

# La Léchère

## Plan Local d'Urbanisme

### Présentation n°1 du zonage



8 Juin 2023

## La traduction réglementaire du PLU

Trois outils permettent de d'assurer la traduction réglementaire des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le **règlement graphique** qui divise le territoire en plusieurs zones

Le **règlement écrit** qui accompagne le zonage et fixe les règles applicables pour chacune des zones précédemment définies.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur des sites précis et stratégiques ou sur des thématiques

Documents qui déterminent les droits à construire sur tout le territoire communal

## Un territoire divisé en quatre grands type de zones

### ZONES



### URBAINES

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

### ZONES



### A URBANISER

Secteurs non urbanisés et destinés à être ouverts à l'urbanisation

### ZONES



### AGRICOLES

Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

### ZONES



### NATURELLES

Secteurs à protéger en raison de la qualité des espaces naturels ou des paysages, de l'existence d'une exploitation forestière, des ressources naturelles ou de la présence de risques naturels

## Proposition de zonage

### 8 types de zones urbaines (U)

**Zone Ua** pour les secteurs urbanisés anciens et dense de la vallée

**Zone Uaa** pour les secteurs urbanisés anciens et dense de montagne

**Zone Ub** pour les secteurs mixtes à vocation principal d'habitat

**Zone Uc** pour les secteurs pavillonnaires

**Zone Ut** pour les secteurs à vocation touristique

**Zone Ul** pour les secteurs à vocation de loisirs

*La nécessité de distinguer les secteurs de « petites » activités tournés vers l'artisanat des secteurs de « grosses » activités » tournés vers l'industrie*

**Zone Ue** pour les secteurs à vocation d'équipements

**Zone Ui** pour les secteurs à vocation économique et industrielle

#### Article R.151-8 du Code de l'Urbanisme

*Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

### 3 types de zone à urbaniser (AU)

**Zone AU** pour les secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat

**Zone AUt** pour les secteurs à urbaniser à vocation touristique

**Zone AUi** pour les secteurs à urbaniser à vocation économique et industrielle

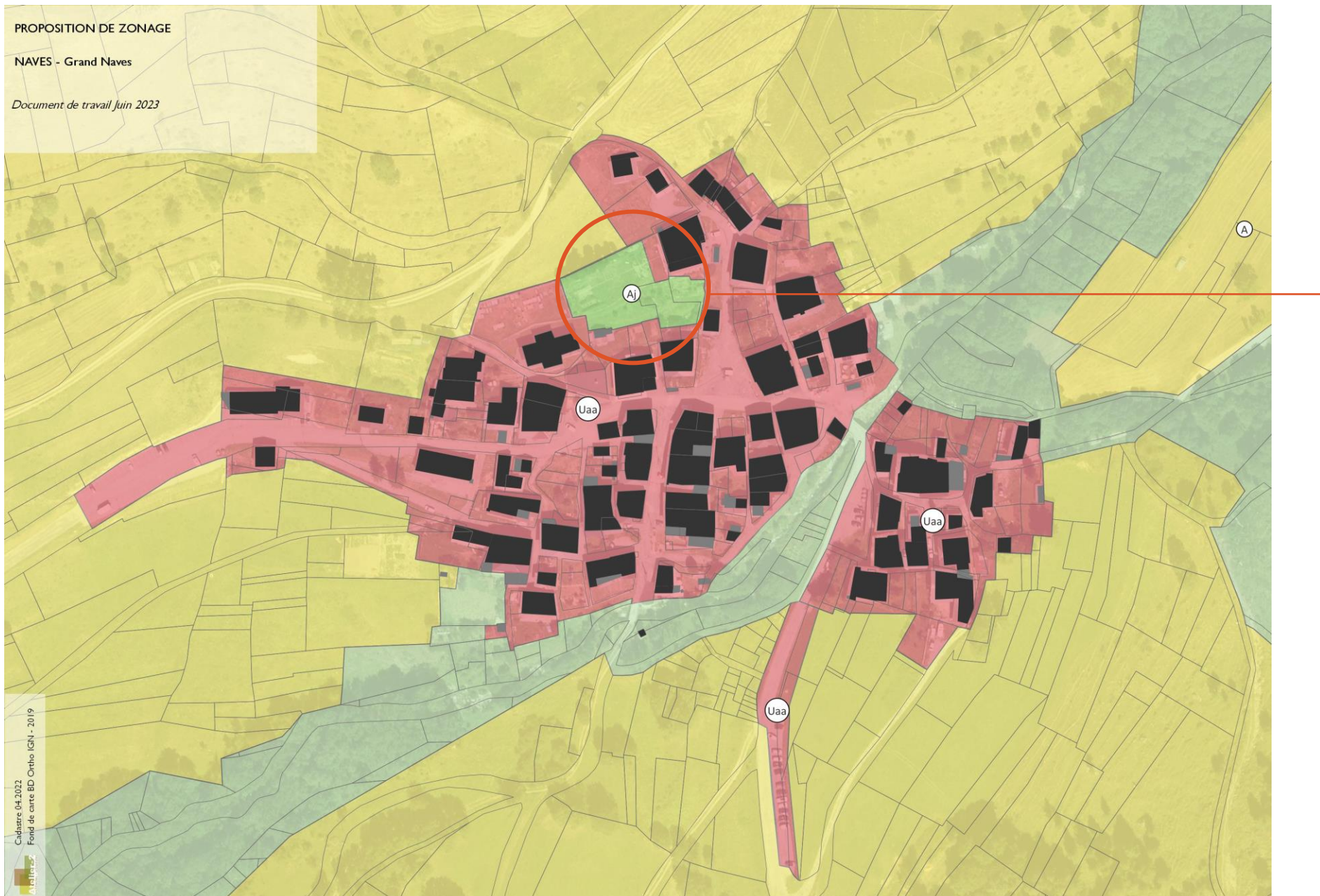
#### Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme

*Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*



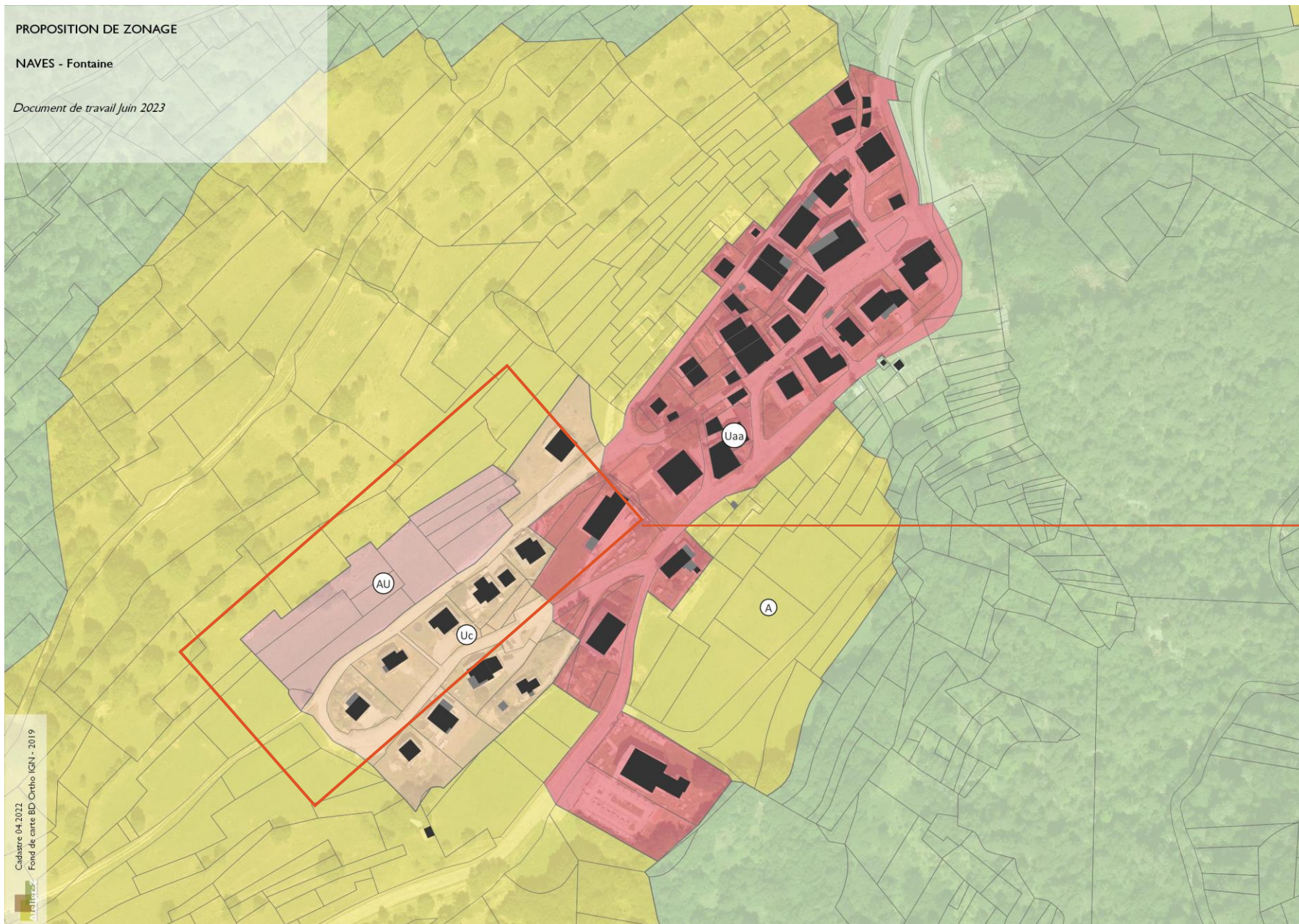


### Proposition

Les espaces de jardin de la commune, lorsqu'ils se situent en frange de l'enveloppe urbaine peuvent être classé en zone Aj (Agricole jardin) **OU** être classé en zone U et faire l'objet d'une trame spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**DANS CES DEUX CAS, CES ESPACES DEVIENNENT INCONSTRUCTIBLES.**





### Méthodologie

Lorsqu'il y a zone à urbaniser, il y a obligatoirement la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) qui définit les principes de voirie, d'accès, de densité, l'intégration paysagère, les typologies bâties ...

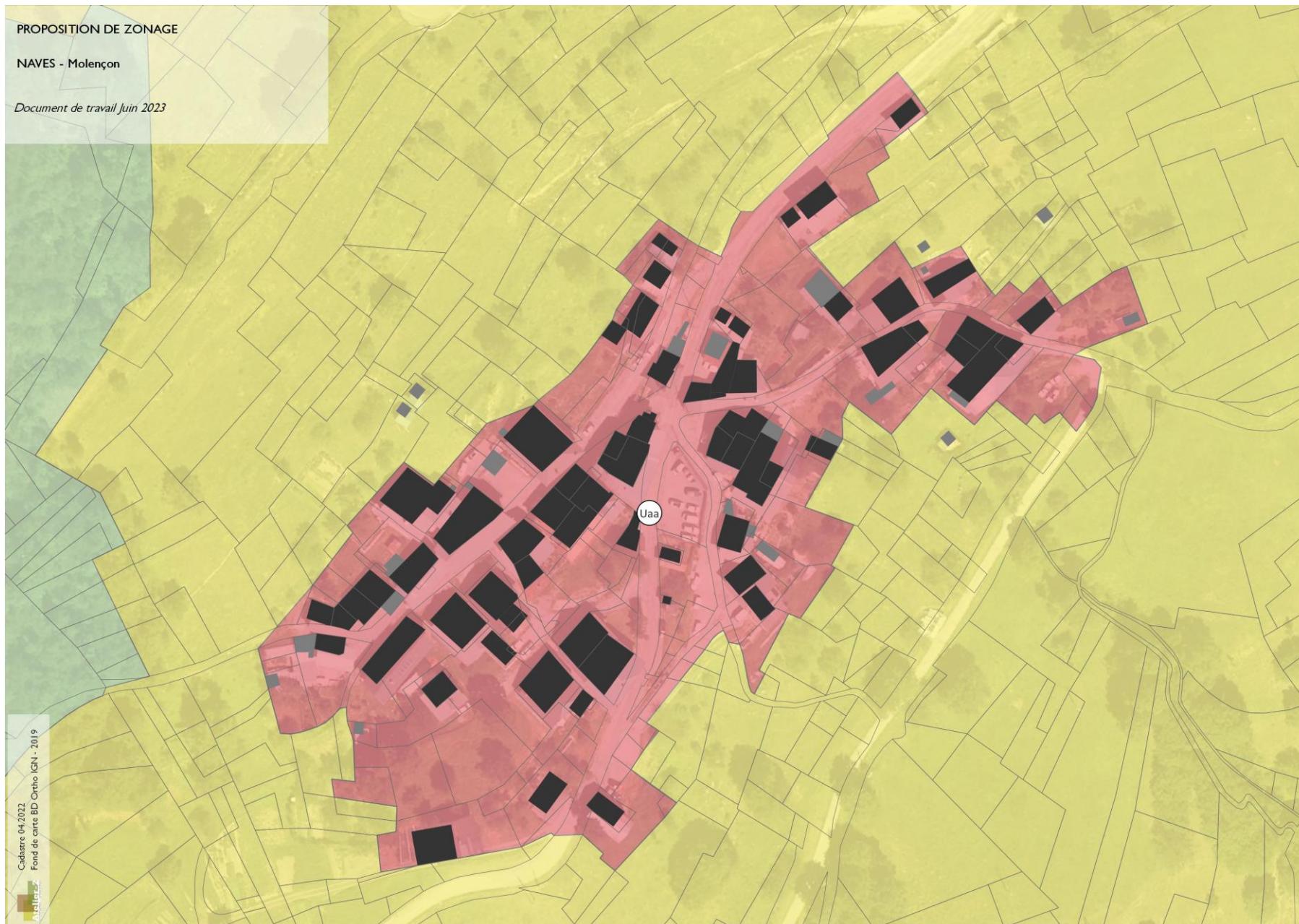
Quels principes grands principes retenir pour ce site ?



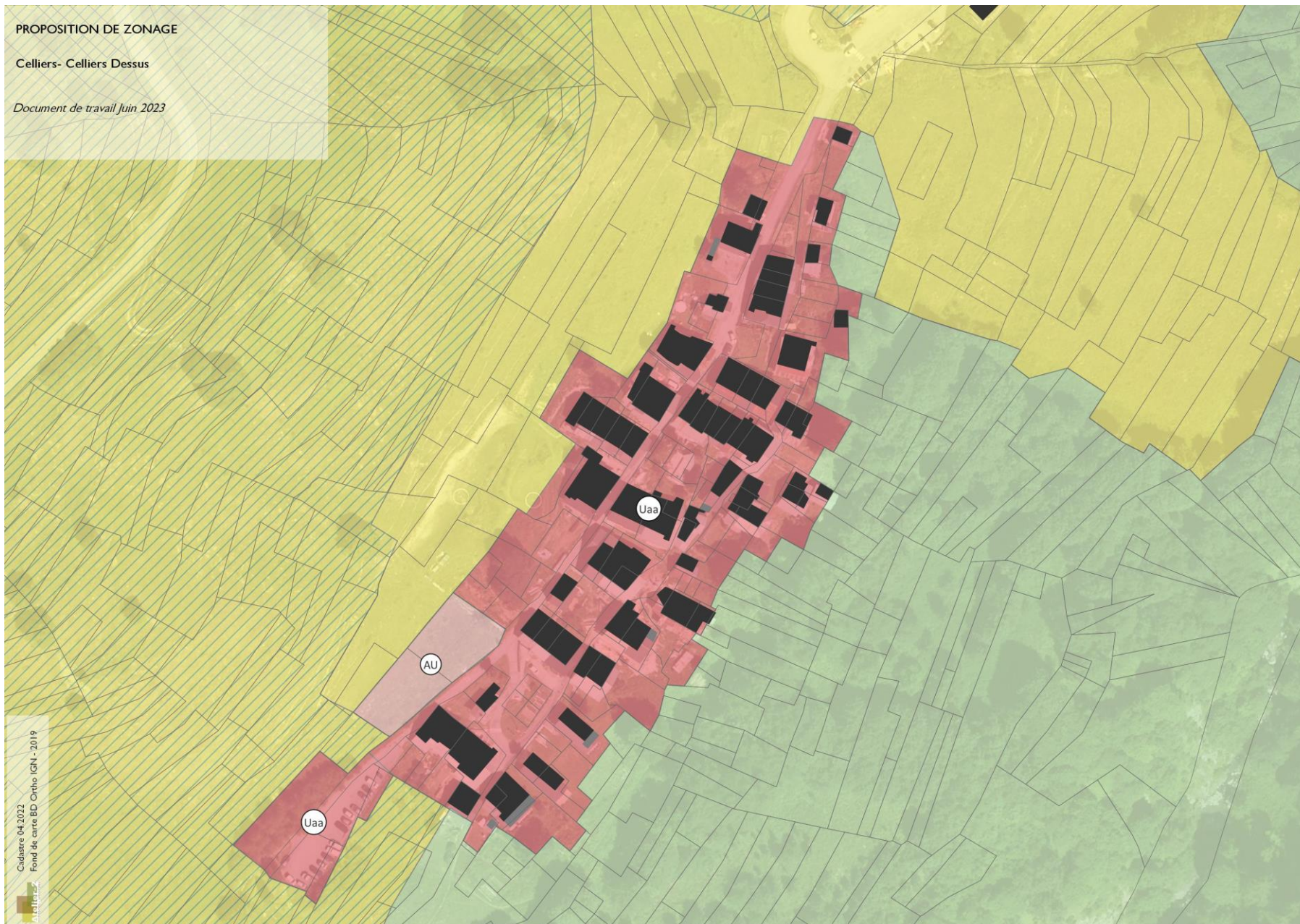


*Des projets déposés sur ces parcelles ?*









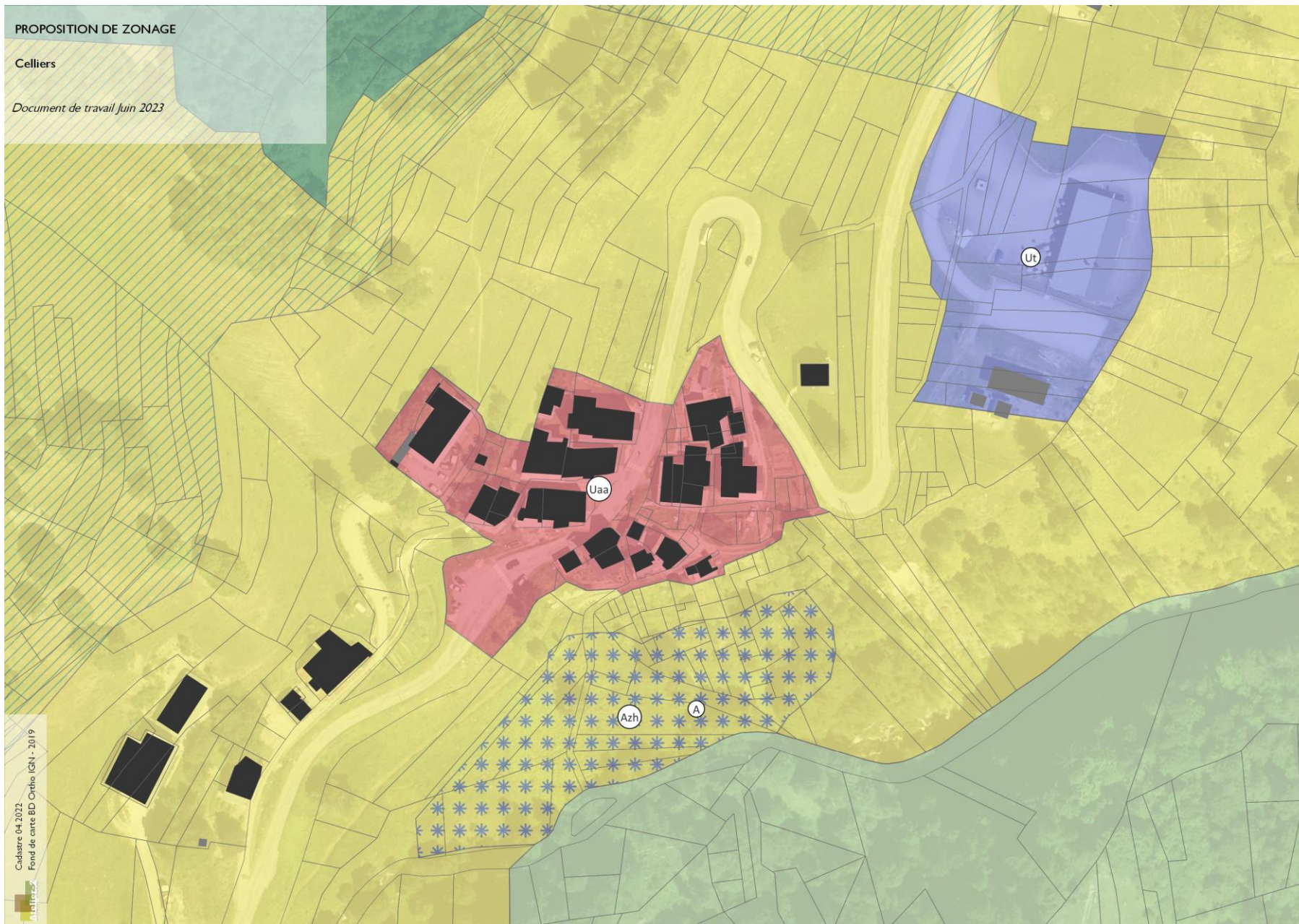
## Méthodologie

Lorsqu'il y a zone à urbaniser, il y a obligatoirement la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) qui définit les principes de voirie, d'accès, de densité, l'intégration paysagère, les typologies bâties

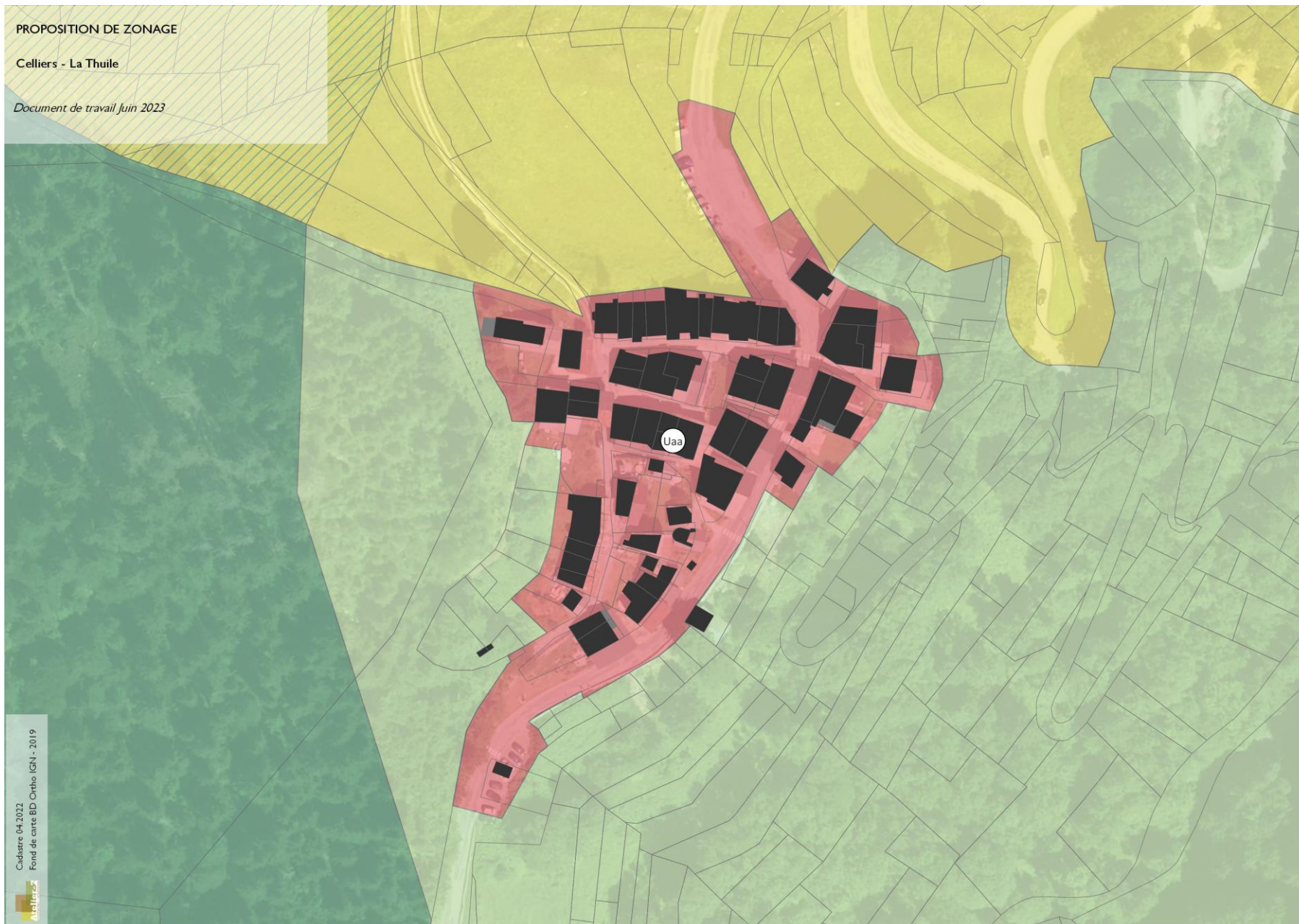
...

Quels principes grands principes retenir pour ce site ?

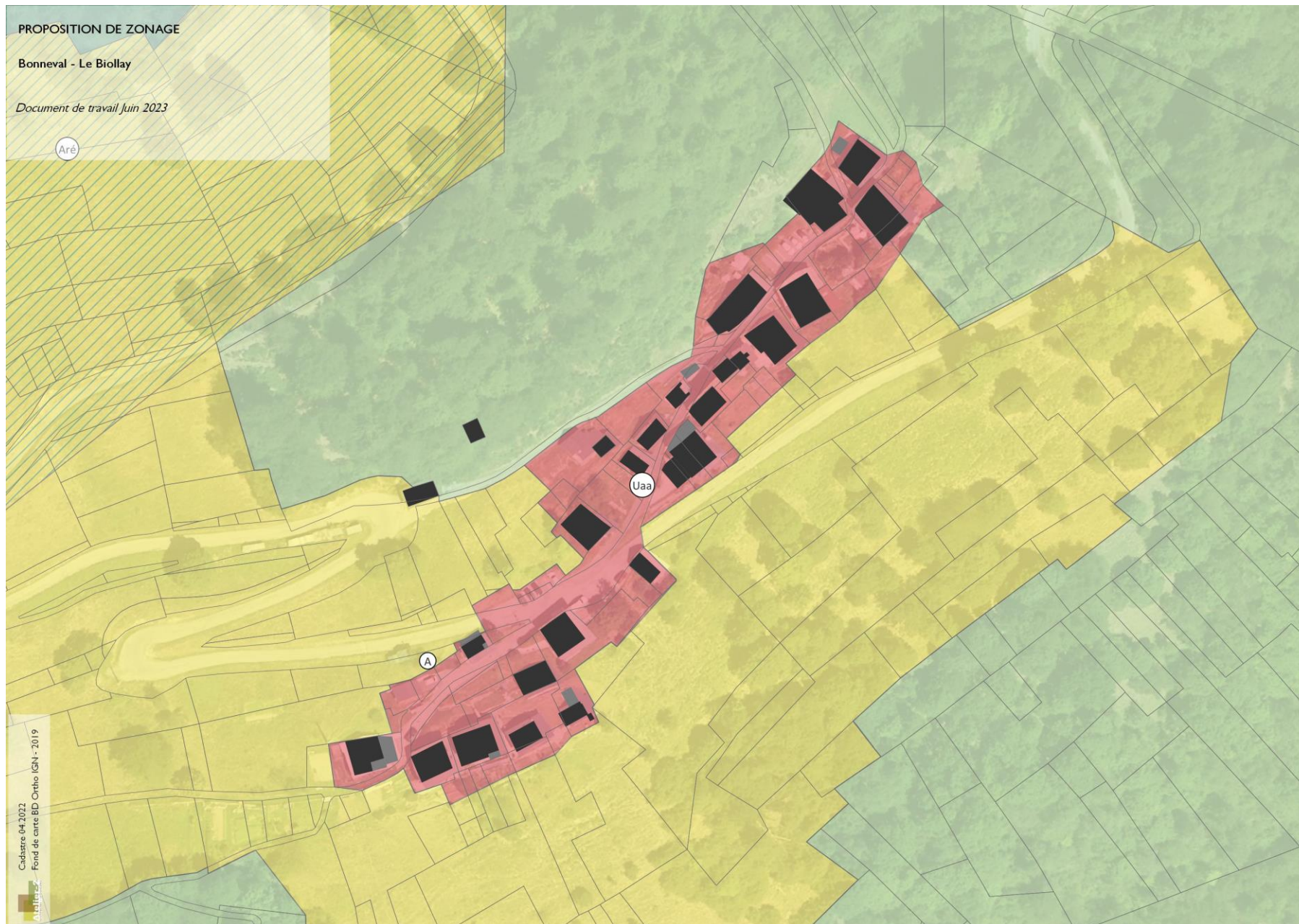
























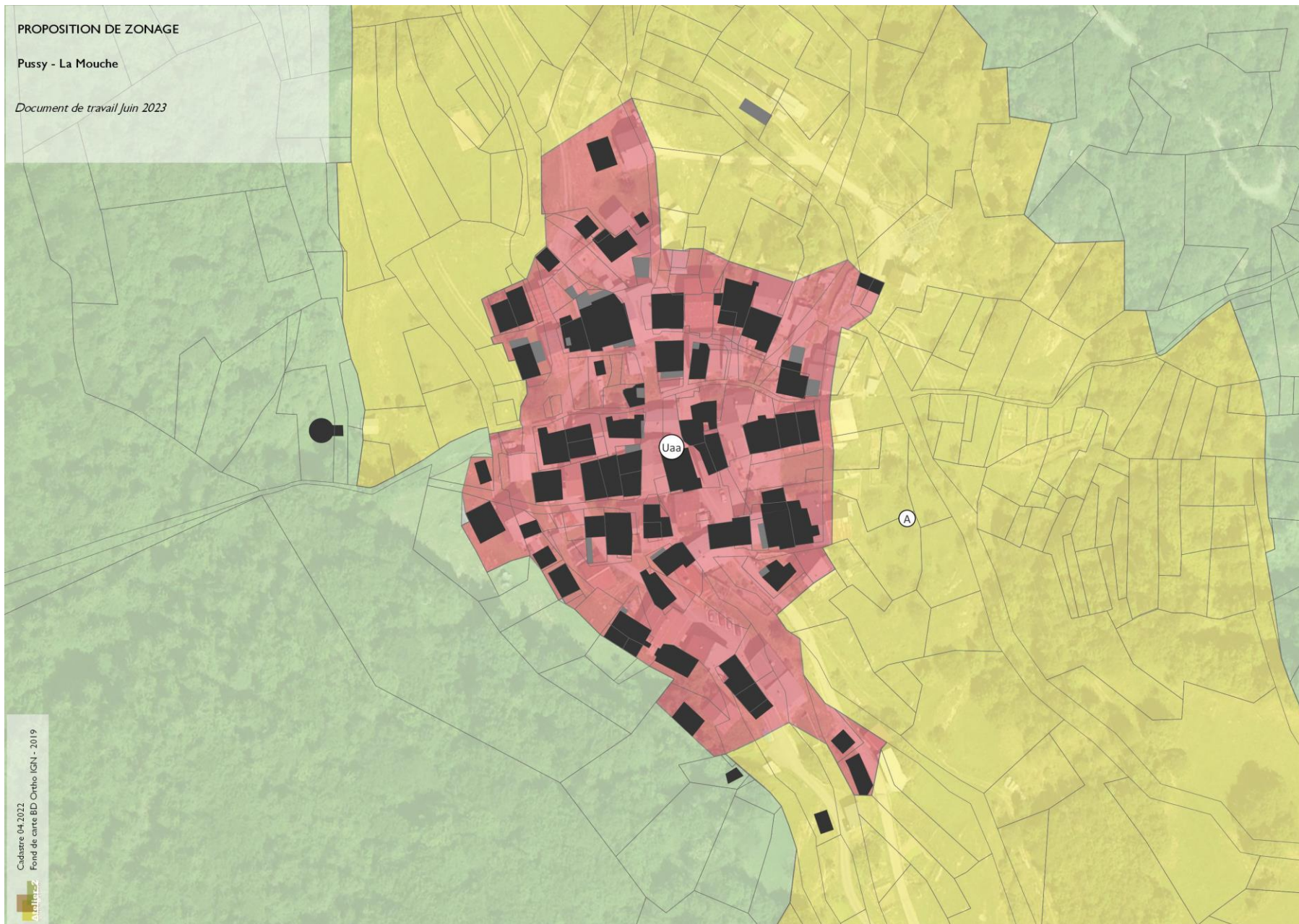
*Activité économique ou agricole ?*

### Méthodologie

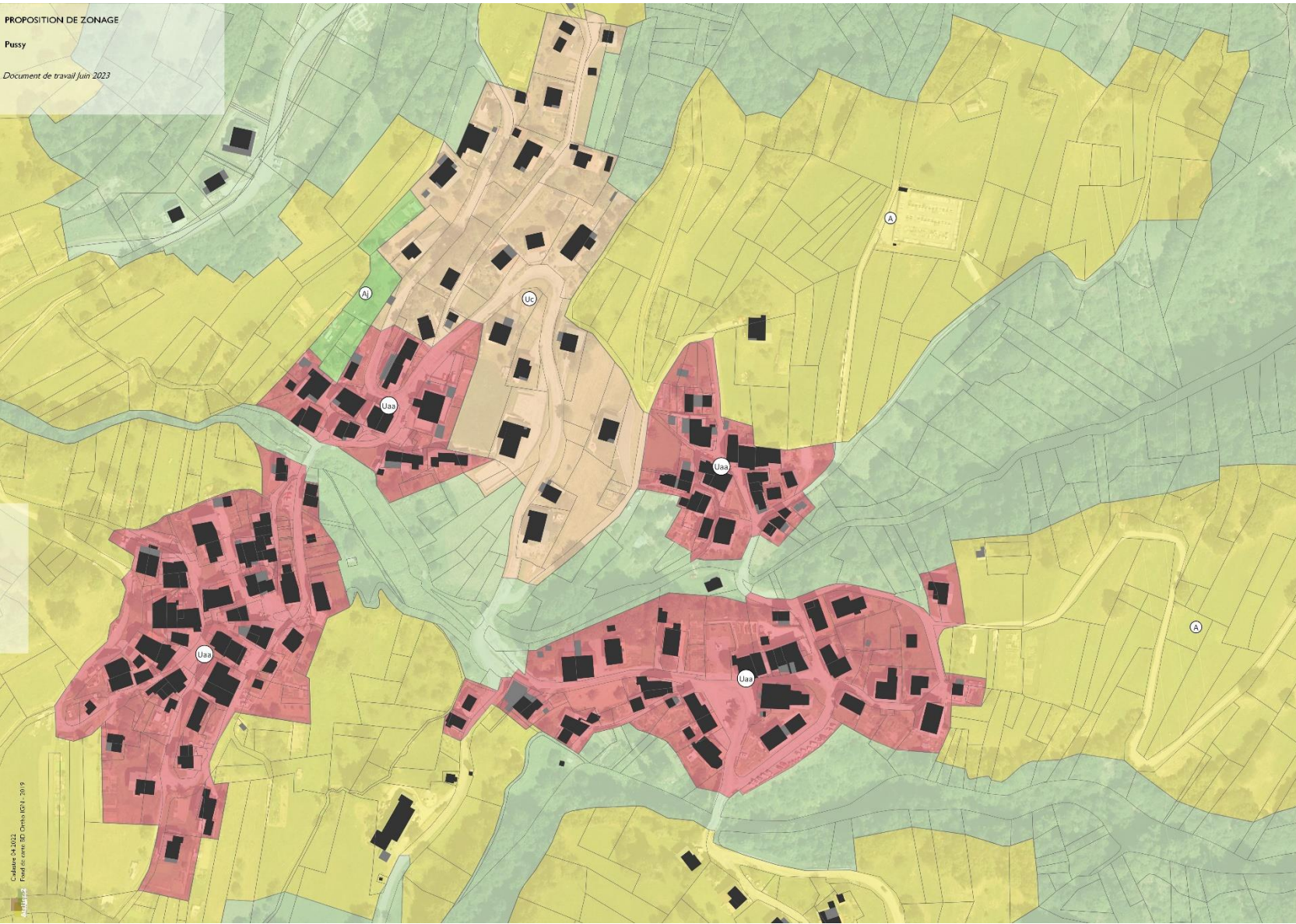
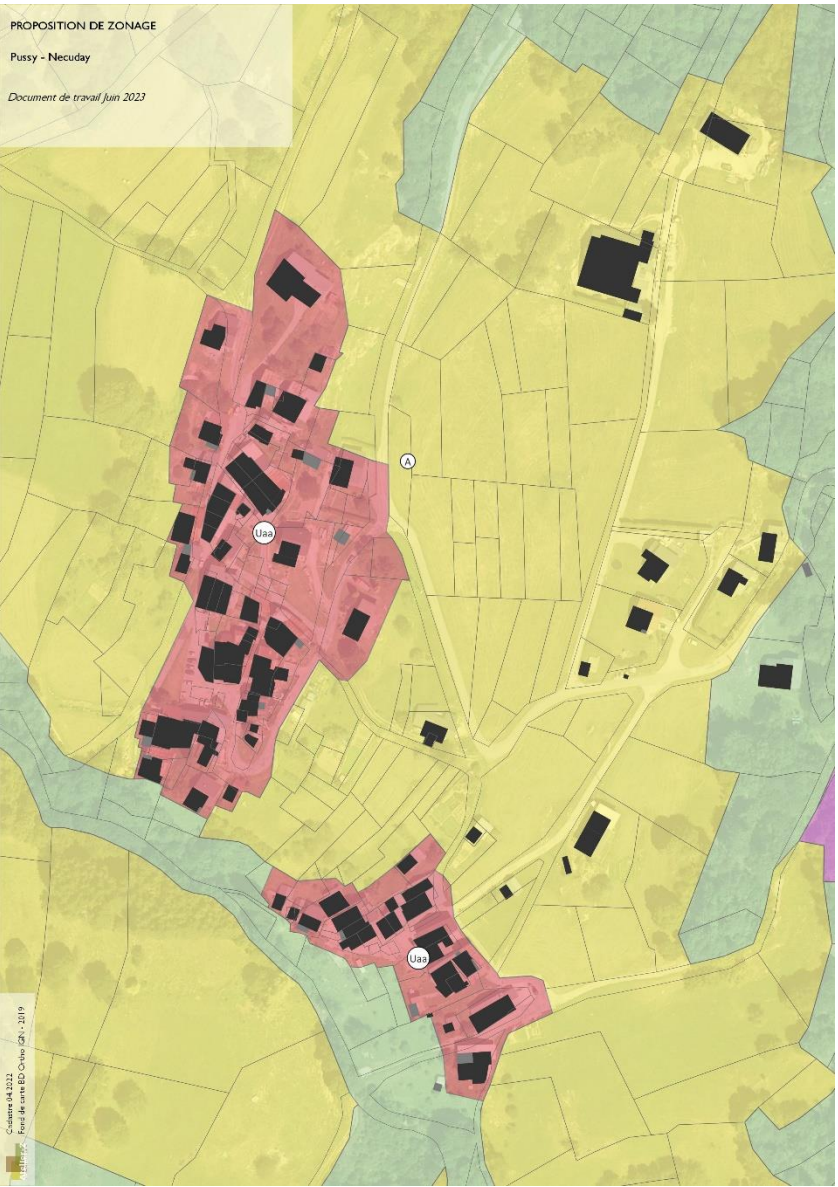
Lorsqu'il y a zone à urbaniser, il y a obligatoirement la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) qui définit les principes de voirie, d'accès, de densité, l'intégration paysagère, les typologies bâties ...

Quels principes grands principes retenir pour ces sites ?

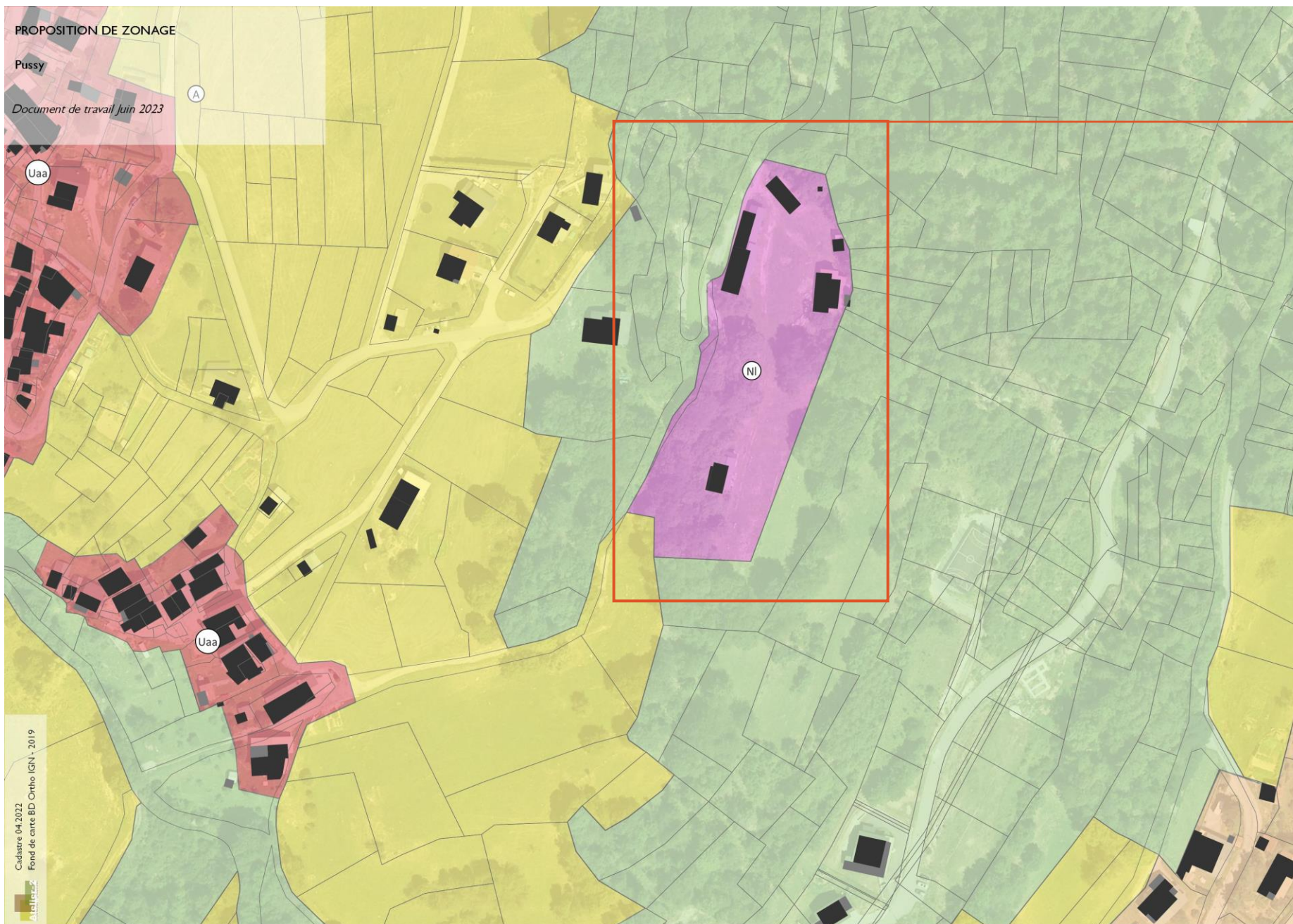






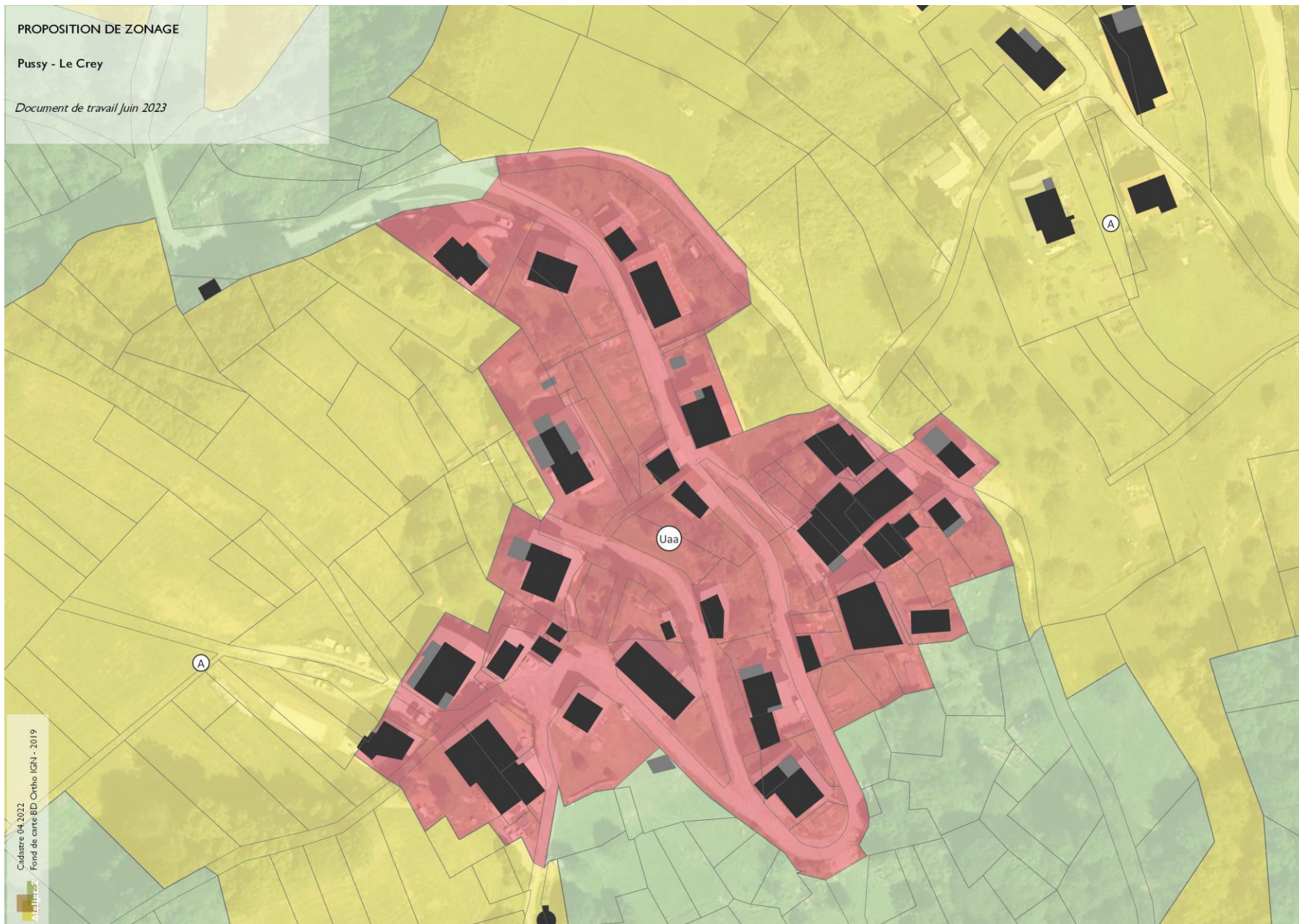




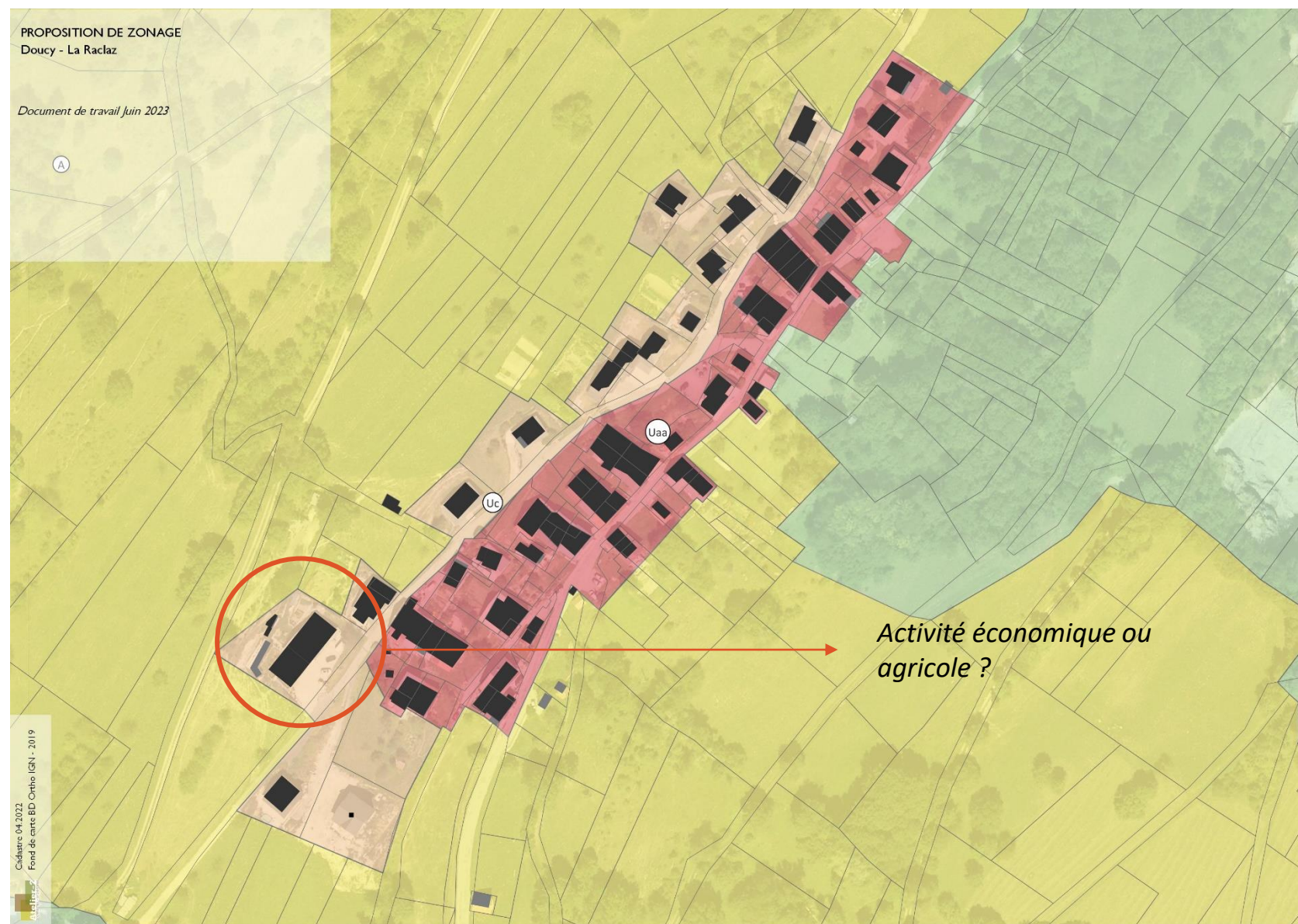
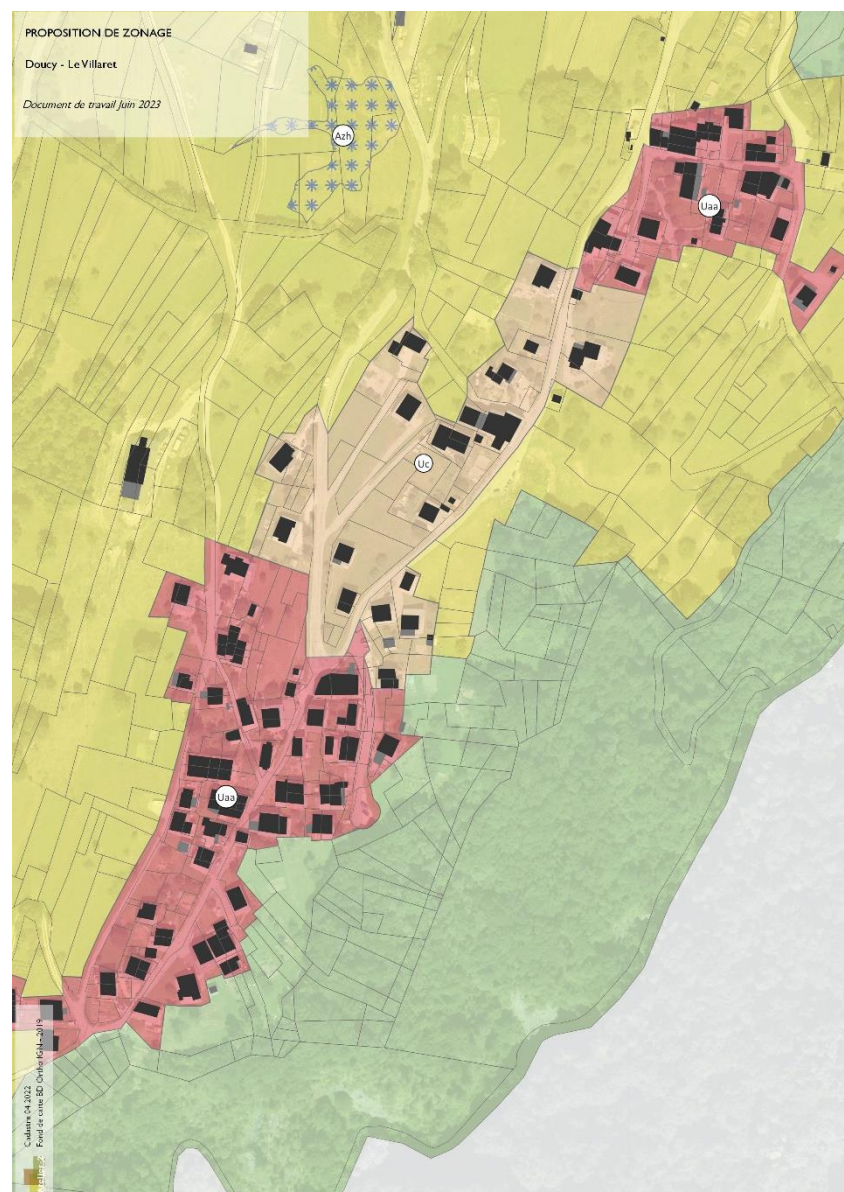


*Quel classement pour le site de l'ancienne colonie ?  
Quelle activité est aujourd'hui développée ?*

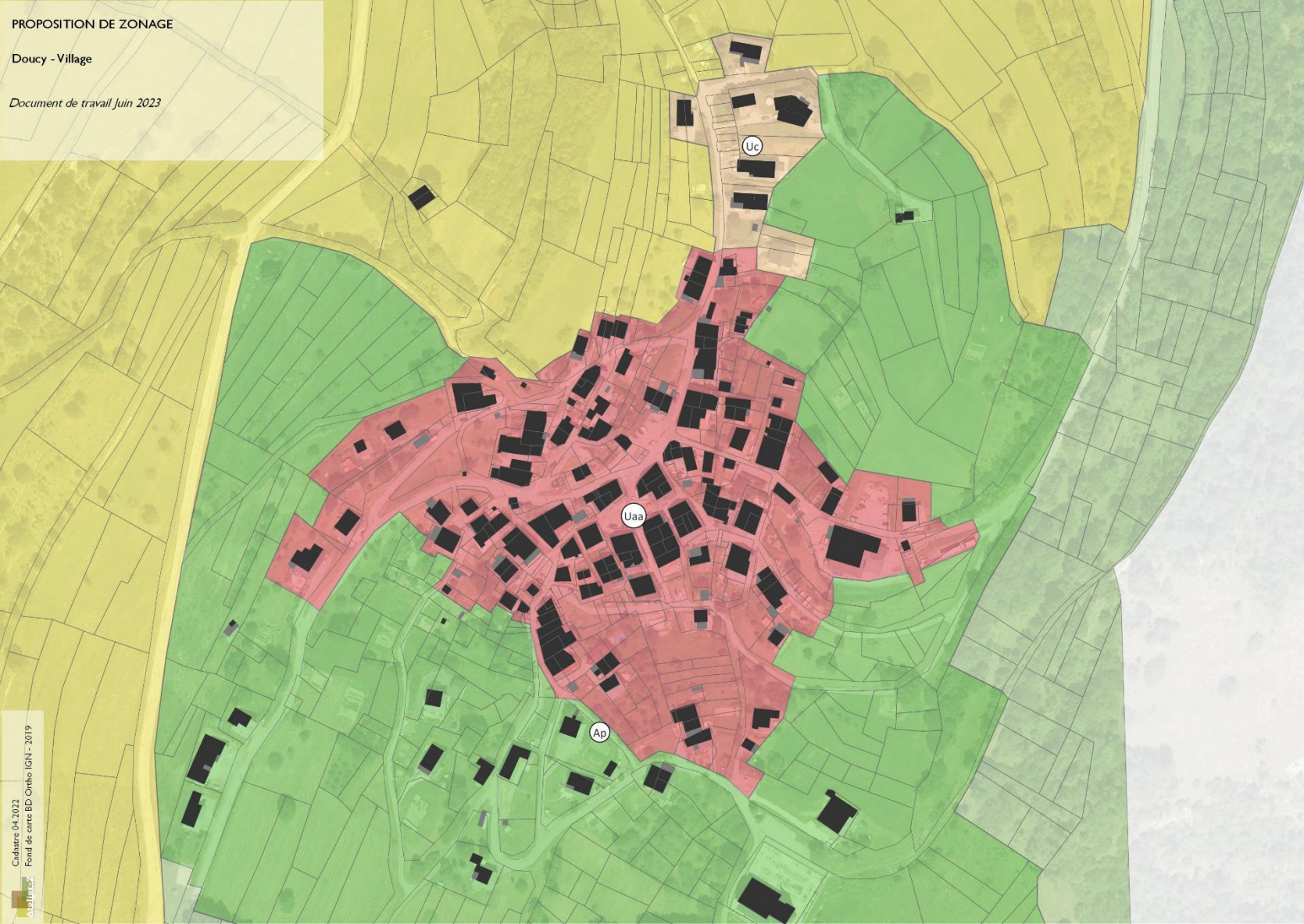








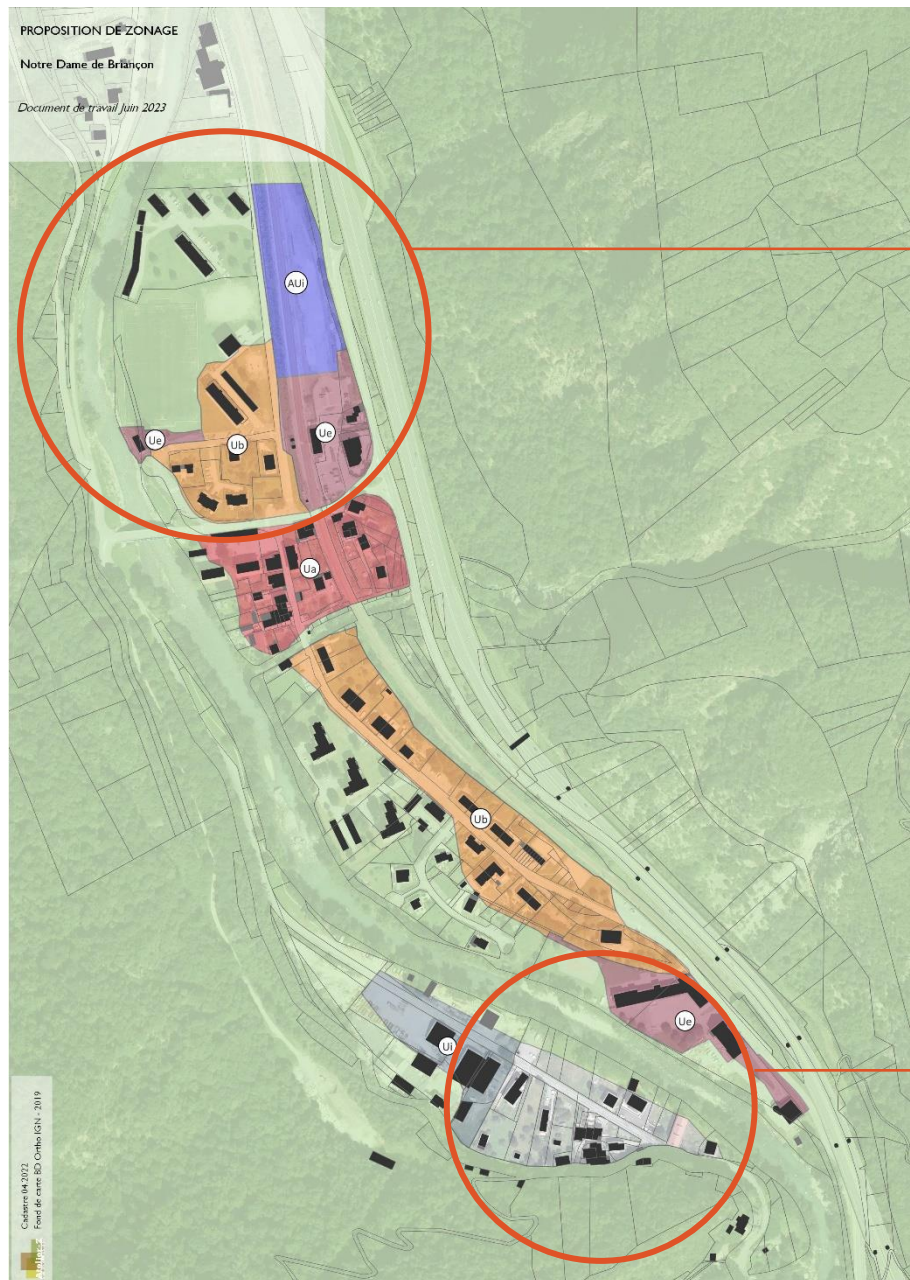












## Proposition

Les secteurs soumis aux risques naturelles peuvent être classés en zone U, le zonage du PPRi et PPRn se superposant au zonage du PLU. Il est alors possible de simplifier le zonage du PLU en vigueur.

*Quel classement retenir pour ce secteur ?*



PROPOSITION DE ZONAGE

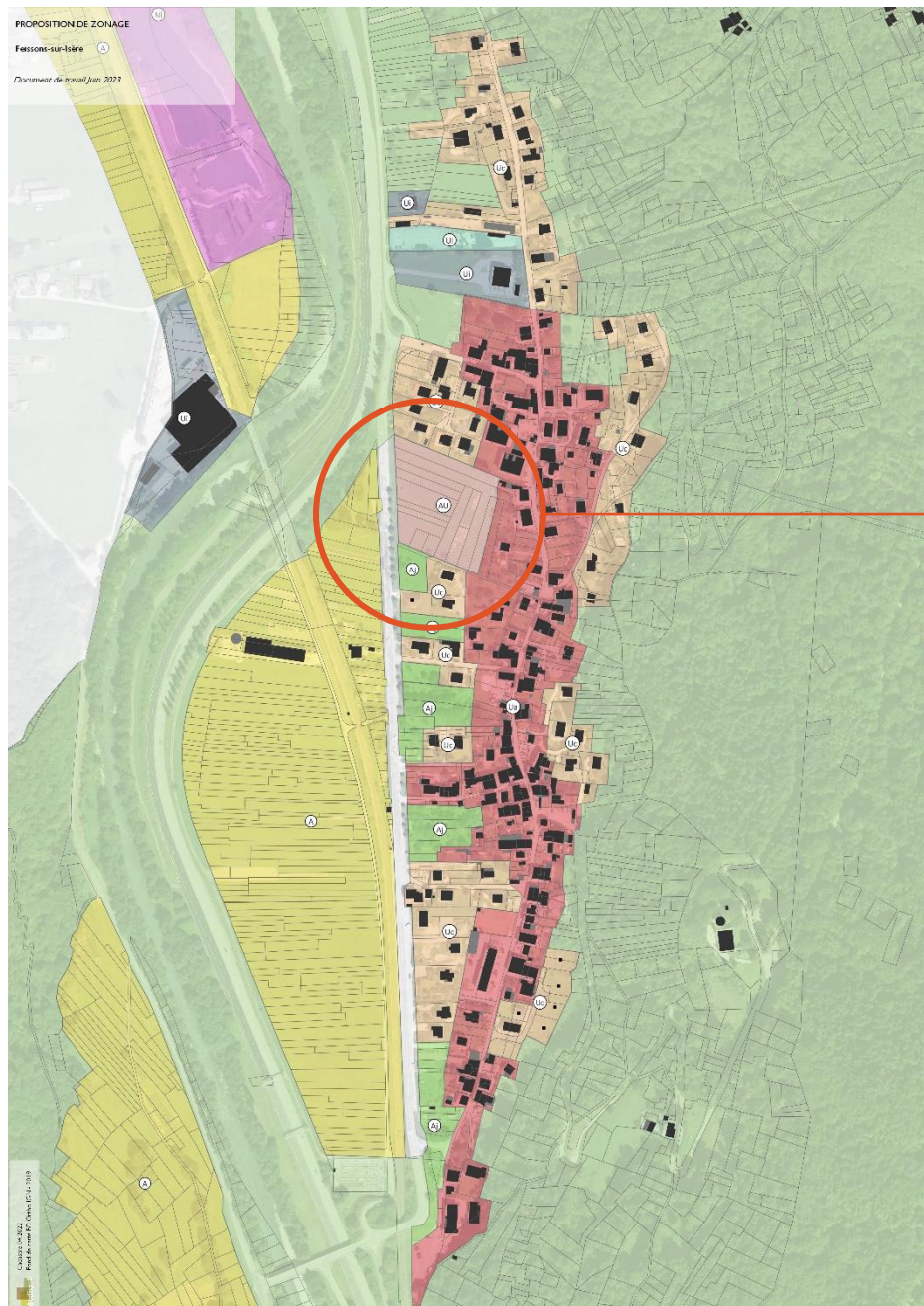
La Léchère - Thermes

Document de travail Juin 2023



*Quel classement retenir  
pour les thermes ?*





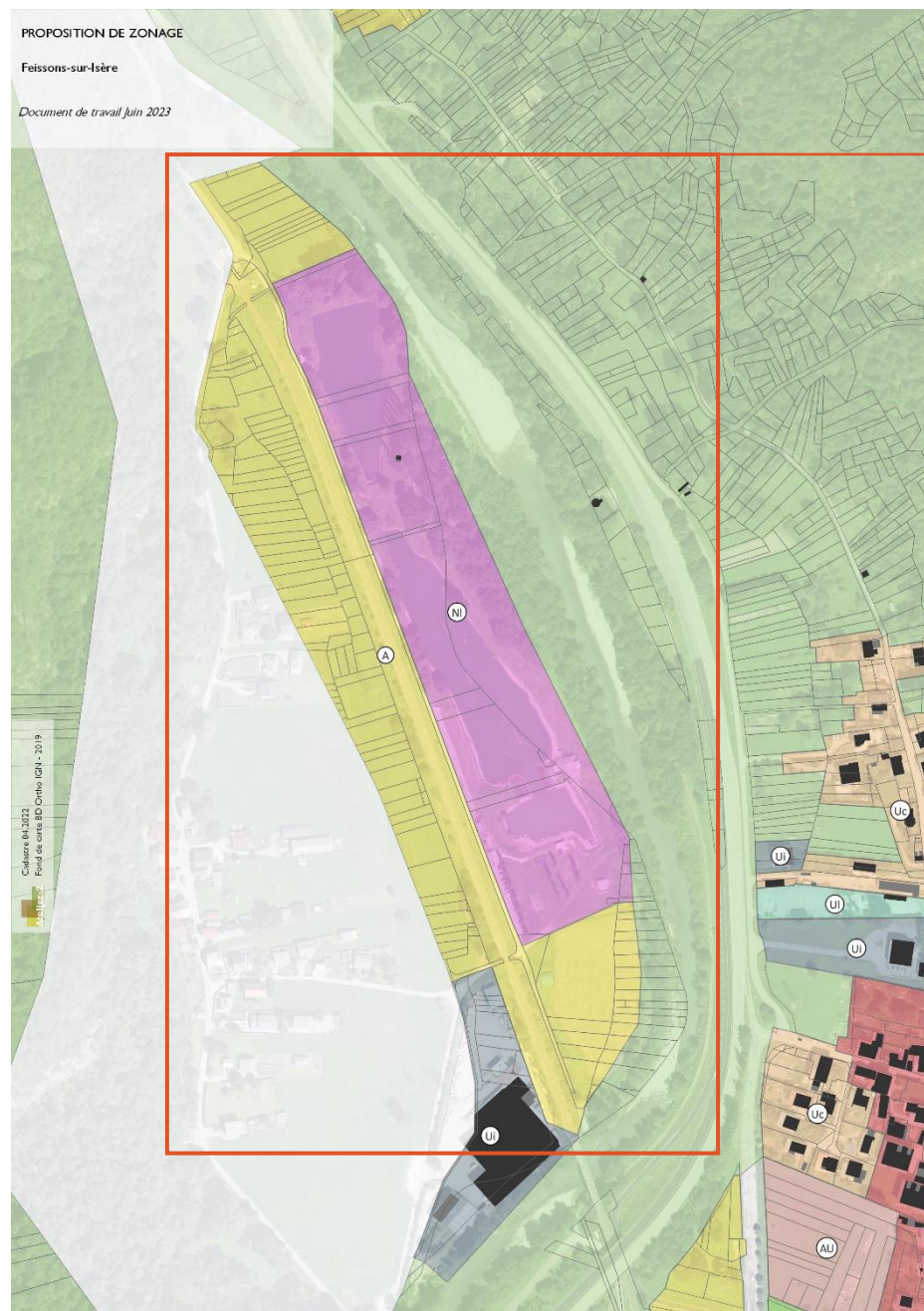
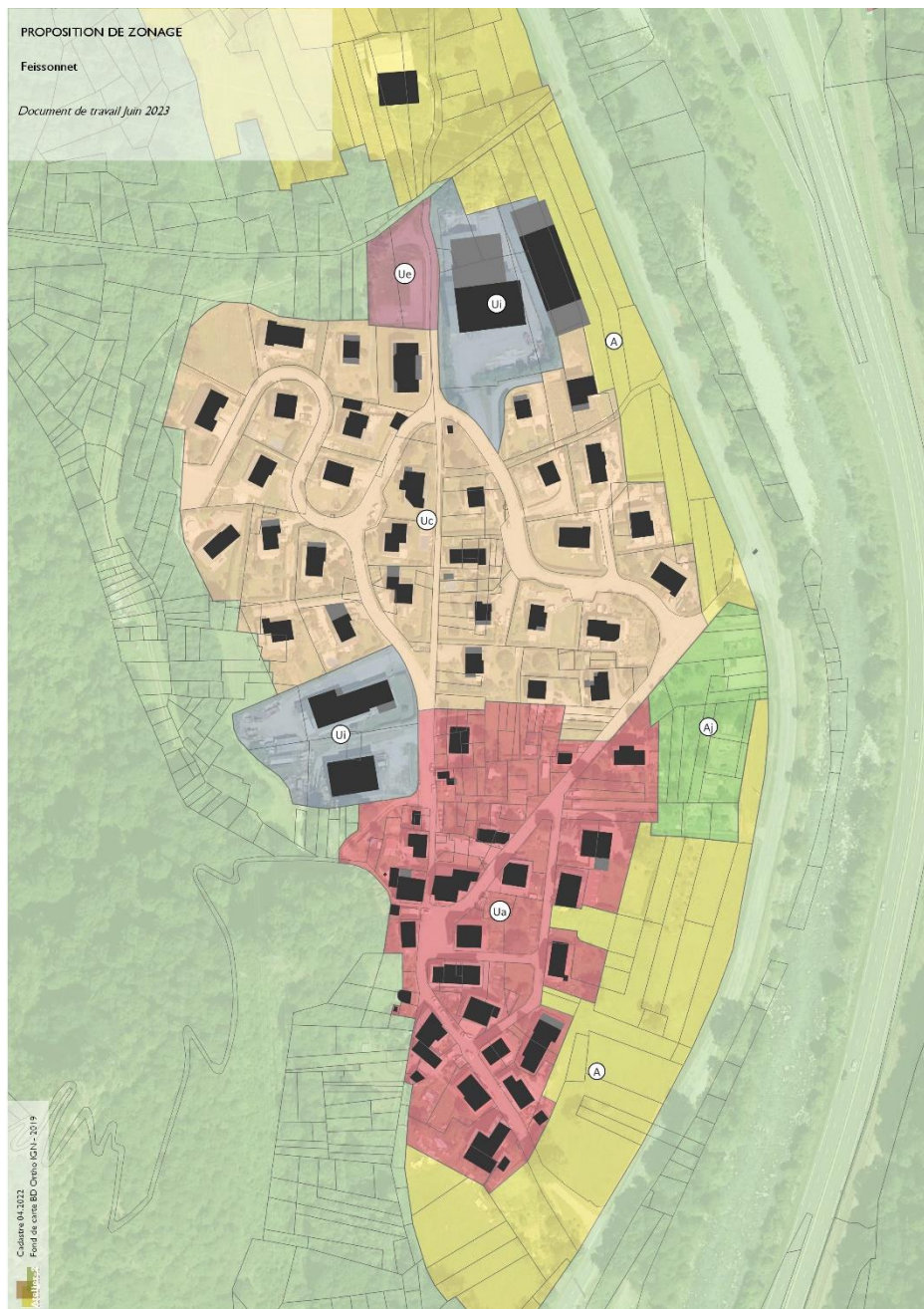
## Méthodologie

Lorsqu'il y a zone à urbaniser, il y a obligatoirement la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) qui définit les principes de voirie, d'accès, de densité, l'intégration paysagère, les typologies bâties

...

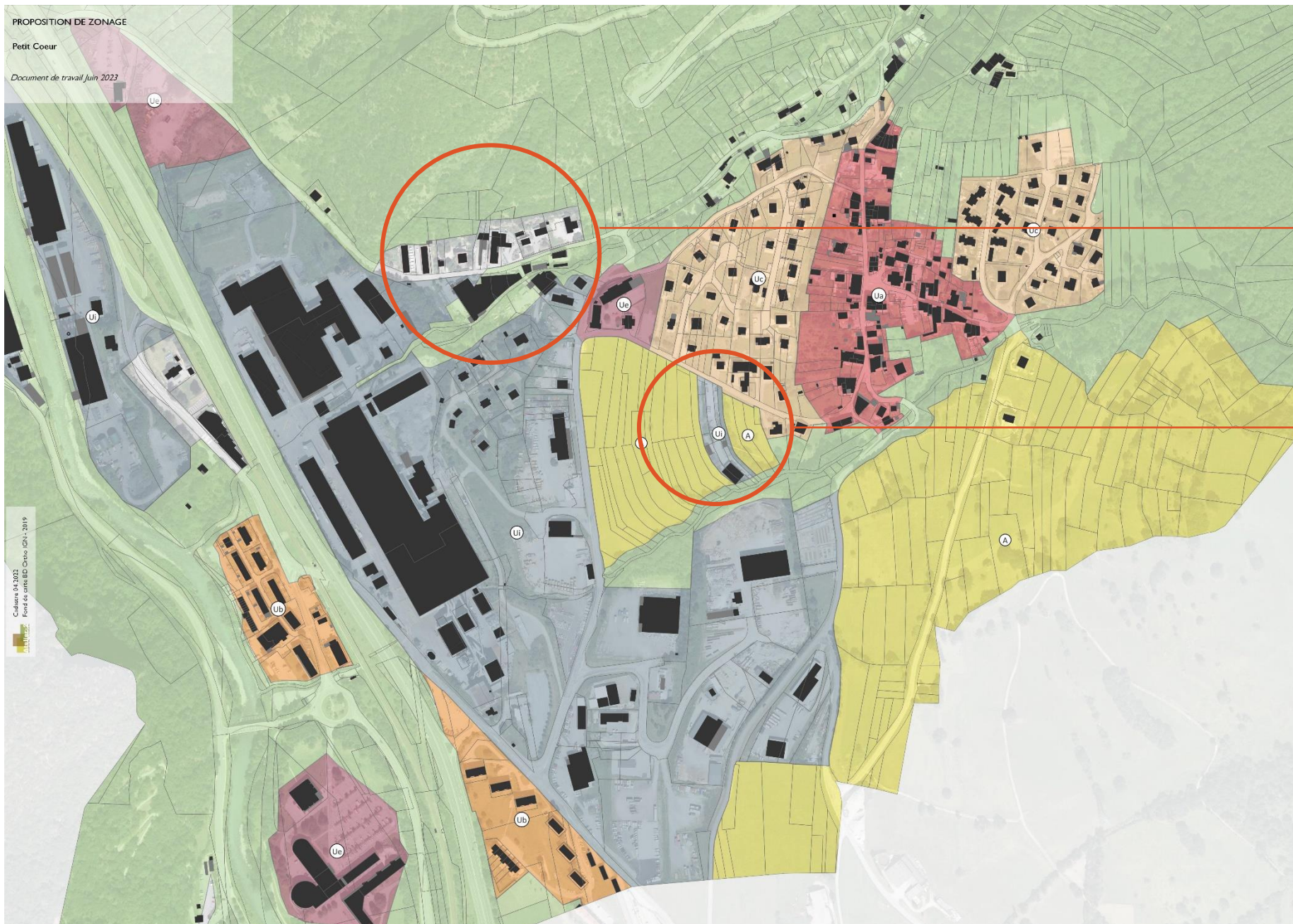
Quels principes grands principes retenir pour ce site ?





*La zone de loisirs à Feissons : des projets d'aménagement prévus ?*





*Quel classement retenir pour ce secteur mixte ?*

*Est-ce bien une activité économique ?*



## Proposition de zonage

### 6 types de zones agricoles (A)

**Zone A** pour les secteurs agricoles à protéger et préserver

**Zone Aj** pour les secteurs de jardin potagers

*Toute nouvelle construction est interdite y compris agricole*

**Zone Ap** pour les secteurs agricoles qu'il convient de protéger pour des raisons de paysage

*Toute nouvelle construction est interdite y compris agricole*

**Zone As** pour les secteurs agricoles support du domaine skiable

**Zone Aré** pour les secteurs agricole à fort enjeux écologique et environnementaux (réservoir de biodiversité site Natura 2000)

*Toute nouvelle construction est interdite mis l'existant, peut évoluer de manière limitée et encadrée.*

**Zone Aco** pour les secteurs agricole à fort enjeux écologique et environnementaux (corridors écologiques)

*Toute nouvelle construction est interdite mis l'existant, peut évoluer de manière limitée et encadrée.*

#### Article R.151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme

*Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...] ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*



## Proposition de zonage

### 6 types de zones naturelles N

**Zone N** pour les secteurs naturelle à protéger et préserver

**Zone Ns** pour les secteurs agricoles support du domaine skiable

**Zone Nré** pour les secteurs agricole à fort enjeux écologique et environnementaux (réservoir de biodiversité site Natura 2000)  
*Toute nouvelle construction est interdite mis l'existant, peut évoluer de manière limitée et encadrée.*

**Zone Nco** pour les secteurs agricole à fort enjeux écologique et environnementaux (corridors écologiques)  
*Toute nouvelle construction est interdite mis l'existant, peut évoluer de manière limitée et encadrée.*

#### Article R.151-24 et 25 du Code de l'Urbanisme

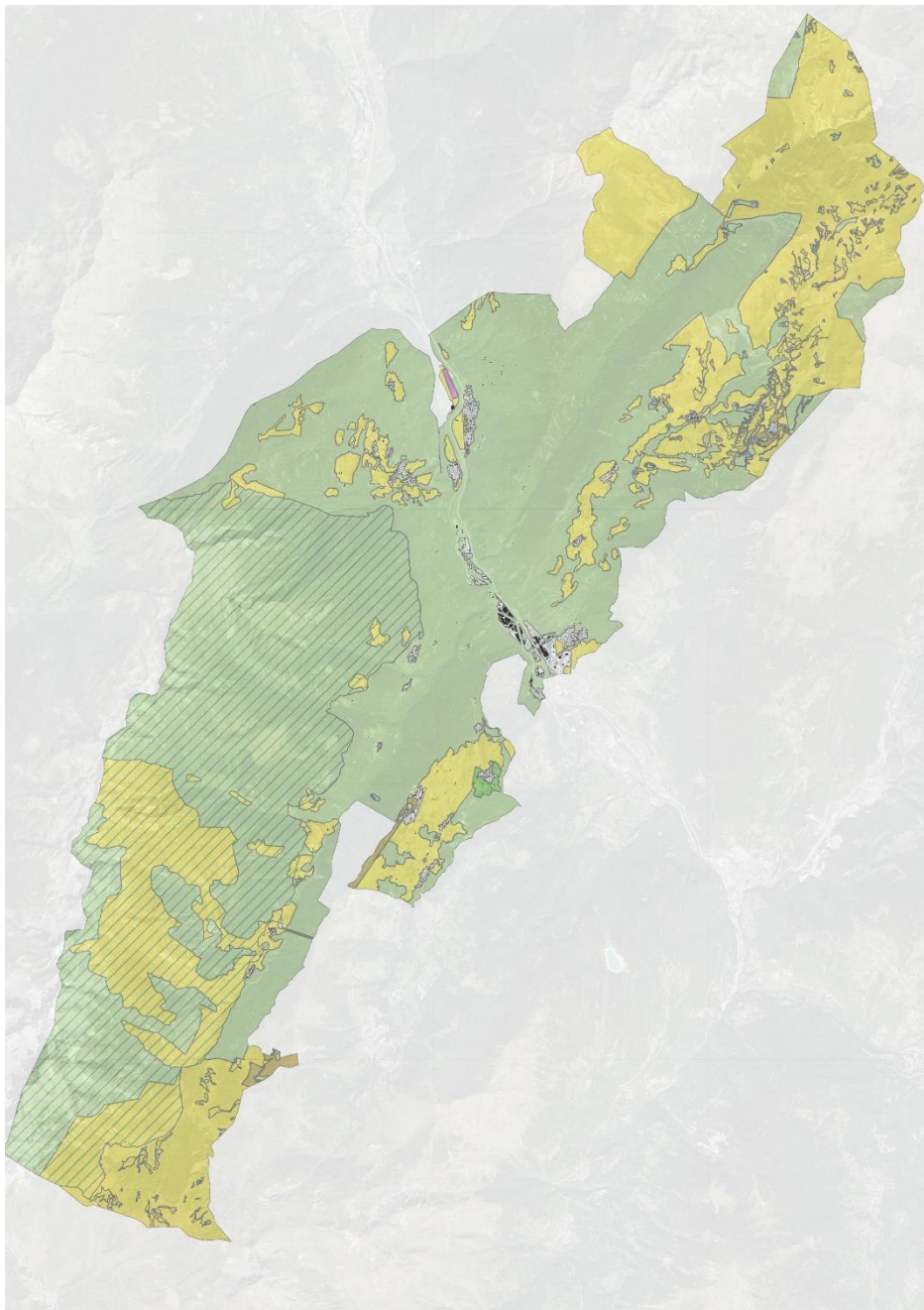
*Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..*

*Peuvent être autorisées en zone N :*

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...];*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 dans les conditions fixées par ceux-ci.*





### La constructibilité en zone A et N

Les zones A et N sont de fait, des zones INCONSTRUCTIBLES à l'exception de quelques activités et notamment des activités agricoles et forestières.

#### Quelles sont les possibilités d'évolution des constructions existantes en zones A et N ?

Le PLU en vigueur identifie des secteurs Ah et Nh, réservés à l'habitat. Le pastillage des zones A et N n'est aujourd'hui plus autorisé. Les constructions à usage d'habitation diffuses sont intégrées directement à la zone A ou N. Pour ces constructions, et depuis la loi Macron, le PLU peut autoriser des annexes et des extensions limitées.



MERCI DE VOTRE ATTENTION



80 Place des Passages  
38920 CROLLES