



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA LECHERE

COMPTE RENDU DE REUNION

Réunion du 8 Juin 2023

Objet de la réunion : Présentation n°1 du zonage

Lieu : Mairie de La Léchère

Démarrage : 9h

PRESENTS

Dominique COLLIARD	Maire de La Léchère
François DUNAND	Maire délégué Feissons-sur-Isère
Claudine GROS	La Léchère, adjointe à l'urbanisme
Bernard GSELL	La Léchère, conseiller municipal
Paul GUILLARD	Maire délégué Celliers
David JUGAND	Maire délégué Bonneval
Sylvie MONEY	Maire déléguée Pussy
Sylvie GERMANAZ	Maire déléguée, Doucy
Olivier BOGNIER	Maire délégué, Naves
Laetitia VERCIN	Service urbanisme
Nathalie CHARLES	DGS
Carine ALLARD	Atelier 2, urbaniste

Eric DESTREMONT : Excusé

Cette réunion marque le début d'une nouvelle phase dans l'élaboration du PLU : celle de la traduction réglementaire des objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Trois outils permettent cette traduction :

- 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 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 (comme la trame verte et bleue)

Le support de présentation est joint au présent compte-rendu. Seules les remarques formulées au cours de la réunion sont formulées ci-dessous.

En amont de cette réunion, Monsieur le Maire revient sur le courrier reçu par les services de l'Etat suite à la réunion des Personnes Publiques Associées. Monsieur le Maire indique que les services de l'état reviennent sur le projet politique de la commune en indiquant que le développement de La Léchère doit se faire prioritairement dans les zones les plus denses, autrement dit dans la vallée. Monsieur le Maire indique que l'objectif du projet est au contraire, de ne pas oublier les communes déléguées. Monsieur le Maire indique vouloir maintenir sa position et sa stratégie de développement, tout en s'inscrivant dans la trajectoire de la loi ZAN.

Présentation du zonage

Le bureau d'études débute la réunion par la présentation des quatre grands types de zones qui vont être inscrites dans le futur document d'urbanisme :

- **Les zones urbaines**, dites les zones U qui correspondent à des secteurs urbanisés suffisamment équipés pour accueillir de nouvelles constructions
Au sein des zones U, il est possible d'identifier plusieurs secteurs :
 - o **Les zones Ua** qui correspondent aux secteurs urbanisés anciens et denses de la vallée
 - o **Les zones Uaa** pour les secteurs urbanisés anciens et denses de montagne
 - ⇒ Le bureau d'études précise qu'il pourrait en effet être intéressant de distinguer les villages de vallée et ceux de montagne car le règlement écrit et notamment les règles concernant l'implantation des constructions, les déblais/remblais, l'aspect extérieur des constructions pourraient être différentes.
 - o **Les zones Ub** qui correspondent à des secteurs mixtes à vocation principale d'habitat
 - o **Les zones Uc** qui correspondent aux secteurs pavillonnaires
 - o **Les zones Ut** pour les secteurs à vocation touristique
 - o **Les zones Ui** pour les secteurs à vocation de loisirs
 - o **Les zones Uj** pour les secteurs à vocation économique et industrielle : le bureau d'études précise qu'il pourrait être nécessaire de distinguer dans ce zonage les secteurs de « petites » activités tournés vers l'artisanat des secteurs de « grosses » activités tournés vers l'industrie lourde.
 - o **La zone Ue** pour les secteurs à vocation d'équipements

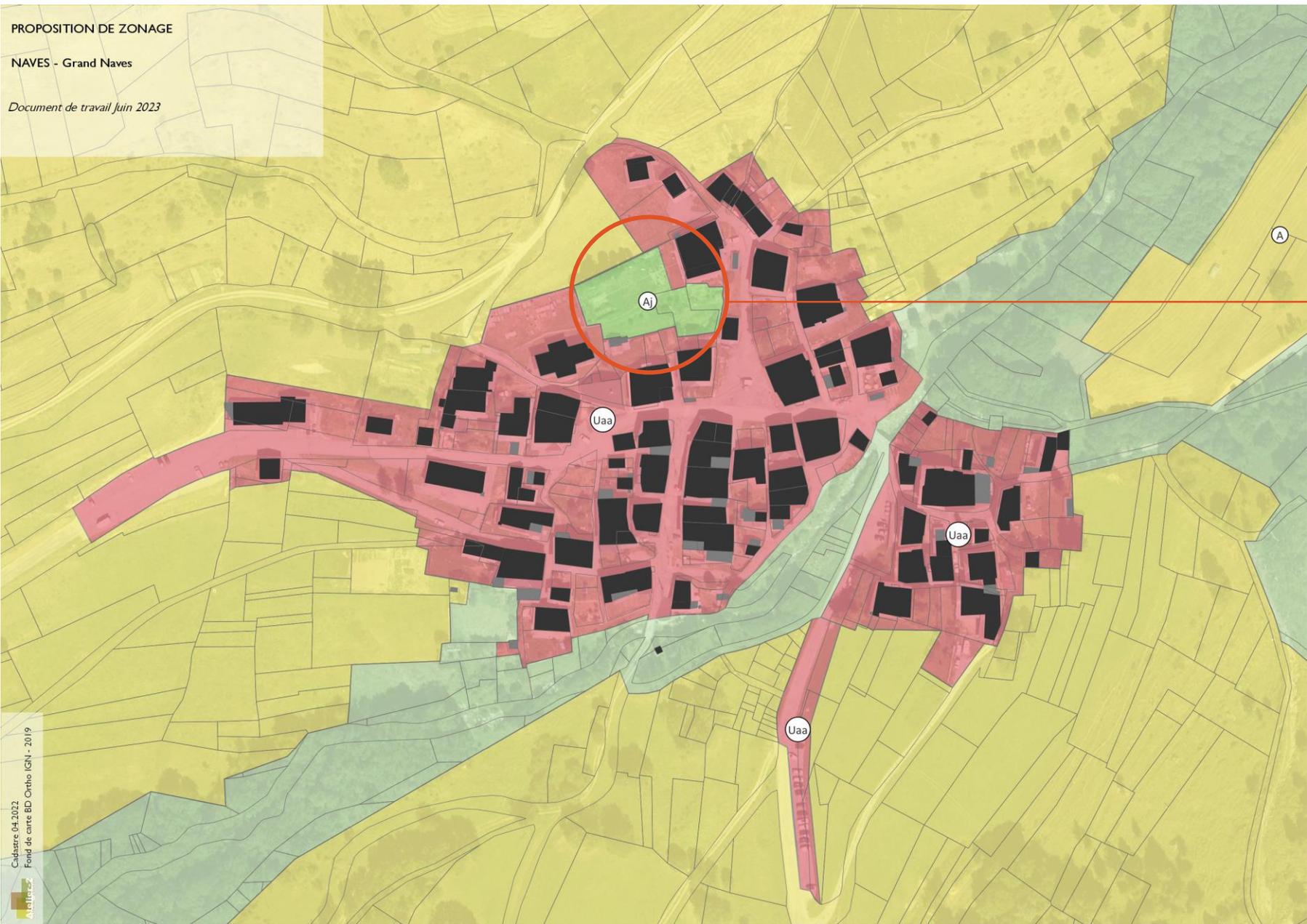
- Les zones à urbaniser, dites les zones AU, qui correspondent à des secteurs destinés à recevoir une urbanisation sous la forme d'un aménagement organisé. Les zones AU doivent obligatoirement comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Au sein des zones AU, il est possible d'identifier plusieurs secteurs :
 - o **Les zones AU** pour les secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat
 - o **Les zones AUt** pour les secteurs à urbaniser à vocation touristique
 - o **Les zones AUi** pour les secteurs à urbaniser à vocation économique et industrielle

- Les zones agricoles, dites les zones A, qui correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Les zones naturelles, dites les zones N, qui correspondent à des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites et des paysages, soit de leur caractère d'espace naturel, soit des risques naturels.

Le bureau d'études précise que les zones A et N sont de fait des zones inconstructibles à l'exception de quelques activités et notamment des activités agricoles et forestières. 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 à la zone A ou N. Pour ces constructions, le règlement peut autoriser des extensions et des annexes limitées.

Le bureau d'études présente le zonage village par village.



Proposition

Les espaces de jardin de la commune, lorsqu'ils se situent en frange de l'enveloppe urbaine peuvent être classés en zone Aj (Agricole jardin) **OU** être classés 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.

Si ce secteur ne présente pas d'enjeu particulier, il peut également être intégré à la zone A

Après présentation des propositions développées précédemment, les élus indiquent que ce secteur ne fait pas l'objet d'enjeu spécifique et qu'il pourrait être classé en zone A. Les élus doivent revenir vers le bureau d'études pour confirmer.



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 ?

Les élus indiquent que le projet initial (12 maisons individuelles) doit être revu et notamment réduit (peut-être) de moitié. En effet, Monsieur le Maire rappelle que les services de l'état ont attiré l'attention des élus sur ce secteur (une attention particulière doit être portée par rapport à la construction de logements qui pourraient devenir à terme des résidences secondaires).

Les élus doivent revenir vers le bureau d'études afin de préciser la surface qu'ils souhaitent retenir.

Une urbanisation qui nécessite de déroger à la loi montagne et de passer devant la commission des sites.



Monsieur le Maire délégué indique que cette parcelle fait l'objet d'un projet (construction d'un garage). Il pourrait être nécessaire d'inscrire cette parcelle en zone Uaa

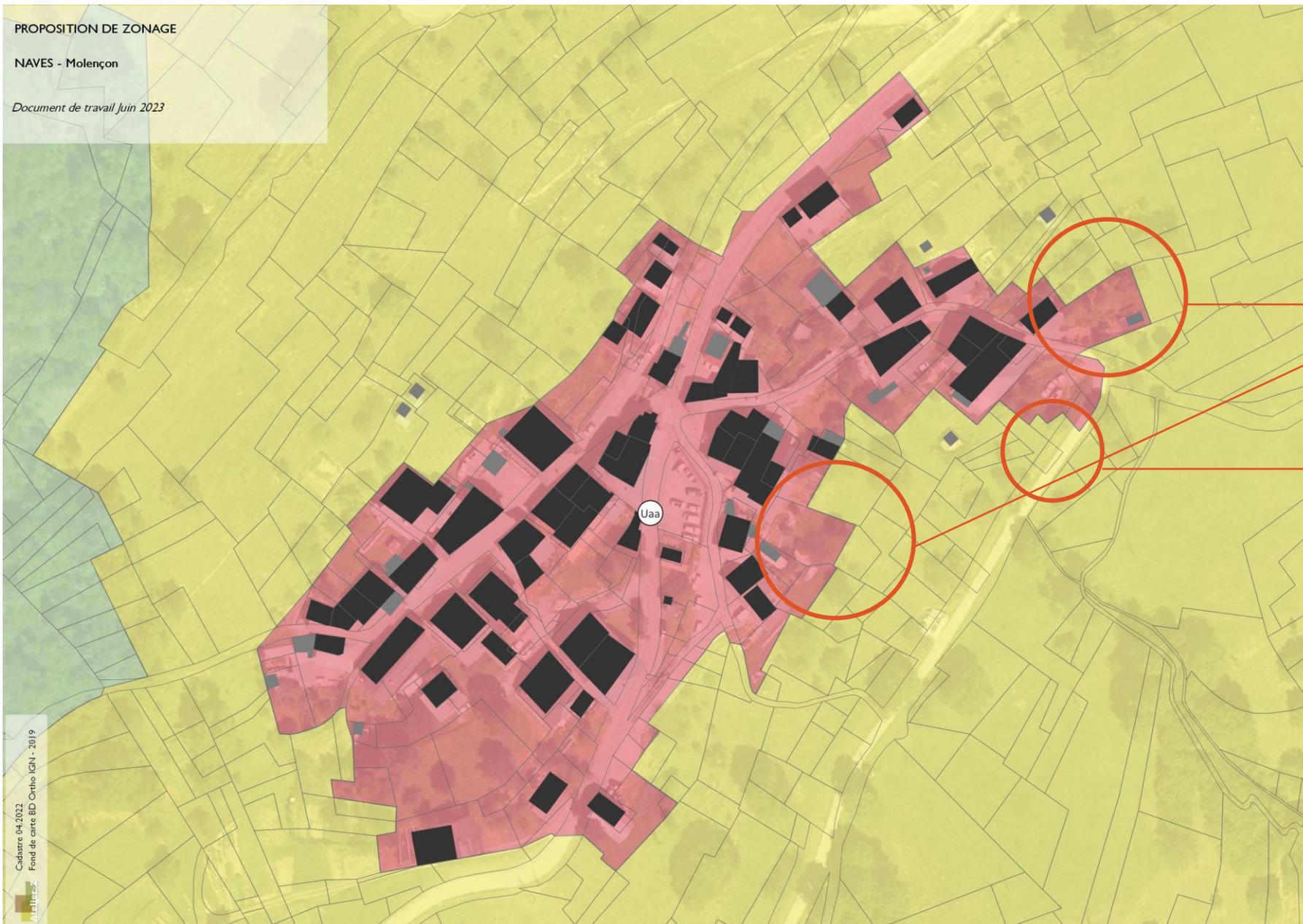
Monsieur le Maire délégué indique que cette parcelle fait l'objet d'un projet (1 maison individuelle). Il pourrait être nécessaire d'inscrire cette parcelle en zone Uaa

Monsieur le Maire délégué indique qu'il n'est pas nécessaire de classer en zone Aj les espaces de jardins alentours => à inscrire en zone A.

PROPOSITION DE ZONAGE

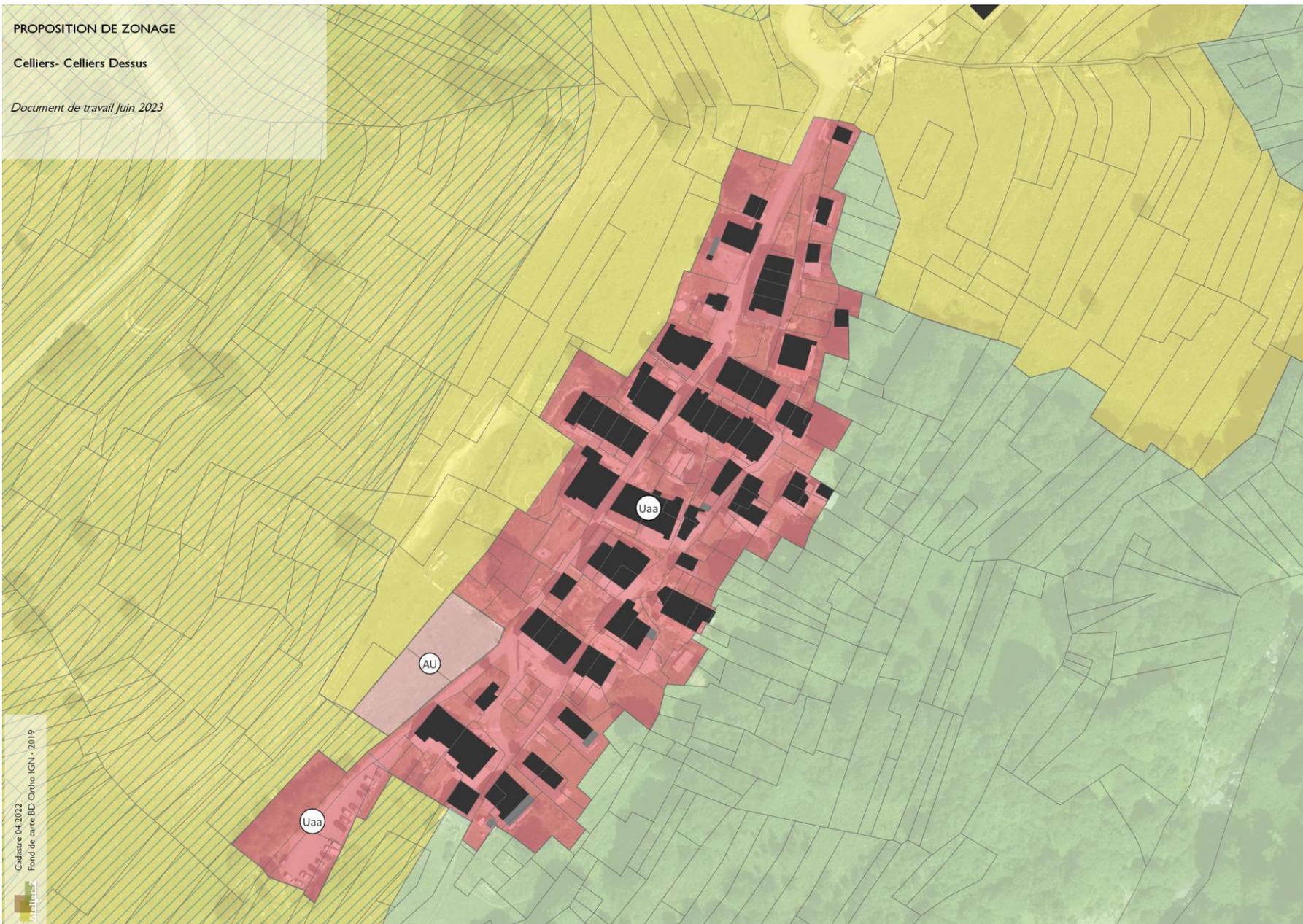
NAVES - Molénçon

Document de travail Juin 2023



Monsieur le Maire délégué indique que le contour de la zone Uaa peut être réduit dans ces deux secteurs.

Monsieur le Maire délégué indique qu'une bande en bordure de route et appartenant à la commune pourrait être inscrite en zone Uaa pour créer du stationnement. Monsieur le Maire indique que ce point doit être discuté.

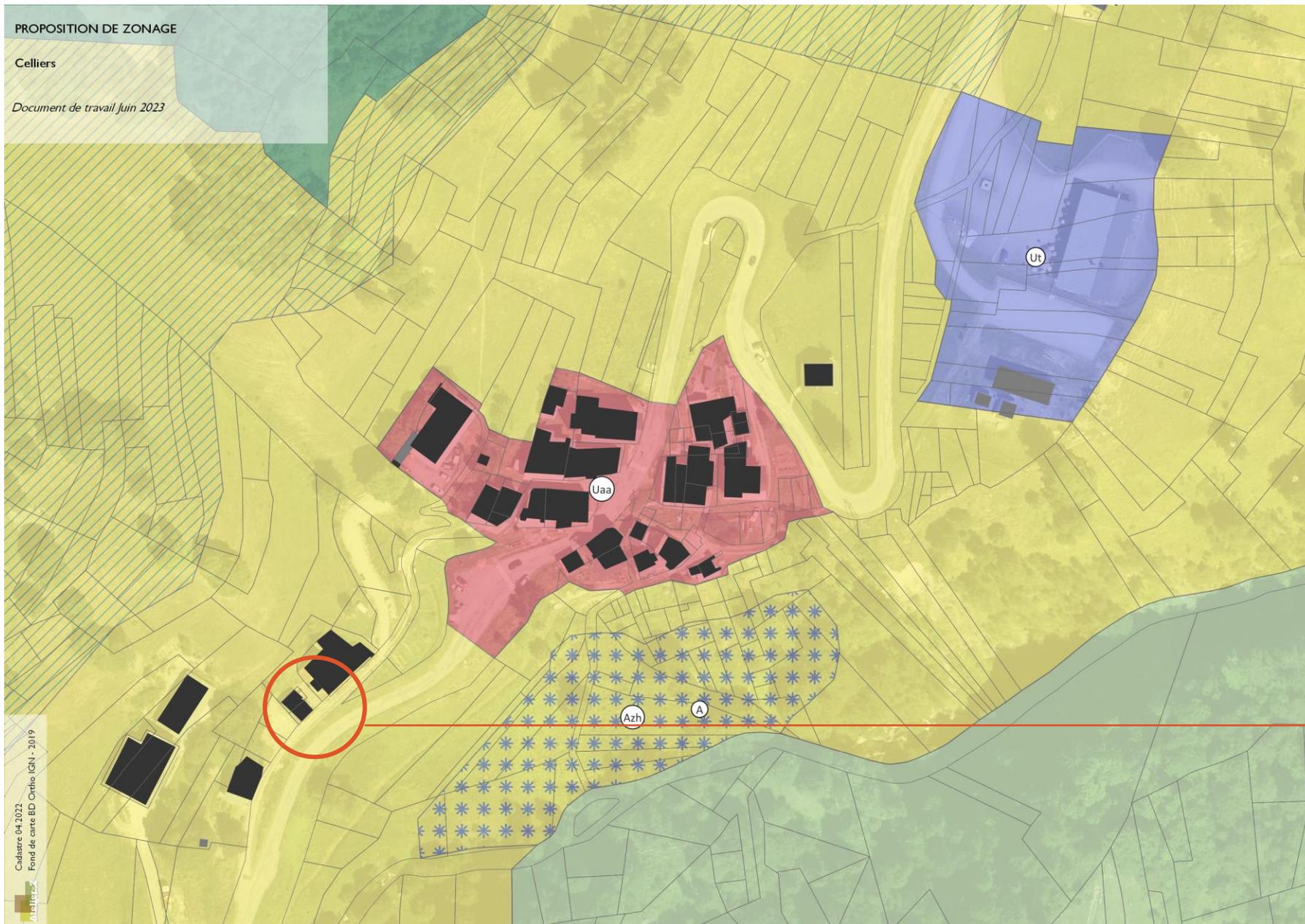


Méthodologie

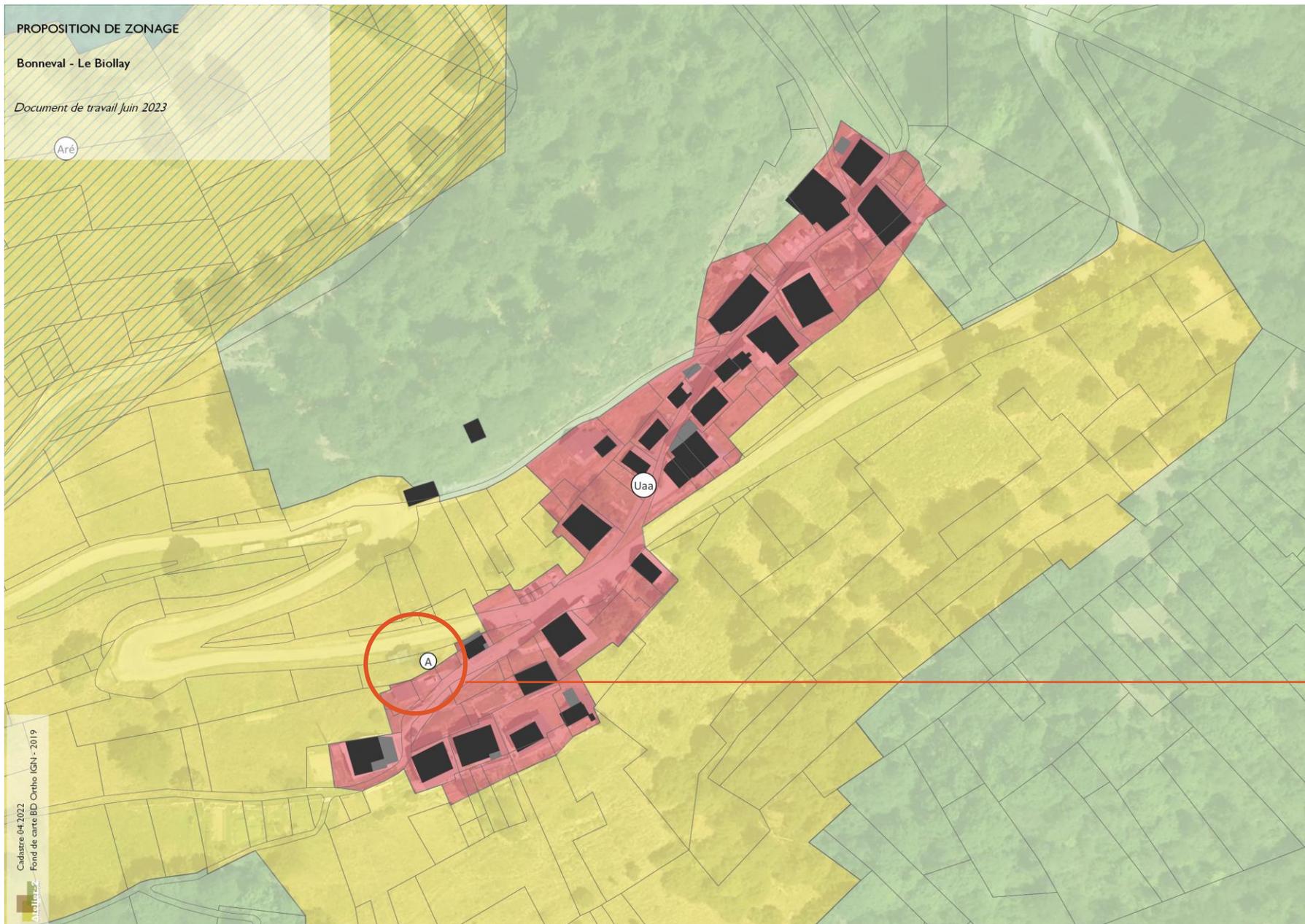
Lorsqu'il y a zone à urbaniser, il y a obligatoirement la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) qui définit les principes de voirie, d'accès, de densité, l'intégration paysagère, les typologies bâties ...

Quels principes grands principes retenir pour ce site ?

Concernant la zone AU, le Maire délégué indique que ce secteur est actuellement constructible et qu'un potentiel acquéreur s'est positionné pour réaliser une résidence secondaire. Monsieur le Maire indique que si le projet de garage est justifiable, la zone AU l'est plus difficilement au regard de la consommation d'espace, d'autant que le projet consiste à construire une résidence secondaire. Après discussion, les élus indiquent que si l'acquisition du terrain aboutit au cours de l'été, le secteur sera maintenu en zone AU. Dans le cas inverse, ce secteur sera classé en zone A.



Monsieur le Maire délégué indique que ce bâtiment doit faire l'objet d'un changement de destination.



Monsieur le Maire délégué indique que cette parcelle fait l'objet d'un projet en cours de construction et qu'il conviendrait de l'intégrer à la zone Uaa. La commune doit confirmer la référence cadastrale.



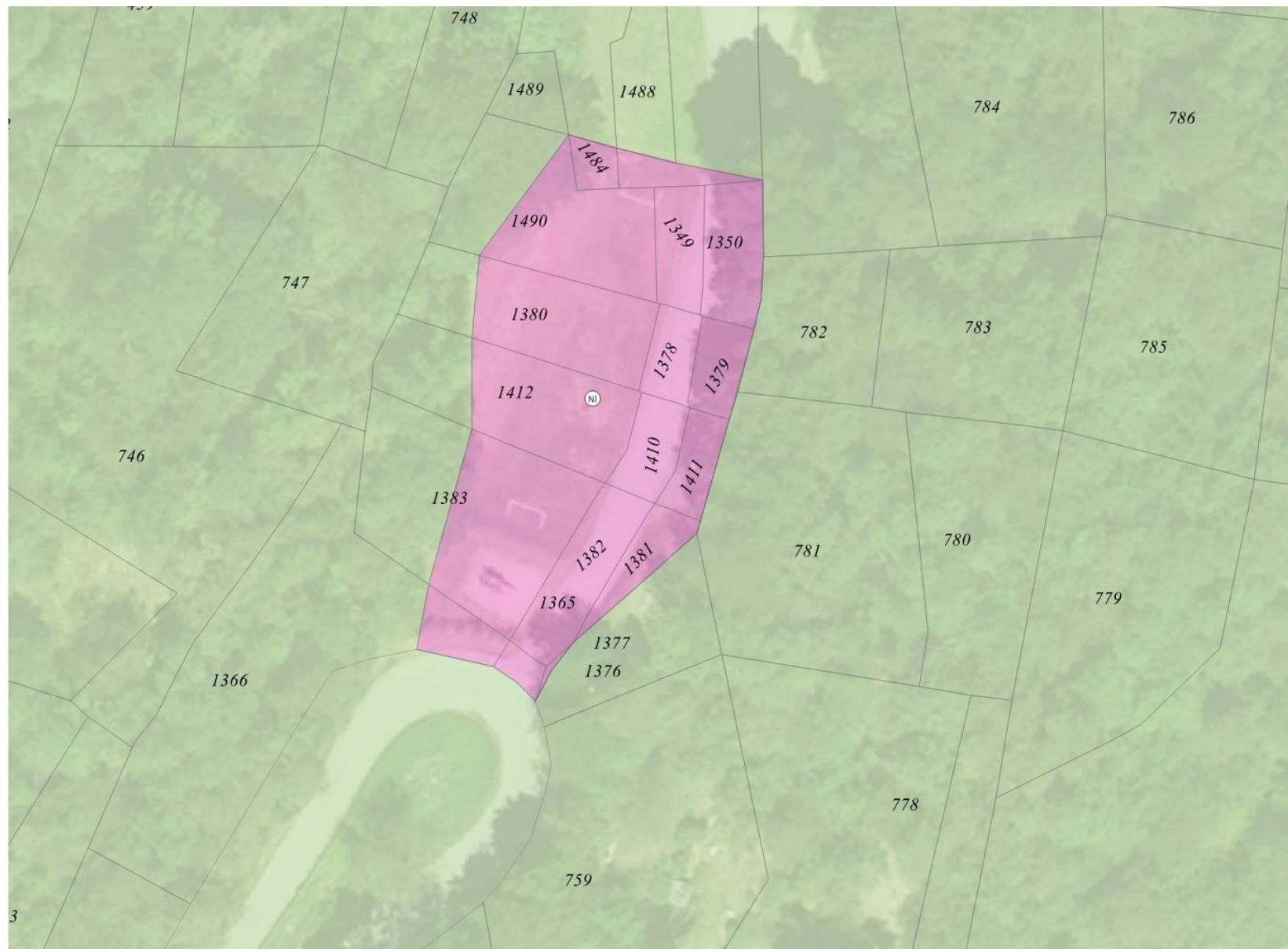
Monsieur le Maire délégué indique qu'il s'agit d'une activité économique (entrepôt). Au-dessus, se situe un bâtiment qu'il conviendrait d'intégrer à la zone + autoriser son changement de destination.

La zone Aj ou la mise en place d'une trame de jardins à protéger est validée par les élus.

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 ...

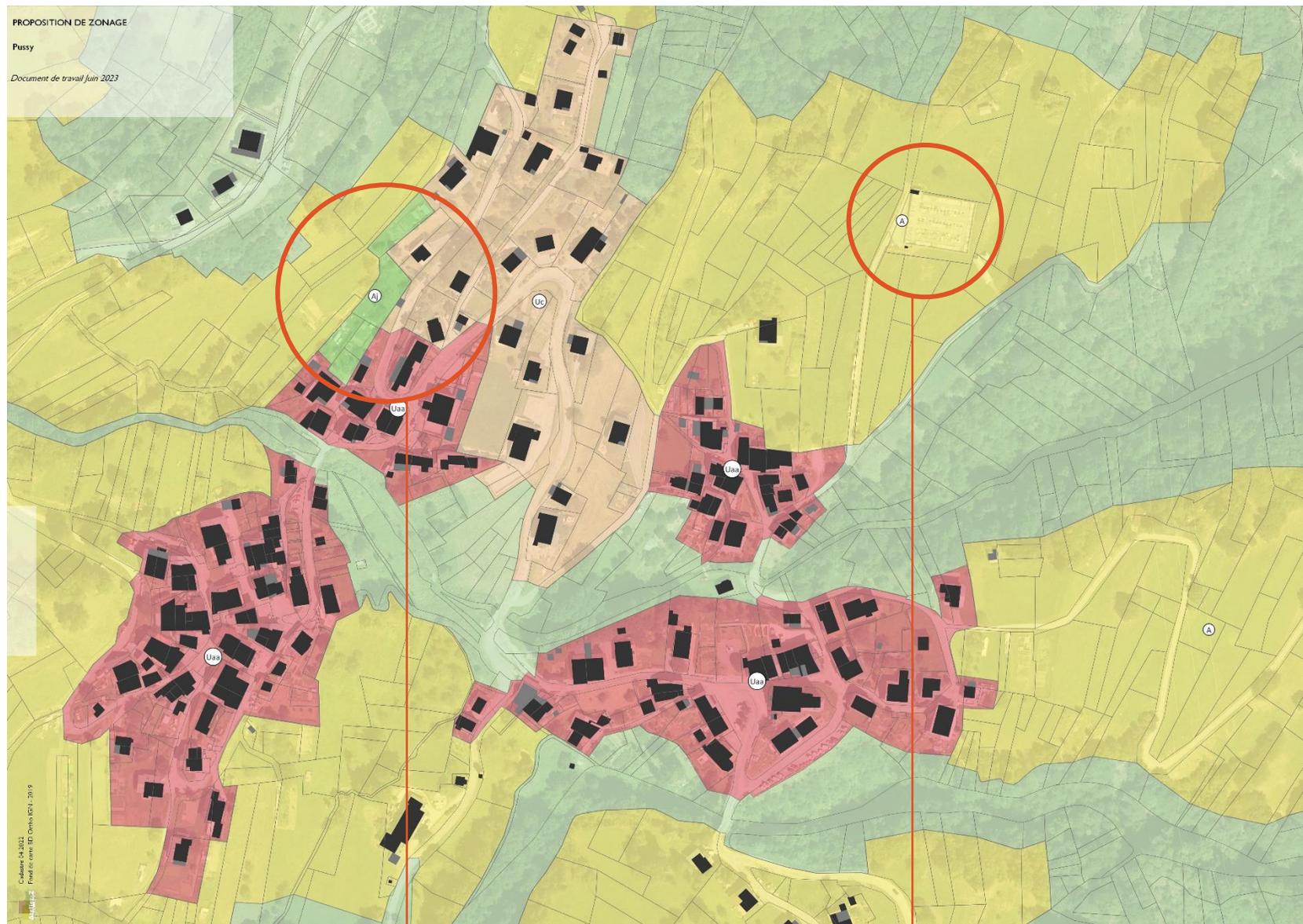
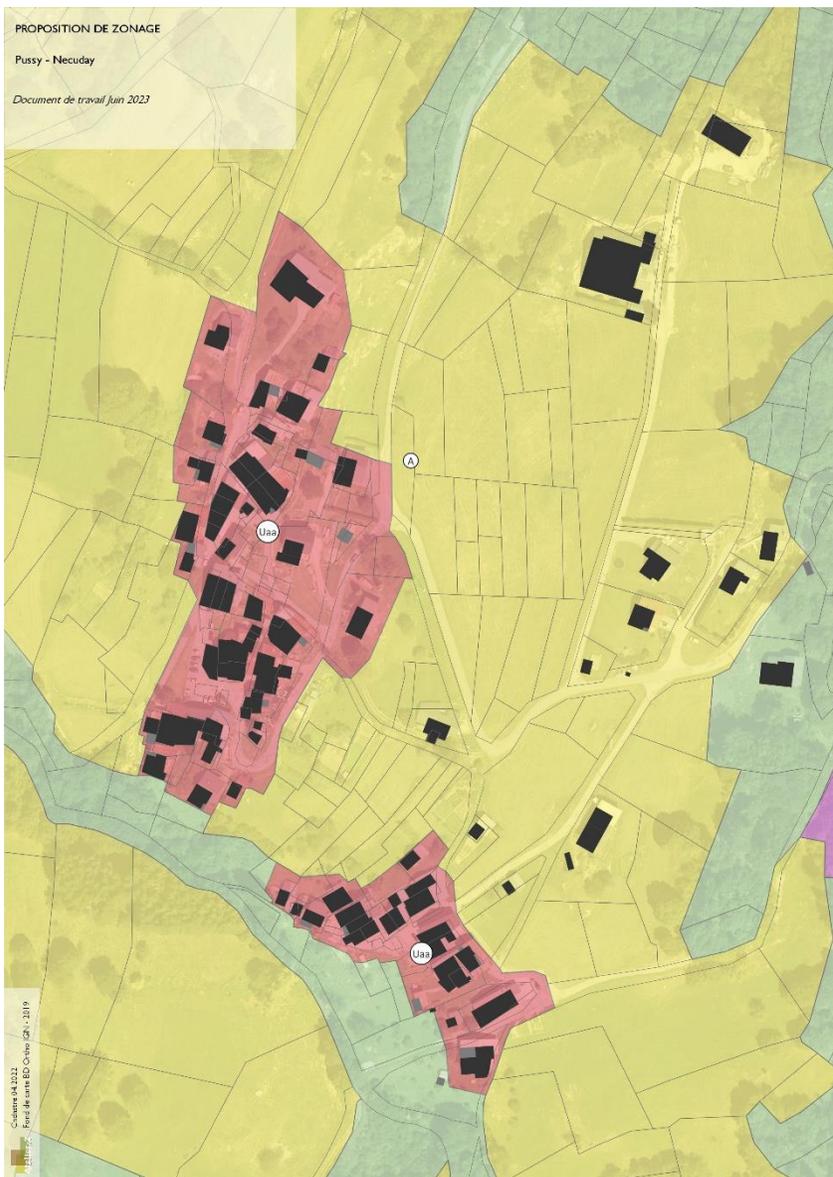
Quels principes grands principes retenir pour ces sites ?



Monsieur le Maire délégué indique que le village de Bonneval dispose d'une aire de jeux/loisirs et d'une petite aire de camping-car.

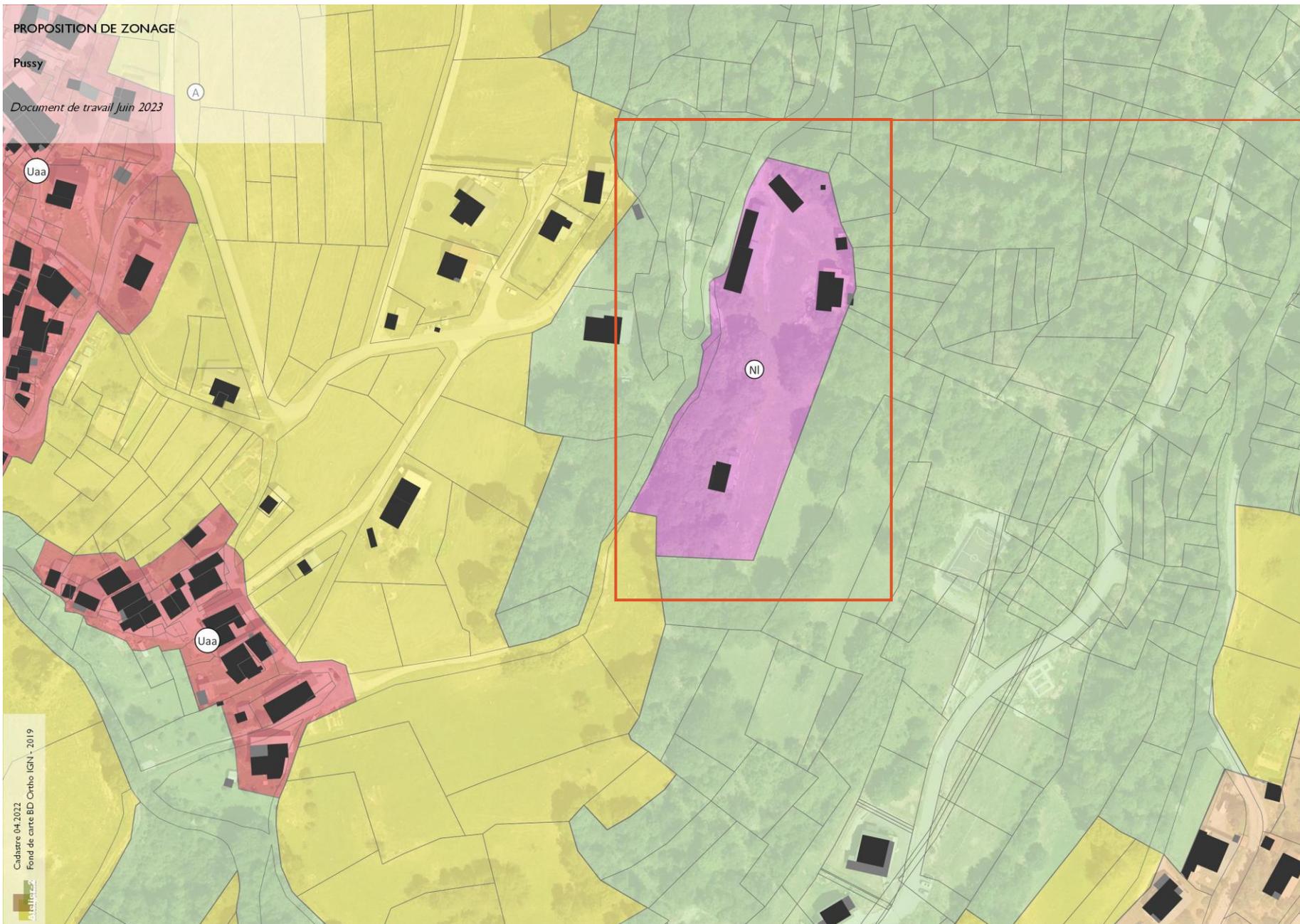
Le bureau d'études indique que si la commune n'a pas de projet spécifique d'aménagement cet espace peut rester en zone naturelle N. En revanche si la commune souhaite développer un nouvel aménagement ou une future construction il est nécessaire de réaliser un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) * *La définition est précisée dans le corps du CR.*

Monsieur le Maire délégué indique qu'il serait nécessaire de prévoir un petit espace pour la construction de toilettes.



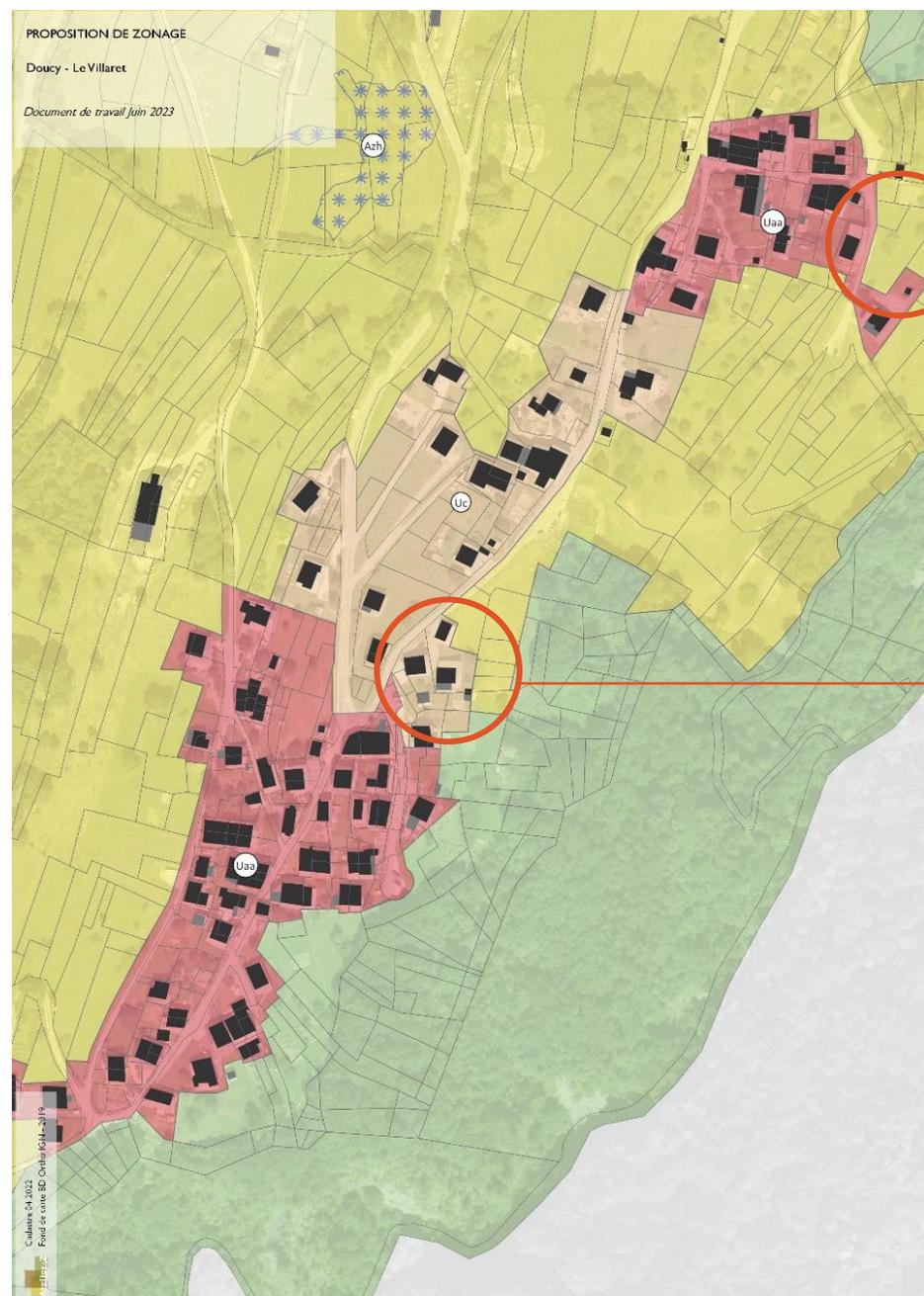
Monsieur le Maire indique que ces parcelles peuvent être classées en zone A

Laetitia Vercin interroge le bureau d'étude sur le classement en zone A du cimetière et la nécessité éventuelle de l'étendre. Le bureau d'étude doit se renseigner.



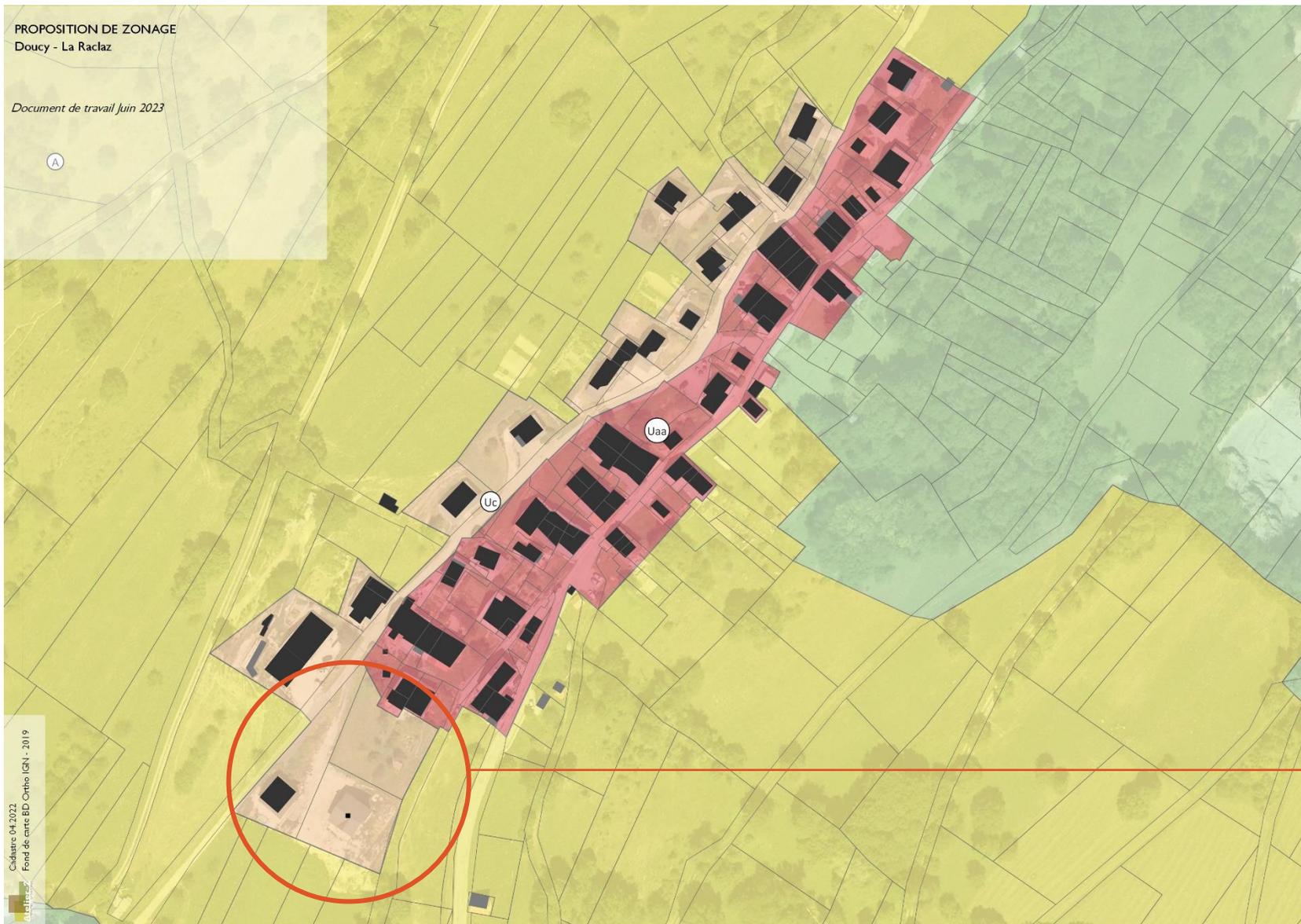
Le site de l'ancienne colonie est une zone touristique et non de loisirs. Dans cette zone il conviendrait d'autoriser la rénovation des bâtiments pour des gîtes (projet de ferme Auberge). Les élus précisent que le site dispose de tous les réseaux et qu'aucune construction nouvelle ne doit être autorisée.

Le bureau d'études indique qu'il pourrait être nécessaire d'inscrire un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) * *La définition est précisée dans le corps du CR*

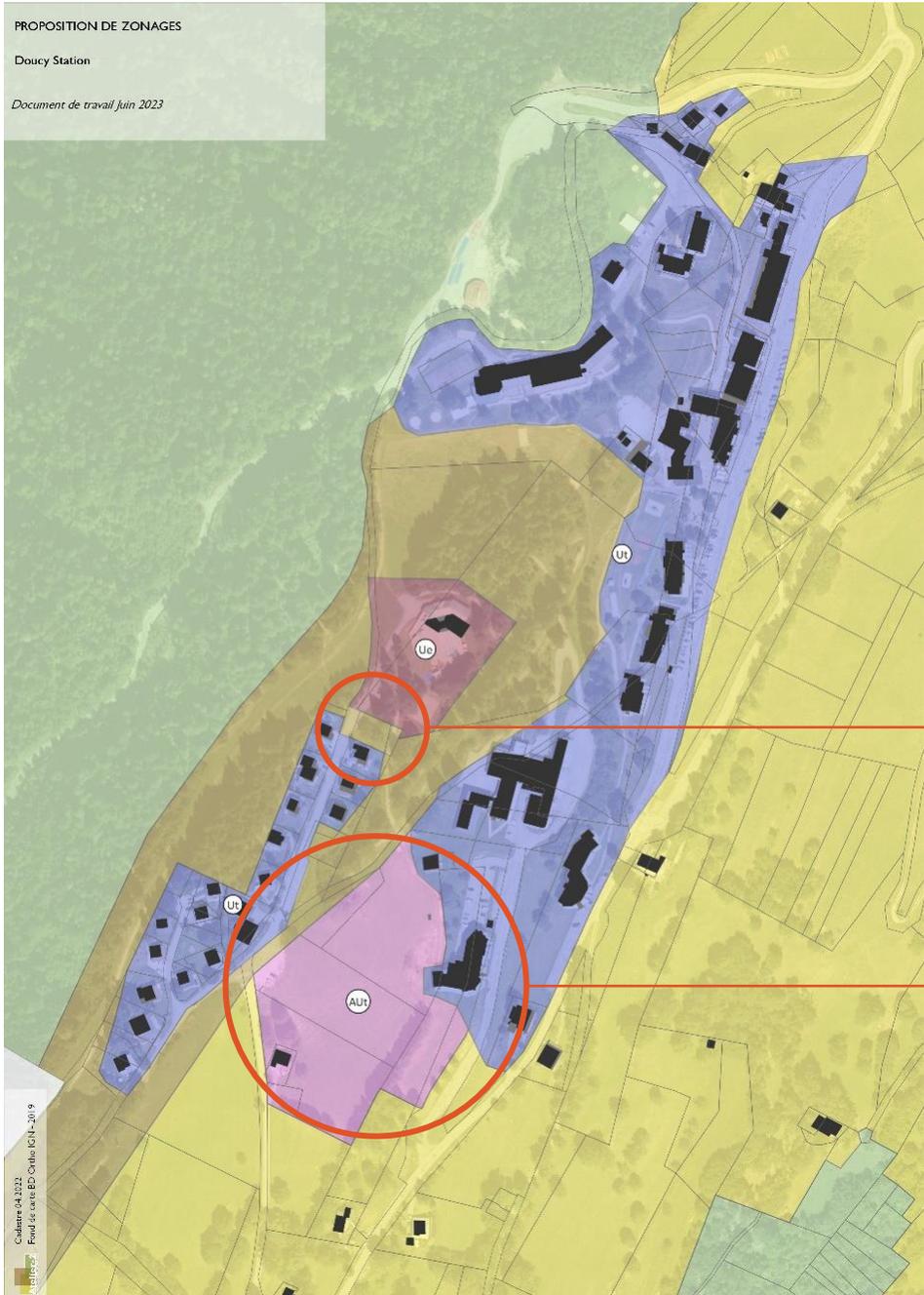


Madame le Maire délégué indique que la parcelle ZC n°381 est actuellement en vente. Après discussion, il a été convenu la chose suivante : si la vente aboutit avant la fin de l'été ce terrain sera classé en zone Uaa. Dans le cas inverse, cette parcelle ainsi que la maison existante seront classées en zone A. La limite de la zone Uaa s'arrêtera donc à la route.

Madame le Maire délégué indique qu'il s'agit d'un tissu bâti plutôt ancien et qu'il conviendrait de le classer en zone Uaa.



Le bureau d'études indique que ce secteur est classé en zone A dans le PLU en vigueur. Après discussion, Madame le Maire délégué indique qu'au vu des difficultés d'accès de la dent creuse il convient de maintenir le classement en zone A de ces parcelles.



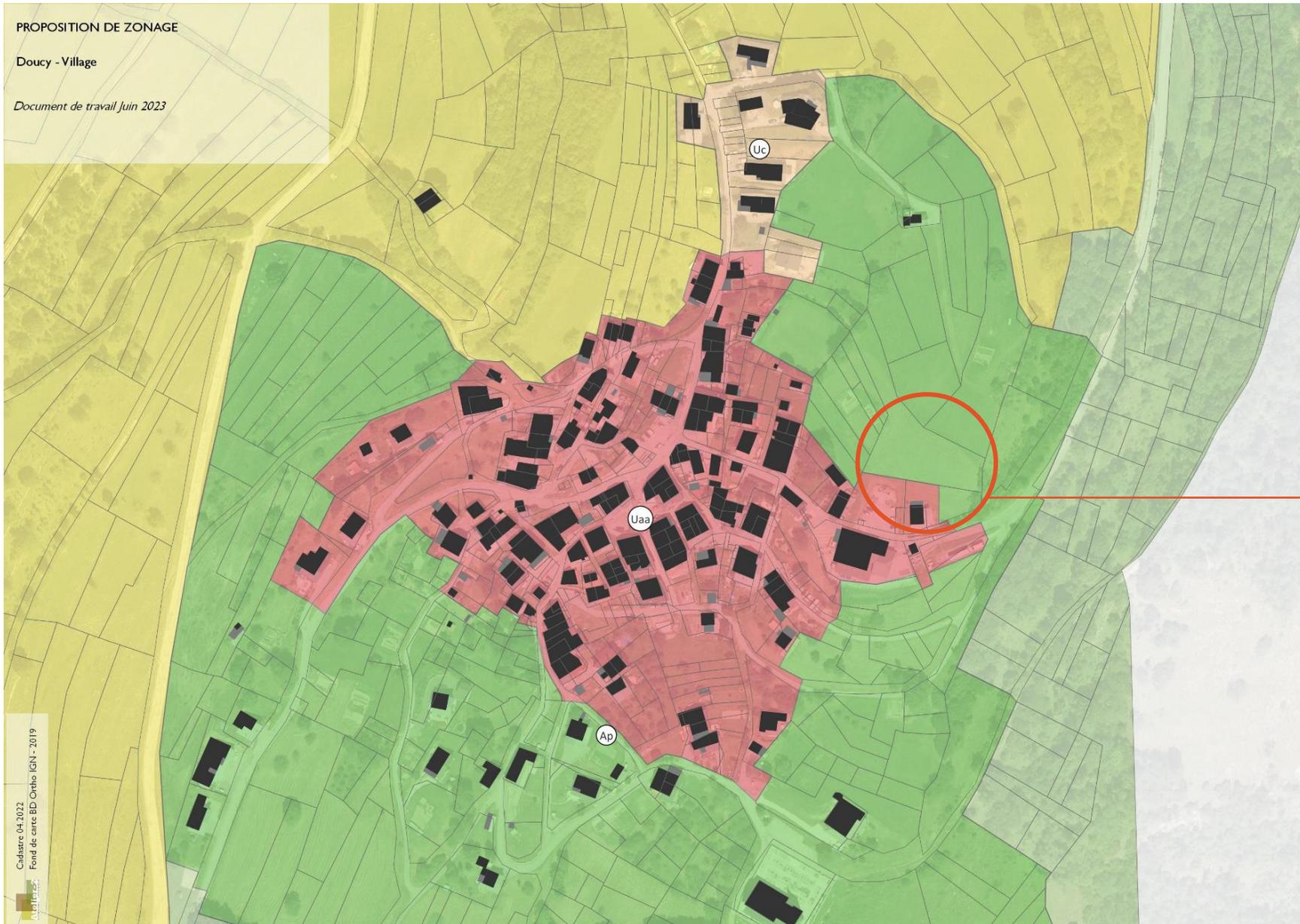
Ce lotissement correspond à la fois à de la résidence principale et de la résidence secondaire. Il convient de le classer en zone Uc. Les élus indiquent que ce lot a été oublié et doit être intégré à la zone Uc.

Les élus indiquent que la zone Aut a fait l'objet d'une nouvelle délimitation (réduction). Les élus doivent transmettre au bureau d'études les éléments.

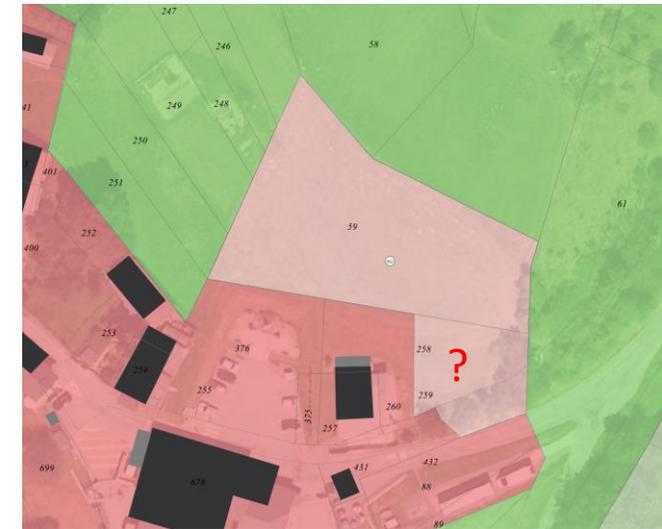
PROPOSITION DE ZONAGE

Doucy - Village

Document de travail juin 2023



Cadastre 04/2022
Fond de carte BD Ortho IGN - 2019



La commune souhaite inscrire ce secteur en zone AU pour la construction de maisons individuelles et groupées. Les élus doivent confirmer au bureau d'études si la zone AU doit intégrer la parcelle ZN n°187.

Madame le Maire délégué valide le principe de la zone Ap à condition que le bâti existant puisse tout de même évoluer.

PROPOSITION DE ZONAGE

Dousy - Les Cochettes

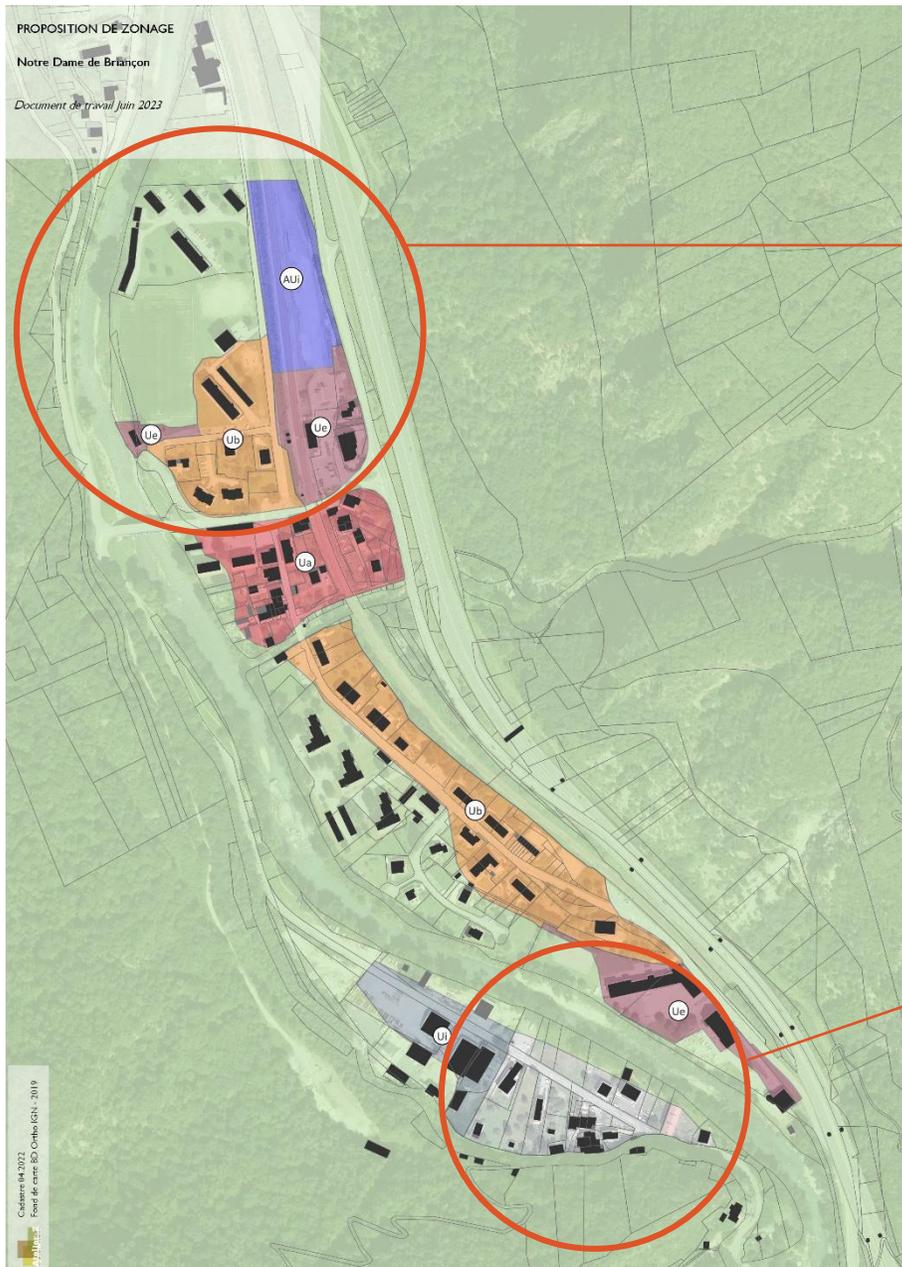
Document de travail Juin 2023



Les élus s'interrogent et indiquent qu'il pourrait être nécessaire de classer en zone A ou N ce secteur qui n'est pas desservi par les réseaux.

Au-dessus de ce secteur se trouve l'hôtel du Crêtet qui n'est aujourd'hui plus en activité. Il pourrait être nécessaire de l'inscrire en zone touristique pour permettre sa reprise et sa rénovation.





Proposition

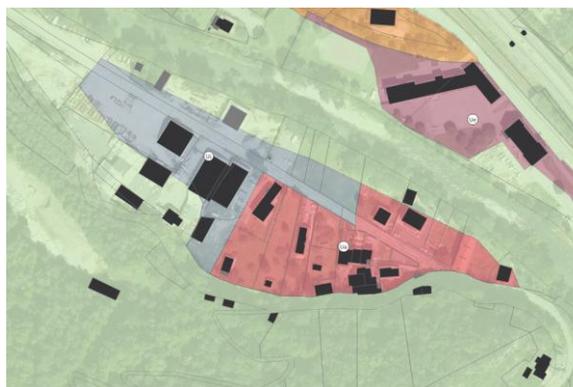
Les secteurs soumis aux risques naturels peuvent être classés en zone U, le zonage du PPRi et PPRn se superposant au zonage du PLU. Il est alors possible de simplifier le zonage du PLU en vigueur.

Les élus valident ce point. Le bureau d'études doit valider ce point avec la DDT.

Concernant la zone Aui, il conviendrait de classer cet espace de stockage en zone Ui et non en zone à urbaniser.

Quel classement retenir pour ce secteur ?

Les élus indiquent qu'une partie doit être classée en zone Ua et une autre en zone Ui.





Les élus profitent de cette présentation pour revenir sur le classement de l'ancienne Mairie. Dans le PLU en vigueur, l'ancienne Mairie de Notre Dame de Briançon est inscrite en zone Ah tout comme l'Eglise. Le bureau d'études indique que le projet de PLU prévoit de classer ce bâtiment en zone N. Le site de la Mairie se situe dans une zone de chutes de blocs identifiée au PPRn.



Le règlement de la zone Ah autorise le changement de destination, pour de l'habitation dans le volume existant. Cependant, le PPRn prévaut/s'impose au règlement du PLU. Le PPRn indique qu'il faut maintenir le bâti existant : pas de nouveaux bâtiments mais uniquement des projets d'aménagements des bâtiments existants possibles dans le volume actuel, sans changement de destination à l'exception de toute modification de celle-ci entraînant une diminution de la vulnérabilité. A la lecture de ce règlement, le bâtiment public ne peut être transformé en habitation.



Le bureau d'études s'interroge sur le classement de ce secteur (habitat ou industrie ?) Les élus indiquent qu'il s'agit en effet d'une zone mixte et qu'il est nécessaire d'aller sur le terrain.

Le bureau d'études s'interroge sur le classement de ce secteur (maison d'habitation + ancien hôtel + sacré cœur) Les élus indiquent que ce secteur doit être classé en zone Ub et qu'il serait nécessaire d'y intégrer les garages situés de l'autre côté de la route. Les élus doivent revenir vers le bureau d'études sur ce point.

PROPOSITION DE ZONAGE

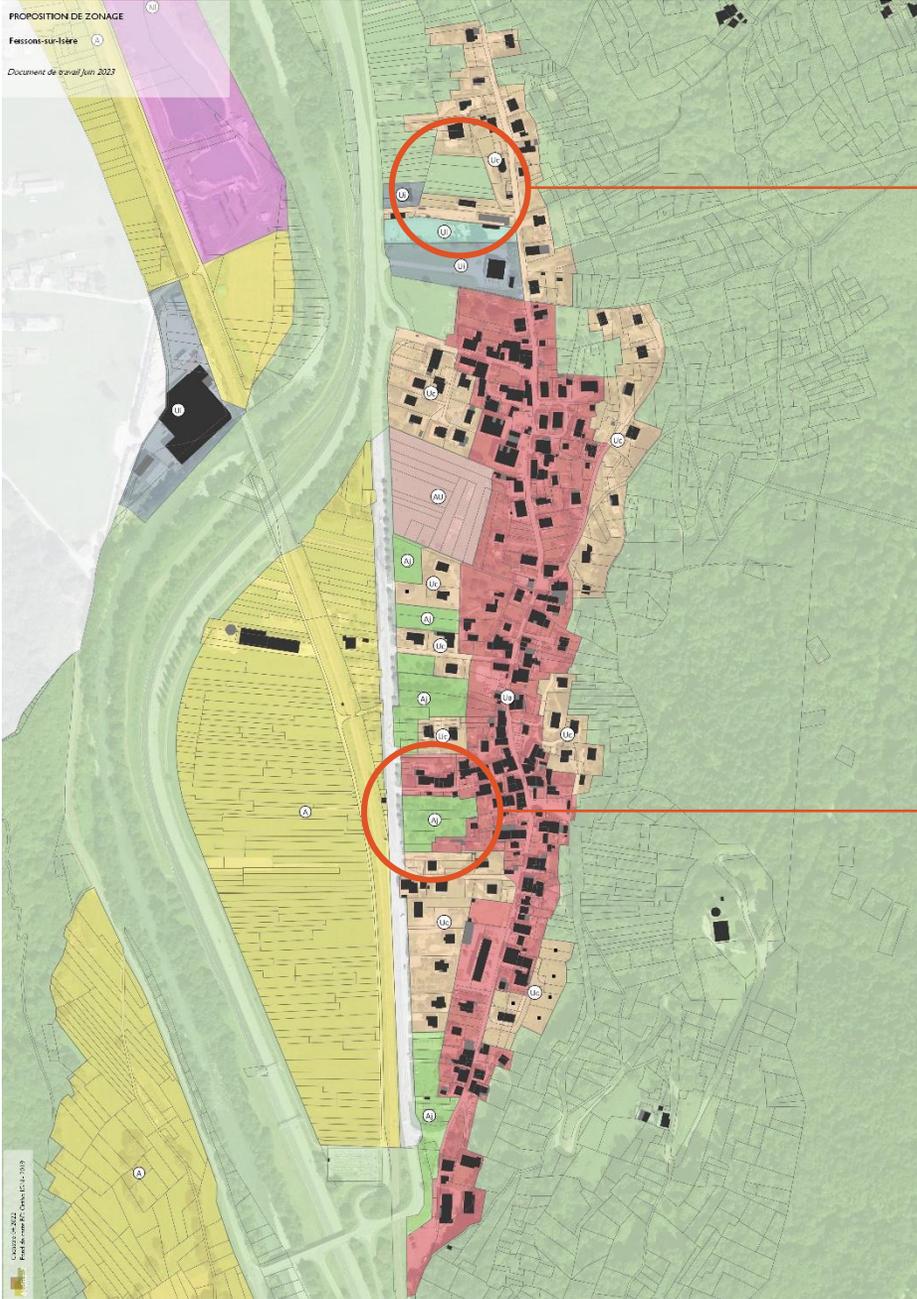
La Léchère - Thermes

Document de travail Juin 2023

Cadastré 04/2022
Fond de carte BD Ortho IGN - 2019



Le bureau d'études s'interroge sur le classement des Thermes.
Les élus indiquent qu'il est nécessaire de l'inscrire en zone Ut.

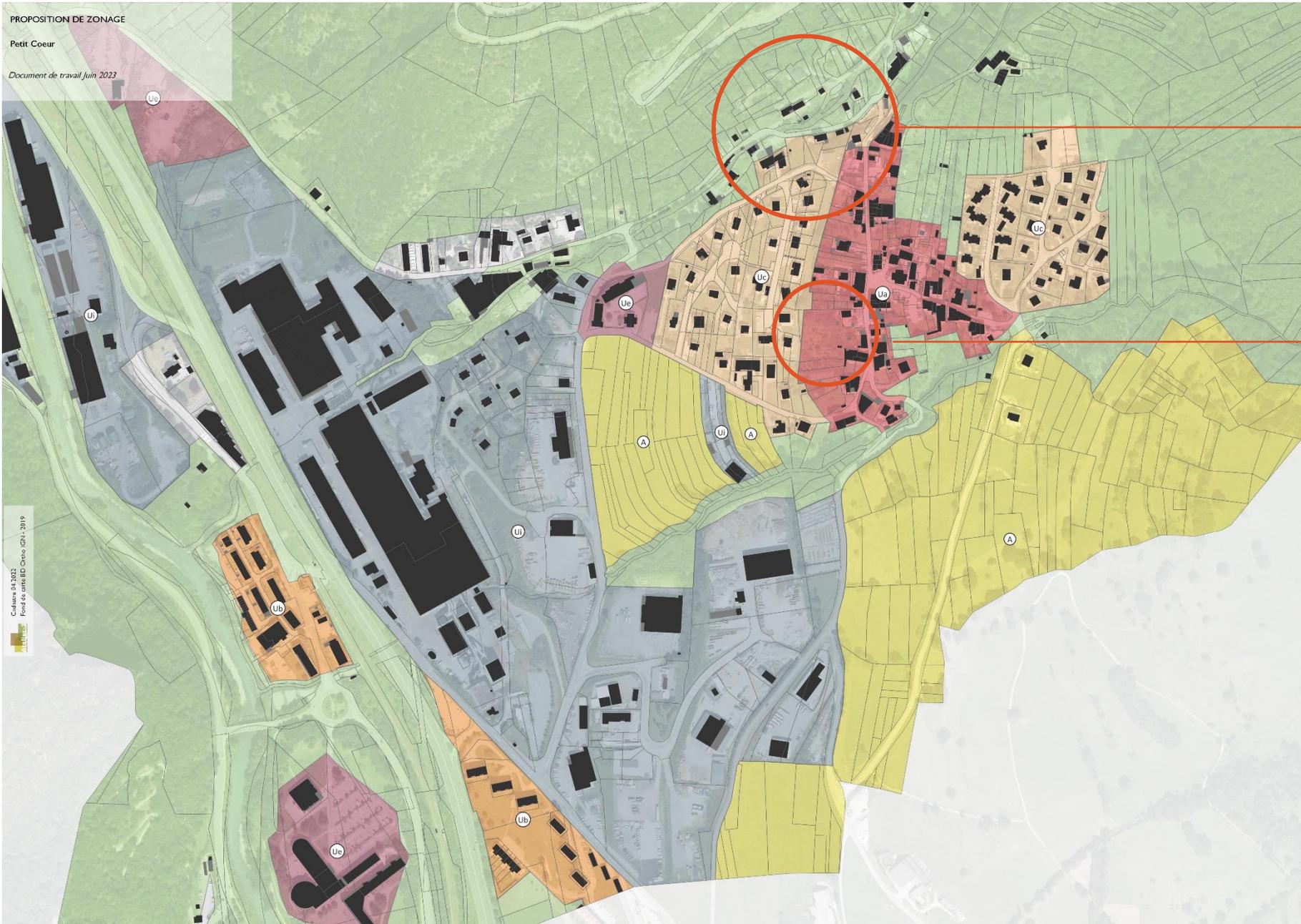


Les élus indiquent qu'un projet est en cours de réflexion sur ces parcelles. Si rien n'aboutit avant l'arrêt du PLU, ce secteur sera classé en zone N.

Les élus indiquent qu'un projet est en cours sur la parcelle n°1113. Le projet consiste à réaliser un abri voiture de 3 places. Au vu du projet, et si celui-ci a été réalisé, la parcelle peut rester classée en zone Aj. Ce point doit être validé par les élus.

D'une manière générale, les élus indiquent qu'il convient de reprendre la délimitation des zones Ap du PLU en vigueur.

A la présentation de ce zonage monsieur Gsell rappelle son point de vue et indique qu'il est plus pertinent de construire dans la pente que dans la plaine. Monsieur le Maire indique que la construction dans la pente est trop contraignante.



Les élus indiquent qu'au vu des risques, il serait pertinent d'arrêter la limite de la zone U à la route.

Les élus indiquent que ces fonds de parcelles doivent faire l'objet d'une trame végétale (inconstructible) et que seule la parcelle le long de la route doit être urbanisée.

↳ Précision apportée sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Dans les STECAL, peuvent être autorisés :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Si dans le document d'urbanisme des STECAL sont délimités, le règlement écrit :

- précise les conditions de hauteur, d'implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont soumis à l'avis simple de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Prochaines réunions

Afin de travailler le zonage de façon plus précise, des rencontres individuelles sont organisées les 2 et 8 août prochain

↳ Mercredi 8 Aout

- 8h30 / 10h30 = Olivier BOGNIER
- 10h30 / 12h30 = François DUNAND
- 13h30 / 15h30 = Aurore BRUNOD
- 15h30 / 17h30 = Jean-Paul BALCELLS

↳ Mardi 8 Aout

- 8h30 / 10h30 = Paul GUILLARD
- 10h30 / 12h30 = Sylvie GERMANAZ
- 13h30 / 15h30 = Sylvie MONEY
- 15h30 / 17h30 = David JUGAND
-

Pour ces réunions les élus devront notamment indiquer au bureau d'études **les anciennes granges qu'il serait nécessaire d'identifier pour changement de destination**. Des plans de zonage de chaque village seront transmis en amont de ces rencontres aux élus afin qu'ils puissent faire leurs retours au bureau d'études.