



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA LECHERE

COMPTE RENDU DE REUNION

Réunion du 14 Décembre 2023

Objet de la réunion : Présentation du règlement écrit

Lieu : Mairie de La Léchère

Démarrage : 9h

PRESENTS

Dominique COLLIARD
François DUNAND
Claudine GROS
Paul GUILLARD
Sylvie MONEY
Sylvie GERMANAZ
Olivier BOGNIER
Laetitia VERCIN
Nathalie CHARLES
Eric DESTREMONT
Carine ALLARD

Maire de La Léchère
Maire délégué Feissons-sur-Isère
La Léchère, adjointe à l'urbanisme
Maire délégué Celliers
Maire déléguée Pussy
Maire déléguée, Doucy
Maire délégué, Naves
Service urbanisme
DGS
Technicien VRD
Atelier 2, urbaniste

Excusés : Bernard Gsell et David Jugand

Cette réunion avait pour ordre du jour de poursuivre l'écriture du règlement écrit des zones U et AU.

Retour sur la réunion du mois d'octobre

En introduction, le bureau d'études souhaite revenir sur plusieurs points soulevés au cours de la réunion du mois d'octobre.

Concernant le changement de destination des hôtels

Au cours de la réunion du mois d'octobre, les élus ont indiqué leur volonté d'interdire, dans certain cas, le changement de destination des hôtels. Le bureau d'études indique aux élus qu'il est possible d'interdire ce changement de destination. A titre d'exemple, la commune de Brides-les-Bains a notamment inscrit dans son PLU la règle suivante : *Pour les constructions à vocation principale spécifique d'hébergement hôtelier, au maximum 25% des surfaces de plancher pourront être requalifiées sous une autre forme que de l'hébergement hôtelier, à condition que ces nouvelles occupations soient compatibles avec la vocation du secteur.* Le bureau d'études précise qu'il s'agit là d'un exemple et que c'est aux élus d'écrire la règle en indiquant vers quelle(s) sous-destination(s) les hôtels peuvent ou ne peuvent pas changer de destination. Pour faciliter l'exercice, le bureau d'études invite chaque maire délégué à identifier sur une cartographie les hôtels pour lesquels le changement de destination doit être contraint.

Concernant la dérogation loi Montagne pour le secteur de Fontaine à Naves

Dans le PLU en vigueur, la zone de Fontaine est inscrite en zone U. Cette zone n'a pas fait l'objet d'une dérogation au titre de la discontinuité loi montagne au moment de la réalisation du PLU. Par conséquent, toute demande d'autorisation d'urbanisme, que ce soit un PA ou un PC, devrait être refusé par le service instructeur.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui étudie les dossiers de dérogation au titre de la discontinuité analyse en priorité :

- L'impact paysager du protégé : je pense que l'impact est ici limité
- L'impact sur les espaces naturels : à ce jour la zone n'est pas impactée par un inventaire naturaliste. Un passage de l'écologue pourrait confirmer ou non l'impact de l'urbanisation de ce secteur sur les espaces naturels
- L'impact sur les risques : Non concerné d'après le PPRn
- L'impact sur l'activité agricole : il s'agit peut-être du point le plus sensible, ce secteur ayant été identifié comme à forts enjeux par la chambre d'agriculture dans le cadre du diagnostic.

Le bureau d'études indique qu'un classement en zone AU de ce secteur dans le futur PLU, nécessiterait la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Attention, à l'application stricte de la loi montagne, une dérogation au titre de la discontinuité doit également être déposée pour le secteur de Bonneval.

Concernant la carte des risques

Le bureau d'études rappelle aux élus que les services de l'Etat, dans le porter à connaissance de Juin 2021, demande que « *de nouvelles cartes d'aléas sur les secteurs à enjeux ou enjeux futurs et non encore couverts pourront s'avérer nécessaires. Concernant les documents « risques » déjà existants, il conviendra de les actualiser en fonction des nouvelles connaissances acquises depuis leur réalisation. Une actualisation de la carte d'aléas sur le secteur de Villard-Soffray devra notamment être réalisée pur tenir compte de la coulée qui s'est produite en 2018* ».

Le bureau d'études alerte les élus sur la temporalité de ces études : ces mises à jour complémentaires devront être réalisées avant l'arrêt du PLU.

Concernant le projet de Doucy station

Une rencontre doit être organisé avec la CCVA, les élus et le bureau d'études le mardi 23 Janvier à 14h (à confirmer). Monsieur le Maire indique qu'une réduction de la zone est envisagée.

Règlement écrit

La réunion d'octobre a permis de balayer le Chapitre 1. Cette réunion a pour objectif de travailler le Chapitre 2 concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions et de leurs abords.

Les remarques formulées au cours de la réunion sont inscrites en rouge dans le document ci-dessous.

PROCHAINES REUNIONS DE TRAVAIL

- Mardi 23 Janvier 2024 à 9h : Finalisation du règlement écrit des zones U et AU
En amont de cette réunion, les élus doivent prendre connaissance de la suite du règlement écrit.
- Mardi 23 Janvier 2024 à 14h : Rencontre avec la CCVA sur le projet de Doucy Station

Zone Ua	Zone Uaa	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ut	Zone Ui1	Zone Ui2	Zone Ue	Zone AU	Zone AUt
Secteurs urbanisés anciens et denses de la vallée	Secteurs urbanisés anciens et denses de montagne	Secteurs mixtes à vocation principales d'habitat	Secteurs pavillonnaires	Secteurs à vocation touristique	Secteur à vocation économique et industrielle (grosses industries)	Secteur à vocation économique et industrielle (petites industries)	Secteur à vocation d'équipements et de loisirs	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	Zone à urbaniser à vocation touristique

CHAPITRE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4. Volumétrie et implantation des constructions

Article 4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Définition

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent paragraphe s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement en tout point de la construction au plus proche de l'alignement. Les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Règles

	Zone Ua Secteurs urbanisés anciens et denses de la vallée	Zone Uaa Secteurs urbanisés anciens et denses de montagne	Zone Ub Secteurs mixtes à vocation principales d'habitat	Zone Uc Secteurs pavillonnaires	Zone AUb Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
Règles générales	<p>Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer.</p> <p>L'implantation à l'alignement des constructions voisines est possible, dans le cas où celui-ci différerait de la règle générale, afin de maintenir une cohérence morphologique du tissu bâti et sous réserve de conserver les conditions de circulation tant en largeur qu'en hauteur.</p> <p>Au cours de la réunion du 14.12.2023, les élus valident cette règle.</p> <p><i>Souhaitez-vous inscrire une règle différente pour les constructions annexes (et les piscines) ?</i></p> <p>Au cours de la réunion du 14.12.2023, les élus indiquent que les constructions annexes et les piscines doivent suivre la règle générale.</p>		<p>Pour les voies communales et chemins ruraux</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies communales et des chemins ruraux existants ou à créer. L'implantation à l'alignement des constructions voisines est possible, dans le cas où celui-ci différerait de la règle générale et sous réserve de conserver les conditions de circulation tant en largeur qu'en hauteur.</p> <p><i>Vous souhaitez ainsi imposer l'implantation à l'alignement ? Je ne pense pas que cette règle s'applique parfaitement à la zone Uc ou l'on se trouve dans un tissu plus pavillonnaire ou les constructions s'implantent en retrait des voies. Nous pourrions par exemple inscrire pour la zone Uc que les constructions doivent s'implanter entre 0 et 3 mètres. Idem pour la zone AUb.</i></p> <p>Au cours de la réunion du 14.12.2023, les élus indiquent que l'implantation des constructions par rapport aux voies communales et chemins ruraux doit rester libre. En revanche, il convient de maintenir la règle suivante : l'implantation à l'alignement des constructions voisines est possible sous réserve de conserver les conditions de circulation tant en largeur qu'en hauteur.</p> <p><i>Souhaitez-vous inscrire une règle différente pour les constructions annexes (et les piscines) ?</i></p> <p>Au cours de la réunion du 14.12.2023, les élus indiquent que les constructions annexes et les piscines doivent suivre la règle générale.</p> <p>Pour les voies départementales Au cours de la réunion du 14.12.2023 les élus valident la règle développée ci-dessous.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres min par rapport à l'axe en agglomération et hors agglomération si la pente du territoire est supérieure à 20% - 10 mètres min par rapport à l'axe hors agglomération si la pente du terrain est inférieure à 20% <p>L'implantation à l'alignement des constructions voisines est possible sous réserve de conserver les conditions de circulation tant en largeur qu'en hauteur. Cette dérogation doit être justifiée par la topographie ou la forme de la parcelle.</p> <p>Pour toutes les voies Au cours de la réunion du 14.12.2023, les élus valident la règle développée ci-dessous.</p> <p>Les portails seront implantés à 5 mètres minimum du bord de voie</p>		
Dispositions particulières	<p>Des implantations différentes pourront être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour des questions de sécurité liées à la circulation : Au cours de la réunion du 14.12.2023, les élus indiquent vouloir maintenir cette règle. - Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès : Au cours de la réunion du 14.12.2023, les élus indiquent vouloir maintenir cette règle. - Pour les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale : elles pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. Cette tolérance est portée à 50 cm en cas de parement en pierre. Le long des voiries, et notamment en cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation et de sécurité.</p>				

	Zone Ut Secteurs à vocation touristique (La Léchère station et Doucy station)	Zone AUt Zone à urbaniser à vocation touristique	Zone Ue Secteur à vocation d'équipements et de loisirs
Règles générales	<p><u>Proposition n° 1</u> : Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publique.</p> <p><u>Proposition n°2</u> : L'implantation des constructions est laissée libre.</p> <p>Au cours de la réunion les élus indiquent vouloir retenir la proposition n°2 : l'implantation des constructions par rapport aux voies est laissée libre.</p>	En cohérence avec les règles retenues précédemment, l'implantation des constructions par rapport aux voies est laissée libre.	L'implantation des constructions est laissée libre. Les élus valident cette règle.
Dispositions particulières	<p>Des implantations différentes pourront être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour des questions de sécurité liées à la circulation - Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès - Pour les extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale : elles pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. Cette tolérance est portée à 50 cm en cas de parement en pierre. Le long des voiries, et notamment en cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation et de sécurité.</p>		

	Zone Ui1 Secteur à vocation économique et industrielle (grosses industries)	Zone Ui2 Secteur à vocation économique et industrielle (petites industries)
Règles générales	<p><u>Proposition</u> : L'implantation des constructions est laissée libre.</p> <p>Les élus valident cette règle.</p>	<p><u>Proposition</u> : les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres.</p> <p>Les élus valident cette règle. Attention, il conviendra de préciser que ce retrait s'établit par rapport à l'axe de la voie.</p>

Article 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent paragraphe régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassés de toiture, balcons, ... excepté pour les constructions édifiées en mitoyenneté : dans le cas c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Règles

	Zone Ua Secteurs urbanisés anciens et denses de la vallée	Zone Uaa Secteurs urbanisés anciens et denses de montagne	Zone Ub Secteurs mixtes à vocation principales d'habitat	Zone Uc Secteurs pavillonnaires	Zone AUb Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
Règles générales	<p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en respectant un recul minimal de 2 mètres (ce recul pouvant être utilisé pour créer un accès de desserte unique à 2 propriétés contiguës) - Soit sur les limites séparatives des propriétés voisines <ul style="list-style-type: none"> o Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limites séparatives. Dans ce cas, le mur mitoyen devra être aveugle. o En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite o Lorsque l'îlot de la propriété voisine ne support aucune construction <p>Le bassin des piscines devra s'implanter en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites.</p> <p>Les annexes inférieures à 20 m² et n'excédant pas 3 mètres de hauteur à l'égout de toiture peuvent s'implanter librement sur la parcelle.</p> <p>Les garages enterrés pourront être réalisés jusqu'en limite de propriété.</p>		<p><u>Dans le PLU en vigueur</u> : Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres (H/2 >4m).</p> <p><u>Proposition de simplification de la règle</u> : les constructions, y compris les piscines, doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Au cours de la réunion, les élus indiquent vouloir retenir cette règle mais diminuer le retrait à 3 mètres.</p> <p>Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres 3 mètres. Dans ce cas, le mur mitoyen devra être aveugle.</p> <p>La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 mètres 3 mètres est autorisée si deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, ou si la construction vient jouxter un bâtiment existant, dans ce cas elle devra avoir la même hauteur que le bâtiment existant.</p>		
Dispositions particulières	<p>Des implantations différentes pourront être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de reconstruction après sinistre : les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment - En cas d'extension parallèle à la limite séparative : elle pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant mais sans diminuer le recul existant - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. Cette tolérance est portée à 50 cm en cas de parement en pierre.</p>				

	Zone Ut Secteurs à vocation touristique (La Léchère station et Doucy station)	Zone AUt Zone à urbaniser à vocation touristique	Zone Ue Secteur à vocation d'équipements et de loisirs
Règles générales	Proposition : l'implantation est laissée libre. Au cours de la réunion, les élus valident cette proposition.	Au cours de la réunion, les élus indiquent que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est laissée libre.	L'implantation des constructions est laissée libre. Au cours de la réunion, les élus valident cette proposition.
Dispositions particulières	Des implantations différentes pourront être admises : <ul style="list-style-type: none"> - En cas de reconstruction après sinistre : les prospectes à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment - En cas d'extension parallèle à la limite séparative : elle pourra être réalisée en continuité avec le bâtiment existant mais sans diminuer le recul existant - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. Cette tolérance est portée à 50 cm en cas de parement en pierre.</p>		

	Zone Ui1 Secteur à vocation économique et industrielle (grosses industries)	Zone Ui2 Secteur à vocation économique et industrielle (petites industries)
Règles générales	Proposition : L'implantation des constructions est laissée libre. Au cours de la réunion, les élus valident cette proposition.	Proposition : les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives dans le cas de bâtiment jointifs, équivalents en hauteur et volume et à condition que leur architecture soit similaire. Au cours de la réunion, les élus valident cette proposition.

Article 4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé quel que soit la zone

Au cours de la réunion, les élus valident cette proposition.

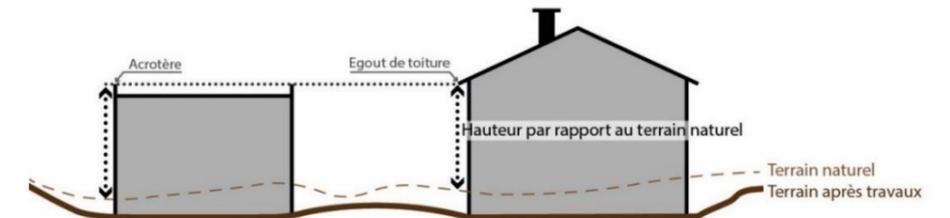
Article 4.4 Hauteur des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à la verticale en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb de l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux. Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume et la hiérarchie des toits sera respectée (hors maison individuelle de type pavillonnaire).

Règles



	Zone Ua Secteurs urbanisés anciens et denses de la vallée	Zone Uaa Secteurs urbanisés anciens et denses de montagne	Zone Ub Secteurs mixtes à vocation principales d'habitat	Zone Uc Secteurs pavillonnaires	Zone AUb Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
Règles générales	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture (soit l'équivalent R+2+combles). La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres à l'égout de toiture. Au cours de la réunion, le débat s'engage entre les élus. Il apparaît nécessaire d'avoir une règle différente pour les zones Ua, Uaa et Ub. En zone Ua, zone qui correspond aux villages de la vallée, il conviendrait que la hauteur des constructions neuves ne dépasse pas la hauteur des constructions environnante afin d'assurer l'insertion des futures constructions à l'environnement bâti. En ce qui concerne les surélévations, celles-ci ne devront pas dépasser la hauteur des constructions avoisinantes. Les élus doivent revenir vers le bureau d'études afin de valider/corriger/compléter cette règle. En zone Uaa, zone qui correspond aux villages de montagne, et pour les ensembles mitoyens, il conviendrait d'interdire toute surélévation. Cela pourrait concerner spécifiquement les villages de Grand Naves, de la Thuile et une partie de Cellier Dessus. La règle en cas de construction neuves et de surélévation pour les autres hameaux doit être définie. En ce qui concerne la zone Ub, les élus indiquent vouloir autoriser une hauteur R+5 (soit 18 mètres). Les élus doivent revenir vers le bureau d'études afin de valider/corriger/compléter cette règle.			La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture soit l'équivalent R+1+combles) La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres 3 mètres à l'égout de toiture. Au cours de la réunion, les élus indiquent qu'il est nécessaire d'autoriser une hauteur plus importante sur la zone à urbaniser du Croitet. Ainsi, les règles suivantes ont été définies au cours de la réunion : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Zone à urbaniser du Croitet = R+3+combles (12 mètres à l'égout) ➤ Zone à urbaniser dans les autres villages (Naves, Bonneval, Doucy) = R+2+combles (9 mètres à l'égout) ➤ Zone Uc = R+2+combles (9 mètres à l'égout) 	
Dispositions particulières	Des hauteurs différentes pourront être admises : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics - Pour l'aménagement, l'extension et la réhabilitation de bâtiments existants d'une hauteur supérieure : dans ce cas la hauteur de la construction portant l'extension pourra s'aligner sur la hauteur de la construction initiale sans pouvoir la dépasser. - En cas de reconstruction : la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial <p>Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les hauteurs ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. Toutefois, les vues et ouvertures des constructions mitoyennes situées en amont devront être conservées.</p>				

	Zone Ut Secteurs à vocation touristique (La Léchère station et Doucy station)	Zone AUt Zone à urbaniser à vocation touristique	Zone Ue Secteur à vocation d'équipements et de loisirs
Règles générales	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture. <u>Les élus doivent valider/corriger cette proposition.</u>	La règle sera définie après validation du projet.	La hauteur des constructions est laissée libre. Au cours de la réunion, les élus valident cette règle.
Dispositions particulières	Des hauteurs différentes pourront être admises : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics - Pour l'aménagement, l'extension et la réhabilitation de bâtiments existants d'une hauteur supérieure - En cas de reconstruction : la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les hauteurs ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. Toutefois, les vues et ouvertures des constructions mitoyennes situées en amont devront être conservées.		

	Zone Ui1 Secteur à vocation économique et industrielle (grosses industries)	Zone Ui2 Secteur à vocation économique et industrielle (petites industries)
Règles générales	Proposition : La hauteur des constructions n'est pas réglementée. Au cours de la réunion, les élus valident cette règle.	Proposition : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture. Au cours de la réunion, les élus indiquent que vouloir augmenter la hauteur = 12 mètres.

4.5 Emprise au sol des constructions

Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplomb inclus. Toutefois, les ornements tel que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Au cours de la réunion, le bureau d'études indique que le PLU en vigueur ne règlement pas l'emprise au sol des constructions. Les élus indiquent vouloir ne pas règlementer cet article.

