



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA LECHERE

COMPTE RENDU DE REUNION

Réunion du 18 Septembre 2025

Objet de la réunion : Présentation de la traduction réglementaire des objectifs du PADD (règlement écrit, zonage et OAP)

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
Nathalie CHARLES	Mairie de La Léchère, DGS
Laetitia VERCIN	Mairie de La Léchère, Service Urbanisme
Carine ALLARD	Atelier 2, urbaniste
Johanne VALLEE	SCOT Tarentaise
Stéphanie DELFAU	Chargé d'études aménagement, DDT 73
Nicolas MEUNIER	Chargée de mission, DDT73
André POINTET	Président CCVA
Jean Yves MORIN	Grand Aigueblanche, Adjoint à l'urbanisme

Excusés : CCI, Architecte Conseil, Olivier BOGNIER (Naves), Sylvie MONEY (Pussy), Sylvie GERMANAZ (DOUCY)

Cette réunion avait pour ordre du jour de présenter aux Personnes Publiques Associées la traduction réglementaire des objectifs du PADD.

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

En introduction, le bureau d'études rappelle le déroulé et le calendrier de la procédure. Prochaines échéances à retenir :

- Mardi 23 septembre 2025 : Présenter du dossier de dérogation loi Montagne / Ouverture à l'urbanisation du secteur de Naves Fontaine.
- Vendredi 10 octobre 2025 : Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil Municipal
- Vendredi 12 décembre 2025 : Arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal.

En début de réunion, Monsieur le Maire a souhaité rappeler le contexte dans lequel s'élabore ce document d'urbanisme.

RETOUR SUR LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le bureau d'études ATELIER 2 rappelle les objectifs de la première orientation du PADD *Renforcer l'attractivité de la commune et permettre le développement des 8 villages du territoire.*

- ➔ Madame Stéphanie DELFAU, indique que pour la DDT il n'y a pas d'exigence d'une division par deux de la consommation d'espaces passée à l'échelle de la commune de La Léchère : c'est au SCOT de territorialiser les objectifs de la loi Climat et Résilience d'ici 2027. Le PLU arrêté sera analysé dans son ensemble, au regard des objectifs définis aux articles L. 101-1 à L. 101-2-1 du code de l'urbanisme et au regard des justifications des besoins et des choix faits par la collectivité. Ainsi, l'objectif d'absence d'artificialisation nette à terme (article L.101-2 6°) nécessite d'inscrire le projet communal dans une trajectoire de diminution de la consommation d'espaces mais la division par deux n'est pas érigée en principe pour les services de l'Etat en Savoie.
- ➔ Madame Johanne VALLEE interroge les élus sur leur scénario de développement : comment se positionne La Léchère par rapport au projet de territoire de la Tarentaise ? Johanne VALLEE rappelle que le scénario démographique retenu par la commune (+0,5%/an) est supérieur au scénario démographique du SCOT (+0,45%/an). Monsieur le Maire indique que la commune vient en complément des stratégies qui sont mises en œuvre sur les communes de 1 et 2 rang : *« Nous avons un déplacement des populations de la Haute Tarentaise / station vers la vallée. Par conséquent, les primoaccédants ne peuvent plus s'installer sur le territoire. Il est donc nécessaire de proposer de l'habitat. »*
- ➔ Madame Stéphanie DELFAU indique que le bilan du SCoT révèle une baisse de la dynamique démographique. Cependant le SCToT prévoit que les polarités de rang 1 et 2 accueillent + de population que les polarités de rang 3 et 4. Dans l'analyse que produira l'Etat, il sera tenu compte du cadre du SCoT.
- ➔ Madame Johanne VALLE ajoute que si la commune souhaite accueillir une centaine de logements sur les 12 prochaines années il est nécessaire d'avoir une vraie stratégie foncière, réaliser des études urbaines, rechercher des promoteurs, travailler sur la vacance et l'existant. Sur cette question, Monsieur le Maire indique que la commune a bien la volonté de reconquérir le bâti vacant mais que la transformation de l'habitat en cœur de village pose problème et que la commune manque d'outils. Monsieur le Maire rappelle que les biens qui sont aujourd'hui achetés dans les cœurs de village sont à destination de résidences secondaires et/ou de retraités : la taxe sur les résidences secondaires a été mise en place (50%) mais elle reste anecdotique. Madame Stéphanie DELFAU ajoute que la question de la mutation du bâti vacant se pose : il serait nécessaire de quantifier cette donnée. Le bureau d'études précise que ce travail a été réalisé par les élus en 2022 (les cartographies seront transmises). Chaque maire délégué a été invité à recenser le bâti vacant et à le catégoriser selon sa connaissance :
 - Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation : logements obsolètes, inadaptés à la demande
 - Vacance de désintérêt économique : désintérêt pour s'occuper du bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaise expérience locative, pas de capacité financière à l'entretenir,

- Vacance de transformation du bien : logements en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite, ...
- Vacance expectative : rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logement réservé pour soi
- Autres (sans justification)

Le bureau d'études ajoute que la reconquête du bâti vacant est complexe sur le territoire ne serait-ce qu'à « cause » de la morphologie des villages, de la compacité du bâti et du stationnement.

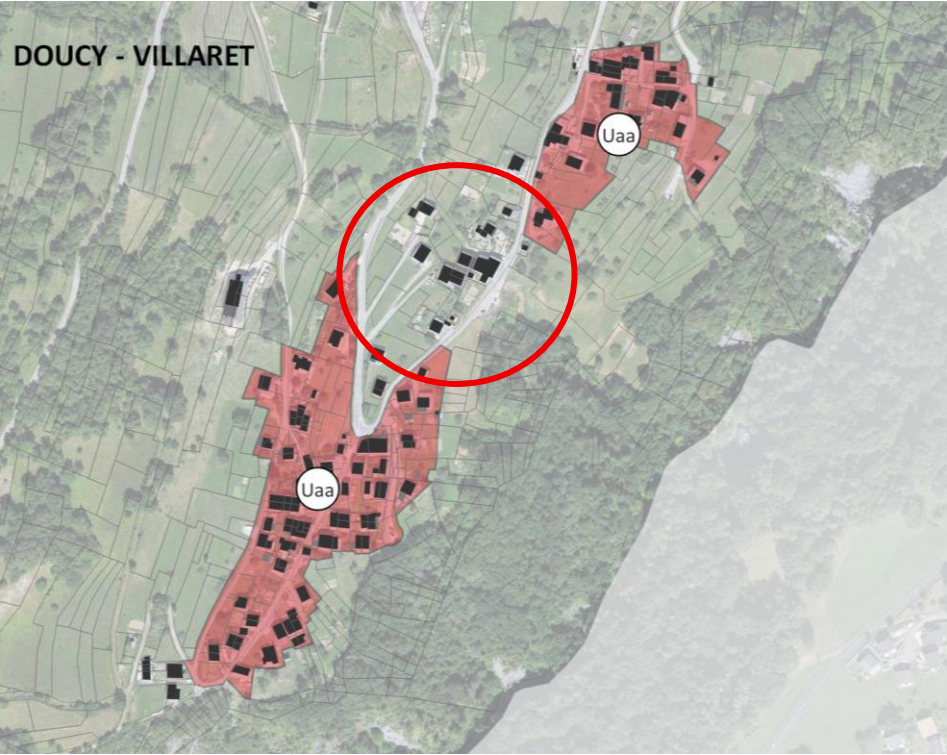
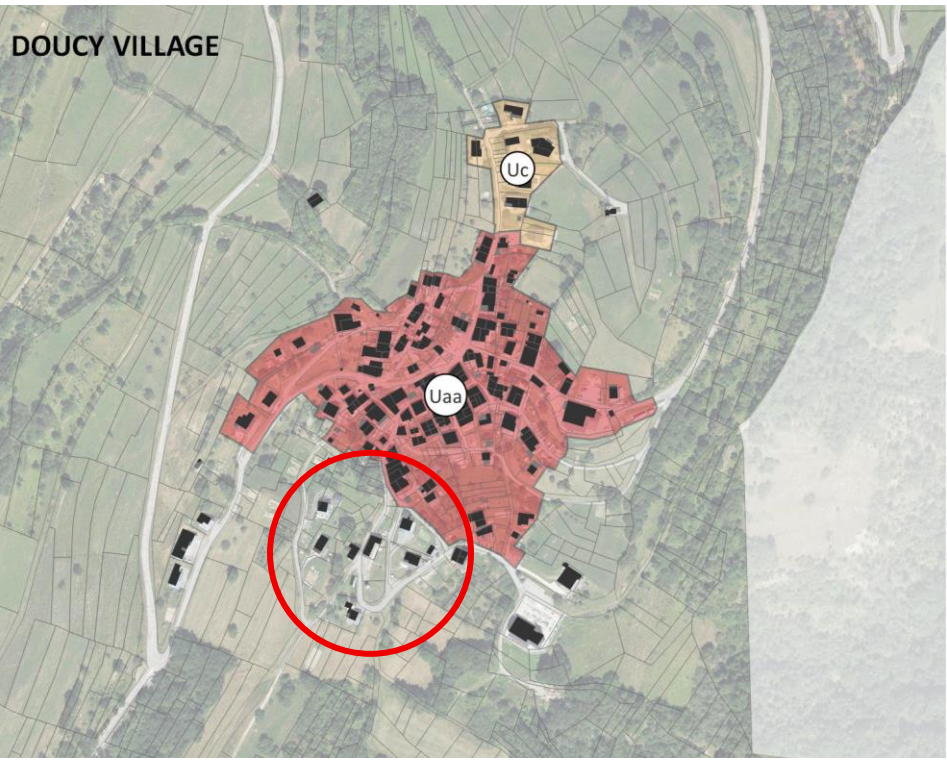
PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE DES ZONES URBAINES

ZONE UA : SECTEURS URBANISÉS ANCIENS ET DENSES DE LA VALLEE

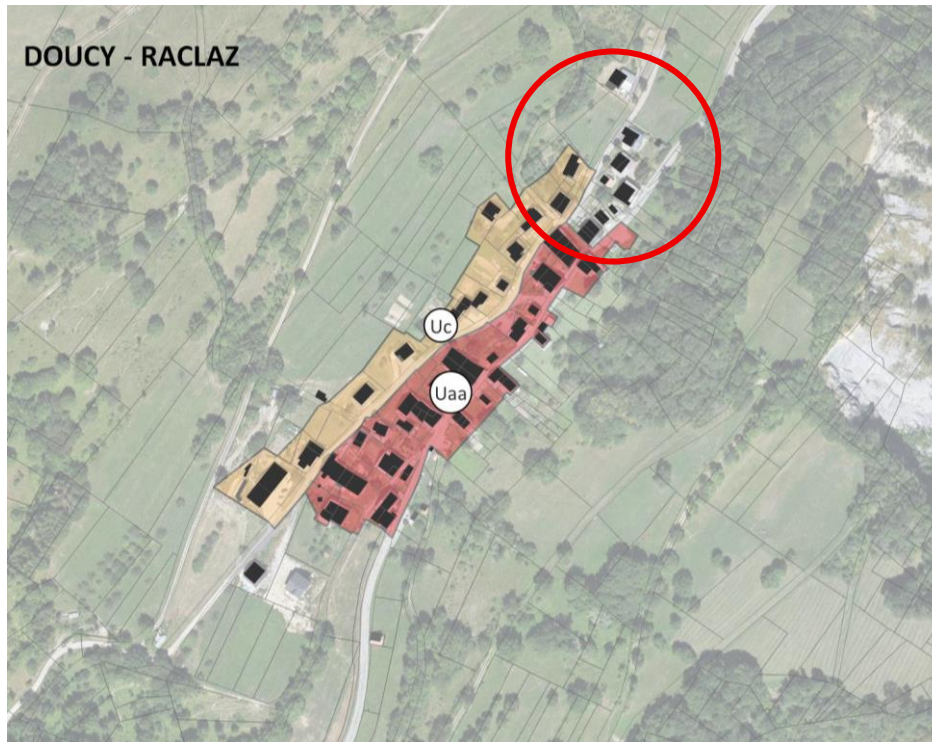
- ➔ Madame Johanne VALLEE interroge les élus sur le zonage de la station thermale : au vu de l'enjeu de requalification existe-t-il un zonage spécifique sur ce secteur ? Monsieur le Maire indique qu'il y a peu de bâtiments inoccupés et que la seule disponibilité foncière fait l'objet d'une OAP : « *Il est extrêmement difficile de contraindre cette zone à une seule et unique vocation, celle du thermalisme, d'autant que les hôtels qui sont présents dans le cœur de la station rencontrent des difficultés (notamment à la revente) et qu'il y a une baisse de la fréquentation* ».
- ➔ Madame Johanne VALLEE interroge également les élus sur le zonage de Notre-Dame-de-Briançon par rapport aux risques naturels : est-ce que le PLU traduit une certaine prise en compte du risque ? Monsieur le Maire indique qu'une étude GEMAPI est en cours avec des ordres de priorité dont fait partie le torrent de la Fougère.
- ➔ Madame Stéphanie DELFAU rebondit sur la thématique risque : le Porter à connaissance de l'Etat de 2021 demande une actualisation de la carte des aléas sur Villard-Soffray. Monsieur le Maire indique qu'il y a eu des contradictions sur ce dossier et que celui-ci doit être ressorti. Madame DELFAU indique qu'il est important de s'assurer qu'aucune construction ne sera possible dans ce secteur. **Un point avec la DDT et le service risque doit être réalisé afin de s'assurer de la bonne intégration des mesures au futur PLU.**

ZONE UAA : SECTEURS URBANISÉS ANCIENS ET DENSES DE MONTAGNE

- ➔ En ce qui concerne le zonage de DOUCY VILLAGE et de DOUCY VILLARET, Johanne Vallée s'interroge sur les secteurs identifiés en rouge : un classement en zone A ou N n'apparaît pas pertinent. Le bureau d'études indique qu'il a été nécessaire de faire des choix afin de réduire la consommation d'espaces. Le bureau d'études pourra proposer un nouveau zonage aux élus. Madame Johanne VALLEE interroge les élus sur leur décision d'ouvrir en extension un secteur à urbaniser et de ne pas densifier et mobiliser les disponibilités foncières qui existent dans le village. Monsieur le Maire indique que la commune est propriétaire du secteur ciblé en extension au-dessus du Monument aux Morts.

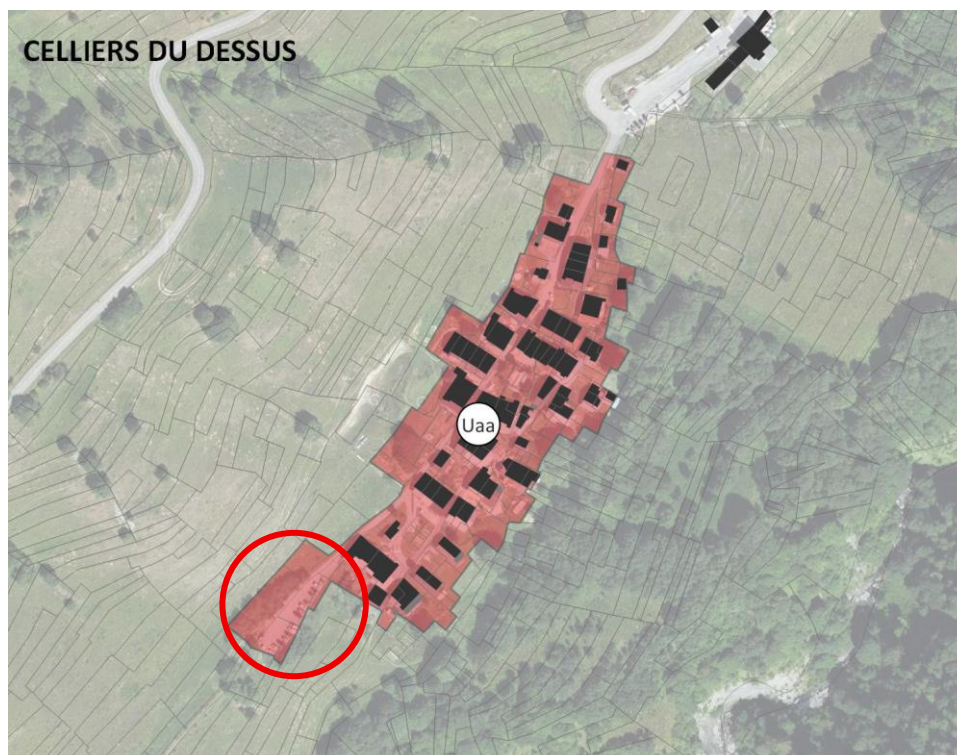


- ➔ Le bureau d'études indique que ce secteur a été inscrit en zone N à cause des risques naturels (la commune a racheté les maisons grâce au fond Barnier). Johanne VALLEE indique que si ce secteur est renaturé il s'agira d'un bonus au titre du ZAN : il est nécessaire de l'inscrire dans le PLU. La renaturation ou « transformation effective d'espaces urbanisés en espaces naturels, agricoles et forestiers » peut-être comptabilisée en déduction de la consommation.



- ➔ Madame Stéphanie DELFAU s'interroge sur le classement zone As de la télécabine de Celliers : celle-ci pourrait être classée en zone UE.

- ➔ Mesdames Stéphanie DELFAU et Johanne VALLEE interrogent les élus sur « l'extension » de la zone Uaa. Monsieur le Maire indique qu'il y a une vraie problématique de stationnement sur ce hameau avec un conflit d'usage : il n'y a aucune place de stationnement pour les résidents (point bloquant pour les réhabilitations potentielles) + des difficultés de stationnement pour les randonneurs qui peuvent accéder directement au massif de la Lauzière. L'objectif est de réhabiliter des places de stationnement dans le talus à minima pour les résidents du hameau (le foncier est communal).



ZONE UB : SECTEURS MIXTES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

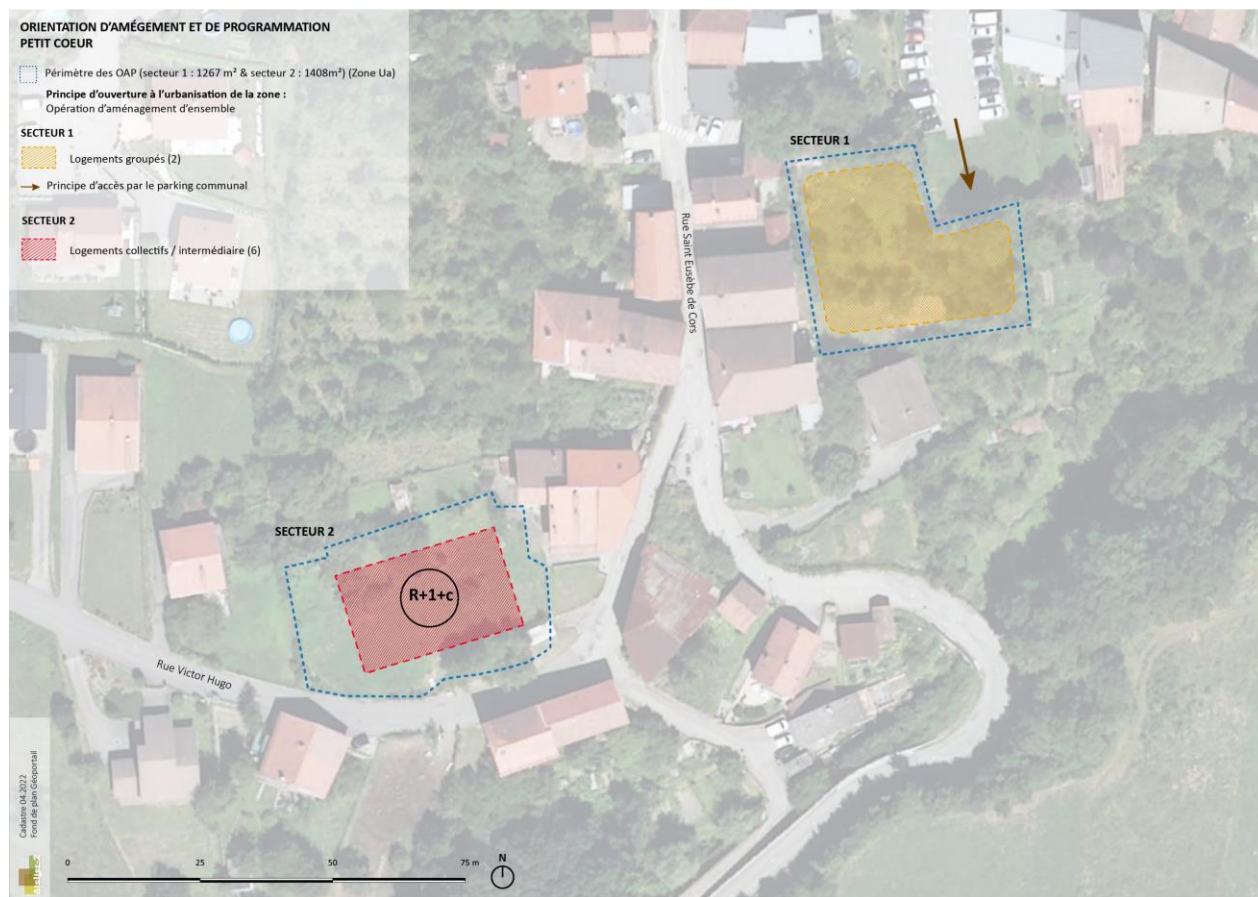
ZONE UC : SECTEURS RESIDENTIELS ET PAVILLONNAIRES DE LA COMMUNE

ZONE UT : SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE ET INDUSTRIELLES D'IMPORTANCE (UI1) ET DE PLUS PETITE TAILLE (UI2)

- ➔ Madame Johanne VALLEE indique que le SCoT est très attentif à la préservation du foncier économique :
- En zone Ui1 et Ui2 : il convient d'interdire les bureaux et les logements. Les maisons FERROPEM ont été classées en zone Ui1 : Monsieur le Maire indique que ces constructions n'ont pas vocation à être maintenues dans ce secteur : il est nécessaire de protéger le foncier à vocation économique.
 - En zone Ui2 : il faut interdire les nouveaux commerces de gros. En revanche si des commerces de gros existes, il faut permettre leur évolution.

ZONE UE : SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS

PRESENTATION DES OAP



- ➔ Sur le secteur 1 de Petit Cœur, Madame Johanne VALLEE indique que celui-ci pourrait être davantage densifié et accueillir des logements collectifs, en cohérence avec le tissu environnant. Monsieur le Maire indique que l'accès se fait par le parking existant et qu'il convient de ne pas multiplier les véhicules.
- ➔ En ce qui concerne l'OAP du Croiset à Feissons-sur-Isère, Johanne VALLEE indique qu'il convient de préciser que les 5 logements sociaux peuvent couvrir tous les produits sociaux (locatifs, accessions, BRS).
- ➔ L'OAP de Doucy Village interroge la DDT au regard de l'extension de l'enveloppe, de l'impact paysager et agricole, d'autant qu'il y a la possibilité de réaliser ces 4 logements ailleurs dans l'enveloppe urbaine. Monsieur le Maire indique qu'il est nécessaire d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation qui est proche de l'école et de la station.
- ➔ En ce qui concerne l'OAP de Doucy Station Madame Stéphanie DELFAU indique que la consommation d'espaces est importante : si le besoin est avéré, la DDT se questionne sur la forme urbaine. Monsieur André POINTET indique qu'il s'agit d'un secteur important pour la communauté de communes d'autant que le télésiège actuel va être transformé en télécabine dont l'arrivée sera à 1600 mètres, permettant la montée en altitude des skieurs (la future télécabine arrivera au même endroit que la télécabine de Celliers). Monsieur le Maire ajoute que le télésiège date des années 1990 et est aujourd'hui obsolète : il s'agit pourtant de la seule porte d'accès au domaine skiable de Valmorel. La télécabine sera financée par les fonds de la collectivité. Il convient de bien vérifier que le tracé de la future télécabine soit intégré au PLU. Ce secteur permet également de poursuivre le développement de la station en été. Monsieur POINTET indique que l'objectif est de réaliser des lits chauds (environ 250 lits) qui permettront d'optimiser et de conforter le développement touristique de la station : il s'agit du dernier secteur qu'il reste à urbaniser. Aujourd'hui la station compte 2000 lits dont

environ 1300 lits chauds qui sont gérés par des opérateurs. Monsieur POINTET ajoute qu'il y a une vraie appétence pour de la location de chalet.

Monsieur le Maire ajoute que l'on est dans un secteur de moyenne montagne : randonnée, vélo électrique, ... il y a une diversité des activités. Doucy se présente ainsi comme un secteur particulièrement attractif aux quatre saisons.

Madame Johanne VALLEE indique que l'argumentaire développé dans le cadre de la révision allégée envisagé doit être intégré au PLU.

- ➔ Monsieur Gsell indique que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs du Croitet à Feissons et de Fontaine à Naves ne font pas l'unanimité au sein de la commission urbanisme. Des alternatives moins consommatrices d'espaces agricoles existent : par exemple le projet de Naves-Fontaine empiète sur des prés de fauche alors que la commune envisage d'abandonner le projet de logements à Naves-Molençon où la collectivité a déjà engagé près de 300 000€ pour des terrains pentus, sans enjeu agricole, dans la continuité du village.

PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A : ZONES AGRICOLES

- ➔ Monsieur Nicolas Meunier indique que la distance de l'annexe à la construction principale autorisée doit s'implanter à moins de 10 mètres autour de la construction principale et non 20 mètres comme proposée dans le règlement écrit, sauf contraintes techniques avérées. Idem en zone N.
- ➔ Madame Stéphanie DELFAU interroge les élus sur les changements de destination et leur intégration au potentiel de logements. Le bureau d'études indique que 11 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés : ces derniers n'ont pas été intégré au potentiel de logement.

ZONES N : ZONES NATURELLES

ZONE Aa : ZONES D'ALPAGES

ZONE Ap : ZONE AGRICOLE A PROTÉGER POUR DES RAISONS PAYSAGERES

- ➔ Madame Johanne VALLEE indique que les zones agricoles stratégiques identifiées du SCoT doivent également être inscrites en zone Ap.

ZONE Aj : ZONES DE JARDIN A PROTÉGER

- ➔ Madame Johanne VALLEE indique que l'emprise au sol de l'annexe autorisée en zone Aj est trop importante (30 m² d'emprise au sol). Il convient d'autoriser les constructions à vocation de jardin dans la limite de 5 m².

ZONES N : ZONES NATURELLES

ZONES Nt : ZONES NATURELLES DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES ISOLÉES

- ➔ Monsieur Nicolas MEUNIER précise que ces secteurs doivent être identifiés comme des STECAL. De plus, les extensions permises ne doivent pas faire « basculer » le projet vers une UTN.

ZONES Nch : ZONE QUI CORRESPOND AU CHÂTEAU DE FEISSONS

- ➔ Monsieur Nicolas MEUNIER précise que ce secteur doit être identifié comme un STECAL.

ZONES NI : ZONES NATURELLES DE LOISIRS DE FEISSONS

ZONES Ns / Nsf : ZONES QUI CORRESPONDENT A L'EMPRISE DU DOMAINE SKIABLE DE VALMOREL ET A L'EPRISE DU DOMAINE NORDIQUE DE NAVES

ZONES As / Asf : ZONES QUI CORRESPONDENT A L'EMPRISE DU DOMAINE SKIABLE DE VALMOREL ET A L'EPRISE DU DOMAINE NORDIQUE DE NAVES

- ➔ Le bureau d'études précise que l'emprise du domaine skiable au niveau du col de la Madeleine devra être revu afin de correspondre à l'enveloppe gravitaire. De plus, le bureau d'études devra s'assurer que le tracé de la future télécabine de Doucy est bien inscrit en zone As/Ns.

AUTRES REMARQUES

Madame Stéphanie DELFAU rappelle aux élus que la question de l'eau et du bilan besoin/ressource est importante (une réserve a été inscrite dans le PLU de Grand Aigueblanche sur ce point). Il est nécessaire de justifier qu'il y a adéquation entre le besoin et la ressource : les données sont aujourd'hui trop anciennes (études de 2005/2006 avec une projection à 2015) et il est nécessaire de disposer d'éléments actualisés. Idem pour l'assainissement. Monsieur le Maire et Monsieur POINTET indique que les données seront actualisées.