

## DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

-----

## COMMUNE d'HAUTELUCE

-----

### AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

-----

**ENQUÊTE PUBLIQUE du 21 décembre 2020 au 22 janvier 2021**

#### 1) SYNTHÈSE DU RAPPORT D'ENQUÊTE

La commune a lancé l'élaboration du PLU par délibération du 26 février 2015. Elle a mené la concertation à son terme avec une bonne participation du public, comme en atteste le bilan de la concertation. L'arrêté du 23 novembre 2020 a fixé l'ouverture et les modalités de l'enquête.

J'ai été désigné commissaire enquêteur par décision du 2 octobre 2020 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

L'enquête s'est déroulée du 21 décembre au 22 janvier 2021, cinq permanences ont été tenues en mairie.

Le dossier comprend toutes les pièces réglementaires, dont les avis des Personnes Publique Associées. (PPA). Certaines n'ayant pas donné leur avis, il est réputé favorable.

J'ai reçu 54 personnes.

35 observations ont été faites sur le registre d'enquête papier et 71 sur le registre dématérialisé créé par le bureau Préambules. Elles ont été présentées le 22 janvier 2021 à Monsieur le Maire et à son adjoint à l'urbanisme. Les PV de synthèse des observations du public écrit et du registre dématérialisé ont été remis à la commune le 26 janvier 2021.

#### Contexte d'élaboration du PLU

La commune se situe dans le Beaufortain, à proximité de la ville d'Alberville, et fait partie de la station des Saisies (sur les communes de Villard sur Doron et Hauteluce), et du Val Joly. Elle compte environ 800 habitants.

L'urbanisation est organisée sur deux pôles, le Chef-Lieu et hameaux de la vallée du Dorinet d'une part, et la station de ski des Saisies d'autre part.

La commune fait partie de la Communauté d'agglomération d'Arlysère qui a la compétence pour l'élaboration du SCoT. et l'assainissement.

Il s'agit d'une commune dans laquelle l'agriculture est très présente, avec d'importants alpages et prés de fauche autour des hameaux (AOP Beaufort). Elle est aussi résidentielle, avec les stations de ski.

Il en résulte un fort développement de constructions, principalement résidences secondaires, et résidences de tourisme en station, consommatrices d'espace.

Le projet de PLU a été établi en conformité avec les directives édictées par le SCoT, approuvé en décembre 2012 et en cours de révision. L'équilibre entre la préservation de l'agriculture et le développement du tourisme se traduit dans le SCoT par :

- une cartographie des terres agricoles stratégiques à préserver au maximum, souvent autour des hameaux, limitant l'extension de ceux-ci.
- une enveloppe foncière limitée à 4,04 ha en extension, pour une densité moyenne de 15 logements par hectare.

Les principales contraintes à prendre en compte pour l'élaboration du PLU sont :

- Le maintien des terres agricoles face au développement touristique
- Les risques naturels : risques d'avalanche, de glissement de terrain, cartographiés dans le PPRN approuvé en 2018.
- Le respect des prescriptions environnementales énoncées dans le DOO du SCoT. En effet la commune d'Hauteluze possède de nombreux espaces naturels remarquables :  
6 tourbières, dont l'exceptionnelle tourbière des Saisies, 4 ZNIEFF type 1, 4 ZNIEFF type 2, 38 zones humides référencées et 2 zones Natura 2000.

### **Caractéristiques du PLU**

Dans ce contexte, le PLU a fixé dans son PADD 5 axes stratégiques : commune « de montagne, village, nature, station, étendue » déclinés chacun en objectifs, dont on retiendra principalement :

- Renforcer la centralité du chef-lieu dans sa fonction de pôle d'habitat et de vie.
- Permettre, dans les hameaux, un développement modéré en privilégiant les tènements en densification.
- Donner les conditions favorables à des déplacements alternatifs et intégrer les problématiques liées à la voiture personnelle. Aménager des espaces adaptés pour le déneigement.
- Modérer la consommation foncière : privilégier l'urbanisation des dents creuses.
- Maintenir l'activité pastorale et favoriser les emplois agricoles.
- Préserver les espaces agricoles à fort enjeux, cartographiés par la Chambre d'Agriculture
- Maintenir et préserver le patrimoine bâti de qualité, dont l'église d'Hauteluze classée monument historique.

Pour atteindre ces objectifs en matière d'extension des urbanisations, ont été définies :  
Trois OAP sectorielles.

- Deux Zones AU au chef-lieu, une Zone AU aux Saisies, subdivisée en une zone 1 AU et une zone 2AU. Elles doivent respecter la densité de 15 logements/ha.

Une OAP thématique « densité »

Pour respecter les objectifs de densification des importantes zones de résidences secondaires, elle a été ajoutée suite aux demandes de l'État et de la Chambre d'Agriculture. Elle concerne toutes les zones U. Les parcelles libres de plus de 1 000m<sup>2</sup> devront approcher une densité de 15 logements/ha, après étude des contraintes locales.

Les nombreuses zones AU préexistantes ont été supprimées, (-12 ha) et les zones U perdent 4 ha. A partir de la cartographie de la zone urbaine du SCoT, les extensions urbaines sont situées en continuité des hameaux les plus importants.

Dans la station des Saisies, excepté l'OAP, les extensions urbaines par rapport à l'enveloppe du SCoT sont essentiellement des zones U ou AU du PLU en vigueur. En effet, l'objectif est de densifier les surfaces urbaines pour protéger un environnement de qualité (tourbières, alpages). Les études touristiques montrent des taux de remplissage des lits résidentiels et hôteliers satisfaisants, mais la priorité à donner est à la rénovation du bâti existant et à la labellisation des lits touristiques pour augmenter le nombre de lits « chauds ». En 2012 le SCoT limite à 3 100 le nombre de lits à créer aux Saisies.

## 2) MOTIVATION DE L'AVIS

### 2-1 Sur le cadre réglementaire

La réglementation a été respectée, tant pour l'organisation de l'enquête que pour son déroulement, ainsi que pour la hiérarchisation des textes juridiques de protection de l'environnement, comme analysé dans l'étude environnementale, ainsi que celle du SCoT par rapport au PLU.

### 2-2 Sur le dossier d'enquête

Il est complet.

Le dossier est clair et compréhensible. Les compléments et mises à jour de certaines mentions demandées par les services de l'État ont été acceptés par la commune. Les études touristiques liées à la station ont été ajoutées au dossier d'enquête.

### 2-3 Sur l'organisation et le déroulement de l'ensemble

L'enquête a fait l'objet de toute la publicité obligatoire, l'affichage dans chaque hameau a été effectif. Les permanences se sont déroulées dans un climat serein et une écoute mutuelle.

### 2-4 Sur le contenu du projet

Le projet présenté est élaboré dans le respect d'un développement harmonieux entre agriculture et urbanisations, et respectueux de l'environnement. Il est très encadré par le SCoT.

Il examine bien, au regard de la réglementation complexe, tous les enjeux à prendre en compte. Les documents qui comportent quelques lacunes soulignées par les P.P.A. vont être complétés ( cf réponse de la commune aux PPA). Ils argumentent bien les choix opérés dans le PLU. Le projet annonce une stratégie en accord avec les politiques nationales et leur déclinaison locale, en accord avec la spécificité de la commune sur le plan agricole et touristique. Il fixe des objectifs concrets qui pourront être mis en œuvre dans le PLU.

Le Règlement prend bien en compte les objectifs du PADD.

### 2-5 Sur les obligations environnementales

Le rapport de présentation dresse un tableau très complet de l'état initial de l'environnement. Les effets du projet sur l'environnement sont analysés de façon détaillée, ils apparaissent globalement faibles. Je les estime donc acceptables. Les trames vertes et bleues sont bien respectées par le zonage.

### 2-6 Sur les nouvelles zones à urbaniser et leur suivi

Les zones AU du chef-lieu sont conformes à l'objectif du PADD de renforcer la centralité du chef-lieu.

La zone AU des Saisies, quoique contestée par la Chambre d'Agriculture, m'apparaît conforme aux objectifs du PADD «commune-station».

Les indicateurs de suivi de ces zones, comme ceux de sites présentant des enjeux, sont nombreux et pertinents et doivent permettre de contrôler efficacement l'évolution du territoire.

### 2-7 Sur les contestations du zonage

#### A) Celles des particuliers

Elles résultent de l'incompréhension du public de la forte réduction des surfaces urbanisables par rapport à l'ancien PLU. La commune a globalement argumenté ses réponses par le respect de la réglementation. (enveloppe urbaine du SCoT, discontinuité/loi montagne...). Trois cas seront toutefois à valider.

La surface des extensions d'urbanisation, limitées par le SCoT à 4,04 ha, devra toutefois être contrôlée suite aux réponses données en cours d'enquête aux observations.

Le plan de zonage est à vérifier en ce qui concerne les pastillages bleu et rouge.

Concernant le zonage de la station des Saisies

- les extensions des zones Uep demandées m'apparaissent nécessaires pour offrir à la clientèle des

services adaptés.

- Les zones Us1 et Us2 sont contestées. Le Règlement, qui permet de nouvelles constructions dans ce secteur déjà dense, pourra être maintenu si le nombre des lits nouveaux projetés est conforme à celui des lits restant à construire définis par le SCoT.

B) Celles des Personnes publiques associées.

- Les extensions d'urbanisations retenues (3,25 ha) reposent sur des perspectives d'évolution de la population qui doivent être validées à la demande de l'État par l'actualisation des données démographiques. La commune s'y engage dans son mémoire en réponse.
- La commune a accepté de créer un OAP « densité » sur les plus grands tènements en zone U, afin de mieux garantir la densification des hameaux et protéger ainsi les terres agricoles. J'y souscris.
- Le déclassement de zones U en A demandé par la Chambre d'Agriculture a été partiellement pris en compte et argumenté en cas de refus. Le projet de PLU respecte donc globalement les objectifs de protection de l'agriculture.

### 3) AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu

- les conditions de déroulement de l'enquête, le contenu du projet
- les observations du public et des personnes publiques associées examinées ci-dessus, et les réponses apportées par la commune,

j'estime que le projet de PLU de la commune d'Hauteluze respecte les objectifs d'un développement durable tels que décrits dans l'article L121-1 du C.U.

Il a bien analysé les contraintes liées à son développement, et adapté sa consommation d'espace, en deçà de ce que le SCoT préconise. Le projet protège les activités agricoles vitales pour son identité et son développement économique, Il respecte aussi les richesses patrimoniales et environnementales de son territoire.

En conséquence, le commissaire enquêteur soussigné émet un **AVIS FAVORABLE** au projet,

sous **RESERVE**

- de vérifier que les extensions d'urbanisations retenues, suite aux observations du public, sont cohérentes avec les surfaces en extension demandées par le SCoT
- de faire le bilan des lits touristiques restant à créer aux Saisies pour valider la pertinence des zones Us1 et Us2
- d'apporter les compléments et corrections réglementaires demandés par l'État, comme la commune s'y engage dans son mémoire en réponse.

Dressé à Chambéry le 20/02/2021  
par le Commissaire enquêteur



**P. MACABIES**