

DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE
Commune d'Hauteluce

ENQUÊTE PUBLIQUE
18 décembre 2024 au 17 janvier 2025

Décision du tribunal administratif de Grenoble
N° T.A.: E24000188/ 38

**Révision allégée n °1 du Plan Local
d'Urbanisme**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
et
SES CONCLUSIONS MOTIVÉES

Georges CHAMOUX
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT

Préambule	p. 4
1) GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE	
1.1 Le contexte physique	p. 5
1.2 Cadre juridique	p. 6
1.3 Le projet	p. 6
2) ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	
2.1 Pièces présentées à la consultation	p. 9
2.2 Mesures de publicité	p. 10
2.3 Modalités de consultation du public	p. 10
2.4 Déroulement de l'enquête et clôture des opérations	p. 11
3) ANALYSE DES OBSERVATIONS	p. 13

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Conclusions motivées	
Rappel succinct de l'objet de l'enquête	p. 15
Motivation et formulation de l'avis	p. 15

PIÈCES ANNEXES

LETTRE DE REMISE DU PV DE SYNTHÈSE

PV SYNTHÈSE

MÉMOIRE EN RÉPONSE

DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE
Commune d'Hauteluce

ENQUÊTE PUBLIQUE
18 décembre 2024 au 17 janvier 2025

Décision du tribunal administratif de Grenoble
N° T.A.: E24000188/ 38

Révision allégée n °1 du
Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT

Georges CHAMOIX
Commissaire-enquêteur

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hauteluce a été approuvé le 22 septembre 2021. Il a fait l'objet de deux modifications au début de l'année 2023. La présente révision dite allégée est la première. Il est à noter que la commune travaille aujourd'hui sur une deuxième révision allégée qui porterait notamment sur la transformation de chalets d'alpages en restaurant d'altitude, la création d'hébergements touristiques sous forme d'éc lodges et divers autres points.

Le choix de réaliser cette première révision tient principalement à un projet circonscrit sur un secteur bien délimité, aux Challiers sur la station des Saisies, et prêt à être déposé pour une demande d'autorisation d'urbanisme qui pourrait intervenir rapidement après l'approbation de cette révision du PLU.

Le projet envisagé par la collectivité porte sur la réalisation sur le secteur des Challiers, en face de la Chapelle Notre Dame de Haute Lumière, à l'amont de la station, d'un projet comprenant des équipements publics, des logements, des hébergements touristiques et de l'hôtellerie ainsi que des stationnements.

Par décision n° E24000188/38 en date du 23 octobre 2024, le président du Tribunal administratif de Grenoble, a désigné Monsieur Georges Chamoux en qualité de Commissaire Enquêteur. Cette décision a été notifiée à Monsieur le maire d'Hauteluce et à Monsieur Georges Chamoux.

1) GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 Le contexte physique

La commune d'Hauteluce se situe en Région Auvergne-Rhône-Alpes, dans le département de la Savoie et appartient à la Communauté d'Agglomération Arlysère. Elle se déploie au cœur du massif du Beaufortain, autour d'une vallée encaissée. Le chef-lieu, village d'Hauteluce, point intermédiaire de la commune, est situé à 1150m d'altitude alors que les sommets qui la dominent atteignent 2467m (aiguilles du Joly). La commune est le support de la station des Saisies, située à 7 km du chef-lieu, développée le long de la route départementale 218b un peu à l'aval du col des Saisies, à une altitude de 1650m. Elle est connue nationalement pour son exceptionnel domaine de ski nordique.

La commune présente un vaste territoire agricole où l'élevage bovin est valorisé avec la production du fromage d'AOP Beaufort. L'économie agricole se double d'une économie touristique avec la présence de la station des Saisies qui comprend environ 14000 lits touristiques.

Le paysage est ici une composante importante du territoire et un atout économique non négligeable. Quelle que soit la position d'un observateur sur le territoire, il peut profiter d'une multitude de percées visuelles, des « fenêtres » qui s'ouvrent, au détour d'une ruelle, sur le paysage alentour, ou en continu sur les routes du territoire. Le dénivelé étant important, des points de vue variés s'offrent au promeneur. Ce qui prédomine quand on balaye l'horizon du regard, c'est une sensation de hauteur. Du regard, il est possible de s'immerger dans l'écrin de nature qui domine le territoire. Le Mont Blanc est visible depuis plusieurs points de vue.

La population permanente de la commune d'Hauteluce stagne avec un vieillissement de la population .

Le site objet du projet est situé à l'amont de la station sur un terrain d'environ 7000 m², juste après le franchissement du passage skieur et occupé principalement par un vaste parking comptant 104 places, sur lequel sont installés des préfabriqués destinés au cabinet médical. Le parking est réservé aux travailleurs saisonniers. La partie Sud du terrain est une prairie pâturée utilisée comme domaine skiable en hiver. Le secteur Est est bordé par le télésiège des Challiers qui impose une servitude de recul de 12 m pour les constructions de toute nature.



1.2 Cadre juridique

La présente procédure est régie par les dispositions de l'article L153-34 du code de l'urbanisme. L'objectif de cette révision vise en effet la réduction d'une petite partie de zone naturelle, soit environ 1300 m² qui sera reclassée en zone constructible.

C'est le 14 octobre 2024 que la commune a arrêté son projet après avoir tiré le bilan de la concertation qu'elle a menée à l'amont de cette procédure avec notamment une réunion avec les associations locales et une réunion publique, à la fin août.

Le projet de révision a ainsi été soumis à l'avis des personnes publiques et a fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, d'Arlysère et des personnes publiques associées lors d'une réunion spécifique.

Le projet de révision notifié aux personnes publiques a reçu des avis favorables de la part du département de la Savoie, de la commune de Saint Gervais les Bains, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, et de l'INAO.

Considérant le caractère déjà anthropisé du site, il a reçu un avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Savoie. L'État a émis un avis favorable en rendant attentive la commune pour un suivi de la production des lits touristiques afin de respecter les orientations du Scot avec lequel le PLU doit être compatible. Il a par ailleurs considéré que le projet avait bien pris en compte les enjeux paysagers.

L'agglomération Arlysère qui gère le Scot a considéré que ce projet restait compatible avec ce document. Elle a mis l'accent sur la nécessité de revoir la capacité de la station d'épuration qui connaît des dépassements de sa capacité nominale pendant les pics de la saison hivernale.

Il est noté l'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône Alpes en application de l'article R 104-33 du code de l'urbanisme délibéré le 25 septembre 2024. Cet avis conclut que la révision allégée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'ainsi, elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Les articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme organisent les différentes étapes de la procédure.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération de la commune d'Hauteluce.

1.3 Le projet

La commune souhaite, avec cette révision allégée n°1, faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation d'un projet urbain sur le secteur des Challiers. C'est le SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple) des Saisies propriétaire du foncier qui porte le projet.

Le programme envisagé par le SIVOM est susceptible d'évolution. A ce jour, il se compose des éléments suivants : des équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment des locaux pour le service des pistes, en particulier les secours et leur régulation, un cabinet

médical et un cabinet paramédical, une garderie et des toilettes publiques, éventuellement un service de consignes ou bagagerie, pour répondre aux besoins des visiteurs à la journée et en séjour, voire du personnel. Seront aussi construits 20 lits pour les travailleurs saisonniers, des commerces et activités de service, et notamment un hôtel et d'autres hébergements touristiques, d'une capacité de 300 à 350 lits, un restaurant. La centaine de places de stationnement existant sur le site actuel et réservée aux saisonniers sera intégrée dans le parking souterrain du projet.

La principale motivation de la collectivité pour cette réalisation réside dans une substantielle amélioration attendue pour les services publics. Le service des pistes est installé ce jour sur l'Avenue des JO, en plein cœur de la station. Ainsi, après le passage au cabinet médical localisé chemin de l'Echellier, les blessés des pistes doivent se rendre au centre de la station pour les formalités administratives et récupérer leurs affaires (skis notamment). La localisation du service des pistes au ras des pistes est importante, pour assurer la bonne prise en charge et gestion des accidentés du domaine skiable et de leur famille. Il va de pair avec la proximité du cabinet médical qui sera déplacé dans le même bâtiment que le service des pistes. Le cabinet médical est actuellement installé dans des préfabriqués. Il est ouvert à l'année. Si quatre médecins exercent à l'année, ils sont sept en pleine saison. La configuration de la structure ne permet pas d'accueillir dans de bonnes conditions médecins et patients, en particulier en saison, lorsque 100 à 150 patients par jour sont recensés. Le regroupement service des pistes et cabinet médical a pour objectif de faciliter le parcours de la clientèle de la station.

Une petite garderie sera également prévue pour accueillir notamment les enfants des saisonniers. La station vise le label Famille plus afin de conforter son positionnement marketing de station familiale.

La consigne bagagerie sera un plus pour les vacanciers en attente de leur location.

Le financement de ces équipements publics seront rendus possibles par la vente du terrain qui aujourd'hui appartient au SIVOM des Saisies.

En complément seront réalisés des logements, un hôtel restaurant et une résidence touristique d'environ 300 lits. La collectivité prendra des parts dans la société qui gèrera hôtel restaurant et résidence de tourisme. De plus, afin de pérenniser sur le long terme la présence de « lits chauds » sur la station, une convention loi montagne sera établie entre la commune et l'aménageur.

Dans le dossier, la commune a intégré des éléments d'études réalisées pour répondre aux interrogations légitimes que ce dossier soulève.

La première est l'avenir de la station dans le cadre du réchauffement climatique soulevé par quelques personnes. La collectivité Arlysère a participé en 2022 à l'étude du consortium Météo-France/Dianeige/INRAE dénommée Climsnow. Cette étude a porté sur 129 stations françaises et, en envisageant diverses évolutions météorologiques, elle a défini l'enneigement des stations à plusieurs échéances jusqu'à 2100. Les éléments de cette étude pour les Saisies ont été intégrés au dossier. A un horizon 2050, l'enneigement serait suffisant pour skier dans la mesure où on aura recours de plus en plus à une neige de culture, qui nécessite des techniques de fabrication, et une qualité de damage de plus en plus poussée.

Au-delà, l'horizon est plus incertain, ce qui incite à des réflexions approfondies à mener sur le devenir de la station. Cette, réflexion va de pair avec la question de l'image que veut promouvoir le territoire pour une station aujourd'hui considérée comme une station familiale

ancrée dans un territoire, le beaufortain, qui véhicule de fortes valeurs agro-environnementales.

Un deuxième sujet important qui concerne également toute la station est celle du stationnement. Lors des pointes hivernales, l'offre est insuffisante. Ce projet qui verra la réalisation du premier parc souterrain public d'ampleur sur la commune devrait être une opportunité pour décider d'actions fortes. Consciente de cette question, la commune a réalisé un diagnostic contenant plusieurs propositions chiffrées avec des projets plus ou moins ambitieux et une évaluation des modes de gestion actuel et futur. Cette question est en lien avec le devenir du col des Saisies qui représente un important enjeu paysager qui en regroupant de vastes nappes de parking aériens, semble jusqu'à aujourd'hui avoir été peu traité, voire oublié.

Les questions de ressources en eau et de traitement des eaux ont également fait l'objet d'études intégrées à cette révision. Le point dur concerne les pics d'apports d'effluents à la station d'épuration lors de la saison hivernale. Des solutions existent et une partie pourrait être prévue à l'occasion de ce projet. Il s'agit notamment de la création d'un bassin tampon pour écrêter les arrivées d'effluents à la station d'épuration intercommunale. A plus long terme, il s'agirait de revoir le fonctionnement global de la station pour améliorer encore ses capacités épuratoires.

Pour évaluer l'intérêt environnemental du site et ses impacts sur l'environnement proche, une analyse a été menée par le bureau d'études Karum, qui s'interroge sur le caractère humide des quelques patches de surface en herbe présents sur le site, tout en concédant un intérêt écologique quasi nul.

Sur ce sujet, il faut relever un site anthropisé avec un parking revêtu dont les eaux de ruissellement, potentiellement chargées d'hydrocarbures, ne sont aujourd'hui pas traitées. Avec ce projet, les eaux pourront être assainies avant rejet au milieu, atténuant ainsi un éventuel impact de leur rejet dans la vaste tourbière située à 50 m à l'aval du projet.

Enfin, le dernier sujet qui est sans doute le sujet majeur sur ce site est la question de l'impact paysager. Celui-ci sera important pour ceux qui arriveront depuis le col des Saisies. Aujourd'hui, le site du col est fortement anthropisé avec des nappes de parkings et un bâtiment imposant en retrait de la route, le Signal. Quand on arrive au plus près du site depuis le col, la Chapelle Notre Dame des lumières avec son architecture moderne et son clocher élancé, constitue un point focal d'arrivée sur la station. Cette vue est perturbée par la passerelle skieur qui vient barrer la vue sur le grand paysage, par les pylônes de la remontée mécanique et par des infrastructures routières qui occupent une grande partie de l'espace. Le projet avec sa hauteur de 17,50 m viendra marquer fortement cette entrée. Aujourd'hui, les images présentées dans l'étude paysagère jointe au dossier laisse augurer d'un projet qui va fortement modifier cette entrée de la station. Le projet tel qu'il est présenté, semble s'installer sans véritablement participer à l'amélioration de cette entrée de la station.

Le projet sera aussi vu depuis le versant de Bisane avec un bâtiment aval de 17,50 m de haut et qui présentera un soubassement de deux niveaux traités en pierre venant ainsi rompre avec le caractère des constructions avoisinantes, essentiellement des chalets en bois où les soubassements restent discrets. Cette question qui peut paraître anodine est fondamentale car elle participe de l'image que l'on souhaite donner à la station, image qui aujourd'hui hésite et dont on ne discerne pas clairement de fil conducteur dans sa construction si l'on se réfère aux récentes réalisations de plusieurs constructions de grande hauteur à l'amont de la station où

l'on a accepté des revêtements gris qui sont venus rompre une certaine harmonie.

Si l'on se rapproche du site, les enjeux paysagers sont principalement pour le village des lapons qui conservera cependant des vues lointaines car assez éloigné du projet, et pour la copropriété des médailles d'or qui sera très voisine du projet car celui-ci est susceptible de s'implanter en limite du domaine public, avec un possible surplomb des balcons sur celui-ci. Cet impact concerne une partie des lots de la copropriété qui seront en vis à vis du projet.

Les modifications du PLU porteront sur :

- la modification du zonage en créant une zone spécifique Usm qui permettra de délivrer les autorisations nécessaires.

- le règlement sera modifié pour autoriser les éléments du programme. Il définira également une hauteur maximale de 17,50 m. Sera aussi rendu possible une implantation en limite de voie publique avec un débord possible sur le domaine public pour les balcons situés à plus de 5m du sol. A noter la possibilité de garde-corps contemporain sur les bâtiments.

2 / ORGANISATION ET DÉROULEMENT

2.1/ Pièces présentées à la consultation

Le dossier comportait les pièces suivantes :

1 Pièces administratives

1. Délibération du conseil municipal du 18 janvier 2024 engageant la révision allégée n° 1 du PLU.

2. Avis conforme n° 2024-ARA-AC-3554 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale délibéré le 25 septembre 2024.

3. Délibération du conseil municipal du 14 octobre décidant de ne pas soumettre à la procédure d'évaluation environnementale.

4. Délibération du conseil municipal du 14 octobre tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision.

5. Décision n° E24000188/38 du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur et son suppléant.

- 6 Arrêté n° 2024-164 du 22 novembre 2024 prescrivant l'enquête.

- 7 Avis d'enquête publique et publicités.

2 Pièces au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement

1. Note de présentation.

2. mention des textes régissant l'enquête publique.

3. Mention des autorisations nécessaires pour réaliser le plan.

4. Bilan de la concertation.

5. Avis de la MRAE ne demandant pas une évaluation environnementale.

6. Avis des personnes publiques associées et organismes associés.

3 Notice- Complément au rapport de présentation

4 Règlement

5 Document graphique : zonage Les Saisies

2.2 Publicité

Les quatre publications réglementaires (Art. R123-11 du Code de l'Environnement) ont été faites dans la rubrique des annonces légales des journaux suivants :

- ❖ La Savoie ➤ Jeudi 28 novembre 2024
Jeudi 19 décembre 2024

- ❖ Le Dauphiné libéré ➤ Jeudi 28 novembre 2024
Jeudi 19 décembre 2024

L'affichage a été régulièrement mené. J'ai constaté son maintien sur le panneau d'affichage officiel de la commune au début et à la fin de l'enquête.

2.3 Modalités de consultation du public

Cette enquête publique s'est déroulée en Mairie d'Hauteluce pendant 31 jours consécutifs, du lundi 18 décembre 2024, 9 h 00, au vendredi 17 janvier 2025 à 12h00. Durant cette période, le public a pu prendre connaissance sans problème du dossier et formuler ses remarques sur les registres d'observations, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux en mairie.

Le dossier était consultable et téléchargeable sur le site internet registre dématérialisé.

Un poste informatique en libre-service était à disposition en mairie, pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions du public pouvaient ainsi, pendant toute la durée de l'enquête, être :

- Consignées dans le registre d'enquête mis à sa disposition en Mairie d'Hauteluce.
- Adressées par courrier postal à l'adresse suivante : Commune d'Hauteluce, M. le commissaire-enquêteur de la révision allégée n°1 du PLU, 144 rue de la voûte, 73260 Hauteluce
- Adressées par messagerie électronique à l'attention de M. le commissaire enquêteur via le site <https://registre-dematerialise.fr/5839>

Sur la durée de l'enquête 1350 visiteurs uniques ont consulté le site en ligne, 456 ont téléchargé au moins un document. Au total, ce sont 999 documents qui ont été téléchargés. 52 contributions ont été déposées dont 16 anonymes, soit environ 30 % des contributeurs.

2.4 Déroulement de l'enquête et clôture des opérations

En conformité avec l'arrêté municipal du 22 novembre 2024, l'enquête publique a été prescrite pour une durée de 31 jours englobant les vacances de Noël avec une permanence pendant celles-ci. Dès réception de ma désignation par le Tribunal Administratif, le 23 octobre 2024, j'ai pris contact avec la responsable de l'urbanisme des services de la commune pour la mise au point de l'organisation de l'enquête et pour organiser une réunion d'échange sur le projet.

Une réunion de présentation du projet a eu lieu en mairie d'Hauteluce, le 13 novembre 2024, en présence de M. le Maire, de M. le premier adjoint délégué à l'urbanisme, du directeur des services, du chargé de mission pour le SIVOM et la mairie, et de la responsable du service urbanisme de la mairie. Après présentation du projet, nous avons convenu des dates de l'enquête, évoqué son déroulement ainsi que les difficultés éventuelles attendues.

Lors des trois permanences tenues le 18 décembre 2024, 3 janvier et le 17 janvier 2025, j'ai reçu cinq personnes toutes venues lors de la permanence tenue pendant les vacances. Aucune déposition n'a été faite sur le registre. Toutes les personnes préférant déposer sur le registre en ligne.

Lors de la première réunion en mairie, j'ai visité le site afin de me fixer une juste idée des lieux. J'y suis retourné lors de ma dernière permanence pour voir le fonctionnement du secteur pendant l'ouverture de la station.

Le registre dématérialisé a reçu 52 observations jointes au registre.

Le registre papier en mairie a reçu 0 déposition.

Une lettre recommandée m'a été envoyée.

Considérant la publicité effectuée, le nombre de personnes reçues en mairie, le nombre de personnes ayant consulté le registre dématérialisé, j'estime que le public pouvait largement s'exprimer sur le projet. Aucune remise en question de la procédure de révision du PLU n'a été formulée. A noter que beaucoup de riverains de l'opération se sont exprimés.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre a été clos par mes soins et j'ai emporté le dossier et le registre d'enquête pour rédiger le présent rapport.

Puis, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis en mains propres en mairie au maître d'ouvrage **le lundi 27 janvier 2025**, ce dernier disposant de 15 jours pour produire ses réponses et/ou observations éventuelles. Lors de cette réunion de remise du rapport, étaient présents M. le maire, le directeur des services, le chargé de mission et la responsable urbanisme de la mairie.

Le maître d'ouvrage m'a fait parvenir sa réponse par courrier daté du **10 février 2025** et réceptionné le 12 février.

La lettre de remise ainsi que le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse du

maître d'ouvrage sont annexés à ce rapport d'enquête.

J'estime, que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique et visées dans l'arrêté municipal, a été globalement respecté. Les conditions étaient réunies pour que chacun puisse s'exprimer.

3/ ANALYSE DES OBSERVATIONS et DES RÉPONSES DE LA COMMUNE

Cette enquête sur un sujet très localisé, a donné lieu à un nombre de contributions assez important. J'ai constaté que l'ensemble des contributions sont toutes favorables à la réalisation des équipements publics, notamment pour une meilleure installation du cabinet médical qui représente une urgence.

Pour le reste, soit la contribution est très favorable, soit elle vient des riverains qui s'expriment contre le projet. Quelques interrogations ont porté sur le devenir de la station dans le cadre du changement climatique, certains souhaitant stopper les nouvelles réalisations touristiques estimant que la station est arrivée à maturité. J'ai constaté que la réflexion sur l'adaptation au changement climatique était en cours et que les élus commencent à apporter des réponses sans toutefois retenir une solution radicale qui serait l'arrêt de tout programme touristique. Il y a là un enjeu politique important qui devrait être abordé dans une future révision du PLU et à l'échelle de toutes les communes participantes du domaine skiable, et surtout dans une large concertation avec la population.

Sur la question des équipements publics, certains riverains ont proposé de remonter le cabinet médical sur le haut du projet, au plus près de la passerelle skieur car il craignent un encombrement routier avec les nombreux mouvements de véhicule, dont les ambulances, et un allongement des trajets piétons pour arriver à l'arrêt de bus. Il faut noter que le cabinet médical sera regroupé avec le service des pistes pour un fonctionnement mieux intégré et sera situé à seulement 100m de la RD où on peut trouver un arrêt des transports collectifs.

Dans sa réponse, la commune précise qu'une implantation sur le haut du cabinet médical ne permettrait pas de disposer d'une zone de dégagement nécessaire pour connecter la piste avec le cabinet médical, voire même, cette implantation pourrait se révéler dangereuse car au sortir de la passerelle, la concentration des skieurs, le manque de visibilité pourrait constituer des risques supplémentaires de collisions.

Sur l'impact paysager, les riverains des copropriétés des lapons et des médailles d'or se sont exprimés en regrettant que le projet ne masque les vues sur le grand paysage dont ils bénéficient aujourd'hui. Les dispositions adoptées suite à l'étude du projet en collaboration avec les conseils de l'État amélioreront un peu la situation avec un découpage en quatre blocs qui laisseront de timides percées visuelles.

Dans sa réponse, la commune fournit une vue en 3D où figurent les bâtiments voisins de taille comparable. Cette vue « aérienne » ne dispensera pas d'intégrer les éléments d'insertion paysagère dans l'autorisation d'urbanisme, en se plaçant notamment du point de vue des riverains ou des usagers de l'espace public, notamment depuis l'esplanade de la Chapelle. L'étude de ces éléments pourra permettre une évolution du projet, notamment pour le bâtiment aval.

En matière de stationnement, le projet intégrera les stationnements existants dans un parking souterrain de deux niveaux. En prenant en compte les nouveaux besoins générés par le projet, et la centaine de place pour les saisonniers, le projet ne représentera pas une offre supplémentaire pour les autres usagers de la station. La décision politique est ici aussi attendue avec des choix à faire notamment sur les nappes de parking du col des Saisies. La

collectivité les a définis dans une étude dont elle a importé des éléments dans le dossier. L'amélioration du traitement paysager du col des Saisies, site inscrit, aujourd'hui sur occupé par les espaces de stationnement devrait être la ligne conductrice de telles décisions.

Sur la question plus spécifique du stationnement pour le cabinet médical, la commune précise que trois emplacements aériens et deux stationnements couverts seront prévus pour les ambulances. Des emplacements réservés aux patients du centre médical pourront être différenciés dans le parking.

Sur les réseaux, les observations relevées peuvent recevoir assez facilement des réponses avec dans un premier temps la réalisation d'un bassin tampon. La question de la participation du projet à son financement mérite d'être posée.

Dans sa réponse, la commune indique que cette question est du ressort d'Arlysère et pourra être étudiée au stade de l'autorisation d'urbanisme.

Les personnes publiques se sont aussi exprimées avec des avis favorables qui ont été repris dans le PV de synthèse joint en annexe. Une réponse positive sera apportée par la commune à la demande d'Arlysère sur la définition des hauteurs dans le règlement du PLU.

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Révision allégée n°1 du PLU de la

Commune d'Hauteluce

Désigné commissaire-enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E220000188/38 en date du 20 octobre 2024 et exécutant l'arrêté municipal de M. le maire d'Hauteluce en date du 22 novembre 2024, j'ai effectué l'enquête publique portant sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune.

Cette enquête publique s'est déroulée durant 31 jours consécutifs, du 18 décembre 2024 au 17 janvier 2025. En accord avec le maître d'ouvrage, j'ai tenu 3 permanences dans les locaux de la mairie d'Hauteluce. La publicité a été assurée, comme mentionné dans le rapport, dans les formes réglementaires (annonces légales, affichage). Par ailleurs, un poste informatique dédié qui permettait un accès internet aux documents relatifs à l'enquête, était à disposition à la mairie.

Cette information a ainsi permis au public qui l'aurait voulu de prendre connaissance du dossier et de déposer ses observations.

Rappel succinct de l'objet de l'enquête

La présente enquête est nécessaire afin de créer une nouvelle zone destinée à recevoir un projet urbain à la station des Saisies afin d'améliorer le fonctionnement des services publics, cabinet médical notamment, de créer un hôtel, des résidences de tourisme, et des logements dont certains réservés aux saisonniers. Les stationnements existants en surface, principalement réservés aux saisonniers de la station, seront reportés dans le parc de stationnement souterrain prévu sur deux niveaux au sein de l'opération. Ce projet s'implante sur le haut de la station sur un secteur déjà en grande partie constructible et avec un fort impact paysager pour les personnes arrivant à la station depuis le col des Saisies.

Il s'agit donc d'ajouter environ 1300 m² de terrain dans la zone constructible et de préciser les règles avec un règlement spécifique Usm pour l'ensemble de la zone.

Motivation et formulation de l'avis

En m'appuyant sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête, et sur les avis formulés lors de l'enquête et après examen des réponses apportées par la commune,

Après avoir :

- ❖ réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Hauteluce;
- ❖ analysé et étudié le dossier mis à l'enquête;
- ❖ vérifié et constaté que la procédure, en termes de publicité légale et d'information

du public, a été respectée;

- ❖ effectué une visite du site, avant le démarrage de l'enquête et une deuxième pour voir le fonctionnement de la station;
- ❖ assuré les permanences prévues dans l'arrêté municipal;
- ❖ rencontré à deux reprises les membres de l'équipe municipale;
- ❖ pris connaissance des avis des personnes publiques, notamment de l'État et d'Arlysère;
- ❖ analysé les observations du public;
- ❖ et surtout après avoir estimé, qu'avec les réponses de la commune à mon PV de synthèse, l'intégration paysagère du projet pourra être précisée et améliorée lors du passage à l'opérationnel, et qu'il pourra minimiser les impacts potentiels sur les riverains de l'opération. Par ailleurs, la commune, avec sa prise de participation et un conventionnement loi montagne sur la totalité du projet, restera le pilote du devenir du site.

Considérant que :

- Sur le plan réglementaire, l'enquête s'est déroulée dans le respect des règles applicables aux enquêtes publiques, notamment en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier, le déroulement proprement dit de la procédure.

- Le dossier était bien présenté, lisible et qu'il permettait ainsi à chacun de se faire une juste idée du projet.

- Le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur ce projet qui répondra à la nécessité d'offrir un cadre mieux adapté aux patients du cabinet médical et des services supplémentaires aux vacanciers.

- Sur la forme, je prends note de la réponse de la commune qui a apporté quelques compléments intéressants aux remarques formulées.

En ce qui concerne mon avis sur le positionnement des voiries sur le PLU, il s'agit simplement de rendre plus facile la lecture du plan en reportant le domaine public actuel au droit du projet, et non de redéfinir le tracé des voies. *La commune se propose de faire figurer au PLU un tracé de principe au titre de l'article L151-38 pour matérialiser un accès aux pistes de ski.*

J'ai bien noté que le conventionnement loi montagne sera bien utilisé pour l'ensemble des lits touristiques et que cette précision sera apportée au rapport de présentation du PLU.

J'ai également été convaincu de l'argument complémentaire pour le positionnement du cabinet médical à l'aval du projet. Le choix tient compte d'une meilleure zone de réception des blessés arrivant depuis les pistes.

- **Sur le fond, deux sujets sont encore à approfondir.** Il s'agit de l'implantation du bâtiment aval qui risque de s'intégrer difficilement dans son environnement immédiat. Ma recommandation serait d'éviter que celui-ci ne s'implante en limite de domaine public avec un débord possible des balcons. Le bâtiment devrait s'implanter, à minima, en respectant cette limite du domaine public, y compris pour les balcons. Une hauteur moins importante ou un socle moins massif serait un plus pour son intégration.

Le deuxième sujet est celui du traitement de la place publique. *Je note que la commune fixe des objectifs intéressants pour que celle-ci participe à l'ambiance d'entrée de village et elle*

invite le promoteur à réfléchir à la scénographie de la place en tenant compte des contraintes du déneigement notamment et elle indique l'impossibilité d'implanter des ligneux à cause de la présence du parking souterrain. Mon conseil sera ici de rendre la commune vigilante pour qu'elle continue à s'entourer d'expertise en la matière et qu'elle dispose d'un projet détaillé, avec finesse. Le schéma fourni dans la réponse de la commune montre une intéressante idée de deux parvis, celui de la Chapelle et celui des Challiers, qu'il conviendra de décliner dans la suite de l'opération.

- Ces deux recommandations pourront être facilement prises en compte dans l'opération.

- **Mon avis sera favorable** car j'estime que le projet répond aux besoins de la collectivité en matière d'équipements publics et les réponses de la commune montrent une volonté de maîtriser le projet, y compris dans sa gestion dans le temps avec un conventionnement loi montagne et en siégeant au sein de l'organisme en charge de la gestion de l'ensemble touristique avec une minorité de blocage.

En ce qui concerne l'environnement, les enjeux sont quasi nuls car les surfaces sont aujourd'hui grandement anthropisées. On peut même espérer une amélioration avec un traitement des eaux pluviales avant leur rejet dans la tourbière sise à l'aval alors qu'aujourd'hui ces eaux ruissellent depuis le parking jusqu'à la tourbière. L'amélioration du traitement des eaux usées à la station d'épuration peut être facilement pris en compte.

Pour l'agriculture, cet espace ne représente plus un enjeu.

La seule question d'importance qui aurait pu motiver un avis différent, est celle liée au changement climatique qui pourrait remettre en cause tout projet touristique. Les réponses apportées par l'étude Climsnow laissent augurer d'un enneigement satisfaisant jusqu'en 2050.

Certaines voies exprimées lors de l'enquête pour un arrêt des constructions sur la station méritent d'être entendues, et justifient un débat à la bonne échelle avec des résultats qui pourront faire l'objet d'un nouveau projet d'aménagement et de développement durable pour le futur PLU.

En conclusion, je note qu'avec les réponses de la commune, le projet se peaufine suite à l'enquête publique. Il pourra encore évoluer sur l'intégration du bâtiment aval et sur la qualité de la future place publique qui reste un exercice toujours difficile.

**Avec les recommandations formulées ci-dessus,
j'émet un avis favorable à la révision allégée n°1 du PLU de la
commune d'Hauteluze.**

Fait à Nâves-Parmelan, le 18 février 2025

Le commissaire enquêteur.

Georges CHAMOUX

PIÈCES ANNEXES

Lettre de remise du PV de synthèse

PV Synthèse

Mémoire en réponse de la Commune

Georges Chamoux
206 route du Brêt
74370 Nâves-Parmelan
georges.chamoux@free.fr

Monsieur le maire
Mairie d'Hauteluce
154 rue de la voûte
73620 Hauteluce

J'ai l'honneur de vous adresser un procès-verbal synthétisant les observations émises lors de l'enquête sur la révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Hauteluce. Elle s'est déroulée du 18 décembre 2024 au 17 janvier 2025 dans des conditions satisfaisantes. Le projet vise à permettre un programme touristique sur la station des Saisies, secteur des Challiers. Le public et notamment les riverains du projet se sont largement exprimés sur le registre dématérialisé. Au vu de cette participation et avec une large concertation menée avant l'enquête, je considère que la collectivité avait pris toutes dispositions pour que le public soit informé du projet et puisse s'exprimer.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous pouvez me faire part sous 15 jours de vos observations éventuelles au regard des observations du présent procès-verbal de synthèse.

Veillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de mes sentiments dévoués et respectueux.

**Remis en mains propres au Maître d'Ouvrage
le 27 janvier 2025**

**Le commissaire-enquêteur,
Georges Chamoux**

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE des observations du public, orales ou écrites, des courriers reçus par voie postale ou électronique, des observations éventuelles du commissaire-enquêteur.

Référence	Arrêté 2024-164 du 22 novembre 2024 de Monsieur le maire d'Hauteluce.
Objet de l'enquête	Enquête portant sur la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
Durée de l'enquête	31 jours du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au vendredi 17 janvier 2025 à 12h00.

Ce procès-verbal porte sur la tenue de l'enquête publique réalisée pour l'évolution du PLU de la commune d'Hauteluce sur le secteur des Challiers à la station des Saisies. Le projet vise à modifier le règlement et le zonage du PLU afin de permettre la réalisation d'une opération mixte comprenant des équipements d'intérêt collectif et des services publics, de l'habitat, des commerces, des activités de service et des stationnements.

C'est le SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple) des Saisies composé des communes d'Hauteluce, de Villard sur Doron et de Crest-Voland qui porte le projet sur une partie de la parcelle AE 171 dont il est propriétaire. Le secteur, aujourd'hui classé en zone Uep1 pour 0,57 ha et en zone Ns pour 0,13ha, serait classé en secteur Usm. Le règlement actuel autorise la réalisation de logements et d'équipements publics sur la seule partie Uep1. La révision consisterait à étendre le secteur constructible en distraquant 0,13 ha de la zone Ns (zone naturelle réservée au domaine skiable) et en faisant évoluer le secteur Uep1. Cette nouvelle zone dénommée Usm sera réservée aux équipements d'intérêt collectif, aux services publics et aux logements, et permettra commerces activités, services ainsi que le stationnement.

La procédure de révision allégée a été retenue afin de permettre le déclassement d'un secteur N, naturel en secteur U, urbanisé.

Il est à souligner que ce projet a fait l'objet d'une concertation élargie avec plusieurs réunions publiques à la clef qui se sont tenues à l'été 2024.

De manière générale, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions ; les publicités réglementaires ont été effectuées et constatées par mes soins.

J'ai noté que les pièces du PLU non modifiées par cette enquête ont été mises à disposition du public sur le site internet dédié.

Les permanences se sont déroulées correctement. Le dossier était bien présenté, clair et accessible. Aucune remarque n'a été déposée sur la compréhension du dossier.

Lors de mes trois permanences, j'ai reçu des pétitionnaires opposés au projet. Aucune visite n'était hors sujet. Ce sont principalement des riverains venus pour exposer leurs requêtes ; ils sont repartis en prévoyant de déposer au registre sur internet.

Observation en envoi recommandé

Un envoi recommandé m'a été soumis par une personne venue à la deuxième permanence.

1 M. et Mme Gérard Daupeyroux s'inquiètent de la problématique du stationnement et mentionnent en période de pointe la présence de 150 véhicules stationnés et de 17 supplémentaires sur la zone médicale. Il indique que le projet n'apportera aucune amélioration et engage la commune à réfléchir à cette question sur l'ensemble de la station.

Il souligne la difficulté de circuler sur le chemin des Challiers et notamment pour les poids lourds.

Il relève l'absence de retrait imposé pour les constructions par rapport à la voie communale ainsi que la possibilité d'autoriser les débords sur la voie pour les balcons.

Cette déposition demande une forte diminution des hauteurs pour notamment supprimer le « bloc commun » afin d'améliorer la vue des riverains et des piétons.

Il propose de revoir le positionnement du cabinet médical afin qu'il soit plus accessible.

Observations portées sur le registre papier

Sur le registre papier, aucune déposition n'a été portée. Les visiteurs lors de mes trois permanences ont tous souhaité déposer sur le registre dématérialisé.

Observations portées sur le registre dématérialisé

Cinquante deux dépositions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé tenu par la société Préambules. Dans leur présentation ci-après, par ordre d'arrivée au registre, et regroupées quand cela m'est apparu nécessaire, les redondances d'avis ne seront pas détaillées. Certains points sont en effet repris par plusieurs dépositions.

2 Mme Sylvie Delvaux défavorable au projet s'inquiète du changement climatique et de la proximité de la tourbière. En matière de biodiversité, l'étude du cabinet Karum note un intérêt écologique quasi nul sur le site. Le projet devrait être l'occasion d'améliorer la situation des eaux pluviales en visant une gestion rigoureuse pour éviter toute pollution de la zone humide située à l'aval.

La situation financière fragile de la commune est évoquée et cette observation incite les collectivités à ne prendre aucun engagement financier sur ce projet.

3,4,5,6,7,8 et 9 Anonyme, Alexandre Martin, Véronique Barbe, Jocelyne, Isabelle Hamaide, Valentin Berthonneau et Anonyme sont tous défavorables au projet argumentant sur le manque de neige, sur la perte de vue, sur l'augmentation des flux sur un chemin saturé, et demandent à remonter le cabinet médical sur le haut du projet. Plusieurs de ces observations indiquent une emprise sur la réserve naturelle voire sur la tourbière. En réalité, il s'agit d'une emprise sur une zone Ns dont la valeur écologique et agricole n'a pas été reconnue.

10 M. Eric Chatelain détaille un avis en joignant à l'appui de sa déposition une mise en situation qui permet d'évaluer l'impact paysager du bâtiment aval. Cette remarque se double d'un questionnement sur le stationnement pour le cabinet médical qui ne disposerait que de 3 places alors qu'actuellement, c'est une quinzaine de places nécessaires auxquelles il faut ajouter une aire de manœuvre pour les ambulances. *Je partage ces remarques et demande à la collectivité d'apporter des réponses satisfaisantes à ce dernier questionnement.*

11 et 12 Anonyme et Thierry Jaccobs sont défavorables. Parmi les sujets non encore évoqués dans cette revue des avis, je note une inquiétude sur l'eau et l'assainissement ainsi que la possibilité d'un concept novateur pour le bâtiment (énergie positive, immeuble passif). A ce stade, rien n'empêche que la collectivité sollicite le futur promoteur pour faire aboutir un projet qualitatif sur ce point.

Il est souligné l'absence de passage d'Est en Ouest pour rejoindre les pistes. *Afin d'éclairer le sujet, il serait intéressant de faire figurer sur le plan du PLU au droit de la zone modifiée, les voiries telles qu'elles seront après le projet, montrant ainsi un accès aux pistes depuis le bas de l'opération.*

13, 14, 15, 16, 17 et 18 Olivier, Jean-Noël Berthod, Patrick DevilleCavellin, Michaël Tessard, Anonyme et Murielle Bonnal sont favorables à ce projet.

19 M. Joël Bouchez apporte une analyse approfondie avec des pistes d'amélioration pour le projet qui selon lui ne répond pas à l'intérêt général. En ce qui concerne la consommation des capacités touristiques imposées par le Scot, il s'agit uniquement de lits touristiques. Rien n'empêche la commune d'Hauteluce de créer des logements pour les résidents permanents qui ne sont pas décomptés à ce titre.

Sur l'impact paysager, le constat peut être fait d'une rupture avec ce qui a été jusqu'à présent construit sur cette partie de la station, à l'amont de la passerelle skieur, avec un projet monobloc qui marquera fortement l'entrée de la station. *Le traitement de la place publique qui accueillera le marché sera déterminant pour la réussite du projet. La présence de l'arbre pourrait être suggérée afin de casser une trop grande minéralité du projet.*

Sur la réalisation du cabinet médical sur le haut du projet, proposition déjà soumise dans plusieurs dépositions, je propose à la commune d'explicitier le choix d'une implantation à l'aval de l'opération.

Sur l'accès aux pistes, voir ci dessus une meilleure écriture du plan qui maintient l'accès par le bas du projet.

Sur le stationnement, il est fait mention d'un emplacement réservé ERf5 envisagé par cette révision. Ce projet est déjà inscrit au PLU opposable. En ce qui concerne la protection des stationnements des résidents voisins du projet, je ne peux qu'encourager une concertation sur le sujet pour prendre les mesures nécessaires.

Sur la création des services publics qui pèserait sur les finances communales, il y a lieu de modérer cette assertion car ces résidences contribuent aussi à l'enrichissement de la collectivité au travers des taxes et impôts divers et participent également à l'économie du territoire.

20, 21 et 22 Anonyme, Catherine Marchal et Joël Javelle sont défavorables au projet. De ces dépositions, je retiens l'évocation du déplacement des pylônes des remontées mécaniques. Après vérification, ceux-ci ne seront pas modifiés.

23 RTE après avoir indiqué que les ouvrages de RTE ne sont pas concernés par la révision, fournit tous les éléments utiles qui pourront servir pour une prochaine révision du PLU.

24 M. Christophe Rambaud, dépose en qualité de maire de Crest-Volland et soutient un projet indispensable pour le devenir de la station et souligne la très grande concertation qui a présidé à la mise au point de ce projet.

25 et 26 Gilbert Duchemin et Anonyme sont défavorables au projet.

27 M. Patrice Taffaneau est très favorable au projet.

28, 29, 30, et 31 Christine, Anonyme, Anonyme Anonyme sont défavorables au projet. Il est notamment mis en avant dans ces avis une interrogation sur l'association de la SAEM et de la SPL à la gestion de la résidence hôtelière. *Il y a lieu d'éclaircir ce point et d'apporter une réponse sur les engagements qui seront pris dans ce montage juridique qui pourrait engager la collectivité au-delà*

de ses possibilités.

32, 33 et 34 Martin Gaude, Anonyme et Anonyme sont favorables au projet.

35 et 36 Jacques Bourlet et Jacqueline Turret sont défavorables au projet. Aux arguments déjà recensés, s'ajoute une question pertinente sur la possibilité pour le promoteur de réviser le loyer du cabinet médical. *Il serait intéressant de confirmer que ce sera bien la collectivité, propriétaire des lieux qui établira les loyers du cabinet médical.*

37, 38 et 39 Anonyme, ESI les Saisies et Qentin Bonnal sont favorables au projet. L'ESI met l'accent sur la nécessité d'une garderie qui facilitera pour les adultes l'apprentissage du ski car ils disposeront d'un mode de garde pour leurs enfants en bas âge.

40 M. Claude Phillipeau est défavorable au projet.

41 M. Philippe Clochey, directeur d'exploitation des pistes insiste sur la grande amélioration qui sera apportée avec le regroupement du service des pistes avec le service médical.

42, 43, 44, 45, 46 Jean-Jacques Truffault, Delphine Poupounot, Michel Palluau, Famille Soulier-Guérin et Barrachin Yves et Béatrice sont défavorables au projet. Il est mentionné la perte du panorama depuis la Chapelle Notre Dame des Lumières. La famille Soulier-Guérin serait favorable si le projet se limitait à un projet sur les trois premiers bâtiments. En complément des arguments déjà développés dans les précédentes dépositions, elle mentionne la possibilité de nuisances sonores. Elle précise également que ce projet rompt avec une image de la station à taille humaine par ses proportions trop importantes.

47 Mme Fanny Olivier est très favorable au projet.

48 M. Jean-François Horcholle est défavorable au projet et demande la suppression du bâtiment aval.

49, 50 et 51 Johanne Combaz, Anonyme et Anonyme sont favorables au projet qui permettra notamment aux médecins de quitter les algecos qu'ils occupent depuis 10 années maintenant.

52 Anonyme est défavorable et regrette le bétonnage de la station.

53 Anonyme est favorable au projet.

Observations des personnes publiques

La mission régionale d'autorité environnementale dans son avis n° 2024-ARA-AC-3554 délibéré lors de sa séance du 25 septembre 2024 estime que la modification envisagée n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou sur la santé humaine, il n'est pas demandé la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'État a émis un avis favorable en invitant la commune à être vigilante par rapport au suivi de la production de lits touristiques à l'échelle du grand territoire.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Savoie, considérant l'anthropisation du site, a émis un avis favorable.

L'agglomération Arlysère constate la compatibilité du projet avec le schéma de cohérence territoriale pour ce qui concerne la capacité des lits touristiques réglementée par ce document. En matière d'eau et d'assainissement, Arlysère alerte la commune sur la capacité de la station d'épuration dont la capacité maximale est déjà dépassée deux week-ends par an. A court terme, elle préconise la réalisation d'un bassin tampon afin d'écarter les flux sur les périodes de pointe. Et à plus long terme des investissements significatifs seraient nécessaires pour répondre à la croissance touristique et pour répondre aux exigences de traitement plus élevées.

Une réflexion sur la prise en charge du bassin tampon au titre d'une participation aux équipements publics serait intéressante dans la mesure où le projet viendra accroître les dépassements de capacité de la station d'épuration.

En matière de règlement, Arlysère, service qui instruit les autorisations d'urbanisme, propose dans un souci de cohérence et de simplification de réglementer les hauteurs au faitage. Il souhaiterait également que les modifications réglementaires pour l'aspect des façades s'appliquent sur tout le secteur urbanisé des Saisies.

A titre personnel, la possibilité de garde-corps en verre opaque me semble aller à l'encontre de l'image village savoyard que souhaite préserver la commune pour la station.

Les avis des autres personnes publiques, département de la Savoie, CCI, INAO et commune de Saint-Gervais Les Bains sont favorables au dossier présenté.

De toutes ces remarques et observations, il ressort un projet qui finalement ne laisse pas indifférent avec un avis général très favorable pour les équipements publics prévus en soulignant l'urgence de la réalisation d'un cabinet médical dans des locaux plus adaptés.

Une interrogation se pose sur le montage juridique de l'opération et notamment sur l'implication de la SPL et de la SAEM des Saisies. Quelle sera l'implication exacte de la station et notamment ses engagements financiers ?

Une autre interrogation porte sur le conventionnement loi montagne qui notamment permet de pérenniser les lits chauds sur les stations. Pourquoi celui-ci n'intervient-il pas sur la totalité de l'opération afin de garantir la commune en cas d'évolution défavorable du projet ?

Quelques personnes questionnent la nécessité d'augmenter encore la capacité touristique de la station au regard du changement climatique qui est aujourd'hui reconnu par tous. La réflexion serait intéressante et rejoindrait le positionnement d'Arlysère qui indique que la capacité touristique du territoire prévu par le SCOT est bientôt atteinte. Cette réflexion est encouragée par l'État qui incite la collectivité à suivre de près les autorisations touristiques pour ne pas dépasser le seuil défini au SCOT. L'étude CLIMSNOW 2022 dont il faut souligner la présence, gage d'une attention toute particulière des élus sur le sujet, montre qu'il y a urgence à poursuivre la mutation de la station au-delà de la mono-activité hivernale.

L'ensemble des riverains s'inquiète de l'impact paysager du projet alors même que celui-ci fait l'objet d'une démarche spécifique en sollicitant l'architecte et le paysagiste conseils de l'État qui sont intégrés à la réflexion. Le projet se veut un marqueur fort de l'entrée de la station quand on arrive depuis le col des Saisies. Le site est aujourd'hui un tissu urbain assez lâche avec des bâtiments riverains plutôt bas. Les enjeux paysagers portent essentiellement sur l'arrivée depuis le col et sur la vue depuis l'esplanade de la Chapelle sur le grand paysage qui sera complètement masquée. Les bâtiments du village des lapons seront impactés dans une moindre mesure, car leurs façades principales sont essentiellement tournées dans la pente. Le bâtiment des médailles d'or sera lui un peu plus impacté pour sa façade Est.

L'étude paysagère apporte quelques réponses et laisse espérer la réalisation d'un projet de qualité. Certains points en suspens méritent réflexion. C'est notamment la hauteur très importante du bâtiment aval avec une façade dans la pente qui s'appuie sur un socle de 7 m de haut, une hauteur

totale de 17,50 m qui sera visible dans le grand paysage et viendra rompre l'image de la station qui dans l'ensemble propose des chalets mieux adaptés à la pente. La notion de proue évoquée dans l'étude paysagère peut s'entendre pour les bâtiments donnant sur la RD, mais, celle-ci demanderait à être mieux travaillée en lien avec la réalisation de la place publique. Son traitement, ainsi que son statut public apte à recevoir le marché n'a pas été abordé dans le dossier. C'est une des aménités intéressante qui participe à la convivialité de la station.

On pourrait s'attendre à une meilleure adaptation de la partie avale à un terrain exigü. Le recul par rapport à la voie publique avec une possibilité de débord des balcons sur le domaine public doit être questionné. Cette règle va à l'encontre de ce qui a été réalisé sur l'ensemble de la station avec des reculs généralisés des constructions par rapport aux voies. Son application, essentiellement sur le bas du projet, qui pourrait s'entendre pour un tissu urbain très dense, paraît ici contre-indiquée. Un recul serait en plus favorable pour atténuer l'impact paysager sur la copropriété des médailles d'or.

De la problématique du stationnement, je retiens l'étude jointe au dossier qui constate la saturation de l'offre sur certaines périodes, et engage la commune à faire évoluer l'offre et à une gestion de l'existant. Sur le projet particulier soumis dans cette révision, le parc de stationnement répondra juste aux besoins du projet sans véritablement augmenter la capacité globale.

La mise en avant de la nécessité d'un nombre de places de stationnement plus important pour le cabinet médical, ainsi qu'une circulation facilitée des ambulances doit recevoir une réponse.

Le Commissaire enquêteur,
Georges Chamoux



Commune de
Hauteluce
Village de Lumière

PLAN LOCAL D'URBANISME D'HAUTELUCE

Révision allégée n°1

Réponses au procès-verbal de synthèse des observations

FEVRIER 2025

Table des matières

1	Le contexte	3
2	La volumétrie et la qualité architecturale	3
2.1	L'insertion de l'ensemble du projet.....	3
2.2	La façade Sud du bâtiment aval	3
2.3	Le traitement de la place publique	4
3	La justification de l'emplacement du cabinet médical à l'aval	6
3.1	La complémentarité du cabinet médical avec les autres services.....	6
3.2	Les arguments en faveur de l'implantation à l'aval du projet.....	7
3.3	Les inconvénients d'une implantation à l'amont du projet.....	8
4	Le stationnement	8
4.1	Le stationnement à l'échelle de la station	8
4.2	Le stationnement à l'échelle du projet	9
5	La prise en compte de l'environnement	9
5.1	Le volet écologie	9
5.2	Le volet agricole.....	10
5.3	Le volet énergie : La prise en compte des Energies Renouvelables (Enr) dans le projet (aspect novateur).....	10
5.4	Le volet eaux pluviales.....	11
5.5	Le volet assainissement des eaux usées.....	11
5.5.1	La capacité de la station d'épuration des eaux usées de Villard sur Doron ...	11
5.5.2	La participation aux équipements publics.....	11
6	La cohérence du projet dans le contexte du réchauffement climatique	12
6.1	Les enseignement de CLIMSNOW.....	12
6.2	Le développement de lits chauds.....	12
6.3	La diversification des activités.....	12
7	Les éléments graphiques et les règles écrites	13
7.1	Insertion des voiries sur le PLU.....	13
7.2	Règle d'urbanisme en zone Usm : La tolérance du débord.....	13
7.3	Les hauteurs au faîtage	14
8	Les lits touristique : La comptabilité du nombre de lits touristiques avec le SCOT et la convention montagne	14

9 Les réponses aux questions diverses soulevées au cours de l'enquête..... 14

1 Le contexte

La présente note intervient à la suite de la communication par Monsieur le commissaire-enquêteur du procès-verbal de synthèse portant sur les observations du public, orales ou écrites, des courriers reçus par voie postale ou électronique, des observations éventuelles du commissaire-enquêteur.

L'enquête publique s'est tenue du mercredi **18 décembre 2024** à 9 heures au **vendredi 17 janvier 2025** à 12 heures et porte sur la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hauteluce.

2 La volumétrie et la qualité architecturale

Des pétitionnaires émettent des inquiétudes quant à l'insertion paysagère du projet. Une réponse plus développée est apportée concernant le bâtiment situé à l'aval.

2.1 L'insertion de l'ensemble du projet

L'élaboration du projet a fait l'objet d'échanges nourris et de réflexions entre les architectes du projet, la collectivité et les architectes et paysagistes conseils de l'Etat. Les principaux thèmes abordés sont l'aspect général de la façade nord du bâtiment amont, l'esthétisme du socle commun et le traitement des principales lignes directrices. La DDT dans son avis souligne cette co-construction et salue le résultat final en ces termes « *La volumétrie du projet, bien qu'imposante, est adoucie par son étagement le long de la pente et un système de faille entre les différents plots surmontant un socle sobre et bien implanté dans le terrain naturel* ». Et concernant la qualité architecturale de l'ensemble, la DDT ajoute « *L'écriture des façades exprime désormais **un projet contemporain** qui respecte les traits de l'architecture des Saisies **sans pasticher celle des chalets** typiques du Beaufortain* ». Cette appréciation est l'aboutissement des recommandations formulées par les architectes et paysagistes conseils d'Etat, et notamment lors de la rencontre du 19 juin 2024 à la suite de laquelle ils ont formulé ce souhait : « *Le choix des matériaux et leur sobriété de mise en œuvre est aussi à imaginer, pour ne pas s'introduire dans la production de logements qui convoquerait **une image plutôt passéiste*** ».

2.2 La façade Sud du bâtiment aval

Le principe retenu pour le bâtiment aval est de l'installer en retrait par rapport au socle. La hauteur sera de 17,5 mètres au faitage, conformément à la règle du PLU.

En ce qui concerne l'insertion de ce bâtiment R+3 avec le bâti proche, nous reportons quelques éléments de comparaison avec la copropriété les Lapons dont les différentes résidences sont en R+3+combles (photos 1, 2, 3) et R+2+combles (photo 2). La copropriété les Médailles d'Or est en R+2.

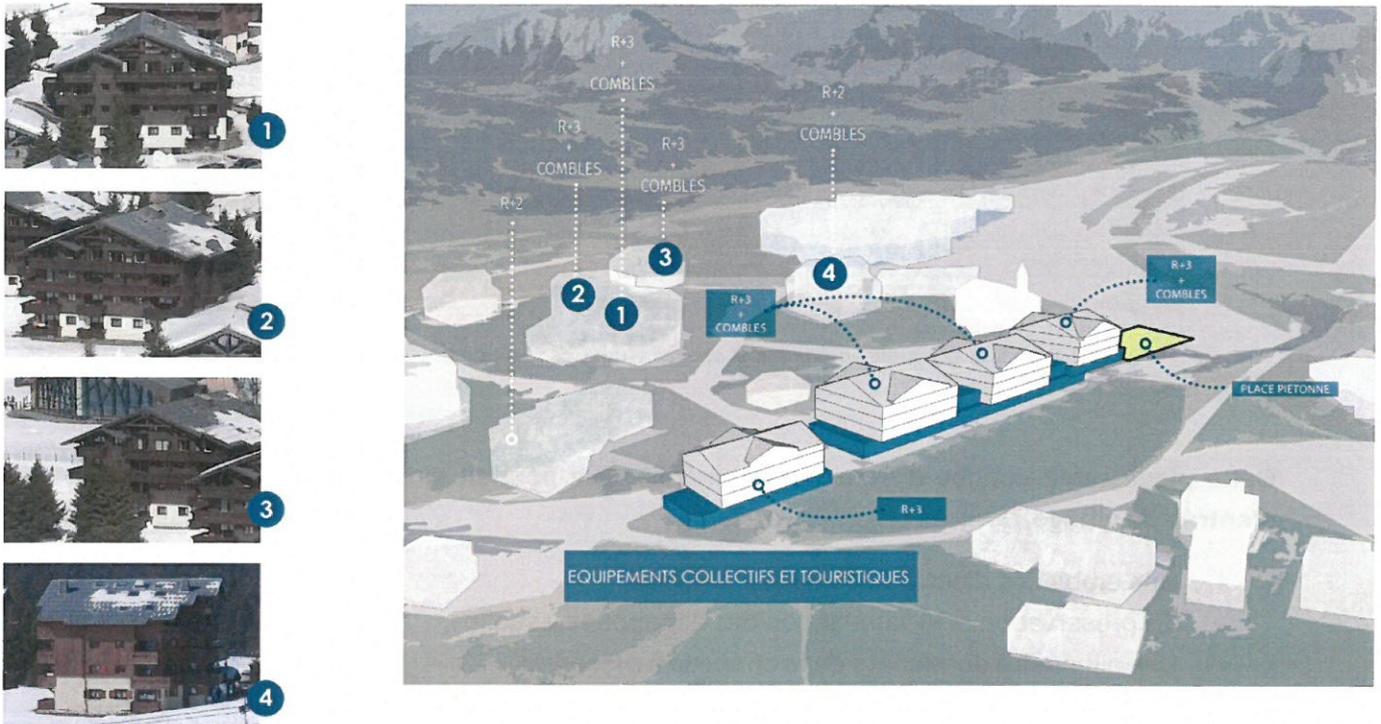


Figure 1 : Le bâtiment aval et le bâti proche (Source L et L Architecture)

2.3 Le traitement de la place publique

La qualité architecturale de la place et sa physionomie générale ont été traitées lors des nombreux entretiens avec les architectes et paysagistes conseils de l'Etat, les architectes en charge du projet, l'agence KARUM et la collectivité. L'agence KARUM a été spécialement missionnée pour réaliser le schéma directeur paysager du Col des Saisies. La volonté des différentes parties étant d'assurer une continuité et une certaine harmonie avec la façade nord du bâtiment amont. Cela est souligné dans l'avis de la DDT « *Cet aspect est affirmé par une façade nord en proue et un parvis dégagé qui établit un rapport équilibré avec la rue* ». Mais cette place pourrait avoir pour différentes fonctions :

- Cheminement piétonnier été et hiver,
- Gare routière,
- Mise en valeur de la façade du restaurant,
- Accueil des animations saisonnières...

Elle doit s'insérer dans un tissu urbain plus vaste, considéré comme la séquence paysagère qui affirme l'espace bâti du village-station des Saisies.

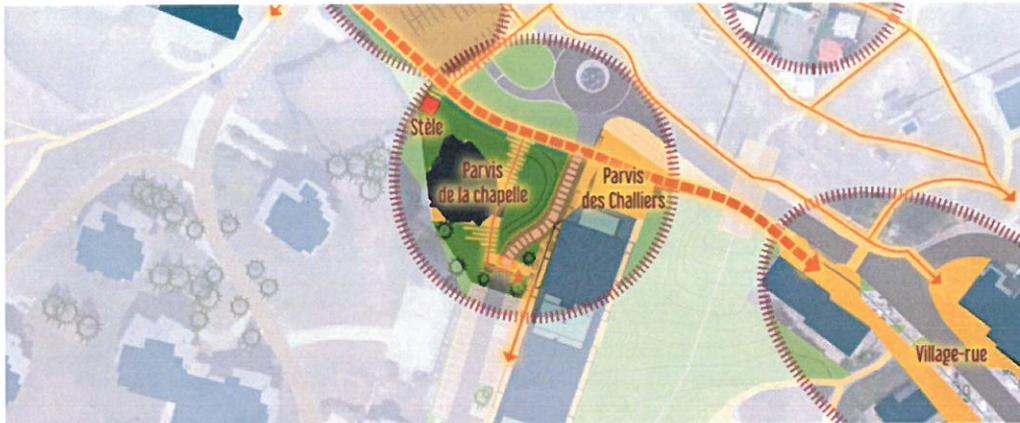


Figure 2 : L'accueil du public, mobilités et usages autour de la place publique (Source KARUM)

Cette place serait conçue à dominante minérale. Elle pourrait ainsi participer à l'**ambiance d'entrée de village**, dont les objectifs seraient :

- Une ambiance d'entrée de village à affirmer,
- La préservation et la valorisation des échappées visuelles,
- Une silhouette dominante de la chapelle à préserver,
- Un continuum d'espaces publics et de continuités piétonnes à tisser,
- Des aménagements sobres et qualitatifs, et une harmonie globale à trouver,
- Une recherche d'harmonie dans la diversité architecturale.

La collectivité invite le promoteur à approfondir la scénographie de la place. Il faut tenir compte de contraintes fortes en montagne, à savoir la présence de la neige qui modèle les espaces et impose de penser les aménagements en tenant compte des opérations de déneigement, du stockage de la neige et de son évacuation. La diffusion du sel de déneigement influe quant à lui sur le bon développement des végétaux.

Enfin, la place est située au-dessus des parkings souterrains, cela limite l'implantation de ligneux faute de sol.

3 La justification de l'emplacement du cabinet médical à l'aval

A la suite de plusieurs dépositions, Le commissaire souhaite obtenir une justification de la part de la commune quant à l'implantation à l'aval du cabinet médical.

3.1 La complémentarité du cabinet médical avec les autres services

Le cabinet médical est l'élément central du pôle médical qui est une unité fonctionnelle distincte des autres parties du projet, composées d'hébergements et de services (salle de séminaire, restauration, garderie ...), il est constitué :

Niveau service des pistes :

- *Un accueil public*
- *Des sanitaires publics*
- *Stockage et bureaux pour le service des pistes*

Niveau cabinet médical :

- *Zone d'accueil et salle d'attente*
- *Bureaux de consultations médicales*
- *Des locaux spécifiques pour les soins*
- *Zone de liaison avec le service de pistes*

Niveau cabinet paramédical :

- *Bureaux de consultation*
- *Des locaux pour le personnel*

Son rôle est d'héberger une offre de santé qualifiée de médecine de montagne sur le territoire, tout le long de l'année. Rappelons les chiffres clefs :

- 7 médecins en hiver (1 à 2 internes),
- 100 à 150 patients par jours,
- Environ 900 blessés en lien avec les secours sur piste par saison,
- 95 % des blessés pris en charge par le cabinet médical, sans passer par les urgences hospitalières.

Tout l'enjeu du futur cabinet médical est de proposer une solution en mesure de gérer le flux de blessés issus du domaine skiable, d'accueillir les patients toute l'année en concertation avec les soins paramédicaux (infirmière, kinésithérapeutes...) et le service des pistes de la station L'ensemble devant être accessible facilement pour l'ensemble des usagers.

3.2 Les arguments en faveur de l'implantation à l'aval du projet

- ***Implantation permettant une connexion domaine skiable – Cabinet médical***

Le choix d'implanter le cabinet médical dans la partie sud projet permet d'apporter une réponse satisfaisante pour une prise en charge efficace des blessés, depuis le domaine skiable jusqu'à la fin du secours. Selon le schéma élaboré, le service des pistes achemine directement, en motoneige ou en barquette, la victime dans le cabinet médical

- ***Implantation permettant d'intégrer tous les services : cabinet médical, service des pistes, infirmiers et professions paramédicales***

L'agencement de ce niveau est rationalisé afin de matérialiser les différentes étapes du parcours de la victime grâce à une succession d'espaces spécialisés ; salle d'attente, traitement des urgences, radiologie, échographie, salles de consultation... Les accompagnants ont quant à eux la possibilité de rejoindre leurs proches depuis l'accueil situé au niveau de la voirie.

Pour parachever l'optimisation du parcours des victimes, le niveau service des pistes, permet de recevoir également les accompagnants, de conserver les équipements des blessés et d'assurer les opérations de renseignements et de facturation. Ce niveau est connecté avec le cabinet médical afin de faciliter la diffusion de la communication entre services. Pour conforter le fonctionnement à l'année de cet ensemble, des logements de fonction sont également prévus.

- ***Implantation permettant une connexion Cabinet médical – Axe routier et cheminements piétons***

Deux emplacements sont dédiés pour le stationnement des ambulances à ce niveau, en cas de besoin l'évacuation vers les urgences hospitalières est rapidement enclenchée.

Le **cabinet médical est connecté à la route départementale via le Chemin de l'Echellier**, avec du stationnement à proximité en aérien ou en souterrain. Depuis le cœur de la station, le chemin piéton est tout à fait réalisable, il est même facilité le long du bâtiment grâce à un itinéraire spécifique et protégé.

Ce choix d'implantation **facilite la lecture de l'organisation spatiale du projet**, en distinguant bien les constructions dédiées aux activités touristiques, de celles réservées à la réalisation des secours, tout en gérant du mieux que possible les différents flux associés.

- **Implantation permettant de maintenir la continuité de service du cabinet médical durant les travaux**

Enfin, lors de la phase chantier, il sera possible de maintenir en fonction l'actuel cabinet médical, tout en commençant la construction du nouveau pôle médical, de cette manière **il n'y aura pas de rupture de l'offre de santé.**

3.3 Les inconvénients d'une implantation à l'amont du projet

L'implantation à l'amont n'est pas envisageable, à cause de **l'impossibilité de connecter** aisément ce service avec les pistes. Le pylône du télésiège des Challiers et le talus de la passerelle skieurs (passage de la piste au-dessus de la route départementale) ne permettent pas de disposer du dégagement nécessaire pour assurer en toute sécurité l'acheminement des blessés des pistes vers le cabinet médical. La concentration des skieurs et le **manque de visibilité augmentent le risque de collisions.** En outre, il s'avérerait difficile de rassembler en ce lieu tous les services du pôle médical et de constituer une entité fonctionnelle regroupant l'ensemble des services de secours et de santé.

4 Le stationnement

Des pétitionnaires s'interrogent sur l'adéquation entre les places les places de stationnement proposées et les besoins du cabinet médical.

4.1 Le stationnement à l'échelle de la station

Des actions sont menées concernant la politique du stationnement à l'échelle de la station.

- Diminution aire camping-cars (de 70 places à 35), pour libérer du parking VL (gain de 68 places VL environ), avec mise en place d'un système de réservation et barrière camping-cars, pour gérer les flux et supprimer la surfréquentation impactant la capacité parking VL (parking Col),
- Tarification du parking VL +24h (Parking Signal), pour inciter les usagers à recourir au parking nuit privé des résidences quand existant,
- Réflexion et étude en cours sur une évolution du revêtement du parking du Signal, pour gagner en qualité d'accueil, mais également permettre de tracer les places au sol et optimiser le stationnement et gagner des places,

- Réflexion en cours sur une tarification du parking du Signal journée, avec système de réservation et barrière, pour canaliser les flux, communiquer sur la capacité d'accueil journée des Saisies et limiter les problèmes de surfréquentation.

Ces actions sont complétées par la mise en place d'équipements facilitant l'utilisation des autobus pour gagner la station des Saisies, et plus spécifiquement les futurs hébergements :

- Réorganisation des arrêts bus devant la place publique,
- Création d'une bagagerie publique,
- Création d'une bagagerie pour la résidence de tourisme.

Afin de définir une politique globale, le volet du stationnement au niveau du projet est à intégrer dans les réflexions en cours.

4.2 Le stationnement à l'échelle du projet

Pour répondre aux besoins du projet, entre 250 places et 280 places sont envisagées, plus de 75% seront en souterrain, comme il est indiqué dans le dossier d'enquête. Ce dimensionnement correspond aux besoins identifiés. La présente procédure n'a pas vocation à définir la répartition de ces places de stationnement au niveau de chaque service projeté (restaurant, garderie, hébergement...). Le porteur de projet devra se conformer aux règles du PLU.

Deux places couvertes sont prévues pour les ambulances, au niveau du cabinet médical, cela facilite le transfert des victimes et réduit au minimum les problématiques de circulation des véhicules de secours.

5 La prise en compte de l'environnement

En ce qui concerne les sujets ayant trait largement à l'environnement, il est proposé de les regrouper dans ce chapitre.

5.1 Le volet écologie

La note écologique rédigée par le cabinet KARUM met en évidence les points suivants :

- La zone d'étude du projet immobilier des Challiers ne présente aucune sensibilité floristique ou faunistique,

- Les habitats relevés sur la zone d'étude sont majoritairement déjà très anthropisés (parking, routes, pistes 4x4) ou remaniés (zone rudérale, talus) et, de fait, ne relèvent d'aucun intérêt écologique particulier,
- Une interrogation persiste cependant quant au caractère humide ou non de la surface en herbe présente entre le parking des Challiers et l'axe du télésiège des Challiers, du fait de la présence de patches de végétation hygrophile au sein de la couverture végétale en place.
- Dans tous les cas, l'intérêt écologique du site reste de fait quasi nul.

Nous rappelons les trois points suivants :

- L'arrêté préfectoral du 18 décembre 1989 portant protection des biotopes du Plateau des Saisies établit le périmètre de l'aire protégée. La zone N objet de la révision allégée est située à environ 700 mètres de l'aire en question,
- Le projet ne s'implante pas dans les zones humides dénommée « Les Saisies » située à environ 45 mètres en contrebas du secteur des Challiers. Toutes les mesures devront être prises par le promoteur pour éviter sa pollution aussi bien en phase travaux qu'en phase fonctionnement,
- L'évolution du PLU évite les zones potentiellement humides entre le parking et le TS des Challiers.

5.2 Le volet agricole

Dans le PV du 28 novembre 2024, la préfecture de Savoie informe la commune de Hauteluce que de l'avis de la CDPENAF « *Le site est déjà anthropisé et ne présente **pas d'intérêt agricole**, la commission émet un **avis favorable** à la révision allégée n°1 du PLU d'Hauteluce* ».

Aucun élément écologique ou agricole s'oppose au déclassement de la zone.

5.3 Le volet énergie : La prise en compte des Energies Renouvelables (Enr) dans le projet (aspect novateur).

La collectivité incite le promoteur à intégrer les énergies renouvelables. D'ailleurs une étude TRT (Test de Réponse Thermique) est en cours afin d'évaluer la conductivité du sol et donc de s'assurer de la pertinence de la géothermie.

A ce stade et sous réserve des conclusions des études, le mix énergétique envisagé est le suivant :

- Géothermie + gaz
- Chaufferie à granulé + gaz

5.4 Le volet eaux pluviales

A présent, les eaux pluviales du parking des Challiers et de la voirie s'écoulent directement dans l'environnement. Cette eau est souvent turbide et potentiellement chargée en sel de déneigement et en hydrocarbure. Une meilleure gestion des eaux de surface, du point de vue quantitatif et qualitatif, sera de nature à améliorer la situation et à réduire tout risque d'atteinte à l'environnement.

5.5 Le volet assainissement des eaux usées

5.5.1 La capacité de la station d'épuration des eaux usées de Villard sur Doron

Dans sa note, le service eau et assainissement d'Arlysère mentionne que la population desservie est de 3500 habitants à l'année et de 28 420 lits touristiques réparties sur 3 communes : Hauteluce, Villard sur Doron, Beaufort. Dans ses conclusions, les éléments suivants sont avancés :

- Depuis 2020, les apports en eaux usées non domestiques sont gérés,
- L'étude réalisée par la Cabinet Merlin en 2020 suggère la construction d'un bassin tampon de tête aéré et brassé afin de stocker la fraction les plus chargées de la journée.

Le service précise que la capacité actuelle de l'usine est largement suffisante la majeure partie de l'année. La prise en charge du bassin tampon au titre d'une participation aux équipements publics est une démarche qui ne peut être impulsée que par la CA Arlysère.

5.5.2 La participation aux équipements publics

Le document indique : « Une réflexion sur la prise en charge du bassin tampon au titre d'une participation aux équipements publics serait intéressante (...) ».

Le service assainissement relève de la Communauté agglomération Arlysère, qui a institué la taxe PFAC (Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif). Cette taxe pourrait représenter plusieurs dizaines de milliers d'euros pour le pétitionnaire, et vise à financer ces équipements.

D'autres dispositifs existent. Il revient à la Communauté agglomération Arlysère d'envisager leur institution.

6 La cohérence du projet dans le contexte du réchauffement climatique

6.1 Les enseignement de CLIMSNOW

Selon cette étude, la station disposera d'encore suffisamment de neige en 2050, voire au-delà (si réchauffement contenu à 2,6°C) pour skier. Cette possibilité est fortement liée à la neige de culture, aux techniques de sa fabrication et à la qualité du damage, du moins sur la partie basse. En 2024, 36% du domaine skiable est couvert par les enneigeurs, ce qui permet de garantir une ouverture de 120 à 130 jours à la clientèle. Les extensions de réseaux envisagées restent peu nombreuses : la piste de La Péchette en direction des TS de Douce et de Grattary et une partie de la piste de la Cave vers le TS de Bellasta et éventuellement une sécurisation du stade de slalom sur le versant de Bisanne. Les quatre retenues collinaires (les Challiers, Les Gentianes, La Lézette et La Péchette), avec leur capacité totale de 224 000 m³, représentent un volume suffisant pour assurer l'enneigement des pistes. Ces retenues sont alimentées par l'ancien captage de Manant, dont l'eau transite par la retenue des Challiers.

6.2 Le développement de lits chauds

En parallèle, le développement de lits marchands, maîtrisés par la collectivité, permettra de faire venir en toute saison, et particulièrement en été et sur les ailes de saisons, une nouvelle clientèle. L'office de tourisme étudie également la possibilité de développer les séminaires d'entreprises, afin d'élargir les périodes de fréquentation de la station et de cibler une nouvelle clientèle. Le projet confortera l'offre hôtelière qui est assez faible. 4 hôtels seulement sont recensés (Le Calgary, Le Very et Le Chalet Cosy sur la station des Saisies et La Ferme du Chozal (dans le village d'Hauteluze), ces derniers représentent 186 lits.

Le PLU intègre l'extension de la convention montagne à l'ensemble des logements.

6.3 La diversification des activités

La station a en parallèle engagé et encouragé des actions fortes depuis plusieurs années pour diversifier ses activités hivernales comme estivales, avec :

- en hiver, un espace ludique et une piste de luge sur le versant du Mont Bisanne, des possibilités de balade en raquettes ou à pied (85 km de sentiers balisés), promenades avec chiens de traîneau, ski joëring, randonnée à ski, balade en motoneige, moonbike notamment,

- en été, la base de loisirs Erwin Eckl sur le col des Saisies, avec de très nombreux et diversifiés aménagements ludiques, le parc des Elfes (maillage de filets dans les arbres), le développement d'itinéraires de VTT pour tous les publics, avec l'ouverture de nombreuses remontées mécaniques pour monter les pratiquants au sommet des parcours
- pour toutes les saisons : le centre aquasportif du Signal (espace aqualudique, espace bien-être, espace sports), un bowling, une piste de luge sur rails.

La commune dispose également d'une offre culturelle intéressante, comptant notamment l'écomusée situé à Hauteluze, l'église classée et des chapelles (dont une inscrite), dont certaines de l'époque baroque, des monuments commémoratifs du parachutage de 1944 et de la résistance et le barrage de La Girotte, avec l'histoire de l'hydroélectricité qui y est liée.

7 Les éléments graphiques et les règles écrites

7.1 Insertion des voiries sur le PLU

L'évolution du PLU a pour objectif de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voiries. L'objet n'est pas de redéfinir le tracé des voies futures, puisque ce tracé dépendra de l'aménagement final.

Un tracé de principe au titre de l'article L151-38 peut être indiqué au PLU pour conserver un accès aux pistes de ski.

7.2 Règle d'urbanisme en zone Usm : La tolérance du débord

L'évolution de la règle écrite en zone Usm est rendue nécessaire afin de pouvoir réaliser la partie amont du projet, et notamment l'insertion du bâtiment en tenant compte de la présence de la voirie, des cheminements (piétons et PMR), de la place publique et de la proximité de la parcelle sur laquelle est construite la chapelle.

A l'échelle de l'ensemble de la zone faisant l'objet de la révision, Le règlement graphique précisera où le **survol du domaine public n'est pas possible**. Cela afin de tenir compte de l'observation concernant l'évolution vers une urbanisation trop dense à l'aval du projet.

Au niveau de l'échelle de la commune de Hauteluze, cette règle de recul ne s'applique que sur le zonage faisant l'objet de la présente révision, ce qui ne remet nullement en cause l'ensemble du bâti sur la station des Saisies.

7.3 Les hauteurs au faîtage

Le PLU tiendra compte de l'avis d'Arlysère.

8 Les lits touristique : La comptabilité du nombre de lits touristiques avec le SCOT et la convention montagne

Ce point a été développé par la DDT de la Savoie dans son avis du 28 novembre 2024. La DDT rappelle que le Documents d'Orientation et d'Objectifs prévoit la création de 3100 lits sur la station des Saisies (Hors Bisanne 1500), à répartir sur les communes de Villard-sur Doron et d'Hauteluce.

Le cumul du projet des Challiers et les projets en cours d'instruction permet d'anticiper que ce chiffre s'établira à près de 3 070 lits entre fin 2025 et fin 2026. La DDT conclut « *A cet horizon et dans ces conditions, il apparaît que la comptabilité avec le SCot Arlysère sera respectée* ».

Cet avis de la DDT est corroboré par celui d'Arlysère en date du 09 décembre 2024 qui précise « *Ainsi le projet soumis au travers de la Révision allégée ne soulève pas d'incompatibilité avec le SCOT Arlysère, du point de vue du nombre de lits prévus mais aussi au regard des autres prescriptions du SCOT.* »

Comme indiqué au paragraphe 6.1, le PLU intègre l'extension de la convention montagne à l'ensemble des logements.

9 Les réponses aux questions diverses soulevées au cours de l'enquête

- Le montant des loyers des médecins : Ce point ne fait pas l'objet de la révision allégée du PLU, qui relève de la compétence du SIVOM des Saisies.
- Le montage juridique associant SPL-Domaine skiable des Saisies et SAEM-Les Saisies Village tourisme : Ce point ne fait pas l'objet de la révision allégée du PLU. Néanmoins, il est possible de préciser que le montage envisagé doit permettre une prise de participation de ces deux structures au sein de la personne morale en charge de l'exploitation de l'ensemble touristique. Cette participation doit leur permettre de siéger au Conseil d'administration, et de constituer une minorité de blocage et de décision concernant les

sujets les plus stratégiques (périodes d'ouvertures...), et de s'assurer de la cohérence de la politique commerciale de l'établissement avec les enjeux de la station. L'objectif n'est pas d'exploiter en direct l'établissement.

Fait à Hauteluce,

Le 10 février 2025

Le Maire, Xavier Desmarets

Signature :

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "COMMUNE DE HAUTLUCE" at the top and "(SAVOIE)" at the bottom, with a central emblem. The signature is a cursive script that extends across the stamp and slightly beyond its boundaries.