



AGENCE ROSSI

04 79 37 61 75

urbanisme@agence-rossi.fr

www.agence-rossi.fr

50 rue Suarez

73200 ALBERTVILLE



Commune d'Hautecour (73)



Janvier 2026

Source orthophoto : <http://www.geoportail-des-savoie.org>

COMMUNE D'HAUTECOUR

Révision allégée n°1

0.B. Pièces au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement, y compris avis des personnes publiques associées

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Projet mis à l'enquête publique suite à
l'arrêté du 18 décembre 2025

1. Evaluation environnementale
2. Objet de l'enquête
3. Mention des textes régissant l'enquête publique
4. Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le plan
5. Bilan de la concertation
6. Décision prise après examen au cas par cas de l'autorité compétente, évaluation environnementale et avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
7. Avis des PPA et autres organismes consultés

Commune de Hautecour – révision allégée n°1

1. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La révision allégée du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui figure dans la notice. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été consultée sur le contenu de l'évaluation. Un avis tacite a été émis le 8 janvier 2026.

2. OBJET DE L'ENQUETE

Objet de l'enquête

Révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hautecour.

Maître d'ouvrage de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hautecour

Le maître d'ouvrage de la révision allégée n°1 du PLU est la Commune de Hautecour – 10, Place Saint Etienne, 73600 Hautecour - Tel. : 04.79.24.02.62 - Mail : mairie-de-hautecour@wanadoo.fr

3. MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE, FAÇON DONT L'ENQUETE PUBLIQUE S'INSERE DANS LA PROCEDURE ET DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE

Textes qui régissent la présente enquête publique

Code de l'urbanisme : articles L 153-19, L153-33 et L153-34

Code de l'environnement : articles L et R 123-1 et suivants.

Façon dont la présente enquête s'insère dans la procédure administrative de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

- a. Délibération n°2025/23 du conseil municipal en date du 04 avril 2025 engageant la révision allégée n°1 du PLU et décidant la réalisation d'une évaluation environnementale
- b. Délibération n°2025/42 du conseil municipal en date du 03 octobre 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU
- c. Décision N°E25000267/38 du 11 novembre 2025 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur et son suppléant
- d. Notification du projet de révision allégée du P.L.U. pour avis aux personnes publiques concernées parmi celles visées au code de l'urbanisme et consultation de la MRAe pour avis sur l'évaluation environnementale
- e. Examen conjoint de la révision allégée, avec les PPA : 08 décembre 2025
- f. Arrêté n°2025/36 relatif à l'ouverture de l'enquête publique en date 18 décembre 2025

Commune de Hautecour – révision allégée n°1

- g. Publicité de l'enquête
 - parution de deux avis d'enquête publique dans deux journaux régionaux ou locaux habilités à recevoir les annonces judiciaires et légales diffusés dans le département : le premier au moins 15 jours avant le début de l'enquête, le second dans les 8 premiers jours de celle-ci,
 - affichage public ainsi que publication sur le site Internet de la Commune d'un avis d'enquête publique au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci,
- h. Enquête publique pour une durée de 32 jours consécutifs du lundi 26 janvier 2026 à 9h00 au vendredi 27 février à 12h
- i. Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique.
- j. Approbation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hautecour par le Conseil municipal, après d'éventuelles modifications pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées ou Consultées qui ont été émis lors de l'examen conjoint ou par écrit et joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

4. MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET, PLAN OU PROGRAMME

Avis favorable à l'unanimité en date du 23 septembre 2025 de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour dérogation au principe de l'urbanisation en continuité.

Avis favorable en date du 02 décembre 2025 de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) suite à une consultation électronique, pour création du secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) et la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

5. BILAN DE LA CONCERTATION

Extrait de la délibération du 03 octobre mai 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

Commune de Hautecour – révision allégée n°1

RAPPELE les modalités de concertation définies par la délibération du 4 avril 2025. Les modalités de concertation prévues ont été intégralement mises en œuvre et ont présenté les formes suivantes :

- La mise à disposition d'un registre en Mairie pour recueillir les avis, idées et propositions portant sur le projet d'évolution du PLU envisagé
- La possibilité d'écrire à Mme le Maire de Hautecour
- La publication d'une information sur le site internet de la commune.

Présente le bilan de la concertation :

- Deux observations ont été inscrites dans le registre de concertation :
 - La première souligne l'intérêt du projet et interroge sur ses retombées économiques potentielles pour la commune, et sur la création d'emplois.
 - La seconde met en avant le caractère positif du projet, en particulier pour le développement touristique de la commune, la mise en valeur de ce lieu, et les valeurs du tourisme éco-responsable
- Aucun courrier n'a été transmis à Mme Le Maire.
- Une information a été publiée sur le site internet de la commune à la date du 3 septembre 2025.

6. AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

La MRAe a été consultée dans le cadre de la révision allégée du PLU comportant une évaluation environnementale. A l'issue du délai réglementaire de trois mois prévu par l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, la procédure a fait l'objet d'un avis tacite, en date du 8 janvier.

Il est ainsi précisé :

« Absence d'avis de la MRAe dans le délai des trois mois prévu par l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier. »

La publication correspondante sur le site internet de la MRAe est jointe au présent document.

7. AVIS DES PPA ET AUTRES ORGANISMES CONSULTES

La réunion d'examen conjoint a eu lieu le 08 décembre 2025 ; le PV est joint au dossier d'enquête publique. Certaines PPA ont émis un avis par courrier ; celui-ci est également joint au dossier.

Procès-verbal de l'examen conjoint, présentation faite lors de l'examen conjoint, avis des PPA le cas échéant cf. pages ci-après.

Les avis écrit des PPA sont les suivants :

Personnes Publiques Associées ou Consultées	Avis en date du
M. le Préfet de la Savoie (DDT)	08 décembre 2025 (Réunion d'examen conjoint)
M. le Président du Conseil Régional	

Commune de Hautecour – révision allégée n°1

M. le Président du Département	
M. le Président de l'organisme compétent pour l'organisation des transports publics urbains (Région et CCCT)	
M. le Président de l'organisme compétent pour le PLH	Non concerné
M. le Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie	05 novembre 2025
M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	
M. le Président de la Chambre d'Agriculture	04 décembre 2025
M. le Président de l'établissement public du SCOT - Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise (APTV)	08 décembre 2025 (Réunion d'examen conjoint)
Centre National / Régional de la Propriété Forestière (CNPF / CRPF)	
Institut National de l'Origine et de la Qualité	12 novembre 2025
M. le Président de la Communauté de Communes Cœur de Tarentaise	
Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	23 septembre 2025
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	02 décembre 2025
Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MARe)	Avis tacite du 8 janvier 2026
Commune de Moûtiers	
Commune de Saint-Marcel	
Commune d'Aime la Plagne	
Commune de La Léchère	
Commune de Grand-Aigueblanche	

Président

Téléphone : 04 79 75 93 30
présidence@savoie.cci.fr

MAIRIE DE HAUTECOUR
Madame Annie LEDUC
10 place Saint-Etienne
73600 HAUTECOUR

Objet : Avis CCI Savoie - Révision allégée du PLU d'Hautecour

Le Bourget du Lac, le 05/11/2025

Madame le Maire,

Vous avez bien voulu nous transmettre, pour avis, le projet de révision allégée du PLU d'Hautecour, ce dont je vous remercie.

Après examen des pièces constitutives du dossier, ce projet de révision n'appelle pas de remarque particulière de notre part.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.


Marc BEGGIORA

Mairie de Hautecour
A l'attention de Madame le Maire
73600 HAUTE COUR

Pôle Territoires
Dossier suivi par Thomas RIBIER
Tél. : 06 50 19 15 26
Réf : ES/TR/nb

Siège Social
52 avenue des îles
74994 ANNECY CEDEX 9
Tél. : 04 50 88 18 01
Fax : 04 50 88 18 08

40 rue du Terraillet
73190 SAINT BALDOPH
Tél. : 04 79 33 43 36
Fax : 04 79 33 92 53

Email : contact@smb.chambagri.fr

Saint-Baldoph, le 4 décembre 2025

Objet : Avis sur votre projet de révision allégée du P.L.U, contribution à la réunion d'examen conjoint.

Madame le Maire,

Nous avons bien reçu votre projet de révision allégée du P.L.U. pour avis.

Nous ne serons pas présents à la réunion d'examen conjoint aussi nous vous prions de bien vouloir trouver nos observations ci-dessous et de les joindre au compte rendu.

La notice indique un usage pour du pâturage de génisse et pour du stockage de matériel.

Ce secteur n'est certes pas d'une importance stratégique pour l'agriculture mais il répondait pour autant à des besoins. L'exploitant indique qu'il a trouvé une solution pour le stockage du matériel mais elle n'est que partielle ne permettant pas une mise à l'abri complète du matériel concerné.

Au regard de ces éléments, nous rendons un avis favorable au projet de la commune et invitons la commune à accompagner éventuellement la recherche d'une réponse plus complète au besoin d'abri du matériel.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente, et vous prions d'agréer, Madame le Maire, nos sincères salutations.

Émeline SAVIGNY
Vice-Présidente en charge de l'Aménagement
Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc





LIBERTÉ

ÉGALITÉ

FRATERNITÉ

Christèle MERCIER
Déléguée Territoriale



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : SARRET Ambroise
Mél : a.sarret@inao.gouv.fr

A l'attention de Annie LEDUC
Maire
10 place Saint-Etienne
73600 HAUTECOUR

V/Réf :

N/Réf : CM/AS-25-486

**Objet : Projet de révision allégée n°1 du PLU
Commune de Hautecour**

Mâcon, le 12 novembre 2025

Madame Le Maire,

Par courrier du 10 octobre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision allégée n°1 du PLU de Hautecour.

La commune de Hautecour est située dans l'aire géographique de l'AOP (Appellation d'Origine Protégée) « Beaufort ».

Elle appartient également aux aires de production des IGP (Indication Géographique Protégée) « Gruyère », « Raclette de Savoie » et « Tomme de Savoie » ainsi qu'à celle de l'IG de boisson spiritueuse « Génépi des Alpes ».

L'étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

La révision allégée n°1 du PLU a pour objet :

- la création d'éco-lodges dans un secteur boisé ;
- l'évolution du règlement écrit, sans incidence majeure sur le foncier agricole.

Après étude du dossier, l'INAO ne s'oppose pas à ce projet dans la mesure où il n'a aucun impact sur les AOP et IGP concernées.

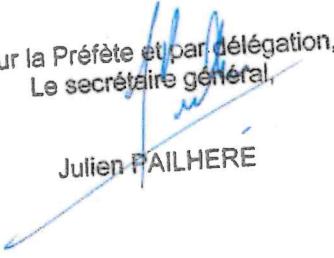
Je vous prie de croire, Madame La Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO
et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Christèle MERCIER

Copie : DDT 73

FICHE SIMPLIFIEE
DOSSIER CDNPS

Formation Sites et Paysages

INTITULE DU DOSSIER	Commune de Hautecour Inscription d'un STECAL pour la réhabilitation d'un ancien centre aéré et la mise en place de 5 écolodges en discontinuité
NOM DU RAPPORTEUR	DDT - SPAT :
DATE DE LA CDNPS	23/09/2025
VOTE	Avis Favorable : à l'unanimité (18 voix pour)
ECHANGES (ne rien remplir en cas de vote unanimement favorable)	Les échanges ont porté sur :
SIGNATURES	Rapporteur : Nicolas Meunier Le chef du service planification et aménagement des territoires, Stéphane Viallet  Président : Pour la Préfète et par délégation, Le secrétaire général,  Julien PAILHERE



PRÉFÈTE DE LA SAVOIE

Liberté
Égalité
Fraternité

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Savoie sur la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de Hautecour

au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme et L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime en vertu des dispositions prévues par la loi Climat et Résilience

La CDPENAF a examiné l'inscription d'un STECAL dans le cadre de la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de Hautecour. L'objet est soumis à l'avis de la CDPENAF au vu de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, ainsi que par autosaisine de la commission en vertu des dispositions de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les membres de la commission ont été consultés le 14 novembre 2025 par voie électronique suivant les dispositions de l'ordonnance n°2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial.

Avec 13 voix exprimées, le quorum est atteint et la commission délibère valablement.

I) Contexte général

La commune de Hautecour est comprise dans le périmètre du SCOT de l'Assemblée du Pays de Tarentaise-Vanoise. Elle est couverte par un PLU approuvé en février 2018.

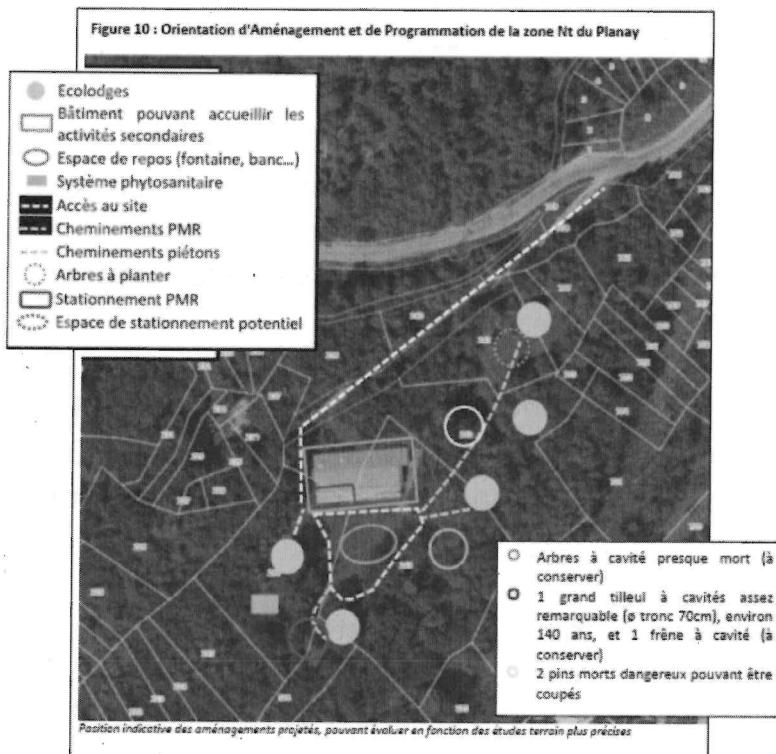
La présente révision allégée vise notamment à inscrire un STECAL en zone naturelle du PLU. Ce STECAL, ainsi que l'OAP sectorielle correspondante, visent à permettre la réhabilitation d'un ancien centre de loisirs et la création de 5 écolodges.

II) STECAL

Le STECAL inscrit accueillera, sur 1,2 ha, un projet touristique de type « immersion en pleine nature » assorti d'activités autour du bien être. Le site comptera :

- le bâtiment principal, destiné aux activités de groupe ;
- un jardin pédagogique en bac mobile ;
- 9 places de stationnements ;
- 5 écolodges , sur le modèle des solides platoniciens.

Une OAP a été mise en place, sur le STECAL, afin d'encadrer au plus proche la constructibilité. La surface de plancher totale des équipements touristiques est limitée à 500 m² (bâtiment à réhabiliter, écolodges et terrasses).



III) Enjeux agricoles et environnementaux

Du point de vue des enjeux agricoles, il convient de noter qu'un exploitant agricole entrepose du matériel dans le bâtiment existant, qui est mis à sa disposition. Il fait également pâturer ses génisses quelques semaines par an sur deux petites prairies du site.

L'exploitant a trouvé une solution alternative pour l'entreposage de son matériel. Concernant l'abandon des prairies, il n'entraîne pas de perte économique pour l'exploitant. Aussi, les enjeux agricoles apparaissent maîtrisés.

Du point de vue des enjeux naturels, le défrichement sera très circonscrit et une mise en défens sera instaurée pendant la durée des travaux afin de préserver les arbres remarquables et d'intérêt patrimonial présents sur le site.

IV) Échanges

Les échanges ont porté sur :

- la surface du STECAL ;
- le devenir du matériel agricole aujourd'hui stocké sur place.

IV) Avis de la commission

Considérant que les enjeux agricoles et environnementaux sont maîtrisés,

la commission émet un avis favorable (-1 défavorable) à la révision allégée n°2 du PLU de Hautecour.

Voix exprimées : 13

Avis favorables : 12

Avis défavorable : 1

Pour la préfète,
son représentant en CDPENAF,
le chef du service politique agricole
et développement rural

Thomas RIETHMULLER

Avis rendus sur plans et programmes de la MRAe Auvergne - Rhône-Alpes en 2026

Avis rendus sur plans et programmes

MRAe Auvergne - Rhône-Alpes

Publié le 12/01/2026

JANVIER 2026

Les Missions régionales d'autorité environnementale sont compétentes pour certains types de plans et programmes – les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales – et pour les projets ayant fait notamment l'objet d'une saisine de la Commission nationale du débat public.

AVERTISSEMENT :

Les modalités de saisine de la MRAe évoluent.
Vous devrez créer un compte sur le site [Portail de l'évaluation environnementale](#) et y saisir votre demande.
Les saisines par voie de courriel ne seront plus acceptées.

JANVIER 2026

Révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Hautecour (73)
Projet porté par la commune de Hautecour (Savoie)
Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier
Avis tacite du 8 janvier 2026 / 2025-ARA-AUPP-1776
2026AARA2

COMMUNE DE HAUTECOUR
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 08 DECEMBRE 2025 À 14H00

Objet de la réunion : examen conjoint de la révision allégée n°1 du PLU de Hautecour

Présents : Mme Annie LEDUC Maire de Hautecour, M. Joël BURGOS conseiller municipal, Mme Catherine GARDA secrétaire de mairie d'Hautecour, M. Nicolas MEUNIER chargé d'études aménagement DDT73, Mme Johanne VALLEE cheffe projet SCOT APTV (visio), Mme Gabrielle MOLLIER et Mme Clara GASQUET urbanistes à l'Agence ROSSI.

Excusés : M. Thomas RIBIER chambre d'agriculture, Mme Lucie MARQUER Communauté de Communes Cœur de Tarentaise.

Personnes publiques associées ou consultées ayant transmis un avis écrit : la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc, l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) et la Chambre de commerce et d'industrie (CCI).

Absents : M. le Président du Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes, M. le Président du Département de la Savoie, M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, M. le Directeur du CRPF, Mme Le Maire de Moutiers, M. Le Maire de Saint-Marcel, Mme le maire de Aime-la-Plagne, M. le Maire de La Léchère, M. Le Maire de Grand-Aigueblanche

Le projet de révision allégée du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 03 octobre 2025, puis notifié à l'ensemble des personnes publiques associées (PPA).

Le diaporama présenté lors de la réunion est joint au présent procès-verbal. Il reprend :

- le cadre dans lequel s'inscrit la procédure et le contexte
- les motivations des évolutions du PLU
- les évolutions prévues du PLU
- l'état initial de l'environnement, les incidences et mesures éviter, réduire, compenser (ERC)
- la compatibilité avec les documents supra-communaux
- les avis reçus.

Les observations ont été faites au fur et à mesure de la présentation.

Les retours écrits des personnes publiques associées ou consultées, présentes ou non à la réunion sont joints en annexes.

1. Cadre dans lequel s'inscrit la procédure

Les éléments suivants sont rappelés :

- 23 septembre 2025 : passage en CDNPS : avis favorable à l'unanimité (avis en annexe)
- 03 octobre 2025 : arrêt du projet
- 08 octobre 2025 : consultation de la MRAe sur l'évaluation environnementale
- 02 décembre 2025 : avis favorable de la CDPENAF suite à consultation électronique : 12 avis favorables et 1 avis défavorable (avis en annexe)

2. Justifications des évolutions

M. MEUNIER rappelle que pour lui il y a 3 objets dans cette révision allégée du PLU :

- le projet touristique d'écolodges
- les autres modifications du règlement
- et la suppression de l'OAP le Breuil au chef-lieu

3. Evolution du PLU

S'agissant de l'évolution du zonage, M. MEUNIER demande que la zone NL de La Trappe soit réduite et s'arrête à la route communale menant à la mairie, afin de garantir qu'aucune construction ne puisse être réalisée dans ce secteur où il n'y plus de projet.

Mme VALLEE complète en précisant que le SCoT recommande également que cette partie repasse en zone N, dans le cadre de la stratégie de limitation de la consommation foncière. Elle rappelle toutefois que le SCoT ne prévoit aucun dimensionnement touristique pour la commune d'Hautecour.

Madame la Maire se déclare favorable à cette proposition, qu'elle juge cohérente.

Sachant que l'OAP du Breuil est supprimé, M. MEUNIER demande qu'en zone NL, seuls les équipements et installations liés aux loisirs soient autorisés, à l'exclusion de toute « construction ».

3. Incidences sur l'environnement

M. MEUNIER indique qu'il sera nécessaire de compléter le rapport de présentation de la révision allégée en précisant la solution trouvée pour l'exploitant agricole qui entrepose son matériel sur le site (sous le préau du bâtiment).

Madame la Maire précise que l'agriculteur ne dépose déjà plus l'ensemble de son matériel en raison d'actes de vandalisme et de dégradations. Le pâturage ne se pratiquait pas plus de deux fois par an sur le site. Elle ajoute que, certaines exploitations agricoles ayant cessé sur la commune, l'exploitant disposera d'autres terrains pour le pâturage, ce qui ne pose donc aucun problème.

4. Les avis reçus

M. MEUNIER rapporte que l'État émet un avis favorable sur le projet de révision allégée du PLU d'Hautecour, en rappelant que la partie forêt de la zone NL située au sud-est de la voie menant à la Mairie devra être reclassée en zone N. Concernant le projet touristique d'écolodges, aucune

remarque particulière n'est formulée, si ce n'est la nécessité de préciser davantage la solution pour l'agriculture. Il rappelle qu'en CDNPS, il avait été indiqué que ce type de projet était apprécié et souhaité plus fréquemment. De plus, il souligne que la réversibilité du projet constitue un élément très important, participant pleinement à son avis favorable. Aucune remarque n'est émise au sujet des autres évolutions du règlement.

Mme VALLEE indique que, pour le SCoT APTV, l'analyse est également favorable. Elle précise que la trame verte et bleue est respectée et que le projet mobilise de bons outils de préservation. Sur l'aspect touristique, bien que le SCoT ne comporte pas d'orientations spécifiques pour la commune, le projet repose sur la réhabilitation d'un bâtiment aujourd'hui inutilisé et permettra également le logement d'un employé, ce qui demeure cohérent avec les orientations du SCoT. Il s'agit par ailleurs d'une diversification touristique, l'activité n'étant pas tournée vers le ski, ce qui répond à plusieurs objectifs du document stratégique.

Elle émet cependant une remarque concernant la consommation foncière, relevant qu'environ un hectare est mobilisé pour seulement quinze lits marchands. Elle estime qu'un regroupement plus proche de la clairière centrale (déjà comptabilisée en consommation d'ENAF) pourrait être pertinent, afin que les lodges soient moins dispersés, tout en comprenant l'objectif de déconnexion et d'immersion dans la nature.

Madame la Maire rappelle que le projet est à l'étude depuis de nombreuses années et qu'il doit prendre en compte de nombreuses contraintes (pente, risques, accessibilité, etc.). Elle souligne que les emplacements ont été déterminés de manière optimale. Elle précise également que les architectes paysagistes de l'État se sont rendus sur le terrain et ont eux-mêmes valorisé l'isolement des lodges pour leur bonne insertion paysagère.

M. MEUNIER ajoute que la CDNPS lors de son avis favorable a demandé la création d'une OAP sur le secteur, afin d'encadrer le projet.

Mme VALLEE précise que la réversibilité du projet est également un point très favorable pour le SCoT. Elle s'interroge en outre sur la performance énergétique des lodges. Il lui est répondu que les porteurs de projet font intervenir des experts afin d'identifier des solutions durables et économiquement soutenables.

Concernant l'évolution des autres points du règlement, Mme VALLEE souligne plusieurs éléments positifs, notamment l'introduction d'une gestion des terres à l'échelle de chaque projet, point particulièrement problématique sur le territoire.

Au sujet de la tolérance liée aux travaux d'isolation, elle rappelle que la loi prévoit une épaisseur de 30 cm pour les murs, mais qu'elle peut atteindre 40 cm lorsqu'il s'agit de matériaux biosourcés. La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, prévue dans le cadre du projet d'écolodges, est également considérée comme un point positif.

Le bureau du SCoT rend un avis favorable, tout en rappelant la nécessité de supprimer une partie de la zone NL. Il est également indiqué que l'appellation « Nt » n'apparaît pas sur le zonage et devra être ajoutée.

La commune a reçu des avis des personnes publiques associées suivantes :

- CCI (5 novembre 2025) : pas de remarque.
- L'INAO (12 novembre 2025) : ne s'oppose pas au projet.
- Chambre d'agriculture (04 décembre 2025) : avis favorable en invitant la commune à accompagner éventuellement l'agriculture dans la recherche d'une réponse plus complète au besoin d'abris matériel.

Fait à Albertville, le 09 décembre 2025

Clara GASQUET
Urbaniste, Agence ROSSI

Lu et approuvé par Mme Annie LEDUC,
Maire de Hautecour



Annie LEDUC
Le Maire




RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'HAUTECOUR Réunion d'examen conjoint

SOMMAIRE

- 1. CADRE DANS LEQUEL S'INSCRIT LA PROCÉDURE**
- 2. MOTIVATIONS DES ÉVOLUTIONS DU PLU**
- 3. EVOLUTIONS PRÉVUES DU PLU**
- 4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, INCIDENCES ET MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER)**
- 5. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**
- 6. AVIS REÇUS**



1

CADRE DANS LEQUEL S'INSCRIT LA PROCÉDURE

Avancement de la procédure et avis déjà recueillis

- 23 septembre 2025 : passage en CDNPS : avis favorable à l'unanimité
- 03 octobre 2025: arrêt du projet
- 08 octobre 2025 : consultation de la MRAe sur l'évaluation environnementale
- 02 décembre 2025 : Avis favorable de la CDPENAF suite à consultation électronique : 12 avis favorables et 1 avis défavorable



2

MOTIVATIONS DES ÉVOLUTIONS

MOTIVATIONS DES ÉVOLUTIONS

Projet touristique (écolodges)

➤ Description du site actuel



- Situé au lieu-dit le Planay (entre le hameau de Hautecour la Basse et celui de Grény)
- Ancien centré aéré fermé en 2015
- Le site concerné, aujourd'hui très peu fréquenté et en situation de dégradation, présente un enjeu majeur de requalification.
- L'objectif du projet est de redonner un usage valorisant au bâtiment existant, afin d'éviter sa mutation vers une friche et les impacts paysagers et fonctionnels qui en résulteraient.

MOTIVATIONS DES ÉVOLUTIONS

Projet touristique (écolodges)

➤ Présentation du projet

D'Branches Toi un projet qui propose une expérience au cœur de la forêt, en symbiose avec soi-même et en déconnexion avec la vie quotidienne de chacun avec :

- L'implantation de cinq écolodges pour l'accueil de résidents à la nuitée (hébergement touristique)
- La réhabilitation du bâtiment principal, d'une superficie de 300 m², afin d'accueillir des particuliers et des professionnels dans le cadre de stages, d'ateliers et de séminaires autour des thématiques du bien-être et de la création artistique (activités secondaires).

L'objectif est double : valoriser le paysage et le site tout en développant un projet pleinement intégré à son environnement. Il ne s'agit pas de transformer le site, mais bien de s'appuyer sur ses caractéristiques existantes (relief, végétation, clairières ...).

L'ambition du projet n'est pas de s'implanter de manière autonome ou déconnectée du tissu local, mais bien de s'inscrire dans une dynamique de coopération et de valorisation des ressources existantes.

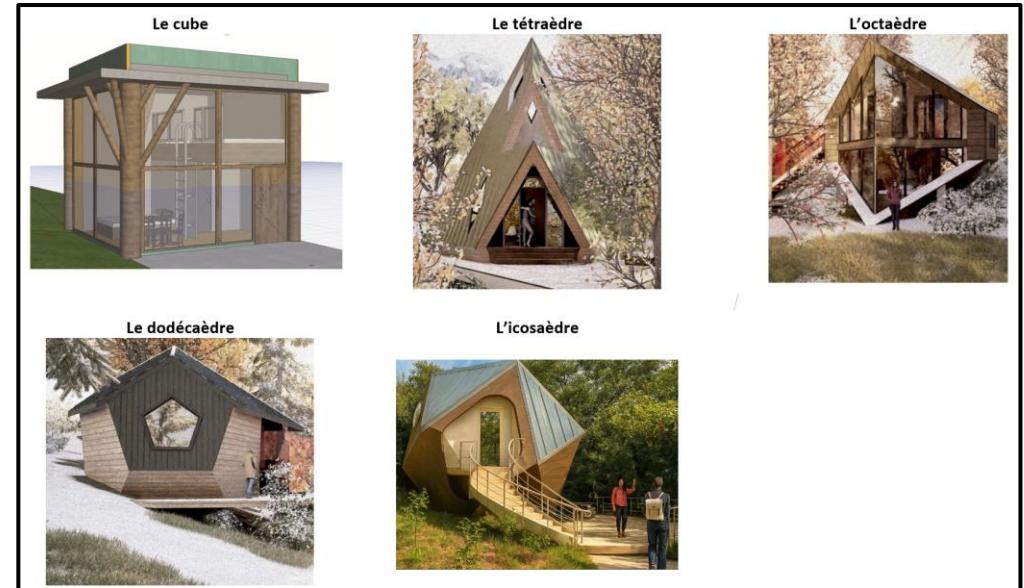
Le but est également de permettre l'inclusion : dans ce cadre un logement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) sera proposé

MOTIVATIONS DES ÉVOLUTIONS

Projet touristique (écolodges)

➤ Les écolodges

- Cinq écolodges
- Emprise au sol entre 20 et 55 m²
- Hauteur entre 5 et 9 m, sans dépasser la cime des arbres
- Conception adaptée aux caractéristiques du terrain
- Terrasse d'une superficie maximale de 40 m² avec bain nordique, transats, table...
- Ces hébergements pourront accueillir entre 2 et 5 personnes
- Capacité totale d'accueil, en pleine activité, de 15 personnes réparties de la façon suivante :
 - 2 écolodges de 2 personnes,
 - 2 écolodges de 3 personnes,
 - 1 écolodge de 5 personnes.
- Le personnel (1 personne) sera logé dans le bâtiment réhabilité.
- Les écolodges s'inspirent des cinq solides de Platon : le tétraèdre, le cube, l'octaèdre, le dodécaèdre et l'icosaèdre.



MOTIVATIONS DES ÉVOLUTIONS

Projet touristique (écolodges)

➤ La réhabilitation du bâtiment existant

- Accueil des clients des lodges et des activités secondaires telles que les ateliers bien-être, artistiques ou pédagogiques
- Dans un premier temps : travaux d'isolation de la toiture (amélioration de la performance énergétique).
- Façade extérieure repeinte par une artiste, en cohérence avec le Sentier des Arts existant sur la commune d'Hautecour.

➤ Aménagement des espaces extérieurs

- La clairière située à l'avant du bâtiment constituera un espace collectif central de repos.
- Un bassin/ fontaine de 4/5 m² sera créée au cœur de cette prairie avec des aménagements périphériques de types mobiliers légers tels que des bancs. Il ne sera pas alimenté en eau potable mais recueillera les eaux pluviales, jouant un rôle de régulation naturelle
- Un jardin pédagogique en bac est envisagé. Cette conception permet d'adapter son emplacement selon les besoins.

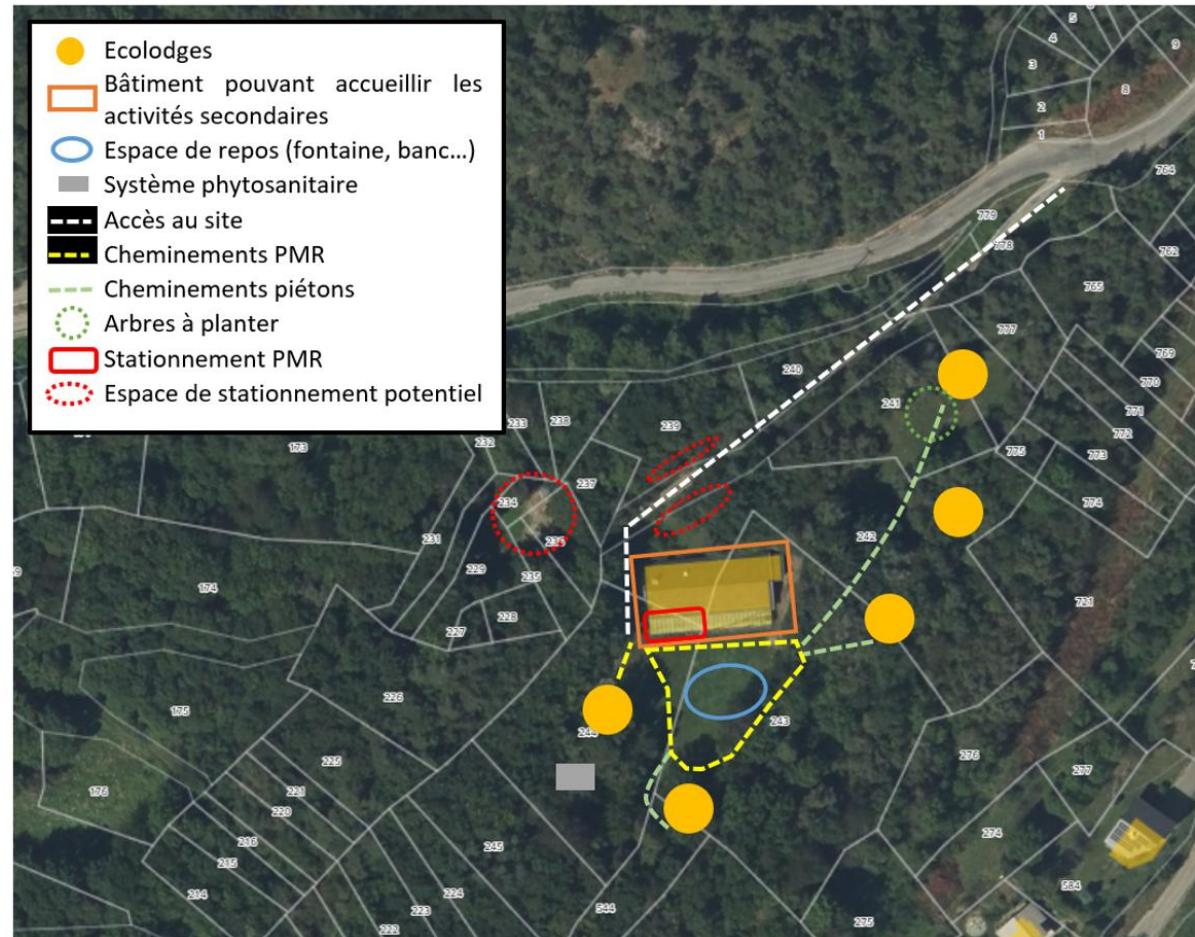
➤ Le stationnement

- Une place réservée aux personnes à mobilité réduite (PMR) sera aménagée sous le préau du bâtiment existant,
- Environ huit places de stationnement seront mises à disposition, préférentiellement sur l'actuelle aire de stockage et si nécessaire : le long du chemin de la Maisonnette.
- L'aménagement des stationnements sera conçu de manière à ce que les véhicules soient peu visibles depuis le site, afin de préserver l'esprit de déconnexion recherché

MOTIVATIONS DES ÉVOLUTIONS

Projet touristique (écolodges)

➤ Le projet global



MOTIVATIONS DES ÉVOLUTIONS

Modifications de plusieurs points du règlement

➤ Tolérance pour l'isolation extérieur des bâtiments existants (articles 6, 7 et 10)

Cette évolution vise à permettre aux constructions existantes qui dépassent déjà les limites fixées par le PLU du fait de leur réalisation antérieure, de bénéficier malgré tout de dispositifs d'isolation. Cela contribue à la réduction des consommations énergétiques globales des bâtiments et s'inscrit en cohérence avec les objectifs de lutte contre le changement climatique.

➤ Aspects des constructions (article 11)

Certains points du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions (façades, clôtures, murs de soutènement...), sont modifiés afin d'améliorer leur intégration paysagère et de garantir une meilleure harmonie architecturale.

Ces évolutions s'inscrivent en cohérence avec le « Plan de Paysage », dont la commune a été lauréate de l'appel à projets porté par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Ce dispositif apporte un soutien technique et financier aux démarches paysagères exemplaires.

MOTIVATIONS DES ÉVOLUTIONS

Modifications de plusieurs points du règlement

➤ Aspects des constructions (article 11)

- **Toitures** : meilleur encadrement des toitures plates → cette orientation rejoint la sous-action « Harmoniser les toitures ».
- **Façades** : meilleure intégration paysagère des bâtiments : autorisation d'utilisation du ciment gris, imposer un soubassement maçonné, préciser que, pour les pierres apparentes, celles-ci devront être majoritairement grises et non jaunes → ces mesures permettent d'être cohérents avec la sous-action « Rénover les façades ».
- **Clôtures et murs de soutènement** : encadrement des modalités de réalisation des clôtures (exemples de clôtures à privilégier et interdites). Interdiction des murs en gabions non végétalisés. Des références visuelles relatives au traitement des murs de soutènement et des talus ont été ajoutées.
- **Panneaux photovoltaïques** : encadrement de l'installation des panneaux photovoltaïques, ce qui fait également l'objet d'une sous-action spécifique dans le Plan de Paysage.
- **Gestion des déblais** : favoriser la gestion raisonnée des terres issues des travaux, en privilégiant leur réutilisation directe sur le site concerné par le projet.



2

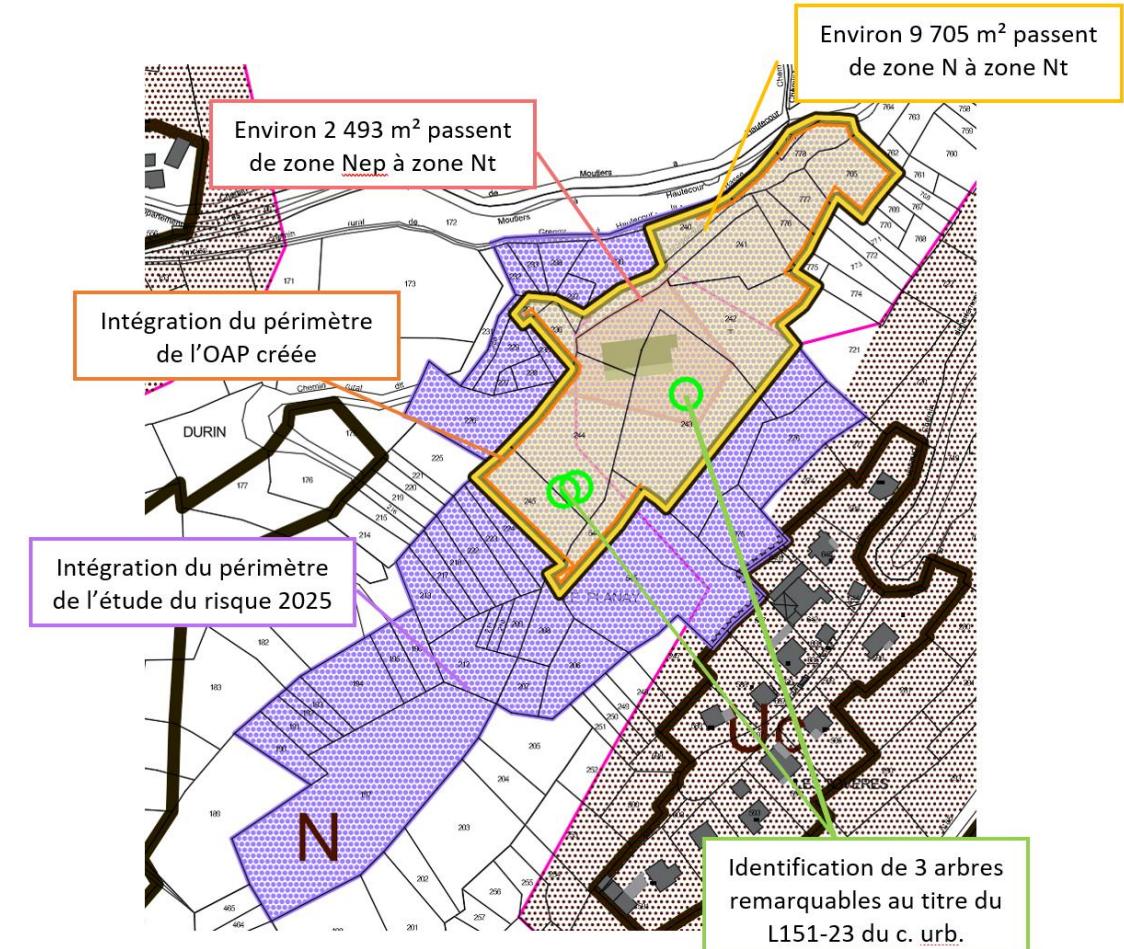
EVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

EVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

Projet touristique (écolodges)

➤ Evolution du zonage

- Le bâtiment existant est actuellement classé en zone Nep (secteur destiné à des équipements, constructions, aménagements ou installations publics). Cette zone ne couvre toutefois qu'un périmètre restreint autour du bâtiment et le règlement de la zone ne permet pas le projet. Les secteurs où sont prévus les hébergements touristiques (lodges) sont classés en zone N (Naturelle).
- Il convient de faire évoluer le PLU pour créer un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) nommé Nt, dans lequel les constructions et aménagements liés aux activités touristiques sont autorisées.



EVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

Projet touristique (écolodges)

➤ Evolution du règlement

- Pour mémoire, une zone NL, correspondant au plan d'eau de la Trappe et à ses abords, est identifiée pour accueillir un projet d'hébergement touristique et un équipement de loisirs de type parcours dans les arbres. Le projet d'hébergement n'étant plus d'actualité, il n'est pas nécessaire de maintenir cette possibilité. Le règlement de la zone NL évolue en conséquence.
- Par ailleurs, le reclassement de la zone Nep, unique au PLU de Hautecour, en zone Nt, implique la suppression du règlement de la zone Nep.
- Un règlement est rédigé pour la création du secteur Nt
 - L'emprise au sol est limitée au besoin du projet à 450 m² ; elle tient compte des terrasses. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m.
 - Suite à l'étude environnementale réalisée sur le site, un article 14 relatif aux règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques et à la qualité paysagère est ajouté, avec des obligations et recommandations visant à protéger les milieux naturels et la biodiversité.

ÉVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

Projet touristique (écolodges)

Règlement proposé – Dispositions applicables aux zones N

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Début non modifié

1.Dans tous les secteurs N, est interdite :

Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 pour chaque secteur particulier.

Les coupes et abattages d'arbres identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme sont interdits.

Règlement proposé – Dispositions applicables aux zones N

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Début non modifié

Prise en compte des risques : avant toute construction et tout aménagement, il est nécessaire de se reporter au PIZ joint en annexe au rapport de présentation, afin de connaître le risque et les prescriptions ou recommandations qui lui sont associées.

Sur le secteur du Planay (ancien centre aéré), il convient de se reporter à l'extension du PIZ réalisée en juillet 2025.

Suite non modifiée

2.5 Dans les secteurs Nep : supprimé

2.6 Dans le secteur Nt uniquement : sont autorisées

- La réhabilitation et le changement de destination du bâtiment existant vers les destinations : hébergement hôtelier et commerce (commerce de détail et activité de service avec l'accueil d'une clientèle),
- Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier dans la limite de cinq unités au total et de 200m² de surface de plancher ; leur terrasse peut être accolée ou non.
- Les aménagements liés au fonctionnement et à l'animation du site (exemples : unité de traitement des eaux usées, stationnements, cheminements, jardins pédagogiques...)

La surface de plancher totale de l'opération est limitée à 500 m².

Ces constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel du site dans lequel ils s'insèrent, d'être à usage touristique et de prendre en compte les risques naturels identifiés par l'étude des aléas.

ÉVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

Projet touristique (écolodges)

Règlement proposé – Dispositions applicables aux zones N

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Début non modifié

En secteur Nt : l'emprise au sol nouvelle maximale autorisée est de 450 m², dont environ 250 m² pour l'hébergement hôtelier (les lodges) et 200 m² pour les terrasses
La construction existante peut faire l'objet de travaux sans extension d'emprise au sol (sauf pour les travaux liés à l'isolation extérieure et le traitement qualitatif de l'auvent).

Règlement proposé – Dispositions applicables aux zones N

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Début non modifié

En secteur Nt, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- la hauteur existante pour la construction existante ; une tolérance d'environ 50 cm est admise pour l'isolation par l'extérieur dans un objectif de performance énergétique et la pose de panneaux liés à l'énergie solaire
- 10 mètres en tout point pour les lodges à destination d'hébergement d'hôtelier ; dans tous les cas, la hauteur ne devra pas dépasser la cime des arbres alentours.

ÉVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

Projet touristique (écolodges)

Règlement proposé – Dispositions applicables aux zones N

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Début non modifié

7. En secteur Nt

Les règles précédentes ne s'appliquent pas, **sauf pour les aspects des murs soutènement**. En application de l'article R.111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans la mesure du possible, les équipements liés aux énergies renouvelables (capteur solaire, serre passive) doivent être intégrés et adaptés aux constructions en fonction de l'environnement patrimonial ; pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie intégrante du projet architectural global.

Si les panneaux solaires sont sur une toiture inclinée, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou parallèles à celui-ci. Le cas échéant, les panneaux solaires sur toiture plate seront masqués par un acrotère.

EVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

Projet touristique (écolodges)

Règlement proposé – Dispositions applicables aux zones N

ARTICLE 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En secteur Nt,

Afin de limiter les risques de propagation d'espèces végétales envahissantes, un soin particulier sera accordé à la propreté des véhicules et engins de chantier : seuls des véhicules et des engins parfaitement propres, lavés avant leur arrivée sur site et totalement dépourvus de terre et de débris de végétaux, que ce soit sur les chenilles ou les roues, sur la carrosserie ou sur les outils (lames, godets, etc.) seront autorisés à accéder au chantier. De même, les véhicules et engins devront être nettoyés au départ du chantier.

Les emplacements des lodges et les aménagements (stationnements, cheminements...) devront impérativement éviter et ne pas compromettre la survie des arbres patrimoniaux. Par arbres patrimoniaux on entend ici les arbres dont le diamètre de tronc est supérieur ou égal à 30cm (diamètre mesuré à 1m de hauteur à partir de la circonference / π), OU de taille inférieure mais qui présente des cavités ou écorces décollées pouvant constituer des abris pour les chiroptères et certains oiseaux.

Par principe, les beaux arbres même de diamètre inférieur à 30cm (20 à 30cm en particulier et donc âgés de plus de 40 ans) seront évités autant que possible.

Il est possible de s'appuyer sur la photo aérienne de 1970 pour identifier les zones boisées à cette époque, susceptibles de porter des arbres âgés de 50 ans et plus. En cas de doute sur le terrain, il pourra faire appel à un écologue pour confirmer les choix d'emplacements.

Les coupes et abattages d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 sont interdits.

Afin de préserver les grands sujets arborés, une mise en défens sera installée préalablement au démarrage des travaux.

Les arbres devant être élagués et les jeunes arbres devant être coupés devront être marqués à la peinture forestière en préalable aux travaux.

Les travaux d'élagage et de coupe des jeunes arbres se feront de début septembre à début novembre, hors période de nidification et d'élevage des jeunes oiseaux et d'hibernation des petits mammifères (ex. Hérisson d'Europe).

Dans le respect de la trame noire favorable à la faune à activité nocturne, l'éclairage extérieur des lodges, du bâtiment principal et des cheminements sera limité au strict minimum pour la sécurité. Des dispositifs particuliers pourront être mis en place pour en limiter l'intensité et la durée (ex. détecteur de présence) et ils seront orientés vers le sol pour réduire les dérangements de la faune nocturne.

Les surfaces vitrées nécessitant feront l'objet d'un traitement particulier pour limiter le risque de collision aviaire, destiné à rendre les surfaces vitrées visibles pour les oiseaux et prévenir les impacts mortels.

ÉVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

Projet touristique (écolodges)

➤ Evolution des OAP

- Une OAP Nt Planay est créée pour encadrer le projet, elle reprend les éléments du règlement
- L'OAP sur le secteur NL du Breuil est supprimée

ÉVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

Modifications de plusieurs points du règlement

Règlement proposé – Dispositions applicables aux zones U, A et N

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Début non modifié

Une tolérance d'environ 30 cm **par rapport à l'existant** est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique. **Cette tolérance, y compris en cas d'empiètement sur le domaine public, ne pourra être appliquée** que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité.

Règlement proposé – Dispositions applicables aux zones U, A et N

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Début non modifié

Une tolérance d'environ 30 cm **par rapport à l'existant** est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

Règlement proposé – Dispositions applicables aux zones U, A et N

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Début non modifié

Un dépassement d'environ **50 cm de la hauteur existante** est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

EVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

Modifications de plusieurs points du règlement

➤ ARTICLE 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lors de la rénovation d'un bâtiments traditionnel, il convient de conserver les proportions, l'aspect et les teintes des matériaux d'origine.

1. L'implantation des constructions et accès

Début non modifié

La gestion des terres issues des déblais devra, dans la mesure du possible, être réalisée directement sur le terrain concerné par le projet.

2. Toiture

Début non modifié

Les constructions doivent respecter l'orientation générale des pignons des bâtiments traditionnels du site.

Dans le cas de toiture à deux pans ou plus, la pente des constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol sera comprise entre 40 et 50%.

Les toitures à un seul pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- extension accolée au bâtiment principal sur la façade latérale,
- ou inscription dans un objectif de performance énergétique du bâtiment, **à démontrer**
- ou intégration dans la pente du terrain.

Les toitures plates ou terrasse sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- extension accolée au bâtiment principal, principal, **sous réserve qu'elle ne couvre pas plus de 20 % de l'emprise au sol totale de la construction et que la toiture soit accessible (toiture terrasse)**,
- ou inscription dans un objectif de performance énergétique du bâtiment **à démontrer**,
- ou intégration dans la pente du terrain,
- ou construction non accolée d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², en harmonie avec le bâtiment principal.

EVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

Modifications de plusieurs points du règlement

➤ ARTICLE 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

3. Façade

Début non modifié

Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être. Les parties en pierres apparentes, y compris les plaquages, devront avoir l'aspect des pierres locales. Le blanc pur **est interdit** (exception faite pour souligner des éléments architecturaux tels qu'encadrements d'ouvertures, par exemple). Les tons sable (gris ocre) et blanc cassé sont préconisés ainsi que les teintes de couleur pastel. Les couleurs vives sont interdites.

En secteur Ua, **un soubassement maçonnable apparent est obligatoire**.

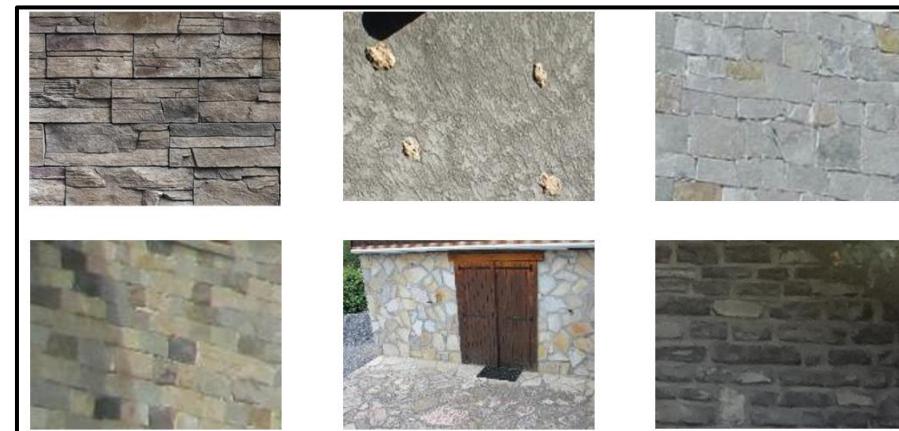
Le bardage horizontal est interdit pour les bâtiments traditionnels.

Pour les façades en pierre, les matériaux utilisés devront être majoritairement de teintes grises et non jaunes.

Aspects à rechercher



Aspects à éviter



ÉVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

Modifications de plusieurs points du règlement

➤ ARTICLE 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

4. Panneaux solaires et autres éléments

Début non modifié

Les panneaux solaires doivent être installés en priorité sur les constructions.

Le cas échéant, les panneaux installés au sol doivent être masqués depuis les espaces publics et ne pas dépasser une surface de 50 m². Les installations sur mât sont interdites.

Les ombrières photovoltaïques sur parkings sont autorisées.

5. Clôtures

Début non modifié

Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être.

Exemple d'aspects de clôtures à rechercher



Aspects de clôtures interdits

Clôtures pleines (bâches ou panneau plein) – Interdites



Clôtures contemporaines (type métal perforé et gabions) – Interdites



Clôtures décoratives (type métal ferronnerie) – Interdites



EVOLUTIONS PRÉVUES AU PLU

Modifications de plusieurs points du règlement

➤ ARTICLE 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

6. Talus et murs de soutènement

Les gabions non végétalisés et les talus blocs sont interdits.

En cas d'enrochement les blocs doivent être de couleur grise.

Aspects à rechercher



Aspects interdits





3

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, INCIDENCES ET MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER)

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT/INCIDENCES

Dans le cadre de la présente révision allégée du PLU, une évaluation environnementale a été conduite. Celle-ci porte principalement sur le projet touristique du Planay, identifié comme la modification la plus susceptible d'entraîner des incidences notables. Les ajustements réglementaires présentent des effets très limités sur l'ensemble des thématiques environnementales.

Modifications de plusieurs points du règlement

Concernant les évolutions du règlement, aucun état initial n'a été établi puisqu'elles ne portent pas sur des secteurs délimités : les dispositions modifiées s'appliquent à l'ensemble du territoire communal. Les incidences identifiées sont les suivantes :

➤ Incidences sur le paysage

La modifications du règlement relative à l'aspect des constructions, (telle que la recommandation de conserver les proportions, l'aspect et les teintes des matériaux d'origine lors de la rénovation des bâtiments traditionnels, l'insertion d'exemples pour guider le traitement des clôtures et des murs en pierre afin de limiter l'installation d'éléments disgracieux, ou encore l'encadrement des toitures plates afin d'éviter les ruptures dans le tissu bâti) auront une incidence positive sur le paysage. En effet, l'objectif est de favoriser une meilleure intégration paysagère des constructions et de maintenir une certaine cohérence architecturale dans le village.

La modification de la règle relative à tolérance pour l'isolation par l'extérieur n'aura pas d'impact sur le paysage, cette tolérance étant limitée à un dépassement compris entre 0,30 m et 0,50 m.

➤ Incidences sur les émissions de GES

Les modifications du règlement relatives à l'aspect des constructions n'ont aucun impact sur les émissions de gaz à effet de serre. La réécriture de la règle relative aux tolérances pour l'isolation par l'extérieur aura une incidence positive sur la performance énergétique et sur la diminution des émissions GES.

➤ Pour les autres thématiques : aucune incidence.

Projet touristique (écolodges)

➤ Mesures de protection et inventaires

Hautecour compte

- Une des unités du site Natura 2000 des « Adrets de Tarentaise », située en altitude à grande distance du projet.
- Le site est compris de manière marginale et sans interférence dans la vaste ZNIEFF fonctionnelle de type 2 du « Massif du Beaufortain »
- 4 ZNIEFF de type 1 relèvent les richesses particulières de la commune. L'aire d'étude se trouve en dehors de ces zones naturelles.
- Hautecour présente un réseau de 8 zones humides et tourbières. La plupart sont situées en altitude, la plus proche étant au chef-lieu à distance du projet.
- Plusieurs pelouses et taillis secs sont recensés au niveau régional sur le vaste versant d'adret de Grégy. Le site objet de la révision allégée se trouve en dehors de cet inventaire.
- Des aires de reproduction de tétras lyre sont connues en altitude dans la commune, à grande distance du site du projet.
- La structure agro-forestière de la commune reste bien préservée ; elle forme une trame verte et bleue de qualité auquel le site étudié participe en raison de sa diversité, mais aucun corridor écologique régional n'est identifié au sein de ces espaces naturels.

➤ Incidences du projet touristique sur les habitats et les espèces communautaires des sites Natura 2000

Le secteur étudié se situe à grande distance de l'unité Natura 2000 des Adrets de Tarentaise identifiée à Hautecour. On ne relève pas d'habitat naturels ou d'espèces ayant servi à la désignation du site, ni autres milieux, flore ou faune remarquables.

Le projet reste sans incidences sur le réseau Natura 2000.

Projet touristique (écolodges)

➤ Milieux naturels et biodiversité – Etat initial

- Le site est constitué de milieux prairiaux ouverts et de milieux forestiers diversifiés, dans une situation générale d'anthropisation et de remaniements, le site ayant été jusqu'à 2015 un centre de loisirs.
- Deux prairies pâturées sont présentes, l'une à l'est plutôt thermophile et l'autre devant le bâtiment est terrassée et artificielle.
- Les formations boisées correspondent à l'est à une chênaie-charmaie riche en chênes pubescents et à tendance sèche, et à l'ouest à une hêtraie d'arbres élevés.
- Les sous-bois sont peu denses et la végétation herbacée également limitée.
- La flore du site ne présente pas d'originalité. On note la présence d'orchidées communes en plusieurs zones, et 2 plantes non indigènes à tendance invasive (robinier pseudo-acacia et bunias d'Orient).
- La faune est variée, riches en espèces pour l'essentiel relativement communes, bien que protégées pour les chiroptères et la plupart des oiseaux. Le site est fréquenté par les grands mammifères, chevreuils notamment.

Projet touristique (écolodges)

➤ Milieux naturels et biodiversité – Incidences

- Le projet est localisé dans un secteur qui a connu divers remaniements par le passé. Il n'a pas été noté des milieux exceptionnels lors de l'état des lieux. **En outre, l'aménagement reste de modeste envergure ce qui limite les incidences tant sur des milieux naturels que sur la faune ou la flore.**
- La mise en œuvre du projet demande la suppression de couvert végétal herbacé et arbustif, sur de faibles superficies. Elle impose également l'élagage et l'abattage de certains arbres, qui sont des essences communes dans le secteur et pour l'essentiel relativement jeunes. Les sujets âgés les plus remarquables ont été identifiés et seront protégés.
- Les incidences sur la faune seront modérées dans la mesure où la structure du lieu demeure de type agro-forestier sans obstacle majeur, et avec une fréquentation en phase de fonctionnement qui restera réduite compte tenu du faible nombre de constructions.

➤ Milieux naturel et biodiversité – Mesures ERC

Les principales mesures sont :

- la préservation des arbres les plus anciens et à cavités identifiés lors du diagnostic écologique,
- l'élagage et l'abattage des arbres en dehors des périodes sensibles pour la faune (est à éviter la période d'avril à juillet)
- la limitation des équipements annexes et leur adaptation afin de réduire l'imperméabilisation du site, notamment en créant des parkings perméables ou semi-perméables,
- des plantations d'espèces locales et non horticoles, et autant que possible issues de régénération dans le secteur,
- des équipements et petits aménagements annexes respectueux de la faune sauvage : absence de clôtures hermétiques, réduction des éclairages nocturnes et orientation des flux, films de protection des surfaces vitrées, création d'un bassin favorable à l'abreuvement de la faune, pose de nichoirs, veille sur les pièges possibles dans les installations, etc.,

Projet touristique (écolodges)

➤ Paysage – Etat initial

- Vue lointaine : en raison du tissu boisé dense, le site du projet n'est pas visible dans le grand paysage.



- Vue proche : Le terrain est composé de plusieurs composantes paysagères, telles que des clairières, des sous-bois, le bâtiment existant ainsi qu'une plateforme de retournement.



➤ Paysage – Incidences

A l'échelle de la vallée, le vis-à-vis est très limité car le terrain est encerclé de toute part par des bois et une végétation dense. Le bâtiment existant n'est pas visible depuis les points de vue identifiés sur les versants d'en face. Le projet sera très peu visible depuis la route d'accès (RD n°85) assurant la liaison entre Hautecour la Basse et le Hameau de Grégny.

➤ Paysage – Mesures ERC

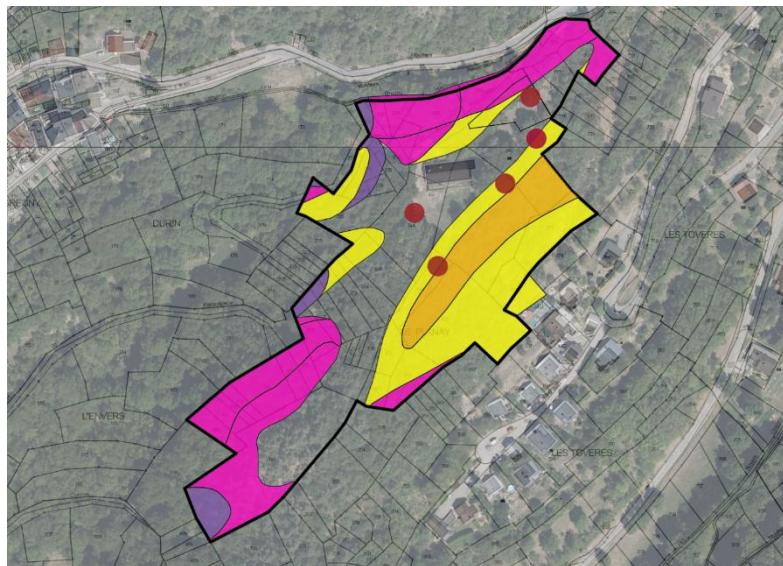
Le projet veillera à l'intégration des éléments artificialisants tel que les lodges, les accès, terrasses, préau, jardin pédagogique bassin, assainissement et potentiels panneaux solaires. Seuls quelques arbres seront supprimés pour l'implantation des lodges. Cette suppression n'aura que peu d'impact sur l'épaisseur boisée environnante.

Le projet prévoyant des matériaux discrets (bois foncé, tôle de teinte similaire à la végétation environnante) et des structures de dimensions raisonnables vis-à-vis des zones boisées situées en périphérie, il n'aura ainsi pas d'impact paysager direct sur le versant de Hautecour.

Projet touristique (écolodges)

➤ Risques naturels – Etat initial

Le secteur objet de la demande de dérogation n'est pas entièrement couvert par le PIZ. Dans ce cadre une étude des risques naturels complémentaire a été réalisée par le bureau d'études Alp'Géorisques.



➤ Risques naturels – Incidences

Les écolodges sont situés en zone constructible au regard des études de risques. Trois d'entre elles sont implantées en zone à aléa faible, tandis que deux présentent une emprise partielle en zone à aléa moyen : les constructions y sont autorisées sous réserve de la prise en compte de prescriptions.

Le bâtiment existant, destiné à accueillir les activités secondaires et l'hébergement de la personne chargée de l'accueil, est situé hors zone de risque, tout comme la clairière qui accueillera un espace de repos.

➤ Risques naturels – Mesures ERC

Les aménagements et les écolodges ont été implantés de manière à éviter les zones de risque fort.

Projet touristique (écolodges)

➤ Fréquentation du site – Etat initial

Suite à la cessation de l'activités de centre de loisir en 2015, la fréquentation du site est quasi nulle.

➤ Fréquentation du site - Incidences

La fréquentation du site augmentera avec la mise en œuvre du projet. Toutefois, cette hausse restera limitée compte tenu des capacités d'accueil restreintes prévues.

➤ Fréquentation du site – Mesure ERC

Le projet encourage des modes de déplacement durables, notamment par la promotion du covoiturage et le recours au train.



➤ Emissions de GES – Etat initial

Le terrain étant actuellement très peu fréquenté, les émissions de GES sont faibles.

➤ Emissions de GES - Incidences

L'augmentation de la fréquentation entraînera un accroissement du nombre de déplacements vers le site et, par conséquent, les émissions de GES. Toutefois, cette augmentation restera limitée en raison des capacités d'accueil restreintes.

La construction des écolodges pourra également générer des émissions de GES. Cependant, leur nombre étant limité à cinq et le bois étant le matériau privilégié, l'impact reste faible.

➤ Emissions de GES – Mesure ERC

Le projet prévoit la promotion de modes de déplacement durables, notamment le covoiturage et l'utilisation du train.

Projet touristique (écolodges)

➤ Santé humaine - Incidences

Au regard de l'ampleur du projet touristique et des actions proposées, les émissions de polluants resteront limitées, ce qui n'aura pas d'impact significatif sur la santé humaine.

Par ailleurs, le projet intègre des activités de détente, sportives et artistiques, qui contribueront positivement au bien-être et à la santé mentale des usagers.

La valorisation des circuits courts, à travers la proposition d'achat de produits alimentaires locaux, favorisera une alimentation de qualité, bénéfique pour la santé

La prise en compte des risques naturels par le projet d'hébergements touristiques permet de réduire les risques pour la santé humaine.



➤ Gestion de l'eau – Etat initial

Lors de l'élaboration du PLU, le bilan besoins/ressources en eau de la commune était excédentaire. Depuis, la population n'a pas augmenté de façon significative comme attendu dans le bilan.

Sur le terrain, un équipement d'un ancien système d'épuration par fosse septique est présent.

➤ Gestion de l'eau - Incidences

Le projet touristique augmentera la consommation en eau pour les besoins quotidiens des usagers, la production d'eaux usées et les surfaces imperméabilisées.

➤ Gestion de l'eau – Mesure ERC

Le projet prévoit l'installation de toilettes sèches, d'équipement internes pour limiter la consommation d'eau et la mise en place d'un système d'épuration aux normes privilégiant la phytoépuration.

Projet touristique (écolodges)

➤ Milieu socio -économique – Etat initial

La commune dispose actuellement de très peu de structure d'hébergement touristique marchand.

Le terrain concerné par le projet n'est pas situé sur des terres agricoles. Toutefois un agriculteur y est présent pour déposer du matériel et faire pâturer ses bêtes pour l'entretien du terrain.

➤ Milieu socio -économique – Incidences

Le projet devrait avoir une incidence positive sur l'économie touristique d'Hautecour en renforçant l'offre d'hébergement touristique. Concernant l'activité agricole, l'agriculteur a trouvé un autre endroit pour le dépôt de son matériel. La révision du PLU et le projet permettront ainsi de valoriser le terrain et les bâtiments existants, sans remettre en cause de manière significative l'activité agricole de la commune



4

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La présente révision allégée du PLU est compatible avec le SCoT approuvé le 14 décembre 2017, notamment en ce qui concerne la préservation des espaces naturels et de la biodiversité. Elle contribue à la mise en œuvre de ses orientations en matière de développement touristique et a peu d'incidence sur le développement urbain (habitat et économie) à l'échelle du SCoT au regard de la taille très modérée du projet.

La révision allégée du PLU prend en compte la loi Montagne car une demande de dérogation relative à l'urbanisation en continuité a été déposée et a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS lors de la séance du 23 septembre 2025.

Compte tenu de son ampleur, la révision allégée reste également sans incidence sur la compatibilité et la prise en compte avec le SRADDET.

Elle est par ailleurs sans incidence sur la compatibilité du PLU avec :

- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) le projet se trouve en dehors des zones réservoirs et ne porte pas atteinte à la perméabilité forte reconnue au secteur ;
- Le Schéma régional des carrières, aucune carrière n'étant présente sur le territoire communal ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les PGRI, le projet respectant le PIZ et intégrant une gestion adaptée des eaux pluviales ;
- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), aucune zone humide n'étant impactée et le projet permettant de maintenir un bilan besoins/ressources excédentaire sur la commune



5

AVIS REÇUS

AVIS RECUS

❖ Avis de la Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

Date: 23 septembre 2025

Avis favorable à l'unanimité

❖ Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Date: 02 décembre

Avis favorable (12 favorables, 1 défavorable)

❖ Avis de la CCI

Date: 05 novembre

Pas de remarque particulière

❖ Avis de l'INAO

Date: 12 novembre

Ne s'oppose pas au projet

❖ Avis de la Chambre d'Agriculture

Date: 04 décembre

Avis favorable en invitant la commune à accompagner éventuellement l'agriculteur dans la recherche d'une réponse plus complète au besoin d'abri du matériel



08 décembre 2025

Merci de votre attention