



**AGENCE ROSSI**  
04 79 37 61 75



urbanisme@agence-rossi.fr  
www.agence-rossi.fr



50 rue Suarez  
73200 ALBERTVILLE



# COMMUNE D'HAUTECOUR

## Département de la Savoie



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. Orientations d'aménagement et de programmation



## DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

### Révision allégé n°1

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

# SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction .....	2
1 Zone AU du Breuil .....	4
2 Zone AU d'Hautecour la Basse.....	7
3 Zone NT du Planay.....	10
4 Orientation de mise en valeur de l'environnement et des paysages.....	17

# INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement. Il définit les projets de la commune sur des secteurs bien précis.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont prévues sur les secteurs particuliers suivants : la zone AUc à Hautecour la Basse, la zone AU stricte du Breuil et le périmètre NL du Breuil concerné par l'aménagement d'équipements de loisirs.

Une orientation d'aménagement et de programmation est prévue sur la thématique de la mise en valeur de l'environnement et des paysages.

## Rappels juridiques

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de

coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

#### Article R\*123-3-1

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 19

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »

## 1 ZONE AU DU BREUIL

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 2 295 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrains pentus en amont de la route.
- Occupation actuelle du sol : prés pâturés et bosquets d'arbres caducs.
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons individuelles anciennes et récentes en R+1+C avec toitures à 2 pans, parfois à croupes partielles ou totales et comprenant de larges débords. (faîtages orientés majoritairement Nord-Ouest, Sud-Est). La façade possède une partie basse maçonnée (enduit ou pierres) et une partie haute en bardage bois vertical. Les constructions anciennes sont de taille plus importante du fait de leur ancienne fonction mixte (logement des animaux, habitat et stockage du fourrage). Elles sont plus denses que les constructions récentes.

### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation du Breuil
- Paysage : intégrer les constructions dans la pente et respecter l'architecture environnante.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement collectif : non ; électricité : oui.

**Photo 1 : Terrains objets de l'OAP depuis la route d'accès au Sud-Est, en direction du Nord-Ouest**

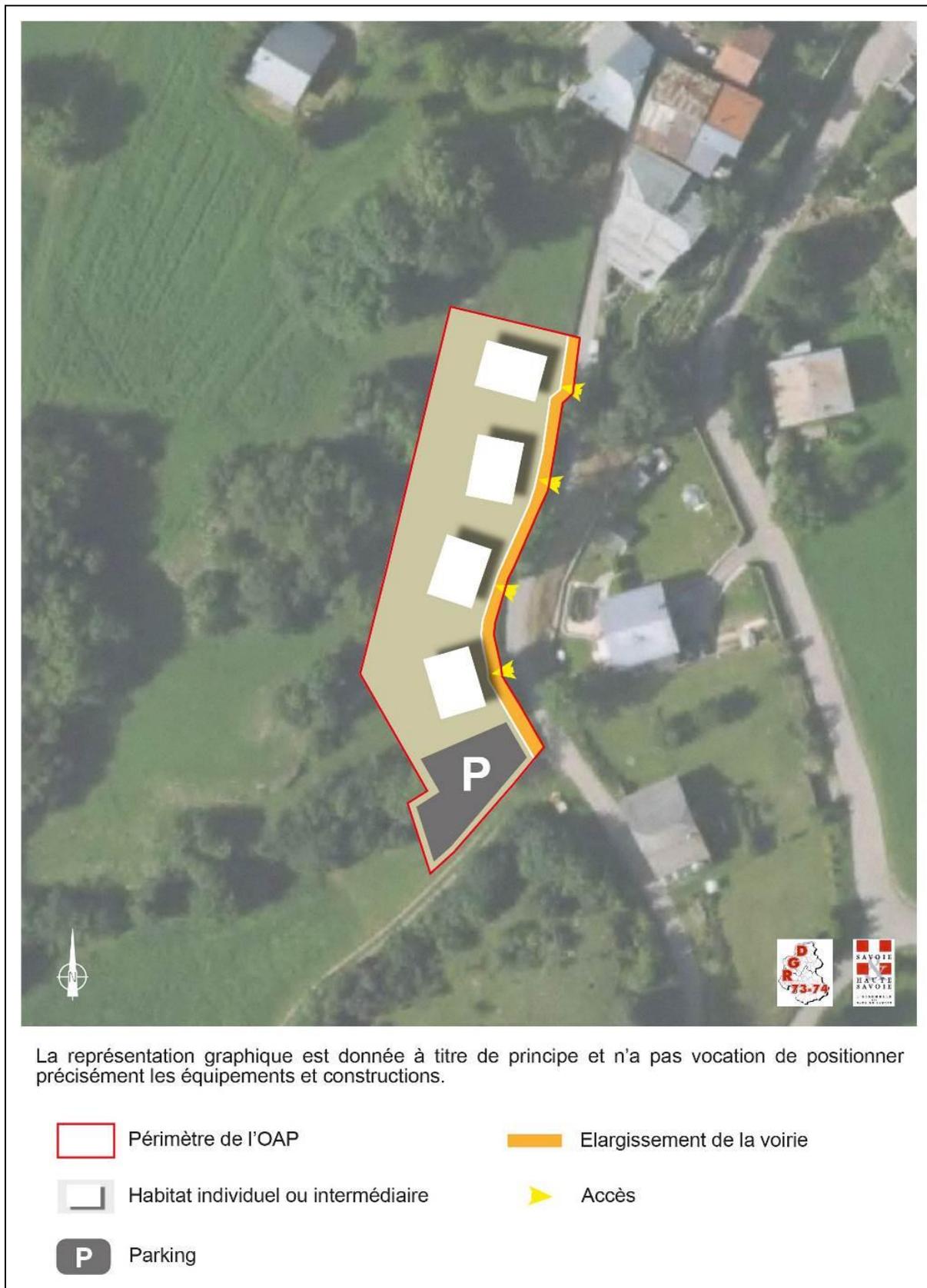


**Photo 2 : Terrains objets de l'OAP – secteur aval**



### **Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser stricte 2AU, en raison de l'absence d'assainissement.
  - Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
  - Intervention de la collectivité : à définir
  - Echéance d'urbanisation : à moyen ou long terme
  - Mode de déblocage : à définir lors de l'évolution du PLU suite à réalisation, par la collectivité, du réseau d'assainissement
- 
- Vocation principale de la zone : habitat, de type R+1 au minimum, avec des volumes en harmonie avec le bourg.
  - Réalisation d'environ 4 à 5 logements, sous forme d'habitat individuel ou groupé.
  - Accès : directement sur la voie communale.
- 
- La voie communale fera l'objet d'un élargissement pour faciliter les circulations en direction du bâti ancien.
  - Des stationnements collectifs seront prévus préférentiellement au sud de la zone. Ils pourront desservir aussi bien l'opération prévue par l'OAP que le bâti ancien du village du Breuil.

**Figure 1 : Orientation d'aménagement et de programmation du Breuil**

## 2 ZONE AU D'HAUTECOUR LA BASSE

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 2 440 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrains en aval de la route, faiblement pentus en partie centrale mais très pentus en limite Est et Sud-Est et moyennement pentus sur la partie Nord.
- Occupation actuelle du sol : prés, jardins potagers et présence de fruitiers et d'arbres caducs. Ruisseau traversant la zone du Nord-Est au Sud-Ouest et matérialisant une partie de la limite Ouest de la zone de l'OAP.
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons individuelles anciennes et récentes en R+1+C avec toitures à 2 pans, parfois à croupes partielles ou totales et comprenant de larges débords. La façade possède une partie basse maçonnée (enduit ou pierres) et une partie haute en bardage bois vertical. Les constructions anciennes sont de taille plus importante du fait de leur ancienne fonction mixte (logement des animaux, habitat et stockage du fourrage). Elles sont également moins espacées que les constructions récentes.

### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation de ce secteur.
- Paysage : Conserver un espace semi-ouvert avec quelques rares arbres caducs (principalement avec des fruitiers).
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui

**Photo 3 : Terrains objets de l'OAP depuis la route d'accès au Nord-Ouest, en direction du Sud-Est**



**Photo 4 : Terrains objets de l'OAP depuis la route au Sud-Est, en direction du Nord-Ouest****Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AU.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Echéance d'urbanisation : à court ou moyen terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
  
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 2 à 4 logements, sous forme d'habitat individuel ou groupé.
- Accès : selon schéma, desserte commune par une voirie sans issue se connectant sur la route au Nord-Ouest de l'OAP.
  
- Risques naturels : prise en compte du PIZ le long du ruisseau du Boillet.
- Un espace de respiration sera conservé le long du ruisseau du Boillet.

**Figure 2 : Orientation d'aménagement et de programmation d'Hautecour la Basse**

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation de positionner précisément les équipements et constructions.

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP  |  | Voirie de desserte terminée par une placette de retournement |
|  | Habitat individuel  |  | Possibilité de future voirie à conserver                     |
|  | Talus   |  | Ruisseau   |
|  | Prise en compte du PIZ et maintien d'un espace de respiration le long du ruisseau |   |  |

### 3 ZONE NT DU PLANAY

#### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 12 200 m<sup>2</sup>.
- Occupation actuelle du site : une construction (ancien centre aéré) dans une clairière, seconde clairière un peu plus au nord-est, entourées d'une forêt de feuillus.
- Caractéristiques du bâti à proximité : aucun, à l'exception du centre aéré situé sur le site. Il s'agit d'une construction d'un seul niveau, avec une toiture à deux pans.

#### **Photo 5 : Ancien centre aéré**



#### **Photo 6 : Clairière centrale**



#### **Photo 7 : Clairière du haut**



#### Enjeux

- Urbanisme : valoriser de site de l'ancien centre aéré par le développement d'une activité d'accueil touristique
- Paysage : intégrer le projet dans son environnement paysager naturel
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : individuel ; électricité : oui.

#### Echéance d'urbanisation : court terme

#### Programme des constructions

Le programme comprendra maximum cinq lodges, en complément du bâtiment existant. Ces lodges sont des hébergements touristiques, destinés à l'accueil temporaire de courte ou moyenne durée (de la nuitée à la semaine), avec proposition d'un service commercial (petit

déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle).

La surface de plancher des lodges sera limitée à 200 m<sup>2</sup> au total. Leur emprise au sol est limitée à 450 m<sup>2</sup>, dont 250 m<sup>2</sup> pour les constructions et 200 m<sup>2</sup> pour les terrasses. Afin de s'adapter au mieux à la topographie, les terrasses pourront être dissociées de la construction principale.

Le bâtiment existant, d'environ 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sera rénové et son aspect architectural amélioré, sans extension. L'isolation par l'extérieur est possible (façade et toiture). La rénovation de l'auvent pour le rendre plus qualitatif est autorisée. Ce bâtiment sera destiné à l'accueil des usagers des lodges et aux pratiques des activités proposées sur site telles que le bien-être (yoga, méditation, massages...), les ateliers créatifs et artistiques, les séminaires d'entreprise, ainsi que les activités de plein air comme la randonnée et l'escalade.

Un espace de vente de capacité réduite pourra être envisagé, de même qu'un logement de fonction pour la personne chargée de l'accueil des visiteurs.

La surface totale de plancher des hébergements et équipements à destination touristique est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

### **Orientations d'aménagement pour garantir le fonctionnement, la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet**

- Accès et stationnements

L'accès se fait par le chemin rural dit des Maisonnettes depuis la RD85.

Entre 8 et 12 places de stationnement seront aménagées sur les emplacements définis sur le schéma d'orientation ci-dessous, dont une place PMR (Personne à Mobilité Réduite) devant le bâtiment.

Elles seront aménagées en tenant compte des risques naturels.

- Mobilités douces et espaces communs

L'ensemble des hébergements sera desservi uniquement par des cheminements piétons. Un espace de retrouvailles / détente sera aménagé devant le bâtiment existant. Il pourra comprendre du mobilier urbain et des installations légères (ex. un bassin d'agrément).

- Equipements

Le projet sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable et d'électricité.

Un système d'assainissement autonome de type phytoépuration est prévu. Un autre système aux normes en vigueur est possible.

Les eaux pluviales seront gérées sur site, en conformité avec l'étude des risques naturels.

- Qualité paysagère et environnementale de l'opération

### Qualité paysagère

Les hébergements touristiques seront implantés le plus discrètement possible dans le site, en jouant avec la topographie et la végétation en place qui participeront à leur intégration paysagère.

Afin de garder au site son caractère forestier et de favoriser l'intégration des lodges, le maximum d'arbres sera conservé. Des plantations complémentaires pourront être effectuées pour délimiter les espaces, assurer l'intimité de chaque hébergement. Le cas échéant, les essences seront choisies parmi celles indigènes, déjà présentes sur le site.

### **Photo 8 : Aspect actuel de l'accès, à conserver**

Le caractère champêtre de la voie d'accès en enrobé ancien reconquis par l'herbe, bordé de végétaux plus ou moins hauts, sera à conserver, dans la mesure où cette mesure ne nuit pas au bon déneigement du site en hiver.



Les chemins d'accès aux hébergements seront traités en matériaux perméables, en conservant un caractère champêtre. Ils pourront utilement s'inspirer des exemples ci-dessous. Une exception est admise pour l'accès à l'hébergement pour les PMR, qui devra être facilement praticable en toute saison.



*Chemin doux sous bois en terre et graves fines, avec végétation de sous-bois fleuries de type pervenches et/ou ail des ours.*



*Gestion différenciée en laissant quelques périphéries en prairie naturellement fleurie et des sentiers en herbe tondue.*



*Chemin en dalles de pierre d'aspect naturel et local avec joint végétal*

Les aires de stationnements seront également traitées de préférence en matériaux perméables, compatibles avec le déneigement, en conservant une connotation rurale.



*Bordures floues avec des plantes de sous-bois*



*Joint végétalisés*



*Haies de charmille et bordure en pavés de pierres d'aspect local*

La réhabilitation du bâtiment principal aura pour vocation à améliorer ses qualités thermiques et esthétiques. La rénovation de l'auvent, sous lequel est prévue une place de stationnement PMR, pourra utilement s'inspirer des exemples ci-dessous.



*Végétalisation de l'auvent (sédums)*



*Remplacement par une pergola agrémentée de plantes grimpantes*



*Revêtement bois et marquise*

## Qualité environnementale

### ➤ Périodes et modalités d'abattage des arbres

Les abattages d'arbres seront limités au maximum. Ceux devant avoir lieu seront réalisés en dehors de la période sensible pour la faune, idéalement entre début septembre et fin novembre, hors période de nidification et d'élevage des jeunes oiseaux et d'hibernation des petits mammifères (ex. Hérisson d'Europe). La période d'avril à juillet sera évitée impérativement.

Lors des travaux, afin de préserver les grands sujets arborés, une mise en défens sera installée préalablement au démarrage du chantier pour éviter de toucher et blesser des arbres dans le voisinage par inadvertance. Les arbres qu'il sera nécessaire d'élaguer et les jeunes arbres à couper seront marqués à la peinture forestière avant le lancement des travaux.

### ➤ **Gestion des espèces invasives en phase travaux**

Afin de limiter les risques de propagation d'espèces végétales envahissantes (ambroisie, renouée sp, etc.) ou de les favoriser (le robinier pseudo-acacia est présent le long de la voie d'accès, le bunias d'Orient dans la prairie artificielle), 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.

Si des remblais s'avéraient nécessaires, leur origine sera contrôlée pour éviter d'introduire de nouvelles plantes invasives.

### ➤ **Protection des arbres patrimoniaux**

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 circonférence / $\pi$ ), 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 être fait appel à un écologue pour confirmer les choix d'emplacements.

### ➤ **Libre circulation de la faune**

La clôture présente au Sud de la bâtisse existante devra être démantelée afin de ne pas entraver les déplacements de faune.

Les éventuelles clôtures jugées nécessaires devront être perméables à la grande et à la petite faune (exemple clôtures en rondins).

### ➤ **Prévention des risques de piégeage de la faune**

Les aménagements risquant de constituer un piège pour la faune de toute taille seront proscrits : cavités dans le sol à parois verticales lisses non franchissables par la petite faune (cas des infrastructures sanitaires, de collecte et de traitement des eaux notamment), cavités dans des poteaux, etc. Le cas échéant des mesures de neutralisation fiables et durables devront être prises pour éviter tout risque.

Une attention particulière sera accordée au bassin d'agrément, dont les bords devront être franchissables par la petite faune comme les lézards et amphibiens, et au bassin récupérateur d'eau de pluie qui ne devra pas être accessible à la petite faune (risque de piégeage).

### ➤ **Prévention des risques de collision de l'avifaune dans les baies vitrées**

Les mesures devront être prises pour supprimer les risques de collisions mortelles de l'avifaune dans les baies vitrées du projet. Des films de protection extérieurs rendant les vitrages visibles pour l'avifaune devront être systématiquement prévus. Les systèmes choisis devront avoir fait leurs preuves et être certifiés comme étant efficaces. Le porteur de projet pourra étudier la documentation technique sur le sujet, avec les références suivantes :

- <https://www.vogelwarte.ch/fr/projets/les-oiseaux-et-le-verre/>
- [https://www.birdlife.ch/sites/default/files/documents/lasauge/FR\\_vitres.pdf](https://www.birdlife.ch/sites/default/files/documents/lasauge/FR_vitres.pdf)
- <https://www.lpo.fr/decouvrir-la-nature/conseils-biodiversite/conseils-biodiversite/accueillir-la-faune-sauvage/agissons-contre-les-collisions-d-oiseaux>
- [http://ecologienoblet.fr/blog\\_ecologie/collisions-doiseaux-contre-des-vitres.html](http://ecologienoblet.fr/blog_ecologie/collisions-doiseaux-contre-des-vitres.html)

➤ **Eclairages nocturnes**

Dans le respect de la trame noire favorable à la faune à activité nocturne, les éclairages des lodges, du bâtiment principal, et du site en général, seront réduits au strict nécessaire pour la sécurité et seront éteints lorsqu'ils n'ont pas d'utilité au cœur de la nuit. Ils seront dirigés vers le sol et viseront les zones à éclairer uniquement, à l'exclusion des milieux naturels adjacents.

➤ **Aménagement du bassin**

Le bassin pourrait utilement être aménagé de façon à favoriser l'accueil et l'abreuvement de la faune sauvage locale.

➤ **Pose de nichoirs**

La pose de quelques nichoirs pourra compenser la faible présence d'arbres à cavités. Ils pourront viser l'accueil de rapaces nocturnes notamment et de chiroptères. Leur choix et positionnement pourra se faire sur la proposition d'un écologue, pour plus d'efficacité (espèces visées, hauteur de pose et orientation selon les espèces visées).

➤ **Tas de bois**

Les éventuels arbres abattus pourront être laissés sur site, en petits tas, idéalement en lisière ou dans le boisement. Ils constitueront des habitats et sources de nourriture pour nombre d'espèces.

**Figure 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone Nt du Planay**



*Position indicative des aménagements projetés, pouvant évoluer en fonction des études terrain plus précises*

## 4 ORIENTATION DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

Depuis la loi Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant notamment sur l'aménagement. Dans cet esprit, les orientations « *peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages* ».

### Intégration des constructions à la pente et gestion des accès

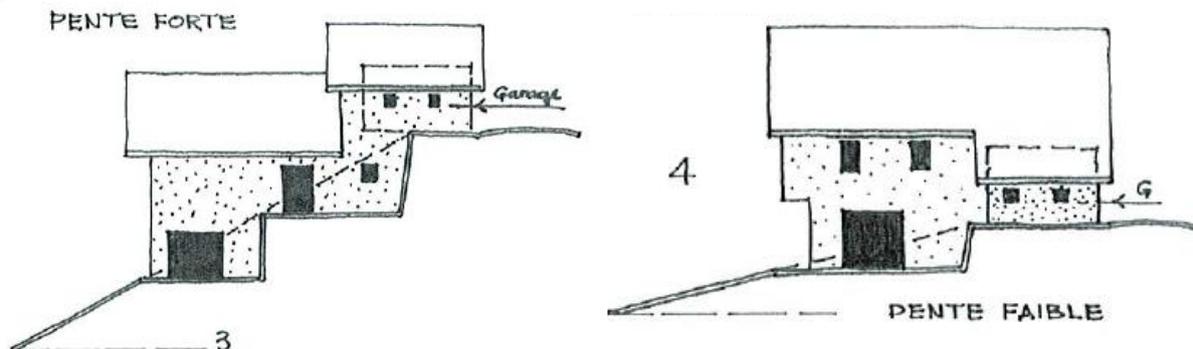
Ainsi, au regard de la pente de certains secteurs sur la commune d'Hautecour, la commune a décidé de créer une orientation d'aménagement et de programmation visant à favoriser l'intégration des constructions dans la pente et donc leur insertion paysagère et dans l'environnement.

Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.

Figurent ci-dessous quelques principes à respecter dans la mise en œuvre des projets. Il s'agit d'exemples dont les pétitionnaires devront s'inspirer.

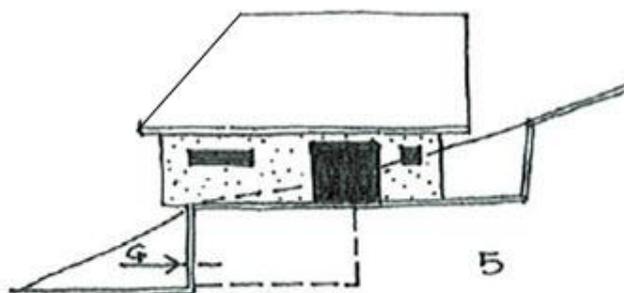
### Principes de création des accès en fonction de la pente et d'intégration à la pente

accès par l'amont



accès par l'aval

*Situer les garages au plus près des accès*



Source : CAUE73 – cahier d'architecture

## **Traitement des talus**

Gestion des talus : les enrochements supérieurs aux modules 50/70 cm sont interdits, pour réduire l'impact paysager des aménagements. Les talus seront végétalisés et pourront être traités, si besoin, par des modules plus petits, des systèmes de soutènement en bois ou des **gabions végétalisés** par exemple. Les figures ci-dessous illustrent les possibilités de traitement.

### **Exemple de talus de soutènement en bois**



Source : dynamique-environnement.com

### **Exemples de murs en gabions végétalisés**

