

De: renaud carayol <renaudcarayol@yahoo.fr>
Envoyé: jeudi 26 février 2026 19:59
À: hautecour73.enquetepublique@gmail.com
Objet: contribution enquête publique révision allégée

Madame la commissaire enquêtrice, Madame le Maire.

Suite à la lecture de la révision allégée, et dans le cadre de l'enquête publique je souhaite présenter mes remarques qui j'espère retiendront votre attention et permettront de faire évoluer le projet.

Mes remarques portent sur la modification de zonage et la création de la zone Nt et de l'OAP du Planay.

En préambule, il est regrettable que la zone proche du plan d'eau soit supprimée car elle se prête fortement à l'accueil d'activités de loisir et d'hébergements touristiques à proximité immédiate du restaurant, des activités de la base de loisir, et du sentier artistique etc.. La localisation de la future zone Nt est éloignée des activités et sites touristiques de la commune en en faisant un projet "tout voiture" et implanté à proximité des zones résidentielles et calmes de la commune et en consommant beaucoup trop d'espaces naturels. en effet on passe de 2493 m² à 12198 m² sans réel besoin d'une telle surface.

Concernant l'OAP :

Il est a noté que le périmètre de l'OAP n'est pas clair, voir inexistant. Les aires de stationnement proposées sont peu réalistes et nécessitent des aménagements du terrain conséquents pour une zone naturelle. Le nombre de places semble bien léger pour accueillir des touristes en hébergement, des séminaires, des activités diverses, un commerce, du personnel etc.. L'accès n'est pas dimensionné en conséquence, il est trop étroit. Les véhicules ne peuvent pas se croiser et vont générer des perturbations sur la route départementale. Ce point étant de nature à présenter un danger pour la circulation. La capacité d'accueil du site doit être réduite.

La destination future du bâtiment existant est trop vague, il est donc difficile d'estimer les besoins. En cas d'organisation d'événements festifs type mariages, fêtes en tout genre etc.. (ce qui semble être la vocation réelle du projet), le site risque d'être vite saturé et cela générera des nuisances pour les usagers de la route ainsi que pour les riverains du fait des nuisances sonores et autres... La compatibilité avec le caractère naturel des lieux est compromise. Le caractère "calme" de la destination du bâtiment existant ainsi que sa capacité d'accueil limitée doivent être garantis afin d'éviter les problèmes de voisinage avec les résidents du lotissement des Tovères situé à proximité immédiate de l'OAP, ainsi que de Gregny.

Les futurs bâtiments sont trop proches des habitations existantes, notamment les bâtiments 2 et 3. En effet ils sont d'une part situés en zone moyen de risque, et d'autre part ils seront trop visibles et ne s'intégreront pas au paysage. Le caractère vernaculaire des constructions est inexistant, en effet les bâtiments proposés sont sans rapport avec les constructions visibles à Hautecour. La qualité architecturale est plus que médiocre et les bâtiments sont sans cohérence les uns avec les autres. Ces bâtiments seront visibles de loin et vont dénaturer les paysages. Ce projet est en contradiction avec le "plan paysage" de la commune. Les bâtiments doivent être recentrés près du bâtiment principal afin de s'intégrer réellement au paysage ou du moins ne pas être visible. Aucune intégration réaliste n'est proposée au projet de révision. Seulement des vues sur le site même sont présentes et sont sans intérêt pour juger de l'intégration au paysage.

La possibilité de faire des bâtiments d'environ 50 m² d'emprise au sol sur 10 m de hauteur n'est pas réaliste, en effet des bâtiments en R+2 voir plus ne sont pas compatibles avec une intégration paysagère réussie en zone naturelle. Sachant que des arbres sur site ont déjà été coupés sans autorisation de défrichement. Le couvert végétal ne suffira pas. La taille des bâtiments doit être réduite au minimum de moitié afin de tenter de s'intégrer au paysage et de correspondre à la capacité d'accueil des hébergements. Par ailleurs, on peut également s'interroger sur la capacité des réseaux existants pour un tel projet. La gestion de l'eau pluviale en secteur de glissement de terrain est à anticiper afin d'éviter l'aggravation du phénomène. Le raccordement au réseau public d'assainissement s'avère nécessaire car la capacité d'accueil du site (personnes trop nombreuses, bains à bulles, fontaine pour les moustiques tigres etc..) est bien trop importante pour un système individuel d'assainissement non collectif. La ré infiltration d'eau dans le sol est à proscrire du fait du caractère naturel et à risque du terrain. Les bâtiments devraient s'implanter hors des zones de risque du PIZ, et la capacité d'accueil doit être limitée.

Concernant le règlement :

La hauteur de 10 m en zone Nt n'est pas en adéquation avec l'usage de la zone. Pour rappel la hauteur des constructions est limitée à 10 m sur l'ensemble du territoire de la commune. Le mode de calcul n'est pas précisé et la référence à la hauteur des arbres est très fantaisiste. Le respect de la règle de hauteur n'est pas vérifiable. L'emprise

ainsi que les surfaces de plancher autorisées sont réellement démesurées pour la capacité d'accueil des hébergements.

En conclusion, l'emprise de l'OAP doit être réduite afin de s'intégrer au site naturel sans dénaturer les paysages et aggraver les risques. Les bâtiments doivent être recentrés autour du bâtiment existant. L'accès, le raccordement aux réseaux publics est à revoir. La capacité d'accueil du site doit être limitée au maximum afin d'éviter les nuisances à venir et de correspondre aux objectifs réels de l'OAP. La hauteur, l'emprise, la surface des bâtiments doivent être réduites pour une meilleure intégration en compatibilité avec le caractère naturels et paisible des lieux. Une garantie de compatibilité des usages du site de l'OAP avec la proximité des habitations existantes à proximité doit être sérieusement prise en compte.

Cordialement

Renaud CARAYOL
14 rue des toières
73600 HAUTECOUR