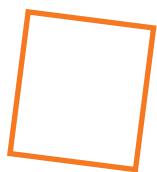




# COMMUNE DE ST-GEORGES D'HURTIERES

**DEMANDE DE DÉROGATION, EN APPLICATION DE L'ARTICLE L122-7 DU C.U, POUR UNE URBANISATION EN DISCONTINUITÉ DESTINÉE À LA RÉALISATION DES ECOLOGES DE LA MINÈRE.**

**1 - DOSSIER DE PRÉSENTATION À LA CDNPS**



# SOMMAIRE

## 1 - Demande d'urbanisation en discontinuité au lieu-dit la Minière ..... 3

Contexte réglementaire ..... 3

Projet ..... 4

Contexte local ..... 5

Justification du choix de créer des hébergements touristiques à Saint-Georges d'Hurtières ..... 5

Une diversification et un renforcement de l'offre d'hébergements touristiques reconnus comme un objectif du SCoT de Maurienne ..... 6

Une offre concurrentielle limitée ..... 7

Les nombreux atouts touristiques de la porte de Maurienne ..... 8

Justification sur le choix de la localisation et concept des écolodges ..... 10

Accès et desserte par les réseaux ..... 12

Etat initial du site ..... 14

Compatibilité du projet avec la préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel ..... 15

Compatibilité du projet avec la préservation des paysages ..... 16

Compatibilité du projet avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ..... 16

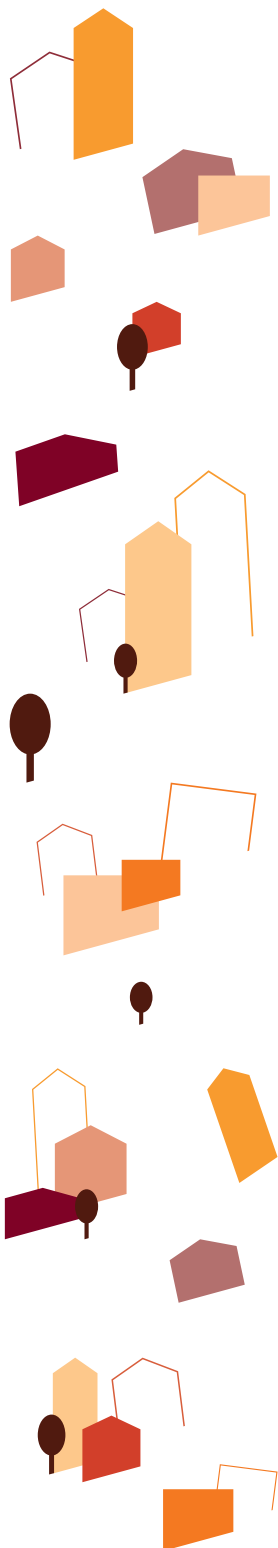
Compatibilité du projet avec la protection contre les risques naturels ..... 17

## 2 - Compatibilité du projet avec le PLU

Zonage du secteur de la Minière - PLU 2019 ..... 18

Zonage modifié du secteur de la Minière ..... 19

Règlement de la zone Nt ..... 19





# 1 - Demande d'urbanisation en discontinuité au lieu-dit «la Minière»

---

## Contexte réglementaire

La commune de Saint-Georges d'Hurtières est couverte par un PLU approuvé le 08 novembre 2019.

Rappel des conditions requises pour la création d'une urbanisation en discontinuité :

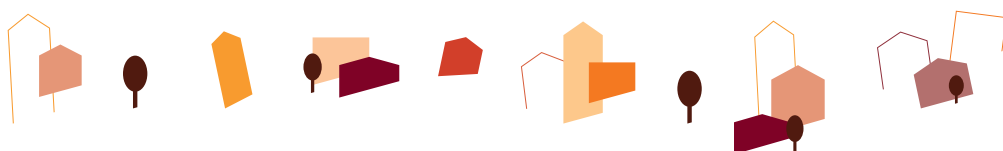
### **Article L122-5 du code de l'urbanisme**

*L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*

### **Article L122-7 du code de l'urbanisme**

*I.- Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.*

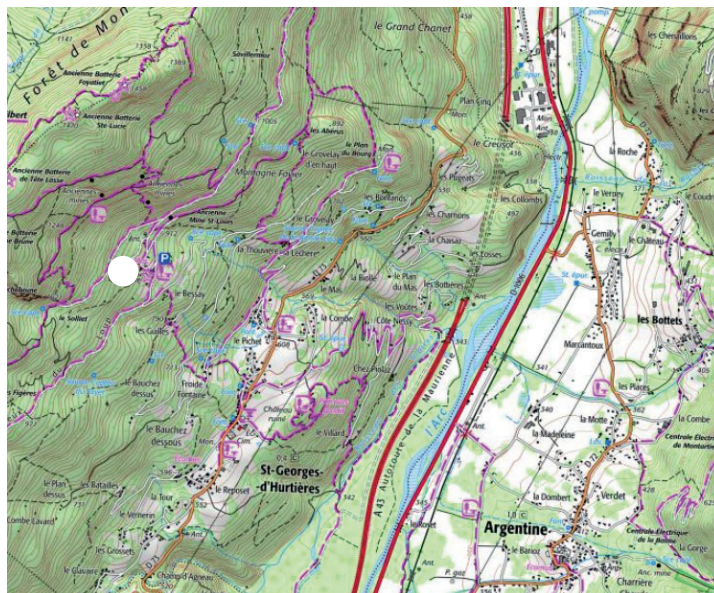
...



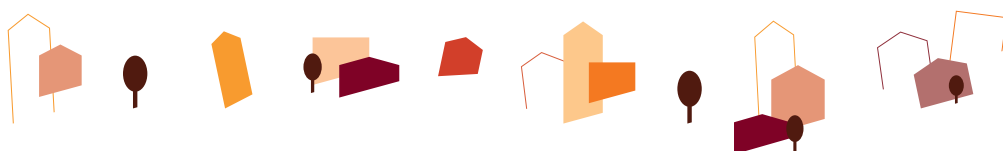
## Projet

La demande d'urbanisation en discontinuité au lieu-dit la Minière porte sur un projet d'installation de 5 écolodges qui pourrait se réaliser en 2 phases. Une première étape avec 3 écolodges et une deuxième étape avec 2 écolodges supplémentaires

### Situation :



Les parcelles concernées par le projet sont les suivantes : Section 0D354 d'une superficie de 1.350 m<sup>2</sup> pour la phase 1 (3 cabanes) et 0D662-663 (pour partie) d'une superficie de 1.100 m<sup>2</sup> pour la phase 2 (2 cabanes).





---

## Contexte local

Saint-Georges-d'Hurtières a abrité la plus grande mine de fer de Savoie. Cette mine a été en activité pendant plus de 700 ans. Un énorme filon de sidérite d'une largeur de 8 mètres y était exploité. Le minerai extrait alimentait des fonderies locales de la vallée de la Maurienne, celles d'autres massifs en Savoie et jusqu'aux aciéries de Rives en Isère.

La spécialisation de la basse Maurienne dans le fer s'opère au 16<sup>e</sup> siècle. Doté de ressources naturelles importantes, le territoire accueille des métallurgistes qui importent avec eux de nouvelles techniques. Parmi elles, le haut fourneau bergamasque. Au 19<sup>e</sup> siècle, Louis Grange, propriétaire de la plupart des mines des Hurtières s'impose comme l'un des principaux maîtres de forge de basse Maurienne. Il met en place un système archaïque de production de fonte au charbon de bois en s'appuyant sur une main d'œuvre locale.

En 1875, la famille Grange loue la concession des mines de fer de Saint-Georges-d'Hurtières à la société Schneider et Cie du Creusot. La révolution industrielle fait son entrée dans les mines des Hurtières. C'est le début d'une nouvelle ère. Il n'y a plus qu'un seul exploitant et il utilise des techniques modernes. De lourds aménagements et des procédés novateurs sont mis en œuvre pour pallier les contraintes de la montagne. Entre 1875 et 1886, 257 000 tonnes de sidérite sont extraites, ainsi que 10 075 tonnes de minerai de cuivre. Peu à peu le gisement s'épuise et, dans le même temps, la découverte du procédé de déphosphoration de la minette de Lorraine va rendre celle-ci plus concurrentielle. La fermeture des mines des Hurtières est programmée, elle est effective dès 1930.

Le hameau de la Minière est donc un lieu chargé d'histoire. Largement peuplé pendant l'exploitation minière (chapelle et école dans le hameau), le hameau a progressivement perdu tous ses habitants permanents.

Ouverte en 1891 suite à une forte mobilisation des habitants du hameau, l'école de la Minière était une école à classe unique qui a accueilli jusqu'à 50 élèves. En 1939, l'instituteur du Chef Lieu est mobilisé et l'institutrice de la Minière descend avec ses élèves à l'école du Chef Lieu où tous les enfants de Saint Georges d'Hurtières sont regroupés.

En 1944, le hameau de la Minière est détruit à 80%. Les maisons détruites, les habitants partent s'installer en ville ou dans la vallée, l'école ne rouvre donc pas.

Depuis 2019, le hameau se repeuple et désormais 3 familles y sont installées

Le hameau de la Minière est situé entre 900 et 1000m d'altitude ce qui lui confère un panorama exceptionnel : du Grand Arc (massif de la lauzière) aux aiguilles d'Arves.

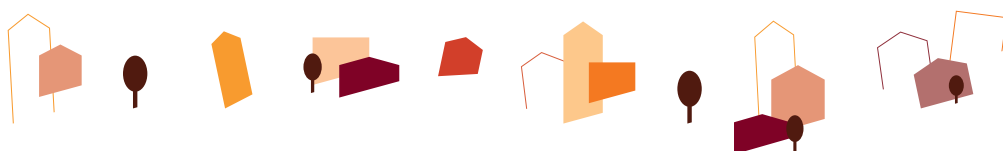
---

## Justification du choix de créer des hébergements touristiques à Saint-Georges d'Hurtières

Le territoire de la porte de Maurienne souffre d'un déficit notoire d'hébergements touristiques.

En effet selon les données statistiques de l'agence Savoie Mont-Blanc, le territoire de l'intercommunalité ne compte que 160 lits touristiques marchands en 2023.

Dans le détail on recense à Saint-Georges d'Hurtières un gîte de groupe d'une capacité de 15 lits (localisation au chef-lieu) et un éco-camping d'une capacité de 12 lits sous yourte (localisation au chef-lieu, à l'aval du cimetière).



	Meublés classés		Hôtellerie de plein air			Refuges & gîtes d'étape		Chambres d'hôtes		
Commune	Nbre de Structures	Capacité en nb de lits	Nbre de Structures	Nb emplacement	Capacité en nb de lits	Nbre de Structures	Capacité en nb de lits	Nb de Structures	Nb chambre	Capacité en nb de lits
Aiton	2	12								
Argentine	1	4						1	4	10
Bonvillaret	1	6								
Épierre										
Montgilbert										
Montsapey										
St-Alban-d'Hurtières	4	34				2	24			
<b>St-Georges-d'Hurtières</b>			<b>1</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>15</b>			
St-Léger	2	8				1	35			
St-Pierre-de-Belleville										
Val-d'Arc										
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>64</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>74</b>			

	Marchand		Non Marchand (résidences secondaires)	
Commune	Nbre de Structures	Capacité en nb de lits	Nombre de Structures	Capacité en nb de lits
Aiton	2	12	20	101
Argentine	2	14	47	236
Bonvillaret	1	6	34	169
Épierre			34	170
Montgilbert			47	235
Montsapey			126	630
St-Alban-d'Hurtières	6	58	113	567
<b>St-Georges-d'Hurtières</b>	<b>2</b>	<b>27</b>	<b>98</b>	<b>488</b>
St-Léger	3	43	29	147
St-Pierre-de-Belleville			29	145
Val-d'Arc			55	273
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>160</b>	<b>632</b>	<b>3 161</b>

Capacités d'hébergements touristiques de la Porte de Maurienne - Source agence Savoie Mont-Blanc - 2023

## Une diversification et un renforcement de l'offre d'hébergements touristiques reconnus comme un objectif du SCoT de Maurienne

Le SCOT de Maurienne, approuvé en 2020 mais annulé en 2023 par décision du tribunal administratif, identifiait l'objectif de renforcer la capacité d'hébergements touristiques dans les secteurs en déficit notamment le fond de vallée et la porte de Maurienne.

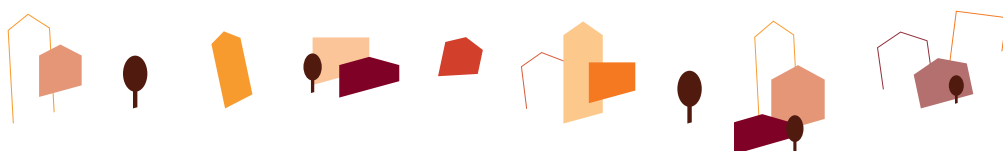
Le SCOT n'est soit plus opposable aujourd'hui mais le diagnostic et les objectifs restent d'actualité.

Extrait du SCOT :

**«Diversifier l'offre de lits marchands à l'échelle Maurienne pour maintenir l'attractivité touristique et l'économie du territoire**

*Le SCoT programme la création d'une offre nouvelle de lits durablement marchands pour permettre une diversification du parc d'hébergements et des clientèles, afin de renforcer les fréquentations.*

*Cette offre nouvelle de lits marchands permettra de diversifier le parc d'hébergement, les modes de fréquentation (été comme hiver) et les cibles de clientèles. C'est cette part de marché qui est à conforter et à développer en priorité.*



### Diversification de l'offre d'hébergements :

*La diversification du parc d'hébergements touristiques se fera au cas par cas en fonction des typologies de biens présents sur chaque station, de la structure du parc et de son ancienneté: taille des logements, modes de gestion, prestations, niveau de gamme, services proposés, court séjour et clientèles visées... Il s'agit de construire une offre nouvelle différenciée pour renforcer l'attractivité des sites sans pénaliser les structures existantes. La commercialisation « hors samedi-samedi » sera privilégiée pour éviter de saturer d'avantage les accès routiers.*

### Développer une offre attractive en fond de vallée

*Une offre d'hébergements en vallée et en dehors des stations est programmée : la création de 1700 lits permettra de proposer des produits attractifs de diversification, notamment en été : hôtellerie avec services autour du cyclo et du bien-être, campings et hôtellerie de plein air autour des pôles « eau-loisirs », hébergements insolites en nature ou dans le patrimoine fortifié...*

### Caractère durablement marchand de cette offre nouvelle :

*Contrairement au développement réalisé ces dernières décennies où le mécanisme de financement reposait sur l'acquisition d'appartements par des particuliers s'engageant à mettre en location leur bien auprès d'un gestionnaire unique, le plus souvent au travers d'un bail commercial, la production de cette offre nouvelle devra passer, sauf de rares exceptions, par une acquisition en bloc.*

... »

---

## **Une offre concurrentielle limitée (rayon de 50 kilomètres)**

- // «Entre ciel et terre» à Saint Nicolas la Chapelle (Val d'Arly au nord d'Albertville) : 5 cabanes dans les arbres.

Prestations haut de gamme : cabanes tout confort de type mini chalet, service de restauration, service de massage, salle bain, jacuzzi . Prix en conséquence.

- // «Là-haut» à la Thuile (Bauges, au dessus de Chambéry) : 5 cabanes dans la forêt

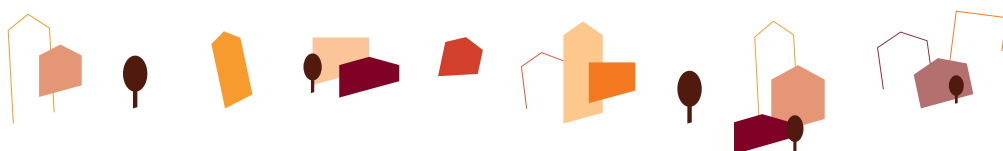
Prestations haut de gamme : cabanes tout confort de type mini chalet, service de restauration, salle bain, jacuzzi. Prix en conséquence.

- // «Entre 2 cols» à Saint-Martin-sur-la-Chambre (moyenne Maurienne) : 1 maison de Hobbit + 2 cabanes + 1 chambre à thème.

Différents tailles d'hébergements depuis le très petit (5m²) jusqu'au plus spacieux (45m²). Prestations avec piscine et jacuzzi collectifs, salle de bain et sanitaires dans les cabanes. Prix raisonnable.

- // Village d'igloos à Saint-François-Longchamps de décembre à avril : 4 «alti-dômes» à 2.000 m d'altitude

Équipements réduits. Prix bon marché.



---

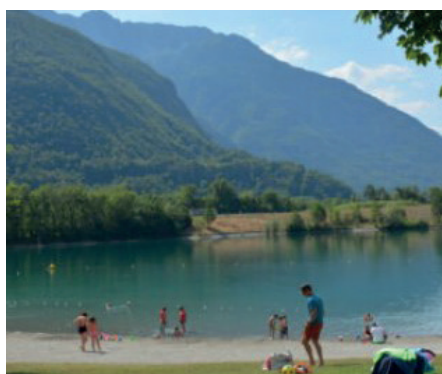
## Les nombreux atouts touristiques de la porte de Maurienne

La présence de nombreux atouts touristiques dans le territoire justifie le renforcement de l'offre d'hébergements touristiques

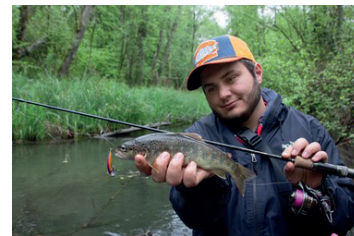
### // Le cyclisme avec :

- La vélo route de la Maurienne (V67), futur itinéraire cyclable qui remontera la vallée sur 154 kms de voies propres ou aménagées, d'Aiton à Bonneval-sur-Arc.
- L'itinéraire cyclo-touristique du Grand Cucheron.
- Les itinéraires de VTT.

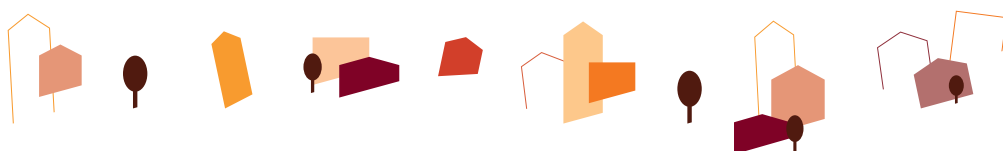
### // La baignade au lac des Hurtières



### // La pêche au lac de Barouchat,, au lac des Hurtières dans les cours d'eau 'Arc, ruisseau des Glaires ...)



### // Les sports nautiques : téléski nautique de Chamousset





## La randonnée avec de nombreux sentiers

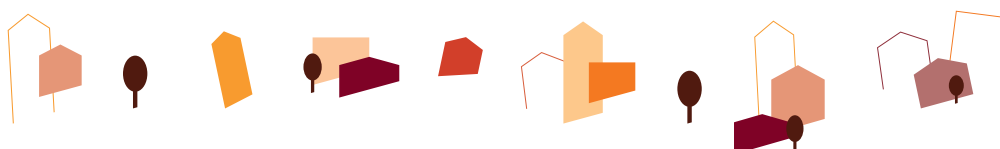
- Le GR738 «Haute traversée de Belledonne» passe à proximité (col du Petit Cucheron). La Minière est un site idéal pour une nuitée avant la dernière étape d'arrivée à Aiguebelle. La Minière est reconnue par la communauté de communes comme une aire de bivouac sur le massif de Belledonne.
- Sentier des mines (4km, 300m D+, 2h, peu difficile)
- Circuit des batteries (9km, 700m D+, 4h30, peu difficile)
- Chemin des Abérus (3km, 50m D+, 1h30, facile)
- Col du petit Cucheron (6km, 400m, 2h30, peu difficile)



## Le parapente avec les professionnels locaux à Aiguebelle et la Chambre



## L'escalade sur le site de Saint-Léger





## Justification sur le choix de la localisation et concept des écolodges

Le couple d'exploitants habite le hameau de la Minière. La proximité immédiate est un atout pour la gestion quotidienne des hébergements.

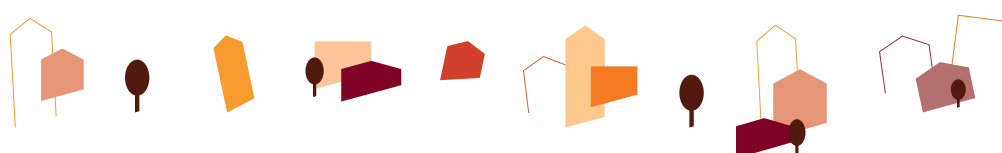
Madame est gérante saisonnière en station. Elle cherche à changer d'orientation professionnelle en créant son propre emploi. Elle a participé à une formation de création d'entreprise spécialisée dans les logements insolites auprès de l'agence « Oriente ta boussole ».

Monsieur est télétravailleur dans l'informatique à plein temps. Il interviendra en complément pour la maintenance, la comptabilité ...

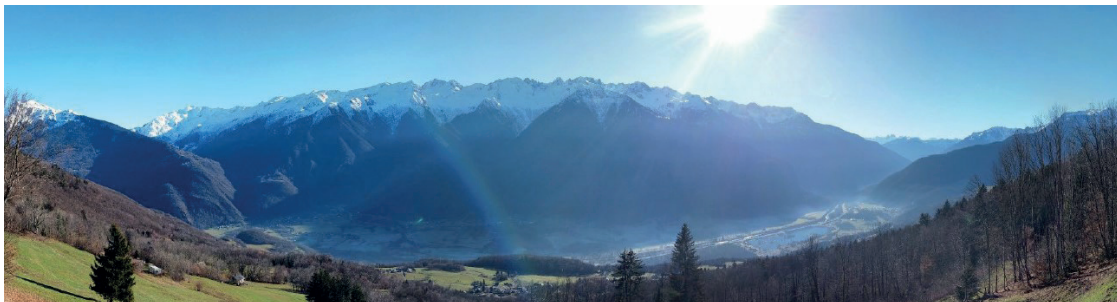
Le choix de l'emplacement, au sommet d'un pâturage, permet une isolation relative par rapport au hameau tout en étant à proximité (moins de 15 minutes à pied). Le site est situé à 1000m d'altitude ce qui lui confère un panorama exceptionnel : depuis le Grand Arc et le massif de la Lauzière jusqu'aux aiguilles d'Arves . Le site parfaitement calme permet un retour à la nature. Il bénéficie d'une absence de pollution lumineuse.



Vue du site







*Vue depuis le site*

### **Le concept commercial :**

Des logements simples, sains, économes et originaux pour proposer une offre reposante et originale en immersion totale dans la nature.

Sensibilisation de la clientèle à la faune, à la flore et à l'histoire locale. Mise à disposition dans les logements de littérature sur ces sujets, de jumelles/longues vue ainsi que des pièges photographiques que les clients pourront aller déposer en forêt pour observer la faune locale. Pose de nichoirs à oiseaux autour des logements. Proposition d'ateliers d'observation du ciel et des étoiles.

Accueil à la nuitée pour un couple ou une petite famille. Ouverture toute l'année (4 saisons).

Chauffage par poêle à bois.

Mise à disposition d'un espace bien être avec un sauna et partenariat pour des prestations bien être (massage, yoga ...)

Petit-Déjeuner inclus et possibilité de commande de panier repas. Tous les produits sont locaux ou fait maison (formation hygiène alimentaire (HACCP) prévue).

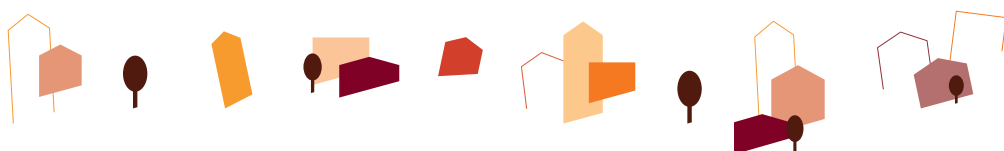
### **Le concept architectural et constructif :**

Fondations sur pieux métalliques réversibles, pas de fondations, pas de terrassement

Structure, ossature et terrasse en bois

A ce stade de la réflexion le choix architectural n'est pas arrêté mais deux options sont possibles

#### **/ Le style chalet**





### Le style dôme géodésique

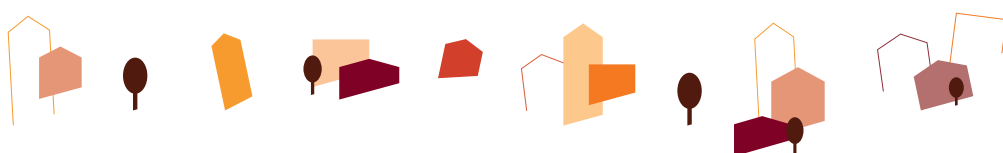


## Accès et desserte par les réseaux

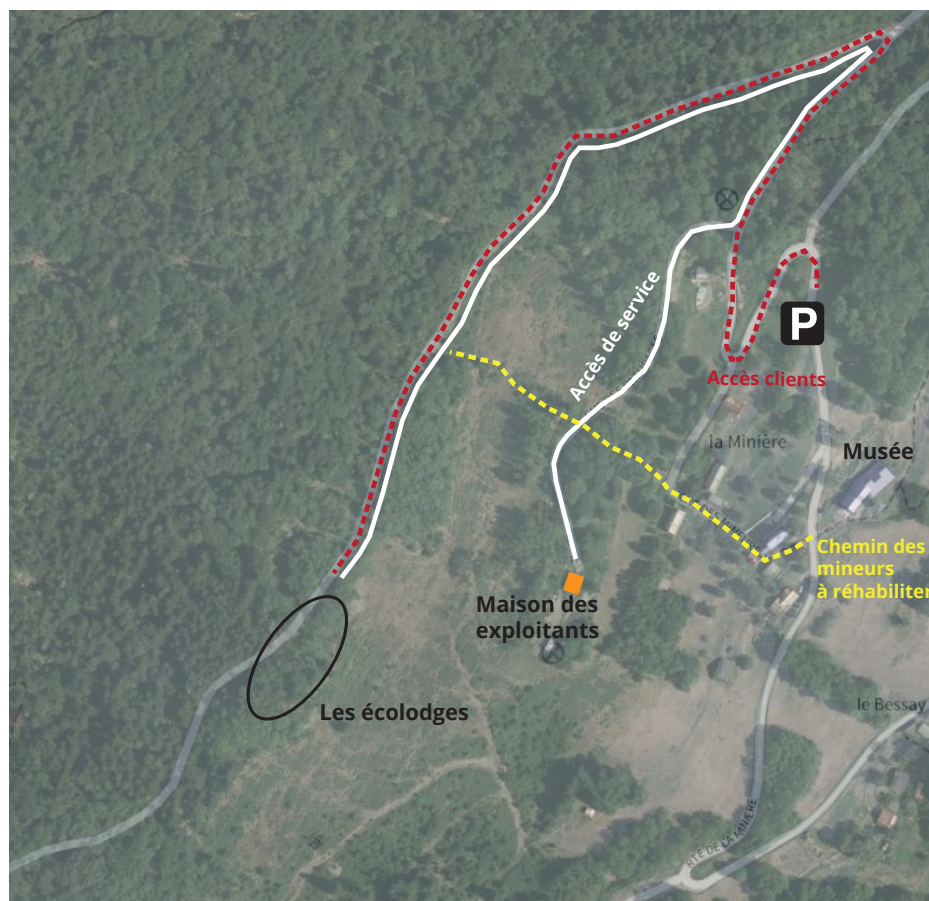
- Les clients des écolodges stationneront leur véhicule sur les parkings publics du musée de la mine de fer et accéderont à pied à leur hébergement (environ 15 mn).

L'accès de service s'effectuera par le chemin forestier qui passe juste à l'amont du site des écolodges.

L'ancien chemin des mineurs sera réhabilité afin de rendre le trajet plus court et plus immersif.







// L'alimentation électrique des hébergements sera assurée par des panneaux photovoltaïques.

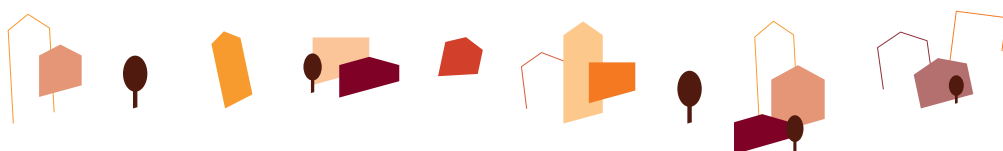
// Les eaux usées seront traitées grâce à un système de micro-station par phyto-épuration.

Des toilettes sèches individuelles seront mise à disposition dans chaque logement. Les eaux grises restantes (issues du lavage) seront traitées grâce à un système de micro-station par phyto-épuration (modèle PhytoRéut de Aquatiris).



// La consommation courante d'eau potable sera assurée par la mise à disposition de bouteilles d'eau en verre (pas d'usage du plastique).

L'alimentation des eaux domestiques (lavage, douche, ...) sera assurée par des réservoirs d'eau.





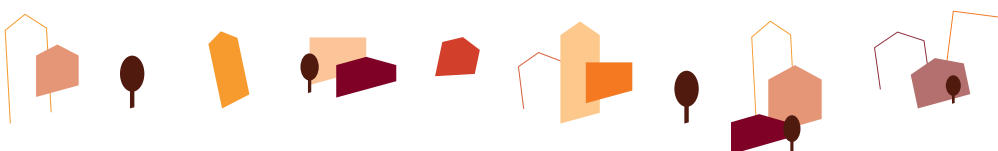
L'exploitant suivra les recommandations de l'ARS pour le transport et le stockage des eaux domestiques ainsi que pour les bouteilles d'eau potable.

Dans une démarche de sensibilisation à la sur-consommation d'eau, les réserves d'eau seront volontairement limitées.

---

## Etat initial du site

Le site est situé en lisière de forêt. Les parcelles concernées par le projet sont entièrement boisées.



---

## Compatibilité du projet avec la préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel

Une étude environnementale intitulée «Diagnostic faune - flore et définition des enjeux environnementaux » a été réalisée par le cabinet Alp'Pagès Environnement en avril 2024.

L'étude complète est présentée dans le document n°2

### Synthèse

L'expertise de l'état initial se base sur une visite de terrain réalisée le 23 avril 2024. La date de prospection couvre la période printanière. Elle ne permet pas de réaliser un inventaire exhaustif de la biodiversité car elle ne couvre pas la totalité de la période optimale de développement de toutes les populations floristiques et animales, mais elle permet d'identifier les enjeux environnementaux présents, notamment au regard des faibles surfaces du projet.

Le site n'est pas localisé dans un périmètre réglementaire, aucune procédure d'évaluation des incidences n'est nécessaire. Un périmètre d'inventaire (ZNIEFF de type 2) englobe la totalité du site et a été pris en compte dans les analyses des enjeux.

Un seul habitat naturel est présent sur le site de projet, il est typique de l'étage montagnard inférieur, avec la présence d'espèces de l'étage collinéen et de l'étage montagnard. Il s'agit d'une Chênaie hêtraie acidiphile à Châtaignier, fonctionnelle au niveau écologique, non menacée et fréquente. Les enjeux de conservation de cet habitat sont qualifiés de faibles.

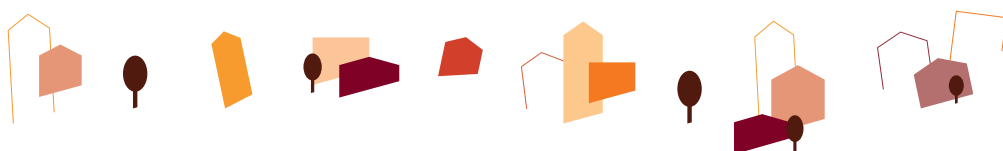
52 espèces végétales ont été inventoriées. Aucune ne présente de sensibilité au regard de la législation ou de leur inscription sur les listes rouges régionales ou nationales. Les espèces patrimoniales listées dans la bibliographie communale ont été recherchées au regard des potentialités de développement de chacune dans leurs habitats, sans qu'aucune espèce ne soit relevée. Aucune espèce végétale exotique envahissante n'a été relevée sur le site.

4 espèces de Mammifères ont été contactées sur le site d'étude. Aucune n'est protégée, les enjeux de conservation sont donc qualifiés de faibles. Deux espèces sensibles supplémentaires sont citées dans la bibliographie, le Hérisson d'Europe et l'Écureuil roux. Aucune trace de ces espèces inféodées respectivement aux lisières arbustives et aux boisements n'a été relevée.

Parmi les 9 espèces d'Oiseaux contactées, 7 présentent des enjeux de conservation intrinsèques importants. Il s'agit essentiellement d'espèces des boisements. L'analyse de l'utilisation des habitats du site par ces espèces, en fonction des exigences propres à chacune et de leur statut reproducteur et/ou hivernant, ne permet pas de faire ressortir d'espèces sensibles nicheuses ou potentiellement nicheuses sur le site. Leurs enjeux de conservation sur le site sont qualifiés de faibles. Concernant les espèces supplémentaires citées dans la bibliographie, l'analyse des potentialités en fonction des habitats présents sur le site et des exigences propres à chaque espèce fait ressortir de nombreuses espèces forestières. Il s'agit d'espèces loquaces qui auraient pu être entendues ou vues si elles avaient été présentes. Elles n'ont pas été contactées.

Aucune espèce d'Amphibien (absence de milieu aquatique) ou de Reptiles (période peu favorable à l'observation de ces espèces) n'a été contactée. Au regard des habitats du site, la Couleuvre verte et jaune et le Lézard vert reste des espèces potentielles. Les enjeux de conservation sont qualifiés de modérés pour ces espèces.

La période d'inventaire n'est pas favorable à l'observation des invertébrés qui ont besoin de conditions sèches, chaudes et estivales pour se développer. Cependant dans la bibliographie, seule une espèce des milieux humides est citée, habitats absents du site de projet. Les enjeux de conservation de ce groupe est considéré comme faible sur le site.



## Conclusions sur enjeux environnementaux et mesures correctrices des effets du projet

Les habitats naturels situés sur la zone de projet peuvent accueillir ponctuellement des espèces protégées, essentiellement des espèces du cortège forestier et des boisements.

Le projet peut impacter les espèces fréquentant ces habitats, de façon plus ou moins importante, notamment lors des périodes de sensibilités de leur cycle biologique respectif (reproduction essentiellement sur le site). Les habitats du site sont fonctionnels ce qui induit fortement la biodiversité globale. Le projet doit s'attacher à conserver cette fonctionnalité en limitant les effets négatifs et en permettant à la dynamique végétale de s'exprimer.

Les travaux d'aménagements impacteront les espèces fréquentant ces habitats, de façon plus ou moins importante, les espèces forestières étant les plus impactées en cas de coupes d'arbres. Le site de projet est localisé en lisière d'un massif boisé important en termes de surfaces. Des surfaces de report sont donc disponibles à proximité immédiate pour les espèces potentiellement impactées. Le projet s'attachera cependant à appliquer les mesures correctrices suivantes :

- Mise en place d'un planning intégrant les sensibilités du cycle biologique de ces espèces permettra de limiter le dérangement et les impacts sur ces populations avifaunistiques. Pour cela les travaux devront être réalisés en dehors de la période de nidification des oiseaux, notamment au niveau du débroussaillage et de la coupe des arbres.
- Conservation des arbres les plus importants (diamètre). Cela concerne essentiellement quelques épicéas, les autres arbres étant de diamètre faible (taillis).
- Conservation des bois morts soit sur pieds soit au sol (si les conditions de sécurité ne sont pas remplies pour une conservation sur pied).

---

## Compatibilité du projet avec la préservation des paysages

L'implantation des 5 écolodges se fera avec le moins d'intervention possible sur le milieu naturel, sans fondations, sans terrassements, sans route d'accès.

Le concept commercial reposant sur le principe d'une immersion totale dans la nature, les hébergements seront noyés dans la forêt et n'auront aucun impact dans la perception du paysage en vue lointaine ou en vue rapprochée.

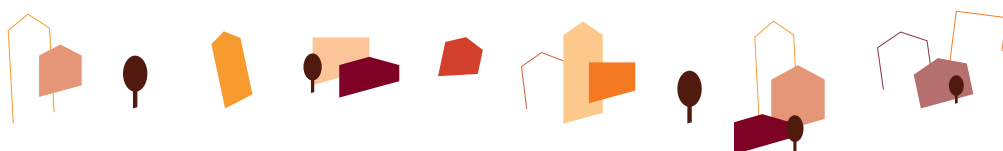
---

## Compatibilité du projet avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières

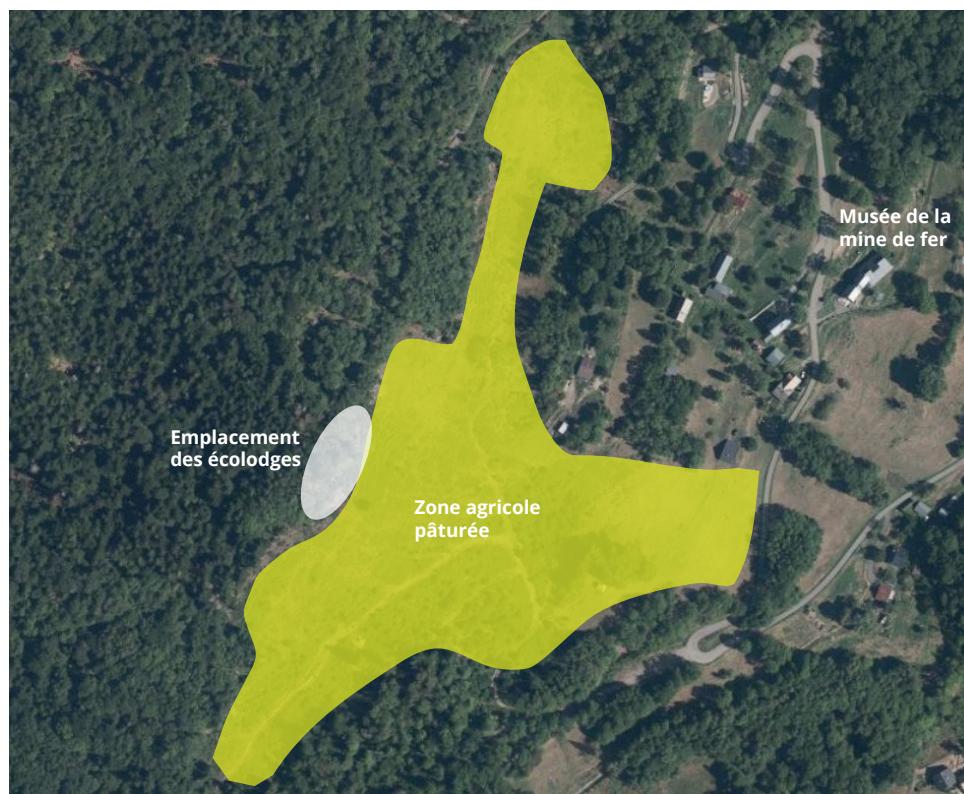
Le site est actuellement occupé par la forêt. Il se trouve en lisière d'un espace agricole récemment reconquis dans le cadre d'une politique communale de défrichement et de remise en pâture. Le GAEC du Villaret (Coise) exploite le pâturage.

Le projet sera sans incidence sur l'activité agricole car il n'empiète pas sur le pâturage.

La parcelle ne fait pas l'objet d'une gestion et d'une exploitation forestières. Le projet sera sans incidences sur l'activité forestière.







## Compatibilité du projet avec la protection contre les risques naturels

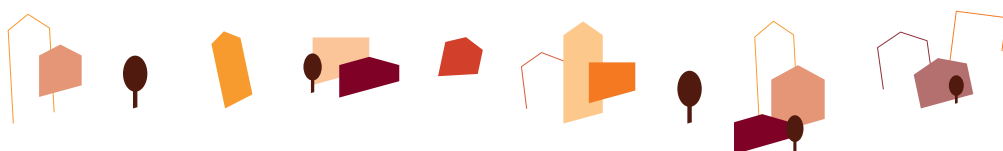
Le site du projet se trouve en dehors du périmètre des études existantes sur les risques naturels :

- Le PPRi couvre la plaine de l'Arc.
- Le PIZ concerne les secteurs urbanisés des hameaux.

Bien que nous ne disposons pas d'étude précise, nous pouvons penser que le site n'est pas soumis à des risques naturels dans la mesure où :

- Il est éloigné de tout cours d'eau donc non exposé aux risques de crue.
- Il n'est pas concerné par les chutes de blocs et les avalanches.
- Il n'est probablement pas exposé aux risques de glissement de terrain car aucun signe n'est visible sur ou à proximité du site.

Par ailleurs, on peut signaler qu'à proximité immédiate du site se trouve le hameau de la Minière. On peut raisonnablement supposer que les anciens avaient installé leurs habitations ici car le site n'était pas soumis aux aléas naturels.





## 2 - Compatibilité du projet avec le PLU.

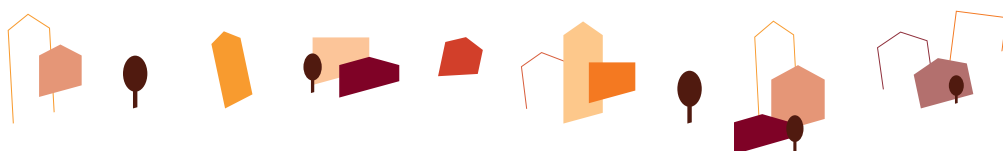
Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU approuvé en 2019 mentionne l'objectif de «*Valoriser le potentiel touristique : promouvoir le tourisme vert de moyenne montagne, le cyclotourisme, les sports de nature ...*» et se fixe comme moyen de «*Développer une offre d'hébergement touristique complémentaire : quelques nouveaux gîtes et hébergements insolites sur le plateau et à la Minière*».

De ce point de vue, le projet des écolodges à la Minière est compatible avec le PADD.

Toutefois, le zonage et le règlement écrit nécessitent d'être modifiés pour s'accorder au projet.

---

### Zonage du secteur de la Minière - PLU 2019





---

## Zonage modifié du secteur de la Minière

La modification du PLU prévoit la création d'une zone Nt destinée à la réalisation des écolodges.



---

## Règlement de la zone Nt

Légende : le texte ajouté dans la modification du PLU apparaît en rouge :

### N 1 - Destinations et sous-destinations interdites.

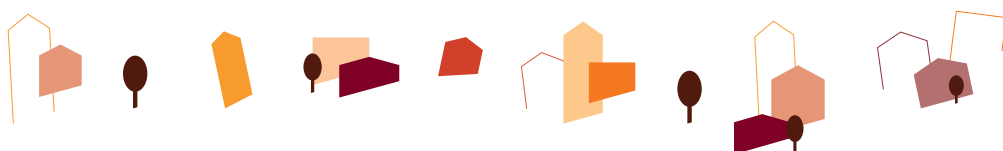
Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles, à l'exception :

- des constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, des constructions concourant à la production d'énergie.

Dans les secteurs des zones humides, indexés «zh» (N-zh) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :



- Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

Dans les secteurs de protection des périmètres de captage d'eau potable (repérés par une trame sur les plans de zonage) : les installations et ouvrages autorisés respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral.

## N 2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, les constructions concourant à la production d'énergie sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension de 30% (trente) de la surface de plancher existante est autorisée, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> (trente) et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15 (quinze) mètres de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15 (quinze) mètres de la construction principale.

Les logements de fonction liés à l'exercice d'une activité agricole sont interdits, toutefois un local de gardiennage d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup> (quarante) de surface de plancher peut être autorisé à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation.

En application de l'article L151-11, les constructions identifiées par un symbole sur les documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDNPS.

L'aménagement et la restauration des installations, ouvrages et constructions relatives au Site minier des Hurtières et au patrimoine militaire sont autorisés.

Les installations légères de loisir sont autorisées à condition d'être liées à l'espace du site minier.

**Dans le secteur Nt : seul est autorisée l'implantation d'hébergements touristiques dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Prise en compte des risques naturels :

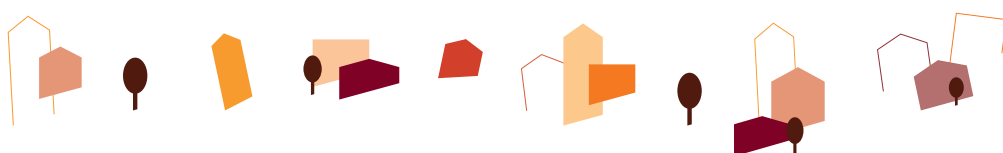
Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels dans le PIZ (« Plan d'Indexation en Z ») et dans le PPRi de l'Arc, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques par une trame :

« Trame pointillée peu dense »

Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU.

« Trame pointillée dense »

Secteur concerné par des risques naturels moyens. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU.



« Trame hachurée rouge »

Secteur concerné par des risques naturels forts (risques d'inondation). L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PPRI joint dans les annexes au présent dossier de PLU.

Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Cette bande peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

## **TITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **N 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques.**

Tout point de la construction devra être implanté avec un recul minimum de 5 (cinq) mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

### **N 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 (cinq) mètres par rapport aux limites séparatives. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Dans la zone Nt, les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

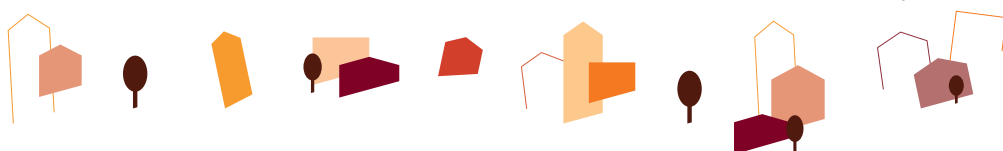
### **N 2.3 - Hauteur des constructions.**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 m.



La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dans la zone Nt, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres. Toutefois lorsque ces constructions sont installées sur pilotis la hauteur maximale autorisée peut être portée à 10 mètres.

#### **N 2.4 - Stationnement.**

Pour chaque logement créé dans une construction nouvelle et dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation, il sera exigé 2 (deux) places de stationnement.

Dans la zone Nt, le stationnement n'est pas réglementé.

#### **N 2.5 - Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation.**

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation des constructions, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture, ...) ; elles sont à reprendre pour la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Pour les constructions neuves à ossature bois et les réhabilitations de constructions et bâtiments anciens, le sens du bardage sera vertical et devra conserver l'aspect bois naturel.

Les constructions d'apparence rondins ou madriers sont interdites.

Les volets, balcons et portes seront de teinte pastel ou aspect bois naturel.

L'usage du blanc est interdit à l'exception des huisseries de portes et de fenêtres.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toits-terrasses sont interdits.

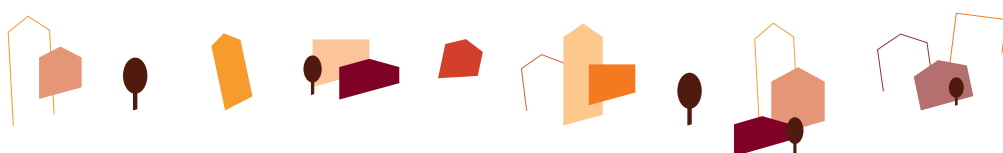
Pour les toitures les matériaux suivants sont interdits :

- Les tôles ondulées métalliques ;
- Les tôles ondulées ou non en matières plastiques.

Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés si les équipements solaires sont installés dans le plan de la toiture.

Les toitures seront de couleur gris ardoise.

Les toitures auront une inclinaison comprise entre 35 et 60%. La pente de toit des vérandas et annexes n'est pas réglementée. Les pentes de toit déchargeant sur le domaine public doivent être équipées d'arrêt de neige.



Dans la zone Nt, les constructions réalisées sans fondations, sans terrassement et réversibles présenteront un aspect bois. Les caractéristiques des toitures ne sont pas réglementées..

## N 2.6 - Caractéristiques paysagères. Clôtures.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Elles peuvent être constituées d'un mur plein crépi à l'identique de l'habitation principale, ou en pierre, ou de haie végétale d'essences locales, ou d'un muret de 0,40m crépi ou en pierre, surmonté d'un grillage ou d'une palissade.

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 35% de la surface du tènement foncier est exigée.

Les arbres isolés remarquables, haies et vergers identifiés sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme..

## TITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### N 3.1 - Dispositions concernant les accès.

Il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisant.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

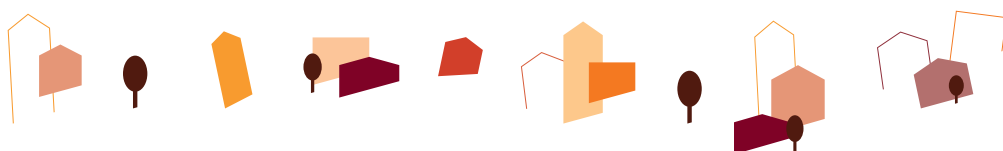
Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services (déneigement).

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdites si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Il est précisé que les affouillements entraînant un talus de 1 / 1 depuis le bord de l'emprise publique départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

D'autre part, pour des raisons de sécurité, il est souhaitable de préciser que la pente maximale autorisée au niveau des accès sur la voirie départementale sera limitée à 2% sur les 5 derniers mètres. Par ailleurs, toute infiltration dans les sols prendra en compte les éventuelles problématiques de ravinement et d'affouillement des talus routiers pour les terrains en amont de la route départementale, et l'entretien des dispositifs techniques de gestion des eaux pluviales devra garantir leur capacité de stockage et d'infiltration.

Aussi, afin d'éviter tout désordre sur la route départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante





ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux et prendra en compte leurs capacités respectives.

Il est également rappelé que les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre, en tout temps, le libre écoulement ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Dans la zone Nt, les accès ne sont pas réglementés.

### **N 3.2 - Dispositions concernant la voirie publique ou privée.**

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie et de déneigement puissent faire aisément un demi-tour. Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire ou en T.

### **N 3.3 - Dispositions concernant l'eau potable.**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans la zone Nt, le raccordement au réseau public d'eau potable n'est pas exigé.

### **N 3.4 Dispositions concernant l'assainissement.**

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

L'assainissement individuel sera soumis à l'étude et au contrôle du Syndicat Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Après neutralisation des produits de traitement, elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales

### **N 3.5 - Dispositions concernant les eaux pluviales.**

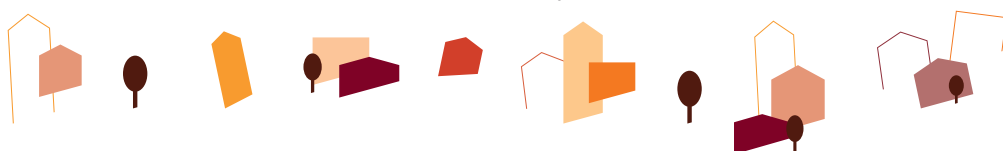
La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec un système de rétention.

### **N 3.6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés.**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de

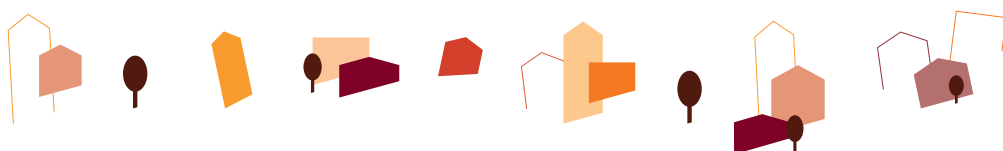


raccordement avec le réseau public existant.

Dans la zone Nt, le raccordement au réseau public d'électricité n'est pas exigé.

### **N 3.7 - Dispositions concernant les réseaux numériques.**

Sans objet





Vincent Biays

217 rue Marcoz,  
73000 Chambéry  
vincent.biays@orange.fr  
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B  
APE 742A