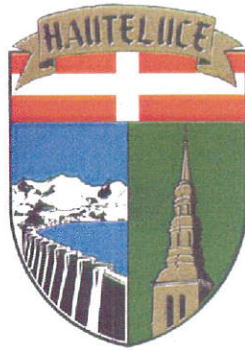


DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

**HAUTELUCE**

REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT**

**PIECE n°3**



**Territoires**  
Etudes, Conseil en Urbanisme & Aménagement

L'astrolabe - Parc Nord Anecy  
74370 METZ-TESSY  
Tél : 04 50 10 32 76 - Fax : 04 50 10 32 77  
Courriel : agence@territoires-urba.com

Vu et certifié conforme pour  
annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du  
25 janvier 2008,  
approuvant la révision simplifiée  
n°1 du P.L.U. de Hauteluce.

Le Maire,  
Mireille GIORIA



## PREAMBULE

### Que sont les Orientations d'Aménagement ?

#### Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme :

Les P.L.U. "peuvent en outre, comporter des Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager".

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

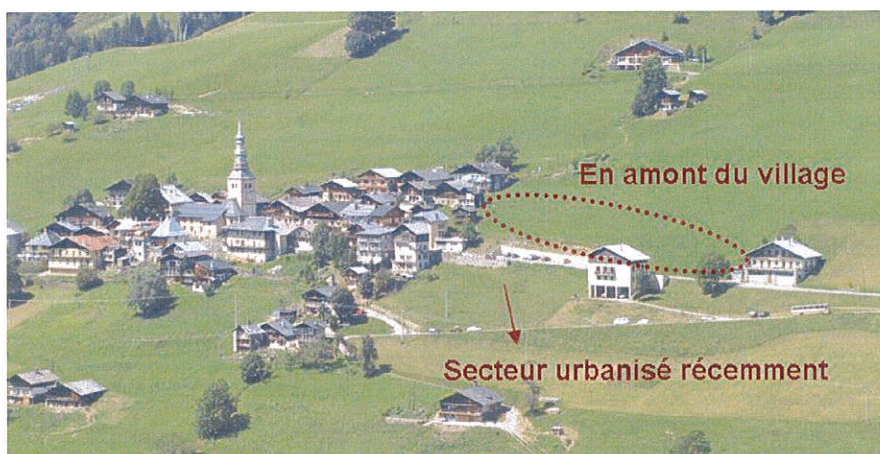
- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine.
- Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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

Ces orientations sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre.

Pour rappel, deux Orientations d'Aménagement ont déjà été réalisées dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. Elles concernaient l'aménagement et le développement du village de Hauteluze, mais aussi la préservation du "panneau paysager" dans lequel s'inscrit

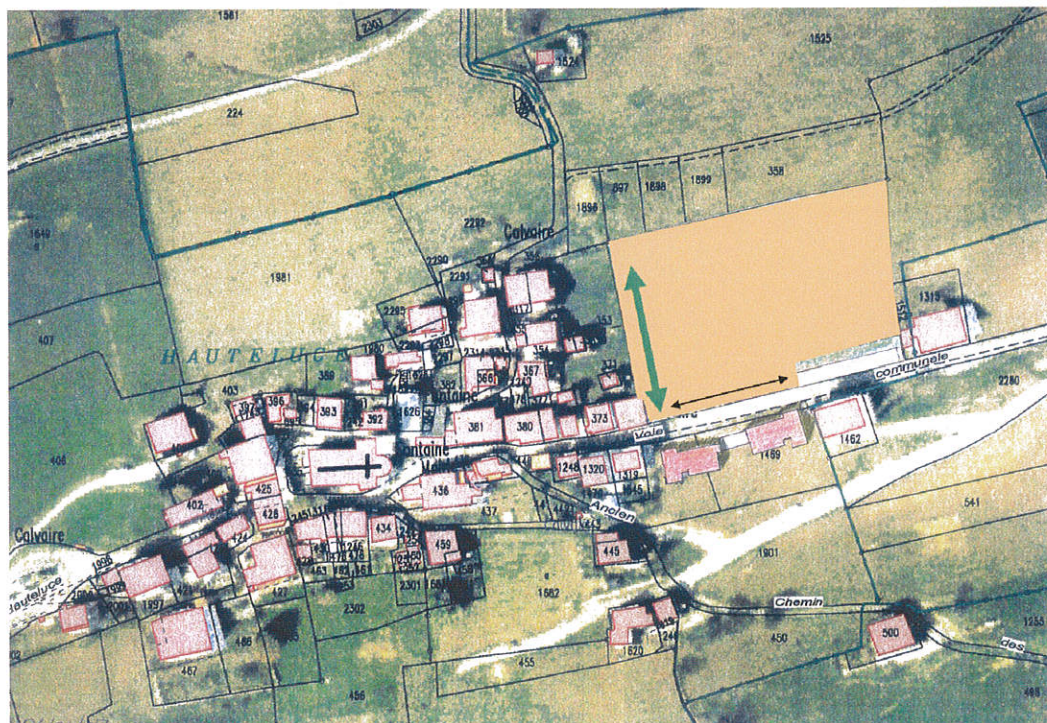
Ci-après est donc présentée l'Orientation d'Aménagement n°3 du P.L.U. de Hauteluze relative à l'aménagement de l'entrée Est du village, et plus particulièrement du secteur situé en amont du village.



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3

### Les intentions d'aménagement concernant le secteur amont

- Œuvrer pour la réalisation d'un groupement bâti compact en référence à la typomorphologie du village.
- Implanter les constructions en bordure de voie et permettre l'accueil de commerces et de services de proximité en rez-de-chaussée afin de favoriser l'animation du village.
- Ne permettre qu'un seul accès à la zone depuis la RD 70.
- Réaliser un parking souterrain pour accueillir les places de stationnement envisagées.
- Aménager un espace de transition entre le projet et le village historique afin de maintenir la lisibilité du front bâti Est de ce dernier, notamment depuis la RD 70. Cet espace devra permettre d'assurer une liaison piétonne avec la partie amont du chef-lieu. Quant à sa partie avale, en bordure de la RD 70, elle devra participer à l'étoffement des espaces publics du village.
- Prévoir sur l'ensemble des espaces verts sobres, sans plantation excessive. Les abords extérieurs du projet ne devront pas comporter de plantation afin qu'ils s'inscrivent dans le glacis agricole amont environnant.



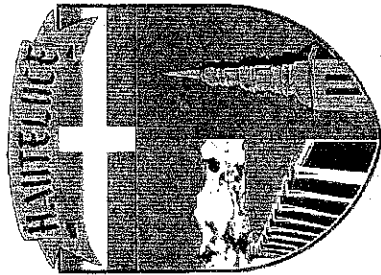
- ↔ Alignement des constructions en bordure de voie.
- ↔ Espace de transition entre le projet et le village historique



DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

**HAUTELUCE**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

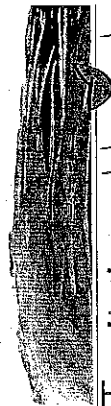


**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 avril 2006, approuvant la révision du P.L.U de HAUTELUCE.

Le Maire,  
Mirreille GIORIA.

**PIÈCE N°4**



**Territoires**

Etudes, Conseil en Urbanisme & Aménagement

L'astrolabe - Park Nord Anney  
74370 METZ-JESSY

Tel : 04 50 10 32 76 - Fax : 04 50 10 32 77  
Courriel : agence@territoires-urba.com

## - PREAMBULE SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT -

### Article L 123.1<sup>1</sup> du Code de l'Urbanisme :

Les P.L.U. « peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement<sup>2</sup> relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, assorties le cas échéant de documents graphiques<sup>3</sup> ».

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., et par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine.
- Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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

Ces orientations sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est à dire que ces opérations doivent en respecter « l'esprit » sans les suivre au pied de la lettre.

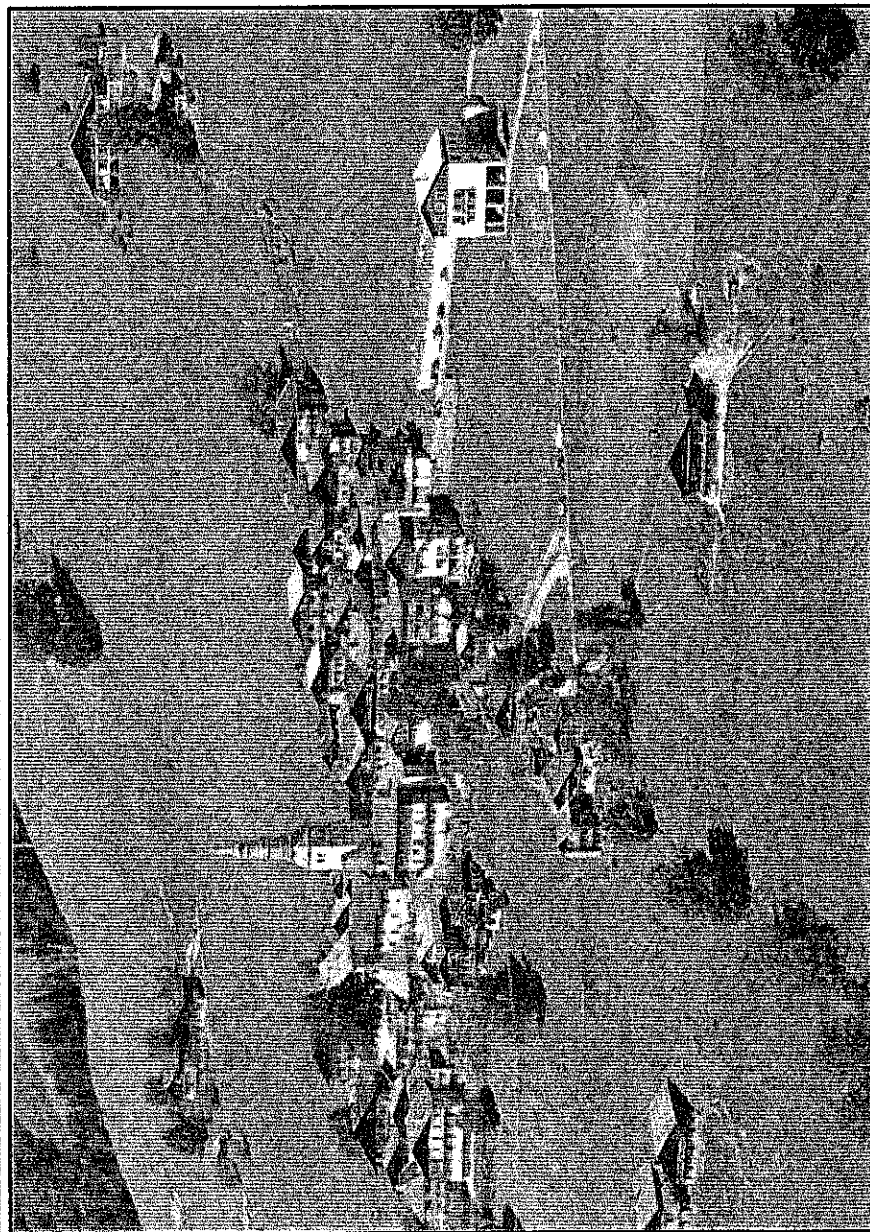
Dans le cas de HAUTELUCE, ces orientations concernent l'aménagement et le développement du village d'HAUTELUCE, mais aussi la préservation du « panneau paysager » dans lequel il s'inscrit.

<sup>1</sup> Loi n° 2003-590 « Urbanisme et Habitat », du 2 juillet 2003, ayant modifié la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000.

<sup>2</sup> Pièce facultative du dossier de P.L.U.

<sup>3</sup> Article L 123.1. du Code de l'urbanisme et article R 123.1 modifié par le décret du 13 juin 2004.

# - I - L'AMENAGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE -



## I.1 Les constats et les enjeux (rappels) :

### ■ UNE IMAGE FORTE, UN PAYSAGE SENSIBLE...<sup>4</sup>

- ✓ Le « panneau » agro-pastoral d'Hauteluce constitue une entité paysagère homogène, nettement définie et circonscrite par des limites naturelles (ravins boisés, pseudo-crêtes arrondies de Morensto et des Combes).
- ✓ La silhouette villageoise est très caractéristique (morphologie et densité du tissu bâti) et très exposée visuellement depuis les divers points d'observation fréquents, avec des effets panoramiques induits par une pente soutenue.
- ✓ Site classé depuis 1943, il revêt une grande sensibilité paysagère due à un fonctionnement visuel limpide : **grandes continuités paysagères (multi-directionnelles), aussi bien à l'aval qu'à l'amont, vaste paysage ouvert.**
- ✓ D'où une tendance naturelle et potentielle vers des impacts conséquents pour l'inscription de toute nouvelle construction ou de toute nouvelle infrastructure.

### ■ DES PROBLEMES DE CIRCULATION ET DE FONCTIONNEMENT :

- ✓ Une circulation automobile (à double sens) difficile (dans le « goulet d'étranglement » du cœur du village).
- ✓ Une accessibilité piétonne difficile et peu sécurisée (**étroitesse, enneigement/évacuation**).
- ✓ Une rareté des espaces publics et une difficulté d'organisation de manifestations, du fait de l'obligation « d'accepter » la **circulation automobile.**
- ✓ Une situation fragile des commerces et services (**fréquentation malaisée**).

<sup>4</sup> Sur cet aspect paysager, on se reportera aux pages 24 et suivantes.

## ■ DES OBJECTIFS COMPLEMENTAIRES ET AMBITIEUX ...

L'aménagement et le développement projeté d'HAUTELUCE répondent à plusieurs orientations générales du P.A.D.D.

- ✓ I. Favoriser un développement plus équilibré et notamment :
  - Sur le plan géographique (objectif I.1), par le rééquilibrage du développement communal en faveur du Chef-lieu, pour renforcer son animation et son rôle de centre-village.
  - Sur le plan démographique (objectif I.3), en promouvant une politique de l'habitat en faveur et au service d'une population permanente et plus diversifiée.

Mais aussi :

- ✓ II. Mieux ancrer le développement économique :
    - Sur le plan touristique (objectif II.2) : Conforter et développer le tourisme de la vallée (dans un registre différent, mais complémentaire de celui des Saisies), comme outil privilégié de promotion du territoire.
    - Sur le plan commercial et artisanal (objectif II.3) : permettre le maintien, voire l'installation des commerces et services de proximité et de l'artisanat local, dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement et de cohabitation avec l'habitat.
  - ✓ III. Préserver et valoriser le cadre de vie montagnard, et notamment :
    - Des panneaux paysagers, monuments anciens et ensembles bâtis traditionnels (objectif III.3).
- Sur ce dernier point, on se reportera au chapitre II ci-après.



## **1.2 L'expression territoriale du projet communal :**

Les réflexions relatives à la révision du P.L.U. ont fourni l'occasion de prendre en compte ou d'approfondir la réflexion sur différents projets déjà engagés ou envisagés à court ou moyen terme :

- ✓ 1.2.1 Deux opérations projetées à court terme :
  - L'opération d'habitat collectif située à l'entrée Est du village.
  - Le contournement routier du Chef-lieu par l'aval.
  
- ✓ 1.2.2 Quatre opérations projetées pour le développement du Chef-lieu à moyen terme :
  - En partie ouest et avale, au niveau de « l'accroche » de la future voie de contournement à la R.D. 218e.
  - En partie est et amont.
  - En partie ouest et amont (du Chozal), au niveau du secteur de pied de piste des Jorets.
  - En partie avale (sur parcelle communale) bordant la future voie de contournement.
  
- ✓ 1.2.3 Une opération en voie d'achèvement : La Zone d'Aménagement Concerté du Chozal.

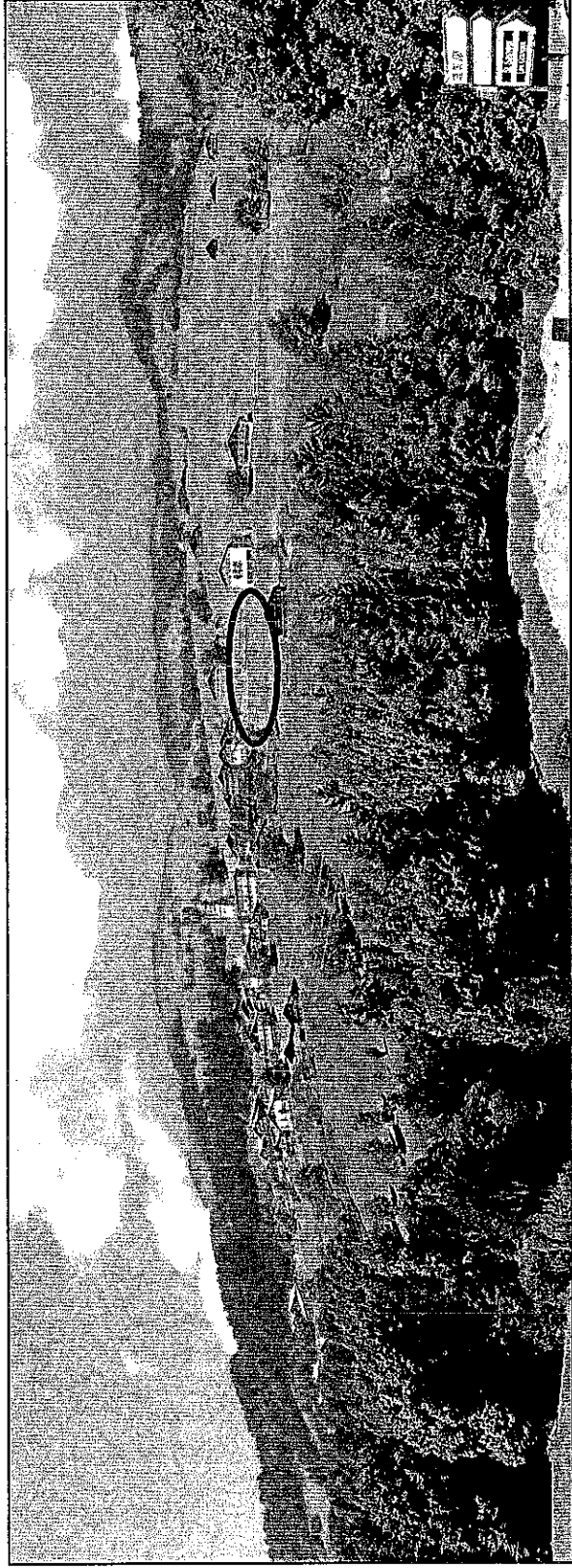
### **I.2.1 Les projets en cours :**

Compte tenu de la sensibilité des lieux, les deux projets décrits ci-après ont fait l'objet de réflexions particulières d'aménagement et d'insertion paysagère, en étroite concertation avec Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **■ L'opération d'habitat collectif située à l'entrée est du village.**

##### **✓ Situation :**

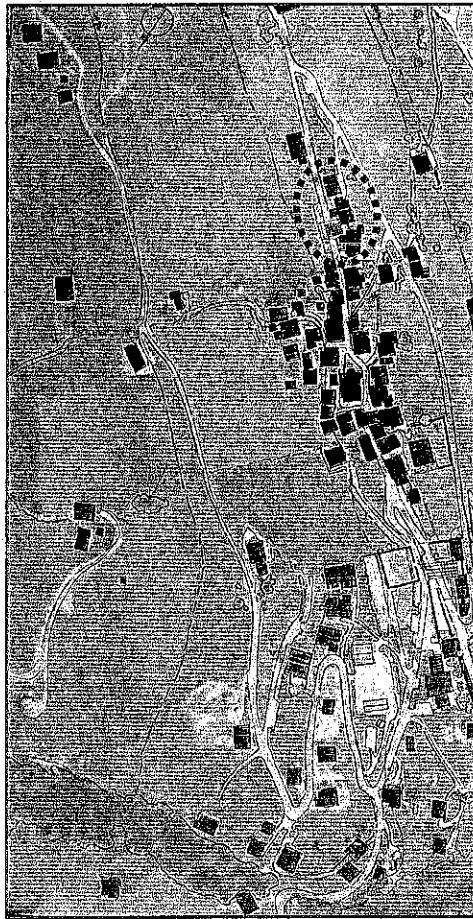
Sise sur une propriété communale, le projet en cours s'inscrit à l'entrée est du village d'Hauteluce, sur le bord sud de la route départementale, constituant un espace interstitiel entre le bâtiment de la Poste et les premiers bâtiments du centre-village proprement dit.



✓ **Objectif du projet :**

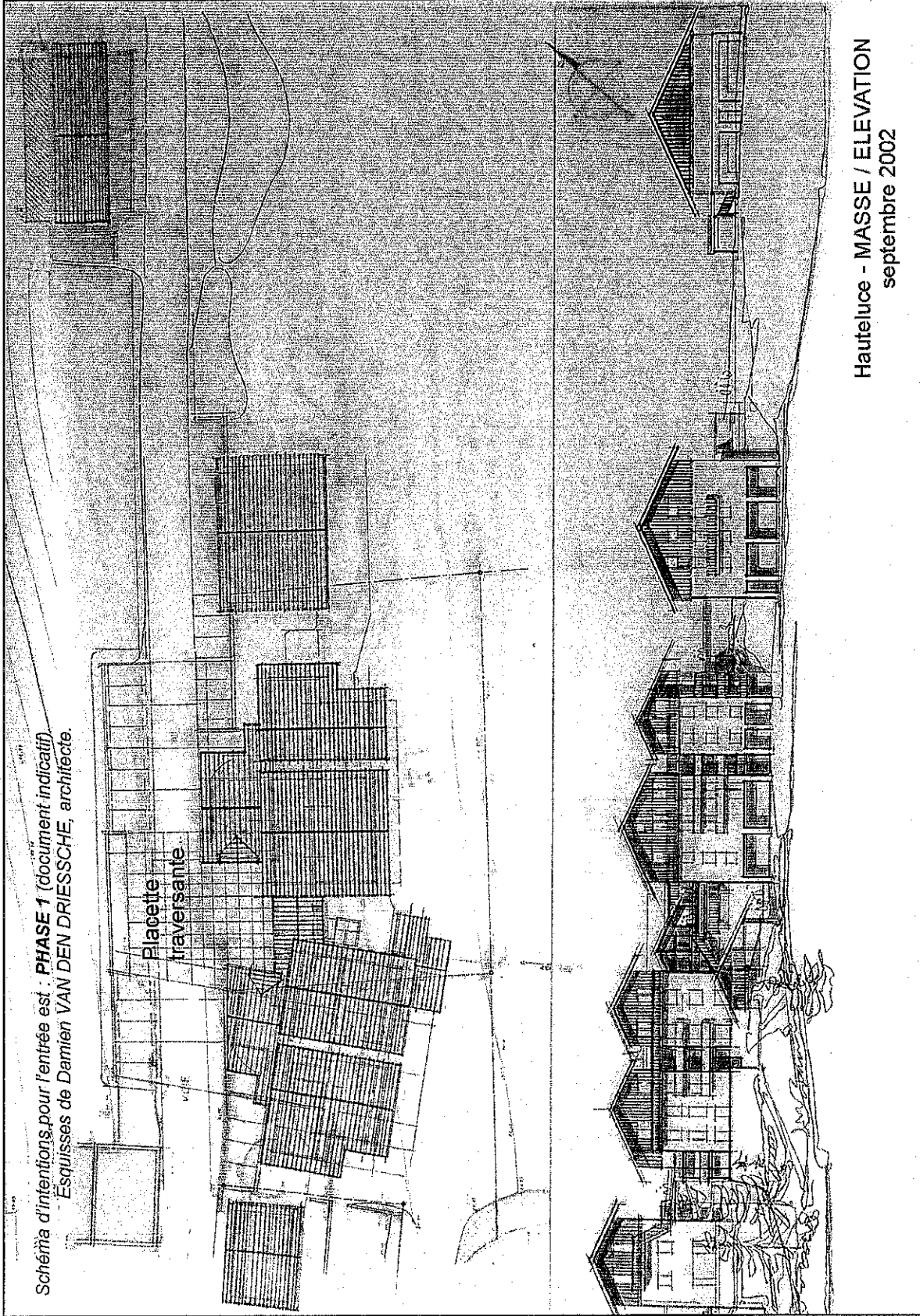
Le projet, porté par un opérateur social, et dont le permis de construire a été déposé en novembre 2004, vise la réalisation d'une opération d'habitat collectif souhaité par la Mairie, conjuguant logements en accession aidée et en locatif aidé, en en mixité possible avec des commerces et services de proximité (en rez-de-chaussée).

D'un point de vue urbanistique, ce projet a été conçu dans l'objectif de respecter au maximum le site d'Hauteluce, en proposant une opération qui puisse donner l'impression « d'avoir toujours été là », tout en tenant compte des besoins en confort et des modes de vie des populations actuelles ...



✓ **Parti d'aménagement retenu :**

- La création d'une forme urbaine compacte en « greffe » et en référence typo-morphologique avec le bâti traditionnel existant du centre-village : par un effet de soubassements maçonnés, une juste proportion des volumes et des ouvertures, la préservation du « glacis végétal » en partie basse du terrain naturel (sans effet de talus), ...
- Un épanelage des constructions dans le sens de la ligne de pente, avec :
  - des morphologies et des hauteurs comparables à celles bâtiments existants en bord de voie ;
  - qui ménagent des perspectives visuelles sur la vallée ;
  - et qui limite les accès depuis la future voie de contournement, ainsi que l'impact visuel du stationnement automobile depuis le versant ubac (impliquant des stationnements souterrains).
- La création d'un élément vivant et attractif (notamment par la valorisation des rez-de-chaussée en commerces et services) côté rue, en amont.



- Des aménagements d'accompagnement (par la commune) destinés au traitement fonctionnel et paysager de cette entrée Est du village et à l'accroche urbaine des futures constructions sur la R.D. 70 :

- aménagement d'une placette (traversante) au droit de l'opération,
- aménagement d'une aire de stationnement (d'une quinzaine de places dans le talus situé de l'autre côté de la voie),
- aménagement de circulations piétonnes, notamment entre les deux bâtiments projetés, et de la future placette à la future voie de contournement.

✓ **Projet architectural :**

- Deux bâtiments (A et B) positionnés en partie haute du terrain, évitant un effet de barre et préservant également la possibilité, à terme, d'une extension de l'opération à l'aval et au bord de la future voie de contournement, sans occulter pour autant les vues des premiers bâtiments édifiés (par le jeu naturel de la pente et des volumétries adaptées) :

- Le bâtiment A : situé en continuité du 1<sup>er</sup> bâtiment du Bourg et du mur de soutènement existant.
- Le bâtiment B : situé en continuité de la poste et du mur de soutènement des parkings extérieurs de celle-ci.

- Des hauteurs comparables aux hauteurs des bâtiments existants (R+1+C côté R.D. 70) ;

- Une relation forte des rez-de-chaussée avec l'aménagement projeté d'une placette au droit des futurs bâtiments.

- Un accès aux parkings (en sous-sol) devant se faire à partir de l'accès actuel situé en aval de la poste.

- Une implantation des bâtiments tenant compte des alignements existants en bord de voie, et permettant ce créer des parkings de surface (conjoint à l'aménagement futur de la placette) qui pourront être utilisés pour les commerces et les logements.

- Des niveaux bas formant un « socle maçonné ».

- Des niveaux supérieurs traités en bardage bois.

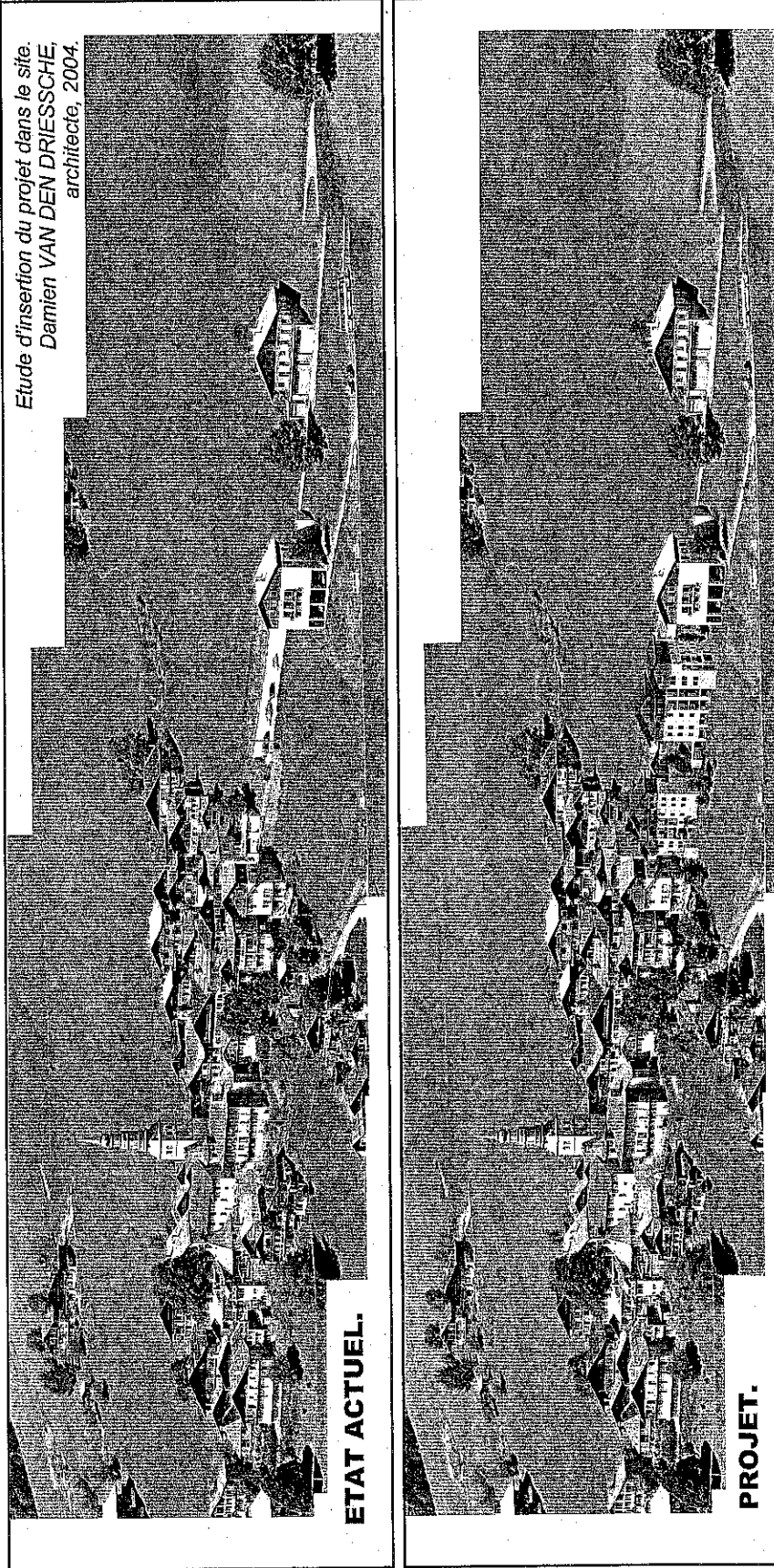
- Des balcons traités « en faille » dans les intervalles des bâtiments, permettant d'offrir des loggias profondes sur les pièces de vie (toutes orientées au sud, vers la vallée), tout en conservant l'aspect traditionnel du bâti existant.

- Des espaces commerciaux à l'échelle de la voie et du piéton, proposant des perspectives et des hauteurs conviviales.

- Des toitures respectant les gabarits, pentes et matériaux utilisés sur le bâti traditionnel environnant.

✓ Programme :

- Bâtiment A : 8 logements destinés à l'accession (du T2 au T4) + 1 surface commerciale d'environ 90 m<sup>2</sup> utiles.
- Bâtiment B : 8 logements locatifs (du T2 au T4) + 1 surface commerciale d'environ 90 m<sup>2</sup> utiles.
- Sous-sol : comprenant 16 garages + 1 place de stationnement.
- « Galerie commerciale » couverte.
- Entre 10 et 15 places de parking extérieur (participant à l'aménagement futur, par la commune, de la placette au droit de l'opération).

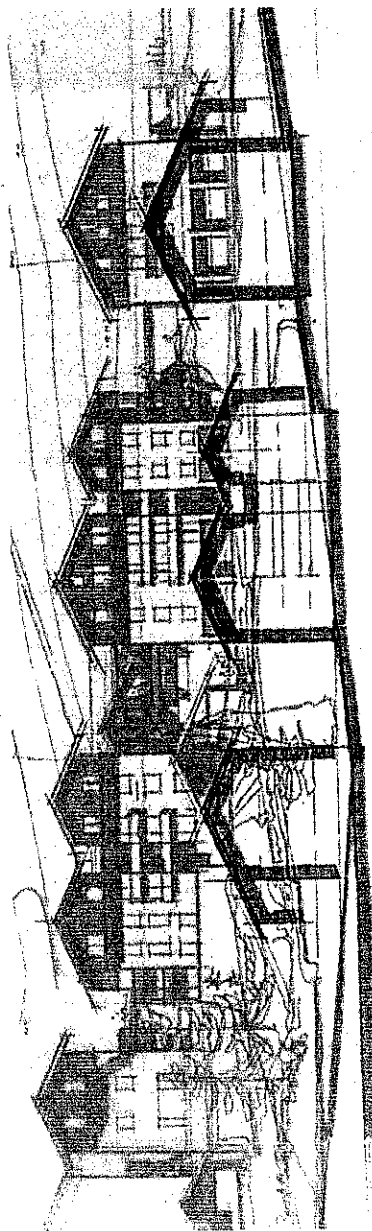


✓ **Traduction spatiale et réglementaire proposée :**

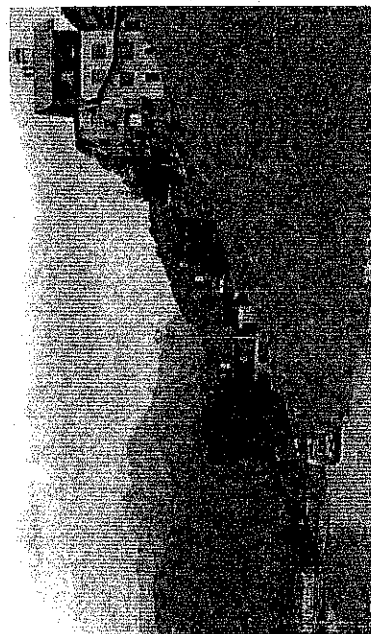
L'urbanisation de la zone ne réclame pas d'autres conditions générales ou particulières que celles applicables au secteur Uv spécifique au Chef-lieu, avec des dispositions à la fois :

- Souples pour permettre de générer une forme urbaine dense, compacte, adaptée à la pente (pour une continuité morphologique).
- Détaillées en matière d'aspect extérieur des constructions nouvelles et de traitement de leurs abords (pour une insertion typologique).

**La délimitation du secteur Uv dans cette partie sud-est du centre village a été motivée par la volonté communale de prolonger cette opération à l'aval, de part et d'autre de la future voie de contournement, et notamment par l'utilisation du solde des terrains communaux pour la réalisation de logements aidés (en accession ou en location)<sup>5</sup>.**

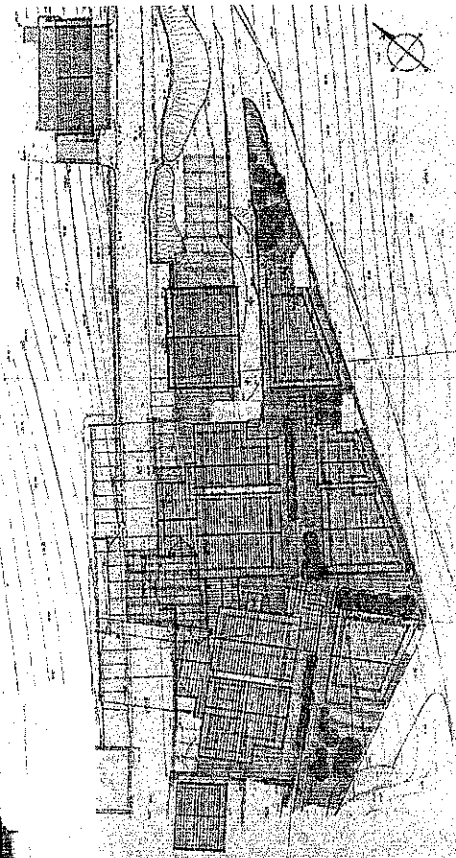


Schémas d'intentions pour l'entrée est :  
**PHASE 2 POSSIBLE** (document indicatif).  
Esquisses de Damien VAN DEN DRIESSCHE, architecte.



Site d'extension possible  
de l'opération, en front bâti amont de  
la voie de contournement.

Cliché AQUILON, 2002.



<sup>5</sup> Voir chapitre I.2.2 ci-après.

## **■ Le contournement routier du village.**

Engagées depuis la fin des années 90, les réflexions relatives au contournement aval du Chef-lieu de Hauteluze, dite route de « sous la Poste » (liaison V.C. n°6 à V.C. n° 1) en sont à leur phase finale.

L'étude des différentes variantes de tracé possibles (au nombre de trois principales) a été abordée dans le cadre d'un groupe de travail spécifique, constitué par des élus de Hauteluze, le Service Départemental de l'Architecture (en la personne de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France), le Conseil Général (D.V.D.), les services compétents de la D.D.E., et un architecte paysagiste, ce dernier ayant été chargé d'étudier l'incidence du projet dans le paysage, et sa meilleure insertion possible dans le site et le paysage de Hauteluze.

### ✓ **Enjeux et objectifs :**

Trois objectifs principaux motivent ce projet important pour l'avenir de la commune :

- Améliorer l'accès en fond de vallée.
- Améliorer le fonctionnement du village : les conditions de circulation, le reconquête de l'espace public de la rue centrale.
- Conserver l'image touristique et l'identité du village de Hauteluze, en assurant l'intégration du projet de voirie dans le site et le paysage et en préservant le patrimoine et les points de vue.

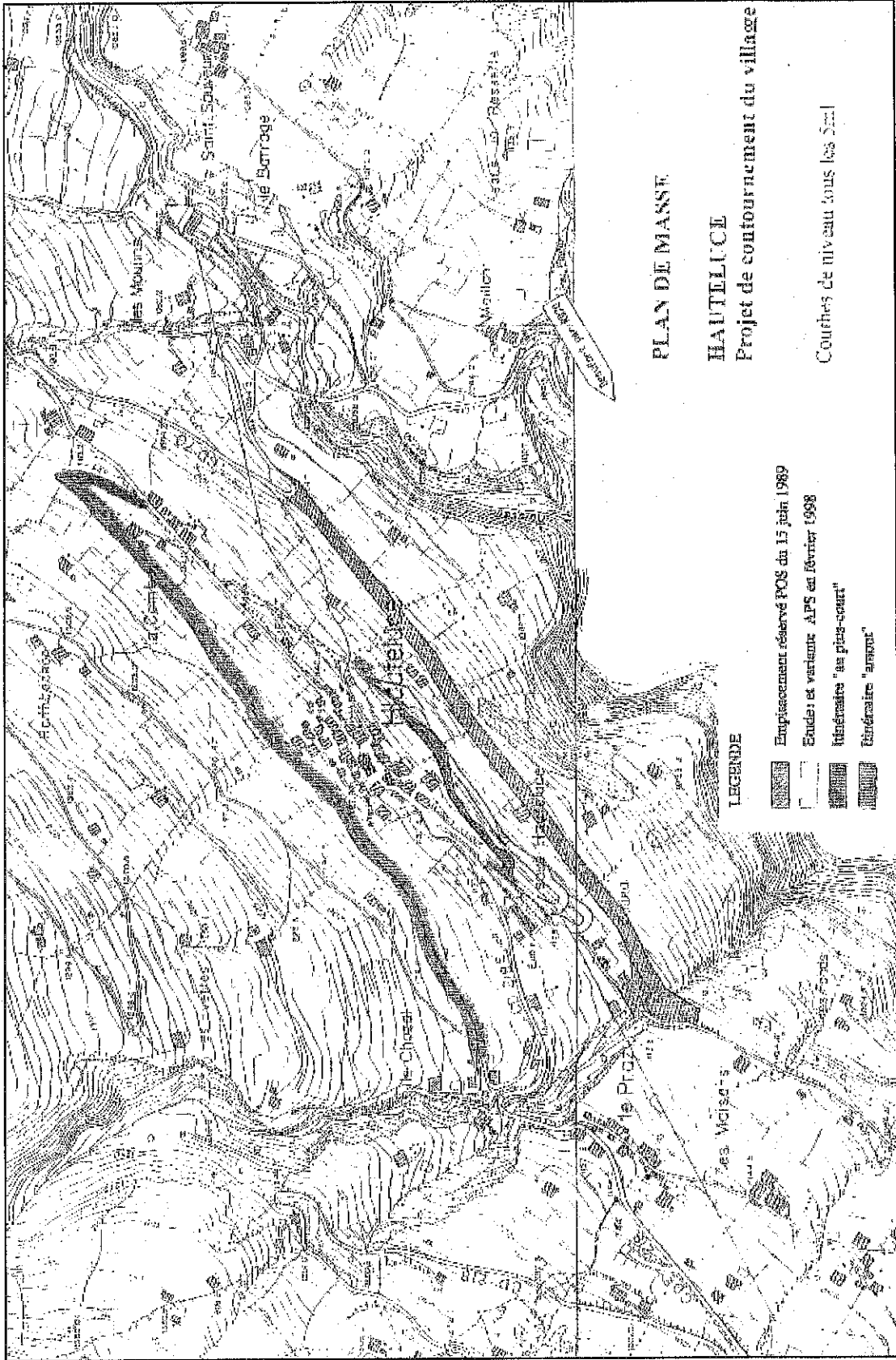
### ✓ **Etat du projet et de la procédure :**

L'analyse comparative de trois tracés au regard de l'environnement, du paysage, de la fonctionnalité, de la complexité et de l'opportunité par rapport au développement et au coût, a orienté la commune vers la **solution d'un tracé dit « intermédiaire »** (itinéraire au plus court), sous le village, prolongeant la route déjà réalisée sous la Poste (côté est), pour se raccorder sur la voirie communale de la Portietaz, sous les garages communaux (côté ouest).



I- AMENAGEMENT ET DEVELOPEMENT DU VILLAGE

Source cartographique : D.D.E. 73, Etude des tracés pour le contournement du Chef-lieu d'Hauteluce / mars 2000.



Le projet a été soumis concertation préalable avec la population<sup>6</sup>, laquelle a fait l'objet d'un bilan<sup>7</sup>.

Son tracé définitif a été validé, avec les principes généraux suivants :

- La prise en compte des contraintes techniques et de sécurité liées à une route départementale de 2ème catégorie, nécessitant une largeur de 9 mètres, avec une bande de roulement de 6 m.
- La prise en compte des contraintes de pente, avec une pente maximale de la future voie qui ne dépassera pas 7 %.
- La meilleure intégration possible des ouvrages d'art (importants) à réaliser au niveau de « l'accroche » ouest, imposant un tracé de virage resserré vers l'amont et une diminution de la largeur de voirie dans le virage (ne permettant pas le croisement de deux camions ou de deux autocars).
- La prise en compte de l'équilibre à assurer entre remblais et déblais.
- Le soin à apporter aux talutages, aux accès privés et aux murs de soutènement (en parement de pierres) ;

et plus globalement, le rapprochement avec le plan paysager de référence issu de l'étude d'insertion urbaine et paysagère de la voie de contournement.<sup>8</sup>

Après réalisation de l'étude d'impact, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet (conjointe à l'enquête publique parcellaire) est envisagée pour 2005 et le commencement des travaux est prévu en 2006.

Le Conseil Général de Savoie participera pour 36 % (au moins) au financement de l'opération.<sup>9</sup>

A terme, la voie de contournement sera intégrée dans le domaine public départemental.

<sup>6</sup> Concertation réalisée durant deux mois, entre le 19 février et le 20 avril 2004, avec une réunion publique organisée le 19 février 2004.

<sup>7</sup> Délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2004.

<sup>8</sup> Voir partie II.2 ci-après.

<sup>9</sup> Montant global des études et des travaux estimé à près de 1,5 millions d'Euros Hors Taxes fin 2004 (hors coût de création de places de stationnement le long de la voie de contournement).

✓ **Traduction spatiale et réglementaire proposée :**

En l'état actuel des réflexions et de la procédure spécifique à ce projet, il est proposé à l'échelle du P.L.U. :

- D'inscrire un emplacement réservé (N°3)<sup>10</sup> au bénéfice de la commune, afin de lui permettre l'acquisition des terrains nécessaires pour la réalisation et l'inscription dans le site de la voie de contournement.
- Compte tenu de son emprise vaste (près de 14 000 m<sup>2</sup>) et de sa linéarité, cet emplacement réservé est inclus, pour partie en zone urbaine « U », pour partie en zone agricole « A ».
- De garantir, par des dispositions réglementaires adaptées, les possibilités de réalisation des travaux et ouvrages nécessaires à la mise en œuvre de ce projet, en zone U comme en zone A, mais aussi les conditions générales d'un traitement qualitatif et homogène sur l'ensemble de l'ouvrage et de ses abords.

La mise en service de la voie de contournement permettra, entre autres impacts positifs :

- De requalifier la traverse du village, notamment vis à vis des circulations automobiles et piétonnes, avec une signalétique adaptée, du stationnement, de la rénovation ou de la réhabilitation des constructions existantes, l'ensemble favorisant le maintien et le développement des activités commerciales.
- De poursuivre la réflexion routière vers une sécurisation de la route de la Combe.

<sup>10</sup> Un emplacement réservé avait déjà été inscrit au P.O.S. de Hauteluce, dès 1989, pour un tracé dit « par le bas ».

## 1.2.2 Le développement projeté à court ou moyen terme :

### ■ En partie ouest et aval :

#### ✓ Situation :

Situé à l'entrée Ouest du centre-village, le projet considéré concerne des terrains non maîtrisés par la collectivité, bordant la route départementale (à l'aval) et l'aire de stationnement existant, au niveau du cimetière (côté amont).

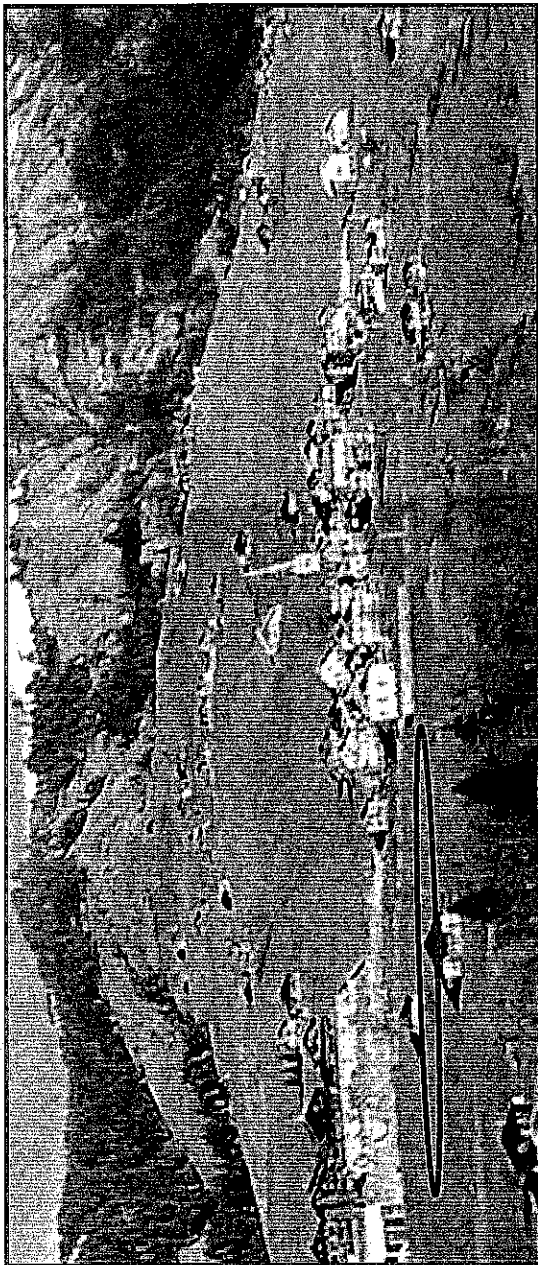
Les emprises retenues pour la réalisation de la future voie de contournement, laissent en partie amont, un espace interstitiel linéaire intéressant, de près de 2 000 m<sup>2</sup>.

#### ✓ Objectif du projet :

Cette partie Ouest du centre-village étant concernée par « l'accroche » de la future voie de contournement à la route départementale, l'objectif communal est de se réserver la possibilité de mettre en œuvre, sur ce « délaissé amont », un **projet communal mixte, de locaux techniques et culturels, et de logements locatifs**, s'inscrivant en continuité du village et à proximité des équipements scolaires et municipaux existants à l'aval du Chozal.

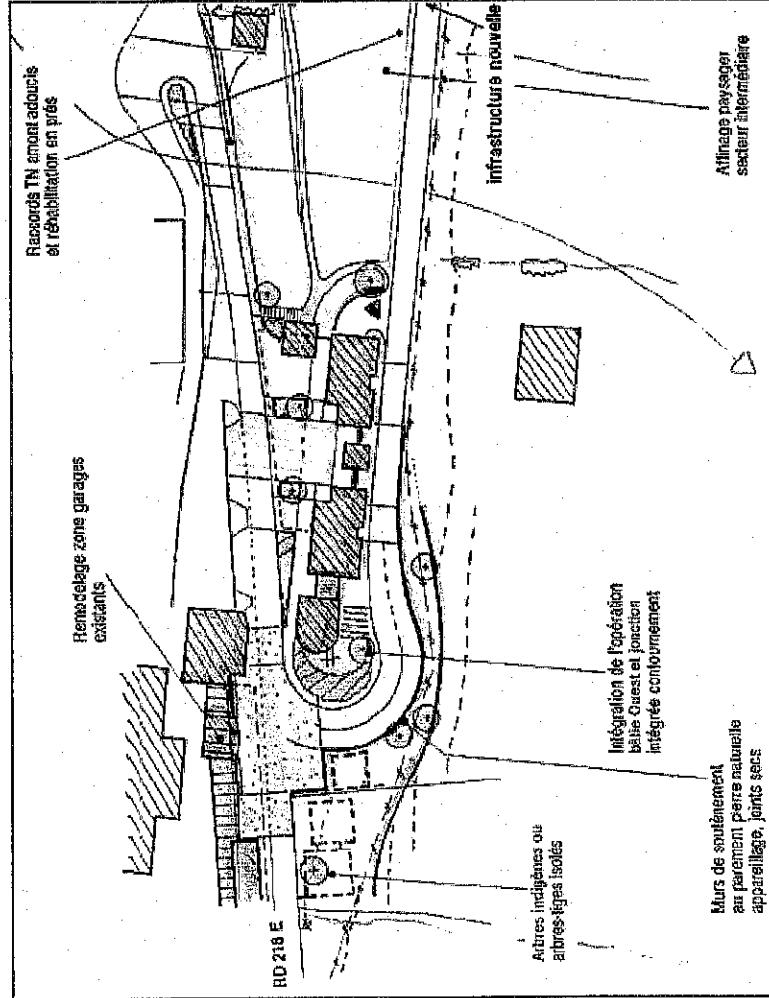
Outre son intérêt fonctionnel et social évident, cette opération devra permettre :

- Une extension mesurée du village historique, dans des conditions d'insertion plus compatibles avec la préservation du front bâti et de la silhouette du village perçue dans son « panneau paysager ».
- Une meilleure « absorption » des impacts du raccordement ouest de la voie de contournement sur la route départementale.



✓ **Parti d'aménagement retenu :**

- Organiser une forme urbaine compacte entre la route départementale existante et la future voie de contournement.
- Limiter l'impact visuel du stationnement automobile depuis le versant ubac, organiser la desserte automobile depuis la voie de contournement en limitant les accès.



✓ **Traduction spatiale et réglementaire proposée :**

Outre l'inscription d'un emplacement réservé (n°3) sur l'ensemble des emprises estimées nécessaires pour la réalisation de la voie de contournement, la commune a inscrit un emplacement réservé (n°7) sur la totalité du tènement foncier concerné par le projet, considérant le caractère public et d'intérêt général de celui-ci.

Compte tenu de la situation du secteur concerné, et de la présence d'équipements suffisants à proximité, son urbanisation ne réclame pas d'autres conditions générales ou particulières que celles applicables au secteur Uv spécifique au village de Hauteluce. Mais la réalisation de la voie de contournement est un préalable souhaitable au positionnement exact des futures constructions.

Extrait du Plan paysager de référence, Alain HALSKA, bureau AQUILON.

## ■ En partie ouest et amont :

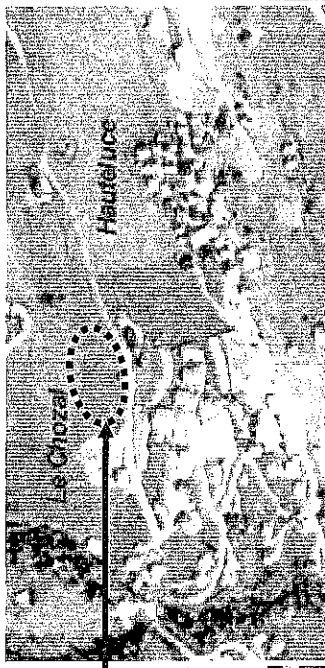
### ✓ Situation et objectifs :

Répondant aux objectifs I.1 et II.2 du P.A.D.D. visant respectivement, à rééquilibrer le développement communal en faveur du Chef-lieu et à conforter et développer le tourisme de la vallée, la commune entend aménager et valoriser son secteur de pied de piste des Jorets, en prévoyant une extension mesurée de l'urbanisation située en continuité nord de l'urbanisation du Chozal et à l'est de la gare d'arrivée du télésiège.

Situé en bord de voie, le secteur est destiné à l'aménagement d'espaces publics et collectifs en lien avec le domaine skiable, ainsi qu'à l'accueil de quelques constructions orientées dans le sens de la pente et devant former un petit front bâti « couronnant » l'urbanisation de la Z.A.C. du Chozal, en greffe et en continuité visuelle avec les deux chalets existants à l'amont, en bord de voie (en photos ci-contre).

### ✓ Traduction spatiale et réglementaire proposée :

D'une superficie de près de 6 800 m<sup>2</sup>, le secteur est classé en zone à urbaniser 1AU (aux limites légèrement réduites à l'amont par rapport à la précédente zone UC du P.O.S.), dans laquelle tout projet ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste éventuel du secteur et les possibilités de raccordement (à la voirie publique et au réseau collectif d'assainissement) des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.



Situation d'après la photo aérienne de 2002 (source I.G.N.).



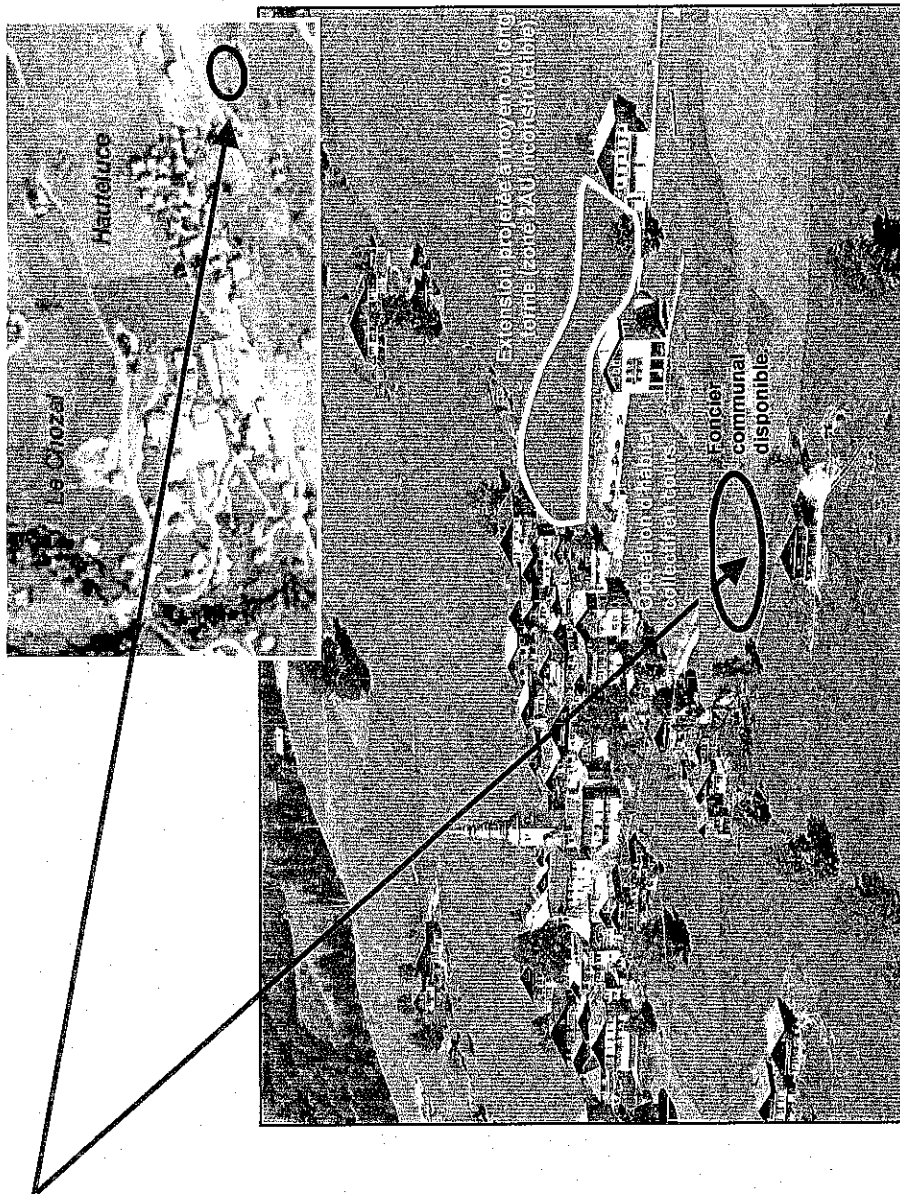
■ **En partie est et aval :**

✓ **Situation et objectifs :**

Comme déjà évoqué précédemment, et pour répondre à la fois aux objectifs I.1 et I.3, visant respectivement à rééquilibrer le développement communal en faveur du Chef-lieu et à promouvoir une politique de l'habitat en faveur d'une population plus diversifiée, la commune de HAUTELUCE entend « montrer l'exemple » et poursuivre la dynamique engagée en faveur de la diversification du parc de logements, en utilisant ses propres disponibilités foncières pour réaliser une petite opération d'habitat collectif « aidé » (en location ou en accession) dans le même « esprit » (mais de taille plus modeste) que l'opération en cours à l'amont, dont elle sera toutefois séparée par la voie de contournement.

Outre sa participation aux objectifs de mixité et de diversité sociale, cette opération contribuera, avec celle en cours à l'amont, à « raccrocher » au village (spatialement et visuellement) les constructions situées légèrement à l'écart du côté est (Poste) et à l'aval.

Avec l'extension projetée à plus long terme en partie amont de la voie principale existante (zone 2AU demeurant inconstructible au P.L.U.), cette urbanisation devra ainsi offrir à la partie Est du village, un aspect plus compact et des limites plus franches, tout en contribuant également à atténuer les impacts visuels de la voie de contournement (utilisant une partie du foncier considéré).



✓ Traduction spatiale et réglementaire proposée :

Compte tenu de la situation et du statut communal du tènement considéré, et de la présence d'équipements suffisants à proximité, son urbanisation ne réclame pas d'autres conditions générales ou particulières ou particulières que celles applicables au secteur Uv spécifique au village de Hauteluze.

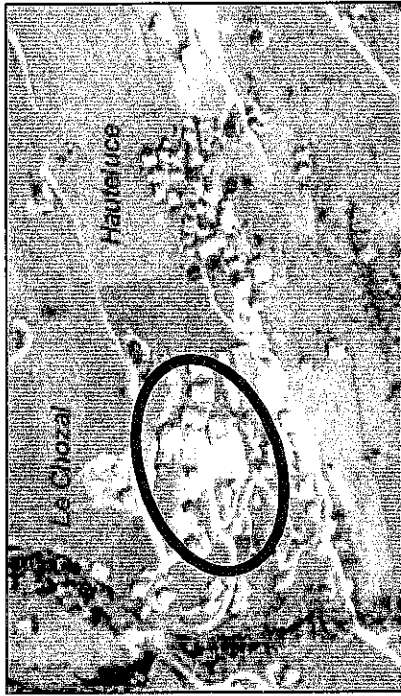
Mais, comme pour l'extension projetée en partie ouest et avale, la réalisation de la voie de contournement (grevant une partie de la parcelle communale) est un préalable souhaitable au positionnement exact des futures constructions.



### I.2.3 L'achèvement de la Z.A.C. du Chozal :

✓ Contexte (rappels) : un projet ancien.

- Le secteur de l'opération s'inscrit dans un site de coteau situé à proximité immédiate du village de Hauteluce, dont il a constitué le seul espace d'extension, au contact du domaine skiable des Saisies et de la gare inférieure du télésiège des Jorets.
- Initialement classé en zone INA de P.O.S. d'Hauteluce, d'une capacité constructive de 9 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., ce projet a été pris en compte par le Comité des Unités Touristiques Nouvelles du 10 juillet 1981, sur la base du Programme de Développement Touristique des Saisies, et de liaison entre les Saisies et Hauteluce.
- Le tènement de 2,5 hectares, acquis par la commune, est traversé par une voie et occupé, dans sa partie inférieure, par une plate-forme de jeux d'environ 5 000 m<sup>2</sup> (2 courts+1 mur de tennis, une aire de pétanque), réalisée dans les années 80.
- La commune a souhaité poursuivre l'aménagement de ce site dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, par la réalisation d'un « hameau nouveau » constitué de logements permanents et d'un centre de vacances, pour une surface hors œuvre nette ramenée à moins de 7 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de planchers.
- Créée fin 1991, la Zone d'Aménagement Concerté du Chozal est couverte par un Plan d'Aménagement de Zone et par un règlement qui lui sont propres.



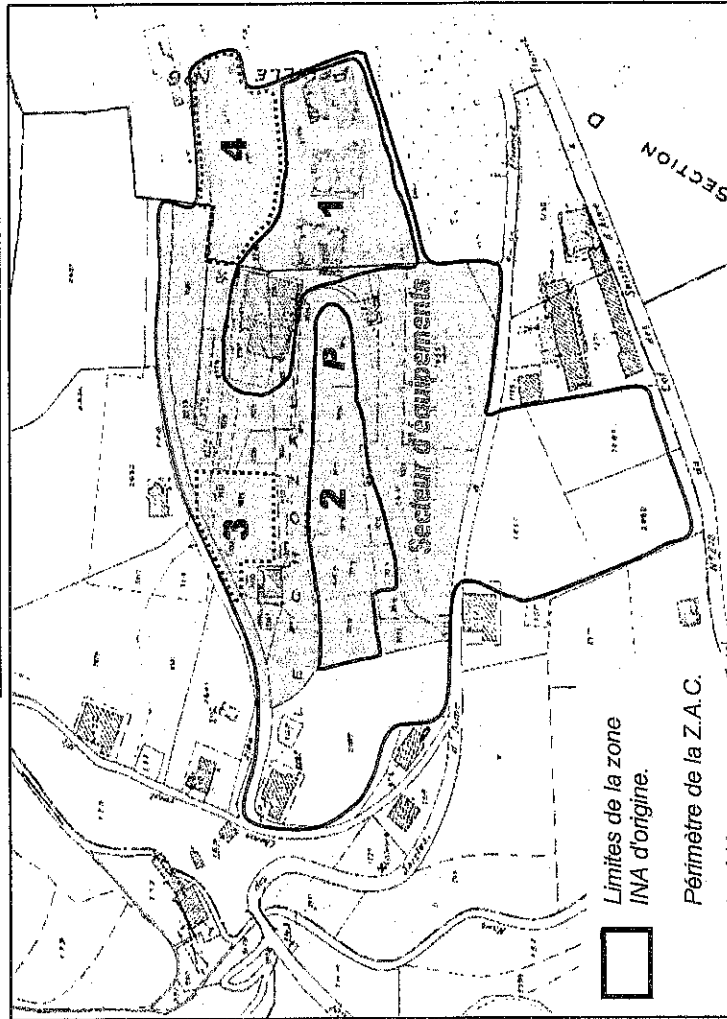
Etat du projet en 2002 (photo I.G.N.).

✓ Schéma d'urbanisation : **un programme aujourd'hui achevé.**

- Le schéma d'urbanisation de la Z.A.C. distingue deux secteurs, de part et d'autre de la rue du Chozal.

- Réalisé conformément au P.A.Z., le site accueille aujourd'hui, outre le secteur d'équipements :

- En partie Est : les quatre bâtiments d'un centre de vacances « O.R.T.F. » de 207 lits (1), un lotissement de 5 maisons individuelles (principales et secondaires) avec un parking (2) à l'amont de la route des Combes.
- En partie Ouest : des logements en accession à la propriété, un bâtiment public (billerie/sanitaires) et le raccordement du bâtiment d'accueil du télésiège du Chozal.
- Et la réalisation en dernière phase (2004/2005), à l'amont :
  - d'un immeuble de 6 logements et d'un commerce en rez-de-chaussée d'environ 100 m<sup>2</sup> (3).
  - d'un immeuble de 30 logements (4).



✓ Traduction spatiale et réglementaire proposée :

L'urbanisation de la Z.A.C. pouvant être considérée comme achevée (bien que non clôturée d'un point de vue juridique), et afin d'intégrer celle-ci dans le cadre urbain environnant, tout en l'adaptant au nouveau cadre procédural et formel du P.L.U. d'HAUTELUCE.<sup>11</sup> :

- Le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) de la Z.A.C. est supprimé.
- La zone sera désormais régie par le règlement du P.L.U., qui a repris les principales dispositions du P.A.Z. concernant :
  - La localisation et caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer.
  - La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.
  - Eventuellement : la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction de la nature et de la destination des bâtiments".
- Le règlement actuel de la Z.A.C. est traduit sous deux secteurs inclus dans le règlement général de la zone U (assurant une uniformisation rédactionnelle des dispositions générales communes sous certains articles du règlement) :
  - **Un secteur Uc2 (secteur UZ de la Z.A.C.),** correspondant à la plate-forme de jeux réalisée à l'aval de la zone.

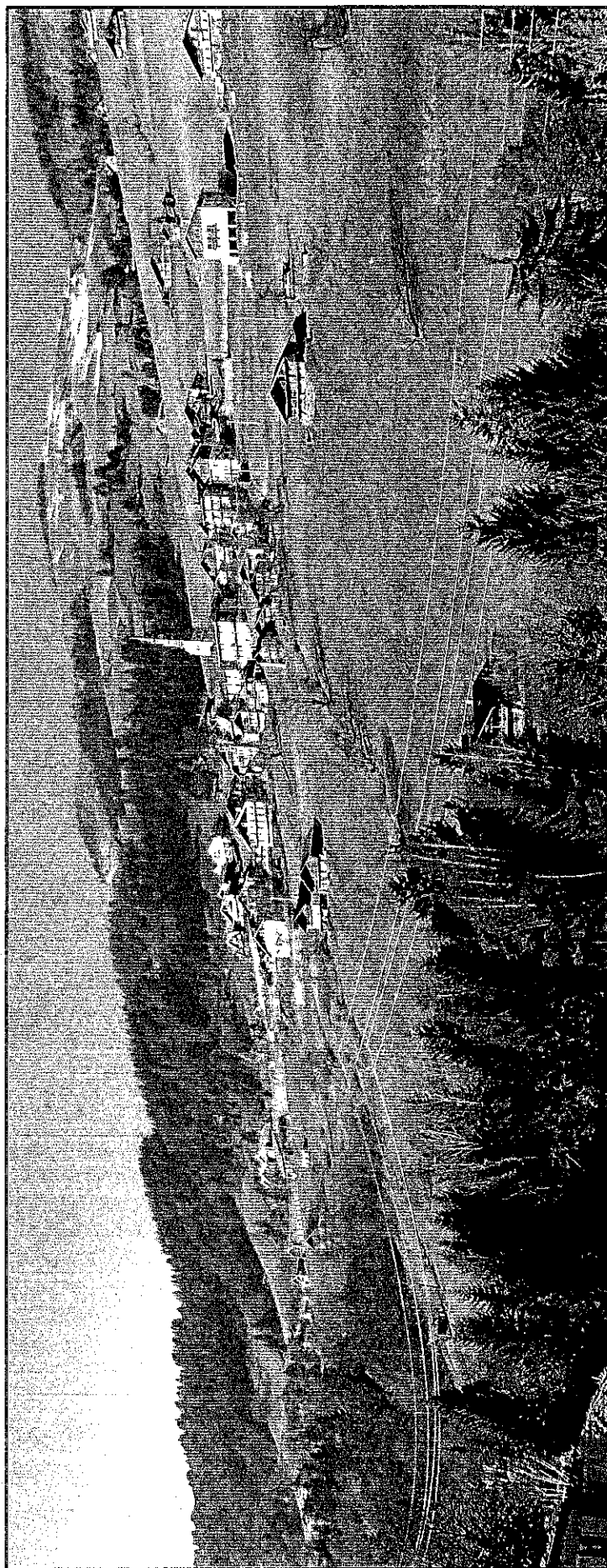
N'y sont admis que les aménagements et constructions à usage d'équipements de sports et de détente, avec une hauteur maximale de 4 m à l'égout de toiture (ou au sommet de l'acrotère) et une **S.H.O.N. maximale de 500 m<sup>2</sup>.**

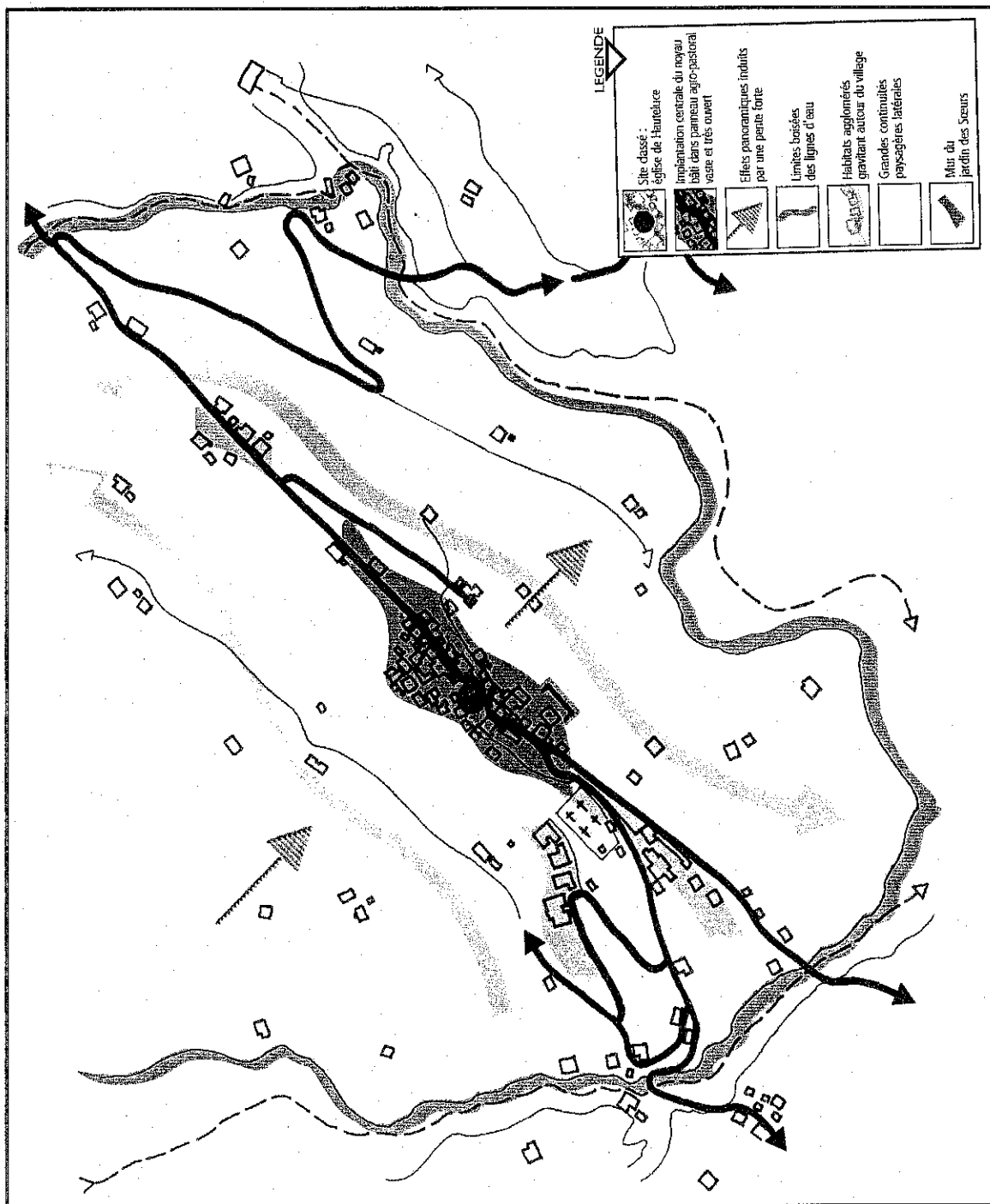
- **Un secteur Uc1 (secteur UY de la Z.A.C.),** correspondant à toute la partie amont de la zone : celle destinée à la construction de logements et de leurs annexes. Y sont admis principalement :
  - les constructions à usage d'habitation (y compris les logements de fonction), d'hôtels, restaurants, centres de vacances, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, d'entrepôts commerciaux, de stationnement ; les bâtiments liés aux services publics et aux établissements collectifs ; les installations classées (ou l'extension de celles existantes) correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, sous conditions.

La **S.H.O.N. maximale admissible est de 8 000 m<sup>2</sup>, dont 1 200 m<sup>2</sup> pour des logements sociaux permanents.**

<sup>11</sup> Article L 311.7 du Code de l'Urbanisme.

## - II - LA PRESERVATION DU « PANNEAU PAYSAGER » DE HAUTELOUCE -





**Une grande sensibilité paysagère due à une perception limpide :**

Les grandes continuités paysagères, aussi bien à l'aval qu'à l'amont du village, s'offrent au regard et expose les qualités villageoises reconnues par tous au regard, notamment dans le détail de ses limites construites.

L'intérêt réside dans la très bonne perception du village depuis les différentes voies d'accès en approche sur le versant adret, ainsi que depuis le Revers qui lui fait face.



*Cliché TERRITOIRES,  
Septembre 1997.*

**Une tendance naturelle et potentielle à des impacts conséquents pour toute inscription d'un nouveau projet de construction, et surtout d'une nouvelle infrastructure routière :**

La position stratégique du village et ses détails limitrophes pose des circonstances paysagères qui ne souffrent pas facilement l'introduction d'impacts supplémentaires.

Un certain nombre d'impacts sont déjà visibles, et notamment ceux générés par l'édification de certains ouvrages ou de constructions récentes à l'orée du village. On perçoit notamment qu'ils n'ont pas toujours été sans une certaine « agression » vis à vis du panneau agro-pastoral (groupe scolaire et bâtiment des services techniques, par exemple).

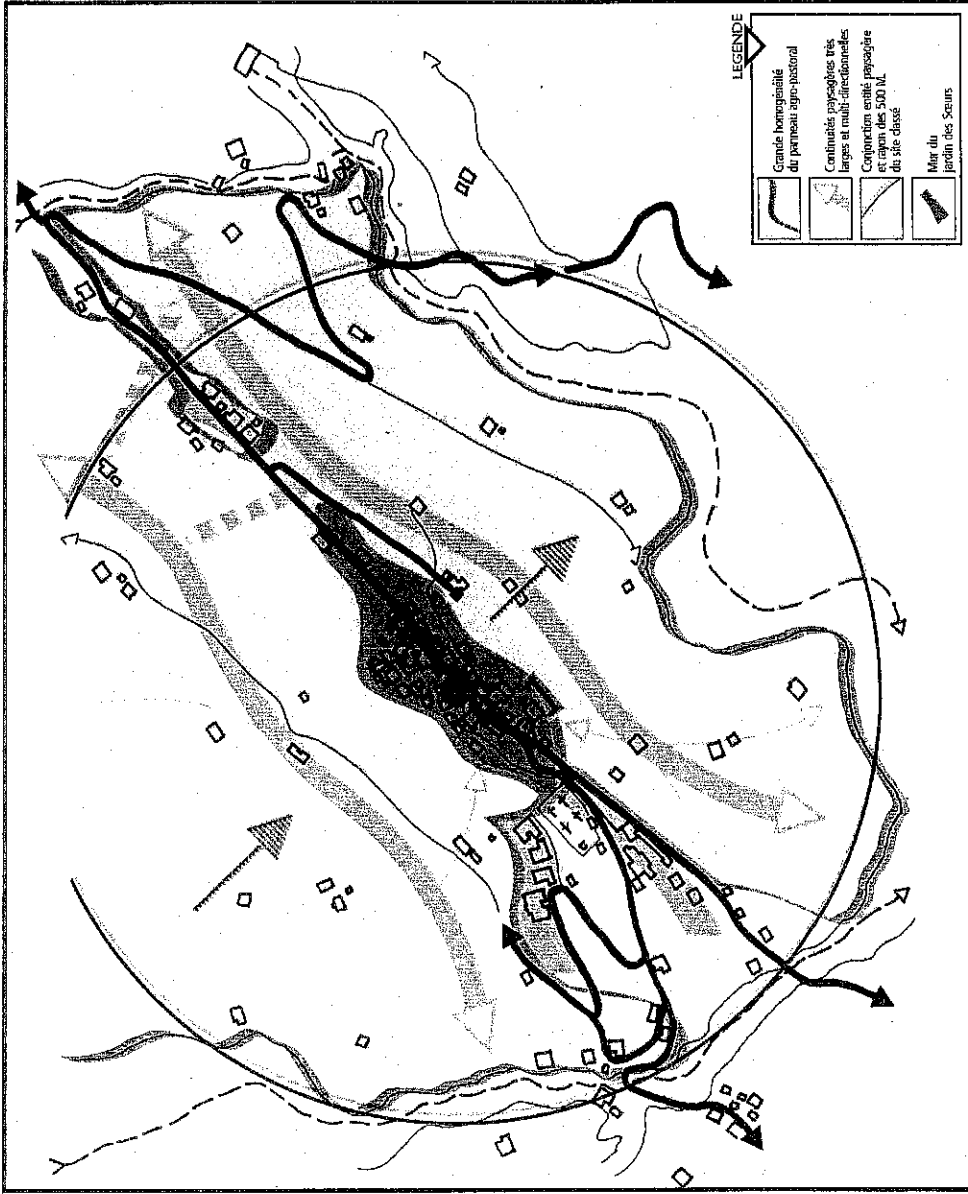
Cependant, les routes actuelles sont, pour la plupart d'entre elles, « affichées » de longue date sur le territoire.

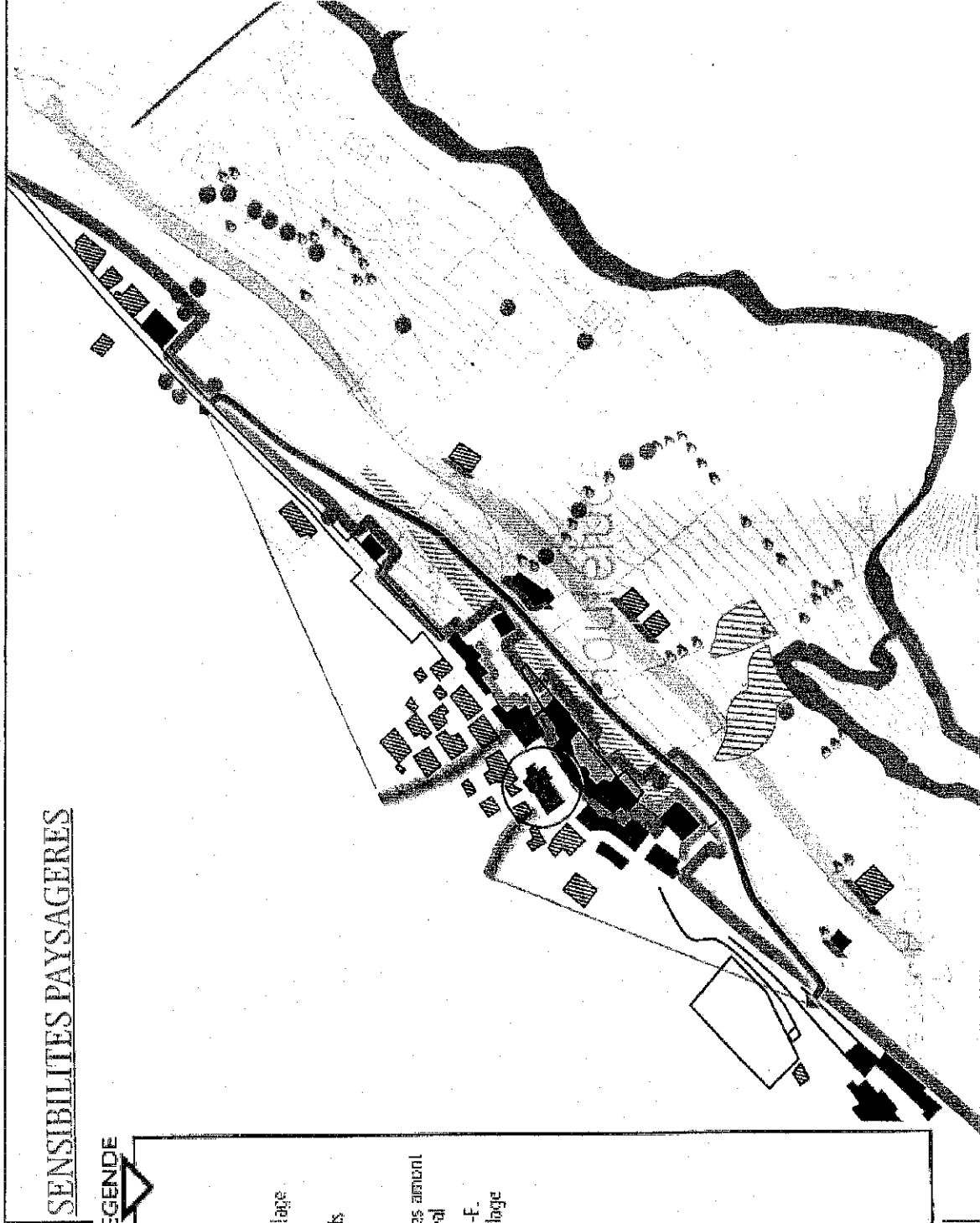
A l'aval du village, mais aussi sur certaines parties amont, la continuité homogène des pâtures et des prés de fauche demeure assez bonne et encore peu altérée.

## II LA PROPORTIONALITE DES ESPACES :

La place proportionnelle du village peut se résumer en cinq points :

- Une homogénéité encore très bonne de l'ensemble paysager agro-pastoral au milieu duquel il s'inscrit.
- Une proportionnalité qui reste en faveur du panneau agro-pastoral, dans sa valeur de vaste paysage ouvert, avec comme conséquences :
  - Des continuités paysagères très larges, surtout appréhendables dans le sens latéral du versant, par le découpage « incertain » sur le niveau du village, de la part amont et de la part aval du panneau.
  - Des continuités paysagères multi-directionnelles, par les appréhensions visuelles amont / aval (entre Hauteuce et la Combe, par exemple).
- Un noyau villageois restreint et très resserré.
- Une proportionnalité qui reste favorable à l'appréhension globale du panneau agro-pastoral.
- Une conjonction presque rare entre l'entité paysagère et le rayon de protection des 500 m. autour du site classé de l'église.





**SENSIBILITES PAYSAGERES**

**LEGENDE**

	Spire classée : église de Hauteluce
	Ensemble de façades qualitatives village
	Sols urbains qualitatifs du centre village
	Perception des façades amont des habitats isolés aval
	Perceptions S.O. et N-E. des silhouettes du village dans le versant
	Valeur homogène des pâturages
	Landes boisées Arbres isolés
	Végétation buissonnante
	Grande continuité paysagère ouverte
	Approvisionnement des prés humides



## II.2 Les objectifs :

### III OBJECTIF GENERAL (Rappel) :

Dans le cadre de l'orientation III visant à préserver et à valoriser le cadre de vie montagnard, il s'agit d'abord :

- D'assurer une protection et une valorisation respectueuse des éléments les plus caractéristiques, du patrimoine historique et culturel (...), parmi lesquels des silhouettes bâties ou des panneaux agro-pastoraux remarquables, en tant que « paysages traditionnels », objets et supports de points de vue panoramiques offrant des « images de carte postale ».

La silhouette très reconnaissable du village de Hauteluce, son statut de site inscrit, le monument historique classé qu'il abrite en son cœur (l'église), et le vaste panneau agro-pastoral dans lequel s'inscrit cet ensemble bâti, s'associent pour former ce qui représente sans aucun doute l'un des paysages traditionnels les plus remarquables du Beaufortain, paysage anthropisé<sup>14</sup> à forte valeur perceptive, où le minéral et le végétal témoignent conjointement de l'histoire, de la culture et des traditions, d'une utilisation « contrainte » mais efficace de l'espace.

D'autres paysages traditionnels alliant espaces agro-pastoraux et groupements bâtis anciens (sites inscrits par ailleurs) ont été également reconnus comme très caractéristiques du patrimoine culturel de Hauteluce, mais d'échelles différentes : Saint-Sauveur, les Prés, Annuit, Belleville, le Planay.

Mais il s'agit aussi, et dans « l'esprit » de la loi « Montagne » :

- D'assurer un développement du village d'Hauteluce, en reconsidérant l'urbanisation dans ses modes de gestion, dans ses modes d'extension spatiale et dans ses typologies architecturales, plus respectueux des équilibres et des sensibilités en présence.

La valorisation du cadre de vie montagnard, exprimé par le P.A.D.D., s'entend donc bien comme devant concilier étroitement protection et développement (garant du maintien de la présence humaine pour entretenir, valoriser, animer et admirer ce paysage ...), et tout particulièrement dans le cas du Chef-lieu de Hauteluce.

<sup>14</sup> Paysage dont la formation résulte essentiellement de l'action humaine.

## ■ OBJECTIF DECLINE APPLIQUE AU SITE DU CHEF-LIEU D'HAUTELUCE :

### ✓ Une greffe réussie au village, des futures opérations de constructions :

A l'image de l'opération d'habitat engagée en partie est du village (voir photos d'insertion en page 10), les extensions projetées de l'urbanisation doivent pouvoir contribuer, à conserver au centre-village d'HAUTELUCE toute sa valeur perceptive et patrimoniale, en maîtrisant l'évolution de sa silhouette (qui est appelée, à terme, à « s'épaissir », en partie est essentiellement), à travers :

- Une délimitation adaptée (et nécessairement en continuité spatiale) des zones d'extension délimitation qui doit conserver, voire améliorer sur certains franges, la lisibilité globale de l'enveloppe bâtie du Chef-lieu, et la netteté de ses limites, tout particulièrement en partie est ; l'urbanisation projetée permettra par ailleurs un certain rééquilibrage de la forme urbaine du Chef-lieu, notamment par rapport à l'urbanisation récente de la Z.A.C. du Chozal (marquant fortement la partie ouest).

- Des dispositions réglementaires permettant la densification de ces zones et l'insertion de nouvelles volumétries en continuité morphologique et typologique du centre-village d'origine.

C'est ainsi que toute nouvelle construction qui, par son implantation, sa volumétrie et son architecture, ne respecterait pas le caractère dense et traditionnel des lieux pourra être interdite au motif du respect de cette continuité d'ordre « culturel ».

### ✓ L'insertion et l'intégration paysagère de la voie de contournement :

Si l'objectif fonctionnel (circulatoire) de la voie de contournement est bien évidemment prioritaire, on ne peut occulter le fait, qu'un tel ouvrage puisse et doive également constituer un élément « support » de l'aménagement et du développement du Chef-lieu, en tenant compte de cette nouvelle « limite » artificielle qu'elle va générer à l'aval.

Les réflexions menées par le groupe de travail ont débouché sur un « plan paysager de référence »<sup>15</sup>, assimilable à une esquisse d'avant projet, qui mobilise les principes d'aménagement retenus pour l'insertion du contournement routier d'HAUTELUCE, dont la valeur d'impact visuel sera donnée, principalement, par un travail « fin » sur le profil en travers de la voie (pour sa partie ouest rejoignant le chemin de desserte aval existant) et sur les « raccords » de l'ouvrage avec le terrain naturel.

<sup>15</sup> Voir en page 34 ci-après.

Ce plan paysager a servi de base au travail interdisciplinaire dans le cadre de la mise au point définitive du projet routier et de son inscription dans le site. Dans le cadre du P.L.U., il a également vocation à servir de « guide » dans la mise en œuvre des orientations d'aménagement, concernant le traitement des espaces à bâtir, comme celui des espaces non bâtis.

Cette insertion de la voie de contournement dépend en effet :

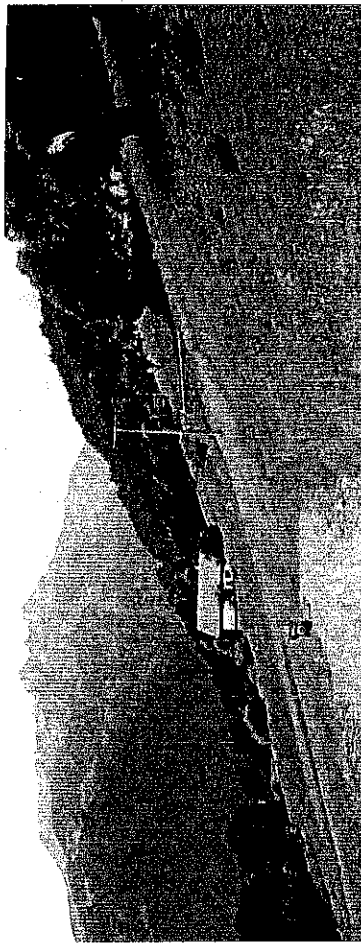
- non seulement de son adaptation aux contraintes topographiques (notamment à ses points « d'accroche » est et ouest), à la qualité de traitement des abords immédiats de l'ouvrage et des dessertes secondaires (pour l'habitat isolé, à l'aval).
- mais aussi, de la faculté des futures opérations bâties à « s'articuler » et à « dialoguer » avec cette voie ;
- et enfin, du traitement adapté des espaces de proximité demeurant non construits entre le village et la voie de contournement, tels que le « glacis végétal » (pente herbeuse) soulignant le front bâti aval et central du village (entre le « jardin des Sœurs » et le chemin de desserte aval existant, principalement).

#### ✓ La préservation de la qualité perceptive du panneau paysager de Hauteluce :

Cette qualité perceptive est dépendante non seulement de la réussite des deux objectifs précédents, mais aussi :

- De la préservation, à l'amont, comme à l'aval, d'espaces agro-pastoraux ouverts et homogènes, confortant l'effet perceptif de la silhouette actuelle et future du village de Hauteluce.
- De la préservation, à l'est comme à l'ouest, de coupures d'urbanisation, certes modestes, mais qui ont leur importance dans le « marquage » des limites du village :

- Côté Ouest et à l'amont de la route départementale : entre le village et l'urbanisation de la Z.A.C. du Chozal, ainsi que le cimetière situé à l'aval.
- Côté Est : entre le hameau de la Combe et la dernière construction existante située à l'est du village (et à l'amont du bâtiment de la Poste), constituant une véritable « borne » pour l'extension est de l'urbanisation.

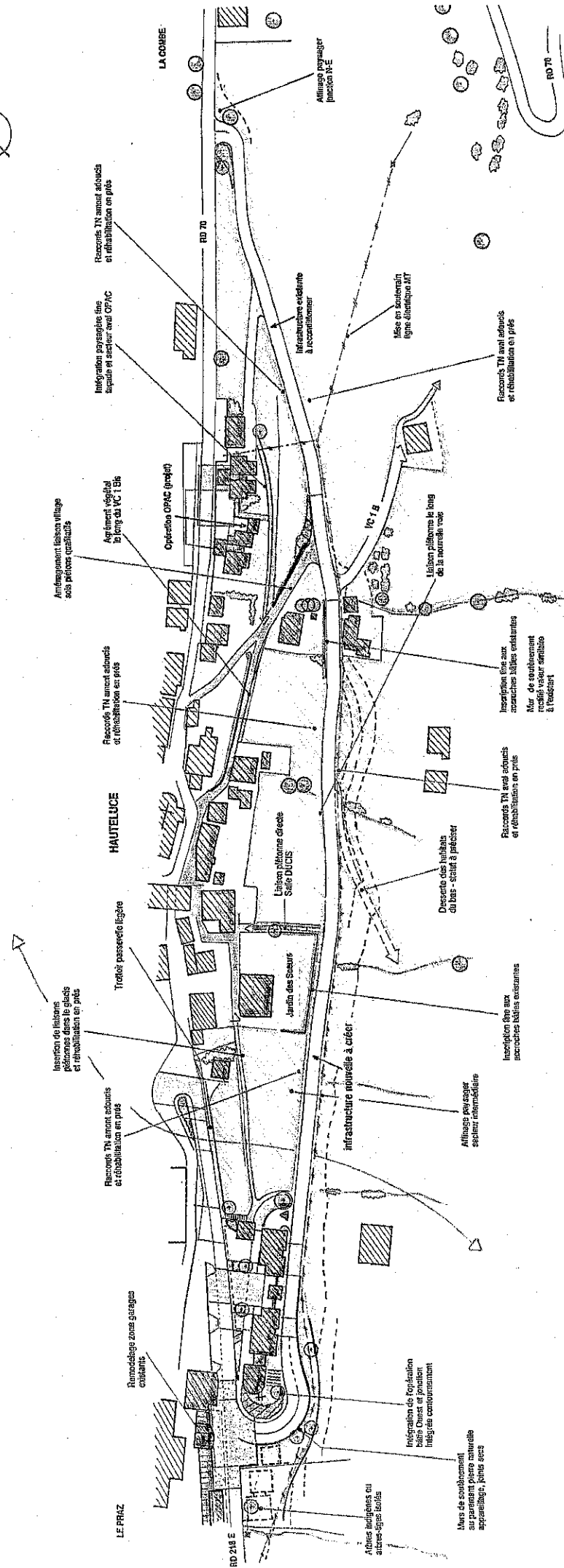


*Pente herbeuse à conserver et à réhabiliter après l'aménagement de la voie de contournement.  
Vue depuis l'extrémité de chemin de desserte aval existant.  
Cliché AQUILON, 2002.*

# HAUTELUCE

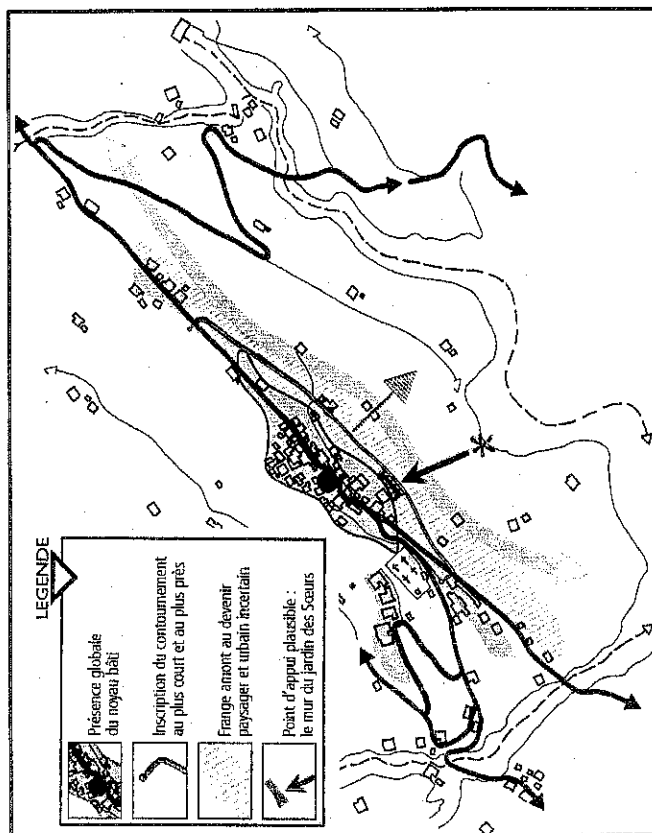
Conflouement du Chef-lieu - Insertion urbaine et paysagère

« Plan pays de référence » - Ed.: 1/2000



### II.3 Traduction spatiale et réglementaire proposée :

- ✓ Délimitation d'un secteur Uv spécifique au centre-village historique et à ses extensions projetées à court ou moyen terme, assorti de dispositions réglementaires spécifiques<sup>16</sup>, justifiées par les caractéristiques typo-morphologiques particulières (densité du tissu bâti, ...) et les valeurs à la fois historiques et architecturales du village Hauteluce, qui réclament une intervention « respectueuse » sur le bâti existant.
- ✓ Amélioration de la qualité et la lisibilité des entrées du bourg, par des opérations urbaines plus structurantes,<sup>17</sup> dans le cadre réglementaire du secteur Uv, assurant une « greffe » réussie avec le tissu bâti existant (en continuité « typomorphologique »), mais aussi une « accroche » avec la future voie de contournement, à l'aval.
- ✓ Inscription du tracé de la future voie de contournement dans son scénario « au plus court » et « au plus près » (emplacement réservé n°3), permettant de préserver l'unicité des espaces larges du secteur aval de Hauteluce, qui est aussi le secteur de mise en valeur principal du village.
- ✓ Préservation d'espaces qualitatifs en partie avale centrale du village, par classement en zone N (inconstructible), d'une « frange verte » située entre le front bâti traditionnel et les emprises réservées pour la voie de contournement, pente herbeuse qui devra être réhabilitée après réalisation de l'ouvrage.



Confirmation de l'intérêt du scénario de tracé « intermédiaire » de la future voie de contournement.

<sup>16</sup> Voir pièce n° 5.

<sup>17</sup> Voir partie I.2.1 et I.2.2 ci-avant.

✓ **Délimitation au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'urbanisme**, d'un vaste périmètre englobant la zone Uv du village, la zone N à l'aval, et la zone A des espaces agro-pastoraux périphériques : périmètre s'appuyant (selon les cas et les sensibilités visuelles en présence) :

- Sur la pseudo crêtes des Evettes(côté nord et amont),
- Sur des biefs boisés à l'est et à l'aval (côtés sud et sud-ouest),
- Sur l'urbanisation du Chozal (coté nord-ouest amont).

Cette délimitation vise en effet :

- à reconnaître « les éléments de paysage (...), les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique » ;
- à « définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Le panneau agro-pastoral d'Hauteluce, dans la combinaison de ses éléments végétaux et minéraux, non construits et construits, mérite bien cette reconnaissance, justifiant certaines interdictions ou certaines conditions particulières :

- En application de cette disposition et de façon générale à l'ensemble du périmètre (quelle que soit la zone concernée) :

- Tout projet de démolition d'une construction incluse dans ce périmètre est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir<sup>18</sup> ; ceci afin d'éviter la destruction d'éléments caractéristiques du patrimoine bâti.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.<sup>19</sup>

- A titre plus spécifique concernant la zone Uv incluse dans ce périmètre, certaines dispositions particulières sont définies sous différents articles du règlement<sup>20</sup>, qui se justifient par les caractéristiques typo-morphologiques particulières et les qualités à la fois historiques et architecturales du village, qui réclament une intervention « respectueuse » sur le bâti, et une insertion tout aussi respectueuse, des nouvelles constructions.

<sup>18</sup> Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

<sup>19</sup> Article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

<sup>20</sup> Voir pièce n° 5.

- Article 6 : des règles d'implantation libres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies (existantes ou futures) pour conserver ou prolonger les « effets de rue », mais avec la possibilité, pour l'autorité compétente, d'imposer une implantation particulière pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie des constructions et la morphologie du village de HAUTEUCE.
- Article 7 : des reculs minimums réduits à 2 m. par rapport aux limites séparatives, afin de conserver ou de respecter la morphologie et le caractère particulier du tissu bâti du centre-village.
- Article 10 : des hauteurs maximales adaptées au terrain et aux hauteurs existantes dans le centre-village : 15 m. au faitage, sans dépasser la hauteur de la plus haute construction existante en amont.
- Article 11 : des dispositions particulières concernant l'aspect extérieur des constructions, incitant à une réhabilitation et une valorisation respectueuses du bâti traditionnel recensé, et pour les constructions neuves, l'obligation d'un aspect minéral dominant en façades.
- Article 11.5 : des dispositions particulières concernant les antennes (article 11.5), destinées à respecter « l'esprit » des lieux et à en assurer l'intégration maximale (elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent ; et dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon à ne pas être visibles de l'espace public).
- Article 14 : un Coefficient d'Occupation du Sol non réglementé, de façon à encourager l'effet de densité recherché pour l'extension du village et la confortation de sa silhouette.

**Pour les zones agricoles (A) et naturelles (N) incluses dans ce périmètre, sont par ailleurs interdites certaines occupations ou utilisations du sol susceptibles de « polluer » la perception globale, encore très qualitative du panneau paysager, et d'altérer les points de vue (encore très dégagés) depuis les principaux axes de perception :**

- Toute clôture non agricole, de quelque nature que ce soit.
- Toute nouvelle construction ou installation, y compris celles à usage agricole. Toutefois, et pour ne pas compromettre l'exploitation et l'entretien agricole de ces espaces en zone A, sont admis dans ce périmètre, l'aménagement et l'extension des bâtiments des sièges d'exploitation préexistants, ainsi que leurs annexes fonctionnelles, dans la mesure où elles sont situées à proximité desdits bâtiments.
- Les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux.

On précisera enfin, que conformément aux dispositions applicables au monument historique classé de l'église Saint-Jacques (dispositions valant servitude d'utilité publique dont le respect est rappelé dans le préambule du règlement), toutes les autorisations d'occupation du sol dans un rayon de 500 m. de ce monument, doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ; cette consultation offre ainsi une garantie supplémentaire de bonne intégration dans le site de tout nouveau projet inclus dans ce périmètre.