

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DU SAUZE DU LAC

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

- 1) DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE UN
PROJET TOURISTIQUE -BAYLE COSTE DU LAC –
- 2) DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT

16 novembre – 18 décembre 2024

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

1/2 : PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
PARCELLAIRE
PC 005 163 21 H0002



enquête publique No E24000068/13
commissaire enquêtrice : Christine Valla

1. PRÉAMBULE

L'enquête publique portant sur le permis de construire valant division parcellaire (PCVD) représente le premier volet de l'enquête publique unique dont l'objet global est la réalisation d'un ensemble touristique et résidentiel au Sauze du Lac, en belvédère au-dessus du lac de Serre Ponçon.

Ce permis de construire est l'aboutissement d'un long cheminement administratif et de réflexion qui a donné au projet le temps de mûrir et de s'affiner.

Initialement prévue sur la base d'une UTN structurante obtenue en 2015, l'opération a été revue à la baisse (~30%), sous la forme d'une UTN locale, obtenue en 2022 à la suite de l'annulation de l'UTN structurante.

Le dossier de l'enquête, en particulier l'étude d'impact, très complète et détaillée, identifie efficacement les enjeux et problématiques locales. Pour y répondre, les objectifs annoncés du projet sont les suivants :

Au plan économique, social et humain :

- s'inscrire dans la politique départementale de développement touristique autour du lac par la requalification d'une ancienne colonie de vacances ;
- améliorer l'offre d'hébergement qualitativement et quantitativement ;
- diversifier l'offre par rapport à l'existant en augmentant le nombre de lits chauds pour créer un équilibre avec les résidences secondaires ;
- renforcer l'image de la commune en tant que station touristique ;
- dynamiser l'économie locale et l'emploi pérenne sur l'année, plutôt rare sur le secteur ;
- maintenir, voire augmenter la population locale par une tranche consacrée à l'immobilier résidentiel ;
- agir sur la mixité sociale.

Au plan environnemental :

- résoudre le problème d'une friche touristique devenue inesthétique et dangereuse ;
- préserver la biodiversité ;
- impacter le moins possible la qualité paysagère des bords du lac par une intégration optimisée à l'environnement ;
- s'inscrire dans une démarche architecturale en adéquation avec les caractéristiques locales ;

2. ANALYSE DE LA COHÉRENCE DU PROJET

2.1. Aspects économiques, sociaux, humains du projet.

Face aux incertitudes climatiques et aux changements intervenus dans les pratiques touristiques, le Département des Hautes-Alpes est depuis quelques années engagé dans une politique de développement et de diversification de l'offre touristique.

L'hébergement touristique existant ne répond pas toujours aux attentes d'une clientèle de plus en plus exigeante en matière de qualité d'accueil. Par ses propositions, le projet Coste Bayle du Lac offrira un confort qualitatif, des espaces piscines et bien-être dans un environnement exceptionnel. Valoriser son image en tant que station touristique permettra à la commune de se développer.

La commune du Sauze du Lac comporte 62% de résidences secondaires occupées seulement quelques semaines par an et peu favorables à une économie locale dynamique. Le projet Bayle Coste du Lac sera ouvert à l'année, cette clause est notée dans l'acte de vente du Conseil départemental.

Le projet Coste Bayle du Lac prévoit la création de 15 emplois ETP à l'année. Il s'agit là d'un facteur important dans une problématique locale de stabilisation de la population permanente et de maintien des effectifs scolaires. A supposer que tous les postes soient recrutés parmi les habitants, cela représente environ 10% de la population.

La partie résidentielle du projet, 53 appartements (28% de la surface de plancher), potentiellement en location ou acquisition par des résidents permanents, est en soi un projet de mixité sociale à l'échelle *a minima* du hameau, voire de la commune.

2.2. Au plan environnemental

Inexploités depuis 1990, les cabanons de l'ancienne colonie de vacances du groupe Shell, disséminés sur le terrain sous forme d'habitat diffus, sont très inesthétiques sous toutes les vues, et sont potentiellement dangereux compte tenu de leur dégradation. Le projet Coste Bayle du Lac apporte une solution à cette problématique locale.

En outre, le Plan Paysages du SMADESEP (Syndical Mixte d'Aménagement et de Développement de Serre Ponçon) identifie le site de l'ancienne colonie de vacances comme site d'aménagement touristique et comme enveloppe/zone touristique bâtie. Or, la requalification des infrastructures touristiques est un enjeu identifié à la fois par le Plan Paysages de Serre Ponçon et par l'Atlas départemental des Paysages.

Bien que situé en dehors de toute zone Natura 2000 ou ZNIEFF, le projet a fait l'objet d'une attention particulière quant au respect de la biodiversité :

Le site comporte trois espèces de chiroptères. L'enjeu majeur est la colonie de Petit Rhinolophes présente dans le bâtiment Foreston. L'impact du projet sera limité par la conservation du gîte abritant la colonie au 2^{ème} étage, et la conservation des corridors de déplacement et des arbres environnants, gîtes potentiels.

Un autre enjeu fort est la présence du papillon Isabelle de France pour lequel les pins sylvestres seront autant que possible conservés.

Le troisième enjeu, plus modéré, est la Laineuse du Prunellier, présente dans les bosquets, qui seront conservés, voire replantés.

Le site du Forestan fait partie du site inscrit du barrage de Serre Ponçon, qu'il est important de ne pas dénaturer. La typologie et l'organisation des constructions évoquent un hameau de versant, avec un habitat groupé, parallèle aux courbes de niveau, comme il en existe sur le territoire.

Vues de la rive opposée du lac et, compte tenu de la distance, les constructions, de trois niveaux maximum, seront discrètes, souvent dissimulées par les arbres, et feront l'objet de terrassements très limités.

Ces arguments montrent que l'opération Bayle Coste du Lac est cohérente avec ses objectifs. Sur les aspects économiques, sociaux et environnementaux, le projet est en mesure de répondre aux problématiques locales et aux enjeux identifiés.

2.3. Acceptabilité du projet

2.3.1. Par le public

L'enquête a mobilisé relativement peu de personnes : six visites pour renseignements, quatre observations (une sur le registre, deux courriels et un courrier). Le dossier d'enquête disponible à l'accueil de la mairie a été peu consulté.

Le projet a été présenté en détail lors de la réunion publique du 17 août 2021 devant 20 personnes en présentiel et plusieurs autres en visio, ce qui est beaucoup au regard du nombre d'habitants. Il n'a pas été modifié depuis, ce qui explique que la population ne soit ni surprise ni intriguée par le permis de construire qui n'est que la suite logique de ce qui avait été annoncé lors de la réunion publique. C'est d'ailleurs ce qu'ont confirmé les six personnes venues se renseigner. Rassurées, elles n'ont pas déposé d'observation.

Les deux personnes et l'association qui ont déposé des observations sont opposées au projet. Je note trois catégories d'observations :

- celles dont le sujet est éloigné de l'objet de l'enquête (politique du logement de la commune, autorisation d'urbanisme de La Paillotte, recours sur la modification No 2 du PLU, par exemple) ;
- celles qui remettent en cause le principe même de l'UTN et ses dispositions, (projet trop volumineux, démodé, disproportionné par rapport au nombre d'habitants), ainsi que la modification No1 du PLU qui en est l'application. Or, l'arrêté préfectoral d'UTN n'a pas fait l'objet d'un recours contentieux mais seulement gracieux, et la modification No1 n'a fait l'objet d'aucun recours. Il n'est par conséquent plus d'actualité de les remettre en question ;
- celles qui concernent le projet lui-même :
 - o l'hébergement des saisonniers intra-muros : il sera possible dans le bâtiment A'.

- o la sécurité sur site (incendie et accès secours) : le SDIS a émis un avis favorable le 26/09/2022,
- o l'alimentation en eau potable : elle ne se fera plus par pompage dans le lac mais le projet sera alimenté par le réseau de Savines-le-Lac,
- o la hauteur des bâtiments vus depuis la rive droite du lac : la hauteur des bâtiments respecte les dispositions du règlement du PLU. Le bâtiment le plus haut s'élèvera à 14,85m au faitage. Les arbres les plus hauts ont été conservés afin de servir de masque.

Ces quatre sujets entrent pleinement dans le champ de l'enquête publique unique. Les réponses du maître d'ouvrage à ces interrogations montrent une prise en compte satisfaisante de ces problématiques.

2.3.2. Avis des instances consultées

Si tous les avis institutionnels n'ont pas été favorables dès le début de la procédure, les échanges sur la durée ont permis de résoudre bon nombre de réserves.

A ce jour, deux avis restent défavorables :

- L'ARS sur le sujet de l'alimentation en eau potable. Ce service n'ayant pas été informé de la convention signée avec la commune de Savines le Lac, il est encore possible que l'avis devienne favorable.
- le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine (avis simple en site inscrit).

Au plan administratif, le projet est en adéquation complète avec le PLU (PADD, du Rapport de Présentation et OAP Le Foreston), et respecte les dispositions de la Loi Montagne et de la Loi Littoral.

Au fil des années, le projet Bayle Coste du Lac a su évoluer pour s'adapter et répondre favorablement aux demandes administratives.

3. AVIS

Après avoir :

- pris connaissance de l'ordonnance du Tribunal Administratif me nommant en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête, et de l'arrêté d'ouverture d'enquête,
- pris connaissance du dossier mis à disposition du public et vérifié sa complétude et sa conformité aux textes en vigueur,
- rencontré l'autorité organisatrice et visité le site,
- vérifié que le public était bien informé (parution dans les journaux d'annonces légales, affichage, publication sur le site de la commune), et a pu s'exprimer librement,
- vérifié que l'enquête se déroulait selon les modalités prévues par l'arrêté d'ouverture d'enquête,

- assuré les quatre permanences prévues afin de me tenir à la disposition du public pour le renseigner et recueillir ses observations/propositions,
- analysé et pris en compte les observations du public,
- remis le procès-verbal de synthèse au Maire du Sauze du Lac, et pris en compte les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public,
- constaté que le projet respecte les conditions de l'arrêté préfectoral d'UTN, et celles mentionnées dans l'acte de vente du terrain par le Conseil Départemental, ainsi que les dispositions du PLU, de la Loi Montagne et de la Loi Littoral,
- **développé mes motivations au chapitre 2 du présent document,**

je considère que :

- le projet Bayle Coste du Lac s'inscrit parfaitement dans la politique touristique départementale, d'autant que le site a déjà été anthropisé et exploité pour une activité touristique,
- est en cohérence avec les dispositions de l'arrêté d'UTN et la Modification No 1 du PLU,
- présente un intérêt certain pour le territoire, en particulier au plan économique et social,
- apporte la démonstration d'une démarche écoresponsable envers l'environnement en limitant son impact, en particulier sur la biodiversité et sur la qualité paysagère,
- rencontre une opposition limitée de la part du public, et que des réponses aux remarques négatives des instances consultées ont globalement été apportées,
- bénéficie de l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours, et offre par conséquent des garanties de sécurité,
- **le temps long sur lequel s'est étalé le projet a eu un effet bénéfique sur le résultat de la réflexion.**

et émet

un avis **FAVORABLE** à la demande de permis de construire valant division
No PC 005 163 21 H0002.

Fait à La Salle les Alpes, le 20 janvier 2025
La commissaire enquêtrice



Christine Valla

Les conclusions motivées et l'avis relatifs à l'enquête publique portant sur le défrichement font l'objet d'une présentation séparée (2/2).