
Commune de
SAINT-PAUL-SUR-YENNE (73)

**ÉTUDE DE DISCONTINUITÉ
AU TITRE DE LA LOI MONTAGNE
POUR LA CRÉATION D'UNE ZONE Nt
« LES ECOLOGES DE SAINT PAUL »**



DOSSIER POUR AVIS DE LA COMMISSION
DEPARTEMENTALE DE LA NATURE,
DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS)

Version du 27 Mai 2019

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1 - LOCALISATION ET CONTEXTE	5
2 - PRESENTATION DU PROJET	8
2.1 - Philosophie et offre proposée	8
2.2 - Projet d'aménagement envisagé	9
2.3 - Phasage prévisionnel et mise en œuvre.....	20
2.4 - Traduction du projet dans le PLU.....	20
3 - COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE.....	21
3.1 - Compatibilité avec les terres agricoles et pastorales	22
3.2 - Compatibilité avec la protection des espaces forestiers	25
3.3 - Compatibilité avec la préservation des paysages	26
3.4 - Compatibilité avec la préservation des milieux naturels	38
3.5 - Compatibilité avec la prévention des risques naturels.....	42
3.6 - Compatibilité avec les équipements communaux.....	43
3.7 - Compatibilité avec l'offre touristique locale	45
CONCLUSION.....	47

INTRODUCTION

CONTEXTE

La commune de Saint-Paul se situe en Savoie au sein de la Communauté de communes de Yenne. Etant donnée sa situation sur le piémont du massif de la Dent du Chat, le territoire communal est entièrement soumis à la « Loi Montagne ».

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est en cours depuis 2017 et est sur le point d'être finalisée. Dans ce cadre, les élus ont fait le choix de soutenir le projet d'écodolges porté par M. et Mme Nieloud, propriétaire de la « maison du Colonel » au lieu-dit « Villa l'étape ». En effet, ce projet touristique orienté vers l'écologie, le bien-être et la santé est tout à fait cohérent avec le Projet d'Aménagement de Développement Durable du PLU, qui identifie l'objectif de confortement des activités économiques et touristiques de la commune.

Ce projet se situe à environ 500 mètres du chef-lieu de Saint Paul mais n'est pas en continuité avec l'urbanisation de ce dernier. Une étude dite de « discontinuité » au titre de la Loi montagne est donc nécessaire pour intégrer au PLU la zone Nt liée au projet des écolodges de Saint-Paul.

CAS DU PROJET PAR RAPPORT A LA LOI MONTAGNE

La loi du 9 janvier 1985 dite « loi montagne » a été complétée récemment par la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne.

Projet nécessitant une étude de discontinuité dans le cadre du PLU

La protection des zones de montagne s'appuie notamment sur le principe d'urbanisation en continuité avec l'existant tel qu'exposé à l'article L122-5. Une dérogation à ce principe est prévue au titre de l'article L122-7 (anciennement L145-3) :

« 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. »

En vertu de cette disposition, la création d'une zone Nt permettant le projet des écolodges de Saint Paul peut être admise si le PLU comporte une étude dite « de discontinuité ». Cette étude devra démontrer la compatibilité de l'urbanisation permise au sein de cette zone Nt avec :

- > les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- > la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L122-9 et L122-10 ;
- > la protection contre les risques naturels.

Cette démonstration devra être effectuée au regard des « spécificités locales » : Il est donc souhaitable que cette étude comporte notamment une analyse des caractéristiques du site, de la configuration des lieux, une description du projet et du parti d'aménagement et de l'intégration de ce projet dans l'environnement (Source : Fiche n°2 : L'extension de

l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante, Ministère de la cohésion des territoires).

L'étude de discontinuité sera intégrée dans le PLU selon les procédures de droit commun en matière d'évolution de ces documents d'urbanisme.

Dans le cadre d'une révision, l'étude doit être soumise, avant l'arrêt du projet, à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) compétente et être jointe au dossier d'enquête publique (article R. 122-1).

Projet correspondant à une UTN locale dans le cadre du PLU

Le cumul des surfaces estimées pour les constructions au projet pourra dépasser le seuil des 500 m² à long terme. Il est donc considéré que le projet constitue une unité touristique nouvelle locale (UTN locale) en tant que création d'hébergements et équipements touristiques situés en discontinuité de l'urbanisation et d'une surface de plancher supérieure à 500 m².

A noter également, la surface de la zone Nt dépasse les 1 ha en raison de la nécessité d'intégrer l'assainissement autonome à cette même zone. Néanmoins le seuil de 1 ha ne s'applique pas au projet d'écodolges qui correspond à la création d'hébergements et d'équipements touristiques et non à un terrain de camping.

L'étude de discontinuité sera donc soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) après l'arrêt du projet de PLU (et non avant) afin que la commission émette un avis à la fois au titre :

- > de l'article L122-7 portant sur l'urbanisation en discontinuité
- > et de l'article L122-18 en tant qu'UTN locale définie par le PLU

OBJET DU PRESENT DOSSIER

Le présent dossier correspond à **l'étude de discontinuité relative au projet.**

Les aspects liés à son caractère d'UTN locale sont traités via une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre du PLU.

Le présent dossier s'inscrit en parallèle à la révision du PLU de Saint Paul et s'articule en trois parties :

- > **Localisation et contexte**
- > **Présentation du projet :**
 - > Philosophie et offre proposée
 - > Projet d'aménagement envisagé : nature des aménagements et constructions envisagés au stade pré-opérationnel
 - > Traduction règlementaire dans le PLU : Zone Nt et OAP
- > **Compatibilité du projet avec les spécificités locales de la Loi Montagne :**
 - > Identification des spécificités du contexte montagnard local en termes de paysages, de milieux naturels, d'espaces agricoles, pastoraux, forestiers et de risques naturels
 - > Evaluation de la compatibilité du projet avec la préservation du patrimoine montagnard local

1 - LOCALISATION ET CONTEXTE

CONTEXTE COMMUNAL DE SAINT PAUL

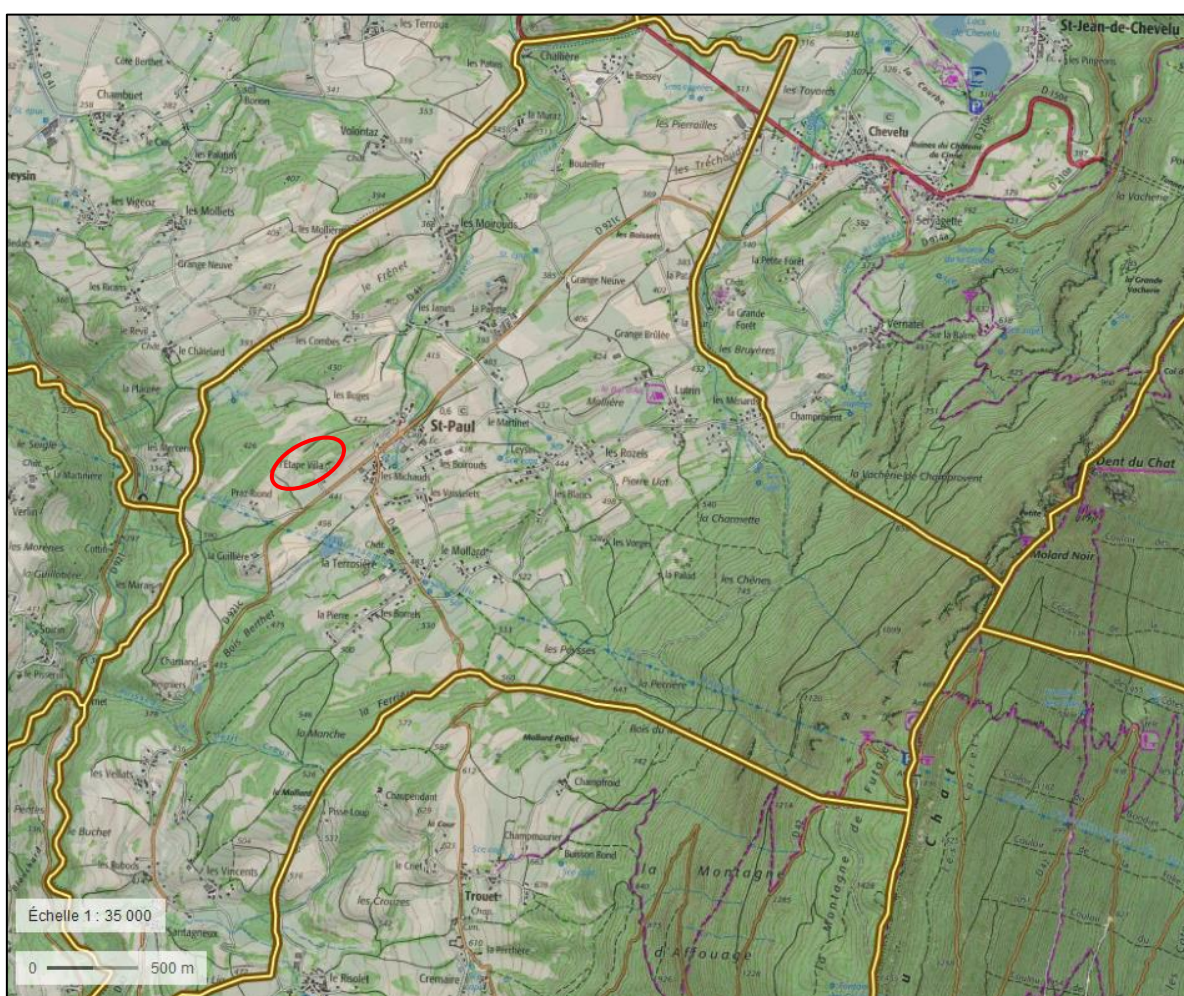
La commune de Saint Paul fait partie de la communauté de communes de Yenne. Elle s'étend sur 1 325 ha situés entre le vallon du Flon à l'ouest, les zones humides de la Méline au nord et le Mont du Chat à l'Est. Le territoire communal s'étage ainsi entre 300 mètres d'altitude au niveau du Flon et de la Méline et jusqu'à 1496 mètres sur la crête du Mont du Chat.

Entre vallon et versant boisé, le piémont ou « plateau » de Saint Paul bénéficie d'un cadre rural qualitatif composé d'une série de vallons et collines. Il est le lieu d'implantation privilégiée de l'urbanisation et des activités agricoles encore fortement représentées.

La commune accueille près de 650 habitants qui se dispersent en une vingtaine de hameaux. Le patrimoine bâti de la commune se compose de deux châteaux, de plusieurs maisons fortes et de nombreux fours à pain régulièrement utilisés.

Le chef-lieu se situe à 430 m d'altitude et regroupe la mairie, la salle des fêtes, l'école et la bibliothèque située dans l'ancienne cure fraîchement rénovée. A noter, sur la carte scan 25 de l'IGN, la toponymie indiquée pour le site en projet est « l'Etape villa ».

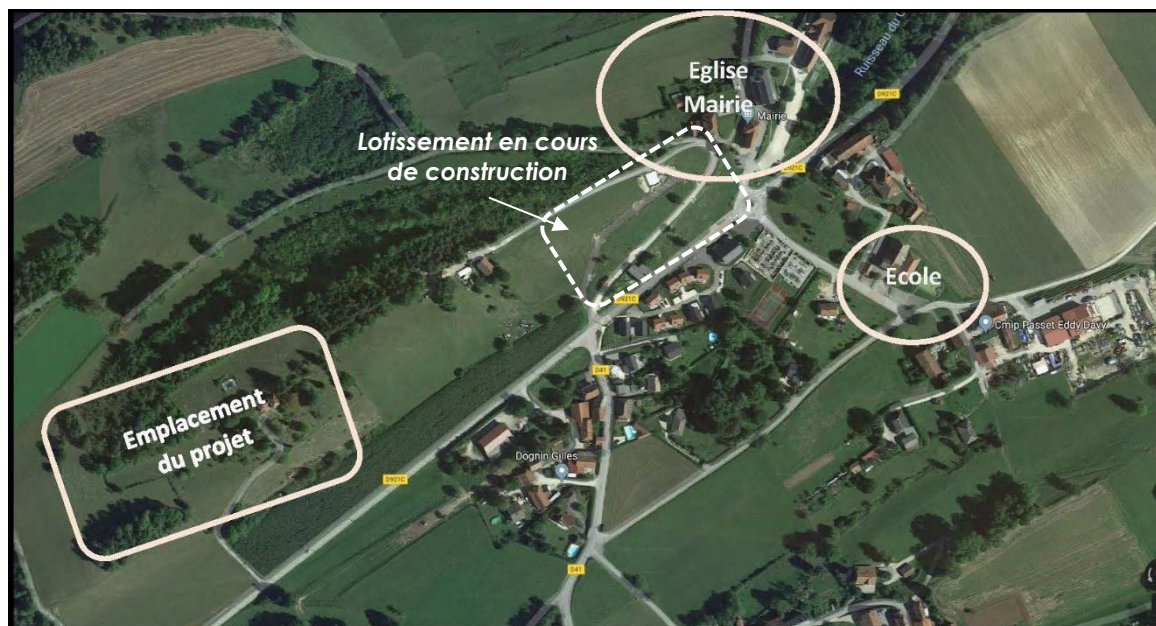
Localisation du projet à l'échelle communale – Source du Fond de plan : Geoportail IGN



LOCALISATION DU PROJET

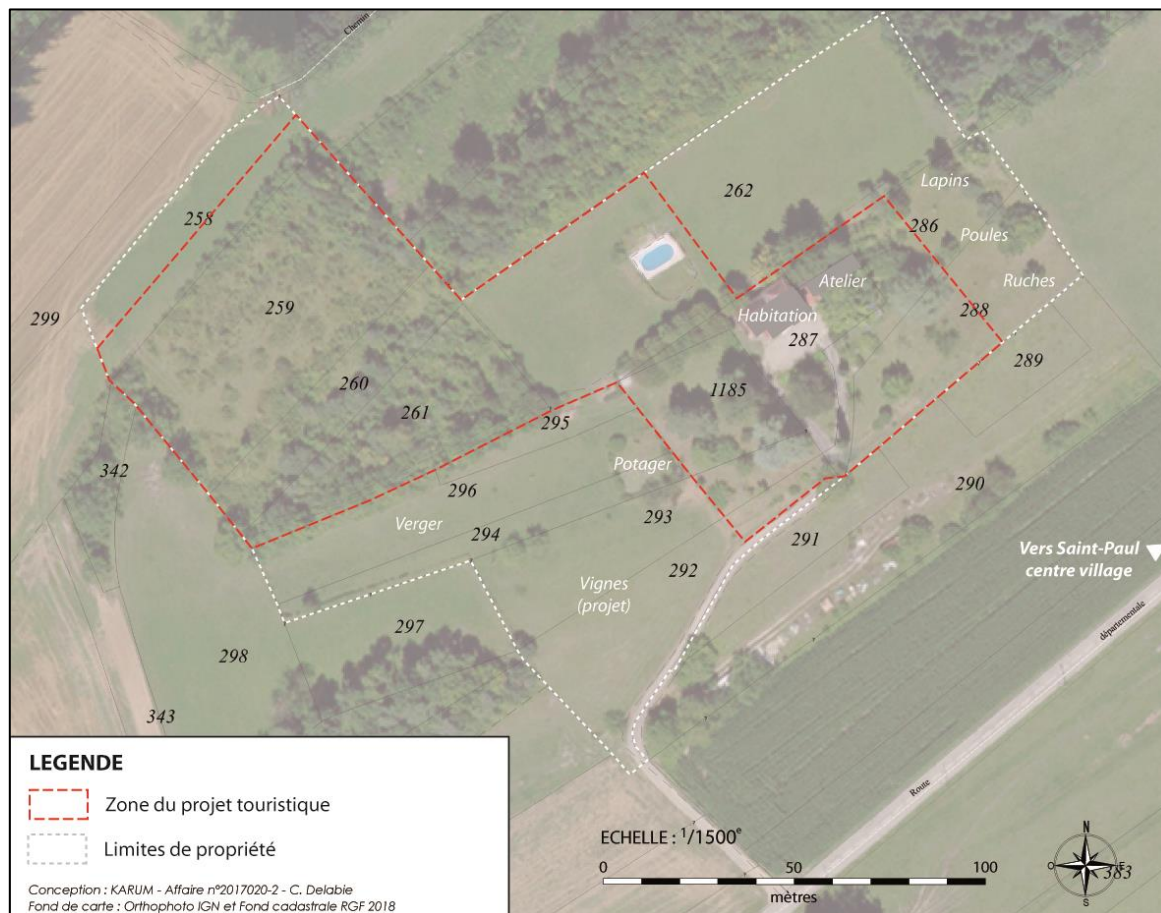
Le projet des écolodges de Saint Paul se situe au lieu-dit « les vignes » à environ 500 mètres au sud-ouest du chef-lieu.

Localisation du projet à l'échelle du chef-lieu - Source du Fond de plan : Geoportail IGN



Le tènement foncier de la famille Nieloud, porteuse du projet, inclut l'ancienne « villa du colonel » rénovée pour leur habitation et couvre une surface de 2,7 ha correspondant aux parcelles cadastrales n° 262, 286, 287, 288, 1185, 293 à 296 et 258 à 261. Le projet touristique ne concerne qu'une partie de la propriété sur une surface de 1.34 ha.

Localisation du projet à l'échelle parcellaire - Source du Fond de plan : Geoportail IGN

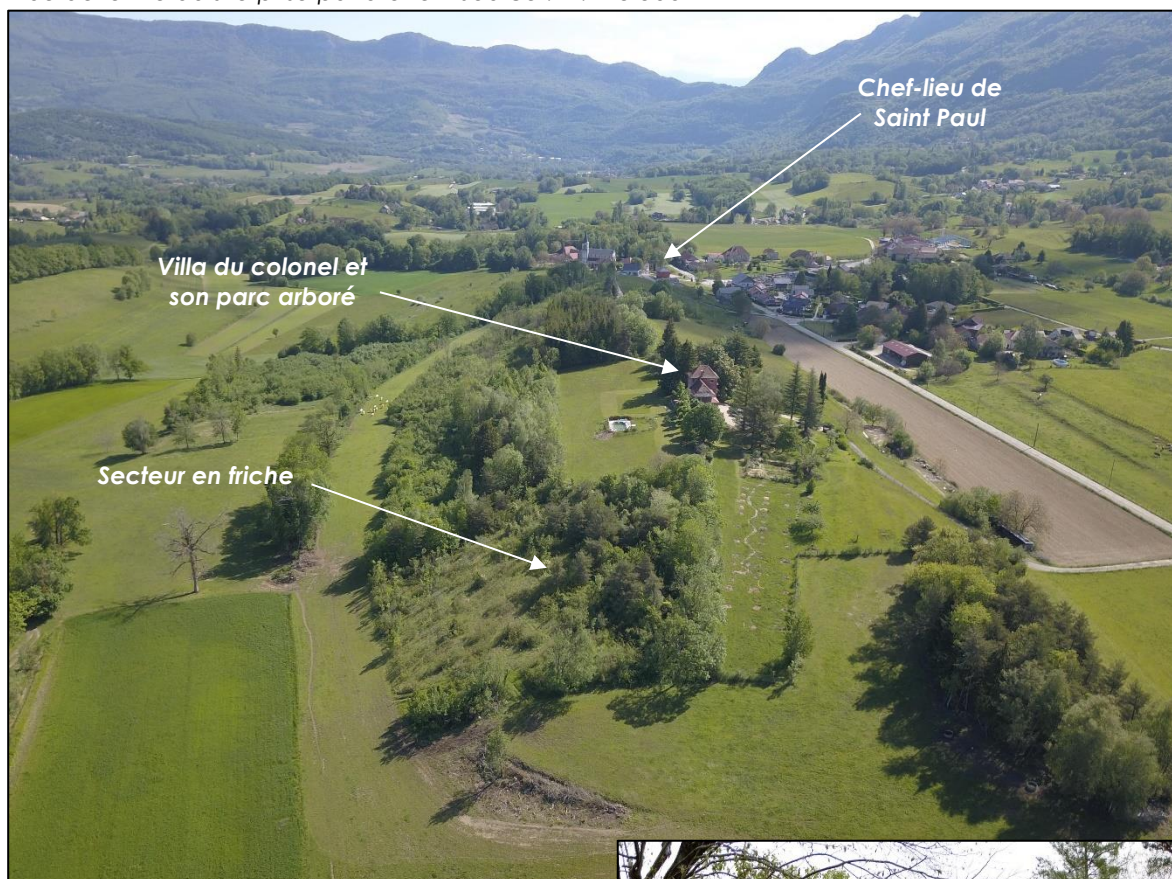


ETAT ACTUEL DU SITE

La « villa du colonel » construite en 1924 est implantée au sommet d'une petite colline agricole. Ses abords immédiats sont agrémentés d'un parc arboré dont certains sujets revêtent un caractère d'arbres remarquables. Le reste de la propriété est composé d'espaces vivriers (rucher, poulailler, clapiers, potager, verger composé d'arbres fruitiers récemment plantés), d'un pré de fauche au milieu duquel est implantée une piscine et de 6000 m² d'espaces en friche.

En effet si le versant sud-est de la colline a conservé sa vocation agricole, le versant exposé nord-ouest tend à se refermer par le développement d'un taillis arbustif ponctué de quelques grands arbres (feuillus et résineux en mélange). C'est principalement ces espaces en friche que le projet cherche à valoriser.

Vue aérienne du site prise par drone – Source : M. Nieloud



Maison d'habitation et son parc arboré >



< Versant nord-ouest en friche

2 - PRESENTATION DU PROJET

2.1 - PHILOSOPHIE ET OFFRE PROPOSEE

OBJECTIF ET PHILOSOPHIE DES PORTEURS DE PROJET

« Nous souhaitons faire de notre lieu de vie un lieu d'accueil propice aux échanges, à la sensibilisation et aux formations autour de sujets nous tenant à cœur comme : la permaculture, l'écologie, la santé, l'autonomie, le bien être, le développement personnel, l'éducation des enfants... »

Depuis quelques années ces thèmes font partie intégrante de nos vies et nous avons le souhait d'approfondir ces sujets avec d'autres et partager nos expériences. Nous vivons dans un cadre magnifique, entouré de nature, de montagnes, cet endroit sera parfaitement adapté au mode de vie que nous prôtons. C'est naturellement, que nous est venu l'idée de partager ce lieu.

Nous souhaitons proposer des hébergements insolites à nos hôtes, afin qu'ils puissent séjourner une à plusieurs nuits. Nous souhaiterions disposer d'une salle de séminaire, afin de proposer des formations. Ces constructions seront autonomes en énergie, avec une bonne insertion dans le paysage.

Nous souhaitons être dans une démarche écologique, aussi bien sur le plan de la construction, que dans l'offre proposée dans nos formations.

La maison du Colonel est un lieu qui ne laisse pas indifférent. Tous les Sanpaulans connaissent au moins de nom cet endroit. Nous souhaitons que cette maison devienne un lieu de partage, et d'échanges. Le véritable nom de cette maison (à en croire les cartes IGN) est « Villa l'Etape ». Nous aimerions que ce nom reprenne tout son sens, grâce à la création de ce projet ! »

Guillaume et Anaïs Nieloud (Extrait de la note de présentation de leur projet)

OFFRE PROPOSEE

L'activité touristique développée correspond à la création d'une **salle de formation** et d'**hébergements insolites**.

Elle s'articule autour de trois axes :

- 1> **Une volonté thérapeutique** : accueillir pour accompagner nos hôtes dans une démarche de bien-être. Anaïs en qualité de thérapeute pourrait mettre en œuvre ses compétences et faire appel à d'autres professionnels afin de proposer des thèmes différents tout au long de l'année.
- 2> **Un lieu pédagogique** pour les familles et les enfants : récoltes au verger, apiculture, permaculture, plantes médicinales, constructions écologiques, autonomie énergétique, développement personnel, éducation des enfants...
- 3> **Un lieu de formation et d'échanges** : Activités de type Yoga, Pilates, Sophrologie, Relaxation, Formations et séminaires sur les thèmes de la santé, du bien-être et de l'écologie en général.

A titre d'exemple, un « pack weekend Ressource » sera proposé en incluant en plus de l'hébergement, des soins thérapeutiques, type bilan alimentaire, yoga, relaxation...

Le projet ne prévoit pas de service restauration sur place, hormis les petits déjeuners, et s'appuiera sur les partenariats avec des producteurs, des prestataires ou des services de traiteurs locaux pour fournir des repas. Des cuisines seront à disposition dans les lodges.

L'activité développée sera « toute saison » et permettra une complémentarité entre les formations proposées toute l'année en semaine et le week-end et la location des hébergements qui pourra être privilégiée en été et en période de vacances scolaires.

Type de clientèle :

La clientèle ciblée est large et diversifiée. Elle correspond aussi bien aux professionnels dans les domaines de la santé et du bien-être pour les formations, aux entreprises pour l'organisation de séminaires, aux associations pour l'organisation d'animations ou de journée d'échange, aux particuliers et aux familles en recherche de partage ou tout simplement d'un séjour au calme en pleine nature.

Equipements nécessaires :

- > Une salle de formation dimensionnée pour une vingtaine de personnes
- > Des hébergements pour une vingtaine de personnes également :
 - > 4 écolodges, hébergements insolites qui devront illustrer des modes de constructions écologiques, exemplaires sur le plan de l'autonomie et de l'intégration paysagère
 - > Un studio accessible aux personnes à mobilité réduite aménagé dans une extension de la maison d'habitation
- > Des aménagements connexes : accueil, rangement, espace de stationnement, espace détente autour de la piscine réaménagée...

2.2 - PROJET D'AMENAGEMENT ENVISAGE

NOTE IMPORTANTE

En l'attente de la révision du PLU autorisant la vocation de zone naturelle touristique pour les parcelles concernées, le projet d'aménagement reste défini au stade de la faisabilité (schéma d'aménagement, esquisse des écolodges...). Il sera précisé lors des demandes d'autorisation ultérieures (permis de construire en particulier).

Afin de pouvoir évaluer la compatibilité du projet avec la Loi montagne, le présent dossier expose dans cette partie l'ensemble des informations disponibles au stade d'avancement actuel du projet. Il s'agit donc de principes d'aménagement prévisionnels et non d'un projet définitif.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Cf. schéma d'aménagement page suivante

PROJET "LES ECO-LODGES DE SAINT PAUL" - Schéma d'aménagement



LEGENDE

Zone à vocation naturelle et touristique (PLU)

Limites de propriété

Bâtiment d'habitation existant dite "Villa du Colonel"

Extension du bâti existant (Accueil, rangement et studio accessible PMR)

Espace de stationnement perméable (10 à 12 places)

Accès voitures (Existant / A créer)

Accès par sentier piéton

Arbres préservés

Salle commune (séminaires, formations...)

Eco-lodges

Valorisation des vues sur le paysage

Réfection de la piscine en bassin naturel

Assainissement par phyto-épuration

Espace projet à moyen terme (A) / long terme (B) :
A : Espace ludique et pédagogique (jeux, permaculture, plateforme d'observation astronomique, jardin-forêt...)
B : Construction potentielle de 2 écolodges supplémentaires

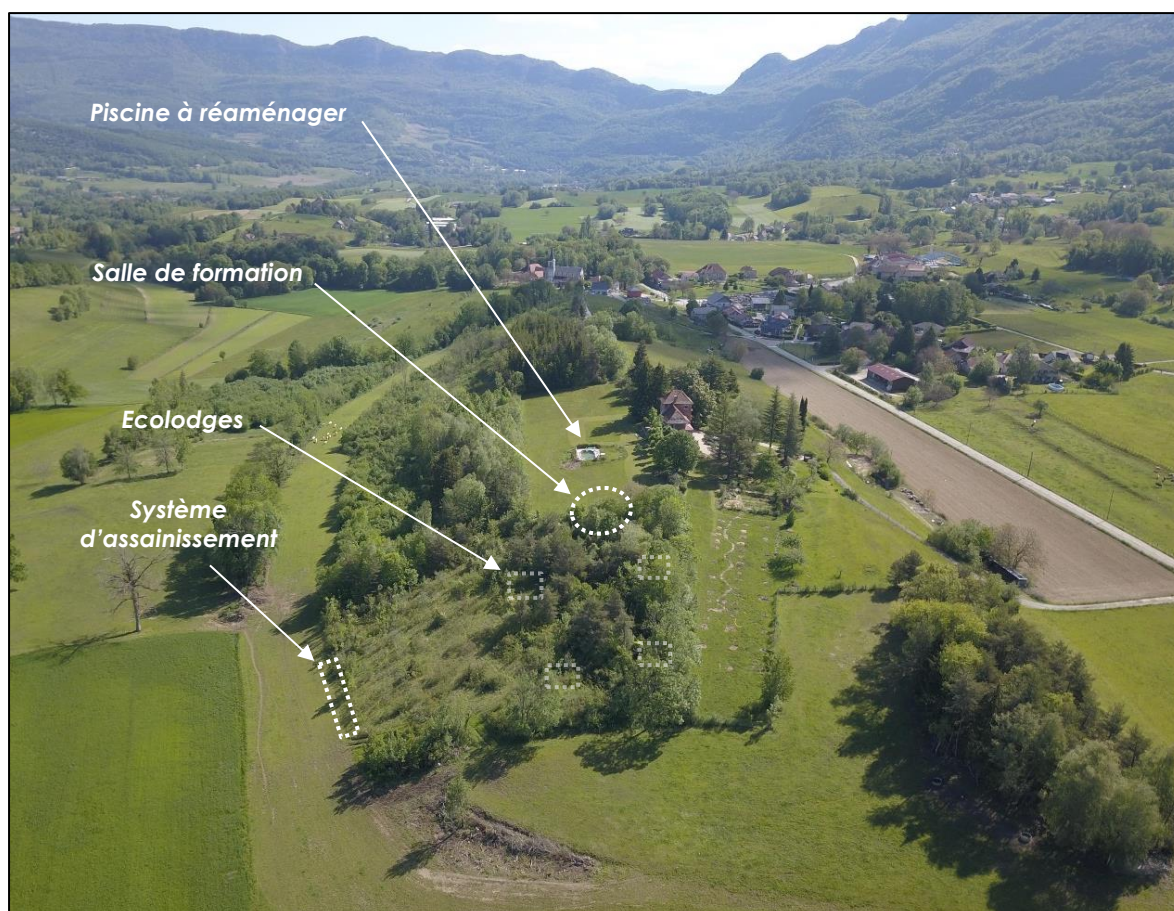
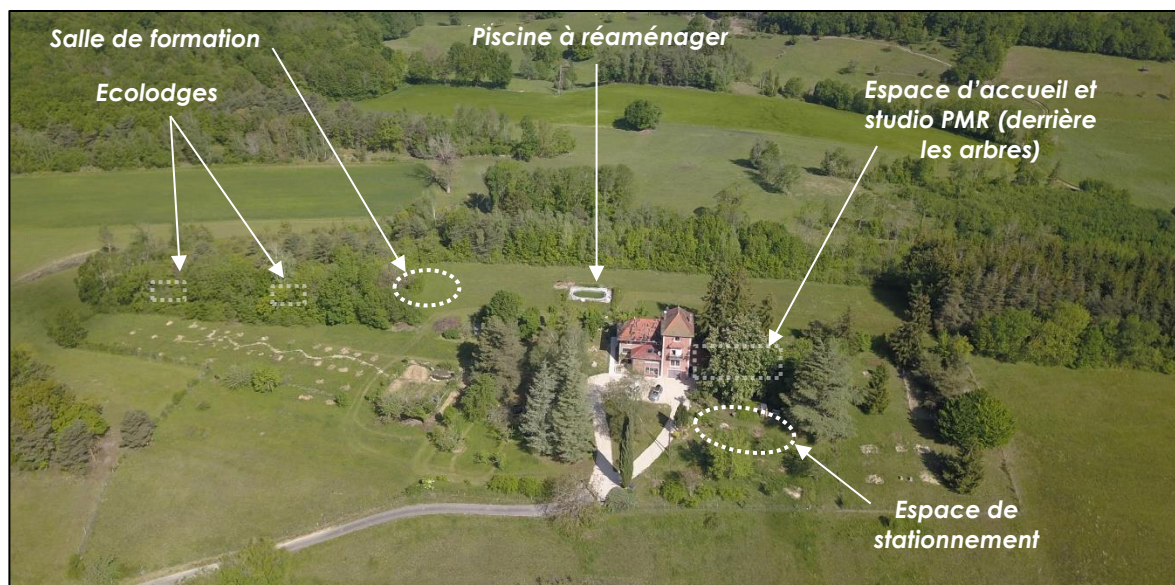
ECHELLE : 1/1500°

0 50 100
mètres



Conception : KARUM - Affaire n°2017020-2 - C. Delabie
Fond de carte : Orthophoto IGN et Fond cadastral RGF 2018

Localisation du projet sur vues aériennes prises par drone (Source : M. Nieloud)



SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DES CONSTRUCTIONS

Surface totale de la zone à vocation touristique : 1.34 ha

Nouvelles constructions	Surface de plancher estimée	Capacité d'accueil
Salle de formation	70 à 100 m²	20 personnes
Ecolodges	2 ecolodges d'environ 70 m² 2 ecolodges d'environ 50 m² <i>A long terme : 2 ecolodges supplémentaires de 50 m²</i> soit 240 à 340 m² au total	16 lits
Accueil et studio PMR (en lieu et place de l'atelier annexé à la maison d'habitation)	Accueil et rangement : environ 70 m² Hébergement accessible PMR 50 m² soit 120 m² au total	4 lits

NB : Le projet étant encore au stade faisabilité, il a été jugé préférable de prévoir une fourchette un peu plus large en terme de surface des constructions envisagées. Ces surfaces seront précisées au stade du permis de construire.

LES ECOLOGES

Les ecolodges tiennent une place importante dans le projet. Ils permettront à la fois :

- > de proposer des hébergements touristiques insolites, originaux et alternatifs ;
- > de mettre en scène des constructions innovantes en cherchant à approcher l'autonomie énergétique, à minimiser leur empreinte environnementale et à favoriser leur intégration paysagère.

NB : Pour rappeler ce qu'est un ecolodge, citons la définition de Hitesh Mehta, auteur du livre International Ecolodge Guidelines :

« Un ecolodge est une infrastructure d'accueil, de 5 à 75 chambres, financièrement durable, construite dans un souci d'harmonie avec la nature et dont l'impact sur l'environnement est par conséquent minime. Il contribue à protéger les espaces environnants fragiles, implique les communautés locales et leur permet de générer des bénéfices, offre aux touristes une expérience interprétative et interactive, et s'avère propice à une communion spirituelle entre nature et culture. L'ecolodge est pensé, conçu, construit et exploité en accord avec des principes environnementaux et sociaux responsables. »

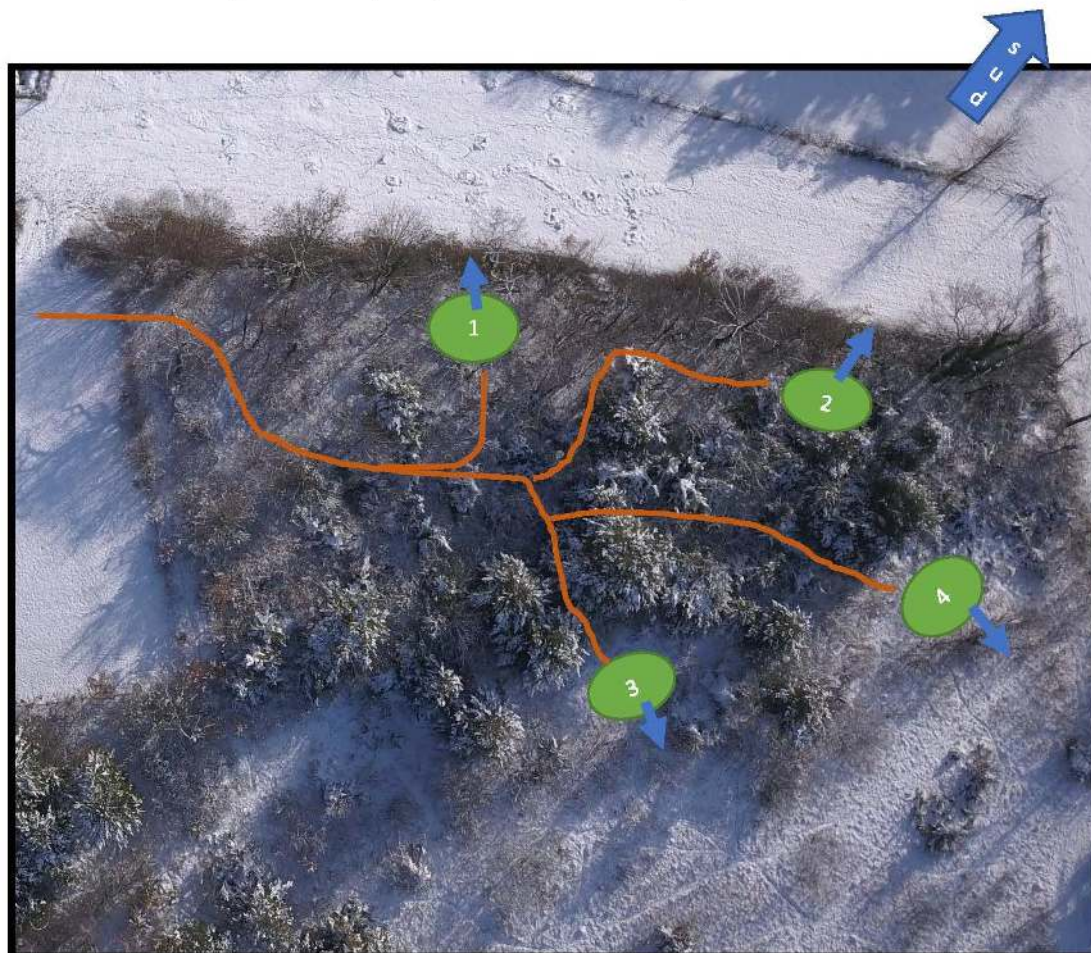
Ainsi, la construction des ecolodges privilégiera :

- > L'usage de matériaux nobles, qualitatifs et écologiques ;
- > Une isolation renforcée, des vitrages bien exposés et des systèmes de productions d'énergie renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques, mini-éoliennes...) afin de tendre vers un logement autonome en énergie. Le chauffage sera assuré par une chaudière ou poêle à bois. L'eau chaude sanitaire sera produite par capteurs solaires également et les ecolodges seront équipés en éclairage et électroménager basse consommation.
- > Des systèmes permettant de limiter au maximum les consommations d'eau pour les toilettes et les douches : récupération des eaux de pluie, réservoir avec compte-goutte, usage du puits présent sur la propriété... Les ecolodges seront néanmoins raccordés au

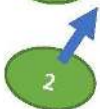
réseau d'alimentation en eau potable afin de respecter les normes sanitaires en vigueur pour l'accueil du public.

- > Un système d'assainissement autonome par phyto-épuration permettant de limiter tout risque de pollution du site ;
- > Des toitures végétalisées et/des constructions semi-enterrées afin d'assurer une discrétion dans le paysage et de renforcer l'isolation ;
- > Des implantations permettant de favoriser l'intégration des constructions et de valoriser les vues sur le paysage (voir précision des implantations ci-après).

Implantation plus précise des éco-lodges sur le terrain :



Logement 1 disposerait d'une jolie vue direction dent du chat. Exposition Sud Est.



Logement 2 dispose d'une vue dégagée au sud.

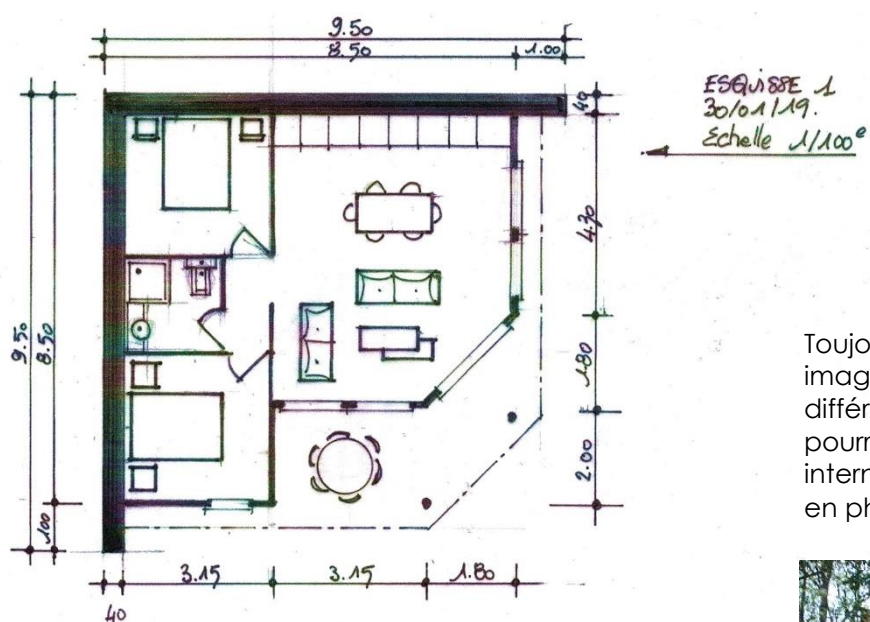


Logement 3, magnifique vue dégagée vers l'ouest, vue dégagée sur les champs et la forêt

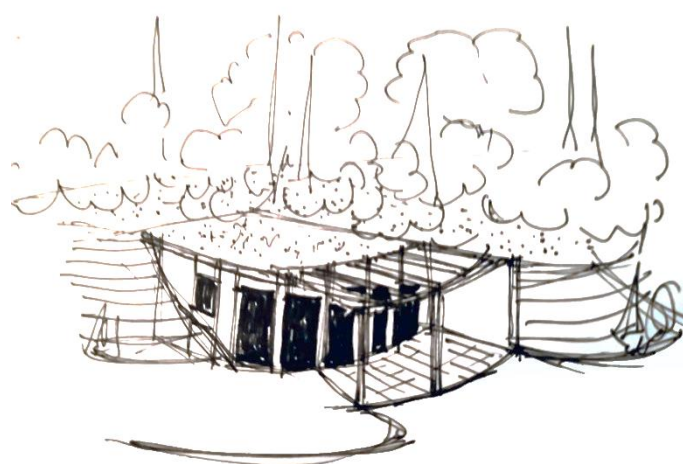
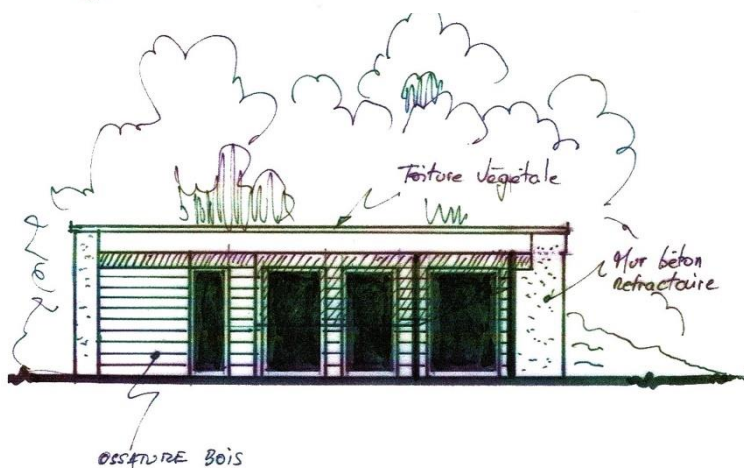


Logement 4, magnifique vue dégagée vers l'ouest, vue dégagée sur les champs et la forêt

A titre d'exemple, voici une première esquisse des écolodges en projet :
(Source : M. Nieloud, architecte)



Toujours à titre d'exemple, voici quelques images de référence permettant d'illustrer les différents types de constructions auxquelles pourront ressembler les écolodges (Source : internet). Le projet architectural sera précisé en phase opérationnelle.



LA SALLE DE FORMATION

Au-delà de l'hébergement touristique, l'objectif du projet est de créer un lieu d'échange. Une salle de formation est donc nécessaire. Elle devra pouvoir accueillir une vingtaine de personnes. Pour certaines activités qui nécessitent de la place, comme le yoga ou la sophrologie, une surface comprise entre 70m² et 100m² est envisagée.

Il faut également prévoir des sanitaires et un espace de rangement.

Dans le même esprit que les écolodges, la meilleure implantation sera recherchée pour favoriser l'intégration de cette construction et minimiser son empreinte sur le site.

Deux types de possibilités seront étudiées :

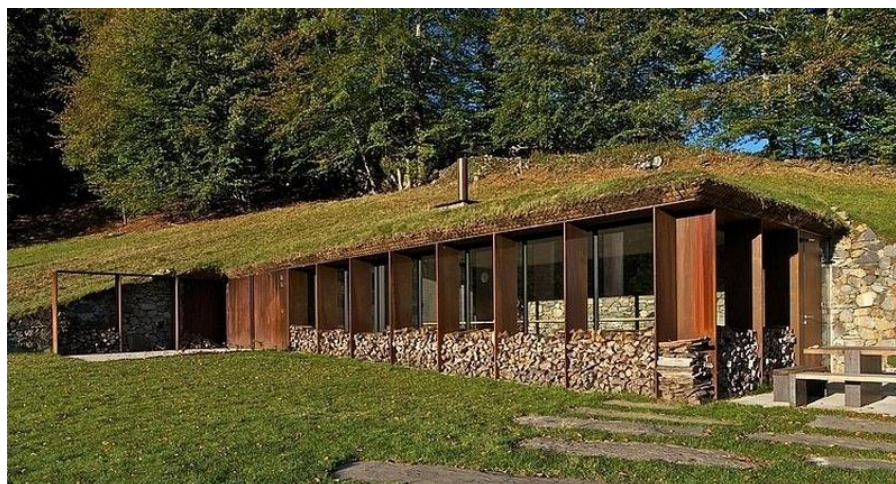
- > **Un dôme géodésique en bois** implanté en lisière des boisements et donnant sur la piscine. Ce type de construction présente l'avantage d'être légère, facile à mettre en œuvre et résiliente pour le site (peu de terrassements et facilement démontable).
- > **Une construction semi-enterrée avec toiture végétalisée** qui s'intégrerait dans la pente la colline côté nord-ouest. Ce type de construction présente l'avantage d'une très grande discrétion dans le paysage mais nécessite des terrassements importants et des ouvrages de soutènement plus coûteux.

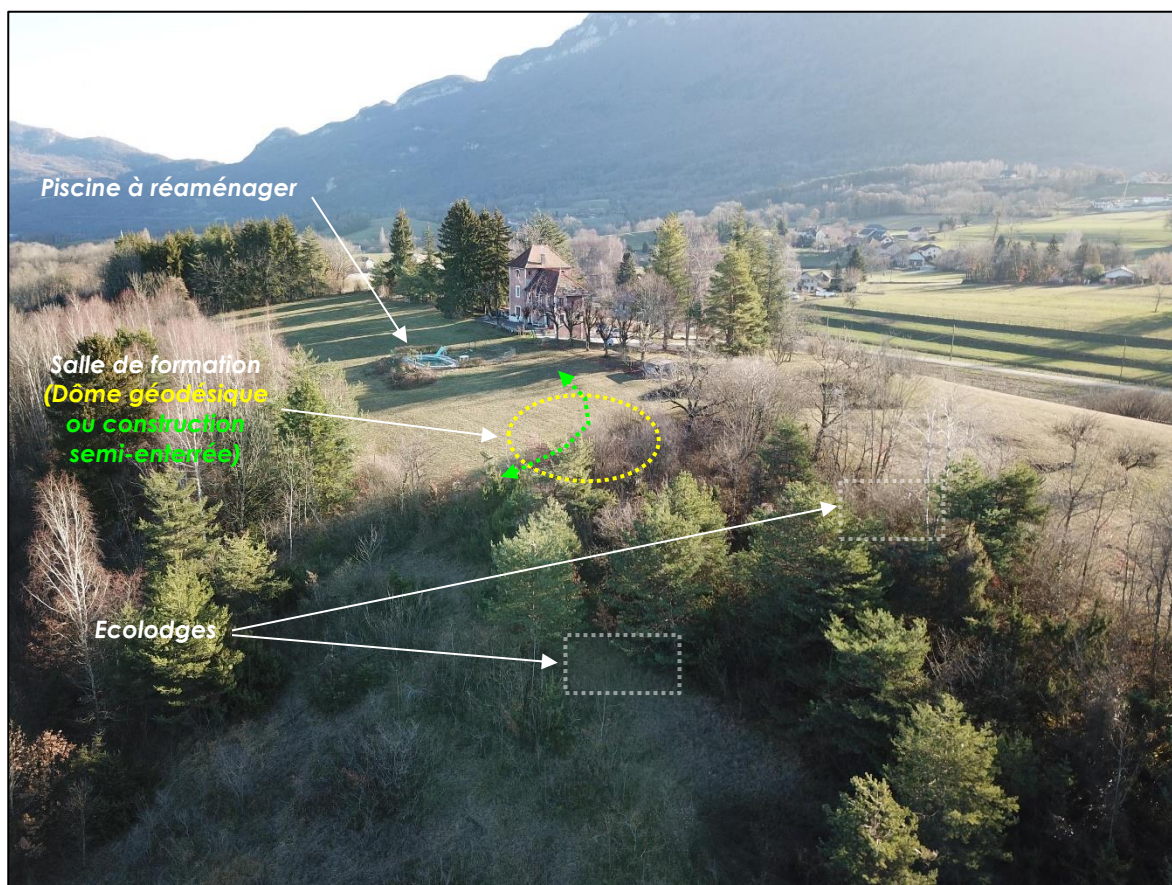
A titre d'exemples :

Un dôme géodésique (Source : l'arbre à spirale.fr)



Une construction semi-enterrée (Construiretendance.com)





L'ESPACE D'ACCUEIL ET LE STUDIO PMR

Le projet prévoit de réaménager l'atelier actuellement annexé à la maison d'habitation afin de disposer d'un espace d'accueil, de rangement lié à l'activité, ainsi qu'un logement de type studio accessible aux personnes à mobilité réduite.

La construction actuelle, très vétuste, correspond à une surface d'environ 45 m². Elle sera remplacée, rehaussée et agrandie pour proposer un espace d'accueil et de rangement d'environ 70 m² et un hébergement accessible PMR d'environ 50 m².

Le grand marronnier présent à proximité sera préservé.

Localisation du projet d'espace d'accueil / rangements et studio accessible PMR



LES AUTRES AMENAGEMENTS CONNEXES

Espace détente autour de la piscine

Une piscine est déjà existante sur la propriété, mais pour des questions de sécurité, d'esthétisme et de respect de la charte écologique, il est envisagé de la réaménager en bassin naturel.

En effet, un espace de détente et de baignade permettrait de compléter judicieusement l'offre d'hébergement et de salle de formation. Une piscine est toujours très appréciée. Dans une démarche écologique, cela peut sembler contradictoire, mais il existe des piscines de type bassin naturel qui peuvent s'inscrire en cohérence avec la démarche écologique du projet.

Accès et stationnement

L'accès à la propriété se fera comme à l'heure actuelle depuis la route départementale et la voie privée au sud. Les quelques places de stationnement existantes devant la maison seront conservées pour l'usage privé. Le projet prévoit d'y ajouter l'aménagement d'un petit espace de stationnement qui permettra de répondre aux besoins des visiteurs.

Sa capacité sera de 10 à 12 véhicules sur une surface de 300 à 400 m². Une place PMR sera aménagée côté studio. La localisation de cet espace de stationnement est envisagée sur une surface enherbée comprise entre un grand marronnier, un grand cèdre et des arbres fruitiers. Les revêtements de sols seront perméables (gravier, terre-pierre enherbé) que ce soit pour la voie ou les places de stationnement.

Implantation envisagée pour l'espace de stationnement



*Quelques exemples de stationnement
en revêtements perméables >*

L'accès des visiteurs à la salle de formation et aux écolodges sera assuré par un cheminement piéton dont le tracé permettra de valoriser l'alignement d'arbres existant.

Raccordement aux réseaux

La salle de formation et les écolodges seront raccordés aux réseaux d'eau potable et d'électricité depuis la maison d'habitation. Le tracé de ces réseaux suivra celui du cheminement piéton et des sentiers d'accès aux différentes constructions. Aucun terrassement supplémentaire ne sera donc nécessaire. Ces raccordements sont réalisés afin de sécuriser le fonctionnement des hébergements et de répondre aux normes en vigueur mais les consommations d'eau potable et d'électricité seront réduites au strict minimum. En effet, l'objectif premier des constructions, que ce soit la salle de formation ou les écolodges, est de tendre vers l'autonomie.

Alimentation en eau

Des solutions techniques sont étudiées pour réduire la consommation d'eau prélevée sur le réseau d'eau potable communal au strict minimum (soit, dans la mesure du possible, l'eau liée à la consommation humaine au sens stricte). Ainsi il est envisagé :

- > De créer un réservoir d'eau avec compte-goutte afin de palier au déficit de pression de la conduite d'adduction d'eau potable actuelle ;
- > D'utiliser l'eau du puits existant sur la propriété pour la consommation d'eau liée à l'hygiène (douches et toilettes) en sécurisant la qualité sanitaire de l'eau par un système de type filtre UV.
- > De récupérer l'eau de pluie pour alimenter les toilettes (ou d'aménager des toilettes sèches).

Chauffage et électricité

Afin de tendre vers des constructions autonomes en énergie, des solutions techniques sont également à l'étude :

- > La petite superficie des constructions, leur isolation renforcée et des vitrages bien exposés permettront de réduire les besoins ;
- > Le chauffage sera assuré par une chaudière ou poêle à bois ;
- > L'eau chaude sanitaire sera produite par capteurs solaires ;
- > La consommation d'électricité sera couverte par des systèmes de productions d'énergie renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques, mini-éoliennes...) ;
- > Les constructions seront équipées en éclairage et électroménager basse consommation.

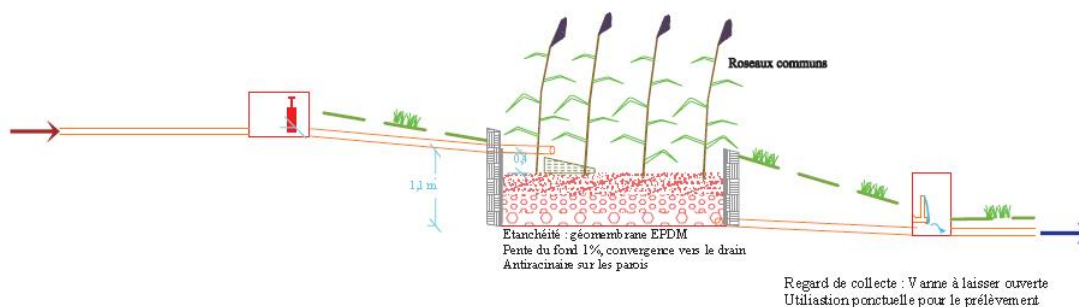
Assainissement autonome par phyto-épuration

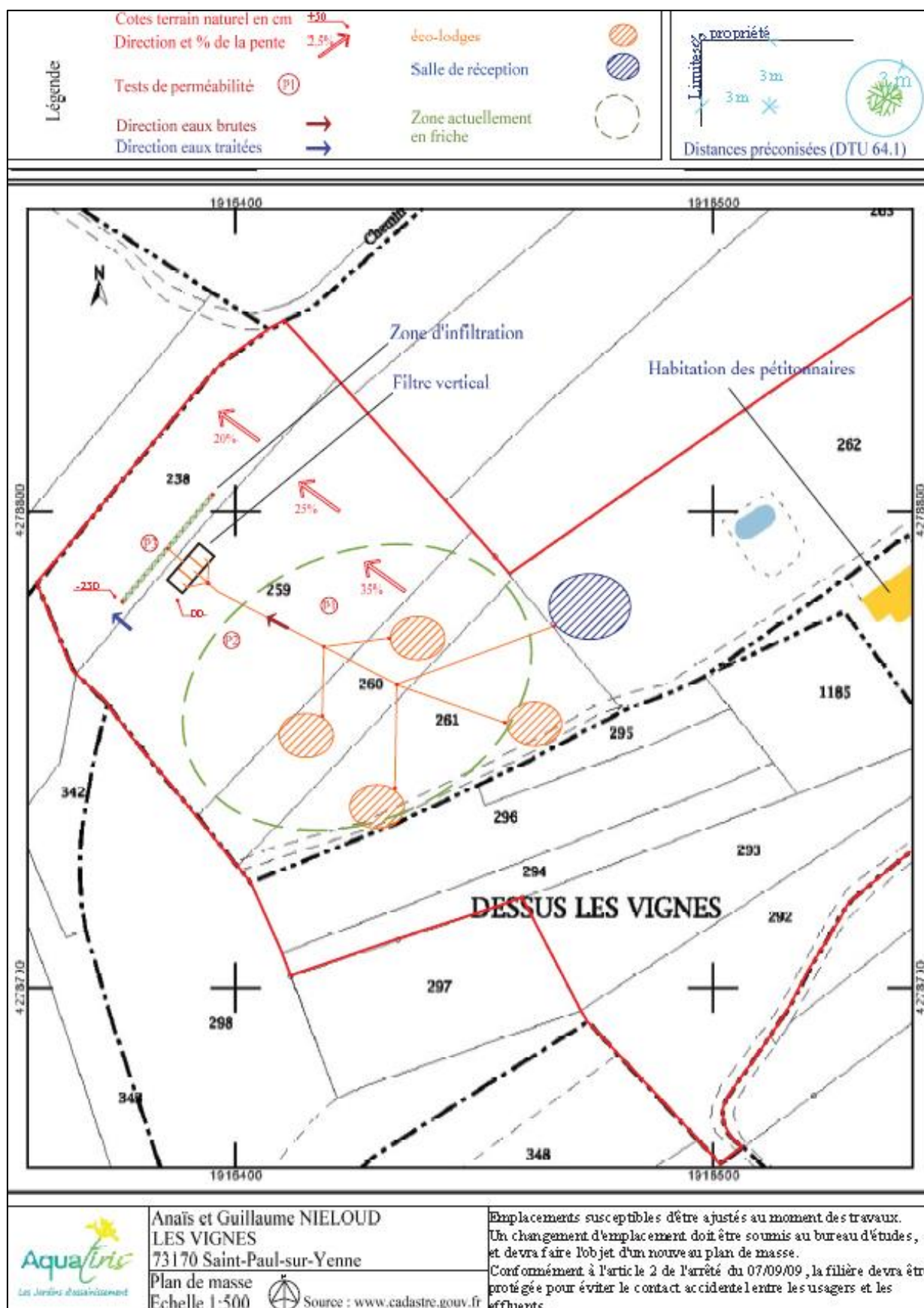
Les eaux usées de la maison d'habitation sont actuellement traitées par un système d'assainissement autonome par phyto-épuration. Ce système mis en place il y a quelques années a obtenu l'accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) et montre des résultats très satisfaisants.

Une étude de conception d'un système du même type a été réalisée en mars 2019 par le bureau d'étude Aquatiris dans l'objectif de gérer les eaux usées de la salle et des écolodges.

Le système préconisé est dimensionné pour une capacité allant jusqu'à 36 personnes sur le site (soit 26 équivalent habitant) et correspond à un réseau gravitaire, un filtre planté de roseaux de 39 m² et une tranchée d'infiltration de 30 m². Etant donné la pente de la parcelle concernée par les nouvelles constructions, il est nécessaire d'implanter ce système plus loin, sur le replat enherbé en bas de la colline (parcelle n°258).

Coupe du filtre vertical planté de roseaux (Source : Aquatiris)





2.3 - PHASAGE PREVISIONNEL ET MISE EN ŒUVRE

- > Printemps 2020 : création des logements insolites et du logement handicapé dans l'objectif de pouvoir recevoir les hôtes pour l'été 2021 pour le côté hébergement.
- > Automne 2021 : création de la salle de formation
- > Automne 2022 : modification de la piscine

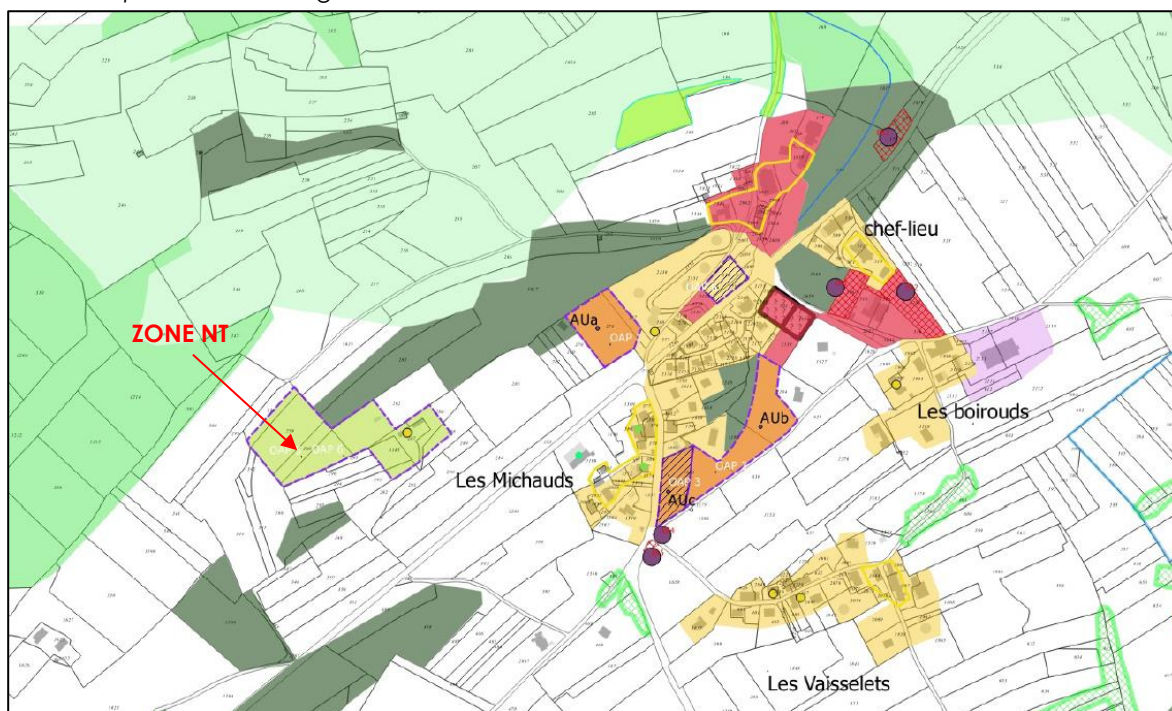
La famille Nieloud prévoit de faire appel à des professionnels qualifiés pour la conception et la réalisation des constructions et aménagements prévus.

A long terme, le projet prévoit 2 écolodges supplémentaires. Cette extension potentielle ne sera envisagée qu'après une période suffisante pour avoir un retour sur la viabilité commerciale des 4 premiers écolodges.

2.4 - TRADUCTION DU PROJET DANS LE PLU

Le projet nécessite la création d'une zone « Nt » au PLU, zone naturelle à vocation touristique d'une surface de 1.34 ha.

Extrait du plan de zonage du PLU



Le règlement de la zone Nt autorise les constructions à vocation d'hébergement touristique et les équipements d'accueil du public.

Cette zone fait l'objet d'une OAP définissant les capacités et conditions de création d'une UTN locale.

Voir dossier de PLU : Règlement écrit et graphique, OAP

3 - COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE

Conformément à l'article L145-3 du code de l'urbanisme, cette partie correspond à un diagnostic visant à évaluer la compatibilité du projet 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 (...) ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels* ». Elle traite donc spécifiquement des thématiques suivantes :

- > **Les terres agricoles et pastorales**
- > **Les espaces forestiers**
- > **Les paysages**
- > **Les milieux naturels**
- > **Les risques naturels**

Considérant que le projet constitue une unité touristique nouvelle locale (UTN locale) et que l'avis de la CDNPS sera requis également sur cet aspect, le présent dossier est complété afin d'évaluer la compatibilité du projet avec :

- > **Les équipements communaux**
- > **L'offre touristique locale**

3.1 - COMPATIBILITE AVEC LES TERRES AGRICOLES ET PASTORALES

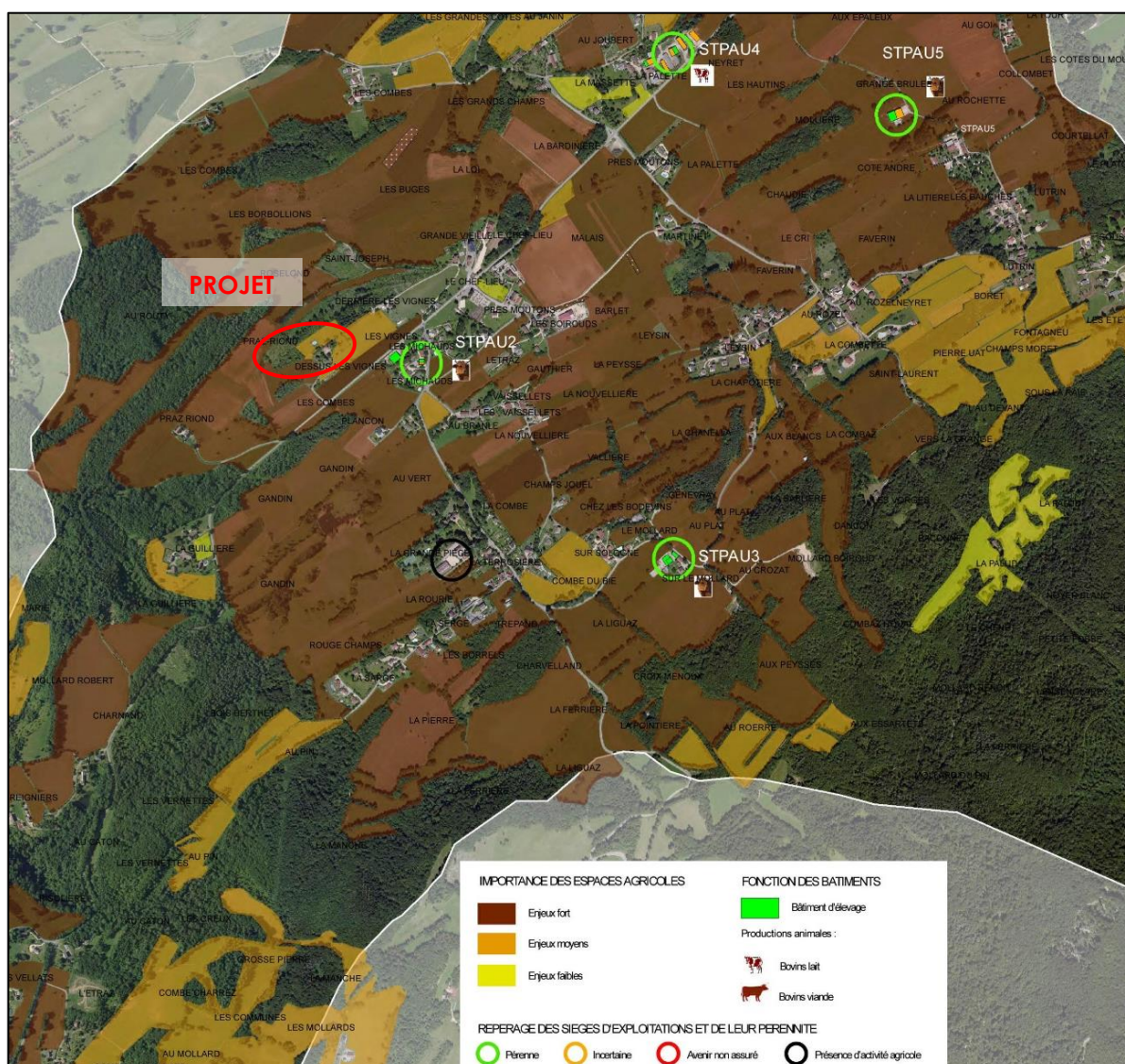
CONTEXTE AGRICOLE

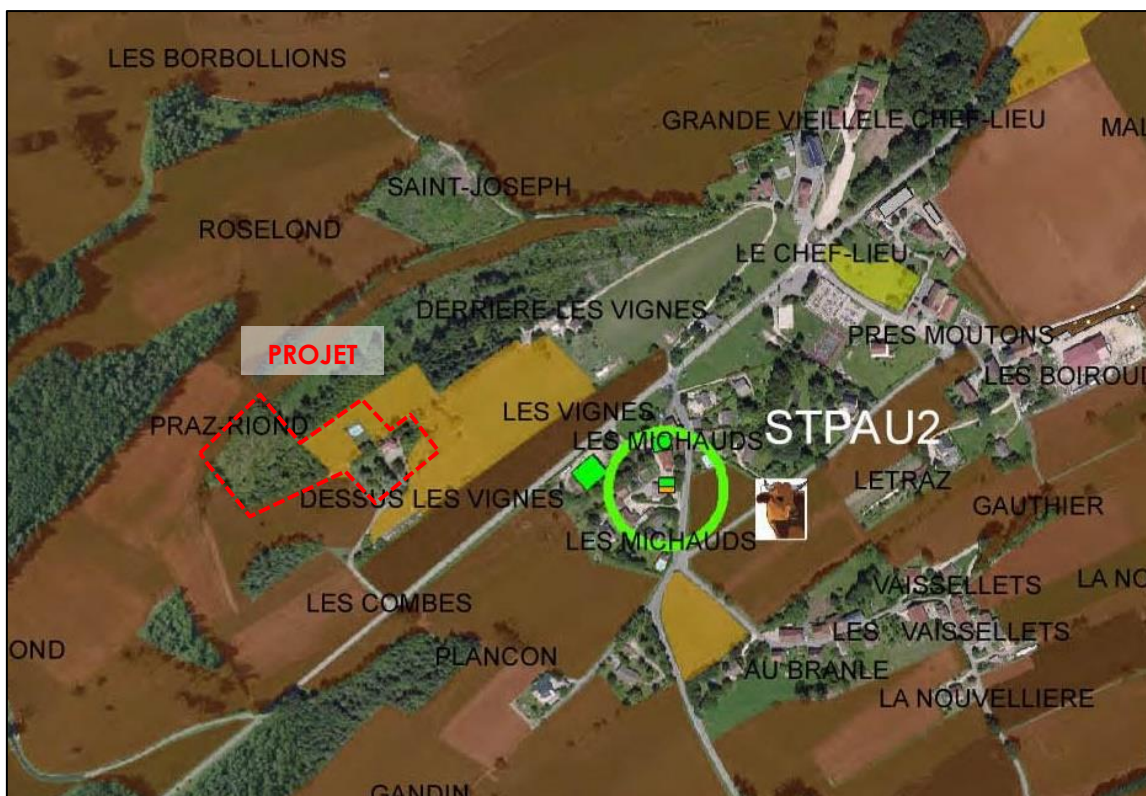
A l'échelle communale

La Chambre d'agriculture a réalisé un diagnostic agricole en décembre 2017 dans le cadre des PLU des trois communes de St-Jean, St-Paul et Traize. Les principales informations concernant le contexte agricole de la commune de Saint Paul sont les suivantes :

- > La commune compte 5 exploitations : 3 en élevage bovins viande et 2 en élevage bovins lait.
- > Trois exploitations sont dans le tissu urbanisé : au chef-lieu, à la Palette et aux Rubods.
- > L'une des exploitations pratique le camping à la ferme (camping « le bol d'air » à la ferme de Lutrin).
- > La carte de synthèse du diagnostic agricole montre que la majorité des espaces agricoles de la commune présentent des enjeux forts ou moyens suite au croisement de 3 critères : la qualité des terres, la taille des tenements et la proximité du siège.

Extrait de la carte de synthèse du diagnostic agricole (Source : Chambre d'agriculture 73-74)





A l'échelle du projet

La zone touristique en projet concerne principalement des espaces non agricoles : abords de la maison d'habitation et son parc arboré, secteur en friche... Elle concerne également les surfaces agricoles situées au sein du tènement foncier de la famille Nieloud : pré fauché autour de la piscine et parcelle en herbe située côté « Praz Riond ». Elles sont identifiées comme des espaces agricoles présentant des enjeux moyens à forts.

Il faut également noter la proximité de l'exploitation du chef-lieu dont un bâtiment d'élevage est soumis au règlement sanitaire départemental qui impose le respect d'une distance de réciprocité de 50 mètres pour toute nouvelle habitation.

ENJEUX

Il s'agit d'évaluer dans quelle mesure le projet peut limiter l'activité agricole actuelle, mettre en péril l'exploitation ou compromettre de manière irréversible le potentiel agricole des espaces attenants.

EFFETS POTENTIELS DU PROJET

Le projet des écolodges de Saint Paul induira l'implantation de nouvelles constructions et aménagements sur des surfaces restreintes et situées en bordure de ces espaces agricoles :

- > La salle de formation (100m²) prévue en lisière de boisement sur une partie du pré fauché (Enjeu moyen) ;
- > Le système d'assainissement par phyto-épuration (30 m²) sur la parcelle en herbe située côté « Praz Riond » (Enjeu fort).

Ces emprises restent peu significatives au regard des surfaces importantes des tènements agricoles concernés.

Concernant la règle de réciprocité, la villa du colonel se situe à environ 150 mètres du bâtiment d'élevage, le projet respectera donc lui aussi la distance de réciprocité de 50 mètres imposée par le règlement sanitaire départemental.

COMPATIBILITE AVEC LA PROTECTION DES TERRES AGRICOLES

Les constructions et aménagements projetés étant implantés soit en dehors soit en limite des espaces agricoles à enjeux, ils ne compromettent pas le potentiel agricole des tènements exploités. Par ailleurs, la vocation agricole du reste de la zone touristique et des espaces attenants sera valorisée : verger, potager, poulailler, ruchers, permaculture...

Les hébergements et équipements touristiques prévus sont suffisamment éloignés du bâtiment d'élevage de l'exploitation du chef-lieu pour ne pas risquer de nuisances réciproques entre les deux activités.

Il faut également noter qu'un des objectifs de ce projet atypique étant de renouer des liens le site, la nature et le monde rural, ce dernier cherchera avant tout à valoriser les activités agricoles alentour, ainsi que les productions locales.

► Les constructions et aménagements projetés étant implantés soit en dehors soit en limite des espaces agricoles à enjeux, ils ne compromettent pas le potentiel agricole des tènements exploités. Le type d'hébergement insolite envisagé reste par ailleurs compatible avec la proximité d'activités agricoles.

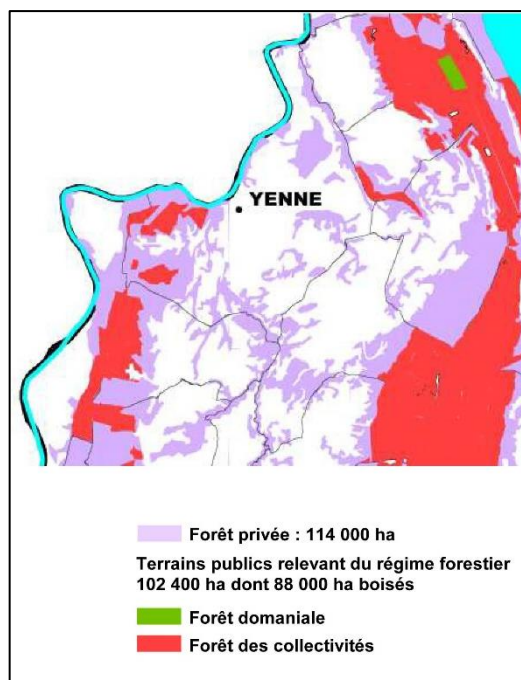
3.2 - COMPATIBILITE AVEC LA PROTECTION DES ESPACES FORESTIERS

CONTEXTE FORESTIER

A l'échelle communale

La forêt domine la partie sud-est de la commune, sur les pentes du Mont du Chat. C'est sur ce versant que se trouvent les 190 ha de forêt communale ayant fait l'objet d'un aménagement forestier acté en mai 2016 pour une durée de 20 ans (2014-2035).

Sur Saint Paul, une tendance à l'enfrichement est constatée par les élus, en particulier sur bas du versant montagneux où les terres agricoles et les pâturages sont délaissés et les clairières tendent à se refermer.



A l'échelle du projet

Le projet ne concerne pas d'espaces forestiers exploités. Les parcelles concernées par les écolodges correspondent à des terrains en cours d'enfrichement.



ENJEUX

Il s'agit d'évaluer dans quelle mesure le projet peut compromettre le caractère forestier ou l'exploitation des espaces boisés.

► **Cet enjeu est nul dans le cas du projet évalué**

EFFETS POTENTIELS DU PROJET

L'aménagement des écolodges permettra de défricher le taillis arbustif peu pénétrable qui s'est développé sur les parcelles en friche. Les plus grands arbres seront préservés afin de ménager un cadre arboré pour les futurs écolodges. Seule l'emprise des futures constructions sera complètement défrichée, ce qui correspond à 240 m² pour les 4 écolodges et à environ 50 m² pour une partie de la salle de formation.

COMPATIBILITE AVEC LA PROTECTION DES ESPACES FORESTIERS

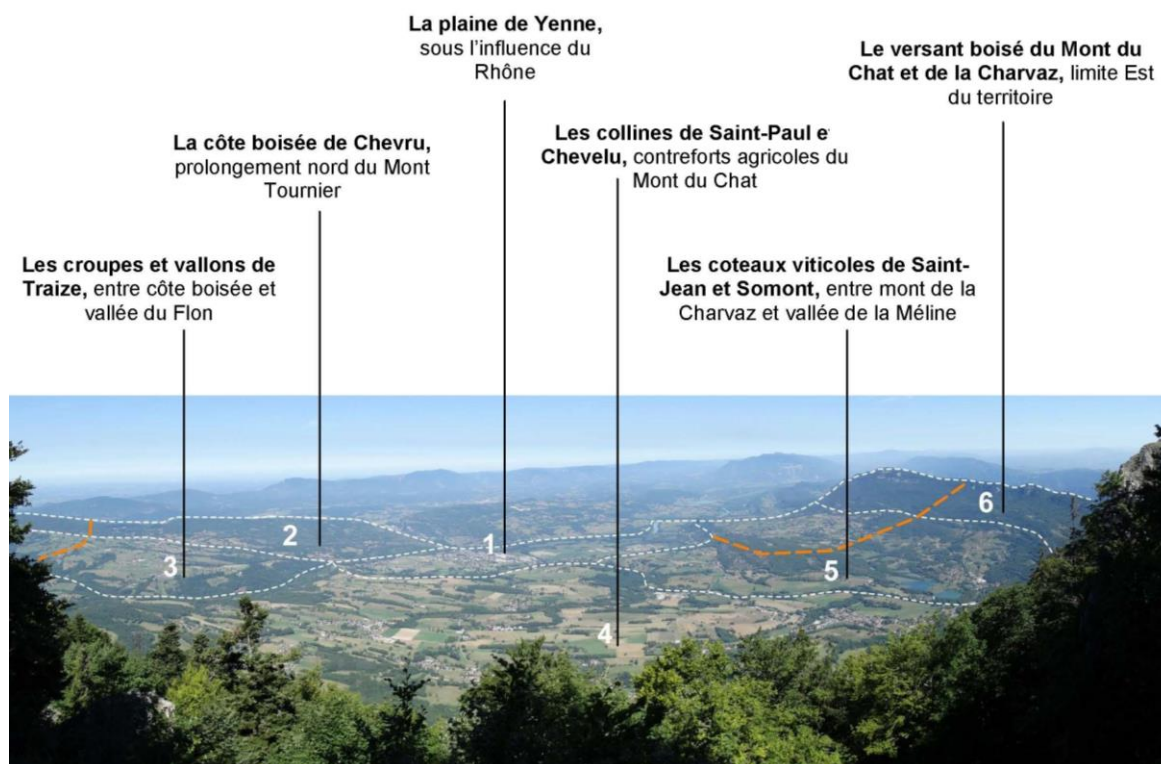
► **Le projet ne concernant pas de forêt privée ou publique, il est compatible avec la préservation du patrimoine forestier de la commune et du maintien de son potentiel d'exploitation.**

3.3 - COMPATIBILITE AVEC LA PRESERVATION DES PAYSAGES

CONTEXTE PAYSAGER COMMUNAL

Les unités paysagères

A l'échelle des quatre communes étudiées dans le cadre du PLU, les unités paysagères identifiées s'appuient sur celles de la charte architecturale et paysagère de Savoie mais les unités ont été affinées afin de mieux traduire la diversité des paysages. Six unités paysagères permettent ainsi de saisir les différentes ambiances paysagères du territoire (Voir ci-dessous : Localisation des unités paysagères depuis le panorama de la table d'orientation de la route du Mont du Chat).).



Les paysages de Saint-Paul correspondent principalement à l'unité 4 : **Les collines de Saint-Paul et Chevelu, contreforts agricoles du Mont du Chat**. Cet ensemble correspond à un large plateau agricole légèrement ondulé de collines. Les perceptions sont ouvertes sur cultures mixtes, prairies et pâturages. La trame arborée et la traversée de petites combes boisées animent le parcours. L'implantation du bâti privilégie les points hauts et les flancs sud des collines alors que les boisements occupent leurs flancs nord.

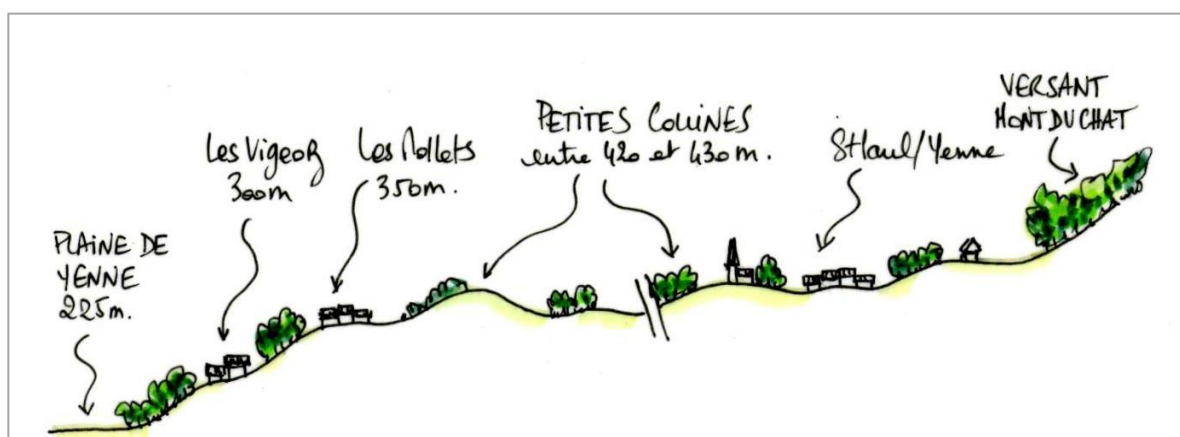


Schéma de principe de l'unité paysagère 4 – collines de Saint-Paul

Les principales composantes du paysage

La carte des paysages présentée page suivante localise les principales composantes des paysages de Saint-Paul.

- > **Paysages remarquables et éléments identitaires** : La dent du Chat, le clocher de l'église, le château de Choisel ou les maisons fortes ponctuent le paysage et créent des éléments repères. L'étang de la Terrossière correspond à une micro-ambiance de paysage naturel confiné au sein des boisements.
- > **Éléments paysagers structurants** : Crête et versant boisé du Mont du Chat, petites collines et îlots boisés, combes boisées du Flon et du ruisseau de Colliard...
- > **Perceptions et découverte du paysage** :
 - > Des points de vue dominants depuis le Mont du Chat
 - > Des séquences paysagères globalement agricoles et ouvertes le long de la RD921c qui traverse St Paul
 - > Des entrées de villages encore bien lisibles autour du chef-lieu : ouvertes au sud et fermées par le relief et les boisements au nord
 - > Des coupures vertes à préserver entre les hameaux du piémont où l'urbanisation est plus diffuse

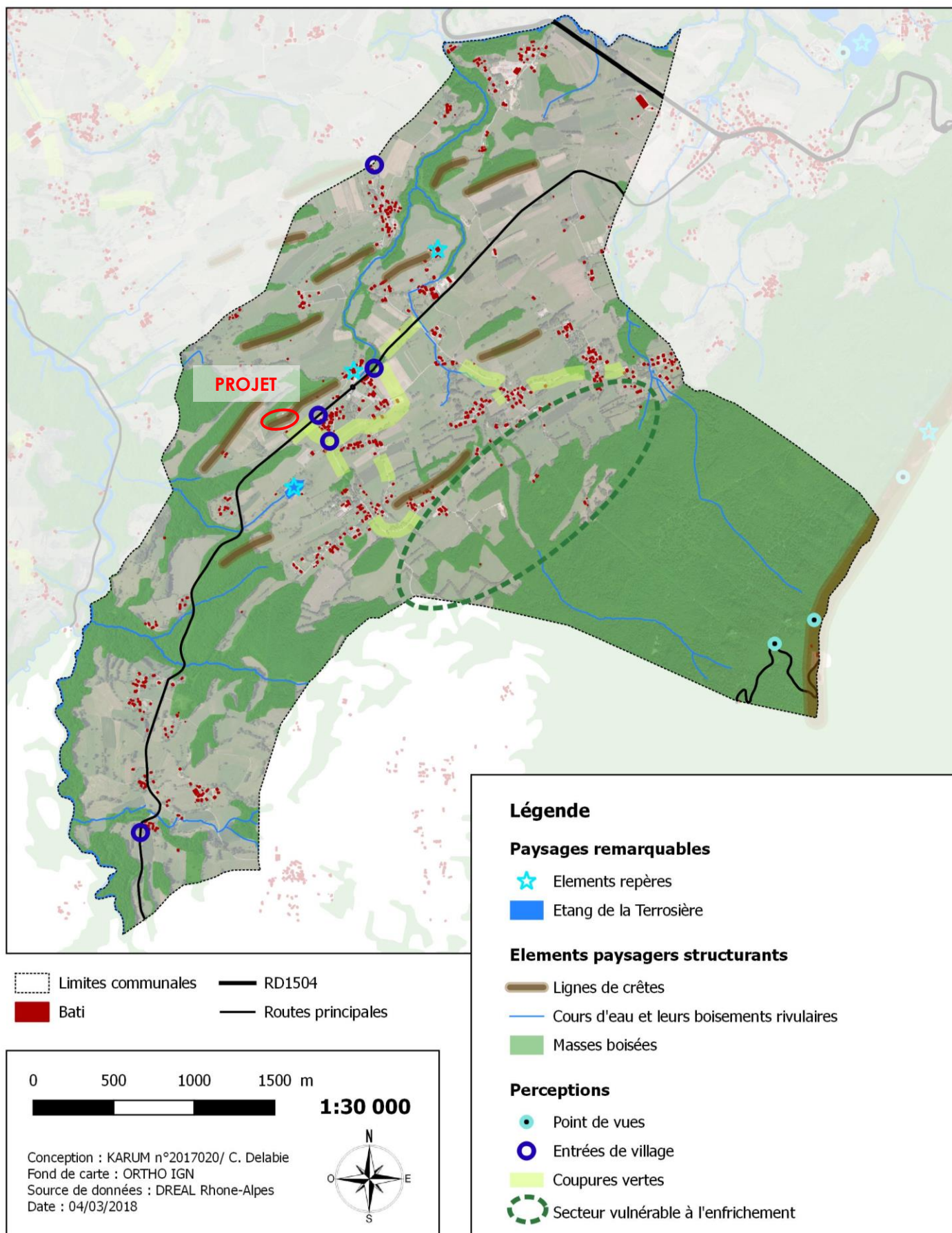
Extrait du tableau de synthèse des enjeux, atouts et faiblesses (PADD de Saint Paul)

	atouts	faiblesses
Grand paysage	Deux ambiances paysagères complémentaires: collines agricoles et versant boisé du Mont du chat Valorisation des vues dominantes par les belvédères du Mont du Chat Des éléments paysagers structurants bien lisibles : Crête et versant du Mont du Chat, petites collines et îlots boisés, combes boisées du Flon et du ruisseau de Colliard Des perceptions ouvertes le long de la RD921c grâce à la dominante agricole Des entrées de villages qualitatives qui laissent des perceptions sur le clocher Des franges paysagères ouvertes au sud du chef-lieu et fermées par relief et boisement au nord	Risque de fermeture des vues dominantes par les boisements Equilibre fragile de ce paysage « mosaïque » où la lisibilité des éléments paysagers et les limites des hameaux peuvent être remis en question par l'urbanisation dispersée, l'opacité des haies, l'enfrichement des vallons... Quelques bâtiments agricoles et hangars peu qualitatifs Réseaux aériens en surnombre au sud du chef-lieu

Quelques vues représentatives des paysages de Saint Paul



Carte des paysages de Saint Paul (Extrait du PADD)



Le patrimoine bâti de Saint Paul

La commune de Saint Paul n'est pas concernée par des sites inscrits ou classés. A signaler néanmoins, le nord-est de la commune fait l'objet du périmètre de protection du château la Grande Forêt, monument inscrit situé sur la commune de St-Jean.

En termes de patrimoine bâti, 7 châteaux et maisons fortes sont recensés sur le territoire : Château de Choisel, château de la Terrossière ou Petit Châtelard, château de Lutrin (en ruine), maisons fortes du Malais au chef-lieu, des Rubods, des Vincents et des Muraz. Au chef-lieu, il faut citer également l'église, la mairie et l'ancienne cure récemment réhabilitée en médiathèque.

La trame urbanisée

Originellement l'éparpillement du bâti de Saint-Paul peut s'expliquer par la présence et l'abondance de l'eau sur le territoire : sources et ruisseaux ont alimenté dans le passé les installations humaines quelles qu'elles soient (habitat ou activité), et ont souvent guidé l'implantation et la structure des hameaux. On voit ainsi encore les traces de nombreux bâtiments ayant servi à des activités artisanales (forges, scieries, moulins) et les bassins, lavoirs ou puits sont disséminés sur le territoire.

Au sein de la plupart des hameaux se trouvent de vieilles fermes, à l'origine du regroupement des constructions. Mais peu de hameaux ont su conserver leur configuration groupée. (Extrait du PLU, Source : Loup Menigoz, architecte urbaniste)

En effet, sur Saint Paul, la lisibilité des paysages est parfois brouillée par les nombreux hameaux dispersés et l'urbanisation diffuse le long des voies sur certains secteurs (Les Borrels/La Terrossière, Leyzin/Les Rozels, Les Ménards, les Moirouds...). Cette tendance induit la nécessité de maintenir les coupures vertes encore lisibles entre les hameaux. Le projet de PLU participe à lutter contre cette tendance au mitage des paysages en concentrant les zones d'extension de l'urbanisation, notamment autour du chef-lieu.

Le chef-lieu : entrées de village et contexte bâti

Les entrées du chef-lieu sont encore bien lisibles et s'appuient sur des espaces agricoles ou naturels qualitatifs.



Entrée sud depuis la D41 : Frange ouverte avec un premier plan agricole valorisant



Entrée nord depuis la RD921c : Frange fermée par un talweg boisé dont la traversée met en scène la découverte du chef-lieu



Entrée sud depuis la RD921c : Frange agricole ouverte cadrée par l'exploitation agricole des Michauds et le nouveau lotissement à droite

chef-lieu : les Michauds, les Boirouds, les Vaisselets



regroupement des équipements en amont de la RD921c



le nouveau quartier marque l'entrée du village en accompagnement des volumes anciens



Le regroupement paysager des équipements domine le chef-lieu, dont l'identité est globalement dispersée. Son entrée est renforcée grâce à l'opération de logements organisée, qui fait lien entre les équipements (cimetière, tennis).

Le tissu général est mixte, composé de volumes anciens et de maisons récentes éparses, selon le même principe que dans les autres hameaux.



1 les Michauds : groupement ancien qui se délite par des maisons dispersées ... et qui se clôturent pour certaines en vis-à-vis des champs

2 les Boirouds



3 les Vaisselets

Le projet des écolodges de Saint Paul se situe à environ 500 mètres au sud-ouest du chef-lieu au lieu-dit les Vignes ou « l'Etape villa » sur l'IGN. Par rapport aux composantes paysagères identifiées à l'échelle communale, le contexte du projet est le suivant :

La « villa du colonel », construite en 1924 est une bâtisse cossue qui ne correspond pas aux maisons fortes ou constructions traditionnelles caractéristiques de Saint-Paul. Elle a néanmoins été repérée au PLU en tant que bâti à protéger au titre de l'article L151-19.

Tout comme cette villa, le projet s'implante sur une petite colline qui culmine à 453 m. d'altitude. La topographie douce de ce relief et l'implantation du bâti en partie sommitale correspond à un motif typique des paysages de Saint Paul. La dichotomie de faciès de cette croupe est également caractéristique avec un versant sud-est agricole et un versant nord-ouest colonisé par les boisements.

Les abords de la villa sont agrémentés d'un parc arboré dont certains sujets revêtent un caractère d'arbres remarquables. Le secteur enfriché correspond à un taillis arbustif peu pénétrable ponctué de quelques grands arbres (feuillus et résineux en mélange).

Éléments repères

- ★ Paysages remarquables et patrimoine bâti
- Villa d'habitation

Éléments structurants

- Ligne de crête
- Masses boisées

Perceptions du chef lieu

- Entrées de village
- Coupures vertes

Perceptions du projet

- ⚡ Projet non perceptible
- ⚡ Perception significative du projet

Conception : KARUM - Affaire n°2017020-2 - C. Delabie
Fond de carte : Orthophoto IGN et Fond cadastrale RGF 2018

Entrées de village et coupures vertes

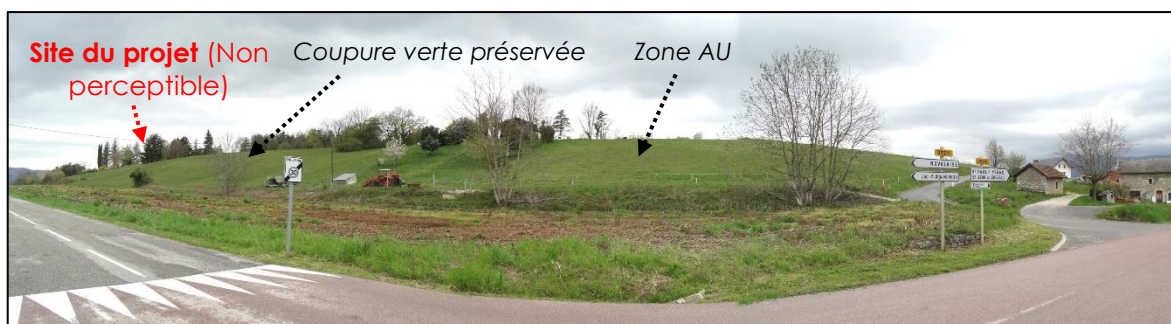
Même si le projet est relativement peu éloigné du chef-lieu, il n'est pas perceptible depuis le centre du village (Vue A), ni depuis l'entrée sud (Vue B). La coupure verte qui borde la frange sud du chef-lieu est préservée au PLU en zone agricole.

La configuration topographique et la trame arborée limite également la perception du projet depuis la RD921c en venant de Novalaise (Vue C). Le long du parcours, le projet se situe du côté gauche de la route mais sa position en sommet de colline permet de ne pas interférer avec l'avant plan agricole. La qualité de la séquence paysagère ouverte le long de la R921c est ainsi préservée.

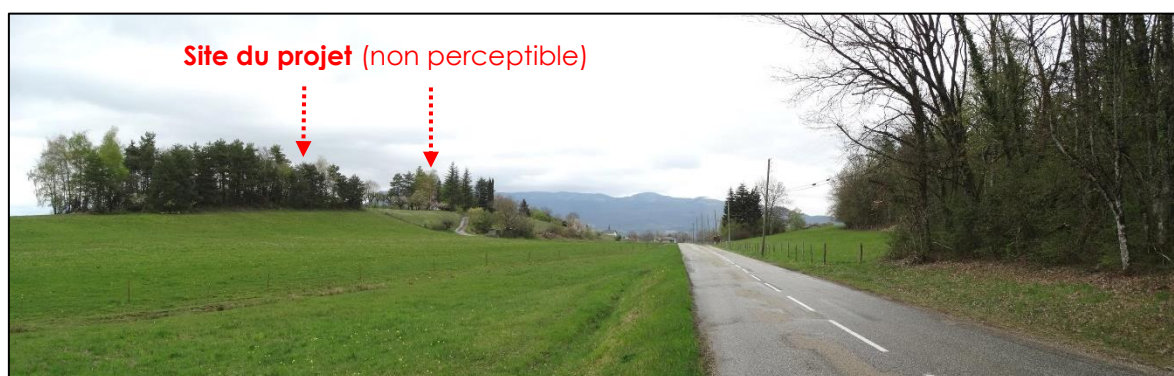
Vue A > Projet non perceptible depuis le centre du village



Vue B > Projet non perceptible depuis l'entrée sud du village



Vue C > Projet non perceptible depuis la RD921c en venant de Novalaise



NB : Ces vues sont localisées sur la carte du contexte paysager du projet (page précédente)

Perceptions significatives du projet

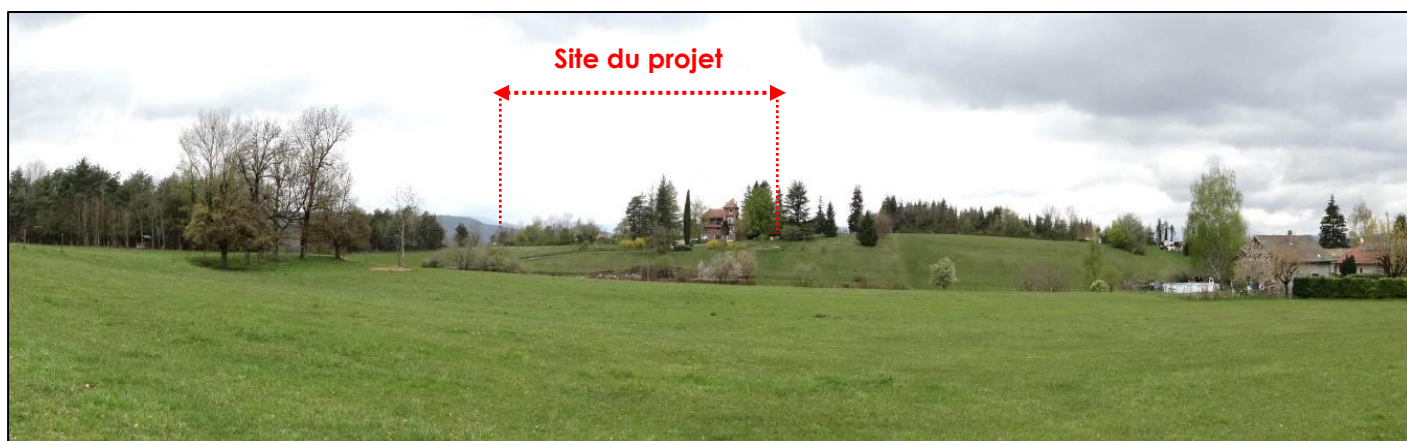
En vue lointaine, le projet peut être perçu depuis les points de vue qui dominent la commune comme depuis la table d'orientation le long de la route du mont du Chat. Ces perceptions très lointaines permettent de localiser le projet mais, à cette distance, il sera difficile de distinguer les nouvelles constructions et aménagements.

Localisation du projet depuis la table d'orientation située le long de la route du Mont du Chat



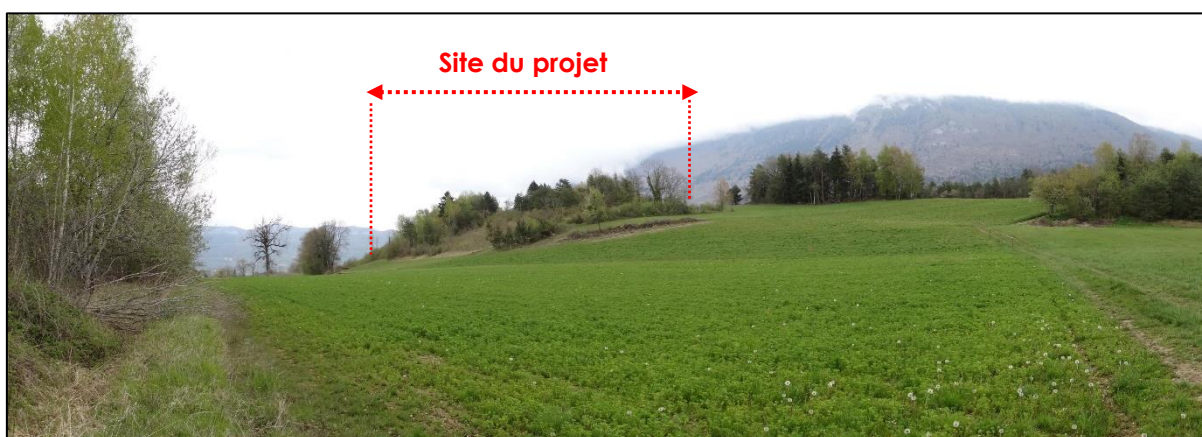
En vue plus rapprochée, la partie du projet située sur la ligne de crête de la colline sera potentiellement perceptible depuis le chemin de la Terrossière situé en face à peu près à la même altitude (Vue 1).

Vue 1 > Perception du site en projet depuis le chemin de l'étang de la Terrossière



Le secteur en friche sur le versant exposé nord-ouest est quant à lui très peu perceptible depuis les voies ou zones habitées. La vue 2 est prise depuis un chemin rural au sud-ouest du site en projet.

Vue 2 > Perception du site en projet depuis le chemin rural au sud-ouest



ENJEUX

Il s'agit d'évaluer dans quelle mesure le projet de construction en discontinuité de l'urbanisation existante reste compatible avec les composantes paysagères locales, le respect des logiques d'implantation du bâti, le maintien de l'équilibre et la qualité des paysages en général.

EFFETS POTENTIELS DU PROJET

Le projet des écolodges de Saint Paul induira tout d'abord un défrichement du secteur en friche, ou plus exactement une éclaircie du sous-bois puisque les grands arbres seront préservés. Il est préconisé de maintenir un ourlet arbustif discontinu en limite de parcelle afin de préserver l'intimité des écolodges et de favoriser leur intégration paysagère.

Les insertions paysagères du projet depuis les vues 1 et 2 (Voir page suivante) montrent que les nouvelles constructions seront peu perceptibles depuis l'extérieur.

- > L'espace d'accueil, de rangement et le studio correspondent à une construction en lieu et place de l'atelier existant. Tout comme cet atelier, cette extension sera masquée par le marronnier et le cèdre au premier plan et sera peu perceptible depuis la vue 1. Cette construction correspondant à une extension de l'habitation principale, il est préconisé d'assurer une cohérence avec le style architectural et la colorimétrie de la villa du colonel afin de respecter son caractère patrimonial.
- > La salle de formation sera en partie intégrée au sein de la trame arborée préservée sur le secteur actuellement en friche. La stratégie d'intégration paysagère dépendra du choix retenu après étude des deux possibilités envisagées à ce stade : discrétion du bois pour le dôme géodésique, insertion au terrain naturel et toiture végétalisée pour la construction semi-enterrée.
- > Les 4 écolodges seront intégrés au sein de la trame arborée préservée. Le volume modeste de ces constructions, leur faible emprise au sol, la conception architecturale pressentie et la discrétion des matériaux (bois, murs en béton réfractaire, toiture végétalisée...) favorisera également leur intégration paysagère.

Concernant les aménagements connexes :

- > L'espace de stationnement ne nécessitera que peu de terrassement et le choix de revêtements perméables de type gravier (pour la voie) et terre-pierre végétalisée (pour les places) favorisera son intégration paysagère. La plantation d'arbres fruitiers complémentaires est également recommandée en limite de propriété afin de garantir cette intégration et d'agrémenter de manière qualitative les abords de cet espace de stationnement.
- > La réfection de la piscine en bassin naturel permettra d'améliorer la cohérence de cet aménagement avec le vaste espace herbeux qui l'entoure.
- > Le système d'assainissement par phyto-épuration sera peu impactant grâce à son implantation sur un secteur plat. Les systèmes avec filtre planté de roseaux s'intègrent en général rapidement dans le paysage.

SIMULATIONS PAYSAGERES DU PROJET

Note importante :

Ces simulations restent sommaires à ce stade de faisabilité du projet. Elles ont pour objectif de représenter l'implantation et le volume indicatif des futures constructions. Des insertions paysagères plus précises seront réalisées au stade du permis de construire.

SIMULATION DU PROJET DEPUIS LA VUE 1

Vue 1 > Perception depuis le chemin de l'étang de la Terrossière (Etat actuel ci-contre)

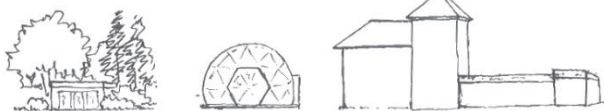
L'espace de stationnement est aménagé de manière sobre avec des revêtements perméables (graviers, places végétalisées), ce qui limite son impact paysager.

L'extension (espace d'accueil et studio PMR) est peu perceptible car en arrière-plan des grands arbres préservés.

Les écolodges restent discrets par leur petit volume, des matériaux naturels et leur intégration au sein des grands arbres préservés après éclaircie de la parcelle en friche. La salle de formation (ici dôme géodésique) émerge potentiellement à l'arrière-plan de la trame arborée.



Rapport d'échelle entre les bâtiments



SIMULATION DU PROJET DEPUIS LA VUE 1

Vue 2 > Perception depuis le chemin rural au sud-ouest (Etat actuel ci-contre)

Le projet prévoit d'éclaircir le sous-bois du secteur en friche.

Les plus grands arbres sont préservés.

Les écolodges s'intègrent au sein de cette trame arborée.

Le système de phyto-épuration est implanté en bas de la colline en limite de la parcelle agricole plus plane.



COMPATIBILITE AVEC LA PRESERVATION DES PAYSAGES

Le projet des écolodges de Saint Paul nécessite la création d'une zone naturelle touristique en discontinuité de l'urbanisation du chef-lieu. L'analyse précédente et les simulations réalisées permettent de vérifier que les constructions et aménagements envisagés restent compatibles avec les composantes paysagères locales identifiées sur la commune de Saint Paul. Le projet répond en particulier aux enjeux suivants :

- > Il n'interfère pas avec la valorisation des sites reconnus, des éléments repères ou du patrimoine bâti qui portent l'identité de la commune. En effet aucune covisibilité n'existe entre le projet et l'église, l'étang de la Terrossière ou le château de Choisel. Le projet participera par ailleurs à la valorisation de la villa du colonel identifiée au PLU en tant qu'élément de patrimoine à préserver. La partie du projet prévue en extension de ce bâtiment prendra soin d'assurer une cohérence avec son style architectural et sa colorimétrie.
- > Il ne perturbe pas la lisibilité des éléments paysagers structurants que sont la ligne de crête, la topographie douce et la trame arborée de la petite colline. En effet, le projet nécessitera peu de terrassement et la logique d'implantation en sommet de colline s'appuie sur celle de la villa du colonel.
- > Il ne perturbe pas l'équilibre global des paysages, les coupures vertes ou la qualité des entrées de villages. Il a été démontré que, même si le projet est relativement peu éloigné du chef-lieu, il n'altérera pas la qualité de l'entrée du village et n'interférera pas avec l'espace agricole ouvert qui marque une coupure verte qualitative au sud du chef-lieu. La séquence paysagère ouverte le long de la route de Novalaise sera également préservée.
- > La nature du projet permet de justifier la nécessité d'une implantation en discontinuité. Le caractère intégré des futures constructions, la sobriété des aménagements prévus et, la faible emprise et le caractère réversible des écolodges permet de réduire l'effet potentiel de mitage du paysage.

► Le projet des écolodges de Saint Paul, malgré la nécessité d'une implantation en discontinuité, reste donc compatible avec les composantes paysagères locales, le respect des logiques d'implantation du bâti, le maintien de l'équilibre et la qualité des paysages en général.

PRECONISATIONS

Afin de favoriser l'intégration paysagère du projet d'aménagement envisagé, les préconisations suivantes seront prises en compte dans les phases opérationnelles de définition du projet :

- > Concernant l'extension, il est préconisé d'assurer une cohérence avec le style architectural et la colorimétrie du bâtiment principal (villa du colonel) afin de respecter son caractère patrimonial.
- > Un ourlet arbustif discontinu sera ménagé en limite du secteur actuellement en friche afin de préserver l'intimité des écolodges et de favoriser leur intégration paysagère.
- > La plantation d'arbres fruitiers complémentaires est également recommandée afin de garantir la bonne intégration de l'espace de stationnement.



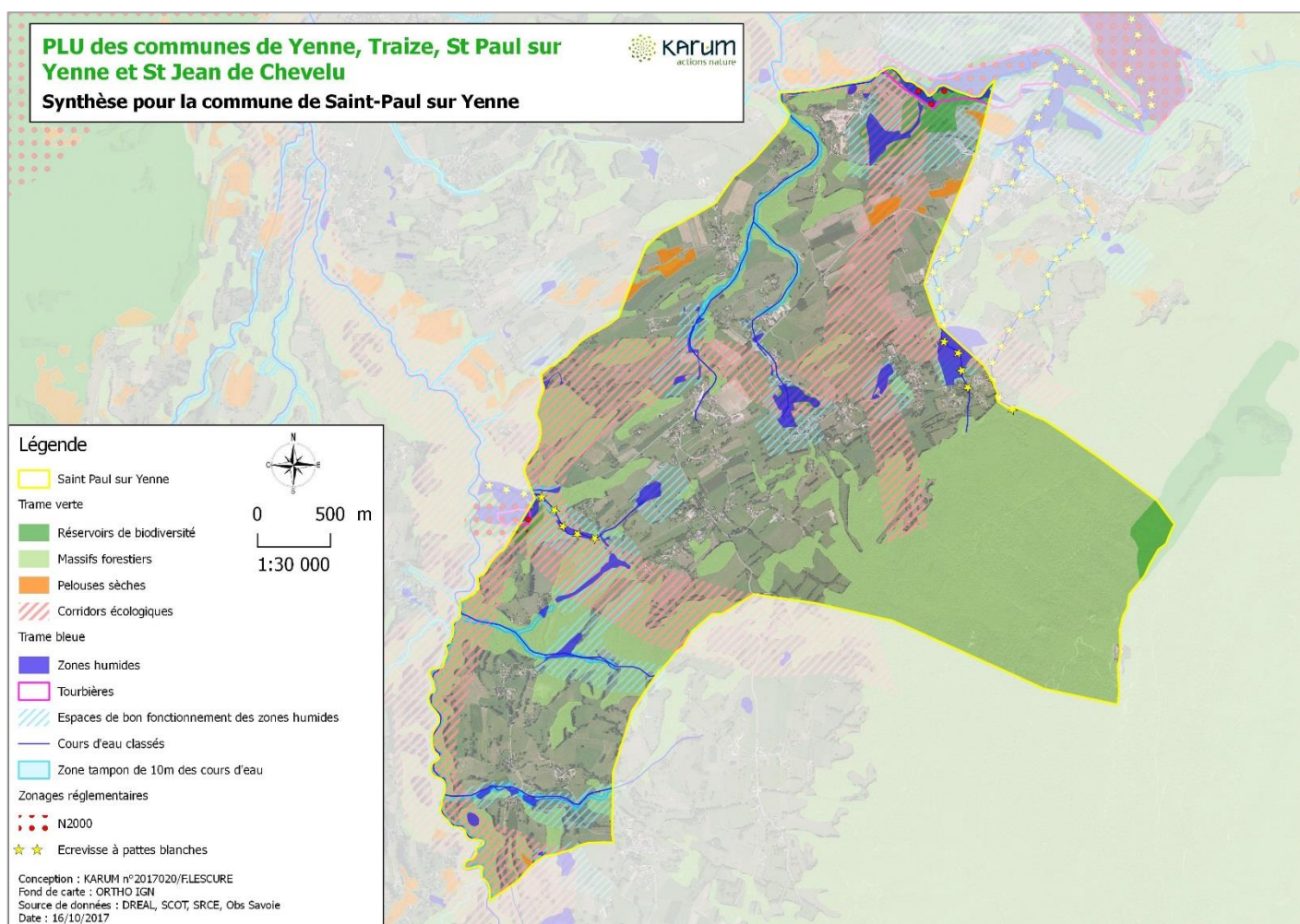
3.4 - COMPATIBILITE AVEC LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS

CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Saint Paul est caractérisée par des milieux naturels diversifiés dont les plus remarquables correspondent au deux **tourbières** présentes en limite nord et ouest, aux nombreuses **zones humides** dispersées à mi-versant (dont l'étang de la Terrosière), à la **masse boisée** du versant du Mont du Chat et quelques **pelouses sèches**. Les nombreux habitats humides et cours d'eau abritent des espèces typiques comme les Cuivré des marais, l'Agrion de mercure et la célèbre écrevisse à pattes blanches.

Malgré une urbanisation assez éparse, le territoire communal reste majoritairement perméable à la faune sauvage, d'où l'identification de nombreux corridors écologiques dans la trame verte et bleue du SCOT de l'avant-pays savoyard.

Carte des espaces protégés, inventoriés et milieux naturels remarquables (Extrait du diagnostic du PLU)



Le concept de trames vertes et bleues s'entend comme un ensemble d'espaces reliés et hiérarchisés comprenant à la fois les déplacements doux des hommes et les grands axes de déplacement des animaux ou « continuums écologiques », garants de la survie des populations et reliant les foyers de nature et de biodiversité de grands ensembles naturels.

La trame verte et bleue ont été définis à l'échelle régionale par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) puis précisés par le SCOT de l'Avant-Pays Savoyard. A l'échelle de la commune de Saint Paul, les espaces naturels jouant un rôle dans cette trame verte et bleue sont de deux types :

Espaces naturels réservoirs de biodiversité

- > **2 tourbières en zone Natura 2000** : Les marais de Traize et de Saint Jean de chevelu correspondent à un type particulier de zone humide où se forme et s'accumule de la tourbe et font partie la vaste zone Natura 2000 identifié « Réseau de zones humides, landes, pelouses et falaises de l'avant pays savoyard » au titre des directives européennes « habitat-Faune-Flore » et « Oiseaux ». Ces tourbières sont également identifiées en tant que ZNIEFF de type 1*.
- > **15 zones humides** ont été inventoriées par le Conservatoire du Patrimoine Naturel de Savoie (CPNS). Elles sont reconnues pour leur fonction hydraulique (régulation des crues, soutien à l'étiage...), leur intérêt socio-économiques (usage agricole, cadre de vie...), et leur intérêt écologique fort (richesse en espèces rare et sensibles...).
- > **8 pelouses sèches** ont également été inventoriées par le Conservatoire du Patrimoine Naturel de Savoie (CPNS) sur Saint Paul. Il ne s'agit pas de milieux protégés proprement dit mais elles correspondent à des habitats remarquables qui peuvent abriter de nombreuses espèces végétales et animales protégées et/ou menacées.
- > **De nombreux cours d'eau** parcourent la commune, dont 6 sont classés et certains sont reconnus en qualité de frayères.
- > **Le versant boisé** de Saint Paul est inclu au sein de la ZNIEFF de type 2 « Montagne de l'épine et Mont du Chat ».

**Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) constituent un inventaire national des espaces naturels d'intérêt. Elles n'ont pas de valeur juridique directe mais constituent un outil scientifique de connaissance de la valeur écologique des milieux naturels. Il existe des ZNIEFF de type I qui sont en général des zones de petites surfaces, définies par la présence de milieux ou d'espèces animales et végétales rares, et des ZNIEFF de type II qui correspondent à de grands ensembles naturels riches offrant des potentialités biologiques.*

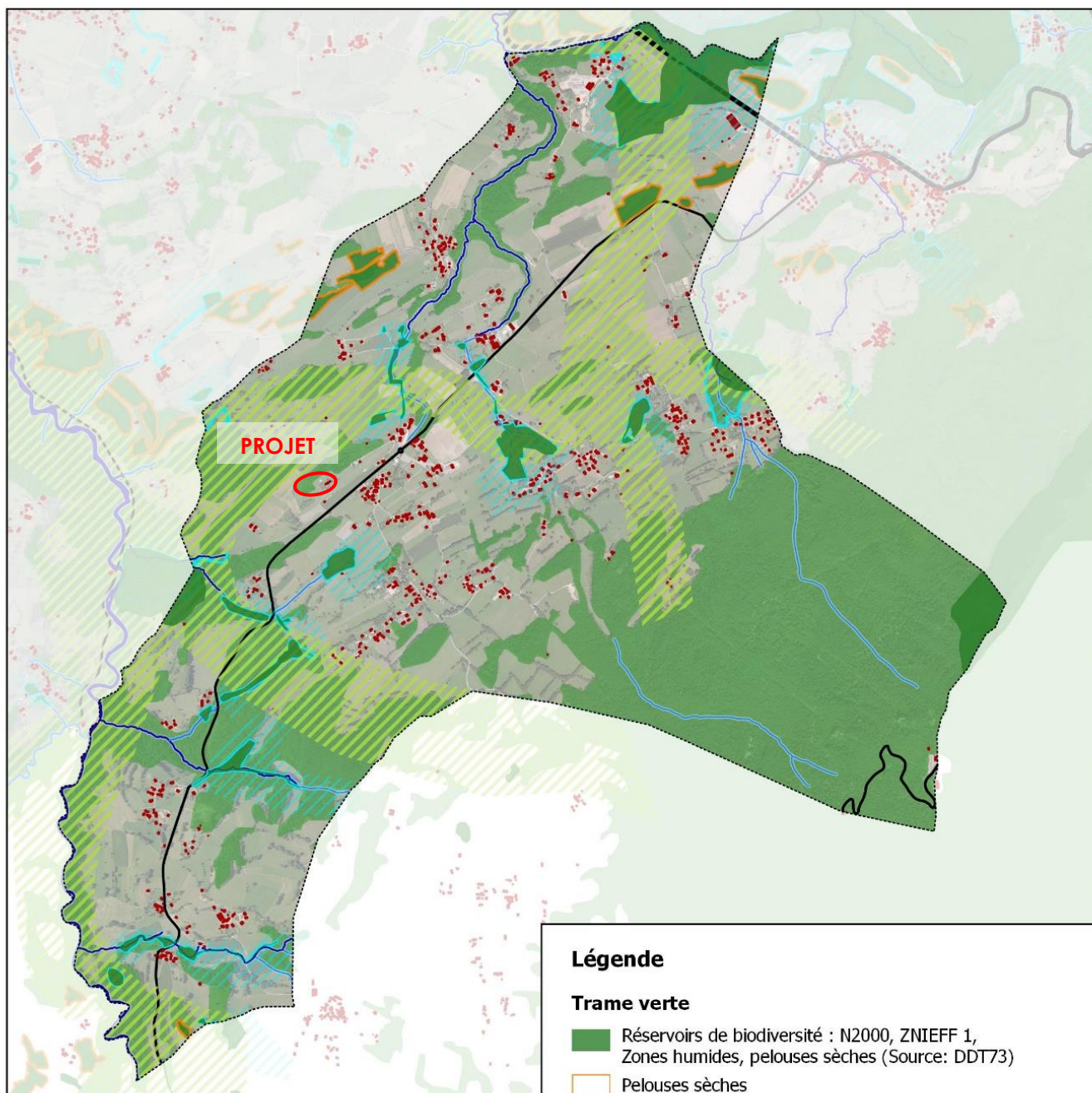
Espaces nécessaires au bon fonctionnement écologique du territoire

- > **Les corridors écologiques** assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité. Ils permettent la circulation des flux d'espèces et de gènes vitaux pour la survie des populations et leur évolution adaptative. A ce titre, ils garantissent le maintien de la biodiversité animale et végétale à long terme. La commune de Saint Paul étant encore majoritairement perméable à la faune, les espaces identifiés par le SCOT correspondent davantage à des secteurs privilégiés pour les continuités écologiques qu'à de véritables corridors.
- > **Les espaces de bon fonctionnement des zones humides** correspondent à leur bassin d'alimentation hydrologique.
- > **Les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau** correspondent à leurs berges, à leurs boisements rivulaires et, le cas échéant, à leurs zones d'expansion des crues.

La carte page suivante localise la trame verte et bleue à prendre en compte sur la commune de Saint Paul.

Carte des espaces naturels et fonctionnalités écologiques de Saint Paul (Extrait du PADD)

PLU de St-Paul PADD - Espaces naturels et fonctionnalités écologiques



 Limites communales RD1504
 Bati Routes principales

0 500 1000 1500 m



1:30 000

Conception : KARUM n°2017020/ C. Delabie
 Fond de carte : ORTHO IGN
 Source de données : DREAL Rhone-Alpes
 Date : 01/02/2018



Légende

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité : N2000, ZNIEFF 1, Zones humides, pelouses sèches (Source: DDT73)
- Pelouses sèches
- Corridors écologiques
- Masses boisées

Trame bleue

- Zones humides (Réservoirs de biodiversité)
- Espace de bon fonctionnement des zones humides
- Cours d'eau classés (Réservoirs de biodiversité)
- Autres cours d'eau
- Espace de bon fonctionnement des cours d'eau (10m)

ENJEUX

Il s'agit de vérifier que le projet n'impacte pas les milieux naturels remarquables qui constituent des réservoirs de biodiversité et n'interfère pas avec les espaces nécessaires au bon fonctionnement écologique du territoire tels que définis par la trame verte et bleue.

EFFETS POTENTIELS DU PROJET

La zone de projet des écolodges de Saint Paul ne concerne ni directement ni indirectement les espaces naturels identifiés à l'échelle de la trame verte et bleue communale :

- > Le projet est éloigné des deux tourbières en site Natura 2000 ou toute autre zone humide. A titre d'exemple, il se situe à environ 1 km du marais de Traize et à plus de 500 mètres de l'étang de la Terrossière. Par ailleurs, il n'interfère pas avec les espaces de bon fonctionnement de ces milieux humides et se situe en dehors de leur bassin d'alimentation hydrographique.
- > Aucun cours d'eau ne se situe aux environs du projet.
- > Aucune pelouse sèche inventoriée ne se situe à proximité ou sur l'emprise du projet.
- > Un espace de continuité écologique est localisé sur les espaces agricoles situés au nord du projet mais l'emprise de ce dernier n'interfère pas avec son bon fonctionnement écologique.

A l'échelle du site en lui-même :

> **Sensibilité en termes d'habitats et flore protégés**

Les espaces concernés par les constructions et aménagements correspondent aux abords de l'habitation, donc déjà aménagés, utilisés et occupés, à des terrains agricoles exploités ou à des milieux en cours de fermeture par l'enrichissement. Ces espaces ne correspondent pas à des milieux naturels présentant de sensibilités en termes de flore protégée.

> **Sensibilité pour la faune protégée**

Seules les opérations de défrichement présentent une incidence potentielle sur la faune, en particulier l'avifaune qui utilise probablement cet habitat en période de nidification. Néanmoins, ce défrichement se limitant à une éclaircie de la strate arbustive du sous-bois, cette incidence peut être considérée comme négligeable. Le maintien des plus grands arbres permettra de préserver sur le site une surface d'habitat suffisante pour ne pas mettre en péril l'avifaune protégée potentiellement présente.

> **Risque de pollution des milieux**

Il a été vérifié par le Bureau d'études Aquatiris que le terrain envisagé pour la mise en place du système de phyto-épuration est favorable à l'assainissement autonome. Ce type de système donne par ailleurs entière satisfaction pour l'habitation principale, ce qui permet d'écarter tout risque de pollution des milieux naturels et des eaux souterraines.

► Le projet ne présente aucun effet direct ou indirect sur les réservoirs de biodiversité ou les espaces nécessaires à leur bon fonctionnement à l'échelle de la trame verte et bleue. A l'échelle du projet en lui-même, le défrichement étant limité à l'éclaircie du sous-bois, l'incidence potentielle sur l'avifaune protégée est négligeable. Le maintien des plus grands arbres permettra de préserver une surface d'habitat suffisante pour leur nidification sur site.

PRECONISATIONS

Dans la logique ERC (éviter, réduire, compenser) et afin de minimiser les incidences potentielles du projet sur la faune, il est préconisé :

- > De réaliser les opérations de défrichement hors période de nidification de l'avifaune, soit entre fin août et fin février ;
- > D'éviter de clôturer l'ensemble de la zone touristique et, si cela s'avère nécessaire, de privilégier des clôtures perméables à la faune sauvage (de type clôtures agricoles).

3.5 - COMPATIBILITE AVEC LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS

CONTEXTE COMMUNAL

La commune Saint Paul ne fait l'objet d'aucun plan de prévention des risques. Les secteurs où des événements sont signalés par la DDT dans le Porter à connaissance (*) ou par le site géorisques (**) ont été répertoriés dans le cadre du diagnostic du PLU.

Types de Risques	St Paul
Risque d'inondation par crue torrentielle des cours d'eau	Flon Ruisseaux en général *
Chute de blocs	La Pallud, Flanc ouest du Mont du Chat *
Mouvement ou glissement de terrain	Combe du petit creux, Flanc ouest du mont du chat *
Risque sismique	Zone de sismicité 4 **
Risque d'inondation par remontées de nappe	Fort ** Les Moirouds, La Muraz
Retrait / Gonflement des argiles	Nul à Faible **

* Evènements sont signalés par la DDT dans le Porter à connaissance

** D'après le site géorisques (Source : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/468/Risques_internet.map)

Aucun risque technologique n'est signalé sur la commune.

ENJEUX

L'enjeu est de protéger les populations (futurs usagers temporaires ou permanents des cabanes) face aux risques naturels potentiels et de s'assurer que le projet n'aggrave pas ces risques naturels.

EFFETS POTENTIELS DU PROJET

Le site ne projet est éloigné de tout secteur signalé comme potentiellement exposés à des risques naturels. La nature des travaux envisagés pour les constructions et les aménagements prévus ne présente aucun aspect susceptible d'aggraver la situation actuelle en termes de risques.

► **Le projet n'est pas situé sur un secteur exposé à des risques naturels connus et n'aggraver pas la situation actuelle en termes d'exposition des populations.**

Considérant que le projet constitue une unité touristique nouvelle locale (UTN locale) et que l'avis de la CDNPS sera requis également sur cet aspect, le présent dossier est complété afin d'évaluer la compatibilité du projet avec :

- > **Les équipements communaux**
- > **L'offre touristique locale**

3.6 - COMPATIBILITE AVEC LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

CONTEXTE COMMUNAL

Alimentation en eau potable

Comme la majorité de la commune, la villa du Colonel est alimentée par l'eau potable venant du captage des Ménards situé sur le versant du mont du Chat et protégé par une DUP datant du 10 juillet 2013. Les ressources de ce captage sont partagées avec les communes de Traize et une partie des communes de Yenne, Jongieux et Lucey.

Le volet prospectif établi par la Communauté de communes de Yenne montre que les ressources du captage des Ménards sont suffisantes pour répondre aux besoins estimés à l'horizon 2030 pour l'ensemble de ces communes (voir le tableau ci-dessous : 680 < 691 m³/jour).

Tableau montrant l'adéquation entre ressources en AEP et besoins estimés en 2030 (Source : CCY)

Communes	Captages	Ressource à l'étiage (m3/jour)	Débit prélevement autorisé DUP (m3/jour)	Besoins actuels 2017 (m3/jour)	Besoins 2030 (m3/jour)*
St Paul	Les Ménards	864	691	210	250
Traize	Les Ménards			105	130
Lucey	Les Ménards			55	70
Jongieux	Les Ménards			30	60
Yenne haut service (Les Henrys, les terroux, Commugnin, les couleurs, Chevru, Bas Somont, Landrecin le haut, Iagneux, Etain)	Les Ménards			162	170
TOTAL les Ménards			691	562	680

*Les besoins 2030 ont été estimés sur la base d'une croissance démographique conforme à celle autorisée par le SCOT pour chaque commune

Concernant le réseau d'adduction d'eau potable qui dessert le site, une réserve est émise par la CCY qui signale une capacité d'adduction limitée liée à un manque de pression.

Réseau secs

Le site est correctement desservi par le réseau électrique et téléphonique.

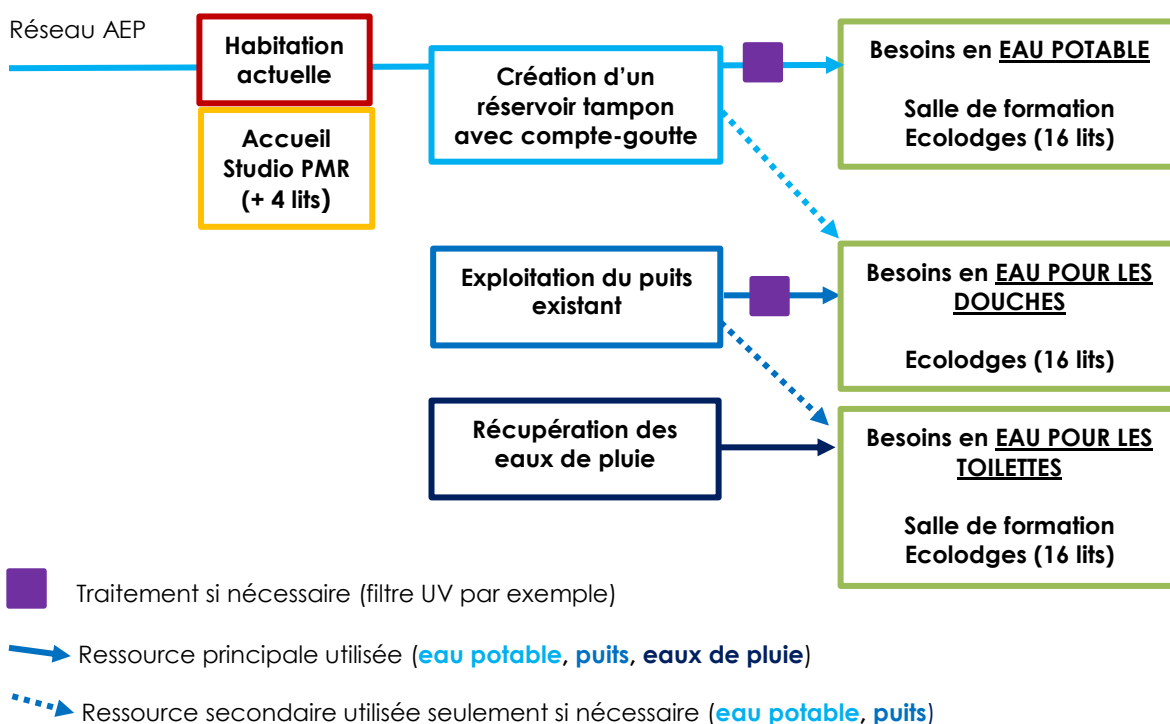
Accès

Le site se situe à proximité de la RD921c et la villa du colonel est desservie par une voie privée dont l'entretien n'est pas à la charge de la commune.

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

En termes de viabilités, le seul facteur pouvant potentiellement limiter l'accueil du public sur le site correspond à l'eau potable, en raison d'une capacité d'adduction restreinte par une pression faible.

L'objectif du projet étant d'approcher l'autonomie autant que possible, l'aménagement d'hébergements insolites reste compatible avec cette contrainte. Des solutions techniques sont d'ores et déjà envisagées pour limiter au minimum les consommations d'eau liées au projet (Cf schéma ci-dessous). Elles seront à valider avec les services compétents de l'ARS (Agence régionale de la santé) et de la communauté de communes de Yenne en charge de la compétence eau potable sur le territoire.



► Le projet est compatible avec les viabilités existantes actuellement sur le site. Il ne nécessitera pas d'investissement supplémentaire de la part de commune.

3.7 - COMPATIBILITE AVEC L'OFFRE TOURISTIQUE LOCALE

CONTEXTE COMMUNAL

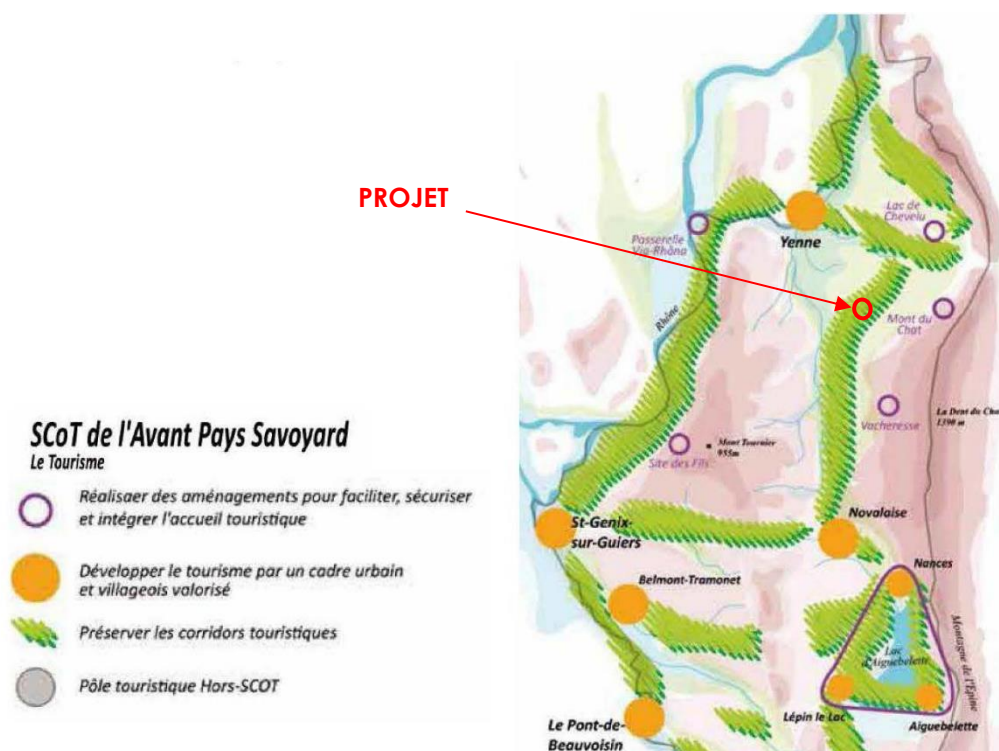
Extraits du diagnostic du PLU :

L'activité touristique de l'Avant pays savoyard ne représente aujourd'hui qu'une très petite part de la richesse touristique de la Savoie. Pour autant, le potentiel existe en développant un « tourisme vert et bleu », complémentaire du « tourisme blanc » qui fait la renommée internationale du département.

L'APS compte 6 923 lits marchands, dont 84% en campings, ce qui représente 16 campings. On compte 12 chambres chez l'habitant, 40 gîtes ruraux, 32 meublés. Un manque d'offre d'hébergements est identifié sur toutes les communes. **Par conséquent le SCOT veut encourager les hébergements touristiques face au manque constaté sur le territoire, et notamment les nouvelles formes atypiques.**

Le projet des écolodges de Saint Paul se situe sur l'un des « corridors touristiques » identifiés par le SCOT et à développer.

Carte des corridors touristiques à développer (Extrait du PADD du SCOT APS)



Les hébergements touristiques proposés actuellement sur Saint Paul sont peu nombreux :

- > Trois chambres d'hôte dans le château de la Terrosière
- > Quelques gîtes
- > Le camping à la ferme "le Bol d'Air" situé à Bas Lutrin compte une quarantaine d'emplacements. Un projet d'extension est envisagé dans le cadre du PLU. Il comprend la création de 10 emplacements supplémentaires équipés par des Habitations Légères de Loisirs et l'amélioration des équipements (accueil, sanitaire, piscine, aire de jeux...)

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC L'OFFRE TOURISTIQUE

La création de 20 lits, et à long termes jusqu'à 28 lits, sous forme d'hébergements insolites répond pleinement aux besoins identifiés dans le cadre du SCOT. La localisation du projet le long d'un des corridors touristiques et sa position centrale à l'échelle du territoire est favorable à la valorisation conjointe des atouts de l'avant paysage savoyard en termes de visites de sites et d'activités de plein air.

Intérêt pour la commune (Extrait de la note de présentation du projet par la famille Nieloud)

« Notre site touristique apportera une image positive à la commune. La commune sera associée avec cette image écologique, de nature et de bien-être.

Nous souhaitons nous servir du réseau local déjà existant, comme les agriculteurs pour les légumes et les fruits, le fromage de la coopérative, la visites des caves... Sans oublier la gastronomie bien représentée autours de nous.

Nous présenterons également les lieux de culture, comme la maison de la dent du chat ; ainsi que les activités sportives du secteur... »

Par rapport au camping à la ferme « le bol d'air » et son projet d'extension, le public ciblé ne sera pas le même puisque les écolodges visent avant tout une clientèle professionnelle, semi-professionnelle et de particuliers avertis et intéressés par les formations proposées et/ou en recherche de modes d'hébergements alternatifs. On peut donc considérer que les deux projets sont complémentaires et participeront tous les deux à la diversité de l'offre touristique proposée sur la commune.

Enfin, au regard du manque avéré d'hébergement sur l'avant pays savoyard, on peut considérer que la création d'environ 60 lits touristiques supplémentaires permettra de répondre à ce besoin (20 lits pour les écolodges et une quarantaine de lits pour les 10 HLL du camping à la ferme).

► Le projet des écolodges de Saint Paul est pleinement compatible avec les objectifs de développement touristique de l'avant pays savoyard, tant d'un point de vue qualitatif par la création d'hébergements insolites couplés à une salle de formation, que d'un point de vue quantitatif par les 20 à 28 lits envisagés.

CONCLUSION

Ce dossier porte sur la création d'une zone naturelle à vocation touristique permettant la réalisation du projet des écolodges de Saint Paul. Il permet de mettre à disposition de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites l'ensemble des éléments nécessaires pour exprimer un avis éclairé sur la demande d'urbanisation en discontinuité au titre de l'article L122-7 de la Loi Montagne.

L'analyse réalisée dans le cadre du présent dossier permet d'aboutir aux conclusions suivantes :

- > Les constructions et aménagements projetés étant implantés soit en dehors soit en limite des espaces agricoles à enjeux, ils ne compromettent pas le potentiel agricole des tènements exploités à proximité. Le type d'hébergement insolite envisagé reste par ailleurs compatible avec la proximité d'activités agricoles.
- > Le projet ne concernant pas de forêt privée ou publique, il est compatible avec la préservation du patrimoine forestier de la commune et du maintien de son potentiel d'exploitation.
- > Le projet d'écolodges de Saint Paul justifie, par la nature même du projet, la nécessité d'une implantation en discontinuité et reste compatible avec les composantes paysagères locales, le respect des logiques d'implantation du bâti, le maintien de l'équilibre global et de la qualité des paysages.
- > Le projet ne présente aucun effet direct ou indirect sur les réservoirs de biodiversité ou les espaces nécessaires à leur bon fonctionnement à l'échelle de la trame verte et bleue. A l'échelle du projet en lui-même, le défrichement étant limité à l'éclaircie du sous-bois, l'incidence potentielle sur l'avifaune protégée est négligeable. Le maintien des plus grands arbres permettra de préserver une surface d'habitat suffisante pour leur nidification sur site
- > Le projet n'est pas situé sur un secteur exposé à des risques naturels connus et n'aggraver pas la situation actuelle en termes d'exposition des populations.

Au regard de ces conclusions, le projet des écolodges de Saint Paul est compatible avec la protection des terres agricoles, pastorales et forestières, avec la préservation des paysages et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel montagnard, ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.

Considérant que le projet constitue une unité touristique nouvelle locale (UTN locale) et que l'avis de la CDNPS sera requis également sur cet aspect, le présent dossier est complété sur les aspects des équipements communaux et de l'offre touristique :

- > Le projet est compatible avec les viabilités existantes actuellement sur le site. Il ne nécessitera pas d'investissement supplémentaire de la part de commune.
- > Le projet des écolodges de Saint Paul est pleinement compatible avec les objectifs de développement touristique de l'avant pays savoyard, tant d'un point de vue qualitatif par la création d'hébergements insolites couplés à une salle de formation, que d'un point de vue quantitatif par les 20 à 28 lits envisagés.

Pour rappel, les préconisations suivantes seront à prendre en compte dans les phases opérationnelles pour favoriser son intégration paysagère et environnementale :

- > Concernant l'extension, il est préconisé d'assurer une cohérence avec le style architectural et la colorimétrie du bâtiment principal (villa du colonel) afin de respecter son caractère patrimonial.

- > Un ourlet arbustif discontinu sera ménagé en limite du secteur actuellement en friche afin de préserver l'intimité des écolodges et de favoriser leur intégration paysagère.
- > La plantation d'arbres fruitiers complémentaires est également recommandée afin de garantir la bonne intégration de l'espace de stationnement.
- > Les opérations de défrichement seront réalisées hors période de nidification de l'avifaune, soit entre fin août et fin février ;
- > Il s'agit également d'éviter de clôturer l'ensemble de la zone touristique et, si cela s'avère nécessaire, de privilégier des clôtures perméables à la faune sauvage (de type clôtures agricoles).