

DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

COMMUNE DE Saint Alban des Villards

ENQUÊTE PUBLIQUE du 24 octobre au 24 novembre 2025 :

Révision du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pierre Macabies - commissaire enquêteur

Table des matières

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

| | |
|---|----|
| 1) - OBJECTIFS ET DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET..... | 4 |
| . 1-1) Rappel du contexte actuel du PLU..... | 4 |
| . 1-2) Objectifs de la commune..... | 4 |
| . 1-3) Rappel du diagnostic et des enjeux décrits dans le rapport de présentation :..... | 5 |
| . 1-4). Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)..... | 6 |
| . 1-5). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation..... | 10 |
| . 1-6). Le règlement graphique et écrit..... | 14 |
| 2) - CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE..... | 15 |
| 3) - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES - PUBLICITÉ..... | 15 |
| 4) - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE..... | 16 |
| 4.1 Les pièces administratives :..... | 16 |
| 4.2 Le projet de Plan Local d'Urbanisme..... | 16 |
| 5) – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE..... | 17 |
| 6) - ANALYSE DU DOSSIER PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... | 19 |
| 6-1) Sur la forme et la présentation..... | 19 |
| 6-2) Sur le fond..... | 19 |
| 1 Conformité avec les documents en vigueur (le SCoT du pays de Maurienne)..... | 19 |
| 2 Incidence environnementale du projet..... | 20 |
| 7) - OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... | 20 |
| Avis de Préfecture de la Savoie. DDT SPAT..... | 21 |
| Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)..... | 26 |
| Avis de la Chambre d'Agriculture..... | 28 |
| Avis de la Commission Départementale de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNF)..... | 28 |
| Avis du Syndicat du Pays de Maurienne..... | 29 |
| Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie..... | 30 |
| . 8) - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... | 30 |
| 1 L'OAP du chef-lieu..... | 30 |
| 2 L'OAP du Bessay..... | 33 |
| 3 L'OAP trame verte et bleue..... | 35 |
| 4 Parcelles devenues inconstructibles..... | 40 |
| 5 Autres..... | 41 |
| 9) - CONCLUSION DU RAPPORT..... | 49 |

ANNEXES

- 1 Arrêté de prescription de l'enquête publique
- 2 Extraits des publicités parues dans le Dauphiné Libéré et La Maurienne

3 Avis d'enquête publique

4 Registre d'enquête publique papier

5 Registre dématérialisé

6 Courriers reçus lors de l'enquête

7 Procès-verbal de synthèse des observations du public

8 Procès-verbal de synthèse des observations des Personnes Publiques Associées

INTRODUCTION

Le présent rapport a pour objet de présenter le déroulement de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Alban des Villards.

La commune fait partie :

- du syndicat mixte des Pays de Maurienne qui regroupe les 52 communes de la vallée de l'ARC. Il gère le SCoT dont l'enquête publique est en cours.
- de la communauté de Communes du Canton de La Chambre (4 C) qui regroupe les 12 communes de la vallée du Glandon et du Bugeon soit plus de 7 500 habitants.
Elle exerce de plein droit, en lieu et place des Communes membres, les compétences obligatoires suivantes :
 - l'élaboration et la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
 - les études, l'animation et les réalisations des actions programmées dans le cadre des politiques contractuelles concernant l'ensemble du territoire de la Maurienne
 - l'accompagnement des projets agricoles, l'aide à l'installation d'agriculteurs...
- du SIRTOMM, le syndicat mixte compétent en matière de collecte des déchets.

Le projet a été arrêté par délibération du 4 juillet 2025.

Cette enquête s'est tenue en mairie de Saint Alban des Villards.

1) - OBJECTIFS ET DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

.1-1) Rappel du contexte actuel du PLU

La commune s'est dotée d'un Plan local d'Urbanisme approuvé par délibération du 24 septembre 2004. La révision du PLU a été prescrite par délibération du 18 juin 2021. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été arrêté le 28 janvier 2023.

Le projet de révision générale du PLU a été arrêté en Conseil Municipal en date du 4 juillet 2025.

.1-2) Objectifs de la commune

Les objectifs définis dans la délibération de lancement sont les suivants :

- Préserver à long terme les grands équilibres qui fondent l'identité communale et la qualité de vie entre les espaces agricoles, forestiers, naturels, et les espaces d'habitat et d'activités économiques.
- Organiser le maintien de la population et l'accueil de nouveaux habitants, en structurant l'urbanisation dans un objectif d'économie d'espace, en cohérence avec le SCOT du Pays de Maurienne qui définit dans son armature urbaine Saint Alban des Villards comme « village ».

- Structurer le développement résidentiel en compatibilité avec les objectifs du SCOT en matière de consommation foncière.
 - Favoriser un développement urbain autour du chef-lieu/Mollard et des hameaux de Premier Villard, Le Frêne, Le Planchamp, Le Pied des Voûtes et de Bessay, en privilégiant l'habitat permanent.
 - Privilégier la réhabilitation des bâtis existants et l'urbanisation située dans les « dents creuses ».
 - Porter un développement urbain en cohérence avec le niveau d'équipements et les réseaux notamment en matière de desserte par les voiries (en lien avec la topographie de la commune) et par les réseaux divers (eau, assainissement, réseaux électriques, de communications...)
 - Prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels présents sur la commune, notamment au Premier Villard, liées au ravin du Crey Blanc.
- Préserver la richesse environnementale, le paysage remarquable et le cadre de vie du territoire.
 - Protéger les terres agricoles et les espaces dédiés à l'alpagisme.
 - Préserver et valoriser le potentiel forestier de la commune.
 - Conforter l'activité économique en lien avec la Communauté de Communes du canton de La Chambre et avec la commune voisine de Saint-Colomban-des-Villards.
 - Favoriser le développement touristique de la commune en cohérence avec l'offre constituée à l'échelle de la vallée des Villards.
 - Contribuer aux efforts de lutte contre le réchauffement climatique et d'adaptation à ce dernier.

.1-3) Rappel du diagnostic et des enjeux décrits dans le rapport de présentation :

ENJEUX PAYSAGERS :

Du fait de la qualité paysagère de la commune et de sa dominante d'espaces naturels, les enjeux concernent principalement des actions de préservation :

- du caractère patrimonial des villages et hameaux
- des vues sur le grand paysage, notamment au niveau des villages
- des espaces ouverts (et cultivés) sur la commune et en particulier autour des villages
- du petit patrimoine (croix, fontaines...) et des hameaux abandonnés.

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

Le territoire de Sain Alban des Villards est situé en zone de montagne et reflète les enjeux suivants :

- Maintenir de la ripisylve à haut potentiel en termes de biodiversité
- Conserver la qualité des eaux superficielle et souterraine pour l'alimentation en eau potable
- Maintenir des zones ouvertes (principalement des prairies mésophiles) à l'abord du village et sur les zones cultivées et rudérales
- Maintenir les corridors écologiques qui jouent un rôle essentiel dans la biodiversité sur l'ensemble du territoire
- Permettre une protection des habitats d'intérêt communautaire typiques de la commune (milieux rocheux, pelouses d'altitude, landes alpines...)
- Favoriser une agriculture raisonnée permettant la conservation des espaces naturels.

POPULATION ET LOGEMENT

La commune est passée de 130 habitants en 1968 à 96 en 2021, et 88 selon l'INSE en 2022.

L'évolution de la population est en dent de scie, en lien avec la construction de nouveaux logements. La tendance actuelle est à la stagnation du nombre d'habitants. Noter que le faible effectif rend les analyses statistiques peu pertinentes.

Les ménages sont attachés à leur cadre de vie : forte attractivité résidentielle pour les familles, mais les 15-29 ans sont peu nombreux. Aussi, pour renouveler la population, la commune propose la création de 10 logements nouveaux, induisant l'arrivée de 20 personnes supplémentaires à l'horizon du PLU. Les enjeux actuels sont :

- la réhabilitation des bâtis anciens et la préservation du caractère patrimonial des hameaux
- l'accueil des ménages avec famille permettant l'animation de la vie locale et le maintien de l'école de la vallée à Saint Colomban des Villards
- le renforcement du parc locatif destiné à loger des saisonniers notamment
- la tension sur le parc de logements saisonniers
- l'accession à la propriété des ménages
- le maintien à domicile des personnes âgées.

ANALYSE URBAINE ET PATRIMOINE

On constate aujourd'hui

- une trame bâtie patrimoniale offrant un potentiel de réhabilitation significatif mais des potentiels en densification limités
- la nécessité de réhabilitation des bâtis existants
- une consommation foncière très modérée et une évolution de l'enveloppe urbaine à la marge sur les dernières années.

ÉCONOMIE ET EMPLOI

- En réponse à l'enrichissement des terrains, il est nécessaire de soutenir la profession agricole en préservant les terres agricoles encore exploitées et en facilitant leur accessibilité.
- Les bassins d'emploi étant extérieurs à la commune, il importe de favoriser des emplois de proximité et de développer un réseau de covoiturage.
- La gestion de la ressource forestière et la préservation de sa multifonctionnalité demande une protection de ces espaces et l'amélioration des conditions de desserte.
- La filière bois, l'artisanat et le commerce doivent rester moteurs de l'économie locale.
- La qualité de l'accueil de l'offre touristique passe par une réflexion commune sur le dimensionnement de l'offre touristique dans la vallée des Villards.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

- Les réseaux d'assainissement n'étant plus aux normes il est urgent de les rénover en lien avec les études de la Communauté de Communes afin de minorer les impacts environnementaux et débloquer l'inconstructibilité qui résulte de cette situation.
- Les équipements publics à l'échelle de la vallée des Villards doivent être maintenus car ils participent à la vie locale.
- Le tissu associatif et la structuration des initiatives de solidarité et d'entraide à l'échelle de la Vallée doivent être développés car ils favorisent le maintien de la population dans la vie locale et l'attractivité de la commune.

.1-4). Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PLU est organisé autour du PADD, pièce centrale du document d'urbanisme, car il permet de définir le projet. Toutes les pièces réglementaires devront être en cohérence avec celui-ci.

Il expose la politique retenue à l'horizon d'une dizaine d'années, en apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Il a été réalisé en cohérence et en compatibilité avec les documents de portée supérieure tels que le SCoTdu Pays de Maurienne, le SDAGE Rhône-Méditerranée, le SRCE...

Le PADD est organisé autour de 3 grands axes, se décomposant en 9 orientations, elles-mêmes déclinées en objectifs concrets, rappelés ci-dessous.

I. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Orientation 1 Préserver l'environnement, les qualités paysagères et patrimoniales

Objectif 1.1 : Préserver la trame verte et bleue

Un corridor écologique le long du torrent du Merlet doit être identifié au plan de zonage et préservé de toute urbanisation. Les zones humides seront identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La forêt doit être protégée entretenue et exploitée. Le PLU doit concilier protection de la biodiversité et gestion forestière, les deux étant interdépendantes.

Objectifs 1.2 : Préserver les espaces ouverts au milieu et autour des hameaux.

Le PLU devra engager une concertation avec la profession agricole ainsi que les propriétaires privés pour inciter les propriétaires fonciers à exploiter la forêt sur financement communal.

La commune pourrait se porter acquéreur des vergers abandonnés pour réaliser des vergers communaux ou des jardins partagés.

Objectif 1.3 : Identifier le patrimoine bâti et assurer sa préservation et sa valorisation.

Le bâti traditionnel : maisons de village, murets de pierre, croix ou mazots, fontaines, hameaux abandonnés... seront valorisés par des sentiers créant un musée à ciel ouvert.

Le patrimoine vernaculaire sera identifié sur le plan de zonage du PLU au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ses éléments devront faire l'objet de règles qui en assurent le maintien ou la réhabilitation.

La commune préservera les vues sur le grand paysage, notamment depuis les hameaux, par l'épannelage des constructions.

La réhabilitation des bâtis existants devra préserver l'aspect extérieur originel des constructions (éléments de modénatures, menuiserie et ferronneries etc.) à partir de l'inventaire réalisé des potentiels de réhabilitation.

II. ACCUEILLIR ET RENFORCER LA DYNAMIQUE VILLAGEOISE

Orientation 2 : Répondre aux besoins en logement des différentes populations

Objectif 2.1: Diversifier l'offre de logement

Proposer une offre de logement en accession à la propriété permettant d'accueillir des ménages avec famille dans le chef-lieu.

Le secteur à urbaniser se situe au niveau de la chaufferie bois du Chef-lieu ; il s'inscrit dans la trame bâtie du village.

Ce secteur est stratégique car il se situe sur le pôle de vie de la commune, à proximité des équipements structurants, des réseaux d'eau potable, d'assainissement et de la chaufferie sur laquelle il est possible d'être raccordé. L'objectif poursuivi est de créer de l'habitat permanent.

Les élus porteront une réflexion sur le maintien à domicile des personnes âgées par une offre en logements adaptée.

Le parc locatif à destination des saisonniers est également un objectif partagé, dont les retombées

s'inscrivent à l'échelle de la vallée des Villards.

En remobilisation son parc vacant, la commune envisage la création d'environ trois à cinq logements pour les saisonniers.

Objectif 2.2 : Répondre au parcours résidentiel complet des ménages

La commune se donne comme objectif d'assurer la bascule entre logement locatif et accession à la propriété par le renforcement de la connaissance du parc de logement disponible, en réhabilitation notamment.

A ce jour on observe un ratio d'une résidence principale pour trois résidences secondaires.

La collectivité souhaite permettre l'accession à la propriété en conservant des tènements constructibles dans les enveloppes bâties et par la mise en œuvre de plusieurs secteurs OAP.

Orientation 3 Anticiper les évolutions démographiques pour les 10 ans à venir

Objectif : maintenir, voire renforcer, le niveau de population grâce à une offre en logements adaptée.

La commune se fixe un objectif de 115 à 120 habitants permanents maximum soit une croissance démographique de l'ordre de 1,5%, à raison d'1,7 habitants par ménage. Il en résulte une augmentation de 27 à 32 habitants.

Pour cela, il convient

- de faciliter l'accession à la propriété, favoriser la réhabilitation du bâti en communiquant sur le potentiel bâti existant, et inciter la remise sur le marché auprès des propriétaires.
- de répondre aux besoins en logement des saisonniers à l'échelle de la vallée des Villards par un renforcement modéré du parc locatif : créer environ deux ou trois logements de ce type.

Orientation 4 Maintenir les équipements en place en complémentarité avec les communes voisines

Objectif 4.1 : Prendre en compte la capacité des réseaux EU et AEP :

Sur la base du Schéma Directeur d'assainissement et d'eau potable de 2007, mettre ces données à jour en corrélation avec le développement projeté au PLU.

S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau en actualisant le bilan adéquation/ressources de 2007.

Corréler l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projets (OAP) avec les travaux à envisager, notamment la mise en conformité des 2 STEU présentes sur la commune (Chef-lieu, Planchamp).

Valoriser l'énergie hydraulique et permettre son utilisation durable.

Objectif 4.2 : Continuer la réflexion sur le devenir du bâtiment communal du chef-lieu (ancien Café du Merlet) et la traduire dans les pièces réglementaires du PLU.

Objectif n°4.3 : Travailler sur l'accessibilité des hameaux et des espaces récréatifs par la mise en place d'emplacements réservés destinés à désenclaver et fluidifier les circulations.

Objectif 4.4 : Poursuivre le déploiement du numérique

Saint Alban des Villards est raccordé au réseau mobile et ADSL. En revanche, il n'existe pas encore de raccordement à la fibre à l'exception de 2 bâtiments.

Le développement de l'urbanisation doit être compatible avec un raccordement au réseau numérique.

Orientation 5 Accueillir une population nouvelle

Objectif 5.1 : Modérer la consommation d'espace

La commune a consommé très peu de foncier et a privilégié la réhabilitation. En effet la commune a, sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du PLU, consommé 3100 m² pour l'habitat, soit 14

logements.

Les disponibilités foncières au sein des hameaux sont quasi inexistantes,

Le caractère touristique de la vallée des Villards induit également une forte représentation des résidences secondaires, avec 3 résidences secondaires pour 1 résidence principale.

La commune souhaite prévoir un/des secteur(s) de projet(s) permettant d'accueillir des habitants permanents et donc conserver des terrains constructibles, en cohérence avec la capacités des réseaux. Elle envisage la construction d'environ 10 logements pour l'habitat permanent sur la période 2026-2036.

La modération de la consommation foncière porte d'une part sur le déclassement des zones AU du précédent PLU, mais également sur les créations de résidences secondaires qui se feront dans l'enveloppe urbaine privilégiant les réhabilitations.

Objectif 5.2 : Créer et renforcer le lien social entre les habitants, de manière intergénérationnelle.

Pérenniser les équipements scolaires et équipements locaux par l'accueil d'une population nouvelle.

Se donner la possibilité d'accueillir un marchand ambulant et des services à la personne itinérants.

La réhabilitation du Café du Merlet renforcera le lien social et l'esprit villageois du chef-lieu.

III .POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ

Orientation 6 Affirmer et renforcer les complémentarités économiques et touristiques de la vallée des Villards

Saint Alban des Villards bénéficie d'une fréquentation touristique 4 saisons grâce à la station de Saint Colomban des Villards en hiver et à la randonnée au sein de la vallée le reste de l'année. La commune dispose d'une clientèle touristique fidèle.

La commune se donne trois objectifs

un projet de cabane non gardée, nécessitant la fixation des règles spécifiques dans le PLU via un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à Combe Orcières

quelques hébergements marchands en renforcement de l'existant

l'aménagement d'une zone de loisirs pour camping-car et une aire de pique-nique, des panneaux informatifs au niveau du Pied des Voûtes.

Orientation 7 Conforter le tissu économique local

La commune souhaite valoriser la filière bois mais également l'artisanat local à l'échelle de la vallée des Villards.

Objectif 7.1 : Envisager l'aménagement d'une Zone d'Intérêt Local

Elle est inscrite au SCoT Maurienne, située sur les deux communes de Saint Alban et Saint Colomban des Villards. Elle est en discontinuité loi montagne.

Objectif 7.2 : Créer les conditions d'une activité agricole dynamique

Les espaces valorisés par l'activité agricole doivent être maintenus entre le chef-lieu et le Premier Villard.

Les sièges d'exploitation doivent être identifiés et un périmètre de réciprocité maintenu entre les bâtiments d'élevage et les habitations pour éviter les nuisances induites.

Les dispositions réglementaires du PLU veilleront à concilier pastoralisme et activités de pleine nature.

Objectif 7.3 : Créer les conditions d'une forêt productive

Le territoire communal est majoritairement occupé par les boisements. On constate une tendance à sa progression dans un contexte de déprise agricole, lié entre autres au morcellement des terrains.

Le PLU doit porter une réflexion sur les réserves foncières à prévoir pour en faciliter les conditions d'exploitation (aire de stockage de grumes, piste forestière...)
Le PLU devra être compatible avec le Schéma Régional de Gestion Forestière.

Orientation 8 Améliorer les conditions de déplacements

Soutenir les initiatives locales de covoiturage de la vallée des Villards et développer les alternatives possibles à la voiture individuelle.

La commune soutient l'existence d'une navette gratuite circulant au sein de la vallée durant la saison touristique.

Sur les départs de randonnée et ski de randonnée, la commune inscrit des emplacements réservés en vue de permettre les aménagements nécessaires.

Orientation 9 Prendre en compte les risques dans le choix de développement

Les risques naturels sont identifiés dans le Plan d'Indexation en Z annexé au PLU.

Il pourra être prévu de continuer à réaliser les aménagements nécessaires pour se prémunir des risques naturels.

Les secteurs les plus exposés aux risques seront classés en zone naturelle.

.1-5). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont un outil servant à mettre en œuvre le PADD.

Elles doivent être compatibles avec le SCoT « dans l'esprit ».

Le PLU comporte deux OAP sectorielles sur les secteurs d'habitat, une UTN locale et deux OAP thématiques : Patrimoines bâtis et Trame verte et bleue.

LES OAP SECTORIELLES

La commune comporte deux OAP sectorielles. Le phasage des OAP poursuit une logique d'optimisation foncière et est cohérente avec la temporalité des projets en cours et à venir sur la commune.

Le phasage global des OAP à vocation d'habitat propose une ouverture à l'urbanisation immédiate du secteur « Sous la chaufferie », venant boucler l'urbanisation du village. Il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation l'OAP du Bessay à l'horizon 2030, en raison de la complexité de l'accès et du morcellement foncier.

Noter que les logements à construire seront affectés uniquement à la résidence principale, comme le permet la **Loi Le Meur** du 19 novembre 2024.

OAP 1 du chef-lieu.

| | |
|----------------------|---|
| Nature | Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone |
| Programmation | Immédiatement |
| Localisation | Secteur Sous l'Église, entre l'Église, en continuité de l'enveloppe bâtie du centre-bourg |
| Superficie | 1 847 m ² |
| Zonage PLU | 1AUb |
| Vocation | Principalement résidentielle |
| Densité de l'habitat | 27 log./ha en 5 logements maximum |
| Formes urbaines | Individuel-groupé / Intermédiaire |
| Réseaux présents | Eau potable, assainissement , chaufferie bois à proximité |
| Desserte | Depuis la voirie menant à la chaufferie |

La voirie centrale devra être accompagnée d'un aménagement destiné aux piétons.

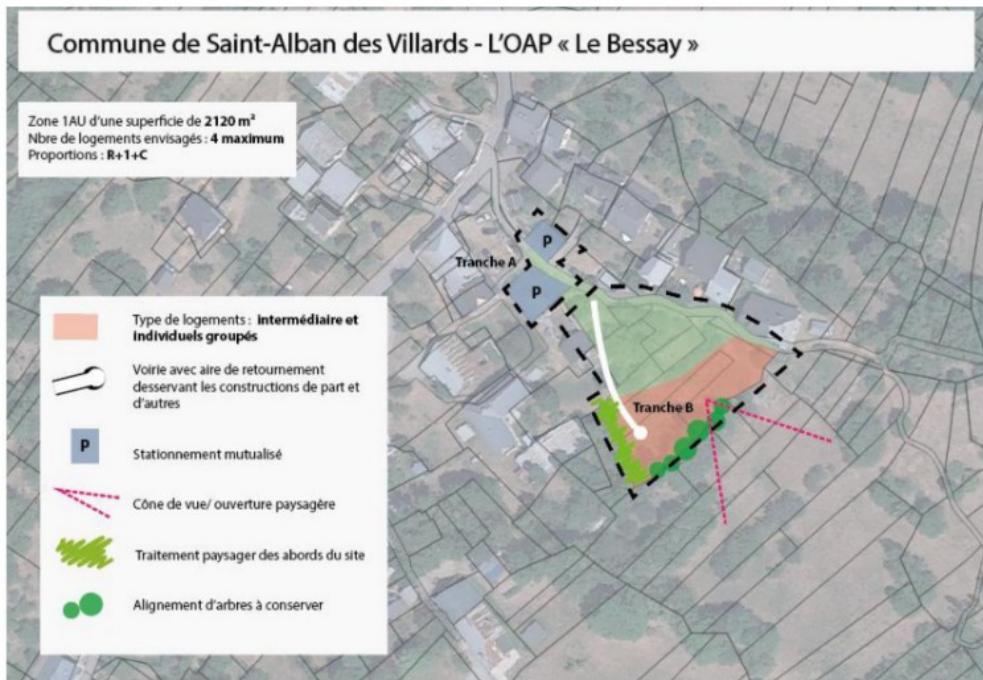
Le sentier d'accès aux troupeaux doit être maintenu

Stationnements :

une place par logement, intégré à ce dernier, la deuxième place de stationnement sera mutualisée dans une logique d'optimisation foncière. Le parking est interne à l'opération



OAP 2 du Bessay



| | |
|----------------------|--|
| Nature | Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone |
| Programmation | Immédiatement |
| Localisation | Au Nord Est du hameau du Bessay, le long du chemin de la Chapelle. |
| Superficie | 2 120 m ² |
| Zonage PLU | 1AUb |
| Vocation | Principalement résidentielle, habitat permanent |
| Densité de l'habitat | 19 log./ha, 4 logements maximum |
| Formes urbaines | Individuel-groupé / Intermédiaire |
| Réseaux présents | Eau potable, assainissement au droit du terrain |
| Desserte | Chemin de la Chapelle, pente maximale 16 %, en double sens, aire de retournement |

Cette zone est en extension, en continuité de l'enveloppe bâtie

Elle sera réalisée en deux tranches

Tranche A : réalisation des stationnements

Tranche B : réalisation des logements et aménagements paysager.

Stationnements

La partie haute au Nord-Ouest du site sera dédiée à l'implantation de deux ensembles de stationnement mutualisés à destination des riverains et habitants du hameau du Bessay.

Les constructions comprendront une place par logement. La deuxième place de stationnement sera mutualisée

OAP UTN Locale : création d'un refuge non gardé d'une douzaine de places à « Combe Orcières » dans la vallée du Merlet.

Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Phasage : Immédiatement

Zonage : Aalp

Parcelle communale A 397, près du point d'eau du Balais

Superficie du terrain 1127 m².

Capacité d'accueil 12 places, 1 salle hors sac et des toilettes sèches, pas d'eau courante

Construction : 30 m², Aire de bivouac : 20 m², Toilettes sèches 4 m²



LES OAP THÉMATIQUES, applicables à l'ensemble du territoire

OAP Thématique patrimoines bâtis

Elle répond aux enjeux identifiés de préservation du caractère patrimonial des villages et hameaux (architecture, morphologies urbaines, implantation, formes...) et de préservation et valorisation du petit patrimoine (croix, fontaines...) et des hameaux abandonnés.

Elle vise à conserver les codes de l'architecture traditionnelle, dans le cadre de nouvelles constructions ou de rénovation de bâti existant en respectant les référentiels de la charte architecturale communale en cours d'élaboration.

OAP Thématique trame verte et bleue

Orientation 1 Conserver les vergers et jardins des villages

- Identifier les vergers et de jardins et les intégrer au zonage pour assurer leur conservation.
- Préserver ces espaces patrimoniaux sans pour autant interdire toute construction nouvelle.
- Créer un jardin partagé sous la mairie.

Les espaces ouverts stratégiques sont cartographiés autour et à l'entrée des hameaux, pour les préserver.

- Identifier les espaces ouverts existants stratégiques et assurer leur conservation.

- Mettre en œuvre des mesures agro-environnementales (zonage et règlement du PLU).
- Identifier des espaces en friche ou boisés à rouvrir pour recréer des vues et/ou valoriser les villages.
- Éviter les haies monospécifiques pour privilégier les haies « champêtres » et multi strates.
- Réglementer les types de clôtures dans le règlement pour permettre le passage de la petite faune.
- Fixer des préconisations pour les vergers, les haies, les clôtures.

Orientation 2 : mise en valeur des espaces naturels et du potentiel concernant la biodiversité

- Les milieux ouverts, c'est-à-dire à dominance herbacée, ont une tendance actuelle à la fermeture progressive. La réouverture sera possible via la fauche, la coupe ou le débroussaillage des strates de végétation ligneuses et arbustives. L'entretien des milieux ouverts ou réouverts peut être réalisé par le pâturage extensif (bovin, équin ou ovin).

- Mettre au cœur des réflexions la trame verte et bleue (TVB)

La TVB sur Saint Alban des Villards permet de relier les hotspots de biodiversité. Pour cela, les documents issus du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ainsi que les données de la DDT ont été compilées afin de faire ressortir les principaux enjeux (cf. diagnostic environnemental). Les zones à fortes potentialités écologiques ont été mises en avant avec comme orientations principales :

- Préserver les corridors surfaciques identifiés par la DDT73.
- Protéger les espaces favorables au maintien des espèces présentes localement (réservoirs de biodiversité) et potentiellement les mettre en valeur à l'aide d'outils signalétiques pédagogiques.
- Encourager et favoriser l'éco-gestion des jardins et parcelles privées, favoriser la plantation d'essences végétales adaptées au territoire. Une liste d'espèces est soit conseillée soit à proscrire selon le contexte.

1-6). Le règlement graphique et écrit

Le zonage et le règlement écrit associé se décomposent selon 4 grands types de zones permises au sein d'un PLU : zones urbaines U, zones à urbaniser AU (zones des OAP sectorielles), zones agricoles A, zones naturelles N.

Le règlement s'impose aux autorisations d'urbanisme « à la lettre », dans un rapport de conformité.

Les zones urbaines (U) – Article R 151-20 du code de l'urbanisme

Elles correspondent aux différents hameaux, y compris celui du Pied des Voûtes où existent des équipements publics. Les créations de résidences secondaires se feront dans l'enveloppe urbaine ou en réhabilitation.

Les zones à urbaniser (AU) – Article R 151-20 du code de l'urbanisme

Elles sont limitées aux 2 OAP sectorielles du chef-lieu et du Bessay

Les périmètres des zones U et AU sont très resserrés autour des constructions existantes , contrairement au PLU de 2004.

Une grande partie des zones U (9,84 ha) et AU (24,75 ha), soit 34,59 ha du PLU de 2004, sont déclassées et reportées en zone A ou N.

Cela démontre la forte rationalisation de la consommation foncière future, demandée par les lois récentes (Climat et Résilience) et la volonté des élus exprimée dans le PADD de se rapprocher des réalités territoriales, en ajustant le besoin, en cohérence avec les équipements publics et services de proximité. Largement débattue lors de la phase de concertation préalable au PLU, cette diminution est

difficile à accepter par les propriétaires concernés.

Il faut souligner que l'ensemble des zones constructibles (pour lesquelles existe une obligation de raccordement au réseau d'eau usées) comporte un tramage d'inconstructibilité pour défaut d'assainissement en application de l'article R 151-345 du Code de l'Urbanisme. En effet, les STEP sont non conformes et nécessitent des travaux d'aménagement. Cette situation pourra être levée au fur et à mesure des travaux de mise en conformité de ces équipements.

Les zones agricoles (A) – Article R 151-22 du code de l'urbanisme

Elles portent sur les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les zones naturelles et forestières (N) – Article R 151-24 du code de l'urbanisme

Elles regroupent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels des paysages
- l'existence d'une exploitation forestière
- leur caractère d'espaces naturels
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- la nécessité de prévenir les risques.

L'UTN Locale Crédit d'un refuge non gardé est classée dans une zone Nt.

Le règlement écrit comporte quelques particularités à signaler :

- 8 Emplacements Réservés pour la commune (ERn°x) principalement dédiés à l'aménagement de stationnements publics ou d'accès, et au refuge non gardé de Combe Orcières.
- en application de l'article L 151-14 du C.U. depuis la loi du 16 juin 2025, le règlement délimite, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. Ce sont les zones AU du PLU.

« A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale »

2) - CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE

L'enquête a été conduite dans les formes prévues par les articles :

L. 153-31 à L. 153-35 et R. 153-8 du Code de l'urbanisme fixant les modalités de la révision du PLU, et les articles L. 123-1 à L. 123-19, et R. 123-1 à R. 123-33 du Code de l'environnement fixant celles du déroulement de l'enquête.

3) - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES - PUBLICITÉ

- La publicité par voie de presse a été insérée dans la rubrique "annonces légales" des journaux **Le Dauphiné Libéré** des 8 et 29 octobre 2025 et **La Maurienne** des 9 et 30 octobre 2025.
- Les affiches reproduisant l'avis d'enquête publique ont été placardées sur les emplacements

prévus à cet effet.

Cet affichage a été entretenu jusqu'au 24 novembre 2025 inclus, terme de l'enquête.

- Le certificat d'affichage, joint au dossier, établi par la Commune, atteste l'accomplissement de cette formalité.

4) - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier comprend :

4.1 Les pièces administratives :

La délibération prescrivant la révision du PLU.

L'arrêté de la Commune du 1/10/ 2025 prescrivant l'enquête soit 23 jours avant le début de l'enquête.

La désignation du commissaire enquêteur P Macabies par le T.A. de Grenoble du 23/07/2025

La publicité (conf § 4 ci-dessus) et l'avis d'enquête publique.

Le registre d'enquête publique mis à la disposition du public.

Les avis des Personnes Publiques Associées et autres services consultés pour avis le 16 juillet 2025, joints au dossier durant l'enquête dès leur arrivée :

| Service | Date de l'avis |
|---|----------------|
| La ComCom du Canton de la Chambre | 18/09/2025 |
| Le Syndicat du Pays de Maurienne pour le SCoT | 18/09/2025 |
| L'État (DDT SPAT) | 15/10/2025 |
| La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale | 16/10/2025 |
| L'Etat, DDT – CDPENAF et CDPNF | 25/09/2025 |
| La chambre de l'Agriculture | 17/10/2025 |
| La chambre de Commerce et de l'Industrie | 04/08/2025 |
| La commune de Saint Étienne de Cuines | 25/09/2025 |
| La commune de Sainte Marie de Cuines | 25/09/2025 |
| EBTP | 21/10/2025 |

4.2 Le projet de Plan Local d'Urbanisme

Il comprend :

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic territorial

Justifications des choix

Évaluation environnementale

Résumé non technique

2. PADD

PADD

3. RÈGLEMENTS

Règlement écrit
Règlement graphique

4. OAP

3 OAP sectorielles : OAP n°1 Chef-lieu - sous l'Eglise, OAP n°2 Le Bessay, OAP n°3 UTN locale refuge non gardé.
2 OAP Thématiques : Patrimoines bâtis. Trame verte et bleue.

5. ANNEXES

Servitudes d'Utilité Publiques

Sanitaires

Synthèse historique du fonctionnement des réseaux eaux usées et assainissement
Service de l'eau potable : rapport annuel sur le prix et la qualité du service public, du 1er septembre 2015 au 31 août 2016

Plan des réseaux eau potable et non potable

Plan du réseau d'eaux usées

Diagnostic risques naturels : Plan d'Indexation en Z , contenant Rapport, Règlement écrit et graphique sur tout le territoire communal.

Diagnostic agricole, communes de Saint Colomban et Saint Alban des Villards 2022.

On doit noter l'absence en annexes d'un schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable à jour, et d'un Schéma Directeur d'Assainissement. Ce dernier est en cours d'élaboration par la communauté de communes 4C.

5) – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5-1) Durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée au siège de la mairie de Saint Alban des Villards du 24 octobre au 24 novembre 2025, soit une durée de 31 jours consécutifs.

5-2) Affichage

Je me suis assuré que l'affichage de l'avis d'enquête publique, destiné à l'information du public, avait été réalisé et maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

5-3) Permanences et audition du public.

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures suivants :

Vendredi 24 octobre de 8h30 à 12h

Jeudi 30 octobre de 15h à 18h

Mercredi 19 novembre de 9h30 à 12h30

Lundi 24 novembre de 14h à 17h

5-4) Registre d'enquête et Procès-verbal de synthèse des observations du Public.

Le registre d'enquête, ainsi que toutes les pièces constituant le dossier, ont été visés et paraphés par mes soins au siège de la mairie avant l'ouverture de l'enquête.

Au terme de l'enquête, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, l'ensemble du dossier m'a été remis et le registre a été clos par mes soins le 24 novembre 2025.

Le 3 décembre 2025, j'ai exposé au maire et à la commission d'urbanisme les observations écrites et orales du public ainsi que celles des Personnes Publiques Associées. Les rapports de synthèse des observations du public et des PPA ont été remis le même jour.

En conclusion, l'enquête s'est déroulée suivant la procédure en vigueur, dans un climat serein marqué par une excellente collaboration avec la mairie. Mme le Maire et la secrétaire de mairie ont mis à ma disposition tous les documents et informations pouvant faciliter l'analyse et la compréhension du projet et répondre aux questions du public.

5-5) Chronologie du déroulement de l'enquête

18/07/2025 : envoi par mél du dossier au commissaire enquêteur.

26/09/2025: réunion de présentation du projet et visite du site avec Madame le Maire. Remise du dossier papier au commissaire enquêteur.

Présentation et mise au point du dossier, organisation du déroulement de l'enquête, établissement du planning des permanences, mise au point de l'arrêté prescrivant l'enquête, préparation de l'avis d'enquête et sa publicité. Contacts avec le Bureau Préambules chargé de la création du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6730/>

24/10/2025 : première permanence

Remise d'un dossier complet au commissaire enquêteur. Visas et paraphes du registre et des documents contenus dans le dossier d'enquête.

Une observation est notée sur le registre lors de la permanence.

30/10/2025 : deuxième permanence, 2 observations notées sur le registre.

19/11/2025 : troisième permanence, 4 observations notées sur le registre.

24/11/2025 : quatrième permanence, 1 observation notée sur le registre.

J'ai reçu 13 personnes. 18 observations ont été faites, 8 sur le registre d'enquête et 10 sur le registre dématérialisé, soit 20 % de la population, bon taux de participation du public.

24/11/2025 : (annexés au présent rapport).

Clôture de l'enquête et rédaction partielle de la synthèse des observations du public. Puis présentation des observations à Mme. le Maire et 3 conseillers.

Par ailleurs, 4 courriers ont été reçus pendant l'enquête.

Toutes les observations et courriers sont synthétisés et analysés ci-après.

3/12/2025 Présentation en mairie des procès-verbaux de synthèse des observations du public et des avis des services consultés, pour réponse.

16/12/2025 : mémoire en réponse de la commune aux observations du public et aux avis des PPA, avec le concours du bureau d'étude.

26/12/2025 Envoi en mairie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

5-6) Information et interventions du public

Avant le lancement de l'enquête publique, la commune a mené en parallèle à l'étude d'urbanisme

un processus de concertation, suite à la prescription de révision du PLU.

- La publicité sur l'élaboration du PLU a été réalisée via les bulletins municipaux : « le Petit Villarin ». Un article est paru le 25 janvier 2024, intitulé « Révision du PLU à Saint-Alban : recherche d'un consensus sur les secteurs à urbaniser », et via la presse locale
 - Publication du 01/07/2021 – La Maurienne – Article portant sur la prescription du Plan Local de l'Urbanisme
 - Publication du 21/07/2022 – La Maurienne – Article portant sur la réunion publique n°1 du 08/07/2022 Révision générale du PLU de Saint-Alban des Villards
 - Publication du 30/07/2025 – Le Dauphiné Libéré – Article portant sur la réunion publique n°3 du 02/07/2025, avant l'arrêt du PLU par le conseil municipal le 4 /07/2025Les réunions publiques ont rassemblé chacune au moins vingt personnes.
- Un registre a été mis à disposition du public pendant un mois, les remarques portent surtout sur des questions individuelles. La commune a recontacté la plupart des auteurs pour leur rappeler les dates de l'enquête et les inviter à faire part de leurs demandes au commissaire enquêteur. Plus d'une trentaine de demandes ont été recensées.

En conclusion, la composition du dossier et la chronologie de l'enquête telles qu'elles sont présentées et analysées ci-avant, n'apportent aucun élément de nature à fonder un avis défavorable à ce dossier.

6) - ANALYSE DU DOSSIER PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

6-1) Sur la forme et la présentation

La composition du dossier a été décrite au §5 ci-dessus. Elle est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.

La notice de présentation me paraît très accessible à la compréhension du public. Elle explicite les raisons pour lesquelles la révision a été engagée et décrit les principales caractéristiques du projet de PLU.

6-2) Sur le fond

1 Conformité avec les documents en vigueur (le SCoT du Pays de Maurienne)

La Cour Administrative d'Appel de Lyon, par arrêté du 9 juillet 2025, annulait le jugement du 30 mai 2023 par lequel le Tribunal Administratif de Grenoble annulait totalement le SCoT du Pays de Maurienne approuvé le 25 février 2020. Le PLU doit donc être analysé au regard du SCoT approuvé en 2020 (redevenu exécutoire le 9 juillet dernier) et, par anticipation, au regard du nouveau projet de SCoT arrêté le 29 avril 2025.

Analyse du rapport de présentation (cf justification des choix) et du PADD.

- Sur le thème du développement démographique, de l'habitat et de l'urbanisation : comme le souligne le syndicat du Pays de Maurienne, le PLU traduit de manière complète les orientations du projet de SCoT de 2020 en vigueur et anticipe celles du SCoT arrêté en 2025. Il définit en effet un projet de territoire répondant aux enjeux identifiés par le SCoT (notamment le rajeunissement de la population, la diversification du parc de logements, le renforcement de la dynamique économique, le maintien de l'activité agricole, la transition énergétique...). Le projet de

PLU est dimensionné pour produire environ 10 logements et accueillir sur 10 ans environ 25 nouveaux habitants. Ce développement pouvant apparaître important en pourcentage s'avère en réalité très limité en valeur absolue compte tenu de la population totale de la commune.

Le diagnostic souligne que les gisements en densification s'avèrent très réduits et difficilement mobilisables. Le projet de PLU propose donc 2 sites dédiés à la production de nouvelles résidences principales, au Chef-Lieu et au Bessay. Ces 2 opérations sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui garantissent une optimisation de l'usage du foncier (densité, forme urbaine...). Ces éléments garantissent ainsi le respect des orientations du SCoT visant à réduire la consommation foncière et à diversifier le parc de logements pour fluidifier le parcours résidentiel des ménages. La servitude de résidence principale sur ces 2 opérations permettra de maintenir ces logements à destination de futurs habitants permanents et ainsi d'enclencher une réelle diversification du parc de logements.

Le PADD privilégie le développement urbain autour du Chef-lieu et du Bessay et préserve l'organisation de la commune en hameaux afin d'éviter le mitage du territoire. Il privilégie en outre le réinvestissement urbain dans l'ensemble de la commune à travers la réhabilitation des bâtis existants et les constructions dans les « dents creuses » pour autant que les contraintes liées aux risques naturels le permettent.

Le rapport montre bien la volonté de protéger l'agriculture qui contribue à la qualité environnementale de la commune. Le reclassement en zone A d'une importante surface précédemment en zone urbanisable (environ 34 ha en zones U ou AU) y contribue. Le PLU identifie et préserve le foncier agricole stratégique afin de pérenniser les exploitations existantes et permettre l'installation de nouveaux exploitants, via des emplacements réservés, conformément aux objectifs du SCoT. Le PLU respecte donc les exigences du SCoT.

- Sur le thème de l'environnement, du paysage et du cadre de vie : les trames verte et bleue (corridors écologiques), inscrites au SCoT, de même que les autres espaces naturels sensibles sont inscrits dans le règlement graphique. Ces trames font l'objet d'une OAP.

2 Incidence environnementale du projet

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Ce document de 50 pages démontre la compatibilité du PLU avec le SCoT de 2020, le SRADETT Auvergne Rhône Alpes et le SDAGE Rhône Méditerranée, ces deux derniers documents ayant été approuvés après le SCoT.

Les corridors écologiques du SCoT sont cartographiés au règlement graphique, ainsi que les éléments de patrimoine paysager et bâti à conserver et valoriser.

En conclusion, il m'apparaît que le PLU est conforme au SCoT, document intégrateur des réglementations supérieures, sauf en ce qui concerne la consommation d'ENAF, (voir §7 ci-après), pour une très faible surface, qui pourra être recalculée plus précisément. Par ailleurs le PLU me semble avoir pris en compte au mieux la préservation de son riche patrimoine naturel.

7) - OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'ai établi une synthèse de ces avis, transmise à la commune le 3/12/2025, en lui demandant de répondre aux observations. Le mémoire en réponse de la commune m'a été remis le 16/12/2025.

Résultats de la consultation

| Service | Avis | Observations |
|------------------------------------|---|--|
| DREAL | Absence d'avis | |
| Etat, DDT-SPAT | Favorable avec une réserve et 8 remarques | Réserve : Revoir la consommation d'ENAF et les projections démographiques, liées à l'opportunité d'inscrire l'OAP du Bessay. |
| CDPENAF | Favorable avec une réserves | Idem |
| CDNPF | 2 Avis favorables avec réserves et 1 avis défavorable | Parking du Merlet : 11 contre 9 abstentions |
| SPM pour SCoT | Favorable | Et recommandations |
| Service GEMAPI-SPM | | Pas de remarque |
| Chambre d'agriculture | Favorable avec réserves | Et recommandations |
| Chambre de Commerce et d'Industrie | | Observations |
| St Etienne de Cuines | Favorable | |
| Ste Marie de Cuines | Favorable | |
| Com Com Lac Aiguebelette | Pas de remarques | |
| EBTP bassin de Isère | Pas de remarques | |

Ci -dessous le mémoire en réponse de la commune. Il est classé en **fonction** des thématiques. Mon avis est formulé en **bleu**.

Avis de la Préfecture de la Savoie DDT SPAT.

1 Réserve

L'évolution démographique de +1,5 % par an (120 hab en fin de PLU) paraît disproportionnée au vu de la tendance démographique des dernières années (- 3,1% par an entre 2016 et 2022 d'après l'INSEE).

Incohérence : + 27 à + 32 habitants dans le PADD, + 20 habitants dans le rapport de présentation.

Le projet de PLU amène à la création d'environ 27 logements à l'horizon du PLU, grâce à :

- la réhabilitation d'un logement par an, soit 10 logements,
- la densification de l'enveloppe urbaine, estimée à partir du potentiel foncier à la production de 7 logements
- l'extension de l'enveloppe urbaine, permettant la construction de 10 de logements : 9 par le biais des OAP du « chef-lieu » et du « Bessay » + 1 en extension de l'enveloppe urbaine du chef-lieu.

Cette production de 27 logements semble largement surestimée. Il faut revoir la justification du besoin en logements, prioriser la densification de l'enveloppe urbaine.

La création des 9 logements en extension entraîne une consommation de 0,42 ha d'ENAF sur 2026-2036. Or, le PLU évalue à 0,31 ha la consommation d'ENAF sur les dix dernières années (2015-2025). Elle est supérieure à celle attribuée à la commune par le SCoT Maurienne (0,25 ha).

Le PADD doit légalement afficher un objectif chiffré de modération de la consommation des ENAF.

Le calcul de la consommation en ENAF employé, basé sur l'utilisation du site national « mon diag artif », peut présenter des biais importants à l'échelle communale. Une analyse plus fine à partir des autorisations d'urbanisme délivrées serait plus appropriée, au vu du faible volume de ces autorisations.

Les réajustements à opérer devront conduire à s'interroger sur la nécessité de recourir aux 2 OAP avec des logements en extension .

Question du commissaire enquêteur : Pensez-vous pouvoir confirmer vos objectifs de développement démographique, et justifier la nécessité de conserver deux OAP ? Celle du chef-lieu étant majoritairement acceptée par la population, alors que celle du Bessay est plus contestée, notamment par les riverains, en raison de problèmes d'accès et de stationnement.

Réponses de la commune :

Réduction de la consommation d'ENAF : il n'y a pas d'obligation réglementaire d'utiliser le listing des autorisations d'urbanisme pour établir l'objectif de réduction de la consommation foncière. Les chiffres sont issus du site « mondiagnostic artificialisation » proposé par l'état lui-même.

L'OAP du Bessay va être supprimée. La commune a bien noté l'avis de la CDPENAF : « l'OAP du Bessay doit être retirée du projet de PLU. Celle-ci pourrait être mise en œuvre dans le cadre d'une éventuelle évolution du PLU suite à son approbation. Au préalable, il sera nécessaire de clarifier les incertitudes et contingences qui subsistent à ce jour. » La commune était consciente en particulier de la nécessité de résoudre la question des stationnements des véhicules sur le hameau du Bessay avant d'engager tout aménagement constructif.

Perspectives d'évolution : Concernant les perspectives démographiques, étant donné le poids démographique de la commune, il n'est pas significatif de parler en pourcentage d'évolution.

Par exemple, les données Insee arrivées en mairie le 16 décembre 2025 portent la population municipale calculée au 1^{er} janvier 2023 à 92, contre 88 en 2022. Soit, si on raisonne en pourcentage, + 4,55 % en un an. Sachant que la population recensée par dénombrement effectif est en 2025 selon l'INSEE de : 99, on arrive à un pourcentage d'augmentation entre 2022 et 2025 de 12,5 %.

Enfin, la commune va également procéder à une investigation plus poussée pour déterminer le nombre d'habitants : inventaire des Déclarations d'Intention d'Aliéner issues du DPU. Le Droit de Préemption Urbain (DPU) permet d'avoir le suivi des ventes et des installations ou non sur la commune.

Par ailleurs, en lien avec sa spécificité montagne, la commune de Saint-Alban des Villards accueille des habitants semi permanents, présents 6 mois de l'année environ et participant à la vie de village. Ce point est à souligner. En effet, le caractère « secondaire » des logements est très différent du modèle de stations touristiques classiques et les enjeux sont tout autre sur la commune, en termes de proportion et d'impact sur la démographie. La commune de Saint Alban des Villards n'est pas concernée par un phénomène d'attrition du logement permanent. Ce point sera développé dans le rapport de présentation et la commune apportera des justifications complémentaires quant à son nombre d'habitants.

Avis du commissaire enquêteur

Sur l'OAP: la commune étant consciente des problèmes techniques et fonciers posés par cette OAP, il me semble aussi raisonnable d'y renoncer pour ce PLU.

Sur l'évolution de la population : la commune présentera dans le PLU des perspectives plus cohérentes avec la spécificité d'une petite commune de montagne hors station de ski, avec une population de retraités présents une grande partie de l'année bien différente de la clientèle touristique. Cette approche me semble pertinente.

2 Remarques

• Risques naturels prévisibles :

Le règlement doit préciser que les prescriptions du PIZ seront prises en compte au moment de l'instruction des autorisations du droit des sols.

Bande de recul vis-à-vis des cours d'eau : outre celles mentionnées par le PIZ, elle devra figurer sur tous les cours d'eau sur 10 m de large de part et d'autre des berges de chaque cours d'eau, réduite à 4 mètres, dans le cas où une étude démontre l'absence du risque d'érosion et de débordement.

Avis du commissaire enquêteur

Remarque à prendre en compte, elle est conforme au texte du PIZ.

- Création d'un refuge non gardé

L'intervention d'un écologue est recommandée afin d'ajouter un inventaire faune-flore portant sur les espèces protégées et le tétras lyre. Éventuellement adapter le projet en conséquence. Cela pourrait être précisé dans l'UTN locale et dans l'OAP.

Préciser la qualité de l'eau provenant du point d'eau présent à proximité de ce refuge, celle-ci n'ayant pas fait l'objet d'analyses à ce jour.

Le besoin d'hébergement étant principalement estival, bien préciser les périodes d'ouverture attendues.

Question du commissaire enquêteur : La présence - ou pas - du tétras lyre pourrait-elle amener à interdire l'hébergement lors des périodes critiques pour la conservation de l'espèce ?

Réponses de la commune :

Des investigations sont faites dans le cadre de l'étude de faisabilité. Des réponses détaillées sont formalisées dans les réponses apportées aux avis des Commissions CDPENAF et CDNPS.

Pour confirmer l'insertion paysagère du projet, (cf avis CDNPS), des esquisses pourraient être ajoutées.

- Ressource en eau et assainissement

Un tramage conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à l'exécution des travaux d'assainissement est à saluer, mais un calendrier prévisionnel des travaux permettant la levée de cette trame serait bienvenu. La révision du SDAEP est nécessaire pour optimiser l'utilisation de la ressource en eau. Des éléments d'intention sur la mise en œuvre de cette démarche sont donc attendus

Question du commissaire enquêteur : La 4C en charge du SDAEP sera-t-elle à même de proposer le calendrier des travaux de mise aux normes des STEU et celui de la révision du SDAEP ?

Réponses de la commune :

La 4C a conclu, en octobre 2024, un marché avec la SAS BAC CONSEILS (mandataire d'un groupement de bureau d'études) pour un montant de 1 161 196 € HT.

Le 23 juin 2025, la 4C a délibéré pour porter la durée du marché à 23 mois, ce qui porterait la conclusion de l'étude à septembre 2026.

Les conclusions de la phase 1 de l'étude « état des lieux et recueils des données pour le schéma d'assainissement collectif » ont déjà été présentées aux élus et la phase 2 est en cours.

Lors d'une réunion d'analyse des résultats portant sur toutes les communes de la 4C tenue le 8 décembre 2025, la commune de St Alban des Villards a pu interroger le bureau d'études EPTEAU, chargé du dossier, le représentant de la direction départementale des territoires et monsieur Sylvain Louveton, chef de service de l'eau au pôle aménagement du département – direction de l'Environnement.

La question posée par la commune a été : « eu égard à la non-conformité de nos décanteurs et à la trame d'inconstructibilité qui en découle dans notre PLU, la Commune de St Alban des Villards doit-elle s'engager dans des études de mise en conformité ou doit-on attendre les conclusions de l'étude menée par la 4C ? » La commune a eu pour réponse qu'il convient d'attendre les conclusions de l'étude en cours, menée sous l'égide de la 4C.

Le schéma directeur d'assainissement collectif doit être finalisé en 2026 (juin ?). Il contiendra des pistes de solutions pour les mises en conformité et les communes pourront prendre leurs décisions en 2027.

Ainsi, le maintien du tramage d'inconstructibilité prend son sens. La levée de ce dernier n'induit pas de modification du document d'urbanisme. Les conditions de levée pourront être précisées dans le règlement écrit.

De plus, une fois le SDAEP approuvé, le PLU pourra faire une mise à jour des annexes par prise d'un arrêté.

Avis du commissaire enquêteur

Vu les éléments fournis ci-dessus, je pense que les travaux de remise aux normes des décanteurs auront lieu en 2028-2029. Ce calendrier me semble compatible avec le maintien de la trame d'inconstructibilité pendant cette durée.

Le règlement écrit met en avant le raccordement au réseau et envisage l'infiltration comme une solution secondaire (page 25). Cette rédaction est à inverser, pour être conforme au SCoT.

Question du commissaire enquêteur : Dans les zones à risque de glissement ne serait-il pas préférable de respecter les préconisations du PIZ qui prévoit dans son règlement « à défaut de raccordement au réseau...une étude ... » et donc de prioriser le raccordement au réseau.

Réponses de la commune : La commune partage l'avis du Commissaire enquêteur. Il n'y a donc pas matière à faire évoluer le règlement écrit, lui-même cohérent avec les spécificités de la commune sur ce point, d'autant plus que le PIZ vient confirmer la cohérence du règlement écrit.

- La carte des aléas « Mouvements de terrain » figurant en annexe du PIZ établie en avril 2024 par le Cabinet Alpes Géo Conseil fait apparaître de larges espaces indexés G3 (risques forts de glissements de terrain) ou G 2 (risques moyens) et situés à l'aval des hameaux. Au XXe siècle, ces glissements de terrain ont déjà impacté la RD 927, la RD 927 E et un hameau maintenant abandonné situé à l'aval de la RD 927, le Rivaud (deux morts en 1955).
- Le règlement écrit privilégiant le raccordement au réseau (que la commune se devra de compléter à l'avenir) tente de limiter l'infiltration des eaux pour cette raison.

Captages : seuls devraient apparaître, sur le plan de zonage, les périmètres de protection du captage du Pied des Voûtes qui fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

- Agriculture : Il serait opportun d'envisager dans la partie OAP du document une solution de compensation quant à la perte agricole générée par le projet du chef-lieu, en précisant que celle-ci sera établie au plus tard au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur

Une compensation de la surface agricole supprimée du fait de l'urbanisation est bien envisagée par la commune suite aux remarques du public (dont l'exploitante) et de l'État.

Concernant les extensions des habitations en zone A et N, réécrire le règlement, en précisant que les extensions sont autorisées dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Dans le tableau du règlement des destinations (p 51), « sont autorisés sous conditions les locaux accessoires nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation », rajouter la mention « à la condition qu'ils se situent sur le site de l'exploitation ».

Encadrer la création d'hébergements touristiques au sein des zones N/A/Aalp en utilisant les outils du code de l'urbanisme (STECAL pour les nouvelles constructions, pastillage des bâtiments en cas de changement de destination...).

Matérialiser sur le plan de zonage les bâtiments agricoles, en particulier le bâtiment d'élevage équin (?) situé au hameau du Premier Villard, qui fait l'objet d'un périmètre de réciprocité et qui jouxte des parcelles non bâties ciblées comme potentiel foncier mobilisable en densification.

Il semble bien qu'il n'existe pas d'élevage équin sur la commune.

Réponse de la commune : mise à jour à faire dans le cadre de l'approbation du PLU.

- Dispositions des OAP

Indiquer un nombre de logements *minimum* dans les OAP afin de répondre aux objectifs de densité inscrits dans le projet arrêté du SCoT Maurienne.

La bonne insertion paysagère des nouveaux projets, les OAP pourraient émettre des préconisations architecturales cohérentes avec le paysage montagnard et des esquisses des projets pourraient être ajoutées.

Page 8, zonage de l'OAP du chef-lieu, corriger 1AUc en 1AUb pour la cohérence du document.

Réponse de la commune : le nombre de logements inscrit dans l'OAP doit être le nombre de logements produits à 1 ou 2 près. Il n'y a pas matière à préciser les choses étant donné que les OAP sont soumises à un rapport de compatibilité.

Avis du commissaire enquêteur

Le PLU se doit d'être compatible aux orientations du SCoT Maurienne. Le SCoT de 2025 en cours d'approbation fixe la densité moyenne à 15 logements/ha pour les logements permanents en extension, et une surface maximale pour le canton de La Chambre. Les densités prévues dans les 2 OAP sont donc au maximum de 25 et 19 logements/ha. Le minimum doit en effet être précisé. J'invite la commune à discuter avec le syndicat de Pays de Maurienne de la juste interprétation de ces données.

- Règlement graphique

Pour une meilleure compréhension du plan de zonage :

la trame liée à l'assainissement est trop peu visible et mériterait d'être mieux matérialisée

la légende relative aux zones humides est erronée sur le plan général (échelle 1/9400). Il conviendrait de la rédiger ainsi « zone humide identifiée en application de l'article L151-23 »

concernant les risques, la légende « interdictions » est à compléter par la légende du PIZ zones rouges non constructibles sauf exceptions pour certains aménagements »

Réponses de la commune :

les plans seront mis à jour dans le cadre de l'approbation. A noter que des plans complémentaires ont été réalisés pour l'enquête publique.

- Règlement écrit

Mettre en cohérence les documents :

- l'emprise au sol du refuge, affichée à 60 m² dans le règlement écrit, varie entre 20 m² et 50 m² dans les autres pièces du document (rapport de présentation : 20 m² (p 1), 46, 50 m² (p 184) • document OAP : 30 m²

en p 19, 40 m² en p 20)

- Traduction réglementaire du refuge : zonage Nt dans le règlement, zonage Aalp (p 184 du rapport de présentation)

- la sous-destination « salles d'art et de spectacles » est autorisée en zone UA dans le règlement (p 29), elle apparaît interdite dans le rapport de présentation (p 106).

- l'article 1 des zones A et N (p 51-52) pourrait utilement préciser que les autres usages du sol que ceux cités dans les tableaux présents aux articles 1.1.1 et 1.1.2 sont interdits.

- les règles liées à la zone Nt dédiée au refuge doivent être dans la sous-destination « autres établissements recevant du public » plutôt que dans « autre hébergement touristique »

Réponse de la commune :

les documents seront mis en cohérence. Pour le dossier du refuge, se reporter aux commentaires

sur l'avis CDPENAF.

- - Dispositions des annexes

Certaines annexes réglementaires sont manquantes dans le document arrêté. Les intégrer en phase d'approbation :

La liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Celle-ci est jointe à l'avis.

Le document du PIZ est à compléter des éléments suivants manquants :

cartes des aléas avalanches (fait en cours d'enquête)

cartes de zonage réglementaire du PIZ (Planche Nord et Planche Sud) résultant du croisement aléas/enjeux, au sein desquelles sont matérialisées les zones bleu clair, bleu foncé et rouge.

Observation du Commissaire enquêteur : elles sont présentes dans le document en mairie).

Réponse de la commune :

les annexes seront mis à jour dans le cadre de l'approbation.

Le rapport de présentation mentionne p 98 que le dossier relatif à l'OAP du chef-lieu, située en discontinuité de l'urbanisation et ayant fait l'objet d'un passage en CDNPS, est annexé au PLU. Il conviendrait donc de l'intégrer dans les annexes.

Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Les remarques sont reprises dans l'avis de l'État, ci-dessus, avec les précisions suivantes :

- Consommation d'Espaces Naturels

cf avis de l'État. L'analyse de la mobilisation du parc de logements vacants et du potentiel de réhabilitation est insuffisante et ne permet pas de justifier la mobilisation du foncier en extension.

La révision du PLU entraîne le déclassement de 34,6 ha de zones U et AU au profit des zones A et N qui mérite d'être salué.

Le règlement des annexes concernant les extensions en zones A et N est conforme à la doctrine CDPENAF.

- Construction d'un refuge non gardé :

Le bâtiment sera exploité de mai à septembre. Par sa qualification de refuge, il est nécessaire de clarifier le fait qu'il sera ouvert et accessible toute l'année, tel que le prévoit l'article D. 326-3 du code du tourisme.

Une signalétique à destination des randonneurs doit être mise en place afin de concilier au mieux les différents usages du site (compte tenu notamment de la présence de chiens de protection).

Réponse de la commune :

pour ce qui concerne le potentiel de réhabilitation, il est très difficile d'aboutir à une évaluation fiable.

Le potentiel de réhabilitation des bâtiments classés dans le domaine public de la commune est épuisé.

Les réhabilitations potentielles portent donc sur des bâtiments privés. Très souvent, les actions de réhabilitation sont rendues compliquées, voire impossibles par la mitoyenneté, les indivisions, les questions d'accès ou de stationnement. Par ailleurs, elles sont souvent destinées à de la résidence secondaire, ce qui ne correspond pas à la volonté exprimée par le PADD de gagner des habitants permanents pour maintenir des hameaux vivants.

pour ce qui concerne le refuge non gardé, la commune a bien noté les prescriptions de la CDPENAF

- la nécessité d'apposer une signalétique adaptée afin de concilier les différents usages du site

- l'héliportage des matériaux pour les travaux

- le soin à apporter à l'aspect architectural du refuge et notamment au revêtement des façades

Elle a bien noté aussi l'avis de l'État qui demande en particulier l'analyse des enjeux environnementaux par le passage d'un écologue en amont du dépôt d'autorisation d'urbanisme et adapter le projet si

enjeux forts (condition à inscrire dans l'OAP).

Une contradiction devra être levée : CDNPS comme CDEPENAF insistent sur l'ouverture du refuge toute l'année afin d'être en conformité avec la définition du code du tourisme. Mais la question de la dangerosité de l'accès hivernal (zones avalancheuses) comme celle de la protection du tétras-lyre (à confirmer par étude d'écologue) pourraient conduire à limiter la période d'ouverture et à donner à cette construction une autre qualification que celle de « refuge ».

En tout état de cause, il convient de répondre à la demande de l'État en inscrivant dans l'OAP, en conclusion de la page 20 : En amont du dépôt d'autorisation d'urbanisme, l'intervention d'un écologue complétera l'analyse des enjeux environnementaux et le projet sera adapté en conséquence. Il tiendra compte aussi des conclusions de l'étude de faisabilité conduite par le cabinet ARTER en novembre, décembre 2025, janvier et février 2026. Il conviendra peut-être de passer de l'appellation de « refuge non gardé » à « cabane non gardée » (dénomination qu'avait retenue le PADD).

Autres remarques de la commune :

Il convient aussi de modifier le texte page 20, qui écrivait :

L'étude de faisabilité, pour laquelle le Conseil Municipal avait délibéré, est en cours et le projet de-meure actif, avec un concept plus modeste que celui décrit dans l'étude du cabinet Altisens, afin d'alléger le coût, l'impact environnemental et les procédures de gestion : structure de pierre comparable à celui de l'Abri du Merlet situé derrière le col éponyme ou celui du Col de Montjoie ou autre structure pouvant s'intégrer au site sans porter atteinte à sa qualité environnementale et paysagère.

Sur la qualité architecturale : la première phase de l'étude de faisabilité sous égide et financement de l'ANCT a été présentée aux membres de la commission municipale le 4 décembre. Des propositions plus fines, avec visuels, ont été soumises aux élus et le travail doit continuer avec une implication des habitants.

Une coquille doit être relevée dans le tableau ci-dessous (page 19 – doc. OAP) : il n'est pas question d'un ER de 1127 m². La commune voulait inscrire un ER de 200m². Le terrain étant communal, il n'est pas nécessaire de placer un emplacement réservé.

Les surfaces artificialisées indiquées dans ce même tableau sont bien celles sur lesquelles travaille le cabinet ARTER dans l'étude de faisabilité. Ce qui amène à corriger une autre coquille dans le texte de l'OAP : Le projet de refuge non gardé s'organise sur un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), d'une superficie de 200 m² en zone Aalp, secteur agricole d'alpage. Cette superficie ne sera pas toute artificialisée, l'emprise au sol pour la construction étant estimé à 30 m² complétée par une aire de bivouac de 20 m² et de toilettes sèches (4m²). Le projet permet l'accueil d'un nombre maximum de 12 personnes.

| | |
|--|--|
| Vocation de la zone | Refuge non gardé |
| Capacité d'accueil | 12 places, 1 salle hors sac et des toilettes sèches |
| Emprise au sol | Construction : 30 m ² Aire de bivouac : 20 m ² Toilettes sèches 4 m ² |
| Eau | Point d'eau du Balais (possibilité sous réserve que l'eau soit contrôlée) Pas d'eau courante |
| Assainissement | Toilettes sèches |
| Superficie de l'emplacement réservé | 1127 m ² |
| Zonage | Aalp |

La commission émet un avis favorable (2 abstentions), qu'elle assortit d'une **réserve** :

l'OAP du Bessay doit être retirée du projet de PLU. Celle-ci pourrait être mise en œuvre dans le cadre

d'une éventuelle évolution du PLU suite à son approbation. Au préalable, il sera nécessaire de clarifier les incertitudes et contingences qui subsistent à ce jour (maîtrise foncière du tènement, accès, etc.).

Réponse de la commune : l'OAP du Bessay va être supprimée.

Avis de la Chambre d'Agriculture

Noter qu'entre 2015 et 2025, la production de 14 logements n'a consommé que 0,3 ha du fait d'un nombre important de réhabilitations, ce qui est plutôt vertueux.

Le scénario démographique est très optimiste ce qui entraîne indirectement un besoin de production de logements élevé alors que dans le même temps toutes les possibilités de production de logements dans l'enveloppe urbaine ne sont pas étudiées.

L'analyse de la densification est détaillée mais il manque le potentiel de réhabilitation et de mobilisation de la vacance. Le rapport de présentation identifie 21 logements vacants sans indiquer combien il serait raisonnable de compter dans les objectifs de production de logements du PLU.

Il manque, dans le rapport de présentation, un propos sur la gestion des matériaux ou déchets inertes.

Il faudrait un estimatif des volumes de matériaux excédentaires générés par les constructions rendues possibles par le PLU et proposer des modes et lieux de gestions de ces matériaux. La FBTP74 estime à 250 m³ le volume de terres généré par la construction d'un nouveau logement.

Question du commissaire enquêteur : Identifiez-vous un site susceptible de répondre à cette demande vertueuse, en engageant si besoin les procédures nécessaires à son autorisation et à la maîtrise de son utilisation ?

Réponse de la commune :

Concernant le potentiel de réhabilitation, le rythme d'est d'environ 0,5 par an. Les problématiques d'accès et d'enclavement des constructions réduit donc la mise en œuvre de projet de réhabilitation. L'on peut donc supposer que le rythme restera le même. Cela reste une simple conjecture faute de dispositif opérationnel ou aides à pouvoir mobiliser.

Concernant la gestion des matériaux ou des déchets inertes, il conviendrait de regarder la topographie de la commune et son PIZ. La forte déclivité, induit de forts risques de glissement de terrain. L'implantation d'ISDI est donc non opportune sur la commune. De plus, le potentiel en ISDI actuellement disponible dans la vallée est suffisant pour le petit volume qui serait généré.

Le PLU pourra dans le rapport de présentation procéder à une estimation du volume de terres générée par la construction des nouveaux logements.

Avis du commissaire enquêteur

Concernant la réhabilitation des logements, j'invite la commune à se rapprocher des services de l'État pour examiner les outils existants de réhabilitation des logements. Il existe des dispositifs « OPAH » ou « ORI », mais ils me semblent peu adaptés à l'habitat ancien et dispersé de la commune.

Concernant la gestion des matériaux de déblais, et après avoir analysé le PIZ, je partage l'avis de la commune.

Avis de la Commission Départementale de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNF)

1 sur la création d'un refuge non gardé à Combe Orcières

Avis favorable à l'unanimité sous réserve de :

- mentionner dans l'OAP l'obligation de l'avis d'un écologue avant dépôt du permis de construire
- mettre en place, lors des travaux, la séquence Éviter, Réduire, Compenser
- préciser la qualité de l'eau utilisée par le refuge
- préciser la qualité architecturale (esquisse) en lien avec le paysagiste et l'architecte conseil de l'État

- confirmer la présence d'un espace accessible toute l'année, conformément au code du tourisme.

Réponse de la commune :

Imposer l'avis d'un écologue lors du dépôt du permis de construire ne relève pas du PLU mais sera inscrit dans l'OAP pour être conforme à l'avis de la CDNPS.

Les réponses concernant le refuge figurent dans la réponse à l'avis de la CDPENAF.

Concernant la qualité de la ressource en eau : Comme dans d'autres refuges, la mention « eau non contrôlée » sera apposée sur place et portée dans tous les documents présentant la structure.

La réalisation d'esquisse sera faite dans l'étude de faisabilité. Voir l'actualisation faite en réponse à l'avis de la CDPENAF .

2 sur l'extension du parking du Merlet. Avis défavorable. 11 contre, 9 abstentions

Aléa fort d'avalanche décrit dans le PIZ. Ce parking étant dédié au ski de randonnée, les restrictions d'utilisation de la route en période hivernale ne solutionnent pas le problème de stationnement sans risque.

Réponse de la commune : l'emplacement réservé a été enlevé.

3 sur le site de l'OAP du chef-lieu. Avis favorable. 1 abstention

- sous réserve de garantir l'accès aux terres agricoles alentour par un accès modifié et de compenser la perte agricole
- préciser la qualité architecturale et l'insertion paysagère en lien avec le paysagiste et l'architecte conseils de l'État.

Question du commissaire enquêteur : Existe-t-il un autre site pour relocaliser celui perdu pour l'exploitante, ou à défaut un autre site pour l'OAP proche du chef-lieu, en renégociant éventuellement la discontinuité avec le hameau ?

Réponse de la commune : Des solutions de compensation devront être recherchées lors du dépôt du permis de construire. Il sera possible d'en trouver, avec accord de propriétaires privés. Cette disposition sera inscrite dans l'OAP.

Avis du Syndicat du Pays de Maurienne

Le chapitre de votre document portant sur la compatibilité de votre projet de PLU avec le SCoT se réfère actuellement uniquement au projet de SCoT arrêté le 29 avril 2025. Il sera donc à compléter avant l'approbation pour le justifier également au regard du SCoT de 2020 actuellement exécutoire.

Le PLU prévoit environ 10 logements et d'accueillir sur 10 ans environ 25 nouveaux habitants. Ce développement apparaît important en pourcentage mais s'avère en réalité très limité en valeur absolue compte tenu de la population totale de la commune.

Les deux OAP garantissent le respect des orientations du SCoT visant à réduire la consommation foncière et à diversifier le parc de logements pour fluidifier le parcours résidentiel des ménages. La servitude de résidence principale sur ces 2 opérations est saluée.

l'OAP du chef-lieu impose un raccordement des nouvelles constructions à la chaufferie bois adjacente. Il s'inscrit ainsi dans la trajectoire du TEPos Maurienne. Le PLU vise donc à créer les conditions d'une forêt productive pour le bois énergie, concourant à la décarbonation du mix énergétique du Pays de Maurienne.

l'OAP du Bessy est planifiée à l'horizon 2030. Considérant l'inconstructibilité s'appliquant actuellement pour défaut d'assainissement, le bilan du PLU à 6 ans permettra d'évaluer le niveau de mise en œuvre du projet et d'actualiser le besoin en logements. Je vous encourage à inscrire ce travail en intégrant la commune de St Colomban des Villards.

le bilan à 6 ans analysera la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) déjà effectuée à l'échelle de la communauté de communes du canton de La Chambre, je vous encourage à entretenir ce dialogue avec les communes voisines.

l'orientation n°7 du PADD vise à conforter le tissu économique local. Le PADD envisage d'aménager une zone située à la limite des communes de St-Alban-des-Villards et de St-Colomban-des-Villards. Le projet de règlement (graphique et écrit) ne décline pas cette intention d'aménagement. Mettre en cohérence PADD et règlement pour éviter toute fragilité juridique. A cette fin, un questionnement du projet semble nécessaire afin de justifier au mieux le besoin, en considérant la loi Climat et Résilience qui réduit drastiquement les possibilités de consommation d'ENAF et rend de plus en plus difficile la réalisation de ce type d'opération.

Réponse de la commune :

La consommation ENAF du PLU (suite à enlèvement de l'OAP du Bessay) s'élève à 0.27 ha. Cela concerne l'OAP du Chef-lieu. Concernant la zone d'activité, le PADD souligne que la zone d'activité sera en limite entre Saint Alban et Saint Colomban. Le rapport de présentation pourra apporter des justifications complémentaires mais il ne s'agit pas de représenter quoi que ce soit au plan de zonage.

Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie

Le règlement autorise l'accueil d'activités artisanales à vocation commerciale et sur toutes les zones UA. Préciser le périmètre concerné, le chef-lieu étant à privilégier. Mener une étude de marché préalable (via la CCI).

Réponse de la commune :

mener une étude de marché à l'échelle d'une commune de 100 habitants semble disproportionné, tout comme indiquer la zone UA du chef-lieu. Il n'y a pas matière à venir préciser les choses sur ce point. C'est bien le chef-lieu qui est l'épine dorsale de l'activité économique dans la commune.

Avis du commissaire enquêteur

C'est bien au chef-lieu que la commune relance l'activité du bar-restaurant et souhaite voir s'installer d'autres activités. Cette étude de marché devrait plutôt concerner la zone d'activité envisagée par les 2 communes en limite de Saint Colomban des Villards.

Avis des communes de Sainte Marie de Cuines, Saint Étienne de Cuines, Foncouverte-La Toussuire Favorables.

.8) - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les observations des registres et les courriers reçus sont regroupés par thème :

- OAP du chef-lieu
- OAP du Bessay
- Trames verte et bleue
- Parcelles devenues inconstructibles
- Autres
- Zonages

Réponses du bureau d'études et de la commune en vert, Avis du commissaire enquêteur en bleu.

L'OAP du chef-lieu

Observations de Mme Françoise Darves Blanc, M. Vincent Darves Blanc, M. Nicolas Revol.
Ils sont opposés à cette OAP, car c'est une des rares zones agricoles mécanisables. Elle supprime une zone de

pâturage accessible par cette zone et la remplacer par l'accès prévu en ER n°1 n'est pas souhaitable. Aucune décision n'est envisagée à ce jour sur la reconquête de terrain agricole en compensation. Cet ER1 prévoit la création d'un véritable accès motorisé pour faciliter l'accès à l'exploitant agricole. M. Darves Blanc Vincent n'est pas favorable à la mise en œuvre de l'ER 1 utilisant des fonds publics pour desservir un intérêt privé. Il s'agit de l'intérêt général dans le sens où le maintien d'une activité agricole contribue au maintien des paysages, de la biodiversité. Elle permet aussi de protéger les hameaux contre les risques d'incendie, qui deviennent de plus en plus marqués avec le réchauffement climatique en cours. L'ER 1 vise à permettre l'accès à un large espace agricole situé au nord de la zone sur laquelle porte l'OAP.

Il serait plus judicieux de rendre constructibles des zones en friches et de rénover les habitations des hameaux. Le PLU n'empêche aucunement la rénovation des habitations des hameaux. Par ailleurs, le conseil municipal a beaucoup cherché d'autres zones sur lesquelles pourrait se positionner un secteur couvert par une OAP. Le coût des accès à prévoir, la nécessité d'éviter la discontinuité urbaine en application de l'article L 122-7 du CU, relatif à la loi montagne limitent fortement les possibilités.

Le document laisse supposer que l'exploitante de cette zone a donné son accord pour cette OAP, ce qui est faux. La commune doit corriger cette ambiguïté. Il est écrit dans le document OAP que : « *A ce jour le pré est pâturé et une éleveuse traverse le secteur avec ses bêtes, cependant, il est prévu de pouvoir garantir le maintien du passage du troupeau, via un itinéraire légèrement plus à l'aval.* ». Rien n'est donc supposé, le fait est qu'une éleveuse utilise le secteur faisant l'objet de la présente OAP. D'ailleurs, il est écrit plus loin dans l'orientation d'aménagement que : « *Le sentier d'accès aux troupeaux doit être maintenu.* » La remarque est donc hors de propos.

Le seul accès possible actuel se fait depuis le chemin de la chaufferie qui serait condamné à terme du fait de l'aménagement. Pourquoi d'autres surfaces de l'ancien PLU de Saint-Alban, comme la zone AU4 de moindre valeur agricole, ou la zone Ub à l'est de l'église en nature de bois n'ont pas été choisies ?

La zone AU4 était caduque en application de l'article L 153-31-4° du CU. Elle a donc été supprimée. De plus les zones UB étaient surdimensionnées au regard du besoin. C'est pourquoi elles ont été déclassées.

Le site de l'OAP est bordé au sud et à l'est par un espace boisé dense et élevé, le cône de vue est faible. L'orientation et la situation de cette OAP sont peu favorables. Lors des réunions de travail avec le bureau d'études et les nombreuses réunions de travail le contraire a été démontré.

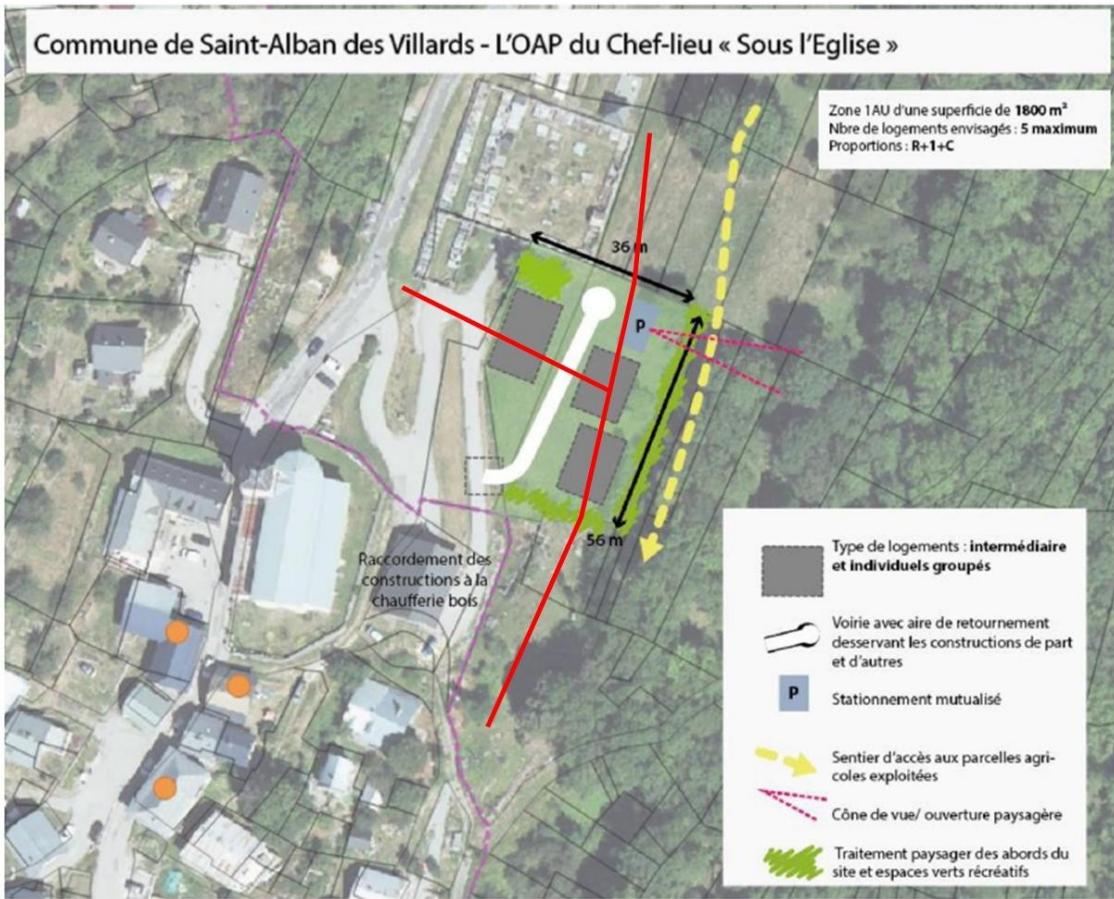
Le dévoiement nécessaire du réseau d'eaux usées n'est pas sans conséquences. Il y a deux possibilités :

1 Dévoyer le réseau en contrebas de l'OAP sur une longueur importante (près de 150 m), dépassant les limites de l'OAP en aval afin de maintenir un écoulement gravitaire.

2 Mettre un poste de relèvement des eaux usées. Ce type d'ouvrage nécessite un entretien régulier et des compétences techniques dont ne dispose pas le personnel communal à ce jour.

Dans les 2 cas, cela entraînera un surcoût non négligeable des travaux.

Ci-dessous plan de OAP du Chef-Lieu. En rouge est représenté le tracé approximatif du réseau d'eaux usées traversant le secteur. D'après le tracé, les réseaux passent sur le secteur de l'OAP, rendant d'autant plus favorable l'aménagement du site et l'optimisation du coût des réseaux. Lors de la phase autorisation d'urbanisme, des solutions seront envisagées sur ce point. Le positionnement des constructions s'adaptera à celui des réseaux. En tout état de cause ce site a reçu l'aval de la DDT, au regard notamment de sa situation géographique, particulièrement de l'accès existant.

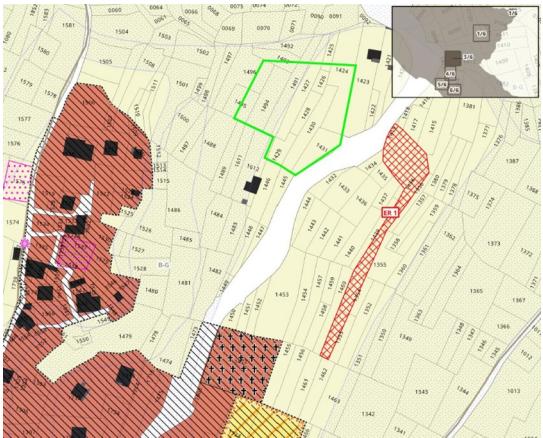


L'OAP est incluse dans le zonage « Tramage venant limiter la constructibilité dans l'attente de la mise aux normes des STEU en application de l'article R 151-34 du CU » tandis que l'échéance de réalisation de l'OAP est indiquée comme « immédiate ».

De ce fait, comment justifier une réalisation immédiate de l'OAP, située en dehors de la zone U et qui va générer des eaux usées supplémentaires, alors que l'ensemble des zones U est fermé aux nouvelles constructions (les rénovations ne sont pas concernées) tant que les STEU ne sont pas mises aux normes ? **Le mot immédiat sous-entend qu'il n'y pas d'autres OAP ou secteur à ouvrir à l'urbanisation avant ce secteur.** Le caractère immédiat est donc parfaitement justifié. Pour la trame d'inconstructibilité liée à l'assainissement, la question est traitée en réponse à une autre question de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Un autre secteur (en vert) est possible en vue d'établir une OAP. Il est situé au Nord du chef-lieu, dans un espace facilement accessible depuis la RD 927E, où les réseaux sont disponibles sous la voirie, et à un emplacement présentant un meilleur cône de vue ainsi qu'un bon ensoleillement. Mais il n'a pas été retenu, notamment à cause de la discontinuité fixée par la Loi Montagne et des nouvelles lois sur l'urbanisation :

La localisation de ce secteur est absolument contraire aux principes des lois : montagne, ALUR et Climat et Résilience, entre autres. Jamais un tel secteur ne pourrait faire l'objet d'aménagement du fait de sa totale déconnexion avec l'enveloppe bâtie du chef-lieu. L'emplacement proposé est contraire à toutes les lois d'urbanisme en vigueur et tout bon sens urbanistique ; s'il a été étudié à un moment donné par la commune, les réponses des services de l'État ont été dissuasives.



Le site de l'OAP ne respecte pas l'art L122-10 du C.U. qui stipule « Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales... sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux ».

Question du commissaire enquêteur : Les observations ci-dessus vous semblent-elles de nature à engager des discussions avec l'État pour présenter une nouvelle étude de discontinuité (art L122 du C.U.) ?

Le secteur « Sous la chaufferie » a fait l'objet de plusieurs réunions avec les services de l'Etat ainsi que son paysagiste conseil. C'est le seul secteur qu'il a été jugé intéressant de maintenir par rapport au PLU de 2004, en raison justement de la proximité immédiate avec le chef-lieu. Le caractère discontinu est dû à la route de la chaufferie et n'est pas considéré comme une extension de l'urbanisation déraisonnable, contrairement aux autres sites envisagés par la commune.

La compensation de la perte en terres agricoles pour l'éleveuse sera possible et précisée avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Une reconquête de prairies peut être envisagée. Certes il s'agirait de terrains privés, mais les terrains situés sur le secteur projeté le sont aussi.

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement paysager de la zone, qui est celle de l'entrée du chef-lieu cœur de commune.

Avis du commissaire enquêteur

ER n°1 au nord de la zone : cet accès permet de desservir par le nord la zone agricole restante sans traverser le site de l'OAP. Il oblige par contre la traversée du chef-lieu par le troupeau, ce qui n'est pas souhaitable. Il convient de privilégier l'accès par le sud, en aménageant le tracé jaune figurant sur le plan ci-dessous.

Autres sites pour l'OAP : la zone AU4 du PLU actuel constitue en effet une forte discontinuité par rapport au hameau. Elle ne devrait pas être autorisée par l'État. La zone Ub à l'est de l'église a bien été examinée comme solution alternative mais abandonnée en raison des doutes sur la stabilité à long terme des ces terrains plus pentus (cf PIZ p 26, 27). Le site Sous la chaufferie me semble bien le plus adapté en prenant en compte tous les paramètres à respecter, d'autant qu'une compensation de la surface agricole perdue est envisagée par la commune. Noter que les habitants du Bessay qui se sont exprimés sont favorables à cette OAP du chef-lieu, bien située hors de chez eux...

L'OAP du Bessay

Observations des habitants du hameau : M. Bastini-Donatello M. Gilles Martin-Rosset, Jean Pierre Martin-Rosset, MM Mmes Martin-Carrin Michel, Bourdeau Eric, Briffaud Corinne, Valcke Patricia et Gérard.

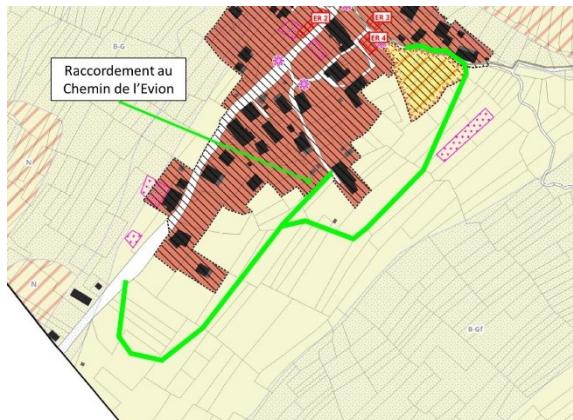
Ils sont opposés à cette OAP pour les raisons suivantes :

- la pente de 16 % de la voirie à créer qui rend très difficile l'accès hivernal prévu par l'OAP qui doit recevoir des habitants permanents. De plus cet accès avec place de retourne coupe les jardins. Elle est inutile, car un accès existe de l'autre côté depuis la chapelle.

- l'accès par la route de la chapelle s'avère inadapté . C'est une impasse étroite, 3,14 m entre 2 murs dans sa partie la plus resserrée avec une pente importante ; la voirie est glacée en hiver et difficilement praticable en voiture. L'accès des véhicules de secours est difficile. En février 2025 l'habitation située sur la parcelle M1320 a brûlé. Les camions-citernes des pompiers, hormis un seul d'ancienne génération, n'ont pu emprunter cette route. Les secours nous ont assuré que si la route était enneigée, il aurait été beaucoup plus compliqué de préserver le bâtiment voisin.
- la nécessité de créer de nouvelles places de parking sur la voie publique, alors qu'elles sont déjà saturées en périodes de vacances, en particulier par les locataires des gîtes qui se sont développés dans ce hameau. La (ou les) place à réserver pour le rechargement des véhicules électriques agravera la situation.
- Il n'y a pas d'esquisse permettant aux riverains de juger de la gêne provoquée par les 4 logements prévus. Le projet risque de provoquer une dégradation du cadre de vie et des nuisances visuelles et sonores liées au trafic.
- Eaux usées : l'état actuel des évacuations ne semble pas propice à une extension du réseau vers Planchamp.
- Jean Pierre Martin-Rosset est opposé à l'intégration de sa parcelle 1158 à L'OAP. Ce projet dévalorise les maisons existantes en bordure de voirie et supprime des stationnements pratiqués sur cette zone en accord avec la propriétaire. Il supprime la seule zone actuelle de stockage possible de la neige en aval de la route d'accès.

M. Vincent Darves Blanc propose de reprendre un ancien projet de desserte. Prolonger la voirie afin d'effectuer un bouclage par le bas du village permettant :

- de désenclaver le bas du hameau aujourd'hui inaccessible par un véhicule
- de faire une liaison avec le Chemin de l'Evion qui est une voie étroite et sans issue
- de viabiliser les terrains situés en amont de cette nouvelle route. Dans ce cas, il conviendra d'appliquer un zonage tampon de préservation des jardins, vergers, dont la limite inférieure serait grossièrement le tracé vert.



Question du commissaire enquêteur : La desserte par le bas proposée me semble techniquement adaptée, en supprimant les problèmes liés à la pente des accès actuels. Pensez-vous y donner suite ?

L'OAP du Bessay va être supprimée pour lever la réserve formulée par l'État

La réalisation de l'accès proposé sur l'image ci-dessus induirait des coûts d'aménagement importants, largement supérieurs à ceux induits par l'OAP de Sous la chaufferie. Par ailleurs, l'aménagement d'un tel accès aurait un impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers d'une ampleur bien supérieure, encore une fois à l'OAP de « Sous la chaufferie ». Il n'est donc ni pragmatique ni opportun pour la commune de retenir cette proposition.

Avis du commissaire enquêteur

Cette OAP étant supprimée, la question ne se pose plus actuellement. Si, dans 10 ans, l'évolution démographique de la commune nécessitait d'urbaniser tout le secteur sous le hameau, la desserte par le bas pourrait être réexaminée, intégrant l'OAP du Bessay.

L'OAP trame verte et bleue

- Observations de Baptiste Lambert

Orientation 1 « Préserver la trame paysagère des villages », en page 26 : il semble exister une contradiction entre la volonté d'interdire toute construction sur les jardins et vergers, et l'affirmation qu'il convient de préserver ces espaces sans pour autant interdire toute construction nouvelle. Par exemple, les parcelles cadastrées E 0125, 0126 et 1511 au Premier Villard, actuellement cultivés en jardins potagers, apparaissent sur la carte de l'OAP comme des « vergers ou jardins à conserver ». Il serait nécessaire d'expliquer clairement que la volonté de conservation ne doit pas surclasser la constructibilité des terrains.

- Observations de M. Vincent Darves Blanc

Corridors écologiques

Un corridor écologique a été identifié au niveau de la combe du Merlet, respectant la Trame Verte et la Trame Bleue.

Un corridor écologique a été oublié au niveau de la combe du Bessay : il fait partie de la Trame Verte car il constitue un lieu de passage stratégique entre les hameaux du Frêne et du Bessay.

- Les corridors écologiques sont issus du SRCE (*schéma régional de cohérence écologique*).

- La trame verte et bleue cartographiée pour Saint Alban des Villards sur le site de la DDT/Observatoire des Pays de Savoie indique une « réserve biologique » sur le versant de la montagne dite du Balais, lieux-dits Jouvières, Tovet, Ravières, avec une langue cartographiée au-dessus du hameau du Frêne. Le secteur du Raclet n'apparaît pas cartographié comme réserve biologique ni la combe suivant le ruisseau du Bessay, ni les prés situés à l'aval de la route communale du Bessay.

Ces deux éléments prouvent qu'il n'y a donc pas de sujet.

Avis du commissaire enquêteur

Les éléments du dossier du PLU ne me permettent pas d'avoir un avis différent de celui de la commune.

Patrimoine paysager à préserver identifié en application de l'article L-151-9

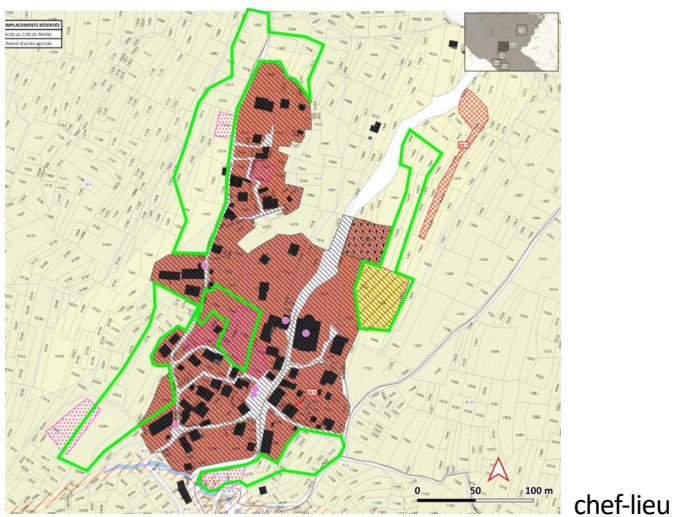
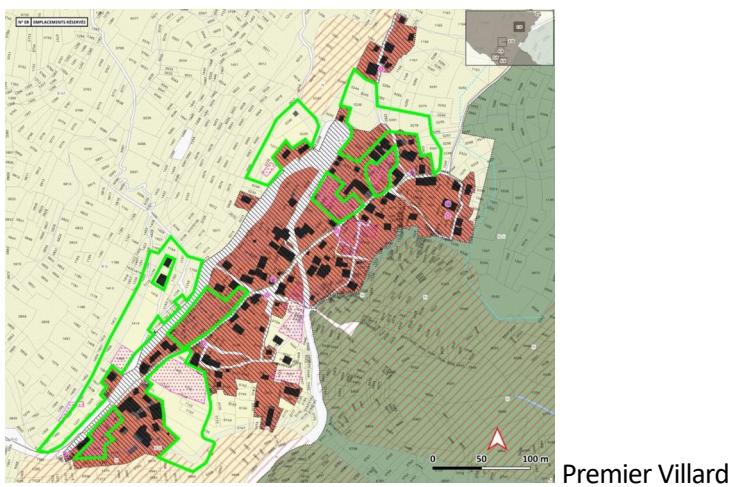
Le principe est intéressant, mais son application dans le règlement graphique n'est pas logique et parfois aberrante. Exemple au Premier Villard, le zonage appliqué consisterait à protéger l'emprise de la route forestière du Replat.

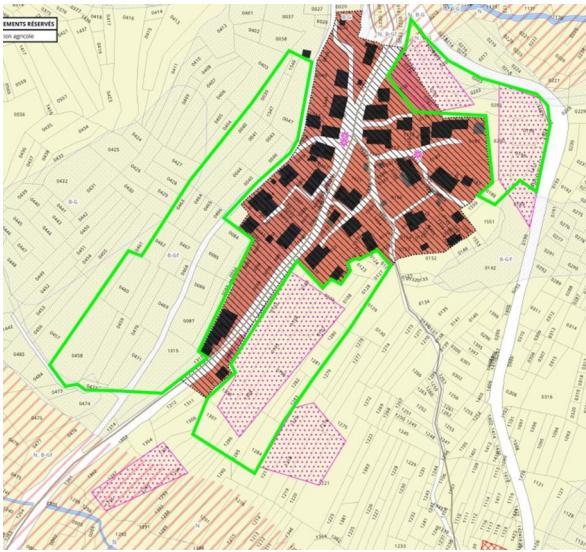
Le reporter sur les parcelles E 1099 E 1227.

- Mme Martin Murielle, parcelle 1779 au chef-lieu demande confirmation que les vergers recensés dans le PLU comme éléments de paysage à protéger n'interdise pas une construction future.

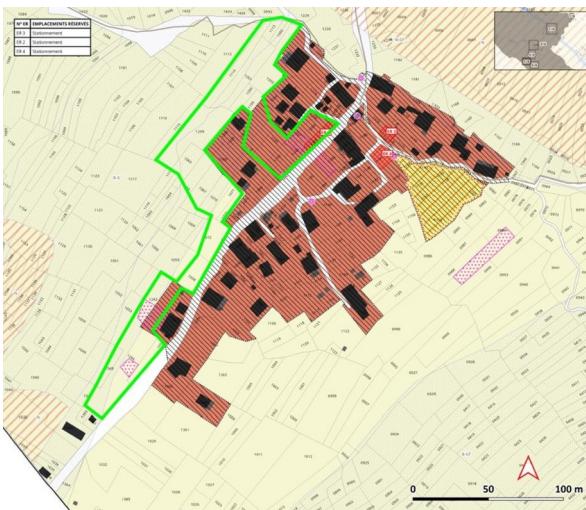
Pour M. Vincent Darves Blanc : ce zonage ne va pas assez loin dans la préservation du paysage et des jardins/vergers. En plus de la protection de ces surfaces (sans empêcher la constructibilité lorsqu'il y a chevauchement avec la zone U, comme indiqué dans le règlement), il doit constituer, lorsque c'est possible et cohérent, une zone tampon entre les zones bâties et la zone N.

Ci-après, propositions de zonage en ce sens pour chaque hameau (polygone vert), en remplacement de celui du règlement graphique.





Le Frène



Le Bessay

D'une manière générale les vergers/jardins potagers vont faire l'objet d'une reprise globale : Tout d'abord les éléments situés en zone A ou N vont être enlevés. Ils sont d'ores et déjà inconstructibles du fait du caractère A ou N. Ensuite, les vergers et jardins potagers identifiés en zone U vont voir le règlement évoluer. En effet, l'inconstructibilité de ces derniers, visait à réduire le potentiel constructible affiché. Cependant la suppression de l'OAP du Bessay et le caractère constructible des parcelles amènent à faire évoluer la réflexion. Ces parcelles vont disposer d'un règlement imposant une plus grande emprise de maintien d'espace vert, permettant la réalisation d'un projet de construction raisonnable, en cohérence tout à la fois avec le caractère U et avec la nécessité de conserver la trame verte des paysages des hameaux. Cela tiendra compte aussi du fait que, dans un avenir assez proche, certains potagers pourront être abandonnés et devenir des friches en plein cœur de hameaux.

Avis du commissaire enquêteur

En zones A et N, le fait que ces terrains ne soient pas constructibles ne suffit pas à protéger les éléments de la trame paysagère cartographiés dans l'OAP (vergers espaces ouverts ou stratégiques), pour lesquels des mesures de gestion sont proposées. Je pense qu'il faut conserver les éléments cartographiés, corriger les erreurs signalées, voire les compléter avec certains des périmètres proposés par M. V. Darves Blanc, qui sont assez différents de ceux de l'OAP. Faute de quoi, il y aurait incohérence avec l'Objectif 1.2 du PADD et avec l'orientation 1 de l'OAP Trame verte et bleue : Préserver les espaces ouverts au milieu et **autour** des hameaux.

En zone U, je suis favorable à une réécriture du règlement comme proposé par la commune.

- Plusieurs exemples de bâtiments anciens ne respectent pas les préconisations visant à rappeler le caractère ancien du village :

Au Premier Villard, la maison sise parcelle E 1488, parcelles E 118 et E 145 façades en pierres apparentes n'ont pas été crépies, aucun bardage bois au niveau du toit (façade de teinte jaune), parcelles E 135 et E 1524 (façades blanches), parcelles E 1220 et G 1256 (façade de teinte rose) Façades refaites ne respectent pas non plus la couleur de la chaux : bâtiment de la mairie (de teinte rose), parcelles G 1754 et N 1538 (façade de teinte jaune), parcelle M 452. La rénovation du bâtiment de la mairie avec la passerelle extérieure couverte ne respecte pas la trame du bâti ancien. L'extension du bâtiment de l'ancien Café du Merlet ne respecte pas cette trame.

Les bâtis existants et les bâtis faisant l'objet de travaux font ou ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme sous l'ancien PLU.

Pour rappel, l'évolution des bâtis isolés à vocation d'habitat en zone A ou N est autorisée sous certaines conditions.

Les remarques de VDB relèvent d'une lecture restrictive du règlement figurant dans le PLU arrêté le 4 juillet :

- remarques sur les murs de maisons en pierres apparentes, non conformes à l'incitation du règlement figurant dans le PLU arrêté le 4 juillet :

(règlement écrit qui se veut incitatif et n'entend pas uniformiser façades et constructions) :

Extrait du règlement : « Les restaurations de maisons existantes et les maisons neuves peuvent s'inspirer du caractère spécifique de l'existant :

La maison traditionnelle est de deux types :

- *l'étable-écurie : dominante de maçonnerie pour le rez-de-chaussée, piliers et bois en étage*

- *la maison de type « habitation » : façades crépies »*

Il est à noter que les exemples cités par VDB portent sur des constructions datant d'avant les règlements d'urbanisme de 2004, comme le bâtiment de la parcelle E 1488 (la maison de la parcelle E 145 est crépie, c'est une erreur qu'elle soit citée en pierres apparentes)

- remarques sur les couleurs des façades :

Extrait du règlement : « Les enduits de façade blancs sont proscrits. Les façades pourront être crépies de teinte blanc cassé (rappelant l'enduit de chaux), ou de couleur pastel, dans le respect toutefois des tons traditionnels. »

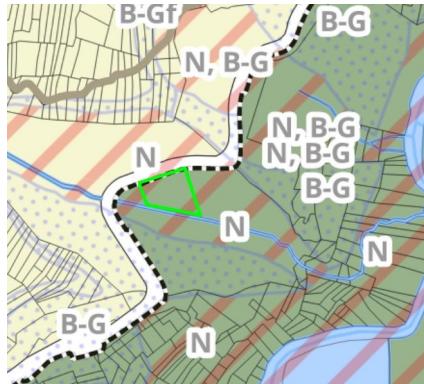
Plusieurs exemples cités par VDB portent sur des maisons colorées, dont le crépi pastel n'est cependant pas dysharmonique dans l'ensemble villageois, bien au contraire : façades des bâtiments parcelles E 1220, G 1256, N 1538 ou mairie. La parcelle G 1754 n'existe pas (erreur de section ?).

Établir un nuancier est l'objectif de la mairie, cité dans le paragraphe Ua2.6.2

« La passerelle extérieure de la mairie ne respecte pas la trame du bâti ancien » : elle n'a fait cependant l'objet d'aucune remarque du CAUE ni du service instructeur des autorisations d'urbanisme lors de sa conception.

- Proposition d'emplacement réservé pour le stockage de matériaux issus des terrassements

A St Alban des Villards, il existe un espace qui pourrait être destiné au stockage permanent des déblais excédentaires. Il se situe en bordure de la RD 927, au lieu-dit Combe du Bessay sur la parcelle N 736.



Créer un emplacement réservé destiné au stockage permanent des déblais excédentaires de terrassement qui auraient lieu sur le territoire communal. Sa gestion est à préciser.(voir avis complet).

Le secteur proposé se situe en zone rouge du PIZ. Les services de l'État pourront être interrogés sur l'opportunité de répondre à cette proposition malgré cette réserve.

Avis du commissaire enquêteur

L'aléa fort de glissement du PIZ aussi bien en amont qu'en aval de la route ne laisse pas présager qu'une surcharge par des déblais de terrassements soit admissible. Si ce site est inadapté, il est peut être possible d'en trouver un autre, proportionné avec les volumes de déblais attendus pendant la durée du PLU qui seront estimés.

- Proposition d'emplacement réservé de parking des randonneurs à ski, pont des Grands Prés. L'emplacement réservé (délimité en rouge) que l'État refuse en raison du risque d'avalanche ancien mentionné dans le PIZ doit être maintenu car cette avalanche est ancienne et le stationnement anarchique actuel le long du torrent est aussi exposé à cette avalanche.



L'avis de la CDNPS ne peut être contourné. La commune doit interroger le département sur la protection de la RD 927 E et des stationnements « sauvages » au niveau des parcelles en cas de risque de déclenchement de coulée. Une procédure de PIDA peut être élaborée.

Avis du commissaire enquêteur

Si le département et la commune peuvent convenir d'une fermeture de la route en période de risque majeur,

l'aménagement de stationnements envisagé par la commune reprend tout son sens.

4 Parcelles devenues inconstructibles

- M. Cartier Batteson, parcelle 442 au Premier Villard, où sa maison a été récemment construite, demande le reclassement de sa parcelle en zone U, curieusement passée en zone A, en absence de risque naturel.

Demande recevable, comme la 191.

- M. Pierre CROUZET

L'adresse du terrain concerné est 384 Le Frêne.

Le terrain est cadastré 0-N-87, 0-N-88, et 0-N-1313, 0-N-1315.



plan de zonage



PLU de 2004

Cette parcelle, non bâtie, est entièrement raccordée aux réseaux publics, insérée dans le tissu urbain du hameau. C'est conforme à l'art R.151-18 du Code de l'Urbanisme définissant une zone urbaine (U) : secteurs « déjà urbanisés » ou ceux « où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». La parcelle bénéficie de la même desserte que les habitations voisines, implantées de part et d'autre de la voie.

D'autres parcelles présentant des caractéristiques similaires – parfois moins bien desservies – sont classées en zone U. Cette différence de traitement, qui ne repose sur aucun motif identifié dans le rapport de présentation ni dans le PADD, interroge.

(commentaire du commissaire enquêteur : les arguments relatifs aux zones AU et N sont sans objet car ces parcelles sont classées en A dans le projet de PLU).

Extension de l'urbanisation le long de la route : surdimensionnée par rapport au besoin, difficultés d'accès.

Avis du commissaire enquêteur

La comparaison du plan du PLU de 2004 et du zonage du projet (p116 du rapport de présentation) montre que la zone AUb a été supprimée en suivant strictement les limites de celle-ci. Le motif est donc bien précisé. Cette stratégie a été appliquée sur toutes les zones AU supprimées en raison de la volonté de réduire la consommation foncière, conformément à la loi climat et résilience. Y déroger au cas par cas selon les critères de l'art R.151-18 du Code de l'Urbanisme ne me semble pas possible et créerait des inégalités de traitement entre les citoyens.

Question du commissaire enquêteur : Les justifications du Rapport de présentation (page 116) pourraient-elles préciser la méthodologie du nouveau tracé des zones Ua dans l'esprit de la loi « Climat et résilience » et de la loi Montagne : distance par rapport aux habitations existantes, espaces vierges entre deux parcelles construites...

Le rapport de présentation pourra préciser la méthodologie.

Autres

ER n°8 hameau du Frêne : Observations de M. Nöel Lardin et Christian Vanini :

Inquiétudes sur les nuisances qu'amènerait une exploitation agricole pour les habitants du hameau (bruits matinaux, odeurs...). Mme Françoise Darves Blanc considère qu'il est inadapté car il n'existe aucun espace agricole autour.

L'emplacement réservé sur ce secteur n'est pas à proximité immédiate des habitations. L'espace agricole existe autour. Une partie est incluse dans le périmètre de l'association foncière pastorale mais ce ne peut être un argument dissuasif : les conventions peuvent être rediscutées pour permettre une implantation nouvelle, que le diagnostic agricole conduit par la SEA et la Chambre d'agriculture estime souhaitable.

Avis du commissaire enquêteur

L'emplacement proposé, à plus de 200 m des premières maisons du Frêne, respecte bien la réglementation relative aux distances de l'exploitation par rapport aux habitations. L'enjeu de lutter contre les friches est bien présent dans le PADD. Un soutien financier à un nouvel exploitant pour broyer la végétation arbustive sera peut-être nécessaire pour rendre cette nouvelle exploitation viable avec suffisamment de surface de pâturage ? Ce site est bien desservi par les réseaux d'eau potable et eaux usées. Je suis donc favorable au maintien de cet emplacement réservé.

ER n°6 au Premier Villard

Mme Françoise Darves Blanc considère qu'il est inadapté car très humide et mal exposé pour le bien-être des animaux.

Observations de M. Darves Blanc Vincent : je tiens à présenter ma ferme opposition à cet ER 6 car il est situé au cœur du corridor écologique identifié dans la combe du Merlet ; il se situe sur des terrains privés et est dépourvu de tout réseau. Il devra être à minima alimenté en eau (potable) et en électricité. L'aménée de ces réseaux aux frais de la collectivité ne rentre pas dans le cadre de l'intérêt public. A l'inverse, le financement des réseaux par l'exploitant sous domaine public (qui plus est sous voirie départementale) n'est pas souhaitable car source de problèmes. L'installation d'une exploitation agricole à proximité du Premier Villard créera de nombreuses nuisances.

Les notions d'intérêt public sont parfaitement justifiées. Le positionnement de l'ER vise à permettre l'exploitation pastorale d'une zone conséquente, actuellement colonisée par des frênes d'ailleurs fortement touchés par la chalarose.

En revanche, la position de l'ER par rapport au corridor écologique et la distance par rapport aux réseaux posent question, tout comme la nécessité d'accompagner la profession agricole dans le maintien de l'activité.

Avis du commissaire enquêteur

Ce site est plus discutable que celui sous le Frêne (ER n°8). Il semble difficile de le déplacer hors du corridor écologique en restant aussi hors risques naturels. Il se situe dans clairière entourée de boisements assez denses, avec peu d'espaces de pâtures alentour. Je donnerai donc priorité à l'ER n°8.

- M. Favario possède un chalet bois au Premier Villard cadastré E 240 et souhaite aménager deux fenêtres, un velux et un balcon et 2 fenêtres au sous-sol. Or le règlement de la zone A est imprécis sur les aménagements autorisés pour la construction de moins de 50 m². Les raccordements EP au réseau sont prescrits par le PLU. Il demande donc une autorisation de passer ses réseaux EP, EU et électricité dans le chemin rural du Replat..

M. Favario a eu en 2010 une autorisation de travaux pour une chambre de bois de 19,80 m². Il lui a toujours été dit et écrit que la commune « ne devra jamais être tenue de fournir une desserte de réseaux et accès ». La demande de M. Favario vise à transformer sa chambre de bois en maison d'habitation, ce qui lui a été refusé par les maires successifs (notons un recours de M. Favario devant le Tribunal Administratif de Grenoble, rejeté par ce tribunal en décembre 2020, ce recours concernait un refus de permis de construire déposé en 2018). Sa demande, le concernant, est donc sans objet : les chambres de bois ne sont pas raccordées aux réseaux.

Avis du commissaire enquêteur

Je partage les arguments de la commune pour s'opposer à cette demande, en ajoutant que le raccordement à

la route départementale ne respecterait pas les critères demandés par le Conseil Départemental.

- M. Darves Blanc Vincent. Il existe une superposition entre la zone U réputée constructible et la zone non constructible pour cause de risques naturels (notée N). Le propriétaire du terrain souhaitant établir une construction peut-il construire ou non ? Exemples : Pied des Voûtes (maison isolée au Sud du hameau et en aval de la RD 927), Premier Villard (au niveau des dortoirs de l'ancienne école et du lieu-dit La Touna) et au Planchamp (maisons au bout du Chemin de Plan Mollard)

Cette remarque est exacte mais la zone ciblée par le PIZ au Premier Villard n'interdit pas toute construction : elle impose des conditions (en particulier le raccordement aux eaux pluviales).

Avis du commissaire enquêteur

Le règlement du PIZ précise que la fiche N concerne les zones non urbanisées.

Le report du plan du PIZ sur celui du règlement graphique du PLU a pu conduire à certaines erreurs en limite de zones. Il conviendra de rectifier ces erreurs marginales, en lien avec le bureau d'études du PIZ. A Planchamp, la fiche R-G s'applique en amont de la zone N, mais elle manque dans le règlement. Au premier Villard, voir ci-dessous l'avis de M. Darves Blanc Serge .

- M. Darves Blanc Serge, Le Premier Villard. Parcelles cadastrées E 1110, 1111, 1272, 1273. Souligne l'incohérence entre le zonage U de la plateforme de ces parcelles où se trouvent ses locaux professionnels et celui des risques naturels qui le rendent en partie inconstructible (N) ou avec prescriptions (B-G), en raison de la proximité avec la forte pente de la « Roche de la Tourne ».

Il signale que, depuis une trentaine d'années que sur la plateforme goudronnée, créée en arasant la butte qui s'y trouvait, on n'observe aucune trace de mouvement du sol, ni aucune fissure sur les bâtiments (constat réalisé sur place avec le commissaire enquêteur). Il demande que la limite de la zone N du PIZ et la zone U soient déplacées en bordure du talus de la route et en aval du hangar, (limite rouge) et celle de la zone B-G selon la ligne bleue, comme proposé ci-dessous.



Accord avec la proposition de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

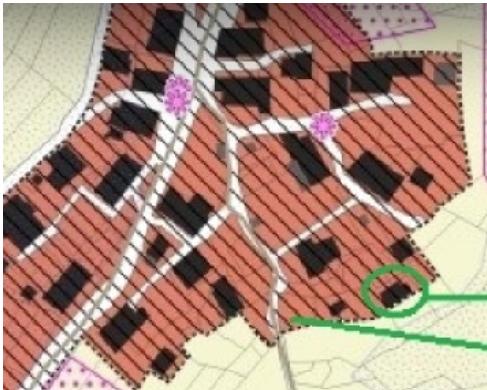
- Emmanuelle Burtin et Matthieu Bachard, Le Premier Villard. La maison, située au 12 passage du Lierme, est identifiée comme "bâtiment à réhabiliter" dans l'OAP. Nous avons déjà réalisé d'importants travaux de réhabilitation suite au permis de construire. Supprimer cette mention.

Demande recevable



OAP page 32

- Bernard Jacqueline Habitant au Frêne Chemin communal du Planchamp à l'église, partiellement rebaptisé passage des Antres. Nous attendons depuis plus de 50 ans son entretien et son élargissement partiel pour nous permettre d'accéder enfin en voiture à notre maison située sur la parcelle N 147 par l'intermédiaire de la parcelle N 152 qui nous appartient et qui ouvre sur ce chemin.



Nous n'avons hélas pas de réponse technique à ce jour à cette demande.

- M. Darves-Bornoz Maurice, hameau du Pied des Voûtes

Sur le plan de zonage la voirie existante (rue, place, chemin non carrossable) n'est pas représentée.

La véranda à l'Ouest de ma maison sur la parcelle N 761 se trouve en zone "N" alors qu'elle était précédemment en zone constructible. Le plan de zonage doit donc être rectifié.

Possible de mettre uniquement la véranda en zone U.

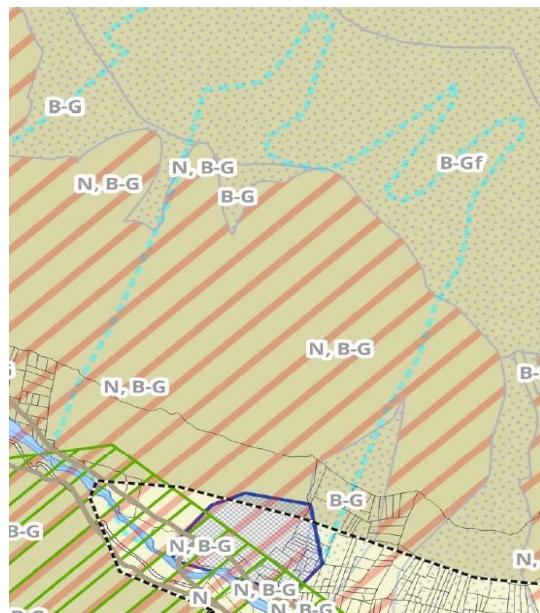
- **Périmètres de protection des captages** : Observations de M. Vincent Darves Blanc

a) Captage des Perrières

Le captage des Perrières était la seconde source d'alimentation en eau potable de la commune. Créé à la fin des années 1970 avec le nouveau réseau d'eau potable, afin de remplacer le réseau existant dont l'alimentation était assurée directement par le torrent du Merlet (ce réseau, toujours en place aujourd'hui, est un réseau d'arrosage appelé « l'eau des fontaines »).

Le captage a fait l'objet d'une procédure instaurant les périmètres de protection de captage dont le zonage, qui comprend les périmètres immédiat et rapproché, a été intégré dans le PLU de 2004 sous la dénomination Np. Le périmètre éloigné n'a pas été intégré.

Depuis 2011 ce captage n'est plus utilisé, l'alimentation en eau est désormais assurée par la conduite du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau de Moyenne Maurienne.



Extrait du règlement graphique centré sur les périmètres de protection obsolètes du captage des Perrières

En 2021, conjointement à l'enquête publique pour la construction de la microcentrale du Merlet, était présenté le déclassement de la zone Np en zone N pour permettre le passage de la conduite forcée dans cette zone désormais abandonnée. Ce déclassement a été confirmé par l'enquête publique et l'arrêté préfectoral associé.

De ce fait, il est inutile de maintenir la délimitation des périmètres de protection du captage des Perrières qui, de plus, est incomplet car ne représente pas le périmètre éloigné.

b) Captage du Pied des Voûtes :

Il alimente le hameau du Pied des Voûtes mais aussi la commune de St Etienne de Cuines. Les périmètres de protection de captage ont fait l'objet d'une DUP. Le périmètre éloigné n'a pas été intégré. Le règlement graphique du nouveau PLU fait simplement apparaître les périmètres immédiat et rapproché du captage mais ne représente pas le périmètre de protection éloigné qui englobe une partie non négligeable du hameau du Premier Villard.



Règlement graphique centré sur les périmètres de protection immédiat et rapproché du captage du Pied des Voûtes : périmètres ARS de protection du captage du Pied des Voûtes. En rouge le périmètre immédiat, en bleu le périmètre rapproché, en vert le périmètre éloigné qui englobe la moitié Nord du

Premier Villard Il semble important a minima de conserver dans le PLU le zonage Np du captage du Pied des Voûtes sur les périmètres immédiat et rapproché, comme dans le PLU de 2004, et de faire figurer pour information le périmètre éloigné.

Les données officielles de l'ARS vont être intégrées au règlement graphique. Le périmètre éloigné doit effectivement être zoné.

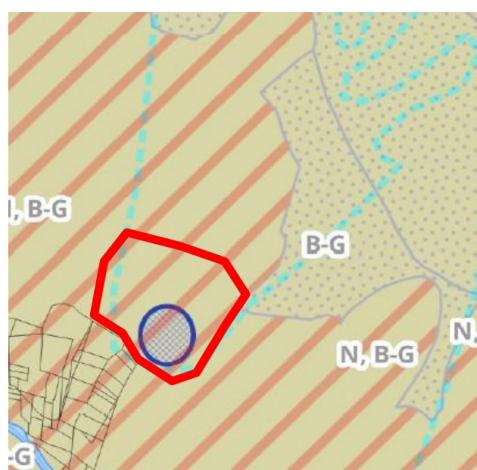
c) Captage du Replat

L'alimentation en eau de l'ancien alpage du Replat était autrefois assurée par un canal dérivant l'eau du torrent du Merlet. Ce dernier a été détruit dans les années 1980 lors de la création de la route forestière du Replat. En substitution, la commune a mis en place un réseau d'eau non potable dont le captage est situé au-dessus de la route forestière de l'Echaut.

Ce captage n'a fait l'objet d'aucune procédure d'instauration des périmètres de protection de captage, il n'y a pas lieu de maintenir ce zonage.

Néanmoins, il est intéressant de protéger ce secteur dans le PLU afin de le préserver. Il peut faire l'objet d'un zonage Nenp correspondant à une zone naturelle à préserver en vue de l'alimentation en eau non potable. Les travaux autorisés dans cette zone se limiteraient à des travaux d'entretien ou en lien direct avec le captage et les réseaux associés.

Une proposition de zonage est présentée ci-dessous. Les contours sont probablement à ajuster.



En rouge une proposition de zonage Nenp pour le captage du Replat et ses alentours

Avis du commissaire enquêteur

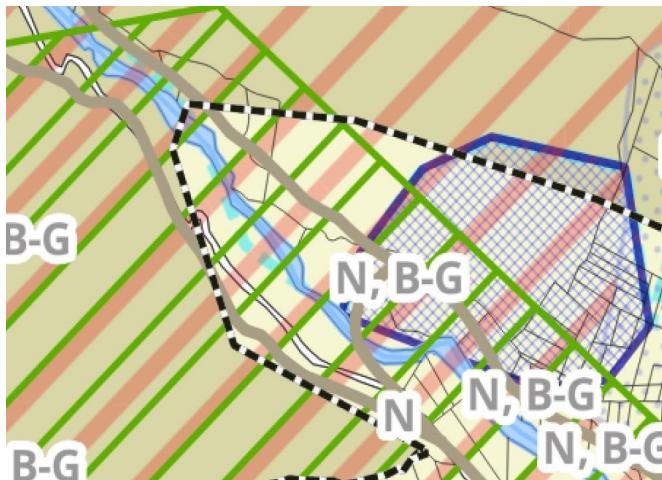
Ces zones étant déjà classées par le PIZ en N, ou B-G, et en zone A par le PLU, il ne semble pas utile de créer de nouvelles zones N spécifiques.

- Prises d'eau pour le réseau d'eau non potable des hameaux

La commune est dotée d'un réseau d'eau non potable alimenté directement par le torrent du Merlet, en 2 parties :

- Le réseau du Premier Villard dont la prise d'eau se situe en aval du pont, sur le torrent du Merlet vers les Grands Prés, en rive gauche
- Le réseau du chef-lieu, Frêne, Bessay et Planchamp dont la prise d'eau se situe en amont du pont des Perrières, en rive droite. Une alimentation a été créée à partir de la conduite forcée. Néanmoins, en cas d'arrêt de la microcentrale et de vidange de la conduite forcée, l'alimentation en eau du réseau pourra toujours être assurée par la prise d'eau historique. Il semble utile de

préserver ces zones afin d'assurer la pérennité de l'alimentation en eau du réseau d'eau non potable. Une proposition de zonage est présentée ci-dessous, intégrant les prises d'eau et les tracés jusqu'aux réservoirs. Les contours sont à ajuster.



Zones N : Propositions de M. Vincent Darves Blanc

Zone Aalp du projet de PLU :

Disparition de la zone naturelle N au profit d'une zone agricole d'alpage Aalp au niveau de la combe du Merlet et des rochers, de la combe du Bessay, de la combe du Bacheux et le versant du Balais.

On ne peut justifier ce zonage dans les zones d'altitude rocheuses, couvertes d'arcosses, enrichies et jamais pâturées.

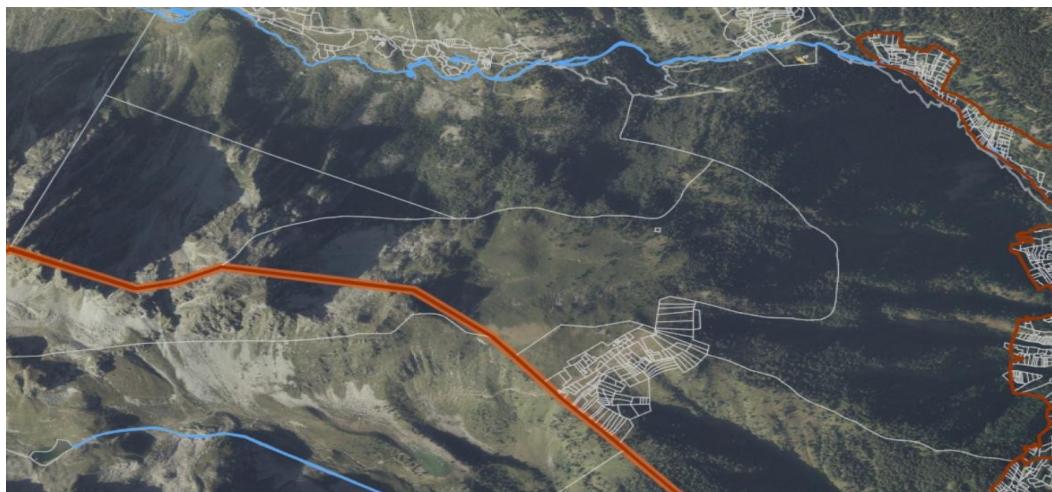
Proposition de reclasser l'ensemble de cette zone Aalp en zone N, comme dans le PLU de 2004, avec les règles correspondantes. En distinguant 2 sous-zonages correspondants aux usages et à la réalité du terrain.

a) **Zone Nalp** qui serait une zone naturelle d'alpage à vocation de pâturage agricole. Contours à préciser





Secteur du Bacheux,



secteur du Balais

b) Zone Nf

Elle correspond aux forêts communales soumises au régime forestier. Forêt du Nant et parcelles nouvellement soumises au régime forestier dans le cadre du Programme Surface + de l'ONF. En annexe, les délimitations correspondantes, en particulier pour les nouvelles parcelles.

Question du commissaire enquêteur : Quelles règles spécifiques à chacune des nouvelles zones proposées pourraient être ajoutées à celles de la zone N pour justifier leurs raisons d'être ? (idem pour la zone Nrtm ci-dessous).

La volonté du Conseil Municipal est de donner à lire un PLU clair, où chaque zone soit aisément identifiable avec ses caractéristiques et son règlement.

■ L'ajout de zones Nenp ne se justifie pas dans la mesure où ces zones sont en zone A dans le PLU arrêté. Le règlement de la zone A écrit que sont autorisés « **Les équipements et travaux** nécessaires à l'irrigation agricole ou à l'activité pastorale. » Il peut être ainsi réécrit : « **Les équipements et travaux** nécessaires à l'irrigation agricole, à l'activité pastorale, et au maintien du réseau historique d'alimentation en eau des fontaines. »

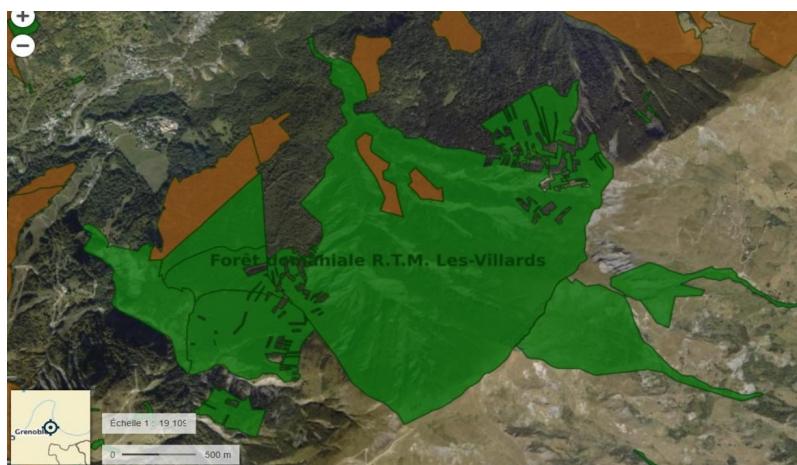
■ Sur la création d'une zone Nf : elle ne se justifie pas mais le règlement de la zone A doit mieux prendre en compte la forêt communale du Nant et les surfaces forestières « plus » qu'elle inclut. Le règlement écrit en effet pour les zones N : « les exploitations forestières sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site... » Ce paragraphe concernant les exploitations forestières doit aussi être inscrit dans le règlement de la zone A.

Il vaut mieux faire ces ajustements réglementaires que passer les surfaces forestières en zone N, car les nouvelles adoptions de surface « plus » demanderaient un zonage trop découpé.

Avis du commissaire enquêteur : conforme.

Zones N du projet de PLU

- a) Compléments de zonage : créer un nouveau sous-zonage Nrtm correspondant à la forêt domaniale RTM de Miolans dont la vocation première était de limiter l'érosion des sols et les ruissellements en vue de réduire les risques d'inondation par le torrent du Glandon.



Forêts publiques (forêts communales en marron, forêts domaniales en vert). En rouge, forêt RTM de Miolans.

Zone A

Le nouveau zonage agricole « pur » noté A, reprend à peu près le zonage du PLU de 2004 hors forêt du Nant.

Le pâturage ultra extensif depuis les années 1970, sans aucun entretien pratiqué alors, encore pratiqué aujourd'hui, a accéléré la recolonisation des terrains par les broussailles puis par la forêt.

On peut constater sur cette période l'embroussaillement. Aujourd'hui, il n'y a aucun sens à classer ces terrains en zone A, désormais colonisés par la forêt. Il semble plus approprié de classer l'ensemble de la zone A en zone N. La zone N n'empêche pas le pâturage ou la fauche mais correspond mieux à la réalité du terrain.

L'emprise foncière de l'Association Foncière Pastorale (AFP), entre les hameaux du Frêne, du Bessay et du Planchamp, mérite d'être maintenue en zone A. Le paysage est encore majoritairement ouvert.

Sur la réduction demandée des zones agricoles : le versant ouest de la commune peut rester en zone A comme prévu dans le PLU arrêté. S'il est exact que le pastoralisme a reculé, il n'est pas exclu que les mutations climatiques n'entraînent assez rapidement une exploitation renforcée des prairies d'altitude.

Zone U (Ua)

- Certaines maisons faisant partie intégrante du hameau ne se trouvent pas en zone U tandis que d'autres où leur localisation et/ou accès sont discutables sont en zone U. Exemples non exhaustifs : Premier Villard, la maison sise parcelle E 442 (voir observation de M. Battesson, p 7) est en zone A, alors que sont situées en zone U la maison sise parcelle M 1303 au Bessay dont l'accès est très difficile et la maison plutôt isolée, ou encore la maison sise parcelle D 794 au Pied des Voûtes qui est complètement séparée du hameau par la RD 927. Accès difficile, discontinuité loi montagne.

- Certaines maisons, complètement discontinues du tissu urbain, notamment les maisons du Mollaret au Premier Villard, les maisons à l'entrée nord du chef-lieu et les maisons au Sud du Planchamp ne sont pas intégrées à la zone U. Au chef-lieu, seule la moitié historique du cimetière est considérée en zone U, alors que la partie récente ne l'est pas. *C'est normal, elles sont en discontinuité.*

9) - CONCLUSION DU RAPPORT

- **Synthèse du déroulement de l'enquête :**

L'enquête a permis l'expression du public dans les meilleures conditions, puisque près de 20 % de la population a pu faire part de ses observations, soit en mairie ou par courrier, soit sur le registre dématérialisé.

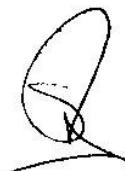
Les services consultés ont pu faire part de leurs réserves et remarques, à l'exception de la MRAE. Les services de l'État ont pu faire part de manière précise de tous les compléments réglementaires à apporter au dossier.

- **Synthèse des observations des services et du public**

Tous les services mettent en avant les efforts faits par la commune dans le PLU pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, concentrer l'urbanisation dans les hameaux. Leurs réserves portent essentiellement sur la justification de l'évolution démographique de la commune qui détermine l'opportunité des extensions de l'urbanisation via les 2 OAP. Elles ont conduit la commune à renoncer à l'OAP du Bessay.

Le public a contesté cette OAP, pour des raisons de trouble du voisinage, de stationnement, d'accès en période hivernale. L'OAP du chef-lieu leur semble justifiée, sous réserve de compenser la surface agricole perdue. Le public a bien compris, même si parfois contesté, les restrictions des zones urbanisables, ainsi que l'inconstructibilité provisoire liée à la non conformité des stations d'épuration.

Établi à Chambéry le 22/12/2025
par le Commissaire enquêteur



P . MACABIES