

DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

COMMUNE de SAINT ALBAN des VILLARDS

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur le projet de PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

ENQUÊTE PUBLIQUE du 24 octobre au 24 novembre 2025

1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE ET DU PROJET DE PLU

1-1 Contexte d'élaboration du PLU et de déroulement de l'enquête.

Saint Alban des Villards est une petite commune de montagne d'une centaine d'habitants, répartis sur 6 hameaux. Proche d'une petite station de ski, elle comporte de nombreuses résidences secondaires, souvent anciennes. Sa population active travaille dans le tourisme en toutes saisons, ou dans les commerces-entreprises en fond de vallée, ou dans l'élevage (importants alpages) ou encore dans l'exploitation forestière.

Les résidents secondaires sont majoritairement retraités, attachés à leur village ; certains louent des gîtes. Ils occupent les 2/3 des habitations.

Le PLU actuel date de 2004 et nécessite une révision.

Déroulement de l'enquête

La révision du PLU a été prescrite par délibération du 18/06/2021. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été arrêté le 28/01/2023.

Le projet de révision générale du PLU a été arrêté par la commune le 4/07/2025. Avant l'enquête, la commune a mené à son terme la concertation avec le public, avec une bonne participation. L'enquête publique a été prescrite par arrêté du 1/10/2025.

J'ai été désigné commissaire enquêteur par décision du 23/07/2025 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Le dossier comprend toutes les pièces réglementaires et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Les publicités ont été faites en temps utile dans 2 journaux : Le Dauphiné Libéré et La Maurienne.

4 permanences ont été tenues en mairie les 24/10, 30/10, 19/11 et 24/11 2025.

J'ai reçu 13 personnes. 18 observations ont été faites, 8 sur le registre d'enquête et 10 sur le registre dématérialisé. Environ 20 % de la population a pu ainsi s'exprimer. Les PV de synthèse des observations du public et des PPA ont été présentés le 3/12/2025 à Madame le Maire et à la commission d'urbanisme, et remises le même jour. Le mémoire en réponse de la commune à ces PV m'a été adressé le 16/12/2025.

1-2 Caractéristiques du PLU.

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

- Préserver les grands équilibres 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 Saint-Alban-des-Villards comme « village ».
- Préserver la richesse environnementale, les paysage remarquables 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 (station de ski).
- 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.

Dans un souci de concision et de clarté pour les conclusions, ne sont repris ici que les éléments les plus importants du PLU, et ceux qui ont suscité des remarques du public et des PPA.

Population et Habitat

L'évolution démographique prévue par la commune est de +1,5 % par an (115 à 120 habitants permanents en fin de PLU) à raison d'1,7 habitants par ménage, soit une augmentation de 27 à 32 habitants. Mais la tendance démographique des dernières années est de - 3,1% par an entre 2016 et 2022 d'après l'INSEE.

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.

La création des 9 logements en extension entraîne une consommation de 0,42 ha d'ENAF sur 2026-2036.

La consommation foncière passée est très modérée : le PLU évalue à 0,31 ha la consommation d'ENAF sur les dix dernières années (2015-2025). Elle est cependant légèrement supérieure à celle attribuée à la commune par le SCoT Maurienne (0,25 ha), mais reste faible en valeur absolue.

La modération de la consommation foncière porte sur le déclassement des zones AU du précédent PLU sur environ 34 ha et privilégie les réhabilitations de résidences secondaires dans l'enveloppe urbaine.

Trois à cinq logements sont prévus pour les saisonniers.

On constate de faibles potentiels en densification. Il conviendra d'inciter à la réhabilitation du bâti par des mesures incitatives auprès des propriétaires.

Pour diversifier l'offre de logement, l'objectif est de créer de l'habitat permanent. Les logements à construire en extension seront affectés uniquement à la résidence principale, comme le permet la récente Loi Le Meur. Les extensions urbaines seront réalisées grâce à deux OAP.

OAP 1 du chef-lieu

Surface 0,18 ha, actuellement pâturée.

Aménagement de l'ensemble de la zone à urbaniser immédiatement.

Densité de l'habitat : 27 log./ha en 5 logements maximum.

Stationnements : une place par logement, intégrée à ce dernier. La deuxième place de stationnement sera mutualisée.

OAP 2 du Bessay,

Surface 0,21 ha, zone d'anciens vergers.

Densité de l'habitat : 19 log./ha, 4 logements maximum.

Aménagement de l'ensemble de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements à l'horizon 2030.

Tranche A : réalisation des stationnements.

Tranche B : réalisation des logements et aménagements paysagers.

Desserte de la zone depuis le chemin de la Chapelle, dont une partie en forte pente. Accès en double sens, aboutissant à une aire de retournement.

Stationnements : deux ensembles de stationnement à créer, mutualisés pour les riverains et habitants du hameau du Bessay.

Capacité des réseaux EU et AEP :

Les 2 stations d'épuration ne sont plus aux normes. Tant qu'elles ne sont pas conformes, une trame d'inconstructibilité affecte l'ensemble de la zone U (dans les zones de raccordement aux réseaux obligatoires). L'urbanisation des secteurs de projets (OAP) sera coordonnée avec la mise en conformité des 2 STEU présentes sur la commune.

Agriculture et forêt

La déprise agricole se traduit par un embroussaillement important, suivi d'un accroissement des surfaces forestières. Il y donc nécessité de préserver les terres encore exploitées et les espaces ouverts au milieu et autour des hameaux.

Pour créer les conditions d'une activité agricole dynamique, les espaces agricoles doivent être maintenus entre le chef-lieu et le Premier Villard. Les sièges d'exploitation doivent être identifiés.

Deux emplacements réservés, séparés des hameaux, sont proposés pour de nouvelles exploitations agricoles.

La ressource forestière est protégée de l'urbanisation (zones N) et leur desserte encouragée : le PLU doit prévoir des réserves foncières pour faciliter l'exploitation forestière.

Tourisme

L'offre touristique doit être abordée en lien avec celle de la vallée des Villards.

La commune dispose d'une clientèle touristique fidèle été comme hiver.

Un refuge non gardé est en projet à Combe Orcières, d'une douzaine de places ; il fait l'objet d'une OAP UTN Locale, via un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).

Phasage : Immédiatement.

Construction : 30 m², aire de bivouac : 20 m², toilettes sèches : 4 m².

Sur les départs de randonnée et ski de randonnée, la commune inscrit des emplacements réservés.

Environnement et cadre de vie

OAP THÉMATIQUE PATRIMOINES BÂTIS

Pour préserver et valoriser le petit patrimoine (croix, fontaines...) et les hameaux abandonnés, l'OAP vise à conserver les codes de l'architecture traditionnelle pour les nouvelles constructions ou les rénovations en respectant la charte architecturale communale en cours d'élaboration.

OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

Pour conserver les vergers et jardins des villages sans interdire toute construction nouvelle en zone urbaine, l'OAP identifie les espaces ouverts stratégiques existants pour assurer leur conservation. Les corridors identifiés par la DDT 73 sont à préserver. Les réservoirs de biodiversité sont à protéger et à mettre en valeur à l'aide d'outils signalétiques.

Risques naturels

Les risques naturels sont identifiés dans Plan d'Indexation en Z sur l'ensemble de la commune, annexé au PLU. Son règlement s'applique à toutes les zones.

Les secteurs d'aléa fort seront en classés en zone inconstructible dans les zones U, A et N, celles d'aléa moyen feront l'objet de prescriptions en zone U et d'interdiction en zone A et N.

2. MOTIVATION DE L'AVIS

2-1 Sur le cadre réglementaire

La réglementation a été respectée tant pour l'organisation de l'enquête que pour son déroulement.

2-2 Sur les pièces du dossier d'enquête

Le dossier est clair et compréhensible.

Il est complet en ce qui concerne les documents principaux. Certaines annexes, plans réglementaires demandés par les services de l'État, ont été ajoutés pendant l'enquête. Ce sont :

- la trame « inconstructible » sur les plans du règlement graphique, dans l'attente de la mise aux normes des stations d'épuration des eaux usées.
- les plans du règlement graphique du PIZ (cartographie des zones inconstructibles ou soumises à des prescriptions en raison des risques naturels), carte des aléas avalanche.

D'autres documents seront ajoutés dans le PLU :

- La dérogation de la CDPNAF pour l'OAP du chef-lieu, considérée en discontinuité du chef lieu, car de l'autre côté de la route de la chaufferie, mais très proche du chef-lieu.
- Le schéma directeur d'assainissement collectif qui doit être finalisé en 2026 par la communauté de communes. Une fois le SDAEP approuvé, il complétera les annexes.

Ainsi, le dossier sera complet.

2-3 Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

L'enquête a fait l'objet de la publicité obligatoire, l'affichage dans chaque hameau a été effectif.

Les 4 permanences se sont déroulées dans un climat serein et une écoute mutuelle. Les PV de synthèse des observations des services et du public ont été présentés à la commune, qui a apporté ses réponses dans les délais. J'ai donné ensuite mon avis sur tous les points abordés sur ces documents. Il figure dans le rapport.

2-4 Sur la prise en compte des politiques urbaines nationales

Le projet présenté m'apparaît vertueux, priorisant le développement harmonieux entre agriculture et urbanisation, et respectueux de l'environnement. Il sera conforme au SCoT lorsque certaines données (surfaces en extension, calculs de densification...) seront corrigées ou modifiées en lien avec les services. Voir ci-dessous § 2-6 et 2-7.

Il prend bien en compte tous les enjeux au regard de la réglementation.

Le rapport justifie les choix opérés dans le PLU. Ce document annonce une stratégie conforme aux politiques nationales et leur déclinaison locale, en accord avec la spécificité de la commune, de petite taille et de montagne. Le PADD fixe des objectifs concrets qui pourront être mis en œuvre dans le PLU.

Le règlement prend bien en compte les objectifs du PADD.

2-5 Sur les obligations environnementales

Le rapport de présentation dresse un tableau très complet de l'état initial de l'environnement. Les effets du projet sur l'environnement sont analysés de façon détaillée ; ils apparaissent globalement faibles. Je les estime donc acceptables. La MRAE n'a pas donné d'avis sur le projet.

2-6 Sur les nouvelles zones à urbaniser.

Je salue, comme les services consultés, le choix fort de la commune d'avoir supprimé environ 34 ha de zones AU du PLU de 2004, et de densifier la zone U, essentiellement par la réhabilitation de logements.

Suite à l'enquête, l'OAP du Bessay, sera supprimée. Elle a été contestée et pose des problèmes techniques et fonciers non résolus. J'approuve cette décision.

La surface en extension sera donc limitée à l'OAP du chef-lieu, 0,18 ha. Elle respectera ainsi les orientations du SCoT (0,25 ha)

J'approuve la volonté de réserver ses 5 nouveaux logements à la résidence principale grâce aux nouveaux outils législatifs à la disposition de la commune.

2-7 Sur les observations faites durant l'enquête

- Les avis des PPA :

Tous les services approuvent et mettent en avant les efforts de la commune dans le PLU pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, concentrer l'urbanisation dans les hameaux en déclassant plus de 34 ha de zones AU du précédent PLU.

La construction du PLU a parfois conduit à des imprécisions, des manques de justifications, voire des contradictions relevées par les services. La commune montre dans son mémoire en réponse qu'elle pourra apporter les correctifs nécessaires. Grâce à des données démographiques récentes, elles sera à même de justifier ses hypothèses d'évolution de la population. Il sera nécessaire de prendre en compte la faible population (moins de 100 habitants) qui rend les analyses en pourcentage peu pertinentes.

Les études environnementales et architecturales déjà engagées pour la création d'un refuge non gardé (STECAL) permettront d'aboutir à un projet cohérent avec le milieu naturel et conforme à la réglementation.

Suite aux contacts que j'ai eus avec les élus, j'estime que la commune est motivée pour aboutir à un PLU réaliste. Je pense que la collaboration proposée par les services de l'État permettra d'aboutir à un document de qualité.

- Les observations du public

Elles portent

- sur des demandes de passage en zone constructible : j'approuve le choix de la commune de maintenir le cadrage du SCoT avec les limites de zone Ua resserrées autour des hameaux. Elle respecte ainsi les orientations du PADD.

- sur les OAP : celle du Bessay a fait l'objet de plusieurs critiques de riverains, et demeurent des problèmes techniques. J'approuve la suppression envisagée.

Celle du chef-lieu, sise sur une zone agricole, doit être maintenue car plus opportune, et fera l'objet d'une compensation pour l'exploitante de cette pâture.

- sur les zonages : je salue le travail conséquent de M .V. Darves Blanc, conseiller municipal, qui relevé des erreurs qui seront corrigées, et a fait de nombreuses propositions constructives dont certaines ont été prises en compte par la commune. Des rectifications, à la marge, de cohérence entre le zonage U et les zones N « risques naturels » pourront être faites.

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu

- les conditions de déroulement de l'enquête et le contenu du projet
- les observations du public et des Personnes Publiques Associées examinées ci-dessus, et les réponses apportées par la commune,

j'estime que le projet de PLU de la commune de Saint Alban des Villards respecte les objectifs d'un développement durable tels que décrits dans l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU a bien analysé les contraintes liées au développement de la commune, pris en compte les difficultés de la rénovation du bâti.

La commune a limité drastiquement la consommation d'espaces naturels, et a supprimé, suite à l'enquête, une OAP, réduisant encore cette consommation.

Le projet protège les activités agricoles et les espaces naturels, importants pour son identité. Il respecte et valorise les richesses patrimoniales de son territoire. Il renforce l'attractivité du chef-lieu.

En conséquence, le commissaire enquêteur soussigné émet un AVIS FAVORABLE au projet.

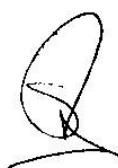
SOUS RÉSERVE

que la commune, dans la finalisation du projet, prenne bien en compte les réserves des services, comme elle l'annonce et le justifie dans son mémoire en réponse.

IL RECOMMANDÉ

- de finaliser le projet en rencontrant les services de l'État, le syndicat des Pays de Maurienne et la communauté de communes
- si la commune supprime la cartographie de vergers hors zone U, de remettre en cohérence le PADD et l'OAP Trame verte et bleue avec l'orientation : « Préserver les espaces ouverts au milieu et **autour** des hameaux ».

Dressé à Chambéry le 24/12/2025
par le Commissaire enquêteur



P. MACABIES