

Commune de Saint Alban des Villards PLU

Procès-verbal de synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Cette synthèse ne dispense pas d'une lecture détaillée des avis ci-dessous, afin que la commune apporte des réponses précises aux questions posées, en particulier aux réserves. Elle est parfois assortie de questions à la commune du commissaire enquêteur, afin d'affiner son avis.

Avis de 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 réalisée à partir des autorisations d'urbanisme délivrées serait plus appropriée, au vu du faible volume d'autorisations délivrées.

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.

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.

- 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 ?

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 ?

Le règlement écrit met en avant le raccordement au réseau et envisage l'infiltration comme une solution secondaire (page 25). Cette rédaction est à i n v e r s e r , 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.

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.

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.

- 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.

Pour 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.

- 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 (*fait en cours d'enquête*)
- 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 »

- 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 »

- 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

cartes de zonage réglementaire (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).

• 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).

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.).

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 ?

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

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.

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 ?

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 Bessay 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.

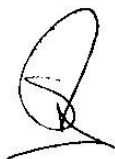
Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie

Le règlement autorise l'accueil d'activités artisanales à vocation commerciales 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).

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

Le 26/11/2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a small flourish.

P. Macabies