



**PRÉFÈTE
DE LA SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
Départementale
des Territoires (DDT)

Chambéry, le 30/09/2025

Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune de Saint Alban des Villards

Votre projet de territoire, relaté dans le document arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU), témoigne d'un travail soucieux des élus quant à l'enjeu de préservation des zones naturelles et agricoles de votre territoire, puisqu'environ 34 hectares de zones constructibles ont été déclassées à leur profit.

De même, ont bien été retranscrites dans le document votre volonté d'accueillir des habitants permanents, au moyen de l'instauration d'une servitude de résidence principale, ainsi que les problématiques liées à l'assainissement, par l'instauration d'un tramage conditionnant l'ouverture à l'urbanisation.

Toutefois, concernant les sujets liés aux perspectives démographiques, à la production de logements associée et à la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) qu'elle implique, un manque de justifications de votre projet de territoire doublé d'incohérences internes à votre document m'amènent à émettre une réserve globale qui devra impérativement être levée avant l'approbation de votre document.

A) Réserve liée aux objectifs démographiques et de production de logements et à la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

En premier lieu, s'agissant des données démographiques, il est relaté, en page 9 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), une perspective de 115 à 120 habitants à horizon du PLU, affichée comme correspondant à une évolution démographique de + 1,5 % par an. Or les dernières données INSEE disponibles, datant de 2022, évaluent la population à 88 habitants. L'évolution démographique projetée est donc plutôt de l'ordre de + 27 à + 32 habitants, soit + 3 % par an et paraît disproportionnée au vu de la tendance démographique des dernières années (- 3,1 % par an entre 2016 et 2022 d'après l'INSEE).

De plus, les données internes au document s'avèrent incohérentes sur l'objectif démographique : s'il est traduit + 27 à + 32 habitants dans le PADD, il est en revanche affiché + 20 habitants dans le rapport de présentation (en page 88).

Aussi, les données démographiques sont à réévaluer à partir des données connues actualisées et à mettre en cohérence au sein des différentes pièces du PLU.

Par ailleurs, pour traduire votre projection démographique, le projet de PLU mobilise, au vu de notre analyse, la création d'environ 27 logements, au moyen des leviers suivants :

- réhabilitation d'environ un logement par an (partie « justifications », page 141 du rapport de présentation), soit 10 logements à horizon du PLU ;
- densification de l'enveloppe urbaine, estimée à partir du potentiel foncier ciblé dans votre analyse de densification, amenant à la production de 7 logements ;
- extension de l'enveloppe urbaine, permettant la construction d'une dizaine de logements : 9 par le biais des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du « chef-lieu » et du « Bessay » + 1 en extension de l'enveloppe urbaine du chef-lieu.

Il est regrettable que les données de synthèse récapitulées ci-dessus soient absentes de votre document. Aussi, afin d'en faciliter sa lecture, celui-ci pourrait judicieusement être complété d'un tableau résumant les capacités offertes par les différents leviers en matière de production de logements et leur répartition. De même, il est dommage qu'aucune analyse du potentiel de mobilisation du bâti existant, que ce soit par réhabilitation ou reconquête de logement vacant, ne soit présente dans le document.

Cette production de 27 logements semble largement surestimée au vu de votre projection démographique, de la taille des ménages estimée à 1,7 habitants par ménage (en page 9 du PADD) et de votre volonté d'accueillir des ménages avec famille. ***Aussi, après avoir actualisé et mis en cohérence les données démographiques, votre projet de PLU devra également revoir la***

justification de ce besoin en logements, en veillant à prioriser la production de logements par la mobilisation du bâti existant et la densification de l'enveloppe urbaine.

La création de ces logements en extension entraîne une consommation prévisionnelle de 0,42 ha d'ENAF sur 2026-2036. Or, le diagnostic du PLU évalue à 0,31 ha la consommation d'ENAF passée sur les dix dernières années (2015-2025). Cette consommation en ENAF apparaît supérieure à celle déclinée pour votre commune dans le projet arrêté du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) Maurienne (0,25 ha), qui intègre la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) inscrite dans la loi Climat et Résilience.

En outre, il est constaté que le PADD, clef de voûte de votre projet politique, ne répond pas aux exigences législatives en tant qu'il n'intègre pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation des ENAF. Ces données devront donc être précisées dans le dossier d'approbation, déclinant ainsi les principes de la loi Climat et Résilience en matière de sobriété foncière.

Par ailleurs, il peut être regretté la méthodologie employée de calcul de la consommation en ENAF basée sur l'utilisation du site « mon diag artif », outil déployé à l'échelle nationale pouvant présenter des biais importants à l'échelle communale. Une analyse plus fine réalisée à partir des autorisations d'urbanisme délivrées aurait été plus appropriée, au vu notamment du faible volume d'autorisations délivrées.

En synthèse, si la consommation en ENAF paraît modérée en chiffres absolus (0,42 ha), sa justification au regard des objectifs démographiques et de production en logements apparaît insuffisante et non corrélée à la tendance observée sur les dernières années.

Par conséquent, il est demandé de réévaluer et de mettre en cohérence les objectifs démographiques et de production en logements ainsi que la consommation foncière induite, en y apportant de meilleures justifications, au service d'un projet de territoire cohérent et réaliste.

Les éléments de justification attendus amèneront in fine à interroger la nécessité de recourir à deux projets de logements en extension.

De manière complémentaire, le PADD devra être complété avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation des ENAF ainsi actualisés.

*

* *

Au-delà de la réserve précitée, cet avis comporte un certain nombre d'observations, qu'il conviendrait de prendre en compte afin d'améliorer la qualité du document, tant par sa cohérence globale que par sa bonne compréhension par le public et par les instructeurs en urbanisme.

B) Les remarques

1- Risques naturels prévisibles

Le règlement écrit du PLU ne mentionne pas l'obligation de prise en compte des dispositions du PIZ, qui n'a pas de portée réglementaire directe. Aussi, celui-ci devra stipuler que le PIZ et les prescriptions qu'il édicte pour chaque zone à risques doivent être prises en compte au moment de l'instruction des autorisations du droit des sols.

Par ailleurs, il n'est pas fait état de la bande de recul vis-à-vis des cours d'eau. Quand bien même le PIZ vienne matérialiser un principe d'inconstructibilité au travers d'une trame rouge autour des cours d'eau principaux, le règlement du PLU devra, de manière complémentaire, faire mention d'une bande de recul inconstructible s'appliquant à tous les axes hydrauliques susceptibles de recevoir un débit de crue. Aussi, il devra être précisé que, sur l'ensemble du réseau hydrographique et en l'absence d'une connaissance locale du risque, une bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des berges de chaque cours d'eau doit s'appliquer. Celle-ci peut-être réduite à 4 mètres, sans en être inférieure, dans le cas où une étude démontre l'absence du risque d'érosion et de débordement. Ce principe devra être rappelé soit au sein des dispositions générales applicables à toutes les zones soit au sein du règlement propre à chacune des zones.

2 – Création d'un refuge non gardé (UTN locale)

Malgré l'absence d'enjeux environnementaux majeurs connus sur le site et la faible volumétrie envisagée du projet, présageant d'un impact très modéré sur l'environnement, il est toutefois regrettable que l'évaluation environnementale réalisée ne présente pas d'inventaire faune-flore portant notamment sur les espèces protégées et le tétras lyre. Aussi, en amont du dépôt d'autorisation d'urbanisme, l'intervention d'un écologue est recommandée afin de compléter l'analyse des enjeux environnementaux et éventuellement d'adapter le projet en conséquence. Ceci pourrait judicieusement être précisé dans la partie du document dédiée à cette UTN (Unité Touristique Nouvelle) locale et notamment dans l'OAP.

De surcroît, le dossier mériterait d'être complété sur les aspects qualitatifs de l'eau provenant du point d'eau présent à proximité de ce refuge destiné à accueillir du public, celui-ci n'ayant pas fait l'objet à ce jour d'analyses.

En outre, s'agissant d'un refuge qui tend à répondre en premier lieu à un besoin en matière d'hébergement principalement estival, du fait de l'ambition de développer la fréquentation touristique 4 saisons de la vallée des Villards, il conviendrait de clarifier sa période d'ouverture sur toute l'année, afin de lever toute ambiguïté sur sa qualification de refuge telle que définie à l'article D326-3 du code du tourisme.

Par ailleurs, le dossier de PLU aurait pu utilement apporter des éléments permettant de s'assurer de la bonne insertion paysagère du projet, dans le sens des recommandations émises par la CDNPS (Commission Départementale Nature Sites et Paysages) en date du 23 septembre 2025. Pour ce faire, des esquisses du projet pourraient être ajoutées.

3- Ressource en eau et assainissement

Concernant l'assainissement, la mise en place d'un tramage conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à l'exécution des travaux d'assainissement est à saluer. En complément, il serait opportun d'établir au sein du rapport de présentation un calendrier prévisionnel des travaux permettant la levée de cette trame.

S'agissant de la ressource en eau, conformément à l'article L2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et dans le contexte actuel de réchauffement climatique, il est demandé de réviser le SDAEP (Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable) afin d'améliorer la connaissance du réseau existant et ainsi d'optimiser l'utilisation de la ressource en eau. Des éléments d'intention quant à la bonne mise en œuvre de cette démarche sont donc attendus dans votre document.

Quant à la gestion des eaux pluviales, le règlement écrit met en avant le raccordement au réseau et envisage l'infiltration comme une solution secondaire (page 25). Cette rédaction est à revoir car, au contraire, il est nécessaire que cette dernière soit priorisée, tel que recommandé par le projet de SCOT Maurienne arrêté, qui encourage la gestion des eaux de pluies à la parcelle.

Enfin, concernant les captages présents sur la commune, il est spécifié au sein du rapport de présentation (en page 87), que figurent sur le plan de zonage les captages faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Aussi, ne devrait apparaître sur le plan de zonage que les périmètres de protection du captage du pied des Voûtes.

4- Agriculture

En premier lieu, il serait opportun d'envisager une solution de compensation quant à la perte agricole générée par le projet d'OAP du chef-lieu, ce qui permettrait de souligner votre ambition de soutenir l'activité agricole en maintenant des terres agricoles disponibles et productives. Ce principe de compensation sera à aborder dans la partie OAP du document, en précisant que celle-ci sera établie au plus tard au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

De plus, concernant les extensions des habitations en zone A et N, il est spécifié en page 49 que celles-ci sont autorisées « dans la limite de 60 m² de surface de plancher totale ». La lecture du tableau amène à conclure qu'il est fait référence à la surface de plancher finale, incluant l'extension, ce qui rend cette règle inapplicable aux constructions existantes supérieures à 60 m². Aussi, afin de s'assurer d'une lecture aisée du règlement et *in fine* faciliter les instructions d'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de rédiger « dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire », dans le sens de la doctrine de la CDPENAF en Savoie.

Au sein du tableau des destinations (en page 51), s'agissant de la zone A, sont autorisés sous conditions les locaux accessoires nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation. Il conviendra d'y rajouter la mention « à la condition qu'ils se situent sur le site de l'exploitation ».

Par ailleurs, au terme de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime qui ne cite pas les hébergements touristiques comme une prolongation de l'activité agricole, il est recommandé d'encadrer la création d'hébergements touristiques au sein des zones N/A/Aalp en utilisant les outils adéquats du code de l'urbanisme (STECAL pour les nouvelles constructions, pastillage des bâtiments en cas de changement de destination,...).

Enfin, il est recommandé de 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 dans votre analyse de mutation et de densification des espaces bâtis (page 123).

5- Dispositions des OAP

Il est recommandé d'indiquer un nombre de logements minimum dans les OAP afin de répondre au sein du document aux objectifs de densité inscrits dans le projet arrêté du SCoT Maurienne et par la suite de s'assurer de leur bonne prise en compte par le porteur de projet au moment de leur mise en œuvre.

De plus, le dossier de PLU n'apporte pas d'éléments suffisants permettant de s'assurer de la bonne insertion paysagère des nouveaux projets. Aussi, l'OAP pourrait utilement émettre des préconisations architecturales cohérentes avec le paysage montagnard (choix des matériaux, volumétrie...). De même, des esquisses des projets pourraient être ajoutées.

Enfin, il est attribué en page 8 un zonage 1AUc pour l'OAP du chef-lieu qu'il conviendrait de corriger en 1AUb en vue d'une bonne cohérence interne du document.

6- Dispositions du règlement graphique

Certaines dispositions du règlement graphiques nécessitent d'être ajustées, afin de permettre 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. Il conviendrait de la rédiger ainsi « zone humide identifiée en application de l'article L151-23 » ;
- concernant les risques, la légende « interdictions » est à préciser. Pour plus de clarté, la légende du PIZ « zones rouges non constructibles sauf exceptions pour certains aménagements » pourrait être reprise.

7- Dispositions du règlement écrit

Certains éléments, abordés à la fois dans le règlement écrit et le rapport de présentation, nécessitent d'être ajustés afin de garantir une bonne cohérence globale du document d'urbanisme :

- 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 en page 146, 50 m² en page 184 – document OAP : 30 m² en page 19, 40 m² en page 20) ;
- la traduction réglementaire du refuge : il fait l'objet d'un zonage Nt au sein du règlement, mais un zonage Aalp lui est attribué en page 184 du rapport de présentation ;
- la sous-destination « salles d'art et de spectacles » est autorisée en zone UA au sein du règlement (page 29) alors qu'elle apparaît interdite dans la partie justifications du rapport de présentation (page 106).

Par ailleurs, l'article 1 des zones A et N (page 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.

Enfin, s'agissant des règles liées à la zone Nt dédiée au refuge, il conviendrait de les afficher dans la sous-destination « autres établissements recevant du public » plutôt que dans celle s'intitulant « autre hébergement touristique ».

8- Dispositions des annexes

Certaines annexes sont manquantes dans le document arrêté. Il convient donc de les intégrer en phase d'approbation :

– conformément à l'article R151-51 du code de l'urbanisme, le PLU doit comporter dans ses annexes la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'appliquant sur le territoire. Il convient donc de la rajouter au PLU approuvé. Pour permettre sa bonne intégration, celle-ci est jointe à cet 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 ;

– le rapport de présentation mentionne en page 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. Dans un souci de cohérence entre les différentes pièces du PLU, il conviendrait donc de l'intégrer dans les annexes.

La directrice départementale des
territoires,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Isabelle Nuti'.

Isabelle NUTI