



ST-COLOMBAN DES VILLARDS

Modification de droit commun n° 2 du PLU

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

**1 - Motif de la modification de droit commun
n°2 3**

2 - Choix de la procédure 4

**3 - Modification du périmètre de la zone AUb
au hameau des Roches 5**

**4 - Création d'Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP) sur la zone AUb
au hameau des Roches 10**

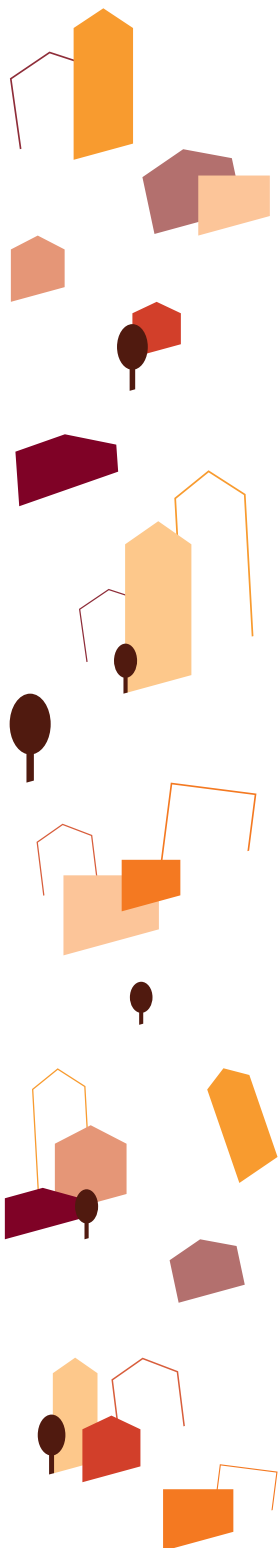
5 - Évolution du règlement écrit 10

5 - Bilan des surfaces du PLU. 12

**6 - Incidences de la modification n°1 sur
l'environnement. 13**

7 - Prise en compte des risques naturels . 15

8 - Bilan des surfaces. 16





1 - Motif de la modification de droit commun n°2

Objet de la modification

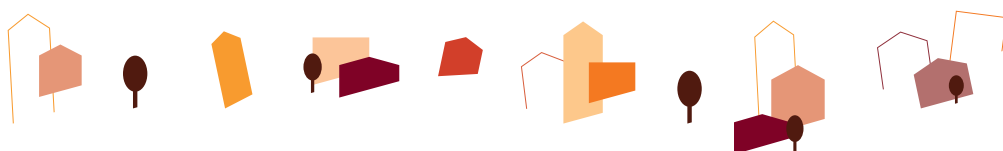
La commune de Saint-Colomban-des-Villards dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 avril 2005.

Depuis cette date le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- 13 mars 2010 approbation des révisions simplifiées n°1 et n°2
- 12 février 2021 approbation de la modification simplifiée n°1
- 30 juin 2023 approbation de la modification de droit commun n°1

Monsieur le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme pour faire évoluer le document sur les points suivants :

- // La réduction de la zone AUb des Roches. Le secteur actuellement classé AUb situé à l'aval de la route communale des Roches sera reclassé en zone A. La parcelle R981 située à l'amont du hameau des Roches, actuellement classée en zone AUb sera reclassée en zone N. Seules les parcelles R698 et R980 seront conservées en zone AUb.
- // Création d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sera créé sur le nouveau périmètre de la zone AUb des Roches.
- // Le règlement écrit de la zone AUb sera adapté au projet retenu par la commune.





2 - Choix de la procédure

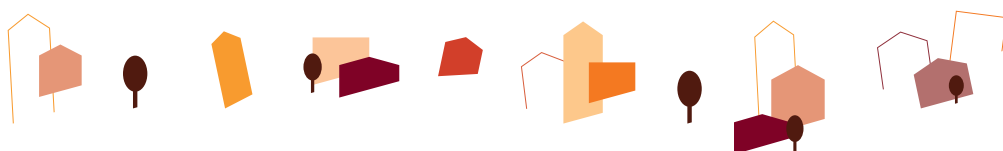
Article L153-41 du C.U - modification de droit commun

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- // Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- // Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- // Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

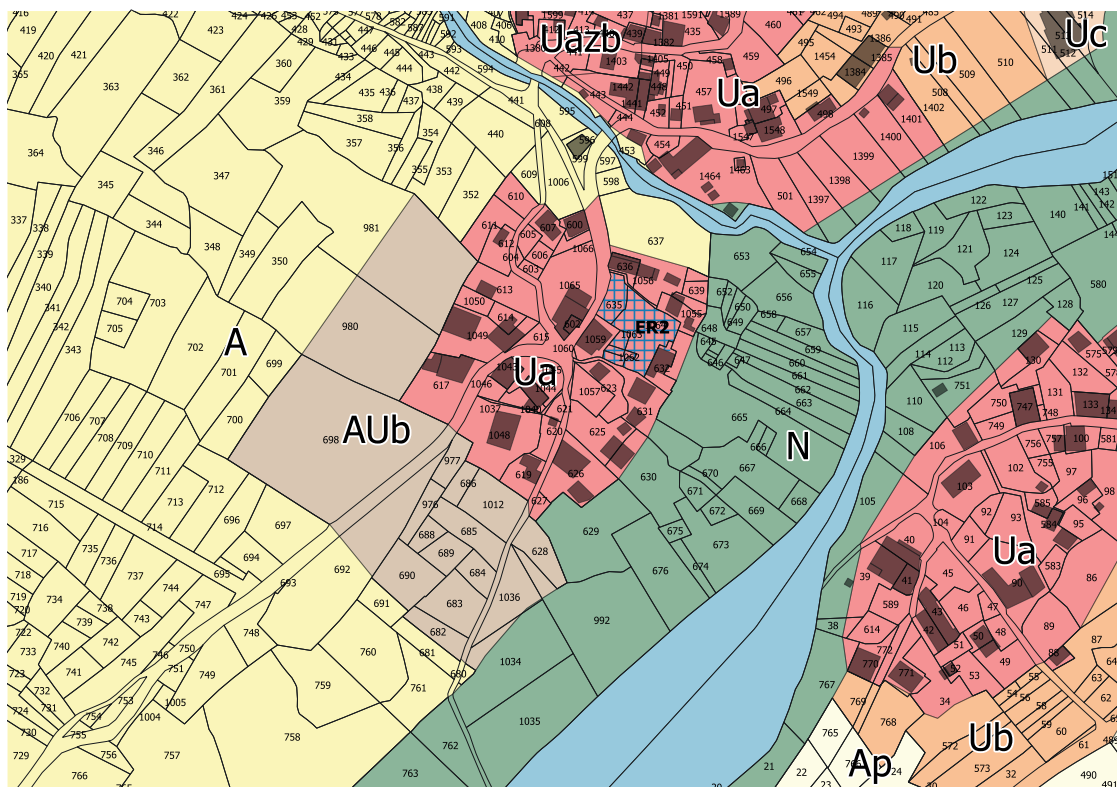
Choix de la procédure

Les ajustements du PLU diminuent fortement les possibilités de construire. De ce fait, la procédure de modification de droit commun s'applique.





3 - Modification du périmètre de la zone AUb au hameau des Roches



Présentation de la zone AUb actuelle - Extrait du plan de zonage - PLU 2005

Préambule

La zone AUb des Roches, telle que définie dans le PLU de 2005, représente une surface d'un peu plus d'1 hectare.

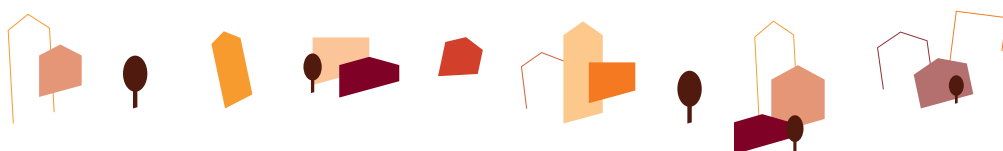
Elle a été l'objet d'une attention particulière de la part d'un aménageur/constructeur qui souhaitait réaliser une opération dans ce site.

Un permis d'aménager a été déposé en 2022. Il a été refusé en raison d'une incompatibilité avec le SCOT et au motif que le projet était de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le contexte local

La population communale connaît une décroissance continue depuis les années 2000 passant de 195 habitants en 1999 à 138 habitants en 2022 (-41%).

Le principal moteur du développement économique de la commune est le tourisme. Par ce fait, le parc immobilier secondaire est particulièrement dominant. Il représente 83% de l'ensemble des logements de la commune.



Le reflux démographique s'est accompagné d'un transfert des résidences principales vers les résidences secondaires. Ainsi sommes-nous passés de 101 résidences principales en 1999 à 74 résidences principales en 2022).

Toutefois, l'économie touristique, aujourd'hui articulée autour d'une station de ski, vacille en raison d'un cumul de facteurs défavorables :

- Un domaine skiable difficile à exploiter.
- Des appareils vieillissants.
- Un enneigement déficitaire au cours de certains des derniers hivers.
- Un manque de lits.
- Une baisse tendancielle de la fréquentation.

Cette situation délicate engendre un déficit chronique des remontées mécaniques. La commune pallie depuis des années à ce déséquilibre par une subvention. Cette pratique est aujourd'hui contestée par la préfecture.

Dans ce contexte difficile l'avenir de la station de ski est plus incertain que jamais.

Par anticipation à une réorganisation du domaine skiable voire à sa fermeture, la commune a engagé une réflexion pour une transition touristique et économique.

La volonté de la commune, soutenue par de nombreux habitants, est de stimuler une offre de logements permanents à prix maîtrisé aujourd'hui inexistante sur la commune. L'objectif est de proposer une offre attractive destinée au maintien de la population locale mais également à l'établissement de nouveaux foyers qui désireraient s'installer à Saint-Colomban.

La prise en charge de l'opération par la commune

Conscient de l'intérêt de maîtriser et conduire une opération stratégique pour l'avenir, la commune a choisi de reprendre l'initiative de l'aménagement de la zone AUB des Roches.

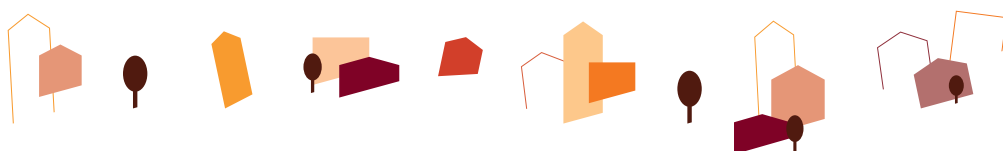
En 2023, la commune a postulé à l'appel à projet «OAP densité-qualité» organisé par la DDT73. La candidature pour l'étude d'aménagement en extension du hameau des Roches a été retenue.

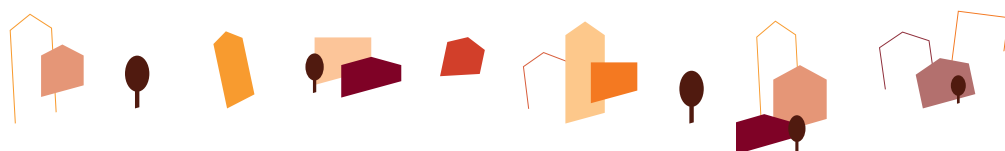
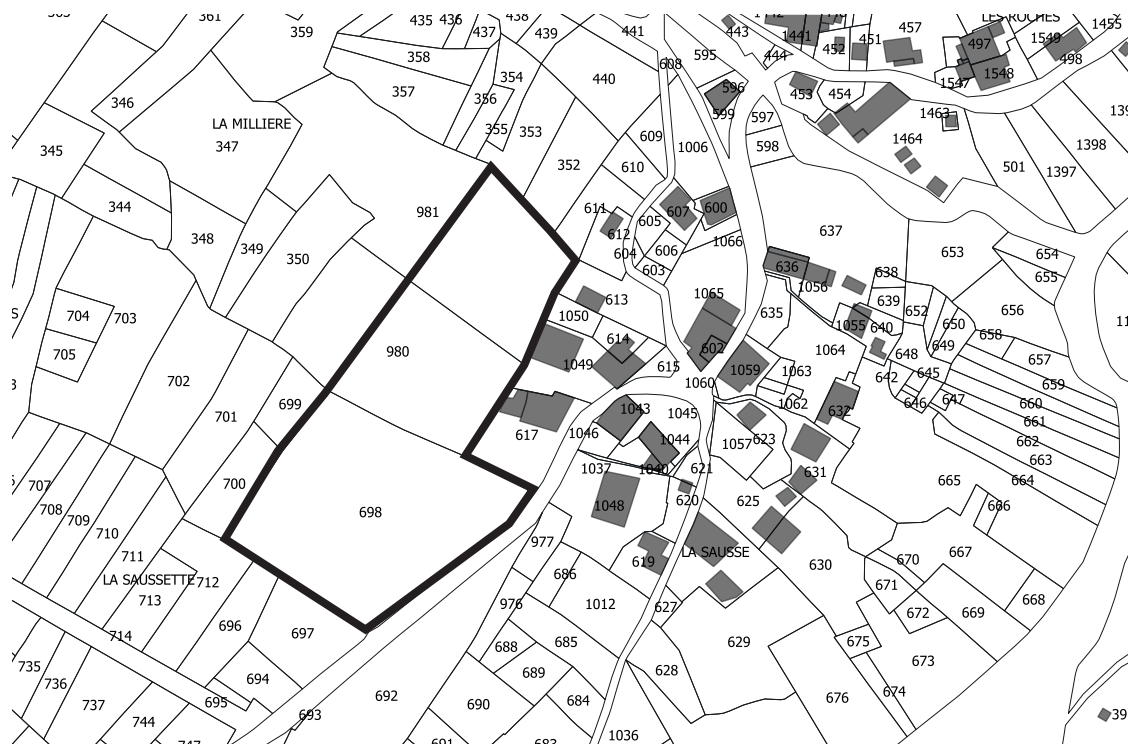
Les années 2023 et 2024 ont été consacrées à cette étude. Un travail conjoint a été mené avec la commune, le groupement de maîtrise d'œuvre et les services de la DDT, notamment l'architecte et le paysagiste de l'état.

Différents scénarios ont été abordés et un scénario préférentiel a été retenu.

Dans les différentes hypothèses, la partie aval de la zone AUB a été exclue d'office de la réflexion en raison des difficultés topographiques et de la volonté de développer un projet qui reste en phase avec l'échelle du hameau.

Le périmètre d'étude était limité aux parcelles R0698, R0980 et R0981.

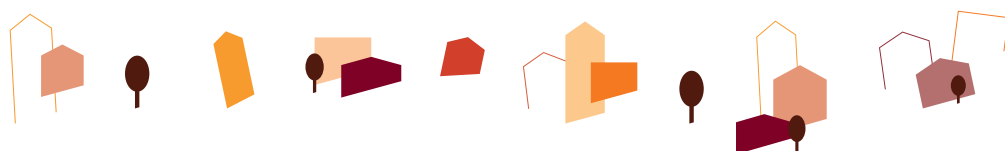
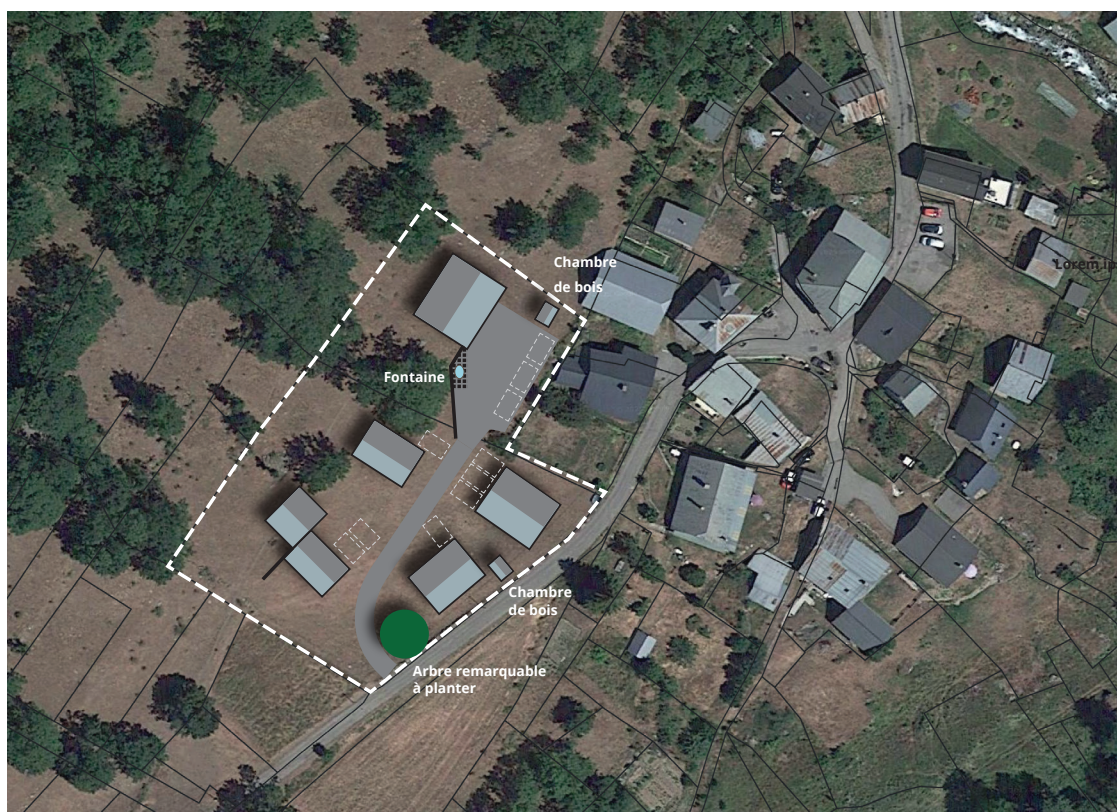
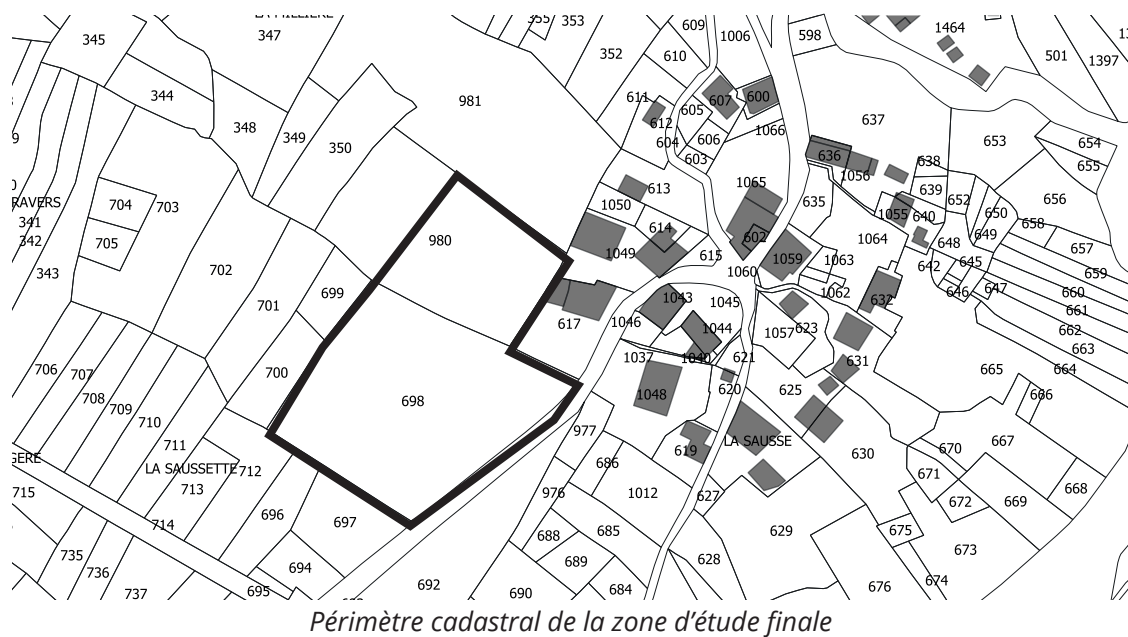




Après validation du scénario retenu, la commune a engagé les procédures d'acquisition des terrains.

Elle a missionné l'Établissement Public Foncier (EPF) pour cette tâche. Les négociations ont été relativement aisées pour les parcelles R0698 et R0980. Par contre, le propriétaire de la parcelle R0981 n'était ni intéressé par l'opération ni vendeur.

La commune a décidé de poursuivre l'opération sur un périmètre restreint, limité aux parcelles R0698 et R0980



Garanties de mise en œuvre du projet

La commune est propriétaire du foncier ce qui facilitera la maîtrise et le suivi de l'opération.

Un architecte unique d'opération sera nommé. Il aura en charge de veiller à la cohérence des projets architecturaux et des divers aménagements (insertion de la voie dans la topographie, choix des matériaux, traitement paysagers des talus et murets ...).

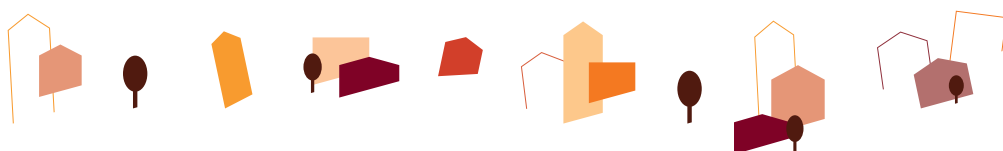
Il assurera le réglage de certains détails opérationnels qui ne relèvent pas forcément du PLU mais plutôt du permis d'aménager et des permis de construire.

Il aura la responsabilité du respect et de la conformité dans la mise en œuvre des projets.



4 - Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone Aub au hameau des Roches

Voir document annexé.





5 - Évolution du règlement écrit

Légende :

~~Texte en rouge barré~~ : texte supprimé

Texte en vert : texte ajouté

RÈGLEMENT INITIAL

Article AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

...

2.3. Par ailleurs, sont autorisés en zone AUb :

- L'extension des bâtiments classés, qui ne comporteraient pas d'inconvénients pour l'environnement.

- Les constructions à usage :

- D'habitation.
- D'hôtellerie et de restauration.
- De gîtes ruraux, de résidence de tourisme.
- D'équipements collectifs.
- D'équipements publics.
- De commerce et d'artisanat non nuisants.
- De bureaux et de services non nuisants.
- De garages, de stationnement et d'annexes diverses.

...

3.2. En zone AUb :

- Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité du secteur, et pourront être réalisées par tranches.

- Les opérations ne devront pas conduire à des délaissés de terrains constructibles, devenus inconstructibles par enclavement.

- Les accès et les réseaux devront être dimensionnés et positionnés de manière à desservir facilement les terrains

RÈGLEMENT MODIFIÉ

Article AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

...

2.3. Par ailleurs, sont autorisés en zone AUb :

- L'extension des bâtiments classés, qui ne comporteraient pas d'inconvénients pour l'environnement.

- Les constructions à usage :

- D'habitation.
- ~~-D'hôtellerie et de restauration.~~
- ~~-De gîtes ruraux, de résidence de tourisme.~~
- ~~-D'équipements collectifs.~~
- ~~-D'équipements publics.~~
- ~~-De commerce et d'artisanat non nuisants.~~
- ~~-De bureaux et de services non nuisants.~~
- De garages, de stationnement et d'annexes diverses.

...

3.2. En zone AUb :

- Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité du secteur, et pourront être réalisées par tranches.

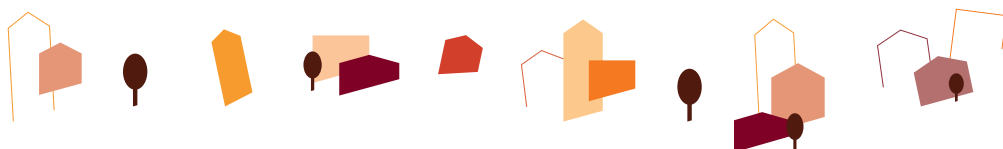
- Les opérations ne devront pas conduire à des délaissés de terrains constructibles, devenus inconstructibles par enclavement.

~~-Les accès et les réseaux devront être dimensionnés et positionnés de manière à desservir facilement les terrains~~

L'article AU2 est modifié pour tenir compte du programme de construction qui a été retenu dans la zone AUb.

Seules les habitations et leur annexes sont autorisées.

Les dispositions inutiles au projet d'aménagement de la zone AUb sont supprimées.



~~voisins.~~

~~-Sauf pour les équipements publics, les projets, dans leur globalité, porteront sur~~
~~mie Surface Hors Œuvre Nette d'au moins :~~

~~800 m • en secteur AUb~~

En application de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale.

Article AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone AUb :

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limite des emprises publiques.

Les articles AU6 à AU12 sont réécrits pour prendre en compte les dispositions spécifiques à la zone Aub.

Article AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone AUb :

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparatives. Dans le cas contraire, elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres calculé à partir du nu extérieur de la façade.

En zone AUb, les règles sont celles de l'article U7, dans les dispositions applicables au secteur Ub.

Article AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone AUb :

Non réglementé.

En zone AUb , les règles sont celles de l'article U8, dans les dispositions applicables au secteur Ub.

Article	AU10.	HAUTEUR	DES
CONSTRUCTIONS			

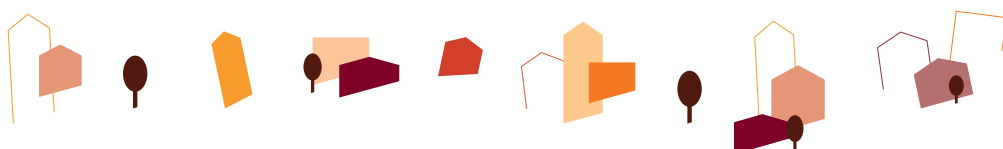
Dans la zone AUb :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture (gouttière), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur minimale des constructions : 3,5 mètres.

Hauteur maximale des constructions : 7,5

En zone AUb, les règles sont celles de l'article U10, dans les dispositions applicables au secteur Ub.



Article AU11 ASPECT EXTÉRIEUR

En zone AUb, les règles sont celles de l'article U11, dans les dispositions applicables au secteur Ub. •

mètres.

Hauteur maximale des annexes isolées : 2,5 mètres.

Article AU11 ASPECT EXTÉRIEUR

Dans la zone AUb :

1. Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel; sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

2. Bâtiments et annexes

2.1 Gabarit des constructions (hors annexes)

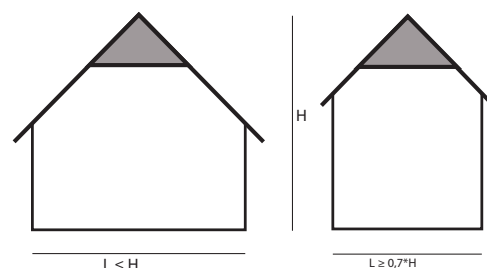
Proportion de la façade pignon (façade perpendiculaire au faîtage) :

H = hauteur à l'aplomb du faîtage et L = largeur de la façade du pignon.

La largeur du pignon (L) devra être comprise entre « $0,7 * H$ » et «H»

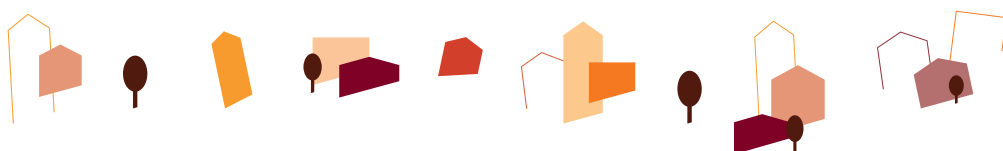
Les façades «larges» ne devront pas être supérieures à « $L = H$ ». Par exemple un bâtiment dont la hauteur est 11 mètres ne peut pas avoir une façade pignon plus large que 11 mètres.

Les proportions des façades «étroites» ne devront pas être inférieures à « $L = 0,7 * H$ ». Par exemple un bâtiment dont la hauteur au faîtage est 11 mètres ne peut avoir une façade pignon plus étroite que 7,70 mètres ($0,7 * 11$ mètres).



2.2 Aspect des façades :

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment,



briques de montage, etc... sont interdits

Matériaux autorisés : maçonnerie enduite à la chaux, pierre apparente, bardage en bois.

Traitement des façades : les façades seront traitées en maçonnerie enduite à la chaux ou en pierre apparente. L'usage du bardage en bois posé verticalement, ou de structure à ossature bois est exclusivement réservé pour la façade pignon, sous les versants du toit.

Toutes les boiseries seront de traitées de couleur brun sombre (couleur naturelle des Villards).

Les façades pourront être crépies de teintes blanc cassé (rappelant l'enduit de chaux), ou de couleur pastel, dans le respect des tons traditionnels.

Les cuves de gaz et les cuves de stockage de combustible liquide devront être obligatoirement enterrées, ou intégrées dans un bâtiment annexe.

Les chambres de bois sur « pilotis » ou piliers sont interdites : les soubassements de ces annexes doivent maçonnés et fermés.

2.3 Aspect des toitures :

Les toitures seront à deux pans avec ou sans demi-croupe (pan de toit coupé «comme une casquette» sur la façade pignon).

Les pentes des toitures seront comprises entre 70 % et 100 %.

Les matériaux de couverture seront couleur gris ardoise.

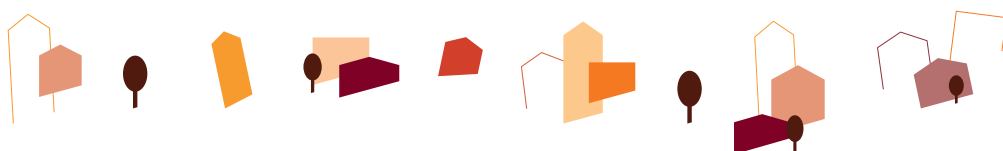
Les capteurs solaires sont autorisés.

Les rampants de toiture donnant sur la voie publique devront comporter obligatoirement des pannes-neige et des chenaux.

3. Clôtures

Les clôtures devront être constituées soit de haies végétales (éventuellement doublées de grillage); soit de clôture bois d'une hauteur maximum de 1,20 m.

Les murs de soutènement seront soit enduits, soit en pierres apparentes.



Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux carrefours.

Article AU12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

En zone AUb, les règles sont celles de l'article U12, dans les dispositions applicables au secteur Ub.

Article AU12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Dans la zone AUb :

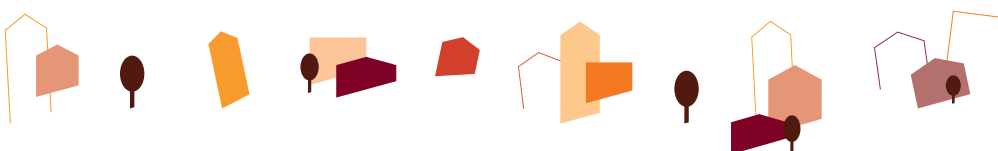
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris,

Pour les parkings en bordure de voie publique, la surface à prendre en compte est de 12,5 m².

Il sera exigé :

- Pour les logements de la taille d'un T2 : 1 place par logement.
- Pour les logements à partir de la taille T3 : 2 places par logements dont au minimum 1 place intégrée dans le bâtiment.
- 3 places pour les visiteurs.





6 - Bilan des surfaces du PLU.

Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU

PLU en vigueur	
Ua	17,47
Ub	10,09
Uc	2,58
Ui	0,47
sous-total U	30,61
AU1	2,27
AU2	1,46
AU3	0,80
Aub	1,04
Auc	2,15
sous-total AU	7,72
Sous-total U + AU	38,33

PLU modification n°2	
Ua	17,47
Ub	10,09
Uc	2,58
Ui	0,47
sous-total U	30,61
AU1	2,27
AU2	1,46
AU3	0,80
Aub	0,46
Auc	2,15
sous-total AU	7,14
Sous-total U + AU	37,75

A	798,94
Ac + Acs	4,10
Ap	39,69
As	634,95
sous-total A	1 477,68
N	6 300,47
Nc	2,08
Ncf+ Ncf1 + Ncf2	50,63
Np	238,31
sous-total N	6 591,49
Sous-total A + N	8 069,17

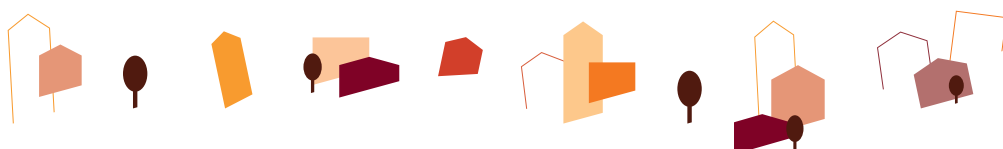
A	799,52
Ac + Acs	4,10
Ap	39,69
As	634,95
sous-total A	1 478,26
N	6 300,47
Nc	2,08
Ncf+ Ncf1 + Ncf2	50,63
Np	238,31
sous-total N	6 591,49
Sous-total A + N	8 069,75

Total	8 107,50
-------	----------

Total	8 107,50
-------	----------

La modification n°2
du PLU se traduit
par la réduction de
0.58 ha pour la zone
AUB.

La zone A augmente
d'autant.





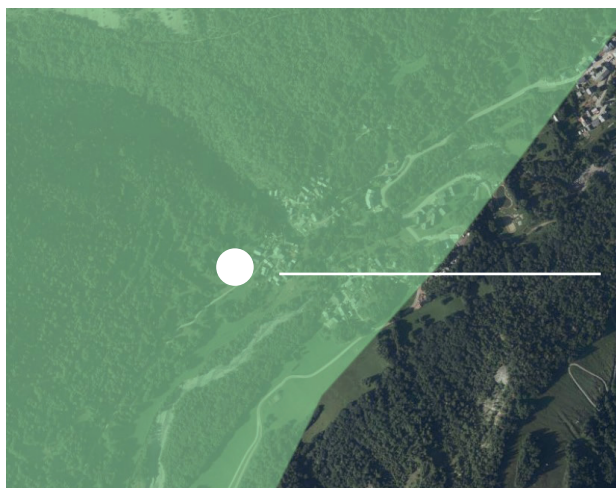
7 - Incidences de la modification n°2 sur l'environnement.

La commune n'est couverte par aucun site NATURA 2000 (ni directive habitat, ni directive oiseaux). Il n'y a pas d'arrêt de protection de biotope sur le territoire communal.

Une ZNIEFF de type 2 (n°820031917 - Massif de Belledonne et chaîne des Hurtières) et une ZNIEFF de type 1, zone la plus remarquable, (n°820031848 - Versant ouest de la vallée des Villards) couvrent une partie importante de la commune.

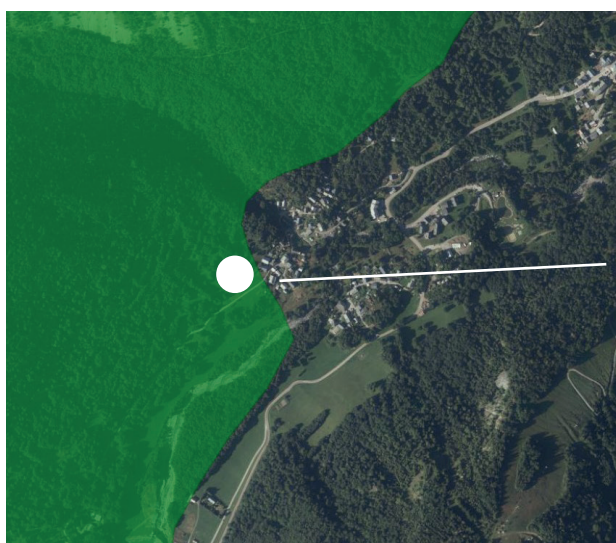
Le site de la zone AUB des Roches est localisé dans le périmètre des ZNIEFF 1 et 2.

*Extrait de la carte de la
ZNIEFF 2 n°820031917*

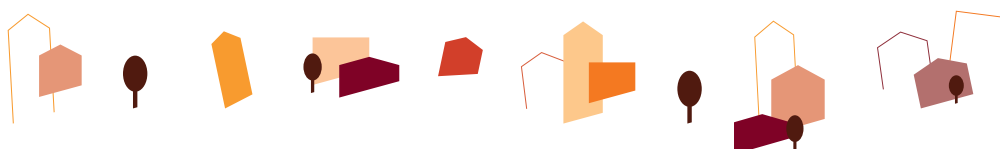


*Zone AUB des
Roches*

*Extrait de la carte de la
ZNIEFF 1 n°820031848*



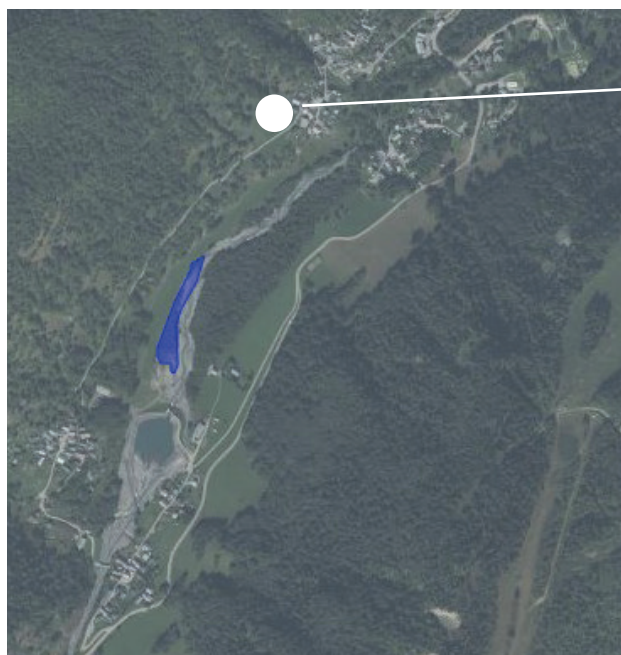
*Zone AUB des
Roches*



La commune comporte de nombreuses zones humides dont la plupart sont localisées dans les secteurs d'altitude.

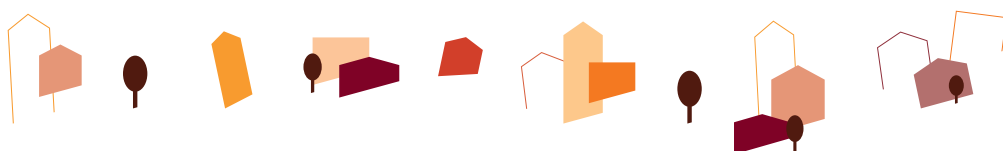
Une zone humide se situe au nord de Valmaure toutefois le secteur de projet en est très éloigné.

*Extrait de l'inventaire
des zones humides*



*Zone Aub les
Roches*

Les incidences sur l'environnement du projet porté par la modification n°2 seront très faibles dans la mesure où l'aménagement de la zone AUB advient dans un secteur de prairies de fauche ordinaires, sur une emprise réduite de 55% par rapport à celle du PLU en vigueur.



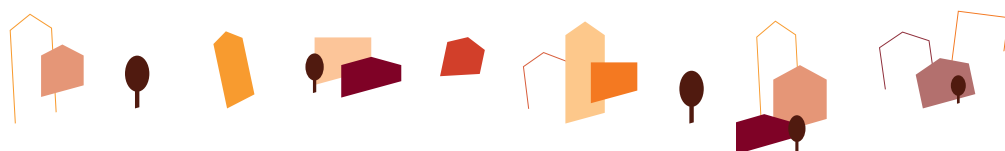
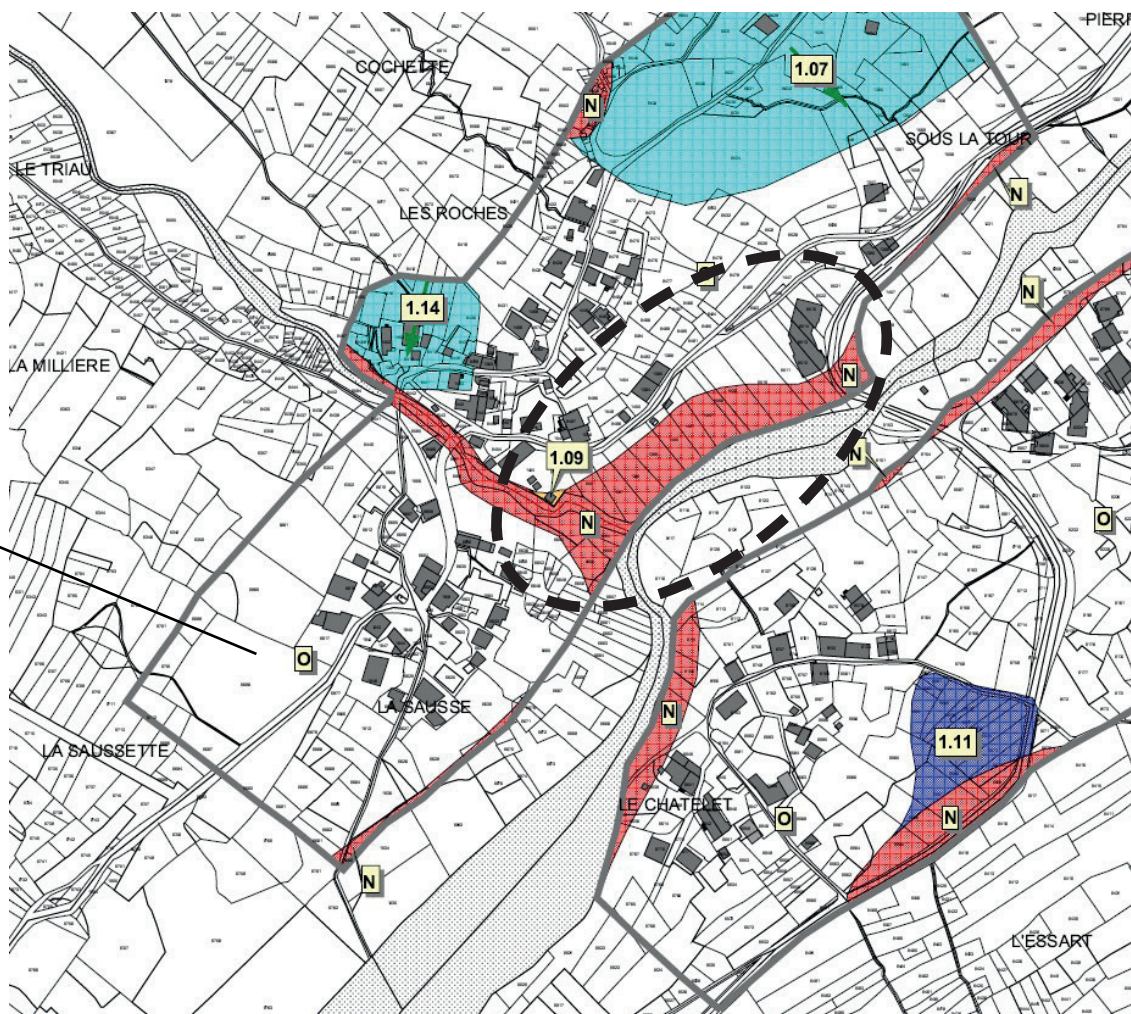


8 - Prise en compte des risques naturels

La commune de Saint-Colomban-des-Villards est couverte par un PPR approuvé le 23 septembre 2009.

La zone Aub des Roches est classée en zone blanche du PPR, non exposée au risques naturels (voir carte ci-dessous).

Zone Aub





Vincent Biays

217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A