

# PLU de Sainte Marie du Mont (38)



**Débat du 29 octobre 2024**

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le PLU en date du :

**8 mai 2025**

Le Maire



## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## I. Maitriser le développement sur Sainte Marie du Mont

1. Assurer les conditions de bonne gestion des eaux et des risques naturels pour accueillir de nouveaux habitants
2. Offrir aux habitants de nouveaux espaces collectifs conviviaux (aménagement autour de la mairie), leur permettre de développer leurs activités et organiser les dessertes et stationnements
3. Répondre aux besoins en matière d'habitat, de façon adaptée au territoire
4. Réduire l'artificialisation des sols et lutter contre l'étalement urbain
5. Maitriser les dépenses énergétiques et sensibiliser au développement durable

## II. Valoriser les qualités montagnarde, paysagère et environnementale du territoire

1. Soutenir l'activité agricole, permettre la concrétisation des projets et faciliter la gestion forestière
2. Maintenir les qualités environnementales et paysagères du territoire
3. Confirmer le caractère touristique doux et de loisirs de montagne de la commune

POUR CHAQUE ORIENTATION...

CONSTATS ISSUS  
DU DIAGNOSTIC



ORIENTATIONS  
DU PADD

***I. Maitriser le développement sur  
Sainte Marie du Mont***



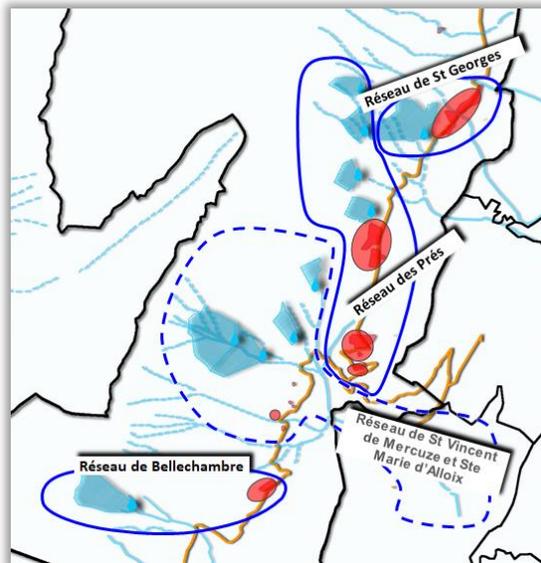
# I. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT SUR SAINTE MARIE DU MONT

Constats issus  
du diagnostic

## LA GESTION DE L'EAU, RÉSEAUX ET CAPACITÉS

### Alimentation en eau :

- Pas de difficultés quantitatives et qualitatives pour Saint Georges, ni Bellechambre
- Un bilan besoin/ressources très limité sur le réseau des Prés (desserte des Prés + Vieille Eglise + la Chapelle)...
- Des droits d'eau limité l'existant pour le Villard



Carte synthétique de l'alimentation en eau

### Eaux usées :

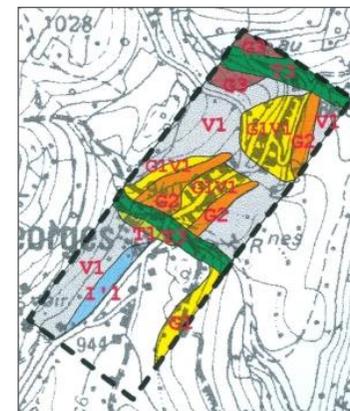
- Les 4 hameaux - Les Prés / Chapelle / Vieille Eglise / Saint Georges - desservis par le réseau d'assainissement collectif
- Bellechambre, Le Villard et Chez Guimet en Assainissement autonome

### Eaux pluviales :

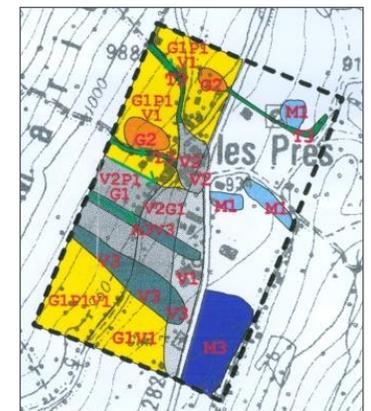
- Réseaux EP bien développés sur les principaux hameaux

### RISQUES NATURELS

- Des risques de ruissellement de moyen à forts sur La Chapelle et les Prés
- Des terrains marécageux en partie Sud de Saint Georges
- Des risques d'aléas fort qui scindent les villages concernent :
  - Les Prés (avalanche et ruissellement)
  - St Georges (crues torrentielles et glissement de terrain)



Carte d'aléas à Saint Georges et Les Prés



# I. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT SUR SAINTE MARIE DU MONT

PADD

## 1. ASSURER LES CONDITIONS DE BONNE GESTION DES EAUX ET DES RISQUES NATURELS POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

- Favoriser le développement sur les hameaux desservis par l'assainissement collectif
- Programmer l'amélioration des capacités d'alimentation en eau sur les hameaux des Prés / La Chapelle / Vieille Eglise ; Prévoir l'ouverture à l'urbanisation sur ces secteurs en fonction de l'avancement des travaux
- Maintenir à l'existant le hameau du Villard au regard des droits d'eau
- Prendre en compte les périmètres de captage dans les possibilités d'urbanisation ou d'évolution du bâti existant
- Favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle lorsque c'est possible et maîtriser les débits des rejets dans les réseaux existants
- Limiter l'imperméabilisation des sols ; favoriser l'utilisation de matériaux filtrants et/ou drainant pour les accès et espaces de stationnement
- Ne pas couvrir les ruisseaux, fossés de drainage ou autres écoulements existants
- Faire des choix d'urbanisation en fonction du niveau de risques naturels à l'appui du PPRn
- Envisager de classer des espaces boisés au titre de l'article L421-4 du CU pour renforcer la protection contre les risques (retenue des terres aux abords des espaces urbanisés, ou berges des torrents)

# I. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT SUR SAINTE MARIE DU MONT

Constats issus  
du diagnostic

## DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES À LA POPULATION RECENTRÉS SUR LES PRÉS

- Un regroupement des services sur le hameau des Prés (mairie, salle des fêtes, église)
  - Une réhabilitation avec extension en cours du bâtiment communal accueillant la salle des fêtes à l'étage, des salles en rez du bâtiment. Des aménagements extérieurs en cours seront des nouveaux lieux propices à la rencontre des habitants
  - Projet de déménagement de la mairie dans ce bâtiment communal avec requalification en logement des locaux actuels en rez d'immeuble.
- Des capacités électriques satisfaisantes sur chaque hameau
- Une couverture numérique récente du territoire par la fibre optique
- Un cadre recherché par les habitants mais éloigné des pôles d'emploi
- Un manque d'espace d'accueil sur place pour les enfants

## DESSERTES DES VILLAGES

- Des aménagements réalisés sur la traversée des Prés pour valoriser et sécuriser les déplacements motorisés et doux et améliorer l'offre en stationnement
- Un besoin d'alternative à la desserte hivernale actuelle pour le bon fonctionnement des services à Saint Georges

# I. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT SUR SAINTE MARIE DU MONT

PADD

## 2. OFFRIR AUX HABITANTS DE NOUVEAUX ESPACES COLLECTIFS CONVIVIAUX (AMÉNAGEMENT AUTOUR DE LA MAIRIE), LEUR PERMETTRE DE DÉVELOPPER LEURS ACTIVITÉS ; ORGANISER DESSERTES ET STATIONNEMENTS

- Faire de la réhabilitation du bâtiment communal et de ses espaces extérieurs le nouveau pôle de services de la commune avec des espaces de convivialité pour les habitants et visiteurs, comme un café associatif ou citoyen.
- Y prévoir un local multimodal de type pédagogique sur la montagne et l'environnement, notamment à destination des enfants



- Envisager un espace de garderie
- Permettre le travail à domicile, l'installation de services ou d'artisans dans les hameaux en compatibilité avec l'habitat
- Faciliter le bon fonctionnement des réseaux numériques
- Prévoir une alternative de desserte pour les habitations de Saint Georges sur versant (partie sud du hameau)
- De manière générale, prévoir des espaces suffisants pour le bon fonctionnement des services et le besoin en équipements (desserte, réseaux et ouvrages)

# I. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT SUR SAINTE MARIE DU MONT

Constats issus du diagnostic

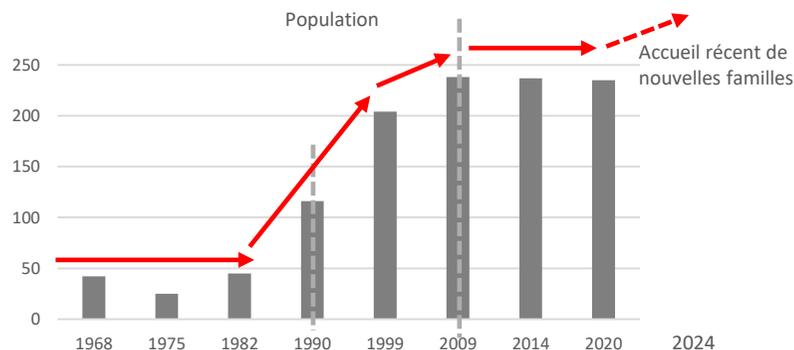
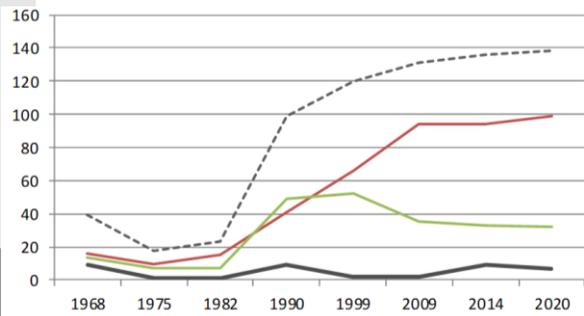
## UNE COMMUNE ATTRACTIVE MALGRÉ L'ÉLOIGNEMENT DES PÔLES D'EMPLOI ET SERVICES

- Un cadre rural et montagnard recherché
- Après une stabilisation de la population entre 2009 et 2020, la commune accueille ces dernières années plutôt des familles avec enfants
- Une diversité de l'habitat avec les 2 immeubles accolés (RDC occupé par la mairie + 8 log), et l'ancienne maison forestière (3 log) dans le même secteur
- Des réhabilitations régulières qui limitent aujourd'hui les possibilités de réinvestissement

## DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET ESPACES CONSOMMÉS

- Au cours des 12 dernières années, création d'environ 1 logement /an par :
  - 4 réhabilitations + 1 par morcellement
  - 4 dents creuses sur 3296 m<sup>2</sup>, soit 824 m<sup>2</sup>/logt
  - 3 en extension sur 4570 m<sup>2</sup> soit 1524 m<sup>2</sup>/logt**soit environ 7870 m<sup>2</sup> pour 7 nouvelles constructions**
- Une consommation raisonnable pour les « dents creuses », mais moins sur les extensions liées notamment à l'absence de document d'urbanisme applicable

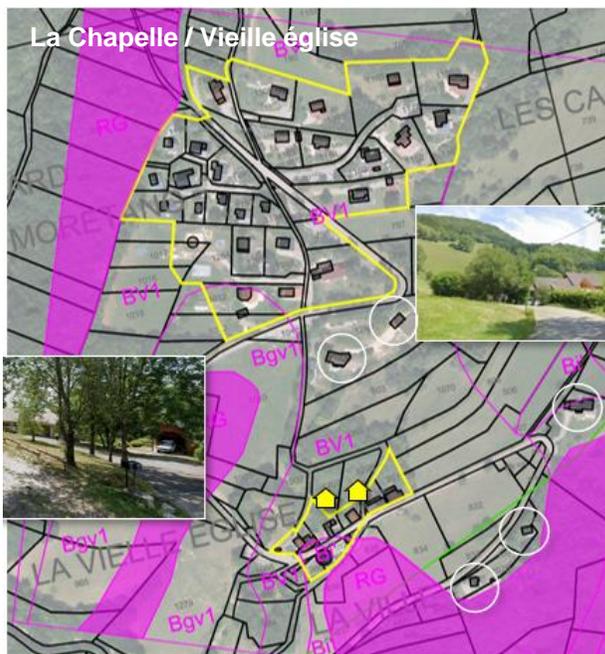
----- Ensemble  
 — Résidences principales  
 — Résidences secondaires  
 — Logements vacants



	Réhabilitation	Morcellement	Dents creuses		Extension		
	Nb logt	Nb logt	Nb logt	Surface consommée (m <sup>2</sup> )	Nb logt	Surface consommée (m <sup>2</sup> )	Total logements créés
Veille église	1				1	2100	2
La Chapelle							0
Les Prés	2		2	2026			4
Saint Georges	1	1	2	1270	2	2470	6
<b>Total 2012-2023</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>3296</b>	<b>3</b>	<b>4570</b>	<b>12</b>

# I. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT SUR SAINTE MARIE DU MONT

Constats issus du diagnostic



- Réinvestissement bâti possible (2 ou 3 logt ?)
- Ténement libre disponible
- Morcellement possible
- Densification non envisageable (accès à une construction existante, terrain marécageux)
- Densification possible mais peu aisée (configuration parcelle, utilisation actuelle)
- Secteur grevé par des risques d'importance (aucune nouvelle construction)
- Secteur marécageux soumis à prescription

## CAPACITÉ À MOBILISER LES ESPACES DÉJÀ BÂTIS

- En apparence 5 logements pourraient se faire par réhabilitation du bâti (Vieille Eglise, Saint Georges)
- 2 dents creuses (1285 m<sup>2</sup> au total) mobilisables sur Les Prés + 1 ou 2 dents creuses sur St Georges (environ 1270 m<sup>2</sup>)
- 1 morcellement possible sur St Georges sur 650 m<sup>2</sup> environ

⇒ **Soit environ 10 ou 11 logements possibles**

# I. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT SUR SAINTE MARIE DU MONT

Constats issus  
du diagnostic

- **OBJECTIFS DU SCOT (2012)** : 17 logements pour la commune  
dont 5 en réhabilitations et 12 par des nouvelles constructions sur 7535 m<sup>2</sup>, dont 2555 m<sup>2</sup> en dents creuses
- **OBJECTIFS DU PLH (PROJET 2025)** : 12 logements pour la commune  
dont 5 en réhabilitations et 7 par des nouvelles constructions sur 5145 m<sup>2</sup>, dont 2555 m<sup>2</sup> en dents creuses
- **APPLICATION DU ZAN (ZERO ARTIFICIALISATION NETTE)**

**Article 194 de la loi du 22 aout 2021 modifié par la loi du 20 juillet 2023**

*3° Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années ...*

*3° bis Une commune qui est couverte par un plan local d'urbanisme, ... Pour la première tranche de dix années mentionnée au 1° du présent III, cette surface minimale est fixée à un hectare.*

➔ **Consommation de 7870 m<sup>2</sup> => Potentiel de 3935 m<sup>2</sup> possible dans le projet de PLU**

NB : si prise en compte des seuls espaces naturels et agricoles, en extension de l'urbanisation, soit 4570 m<sup>2</sup>, alors potentiel possible de diminué à 2285 m<sup>2</sup>, mais largement < 1 ha

# I. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT SUR SAINTE MARIE DU MONT

PADD

## 3. RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT, DE FAÇON ADAPTÉE AU TERRITOIRE

- Prévoir un accueil de population en cohérence avec l'évolution démographique de ces 12 dernières années (et cohérence au PLH) et au regard du desserrement des ménages

=> Envisager environ 12 logts

- Privilégier le développement de l'habitat réparti sur :
  - Le hameau des Prés où se situe l'essentiel des services en veillant à n'ouvrir l'urbanisation qu'en fonction de l'amélioration de l'alimentation en eau potable
  - Le hameau de Saint Georges, sans contrainte en termes de réseaux
- Répondre au besoin des familles à la recherche d'un habitat avec espaces d'agrément, recherché dans ce cadre rural
- Permettre la diversification de l'habitat favorable au parcours résidentiel notamment à travers le réinvestissement du bâti existant

## 4. RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Tenir compte de la capacité à mobiliser les espaces bâtis :
  - 5 logements par réhabilitation du bâti,
  - 4 ou 5 logements par dents creuses ;
  - 1 possibilité de morcellement
  - Par déduction : environ 1 ou 2 logements en extension de l'enveloppe urbaine
- Evaluer le besoin en surfaces
  - En passant de 1500 m<sup>2</sup> de consommation d'espace en extension par logement à 600 m<sup>2</sup>
  - En prévoyant environ 4000 m<sup>2</sup> pour 5 à 6 constructions d'habitation nouvelles
- Proposer des tenements ponctuels ou de petite taille pour favoriser un développement maîtrisé
- Organiser le développement par des OAP si nécessaire pour garantir ces objectifs

**Cette orientation permettra de passer ainsi de 0,8 ha de consommation d'espaces (extension ou dent creuse) entre 2013 et 2024 à environ 0,4 ha entre 2024 et 2036.**

# I. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT SUR SAINTE MARIE DU MONT

Constats issus  
du diagnostic

## UNE UTILISATION DES VÉHICULES MOTORISÉS IMPORTANTES LIÉS AU CONTEXTE RURAL

- Un territoire ne disposant pas de TC (ou peu) et dont l'éloignement des grands axes routiers nécessitent des déplacements motorisés
- Un regroupement des équipements sur le hameau des Prés
- Des distances et des dénivelés entre hameaux raisonnables
- Un cadre propice au déplacement doux / loisirs ; un réseau de chemins bien développé et renseigné (signalétique, panneaux d'information, site internet)

## MAITRISER LES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES

- Un balcon plutôt ouvert et ensoleillé grâce à l'entretien des prairies
- Une exposition plutôt favorable sans masque solaire naturel imposant
- Un parc important de constructions anciennes

## 5. MAITRISER LES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES ET SENSIBILISER AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Permettre le développement du travail à domicile et l'installation de petites entreprises compatibles avec l'habitat pour limiter les déplacements domicile/travail vers la vallée et offrir d'éventuels services supplémentaires à la population
- Evaluer les capacités de stationnement pour faciliter le covoiturage vers la vallée
- Absence de projet en matière de réseau d'énergie à 12 ans
- Sensibiliser aux économies d'énergie dans les constructions (compacité, exposition, isolation, ventilation) ; Inciter à tirer bénéfice des apports solaires (utilisation de l'énergie solaire, éclairage naturel optimal pour les pièces à vivre ....)
- Inciter au réinvestissement du bâti existant
- Permettre une adaptation des règles d'urbanisme pour la mise en œuvre d'isolation par l'extérieur ou de la mise en place de dispositifs solaires sur les constructions existantes
- Sensibiliser à l'intérêt de la végétation pour la gestion des eaux (maintien de surface en pleine terre), dans la maîtrise des consommations d'énergies (toiture végétalisée, espèce caduque permettant ombre en été sans limiter l'ensoleillement en hiver)

***II. Valoriser les qualités montagnarde,  
paysagère et environnementale du territoire***

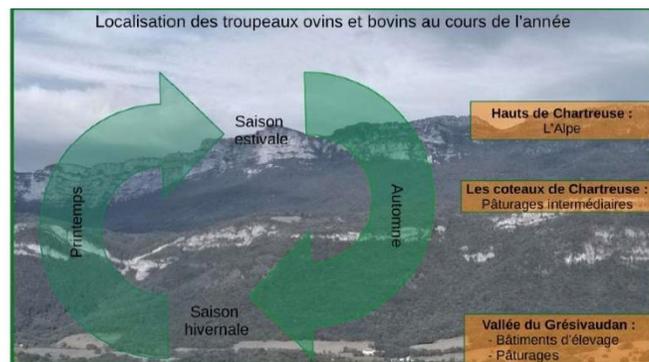


## II. VALORISER LES QUALITÉS MONTAGNARDE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

Constats issus  
du diagnostic

### UN CARACTÈRE AGRICOLE PARTICULIER

- De grands espaces homogènes servant historiquement d'étape pour les troupeaux entre la vallée et les hauts de Chartreuse,
- Une seule exploitation ovine de Saint Georges, et des exploitants extérieurs à la commune, venant de la vallée
- Des propriétaires très réticents à transmettre leurs terres (et à louer) . Des difficultés pour les jeunes exploitations à s'installer faute de terrains et de bâtiments disponibles, et à termes de viabilité
- Un foyer d'autistes à Bellechambre qui fonctionne sur une activité d'élevage (vaches laitières)
- Pas de besoin particulier soulevés par l'agriculteur de Saint Georges ni par la ferme de Bellechambre
- Peu de constructions isolées dans les espaces agricoles



Le **Groupe Pastoral de l'Alpe** regroupe les éleveurs qui mettent leurs animaux en estive sur cet alpage. Ce dernier est nécessaire pour **assurer l'alimentation des troupeaux durant l'été** où la pousse de l'herbe est ralentie en plaine et sur les coteaux secs de Chartreuse. Ceci est d'autant plus vrai ces dernières années où la sécheresse et les chaleurs intenses sont particulièrement néfastes à la pousse de l'herbe.

### GESTION FORESTIÈRE

- Une exploitation forestière du versant
- Une difficulté dans la traversée des Prés par les grumiers

### UN TERRITOIRE PRÉSERVÉ

- Un développement de l'urbanisation très limité ces dernières années, qui a permis de préserver les qualités paysagères et environnementales du territoire
- Un système polynucléaire des hameaux bien délimités et très peu de mitage par des constructions isolées quasi inexistant
- Des espaces naturels, agricoles, pastoraux et forestiers constituant une trame verte et bleue d'intérêt.
- Un réseau de zones humides autour du hameau des Prés dont la principale située au dessous du hameau (rare sur le plateau des Petites Roches)
- Quelques haies intéressantes qui traversent les espaces agricoles et accompagnent les sentiers

## II. VALORISER LES QUALITÉS MONTAGNARDE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE



### 1. SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE, PERMETTRE LA CONCRETISATION DES PROJETS ET FACILITER LA GESTION FORESTIÈRE

- Préserver les grands espaces agricoles homogènes
- Concilier vie des exploitations et sensibilités paysagère et environnementale (zones humides)
- Prévoir des espaces possibles d'implantation de nouvelles exploitations au regard du contexte foncier difficile
- Prendre en compte les besoins des activités agricoles implantées sur le territoire
- Préserver l'activité d'élevage et le cadre de vie des résidents autour de la ferme de Bellechambre
- Promouvoir les productions locales, prévoir au besoin des espaces ponctuels pour la vente locale
  
- Permettre l'entretien des espaces boisés, l'amélioration des aménagements nécessaire à l'exploitation forestière
- Améliorer la circulation des grumiers sur la traversée des Prés
  
- Evaluer les possibilités d'évolution des constructions excentrées par rapport aux hameaux à vocation autre qu'agricole ou forestière en fonction de l'environnement proche et de l'existence de réseau

## II. VALORISER LES QUALITÉS MONTAGNARDE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE



### 2. MAINTENIR LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

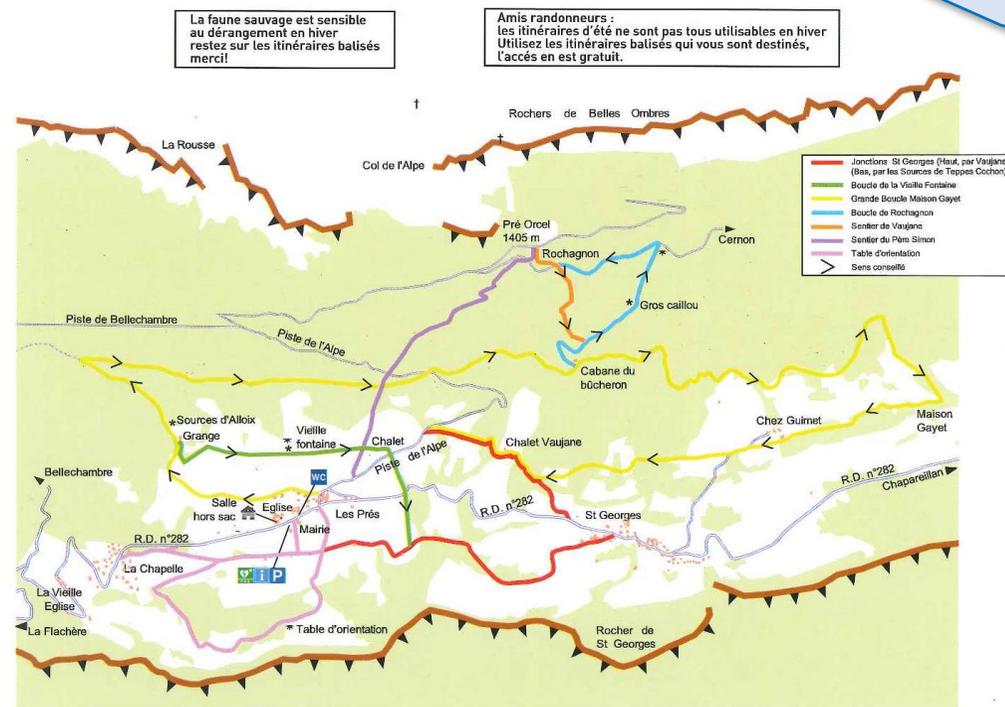
- Veiller à l'entretien raisonné des espaces quels qu'ils soient (agricole, pastoral, forestier ou naturel) pour maintenir la trame verte et bleue sur le territoire
- Prendre en compte le patrimoine naturel reconnu, préserver les zones humides en fonction de leur intérêt.
- Repérer et/ou classer les haies remarquables et espaces boisés qui jouent un rôle dans la biodiversité, le déplacement de la faune et la perception du paysage, et le cadre de vie...
- Favoriser la plantation d'espèces végétales locales et variées, y compris dans les espaces urbanisés
- Limiter l'impact dans le paysage général de l'implantation d'éventuels nouveaux bâtiments agricoles ; veiller à l'intégration des aménagements liés aux exploitations agricoles
- Requalifier les espaces extérieurs autour de la salle des fêtes, marquant l'entrée de village des Prés
- Se baser sur la structure urbaine des hameaux et sur leur dimensionnement dans les principes de densification ou d'extension de l'urbanisation (densité, maillage, espaces libres, type d'espaces publics...) ; Prendre en compte les différents points de vue et la configuration des terrains dans les choix d'urbanisation
- Veiller à l'intégration des futures constructions et de leur accès dans ce paysage rural et montagnard : prendre en compte la spécificité des constructions environnantes pour établir des dispositions réglementaires pour les réhabilitations comme pour les nouvelles constructions
- Valoriser le patrimoine bâti local en rendant possible son réinvestissement et son entretien
- Dans un contexte à dominante rurale, éviter la fermeture des espaces bâtis par des haies continues en limite parcellaire

## II. VALORISER LES QUALITÉS MONTAGNARDE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

Constats issus  
du diagnostic

### UN SITE PROPICE AU TOURISME DOUX ET AUX LOISIRS DE MONTAGNE

- Une commune en balcon entre vallée et Hauts de Chartreuse, avec des départs sentiers de randonnée dans la commune et depuis la vallée
- Des activités sportives et de loisirs qui s'exercent librement sur la commune
- Un stationnement à réorganiser sur Pré Orcel au départ des randonnées ou à réguler par les accès depuis les Prés
- Quelques gîtes dont un de groupe sur les Prés
- Des productions locales (ferme de Bellechambre, miellerie...)



Itinéraires raquettes et randonnées [www.sainte-marie-du-mont.fr](http://www.sainte-marie-du-mont.fr)



## II. VALORISER LES QUALITÉS MONTAGNARDE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

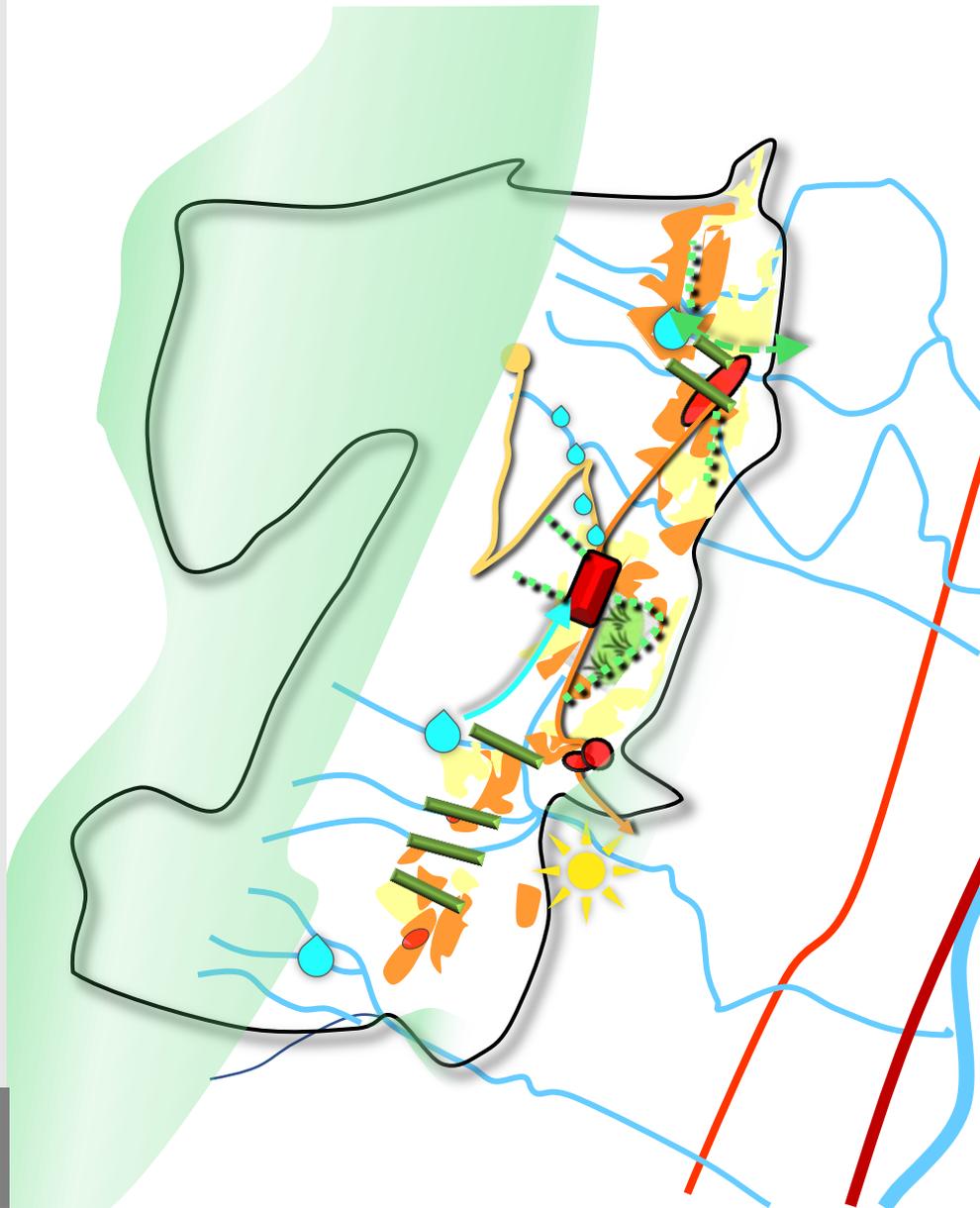
---



### 3. CONFIRMER LE CARACTÈRE TOURISTIQUE DOUX ET DE LOISIRS DE MONTAGNE DE LA COMMUNE

- Profiter de la réhabilitation de la salle des fêtes pour prévoir un lieu d'accueil, relais d'informations sur le patrimoine local et les activités nature, voire vente ponctuelle de produits locaux pour les visiteurs et randonneurs
- Notamment dans le cadre du réinvestissement du bâti existant et de l'entretien du patrimoine bâti, permettre le développement de gîtes
- Réglementer de manière spécifique le gîte de groupe implanté dans le hameau des Prés ainsi que ces espaces extérieurs
- Entretenir les accès aux sites de loisirs et veiller aux capacités de stationnement sur les lieux fréquentés par des visiteurs ; envisager une organisation différente du stationnement sur Pré Orcel ou une régulation des accès depuis les Prés

# SYNTHÈSE SCHÉMATIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD



## I. Maitriser le développement sur Sainte Marie du Mont

Accueillir de nouveaux foyers dans de bonnes conditions :

-  • Prioriser le développement sur les hameaux desservis par l'assainissement collectif et selon la capacité de la ressource en eau potable, des travaux de sécurisation de l'alimentation
-  • Repérer et classer des espaces boisés pour limiter les risques naturels
-  Offrir aux habitants de nouveaux espaces collectifs conviviaux (aménagement autour de la mairie),
-  Répondre aux besoins en logements en permettant la création d'une douzaine dans les hameaux principaux, en réhabilitation ou en construction
-  Maitriser les dépenses énergétiques et sensibiliser au développement durable

## II. Valoriser les qualités montagnarde, paysagère et environnementale du territoire

-  Soutenir l'activité agricole et permettre de nouvelles installations / bâtiments
-  Préserver les grandes ouvertures paysagères
- Maintenir les qualités environnementales
  -  • La zone humide des Prés
  -  • Les trames vertes et bleues, corridors biologiques et réservoir de biodiversité
  -  • Haies remarquables
-  Confirmer le caractère touristique doux et de loisirs de montagne de la commune