



Agréée en matière d'urbanisme  
Par la Préfecture de Savoie

REÇU LE

28 NOV. 2025

o → uba

expic: GV + Adf / DST

Mairie de Peisey-Nancroix  
Rue de l'École des Mines  
73210 PEISEY-NANCROIX

Peisey-Nancroix le 26 novembre 2025

**Objet : Avis sur le PLU modifié de Peisey Nancroix.**

LRAR n° Copie Préfecture de Savoie

Monsieur le Maire, cher Monsieur,

En application de la loi Le Meur, (article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2024-321 du 9 avril 2024) et dans l'objectif de réguler le logement, en zone tendue (pénurie de logements permanents), et à forte tension touristique, la Municipalité de Peisey-Nancroix a décidé de réaliser une modification simplifiée du PLU pour imposer une servitude d'habitat permanent principal, répertoriée dans la ZAC du Villaret, toujours en cours de validité. En tant que Personne Publique Associée (PPA), l'association de la Vallée du Ponthurin est habilitée à donner son avis sur la modification du PLU de Peisey-Nancroix.

### 1-Périmètre de la modification simplifiée

La modification simplifiée du PLU porte uniquement et exclusivement sur la zone 1AUa située au Villaret.

Les modifications concernent :

- L'OAP1 qui porte sur l'intégralité de la zone 1AUa du Villaret

En application de la l'article L.151-14-1° du code de l'Urbanisme, ces nouvelles constructions seront à usage exclusif de résidences principales.

- Le règlement de la zone 1AUa

De plus, ce secteur fait l'objet d'une servitude de logements permanents en application de l'article L 151-14-1° du code de l'urbanisme : toutes nouvelles constructions seront à usage exclusif de résidences principales.

Ces deux évolutions du PLU confirme le choix du conseil municipal d'intégrer des règles d'urbanisme qui imposent une servitude de résidences principales.

Cependant, dans ces modifications, le PLU modifié ne précise pas le caractère opposable en cas de revente des biens immobiliers. Ce point est particulièrement important pour éviter les dérives de destinations et d'usages de l'habitat de la zone 1AUa donc de la ZAC.





Agréée en matière d'urbanisme  
Par la Préfecture de Savoie

### ZAC du Villaret

Une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a été créée en 2020.

La ZAC créée couvre exclusivement le périmètre de la zone 1AUa du Villaret.

Elle a fait l'objet de trois dossiers :

- Dossier de Création : septembre 2020 (délibération 2020-12-147).
- Dossier de Réalisation : 2021 (délibération 2021-03-043).
- Dossier Réalisation / modification1 : 2022 (délibération 2022-07-74).

Ces dossiers ont été établis en tenant compte de l'ancien PLU (2019). Qui par ses imprécisions permettait des entorses à l'OAP1 à destination d'habitats :

- Ouverture à l'implantation de résidences touristiques pour favoriser le financement du projet.
- Nombre de logements, jusqu'à 55 logements pour environ 35 autorisés par le PLU de 2019.

La déclinaison des modifications du PLU simplifié implique de reprendre les dossiers de création et de modification de la ZAC.

Les termes, principalement, ponctuellement, majoritairement, environ,... trop ambigus doivent être prohibés du dossier de création de la ZAC pour répondre à l'exclusivité d'habitats pour résidences principales spécifiée dans le PLU modifié (OAP1 et règlement).

### 2-Route de desserte de la ZAC

Une partie de la desserte de ZAC se trouve dans une zone ZNG du PIZ.

- N pour Non constructible,
- G pour zone soumise à des glissements de terrain

Cette zone est clairement notifiée dans le document graphique du PLU (2019 et modifié). Un projet de mise à jour des plans de prévention des risques (PPRN et PIZ) est en cours de réalisation.

Ce nouveau plan couvrant l'intégralité du territoire de la commune prendra en compte le territoire de la ZAC et de sa desserte.

Les conclusions ne sont pas encore définies, elles pourront avoir un impact sur la réalisation de la ZAC et imposer des évolutions du projet.

### 3-Route d'accès à la zone 1AUa du Villaret

La route d'accès à la zone 1AUa du Villaret est le chemin de Glaise.



Agréée en matière d'urbanisme  
Par la Préfecture de Savoie

Le chemin de glaise est la route de desserte du lotissement du Quiet. L'utilisation de cette route est déjà problématique :

- Forte déclivité
- Surchargée en particulier en période estivale et hivernale.
- Vitesse excessive.
- Croisements difficiles.
- Insécurité pour les piétons.

Le chemin de Glaise a pour fonction d'assurer les besoins de circulation interne au lotissement. Ce n'est pas une route destinée à la circulation générale du village.

Avec la réalisation de la ZAC, la route de desserte du Lotissement du Quiet, Chemin de Glaise, deviendra la route de transit pour accéder à la ZAC, avec des effets induits importants :

- Violation des droits des colotis.
- Perte de tranquillité déjà fort affectée par la dérive de la destination du lotissement du Quiet (réservé à l'habitation et non aux hébergements touristiques).
- Détérioration du cadre de vie.
- Absence de mise en œuvre de la sécurisation de la voie, pourtant demandée par le préfet, M Hériard, en réponse à la question posée lors de l'enquête publique du PLU, en prévision de l'OAP1.

De plus, cette route est intégrée dans le tracé de la future piste de VTT pour rejoindre la remontée mécanique.

Plusieurs projets immobiliers sont déjà prévus sur des terrains dont l'accès se fera par le chemin de glaise, on peut supposer que leurs destinations principales seront touristiques avec des effets induits :

- Augmentation de la circulation.
- Problèmes supplémentaires de stationnements.
- Sécurisation des pitons.

Juridiquement, et par sa dimension, le Chemin de Glaise, route de desserte du lotissement du Quiet, n'est pas adaptée à la destination de la ZAC d'envergure qu'elle devra desservir  
Tous ces points ne sont pas pris en compte dans la modification simplifiée du PLU.

#### 4-Espace vert du lotissement

La totalité de l'espace vert est un lot du lotissement du Quiet (parcelle 341), défini dans l'arrêté de lotir du lotissement, il ne peut, ni être vendu, ni affecté à une autre destination sans l'accord des colotis





Agréée en matière d'urbanisme  
Par la Préfecture de Savoie

Pourtant, cet espace vert est intégré dans le projet de création de la ZAC, comme parcelle constructible ce qui supprime la liaison douce prévue au travers de cet espace. Or les ventes du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

La modification simplifiée du PLU ne prend pas en compte le projet de suppression de cet espace vert.

### **Avis de l'Association**

Pour ces motifs, l'AVP considère que le projet de modification simplifiée du PLU n'est pas convenablement finalisé, et émet un avis défavorable en l'état du dossier.

Il ne prend pas en compte :

- Toutes les garanties en matière de sécurité.
- L'ensemble des effets induits liés à la création d'habitats à vocation de résidences principales.

De plus, au regard de tous les problèmes soulevés, une étude d'impact environnementale est souhaitable.

La modification d'un PLU doit faire l'objet d'une enquête Publique.

Nous demandons que la date d'ouverture de l'enquête publique et sa durée nous soit communiquée. Si la modification du PLU fait l'objet de nouvelles publications nous souhaitons qu'elles nous soient adressées par courriel.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée

Pour le conseil d'administration  
Dominique DEBATS