



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER POUR CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES



AOUT 2025

Le présent document a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de la commune de Peisey-Nancroix et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification Simplifiée n°1 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme)
- Constituer une note de présentation dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public.

Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire,
Commune de Peisey-Nancroix
Rue de l'Ecole des Mines
73210 Peisey Nancroix
04 79 07 92 33

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peisey-Nancroix a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 janvier 2020. La municipalité souhaite aujourd'hui engager une première évolution de son document d'urbanisme, qui a été prescrite par délibération en date du 28 juillet 2025, afin d'inscrire une servitude de logements permanents au titre de l'article L.151-14-1° du Code de l'Urbanisme sur le secteur du Quiet au Villaret.

Les ajustements nécessaires conduisent à apporter un complément aux pièces réglementaires du PLU à savoir aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, au règlement écrit et au règlement graphique.

La mise en place d'une servitude de logements permanentes au titre de l'article L.151-14-1° du Code de l'Urbanisme, n'engendre aucune des dispositions de nature à imposer une procédure de révision ou de révision allégée à :

- Ne modifient pas les orientations définies par le PADD ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé (EBC) ;
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- N'induisent pas de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui n'aurait pas été ouverte ni objet d'acquisitions foncières depuis six ans ;
- Ne créent pas d'OAP valant ZAC.

En effet, l'évolution envisagée n'a pas d'incidence sur les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour et qui développe les orientations suivantes :

RETROUVER UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- Retrouver une dynamique démographique
- Se donner les moyens d'accueillir ces habitants
- Maitriser et quantifier le potentiel de développement

Dans ce premier axe la commune affiche clairement sa volonté de « retrouver le dynamisme démographique des années 70/80 ». « La réalisation de cet objectif passe par une évaluation des besoins en logements dans des nouvelles constructions pour accueillir ou maintenir les habitants ». Pour ce faire, la commune envisage « un secteur propice au développement de l'habitat permanent » sur le secteur du Quiet au Villaret, secteur inscrit en zone 1AUa.

DEVELOPPER L'OFFRE EN SERVICES ET EQUIPEMENTS

- Développer l'offre en services et équipements
- Accompagner le développement

RENFORCER LE POTENTIEL TOURISTIQUE

- Dynamiser le tourisme en toute saison
- Promouvoir la station

PERENNISER LE DYNAMISME AGRICOLE

PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

- Maintenir la qualité des paysages ruraux et montagnard
- Préserver les milieux spécifiques et favoriser la biodiversité

UTILISER LES RESSOURCES LOCALES ET MAITRISER LES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES

- Limiter les dépenses énergétiques et les émissions polluantes

En application des articles L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de Modification Simplifiée peut être engagée car :

- les évolutions opérées ne conduisent pas à une majoration de plus de 20% des possibilités de construire ;
- il n'y a pas de réduction de zones U ou AU ;
- les évolutions opérées ne conduisent pas à une diminution des possibilités de construire.

Article L153.41 du Code de l'urbanisme

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 :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131.9 du présent code.

Article L153.45 du Code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153.41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151.28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II. EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS

La loi LE MEUR institué le 19 novembre 2024 offre la possibilité aux communes dotés d'un Plan Local d'Urbanisme et qui sont :

- soit, classées en zones tendues (c'est-à-dire qui figurent en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, modifié. en dernier lieu par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023, Dalloz actualité, 12 sept. 2023, obs. Y. Rouquet),
- soit, possèdent un taux de résidences secondaires supérieur à 20 %,

d'instaurer « une servitude de résidence principale ». Autrement dit, ces communes ont la possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale.

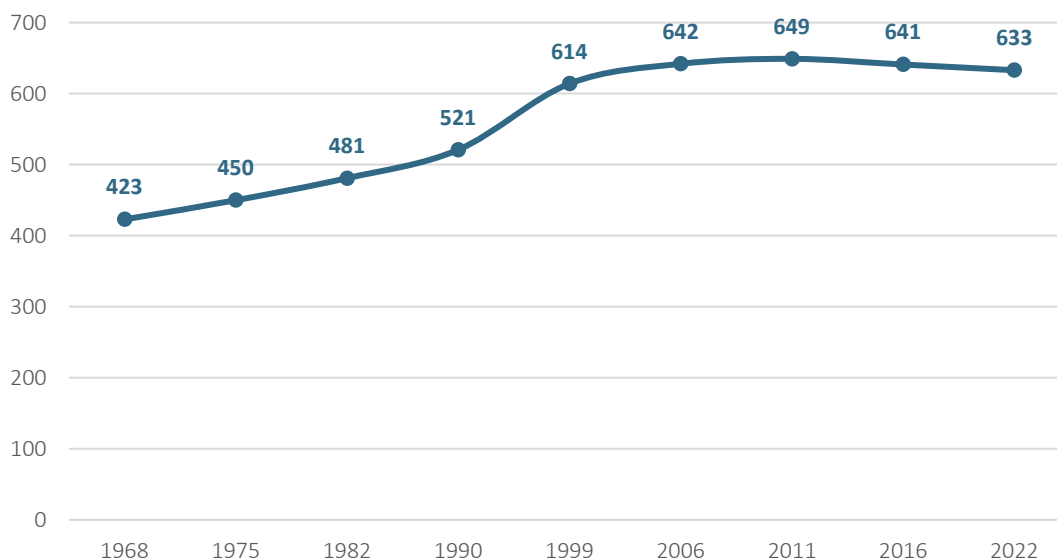
Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, la commune s'est fixée pour objectif de « retrouver une dynamique démographique des années 70/80 » et de « permettre l'accueil d'une centaine d'habitants à l'horizon 2028, soit environ 45 familles ». La concrétisation de cet objectif nécessite de réaliser une cinquantaine de logements principaux neufs.

Commune touristique, Peisey-Nancroix rencontre des difficultés à accueillir de nouveaux habitants et à maintenir les jeunes Peiserots sur le territoire. Depuis le début des années 2010, la commune perd des habitants, ce qui a des conséquences sur la vie du village :

- l'école des « Petits Montagnards » voit ses inscriptions en baisse, notamment au sein des plus petites classes : à l'année scolaire 2011-2022 l'école comptait 66 enfants contre 60 sur l'année scolaire 2023-2024.
- les commerces souffrent d'un manque de clientèle hors saison touristique : la boucherie, auparavant dans le village, s'est implantée en station, s'orientant sur des produits plus touristiques ; le bar-tabac du village a fermé et ne trouve pas de repreneur depuis plusieurs années.

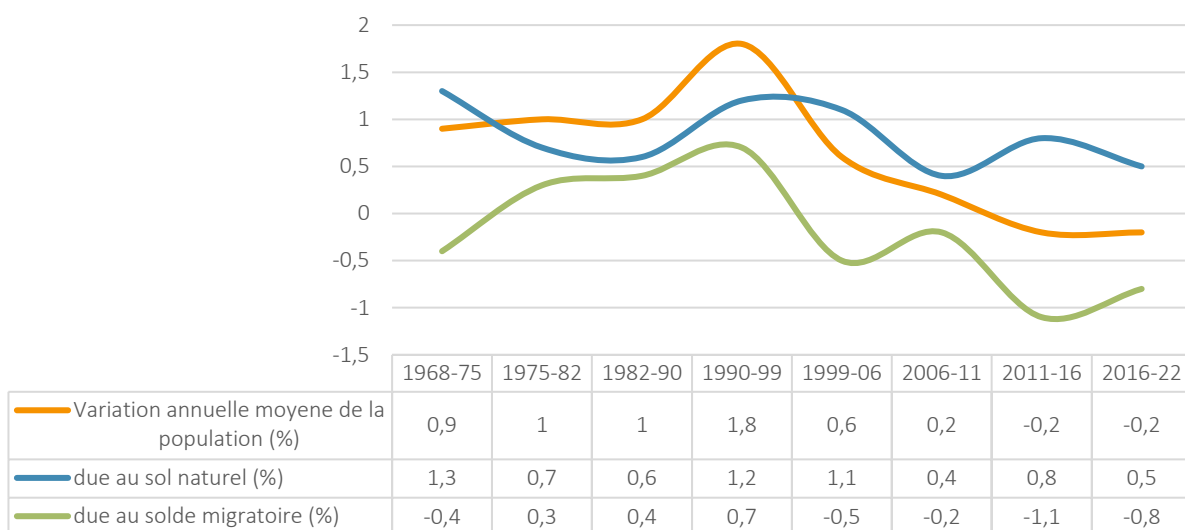
EVOLUTION DE LA POPULATION

Source : INSEE 2025



INDICATEURS DÉMOGRAPHIQUES

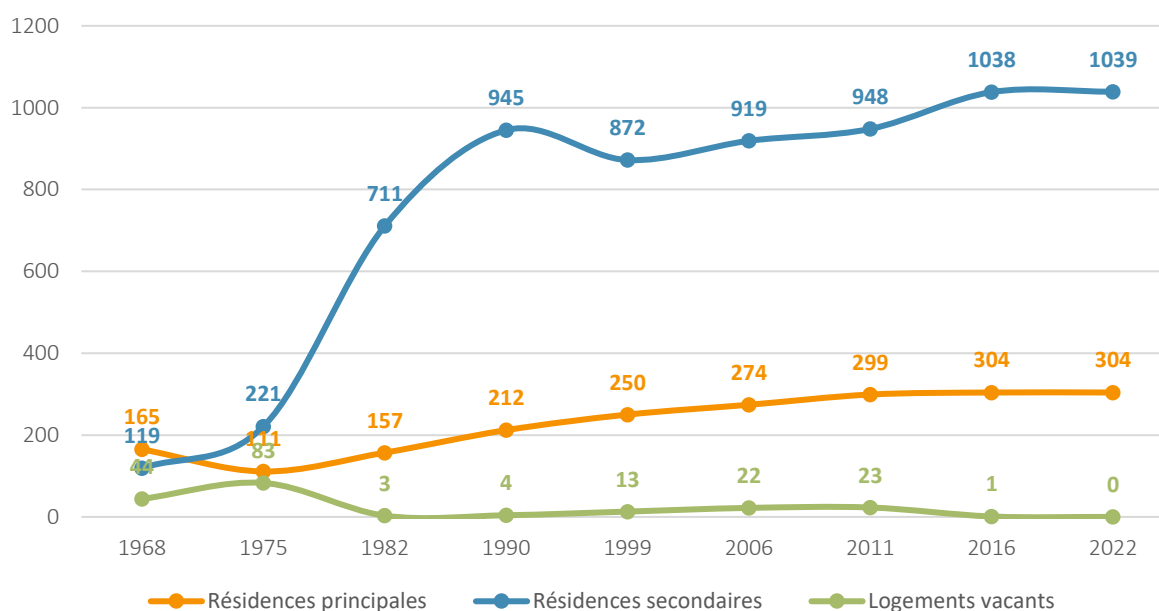
Source : INSEE 2025



Parallèlement, le nombre de résidences secondaires ne cesse d'augmenter sur le territoire : elles représentent en 2022 79% du parc de logements (soit 1139 résidences secondaires). En 2023, 21 permis de construire sur 27 sont destinés à de la résidence secondaire. Parallèlement, les prix élevés rendent impossibles les tentatives de préemption pour du logement social.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Source : INSEE 2025



Afin de répondre à son objectif de développement, la commune a ciblé dans son document d'urbanisme un secteur propice au développement de l'habitat permanent : il s'agit du secteur du Quiet sur le hameau du Villaret. Ce secteur, classé en zone 1AUa et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, se situe proche de toutes les commodités situées dans Peisey Village (commerces, mairie, écoles, agence postale, ...). Si la volonté de la commune d'accueillir de l'habitats permanents est bien inscrite dans le PADD et dans l'OAP du

Quiet, la commune souhaite aujourd'hui se saisir de l'article L.151-14-1° du Code de l'Urbanisme afin de traduire réglementairement cette ambition.

Ainsi, il est précisé à la sous-section 1 du règlement écrit de la zone 1AU que :

« La zone 1AUa du Quiet a été repérée aux documents graphiques par une trame « OAP1 ». Les projets d'urbanisation la concernant devront se faire en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour ce secteur. 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 logements seront à usage exclusif de résidences principales. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone 1AUa. »

Parallèlement, cette précision est apportée à l'OAP.

III. DES EVOLUTIONS DU PLU COMPATIBLES AVEC LA LOI MONTAGE

La loi du 28 décembre 2016 portant sur la modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune Peisey-Nancroix. Cette Loi concerne la préservation des terres agricoles, l'extension de l'urbanisation, la valorisation du patrimoine montagnard.

➔ La préservation des espaces naturels et agricoles

Aucune modification de zonage des zones A et N n'est opérée dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peisey-Nancroix ;

➔ L'urbanisation sera réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

Aucune modification de zonage n'est opérée dans l'objectif de réaliser une nouvelle urbanisation en discontinuité.

➔ Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.

Aucune modification de zonage n'est opérée en ce sens. Notice explicative 8

➔ Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une « unité touristique nouvelle » (UTN). Les UTN inférieures aux seuils fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à autorisation.

Les évolutions engagées ne rentrent pas dans les critères des Unités Touristiques Nouvelles.

IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Suite à l'annulation par le Conseil d'Etat des articles R.104-1 à R.104-11 du Code de l'Urbanisme, l'article R.122-17 du Code de l'Environnement s'applique et une demande au cas par cas a été soumise à l'Autorité Environnementale pour rendre une décision soumettant ou non la Modification Simplifiée n°1 du PLU de la commune de Peisey-Nancroix à évaluation environnementale.