



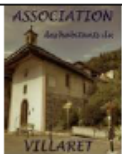
## **PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DE LA POPULATION DANS LE  
CADRE DE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC**



**MARS 2026**

REMARQUE N°1



## Association des habitants du Villaret

Ref : 2026-03-03

Destinataire : Monsieur le Maire de Peisey-Nancroix

**Objet : Observations et réserves sur la cohérence entre le projet de modification simplifiée N°1 du PLU de Peisey-Nancroix et les dossiers de création et réalisation de la ZAC du Villaret.**

### 1. Rappel du contexte.

En application de la loi dite « Le Meur » (*article 1er de la loi n° 2024321 du 9 avril 2024*), la commune de Peisey-Nancroix a engagé une procédure de modification simplifiée de son Plan local d'urbanisme (PLU) afin d'instaurer, en zone qualifiée de tendue et à forte pression touristique, **une servitude de résidence principale sur la zone 1Aua du Villaret.**

Cette servitude a pour objet de réserver toutes les constructions à l'habitat permanent et principal, dans un contexte de pénurie de logements permanents.

**A ce jour, dans l'intégralité du périmètre de la zone 1Aua du Villaret, la commune a créé une ZAC.**

### 2. Portée de la modification et la sécurisation juridique de la servitude.

La modification simplifiée du PLU en cours vise uniquement et exclusivement la zone 1Aua du Villaret.

Les modifications portent :

- D'une part, sur l'orientation d'aménagement et de programmation « **OAP1** », applicable à l'intégralité de la zone 1AUa du Villaret.  
*« En application de l'article L.151-14-1° du code de l'Urbanisme, ces nouvelles constructions seront à usage exclusif de résidences principales ».*
- D'autre part, sur le **règlement de la zone 1AUa**, afin de prévoir que toutes les constructions nouvelles soient exclusivement affectées à des résidences principales et permanentes *en application de l'article L.151-14-1° du code de l'Urbanisme.*  
*« 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 dispositions traduisent le choix de la commune d'inscrire dans le PLU une servitude d'habitat principal et permanent, en tant que règle d'urbanisme opposable.

Toutefois, le document ne précise pas :

- **Les modalités d'opposabilité de cette servitude lors des mutations à titre onéreux ou gratuit.**
- **Les mécanismes permettant d'en assurer le respect dans le temps, ce qui est de nature à fragiliser la sécurité juridique du dispositif et à favoriser des changements de destination contraires à l'objectif affiché.**

### **3. Cohérence et compatibilité entre le PLU modifié et la ZAC du Villaret.**

La ZAC du Villaret, créée en 2020, couvre **exclusivement** le périmètre de la zone 1AUa du Villaret. Elle a fait l'objet successivement d'un dossier de Création (délibération 202012147), d'un dossier de Réalisation (délibération 202103043) et d'un dossier de Réalisation/Modification (délibération 20220774).

Ces documents ont été établis sur la base du PLU de 2019, dont les imprécisions autorisaient notamment, l'implantation de résidences touristiques et un nombre de logements pouvant aller jusqu'à 55, pour environ 35 autorisés par le PLU alors en vigueur, soit 20 logements/ha.

*Ref dossier de réalisation de juillet 2022 de la ZAC du Villaret*

*Page 19 : Le projet a pour objectif la réalisation d'une opération d'aménagement pour la création de lots à bâtir à destination de résidences principales et ponctuellement de résidences de tourisme.*

*Page 21 : la topographie spécifique à chaque secteur implique des typologies d'implantation variées. Le projet fait donc s'alterner, des secteurs de logements superposés ou étagés dans la pente, et des lots de maisons individuelles. Les lots les plus profonds sont réservés à des programmations plus collectives, en accession ou résidences de tourisme avec des volumes plus importants.*

**La nouvelle règle d'exclusivité en résidence principale implique, par nécessité de cohérence interne des actes, une révision complète des dossiers de Création, de Réalisation et de Modification de la ZAC, afin de les mettre en conformité avec le PLU modifié.**

**En conséquence, les hébergements touristiques envisagés dans la ZAC ne sont plus compatibles avec la servitude L151-14-1 du code de l'urbanisme.**

### **4. Desserte de la ZAC.**

Il ressort des documents d'urbanisme que la desserte de la ZAC emprunte une partie qui n'est pas comprise dans le périmètre de la zone 1AUa, et qui est dans une zone classée ZNG au PIZ, correspondant à un secteur non constructible et soumis à des risques de glissements

de terrain, mentionnés sur les documents graphiques du PLU de 2019 comme dans sa version modifiée.

**Un projet de mise à jour des plans de prévention des risques (PPRN et PIZ) est en cours et s'appliquera à l'ensemble du territoire communal, ce qui pourra imposer des adaptations substantielles au projet de ZAC et à sa desserte qui, selon le principe de précaution, doivent être prises en compte.**

## **5. Voie d'accès à la ZAC «Chemin de Glaise».**

La voie d'accès à la zone 1AUa du Villaret est le chemin de Glaise, aujourd'hui voie de desserte interne du lotissement du Quiet.

Cette voie présente déjà des caractéristiques d'usage problématiques

- Forte déclivité,
- Surcharge en périodes touristiques,
- Vitesse excessive,
- Difficultés de croisement,
- Insécurité pour les piétons (absence de trottoirs) ;

A vocation, en droit comme en fait, à **assurer prioritairement la circulation interne au lotissement, non la circulation générale du village, ni le transit vers une opération d'aménagement d'envergure.**

La réalisation de la ZAC aurait pour effet de transformer le chemin de Glaise, voie de desserte du lotissement du Quiet, **en axe de transit principal vers la ZAC**, avec des conséquences notables :

- Atteinte aux droits des colotis, dont le lotissement verrait sa desserte détournée de son objet initial.
- Aggravation de la perte de tranquillité, dans un lotissement déjà affecté par des usages touristiques en contradiction avec sa vocation initiale d'habitation.
- Dégradation manifeste du cadre de vie des colotis et **des conditions de sécurité, malgré les demandes de sécurisation formulées notamment par le Sous-préfet M. Hériard, lors de l'enquête publique sur le PLU en lien avec l'OAP1 en 2019.**

En outre, plusieurs projets immobiliers, vraisemblablement à dominante touristique, sont d'ores et déjà actés sur des terrains desservis par le chemin de Glaise, ce qui renforcera encore les problématiques de circulation, de stationnement et de sécurité des piétons.

**Au regard de sa dimension et de sa fonction, le chemin de Glaise n'apparaît ni adapté, ni proportionné à la desserte d'une ZAC de cette importance ; cette inadéquation n'est nullement prise en compte par la modification simplifiée du PLU et dans les dossier de création et de réalisation de la ZAC.**

## 6. Espace vert du lotissement du Quiet.

L'espace vert du lotissement du Quiet, correspondant à la parcelle cadastrée n°341, constitue **un lot du lotissement tel que défini par l'arrêté de lotir**, et ne peut, en conséquence, être ni aliéné, ni affecté à une autre destination, sans l'accord préalable des colotis.

Par ailleurs, les biens du domaine public sont, par principe, inaliénables et imprescriptibles, ce qui impose une vigilance particulière sur tout projet de remise en cause de cet espace.

Or, cet espace vert est intégré dans le projet de ZAC comme parcelle constructible.

**Les dossiers de création, de réalisation et la modification simplifiée N°1 du PLU ne traitent de cette question, ni des incidences juridiques sur les droits des colotis et la qualité du cadre de vie.**

## 7. Appréciation globale et demandes formelles.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'Association des habitants du Villaret estime que le projet de modification simplifiée N°1 du PLU de Peisey-Nancroix et les dossiers de création et réalisation de la ZAC ne sont pas, en l'état, suffisamment aboutis, ni sécurisés juridiquement.

Ils ne prennent pas en considération :

- **Les garanties nécessaires en matière de sécurité et de risques, notamment s'agissant de la desserte par le chemin de Glaise et du classement en zone ZNG de la desserte de la ZAC ;**
- **L'ensemble des effets induits par la création de logements en résidence principale dans un secteur déjà soumis à une forte pression touristique et à des usages dévoyés du lotissement du Quiet existant ;**
- **Les atteintes potentielles aux droits des colotis et à l'intégrité de l'espace vert du lotissement du Quiet.**

Une opération d'aménagement de cette envergure doit être traitée dans sa globalité, sans « saucissonnage ».

Compte tenu des enjeux soulevés (risques naturels, sécurité des personnes, circulation, atteinte au cadre de vie, cohérence avec la ZAC, protection de l'espace vert),

**la réalisation d'une étude d'impact environnementale apparaît nécessaire afin d'éclairer pleinement la décision publique et de prévenir les risques de contentieux.**

Fait à Peisey-Nancroix, le 03/03/2026

Pour le conseil d'administration de l'Association des habitants du Villaret.

Copie à M. le Sous-Préfet

## **RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE**

### 1. Portée de la modification et la sécurisation juridique de la servitude

La modification du PLU n'a pas à préciser les modalités d'opposabilité de la servitude ni les mécanismes permettant d'en assurer le respect dans le temps.

L'effet juridique principal de cette servitude est l'interdiction des locations de courte durée (type Airbnb) ou de l'occupation à titre de résidence secondaire. Un manquement à cette obligation peut donner lieu à des sanctions administratives, voire à des actions civiles si la servitude est violée. En effet, le non-respect de l'obligation d'utiliser un bien comme résidence principale entraîne la résiliation automatique du bail. Le locataire est soumis aux mêmes sanctions que le propriétaire en cas de non-respect de cette obligation. Parallèlement, il est précisé que la résiliation ne pourra intervenir qu'après un délai de mise en demeure par les services responsables du contrôle. Ainsi, l'élu local bénéficie de moyens lui permettant de sanctionner le propriétaire ou le locataire du logement qui ne respecterait pas cette obligation d'utiliser le logement comme résidence principale.

Le nouvel article L.481 - 4 du Code de l'urbanisme prévoit que le maire de la commune peut constater une infraction par l'intermédiaire d'un agent commissionné. Le maire pourra mettre en demeure le propriétaire après respect du principe du contradictoire de régulariser la situation dans un délai qu'il détermine, qui ne peut excéder un an et qui pourra être prorogé pour une durée maximale d'un an, compte tenu des difficultés de l'intéressé à s'exécuter. En cas de non-régularisation de la situation, le maire peut prononcer une astreinte journalière à tout moment après l'expiration du délai de mise en demeure, dont le montant peut atteindre 1 000 € par jour de retard, dans la limite d'un plafond total de 100 000 €.

### 2. Cohérence et compatibilité entre le PLU modifié et la ZAC du Villaret

La modification du PLU n'a pas pour objet de modifier le dossier de ZAC qui doit faire l'objet d'une autre procédure, indépendante du PLU.

### 3. Desserte de la ZAC

Le PPRn à venir supprime le zonage ZNG qui n'intégrait qu'une partie de la voirie, et non l'implantation de constructions. Après investigation par le bureau d'étude Alpes Géo Conseil, il n'a pas été retenu d'Aléas sur ce secteur.

Le périmètre de la zone concernée par la modification n°1 ne comprend pas le zonage ZNG évoqué.

Le PPRn sera donc plus souple en matière de réglementation que le PIZ en vigueur à ce jour.

### 4. Voie d'accès à la ZAC « Chemin de Glaise »

La modification simplifiée porte uniquement sur l'objet suivant : l'inscription d'une servitude au titre de l'article L.151-14-1° du Code de l'Urbanisme, comme indiqué dans la délibération de prescription. Cette modification n'a donc pas pour objet de revoir le schéma d'aménagement et de principe de l'OAP.

### 5. Espace vert du lotissement du Quiet

La modification simplifiée porte uniquement sur l'objet suivant : l'inscription d'une servitude au titre de l'article L.151-14-1° du Code de l'Urbanisme, comme indiqué dans la délibération de prescription. Cette modification n'a donc pas pour objet de revoir le schéma d'aménagement et de principe de l'OAP.

Le PLU de 2019 a intégré l'ancien lotissement du Quiet. Quand bien même une partie du cahier des charges subsiste, ni l'arrêté, ni le règlement de l'ancien lotissement ne sont opposables à ce jour.

#### 6. Appréciation globale et demandes formelles – Réalisation d'une étude d'impact

L'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme issu du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, a modifié le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le Code de l'Urbanisme.

Il a introduit un nouveau dispositif de cas par cas selon lequel c'est à la personne publique responsable qu'il revient d'évaluer elle-même si son projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si tel est le cas, elle réalise une évaluation environnementale. En revanche, si la personne publique responsable estime qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale, elle saisit alors l'Autorité Environnementale pour avis sur sa décision de ne pas réaliser d'évaluation. Cette saisine doit être accompagnée d'un dossier comprenant les pièces énumérées par l'article R.104-34. La modification simplifiée du PLU portant uniquement sur l'inscription d'une servitude au titre de l'article L.151-14 1° du Code de l'Urbanisme, la commune a estimé qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale. Ainsi, une demande d'examen au cas par cas a été transmis à l'autorité environnementale qui en a délibéré le 15 décembre 2025. Au vu des informations fournies dans la demande d'examen cas par cas, la MRAe a jugé que le projet de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2011/42/CE du 27 juin 2001. Par conséquent, la procédure ne requiert pas d'évaluation environnementale. En revanche, le projet en lui-même (et non la modification du PLU qui fait l'objet de cette consultation) devra faire l'objet d'une étude d'impact.