

REPUBLIQUE FRANCAISE	
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE	
Nombre de conseillers : 15	
En exercice : 13	
Présents : 09	
Votants : 12	
Pouvoirs : 03	
Pour	12
Contre	/
Abstention	/
Date de convocation : 05/02/2025	
Date d'affichage : 17/02/2025	

MAIRIE DE PEISEY NANCROIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq,  
Le dix février,

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Guillaume VILLIBORD, Maire.

**Etaient présents :**

Mesdames Céline CROSSMAN, Maryse FAVRE, Stéphanie NOZ, Marie-Neige POCCARD-CHAPUIS,

Messieurs Thierry ARSAC, Stéphane BLUM, Jean-Pierre GIACHINO, Benoît RICHERMOZ et Guillaume VILLIBORD.

**Absents-Excusés :**

Madame Céline COMBAZ (pouvoir à Guillaume VILLIBORD), Messieurs Romain GIACHINO (pouvoir à Benoît RICHERMOZ), François POCCARD-MARION (pouvoir à Jean-Pierre GIACHINO) et Bernard PRAIZELIN.

Monsieur Thierry ARSAC a été élu secrétaire de séance.

**Délibération N°2025/02/014 : Prescription d'une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme portant mise en place d'une servitude d'habitat permanent**

VU la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-14-1 ; L.153-36 et suivants ; L.153-45 ; R.153-20 et suivants ;

VU le Décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n°2013-392 du mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Tarantaise Vanoise, approuvé en date du 14 décembre 2017 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 janvier 2020, mis à jour le 11 décembre 2023 ;

VU la délibération n°2021/03/043 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC du Villaret ;

VU la délibération n°2022/07/074 portant modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC du Villaret ;

VU la délibération n°2022/04/044 portant demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) conjointe à une enquête parcellaire pour le projet de réalisation de la ZAC du Villaret ;

VU la délibération n°2023/09/084 portant majoration de la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale ;

**CONSIDERANT** que le PADD du SCoT de la Tarentaise Vanoise fixe comme orientation :

- La construction d'environ 400 logements par an pour l'habitat permanent, hors logements touristiques ;
- Un objectif de croissance de la population de l'ordre de 0,45 % par an jusqu'en 2030 à l'échelle de la Tarentaise ;

**CONSIDERANT** qu'entre 2014 et 2020, le territoire a perdu 1 200 habitants, soit - 200 habitants par an, pour atteindre 50 557 habitants (- 0,38 par an), dont 27 sur 540 logements construits par an, sont des logements permanents pour un objectif SCoT de 350 à 400 ;

**CONSIDERANT** que le projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Villaret, prévoit la réalisation de constructions destinées à de l'habitat principal, et qu'il apparait comme essentiel de sécuriser celui-ci en adoptant une vision long terme du maintien de ces résidences permanentes ;

**CONSIDERANT** que la loi dite « MEUR » du 19 novembre 2024 a instauré l'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme, disposant que « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. »

**CONSIDERANT** que la délimitation de cet outil est possible :

- Lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable

OU

- Lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

**CONSIDERANT** que la Commune répond **cumulativement** à ces deux critères :

- D'une part, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable dans « (...) *les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.* »
- D'autre part, l'instauration d'une telle servitude est permise à la condition que les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation. En l'occurrence, la Commune de Peisey-Nancroix comprenait en 2019, un parc immobilier constitué à **78,3% de résidences secondaires** et logements occasionnels, contre **21,6% de résidences principales**, et 0,1% de logements vacants.

**CONSIDERANT** que la Commune de Peisey-Nancroix est considérée comme en « **zone tendue** », en ce qu'elle est confrontée à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, au sens du décret n°2023-822 du 25 août 2023 ;

**CONSIDERANT** que le projet de modification simplifiée :

- Porte exclusivement sur un périmètre initialement prévu pour accueillir des habitations à destination de résidence principale, comprenant une logique de regroupement des acquéreurs de lots dans une optique de densification, ainsi que la présence de clauses anti-spéculatives au sein des actes de cession des lots à venir ;
- Ne remet pas en cause les objectifs initialement prévus lors de la mise en place des zonages du PLU actuellement en vigueur. La plus-value des terrains à bâtir n'étant donc pas remise en cause de façon disproportionnée ;
- Permet de sécuriser l'opération de la ZAC du Villaret sur un périmètre exclusivement réduit à l'ensemble ou une portion de la zone « **1AUa** », inscrite au règlement du PLU comme « *en extension du hameau du Villaret, à vocation principale d'habitat.* »

**CONSIDERANT** qu'au regard des points énoncés ci-dessus, il apparaît nécessaire de procéder à une modification simplifiée n°1 du PLU pour les motifs suivants :

- Instauration de servitudes de résidence principale

Il est ainsi proposé au Conseil Municipal de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune en engageant la procédure de modification simplifiée, prévue par L153-45 du Code de l'urbanisme ;

Monsieur le Maire précise que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Il complète qu'en vertu de l'article L.153-45, les modifications projetées n'ont pas 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 ;

**Après exposé et en avoir délibéré,**

### **Le Conseil Municipal,**

- **CONFIRME** sa volonté de mise en place de servitudes d'habitat permanent aux fins de sécuriser le projet de Zone d'Aménagement Concerté de la ZAC du Villaret ;
- **PRESCRIT** la modification du PLU conformément aux articles L.153-36 et suivants ; L.153-45 ; R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire de conduire la procédure, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, et de prendre toutes les décisions relatives à ladite modification du PLU ;
- **PRECISE** que le projet de modification simplifiée n°1 portera sur des évolutions apportées au règlement écrit et graphique du PLU ;
- **INDIQUE** que le projet de modification n°1 sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant sa mise à disposition du public. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier mis à disposition.
- **RAPPELLE** qu'à l'issue de sa mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée n°1, sera adopté par délibération motivée du Conseil Municipal ;
- **INFORME** que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Peisey-Nancroix, durant un délai d'un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**AINSI FAIT ET DELIBERE AU JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.**

Le Secrétaire de séance,  
Thierry ARSAC



Pour Copie Conforme :

Le Maire,  
Guillaume VILLIBORD

