

PLAN LOCAL D'URBANISME



1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Révision générale du PLU approuvée le : 7 décembre 2023

Mise à jour du PLU n°1 effectuée le : 3 octobre 2024

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le :



SOMMAIRE

1.	Objectifs de la présente procédure.....	4
2.	Justifications des modifications apportées au PLU	4
3.	Justification de la procédure mise en œuvre	10
4.	Les étapes des procédures de modifications simplifiées de PLU	11
5.	Incidences du projet sur l'environnement	12
5.1.	<i>Une procédure soumise à une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale</i>	<i>12</i>
5.2.	<i>Les incidences du projet sur les thématiques environnementales</i>	<i>12</i>

1. OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Orcières a été approuvé par délibération du conseil municipal n°2023.118 en date du 7 décembre 2023.

Le PLU a par la suite fait l'objet d'une mise à jour par arrêté du Maire en date du 3 octobre 2024.

Par arrêté n°2025/137 en date du 1^{er} octobre 2025, le Maire de la commune d'Orcières a lancé une première modification simplifiée du PLU.

Cette procédure vise à faire évoluer le plan local d'urbanisme, afin d'y intégrer une nouvelle prescription graphique au règlement, correspondant à une « servitude de résidence principale ».

2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

La commune d'Orcières est une commune touristique, se traduisant dans son parc de logements par une très forte proportion de résidences secondaires. En effet, en 2022, selon l'INSEE, la part de « résidences secondaires et logements occasionnels »¹ s'élève à **89,1%**.

L'attractivité du territoire pour les secondaires limite l'accès au logement pour de nouveaux habitants (hausse des prix de l'immobilier du fait de biens souvent achetés par des personnes aisées, manque de biens / fonciers disponibles à la vente...).

Or, l'accueil de nouveaux habitants sur Orcières est un enjeu important sur le territoire qui voit sa population diminuer depuis les années 1990 (890 habitants en 1982, contre 660 en 2022 selon l'INSEE) et vieillir avec notamment une nette baisse du nombre de « jeunes du pays » et d'enfants.

Ainsi, dans le **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** du PLU approuvé en 2023, la commune a inscrit un **objectif de relance de la dynamique démographique communale** avec un objectif d'accueil d'une **centaine d'habitants sur 12 ans** (horizon 2035), en s'appuyant sur une offre foncière adaptée, avec notamment un **besoin de création de résidences principales évalué à environ 50 logements** (soit environ 4 résidences principales à créer par an).

Le PLU de 2023, dans son rapport de présentation, justifie ainsi cet objectif : *« Pour créer cette cinquantaine de logements, la stratégie de la commune consiste à proposer des **terrains constructibles à destination d'habitation prioritairement sur le village, La Crau et Les Veyers** avec sur ces secteurs la possibilité d'envisager un plus grand nombre d'habitants permanents du fait de la proximité des équipements (le village), du prix du foncier et d'une maîtrise communale d'environ 0,48 ha (La Crau), et de la possibilité d'acquérir l'ensemble d'un tènement d'un peu plus de 1 ha sur les Veyers permettant de produire sur ces terrains 100 % de résidences principales (vente de terrain avec conventionnement, et/ou logements communaux, et/ou logements sociaux ou en accession), sans rencontrer de problème de rétention foncière, et en y maîtrisant le prix de vente ou de location. En outre, la localisation du hameau des Veyers, à 5 minutes de la station et du village permet aussi de répondre aux besoins de ces 2 polarités, avec un accès direct sur la RD76. »*

¹ Définitions :

- « Une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. ».
- Un logement occasionnel est un logement utilisé « une partie de l'année pour des raisons professionnelles ».
- « Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées ».

La production de résidences principales estimée au PLU de 2023 (rapport de présentation) était la suivante :

- **Les Veyers** (pour le foncier qui sera maîtrisé par la commune) : 18 résidences principales, soit 100 % des logements à créer au total sur le secteur ;
- **La Crau** : 14 résidences principales sur 20 logements à créer au total ;
- **Le village** : 10 résidences principales sur 21 logements à créer ;
- **Les autres hameaux** : 4 à 6 résidences principales sur 39 logements à créer ;
- **La station (Um, Um5, Uper)** : 2 résidences principales sur 20 logements à créer ;
- **Phénomènes de mutation** : 2 résidences principales sur 20 logements à créer.

-

En novembre 2024, soit postérieurement à l'approbation du PLU d'Orcières, a été promulguée la loi **Le Meur** visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Cette loi a notamment créé, en son article 5, la possibilité d'instituer une « **servitude de résidence principale** » dans des secteurs définis par les plans locaux d'urbanisme, cela étant traduit dans l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. Cette servitude a pour effet d'imposer à toutes nouvelles constructions à destination de logement leur usage exclusif en tant que résidence principale, c'est-à-dire leur occupation au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Ainsi, les logements concernés par cette obligation ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme en dehors de la location temporaire dans des conditions fixées par le Code du tourisme. Cette servitude s'applique uniquement aux constructions neuves et ne concerne pas le parc de logements existants.

L'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme précise notamment dans quel cadre cette servitude peut être instaurée. En l'occurrence, seules les communes dont le parc de logements est composé à plus de 20% de résidences secondaires, ou lorsque la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable sur le territoire, peuvent mettre en place cette servitude. En l'occurrence, comme indiqué, la commune d'Orcières comprend 89,1% de « résidences secondaires et logements occasionnels » et a donc la possibilité d'instaurer cette servitude.

L'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme précise par ailleurs 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* ». En application de ce paragraphe, la municipalité a souhaité instaurer la servitude sur les secteurs suivants :

- La **zone 1AUh aux Veyers**, permettant d'assurer la production de 100% de résidences principales, comme le projetait déjà le PLU ;
- Une **partie de la zone Uc des Combettes** au niveau du village, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (**OAP « sectorielle » n°3**). Comme indiqué précédemment, dans le cadre de la révision générale du PLU, il avait été fait l'hypothèse qu'environ 50% des logements créés au niveau du village correspondraient à des résidences principales, soit 10 résidences principales. Sur le secteur des Combettes d'une superficie d'environ 5000 m², la densité minimale imposée par l'OAP (15 logements / ha) permet d'évaluer le potentiel à 8 logements. Ainsi, sur ce secteur, la mise en place d'une servitude de résidence principale impliquerait la création de 8 résidences principales, ce qui permettrait de répondre à l'objectif de création de 10 résidences principales sur le village. On précisera que depuis l'approbation du PLU, seuls deux permis visant la création de nouvelles constructions à destination de logements ont été autorisés, dont 1 correspondant à une résidence principale, et l'autre à une résidence secondaire.

- Une partie de la zone Uc de la Crau, correspondant aux terrains communaux et à un terrain en continuité qui pourrait faire l'objet d'un projet cohérent structurant l'entrée du hameau, dans le respect de l'OAP « sectorielle » n°1 :



La servitude concerne ainsi la production de 12 à 13 logements sur ce secteur d'un peu plus de 8100 m², sur les 20 logements prévus à l'échelle de la Crau, soit 60 à 65 % des logements à produire sur le secteur d'OAP, cohérent par ailleurs avec les constructions réalisées sur le secteur depuis l'approbation du PLU et qui étaient déjà l'objet de permis de construire (1 résidence principale, et 5 secondaires) et donc la projection d'un accueil d'environ 70% de résidences principales dans les logements créés sur cette zone où il reste environ 3 lots isolés en dehors du secteur qui sera objet de la servitude.

La mise en place de ces servitudes permet donc simplement de conforter les justifications réalisées dans le cadre de la révision générale, sans aucun changement de fond.

Ainsi, le règlement écrit a été modifié afin d'intégrer la servitude de résidence principale, qui constitue une prescription graphique du règlement.

Partie de règlement concernée par la modification

- Titre 1 – Dispositions générales
- Article 3 – Prescriptions graphiques du règlement

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p>3.6. Bâtiments pouvant changer de destination (...)</p>	<p>3.6. Bâtiments pouvant changer de destination (...)</p> <p>3.7. Servitude de résidence principale</p> <p>Dans les secteurs concernés par la présente servitude, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.</p> <p>A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à cette servitude en porte la mention expresse.</p>

	Les logements concernés par cette servitude ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.
--	--

NB : les éléments ajoutés entre le règlement écrit du PLU de 2023 et le règlement du PLU modifié sont, dans le tableau ci-dessus, **surlignés en jaune**.

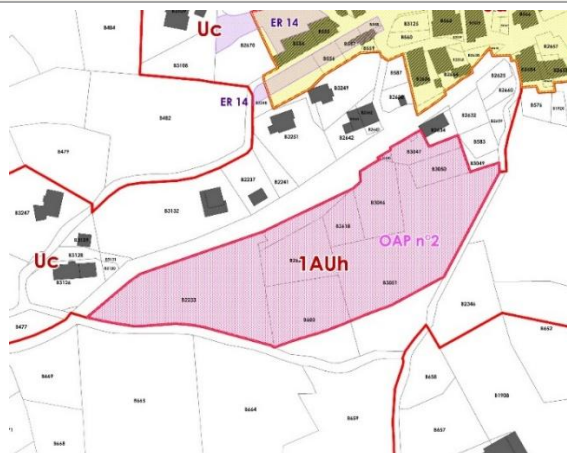
La réglementation s'appuie sur l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

Cette servitude est, comme indiqué ci-dessus, ajoutée sur 3 secteurs, apparaissant sur 3/4 plans de zonage, à savoir sur les pièces suivantes :

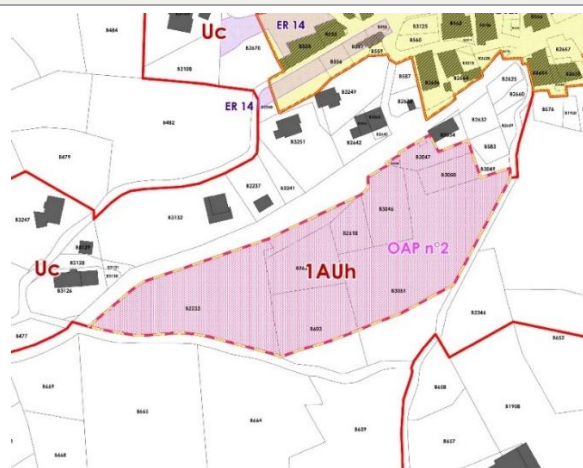
- Pièce 4.2 : Règlement graphique – Plan général
- Pièce 4.3 : Règlement graphique – Zoom 1
- Pièce 4.4 : Règlement graphique – Zoom 2
- Pièce 4.6 : Règlement graphique – Zoom 4

Modification au niveau de la zone 1AUh des Veyers

Plan de zonage avant modification

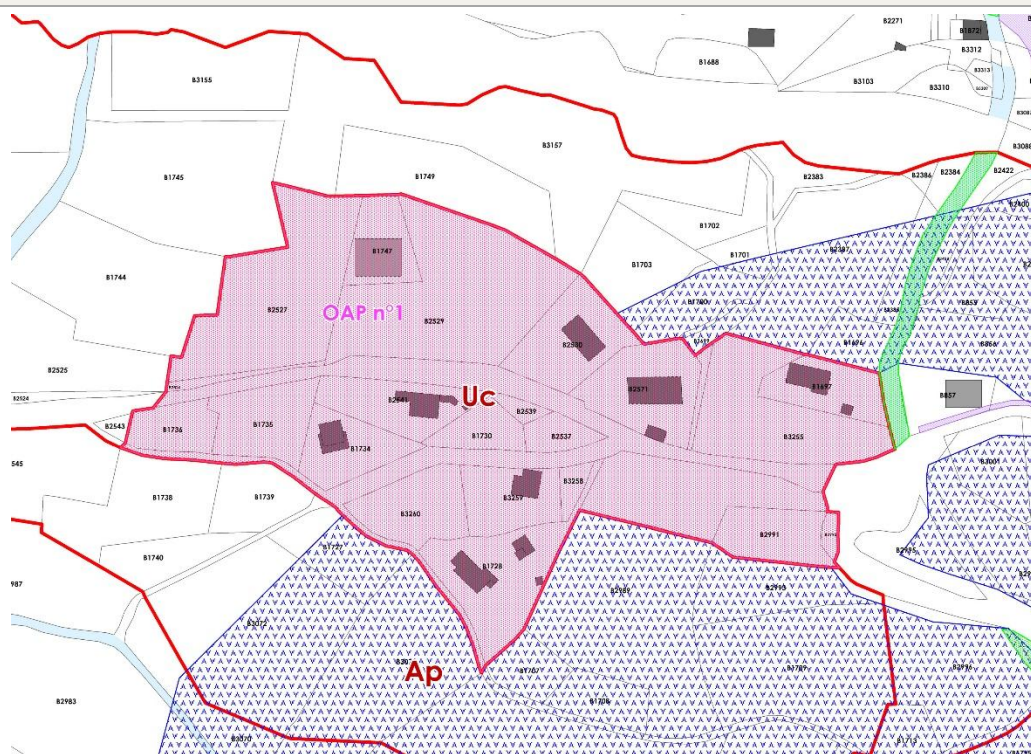


Plan de zonage après modification

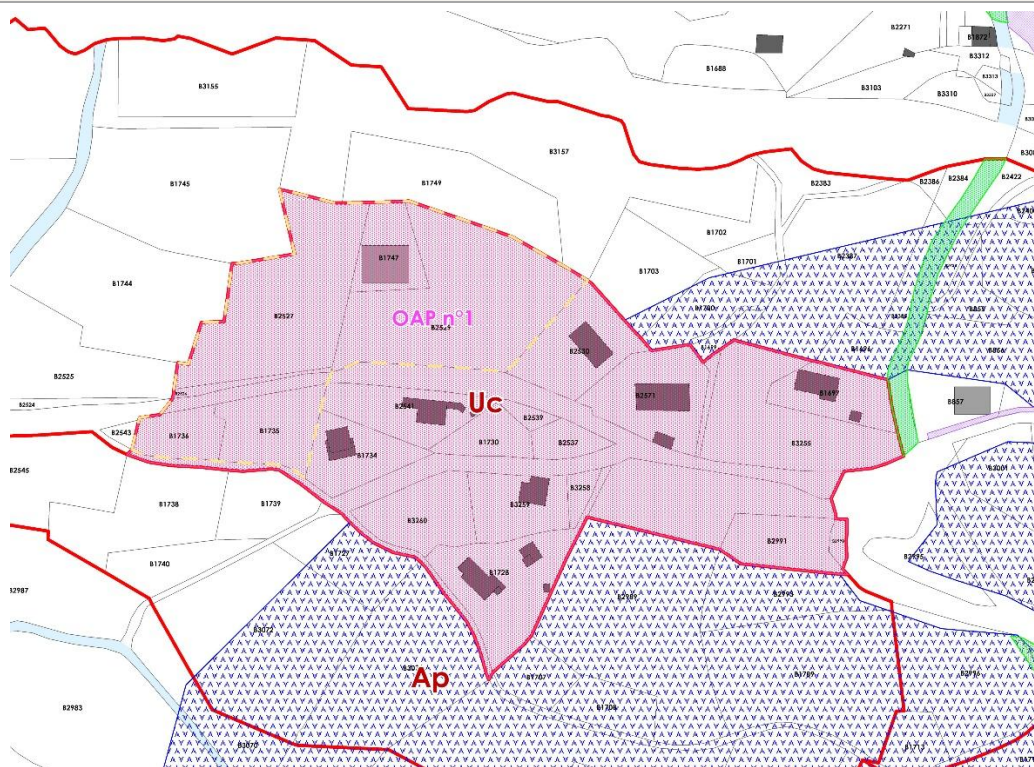


 Servitude de résidence principale

Plan de zonage avant modification

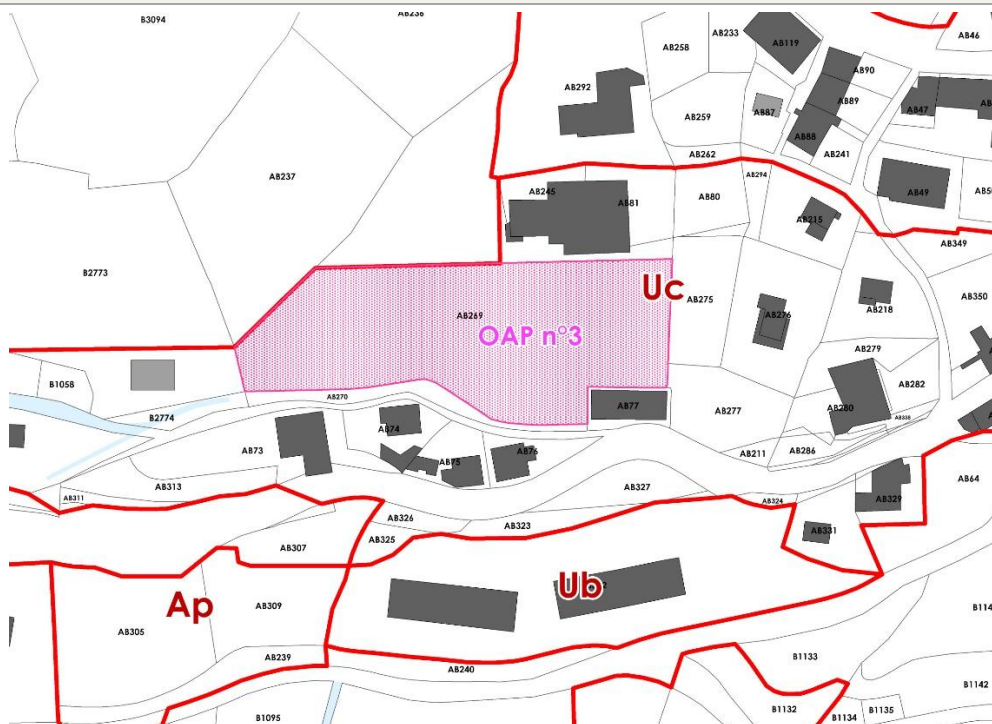


Plan de zonage après modification

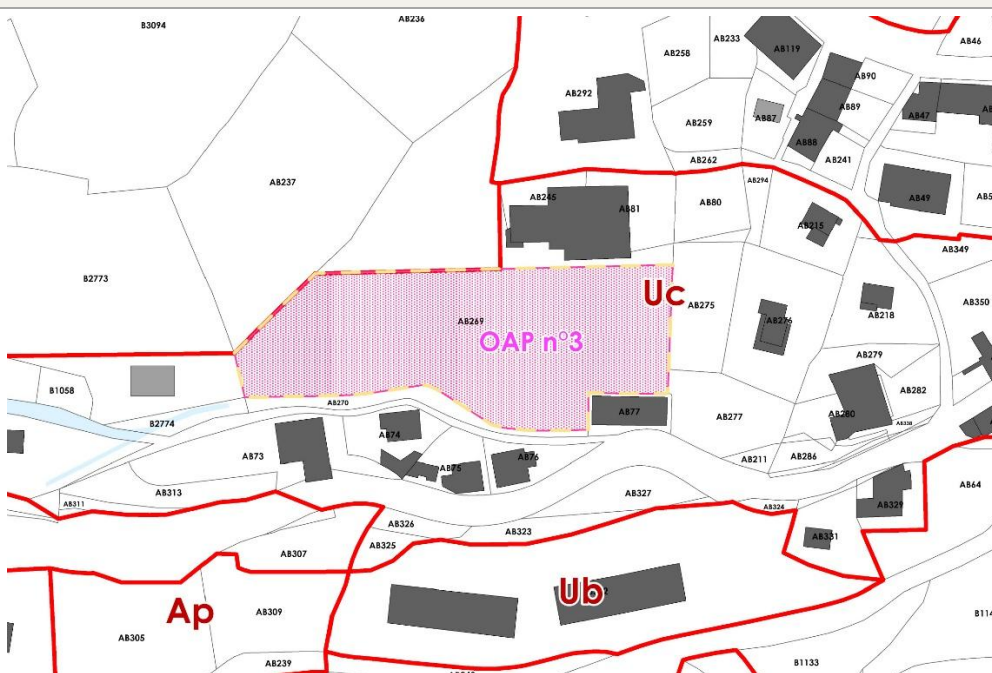


 Servitude de résidence principale

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



☐ Servitude de résidence principale

/// 9 ///

3. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE MISE EN ŒUVRE

L'article L153-31 du Code de l'urbanisme indique que :

« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

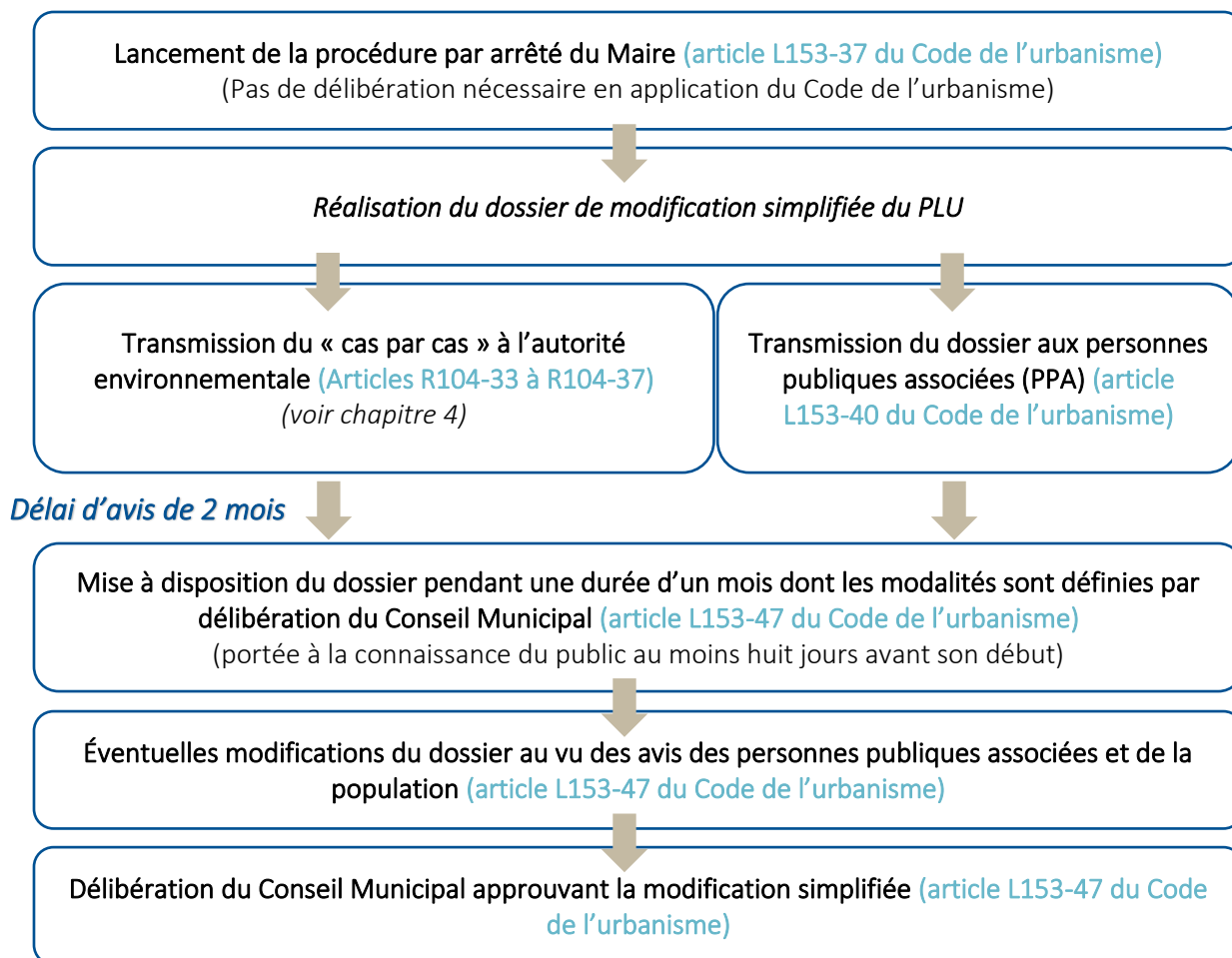
III.-Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser ou aux zones naturelles, agricoles ou forestières en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. »

La création d'une servitude de résidence principale dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU d'Orcières renvoie à l'alinéa III de cet article, qui indique que cette évolution relève d'une procédure de modification simplifiée.

Les principaux textes de référence relatifs à une modification simplifiée du PLU sont les articles [L. 153-36 à L. 153-40-1](#) et [L. 153-45 à L. 153-48](#) du Code de l'urbanisme.

4. LES ÉTAPES DES PROCÉDURES DE MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES DE PLU

Les étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU sont détaillées ci-dessous (dans le cas où celle-ci n'est pas soumise à évaluation environnementale après « cas par cas »).



5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1. Une procédure soumise à une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale

La procédure fait l'objet d'une **demande de cas par cas auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)**, puisque n'étant pas systématiquement soumise à évaluation environnementale (articles R104-12-3° et R104-33 à R104-37 du Code de l'Urbanisme notamment).

La décision de la MRAe est un **avis conforme**.

En cas de décision ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale, le conseil municipal devra prendre une décision relative à la non-réalisation d'une évaluation environnementale.

En cas de décision soumettant le projet à évaluation environnementale, le conseil municipal devra prendre une décision relative à la réalisation d'une évaluation environnementale. L'ensemble de la procédure, et notamment le rapport de présentation, sera complété pour intégrer un complément à l'évaluation environnementale actuelle.

5.2. Les incidences du projet sur les thématiques environnementales

L'analyse des incidences de la modification simplifiée n°1 du PLU vient compléter l'évaluation environnementale menée dans le PLU approuvé le 7 décembre 2023.

Cette analyse s'appuie donc sur les thématiques environnementales relevées et analysées à l'époque à savoir :

- **Protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement :**
 - o Effets de la mise en œuvre du PLU sur les ZNIEFF, la zone Natura 2000, les zones humides, la réserve naturelle nationale et le cœur de parc national ;
 - o Effets de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels et les espèces végétales et animales patrimoniales.
- **Caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU :**
 - o Effets de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels et les espèces végétales et animales patrimoniales ;
 - o Les effets de la mise en œuvre du PLU sur les continuités écologiques ;
 - o Evaluation des incidences Natura 2000.

Les zones concernées étant :

- o Zone 1AUe du secteur de Riou Claret ;
- o Zone Uc du secteur de la Crau ;
- o Zone Uc du village d'Orcières ;
- o Zone 1AUH du secteur des Veyers ;
- o Zones Ncamp / Ncamp1 du secteur du camping de la Casse (Prapic) ;
- o Zone Nsr1 de Rocherousse.

- Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur la prise en compte des risques naturels et technologiques :
 - o Les risques naturels ;
 - o Les risques technologiques ;
- Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur la ressource en eau :
 - o Eau potable ;
 - o L'assainissement des eaux usées ;
 - o L'assainissement non collectif ;
 - o La gestion des eaux pluviales.
- Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur la préservation des paysages et du patrimoine ;
- Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur la production des déchets ;
- Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur la pollution de l'air et sur la pollution sonore ;
- Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur la pollution du sol et du sous-sol ;
- Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur le climat.

L'instauration de cette servitude de résidence principale sur 3 secteurs de la commune **ne génère aucune évolution des incidences évaluées** lors de l'approbation de la révision générale du PLU, ces servitudes **venant simplement apporter plus de garanties à l'exécution d'un projet de territoire qui n'est aucunement modifié par ailleurs**, y compris dans l'équilibre général entre la production de résidences principales et secondaires à l'échelle de la commune.