

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4.2 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUE

Hébergements hôteliers et touristiques

Version arrêté - 12 Juin 2019



Qu'est-ce-qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, le patrimoine.

Elles exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs du territoire. Les OAP peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Elles sont obligatoires pour les Unités Touristiques Nouvelles.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. Ces dernières devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans les OAP mais également se conformer au règlement graphique et écrit du PLU. Ainsi les OAP et les prescriptions réglementaires sont utilisées de manière complémentaire.

Il existe deux types d'OAP :

- Les OAP thématiques, qui fixent les intentions en matière de développement touristique, de développement architectural et de maîtrise énergétique, de transport...
Il s'agit de reprendre les objectifs affichés dans le PADD en les explicitant davantage et leur conférer un caractère opposable en termes de compatibilité avec les projets;
- Des OAP de secteurs, qui traduisent sur les secteurs de projet, les principes d'aménagement et de programmation définis par la commune (organisation spatiale, voies à créer, coeur d'ilôts vert, principaux espaces constructibles...).

Ces OAP sont présentées sous forme de fiche.

Sommaire

I. Etat des lieux.....	3
II. Objectifs du PADD.....	3
III. Rappel	4
IV. Orientations.....	5

I. Etat des lieux

Une perte de lits marchands

La production de lits touristique sur les dernières années n'a pas permis d'augmenter significativement les capacités d'accueil dans la vallée mais plutôt de compenser la perte de nombreux lits marchands.

Cette baisse affecte la productivité de la station ; elle est due à plusieurs facteurs :

- Fermeture d'établissements ;
- Transformation d'hébergements touristiques marchands en logements de saisonniers ou en résidences secondaires ;
- Diminution de la capacité d'accueil lors de rénovations, pour offrir plus d'espace pour et de services.

Pour contrer cette tendance, de nouveaux hébergements touristiques sont en cours de réalisation ou en projet à court terme. Il faut accompagner la création de nouveaux hébergements par des mesures permettant de préserver leur caractère durable et de favoriser la réhabilitation avec remise en marché des hébergements plus anciens, tout en privilégiant l'hôtellerie.

Une production trop importante de résidences secondaires, moins productives pour une station et règlementée par le SCoT de Tarentaise - Vanoise

- des objectifs poursuivis par le PLU et par le SCoT de Tarentaise-Vanoise est la diminution des surfaces accordées aux résidences secondaires. Le PLU se dote donc de prescriptions lui permettant de limiter la construction de résidence secondaires et le transfert d'hébergements touristiques marchands en résidences secondaires.

II. Objectifs du PADD

1. Favoriser la réhabilitation des hébergements avec remise en marché

La remise en marché d'hébergements touristiques passe en premier lieu par des actions en faveur de la requalification des hébergements existants. Ces actions peuvent se traduire par des incitations diverses, y compris par des dispositions réglementaires du PLU tendant à faciliter cette requalification sous forme d'hébergements touristiques.

2. Créer de nouveaux hébergements marchands adaptés à une clientèle internationale exigeante dans les stations

L'évolution récente de la capacité d'hébergement touristique a été marquée par une réduction du nombre de lits en résidences de tourisme, au profit des résidences secondaires. Pour préserver le dynamisme économique de la commune, il est essentiel d'inverser cette tendance à la baisse, et de développer une offre de nouveaux hébergements touristiques marchands.

En effet, les opérations de requalification des hébergements existants s'inscrivent sur le long terme. Elles doivent s'accompagner de la création de nouveaux hébergements touristiques hôteliers ou para-hôteliers afin d'apporter une réponse rapide et adaptée à l'évolution des besoins et des attentes de la clientèle.

III. Rappel

Pour rappel, la sous-destination « hébergements hôteliers et touristiques » comprend l'ensemble des hébergements touristiques définis dans le Code du tourisme :

- Les hôtels de tourisme (article D 311-4) ;
- Les résidences de tourisme (article D 321-1) ;
- Les villages résidentiels de tourisme (article R323-1) ;
- Les chambres d'hôtes, (article D324-13) ;
- Les villages de vacances, (article D325-1) ;
- Les maisons familiales de vacances (article D325-13) ;
- Les refuges de montagne (article D326-1) ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage (article D331-1-1) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier (article D 333-4).

Définitions :

Hôtel de tourisme (classé) :

L'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

La décision de classement d'un hôtel est prise, sur demande de l'exploitant, par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 du code du tourisme dans des conditions fixées par décret. Ce classement est valable pour une durée de cinq ans.

L'hôtel est classé dans une catégorie, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 du code du tourisme et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme.

Hôtel non classé :

Les hôtels non classés sont des hôtels qui ne bénéficient pas d'un classement « tourisme ».

Résidence de tourisme :

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).

L'établissement est classé par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 du code du tourisme dans une catégorie en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par ce même organisme et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme. Selon l'article D.321-1 du code du tourisme, une résidence de tourisme est obligatoirement « un établissement commercial d'hébergement classé ».

IV. Orientations

1 La création de nouveaux hébergements hôteliers et touristiques

- Le règlement du PLU a pour objectif de produire des lits marchands dont la commune déléguée de Saint Martin de Belleville manque, plutôt que des lits résidentiels froids. Pour cela, dans les zones UG, UA-t, UD-t, 1AUg, 1AUvi, USM et USValT, les nouvelles constructions ne peuvent pas être à destination d'habitation.
- La programmation des constructions d'hébergements touristiques indiquée dans les OAP sectorielles «Grangeraiès», «Bettaix2», «Avenue de la Croisette», «Reberty 2000» et «Entrée de Val Thorens» devra être respectée.
- Dans les stations des Menuires et de Val Thorens, la commune s'engage à produire, les hébergements touristiques les plus productifs. Les ratio du SCoT Tarentaise sont donc revus à la hausse :

Type d'hébergement	Base du SCoT Tarentaise Vanoise	Ratio mis en place sur les deux stations
Hôtel	15 %	40 %
Parahôtellerie	30 %	30 %
Résidence de tourisme et meublé	25 %	30 %
Résidences secondaires	25 %	0 %

- Dans la zone UD-t, le programme comprendra l'équivalent de 1 000 m² de STP maximum en suivant la ventilation par types d'hébergements suivante :
 - 300 m² de STP en hôtellerie équivalent à 1 200 m² de SDP (environ 26 chambres en suivant un ratio moyen de 45 m²/chambre);
 - 700 m² de STP en résidence de tourisme équivalent à 1 000 m² de SDP (environ 50 lits en suivant un ratio moyen de 20 m²/lit);
- Toute nouvelle construction hôtelière devra être classée «hôtel de tourisme», sous couvert d'un conventionnement préalable Loi montagne (au titre de l'article L.342-1 et suivants du Code du Tourisme) ou de tout autre moyen.
- Toute nouvelle construction de résidence de tourisme devra être classée, sous couvert d'un conventionnement préalable Loi montagne (au titre de l'article L.342-1 et suivants du Code du Tourisme) ou de tout autre moyen.
- Toute extension d'un hôtel existant non classé sera conditionnée au classement de l'établissement en «hôtel de tourisme», sous couvert d'un conventionnement préalable Loi montagne (au titre de l'article L.342-1 et suivants du Code du Tourisme) ou de tout autre moyen.
 - Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de plus de 5 000 m² de surface de plancher : 1 lit dédié au personnel pour 10 lits touristiques créés ;
 - Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de moins de 5 000 m² de surface de plancher : La production de lits dédiés au personnel au sein de la structure ou au sein de foyers saisonniers ou l'acquisition / transformation de logements existants à destination des saisonniers à concurrence des besoins estimés.
- Dans les secteurs permettant les constructions à destination d'habitat, tous les moyens seront mis en oeuvre afin de garantir la destination d'habitation principale de la construction à long terme (clause constituant une restriction au droit de disposer de l'ACQUEREUR, au sens de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955)

2 La pérennité des hébergements hôteliers

- Le changement de destination des hébergements hôteliers et touristiques est interdit sur l'ensemble du territoire, excepté pour les établissements ciblés dans cette OAP. En effet, certains hôtels ont été très peu, ou pas du tout, exploités en tant que tels, ou ont cessé leur activité depuis plus de 3 ans. Ces établissements, localisés dans les documents graphiques suivants, peuvent changer de destination.
- Un hébergement hôtelier ne pourra pas être affecté à un autre usage dans les 3 ans qui suivent l'arrêt de son exploitation. Au-delà de ce délai, si aucune offre de reprise, à des conditions économiques normales n'a pu être concrétisée et sous réserve que la recherche effective d'un repreneur ait bien été conduite, l'hébergement hôtelier pourra être transformé dans un autre type d'hébergement touristique, sous couvert d'un conventionnement préalable Loi montagne ou de tout autre moyen.

4 Accompagner la réhabilitation des constructions existantes

- Les extensions des immeubles collectifs existants à destination d'habitation, rendues possibles par le règlement, devront être à destination d'hébergement hôtelier et touristique, sous couvert d'un conventionnement Loi montagne, d'un mandat de gestion ou de tout autre moyen.
- Dans le cas d'une déconstruction-reconstruction d'un immeuble collectif à destination d'habitation :
 - Sans augmentation de la capacité d'occupation existante : au moins 40% des logements devront être à destination d'hébergement hôtelier et touristique, sous couvert d'un conventionnement préalable Loi montagne (au titre de l'article L.342-1 et suivants du Code du Tourisme), d'un mandat de gestion ou de tout autre moyen ;
 - Avec augmentation de la capacité d'occupation existante, 100% des nouveaux logements créés devront être à destination d'hébergement hôtelier et touristique sous couvert d'un conventionnement préalable Loi montagne (au titre de l'article L.342-1 et suivants du Code du Tourisme), d'un mandat de gestion ou de tout autre moyen.

5 Lier la production d'hébergements à la production de stationnements couverts

- Dans les zones UG, UA-t, UD-t, 1AUg, 1AUvi, USM et USValT, au moins 85 % des besoins nouveaux en stationnement liés à la création d'hébergements touristiques devront être prévus dans des parkings couverts ou garages.