



## **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) OAP thématique inscrite dans le règlement du PLU**

OAP Hébergements hôteliers et touristiques - PLU approuvé le 30 septembre 2019

Modification n°1 du 08 août 2023

Modification simplifiée n°1 du 17 décembre 2024

## 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.

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, cœur d'îlots vert, principaux espaces constructibles...).

Ces OAP sont présentées sous forme de fiche.

## Sommaire

I. Etat des lieux.....	4
II. Objectifs du PADD .....	4
III. Rappel .....	5
IV. Orientations. ....	6
Localisation des constructions à destination d’hébergement hôtelier et touristique pouvant changer de destination .....	8
Localisation des immeubles collectifs existants à destination d’habitation pouvant monter d’un étage. ....	11

## I. Etat des lieux

### Une baisse des capacités d'accueil ces dernières années

La capacité d'accueil des hébergements touristiques de Tignes a régressé au cours de la période 2008-2018, les causes en sont multiples :

- Fermeture d'établissements (Rocher Blanc, Bec Rouge, Le Relais du Lac, Le Chalet du Lac, L'Orée du Lac...)
- Transformation d'hébergements touristiques en logements saisonniers et permanents ou en résidences secondaires (CIHM, Club Maeva, copropriétés diverses...)
- Diminution de la capacité d'accueil lors de rénovations, pour offrir des espaces plus spacieux et qualitatifs (Le Phoenix...)

Cette baisse a affecté principalement les hébergements marchands, dont la part a diminué, ce qui affecte la productivité de la station.

Pour contrer cette tendance, de nouveaux hébergements touristiques sont en cours de réalisation (APEX, Diamond Rock) ou en projet à court terme (Club Med, Rocher Blanc, Arbina, Le Lavachey, Le Yéti, ...)

Il faut accompagner la création de nouveaux hébergements par des mesures permettant de préserver les hébergements touristiques existants 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 et le transfert d'hébergements touristiques en résidences secondaires.

## II. Objectifs du PADD

### 1. Conforter le développement touristique de la commune

- Développer l'offre d'hébergements touristiques durablement marchands, en réhabilitant des lits existants et en créant de nouveaux hébergements

Ce développement passe en premier lieu par des actions en faveur de la requalification des hébergements existants avec remise en marché. 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. Elles doivent s'accompagner de la création de nouveaux hébergements touristiques et hôteliers afin d'apporter une réponse rapide et adaptée à l'évolution des besoins.

- Favoriser la pérennité de l'hébergement hôtelier

Favoriser le maintien des hôtels existants lors des transmissions, sans toutefois prendre le risque par une contrainte trop forte de créer une friche touristique en l'absence de repreneur. Les prescriptions du PLU seront donc complétées par un dispositif d'accompagnement, qui peut trouver sa place dans le cadre d'une OAP Hébergements hôteliers et touristiques.

### 2. L'OAP hébergements touristiques et hôteliers vise à mettre en œuvre les grands axes du PADD par des orientations et des éléments de programmation complémentaires au règlement dans les zones urbaines et à urbaniser de Tignes-le-lac, Val Claret, Tignes 1800, les Boisses et les Brévières pour:

- Permettre le développement de nouveaux hébergements hôteliers ;

- Encadrer l'évolution des hébergements existants ;
- Favoriser la remise en marché lors des rénovations d'hébergements existants.

### III. Rappel

**Pour rappel, les sous-destinations hôtels et autres hébergements touristiques comprennent 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 meublés de tourisme avec prestations hôtelières (article D324-1)
- 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, offert 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 Tignes manque, plutôt que des lits résidentiels froids. Pour cela, dans les zones UB1b, UB1c, UB2b, UB2b1, UB3b, UC1, UC1a, UC2a, UC3b, UE les nouvelles constructions ne peuvent pas être à destination d'habitation.
  - La programmation des constructions indiquée dans les OAP sectorielles des Boisses, des Brévières et du Lavachet devra être respectée.
  - Toute nouvelle construction hôtelière devra être classée "hôtel de tourisme", sous couvert d'un conventionnement Loi montagne ou de tout autre moyen.
  - Toute nouvelle construction de résidence de tourisme devra être classée, sous couvert d'un conventionnement Loi montagne 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 Loi montagne ou de tout autre moyen.
- Concernant la production de logements pour le personnel :
  - Pour les projets hôteliers et para-hôteliers : 1 lit dédié au personnel pour 10 lits touristiques créés, quelle que soit la surface de plancher créée, excepté en cas de :
    - Classement 4 étoiles : le total des lits de personnel devra être au moins égal à 15 % des lits touristiques,
    - Classement 5 étoiles : le total des lits de personnel devra être au moins égal à 20 % des lits touristiques.
  - Les logements de personnel ne devront pas dépasser deux chambres par logement, avec au maximum deux personnes ou couple par chambre.

### 2 La pérennité des hébergements hôteliers

- Le changement de destination des hôtels et autres hébergements 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 hôtel 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'hôtel pourra être transformé dans un autre type d'hébergement touristique, sous couvert d'un conventionnement Loi montagne ou de tout autre moyen.

### 3 Contrôler la création de lits froids

Toute nouvelle résidence secondaire (construction, changement de destination, extension, regroupements d'appartements ou conversion de résidence principale vers résidence secondaire d'une construction existante) devra faire l'objet d'un conventionnement loi montagne ou de tout autre moyen permettant d'arriver à cet objectif.

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 ou d'habitation dans le cadre d'un programme de mixité sociale, sous couvert d'un conventionnement Loi montagne, d'un mandat de gestion, d'une convention sociale, ou de tout autre moyen (selon le type d'activités) lorsqu'un nouveau volume indépendant est créé (voir schéma).
- 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'hôtels ou d'habitation dans le cadre d'un programme de mixité sociale, sous couvert d'un conventionnement Loi montagne, d'un mandat de gestion, d'une convention sociale ou de tout autre moyen (selon le type d'activités);
  - Avec augmentation de la capacité d'occupation existante, 100% des nouveaux logements créés devront être à destination d'hôtels ou d'habitation dans le cadre d'un programme de mixité sociale sous couvert d'un conventionnement Loi montagne, d'un mandat de gestion, d'une convention sociale ou de tout autre moyen (selon le type d'activités).
- Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, avec ou sans extension, en vue de la réalisation d'un hôtel classé de tourisme, le stationnement n'est pas réglementé si le bâtiment se situe à moins de 300m d'un arrêt de transport en commun et/ou d'un parking public

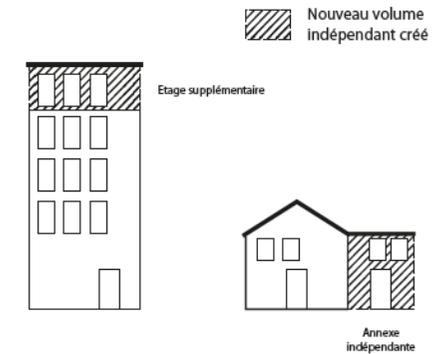


Schéma présentant le principe de volume en extension du bâtiment

# Localisation des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique pouvant changer de destination

## Val Claret



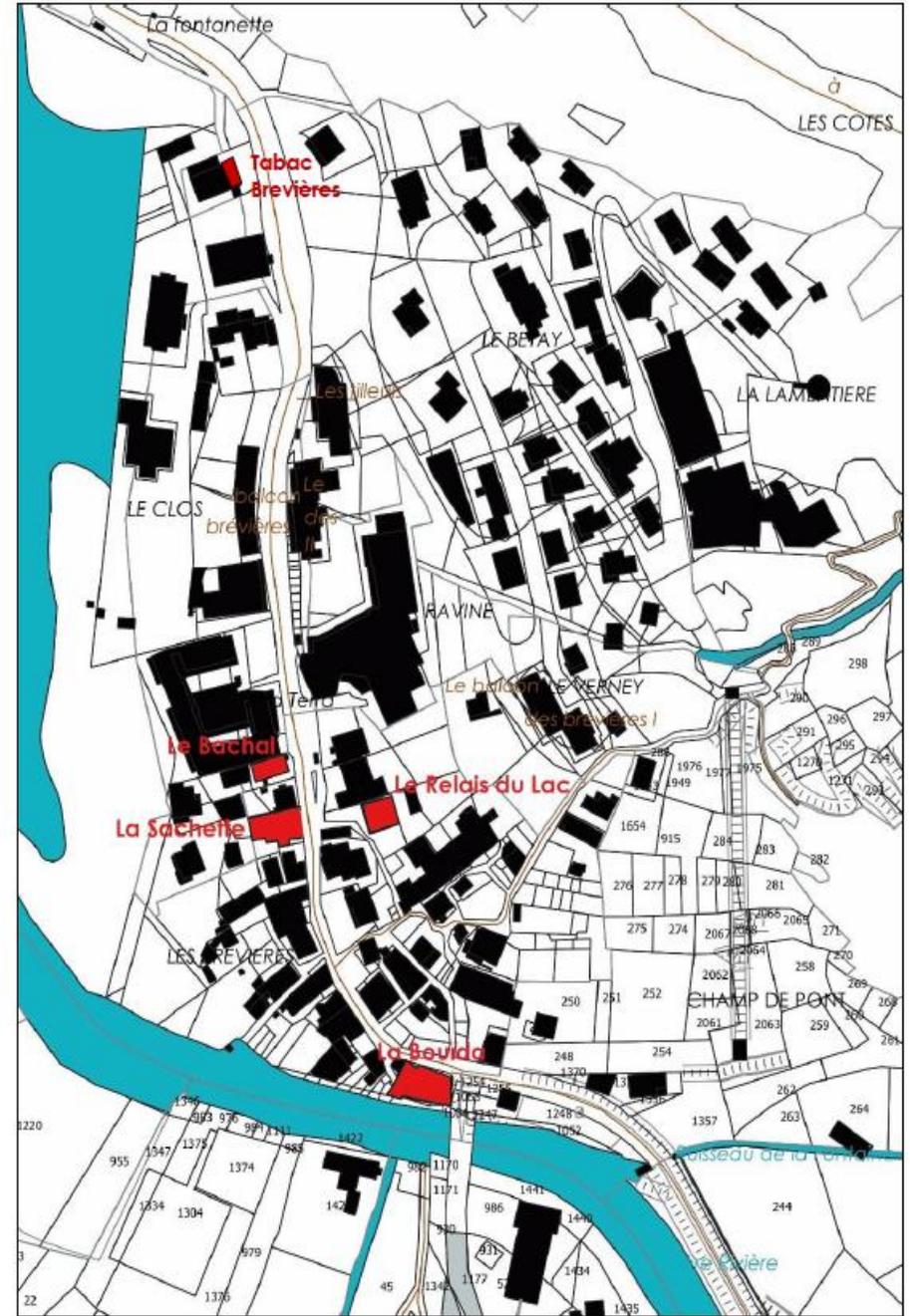
## Le Lavachet





### Les Brévières

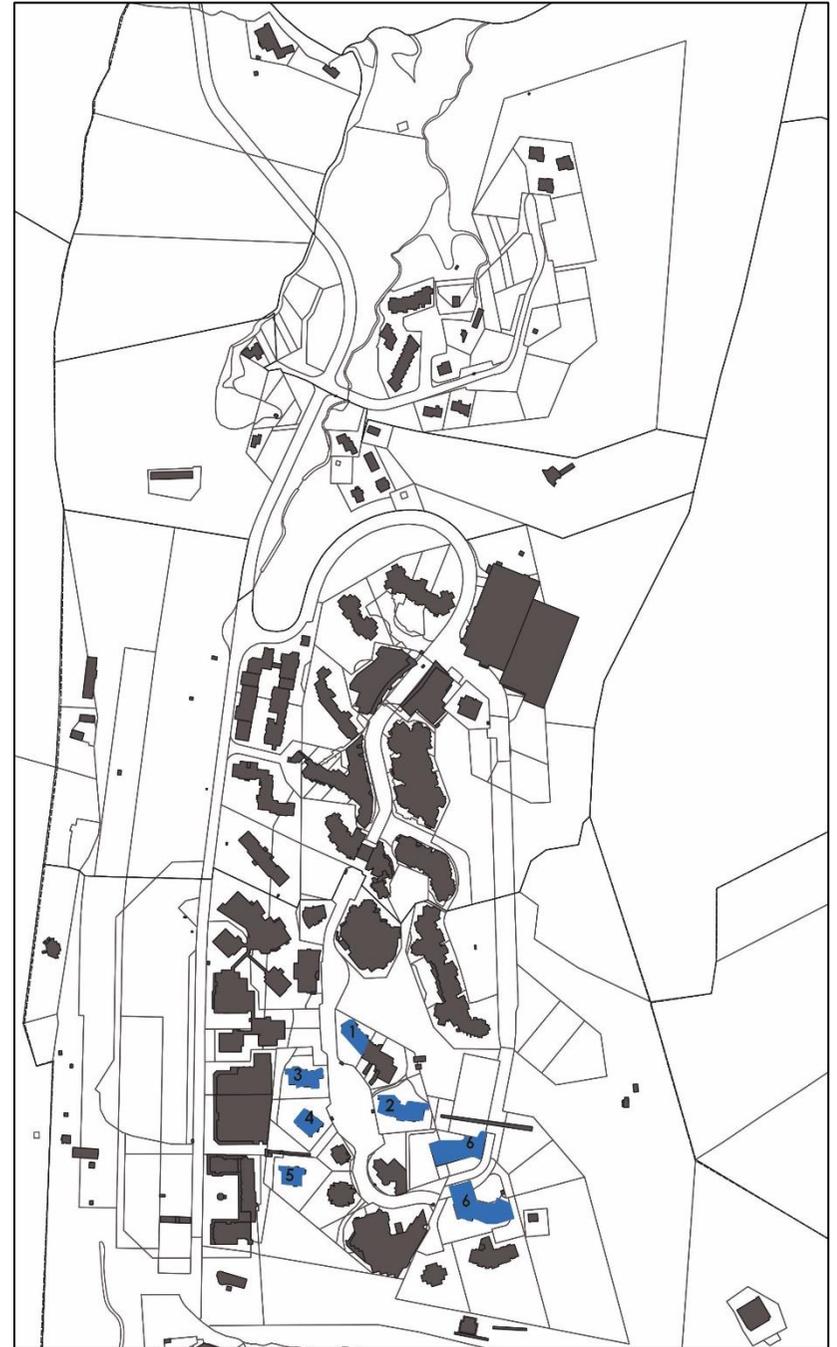
### Le Villaret du Nial



**Localisation des immeubles collectifs existants à destination d'habitation pouvant monter d'un étage tout en s'affranchissant des règles de prospects et de stationnement**

**Val Claret**

- **1) Résidence Les Tufts**
- **2) Résidence Le Pariond**
- **3) Résidence Le Pramecou**
- **4) Résidence Le Génépi**
- **5) Résidence Le Bollin**
- **6) Résidence Les Hameaux du Borsat (1,2,3 et 4)**



## Tignes le Lac – Le Lavachet

- 10) Résidence Le Savoy
- 11) Résidence Les Soldanelles
- 12) Résidence Les Hauts de Tovière (parcelle AI 195)
- 13) Résidence Super Tignes
- 14) Résidence Les Chaudes Almes
- 15) Résidence Nouvelles Résidences
- 16) Résidence Les Myrtilles
- 17) Résidence Chalet de la Tour
- 18) centre commercial du Lavachet
- 19) centre commercial du bec rouge – La Poste
- 20) Résidence Les Hauts de Tovière (parcelle AI202)

