

Commune de Tignes

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Bilan de la concertation

Par délibération du 22 septembre 2022, le conseil municipal de la commune de Tignes a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixé les modalités de la concertation.

Les études relatives à la modification du PLU ont été effectuées par les membres du conseil municipal, assistés du bureau d'études "terre d'Urbanisme" et ses co-traitants.

1.1 Cadre légal de la concertation

Dans le cadre d'une modification, la concertation est facultative ; cependant, la commune de Tignes a fait le choix de mettre en place ce type d'échange avec sa population.

Cette procédure de concertation facultative, figurant à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, vise à informer le public en lui offrant la possibilité de donner son avis et débattre des objectifs et des caractéristiques ou orientations principales du document d'urbanisme modifié.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté d'information permettant à la fois d'explicitier au mieux la procédure et de répondre aux divers questionnements des administrés par les choix opérés.

Il est cependant précisé que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponses à titre individuel, mais uniquement de façon thématique et transversale et uniquement dans l'intérêt général de la commune.

Une fois le bilan de cette concertation tiré, le public sera de nouveau appelé à se prononcer, à l'occasion d'une enquête publique.

2.1 Principe de concertation

Le présent document recense les modalités d'organisation de cette concertation et fait le bilan des échanges et des contributions de chacun à l'élaboration du projet. Il a pour but de synthétiser les questionnements soulevés par la population tout au long de la phase de modification du P.L.U.

► Contenu de la concertation

La délibération du 22 septembre 2022 précise que la commune de Tignes a décidé de lancer la concertation avec pour objectif d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, pendant toute la durée de la modification du projet.

La délibération prévoit les modalités de la concertation suivante :

- **Une information dans la presse** (rubrique locale) au démarrage de la procédure,
- **Un registre mis à disposition du public**, en Mairie aux heures d'ouverture, afin de recueillir les observations, avis et idées des particuliers,
- **1 réunion publique à minima**, animée par le bureau d'études, organisée pour présenter les contraintes générales qui s'imposent à la commune et l'évolution envisagée. Cette réunion publique sera ouverte à tous les habitants de la commune, ainsi qu'aux associations locales et toutes autres personnes intéressées,
- **Une exposition sous forme de panneaux** au format A0, laissée à disposition du public, avec registre communal,
- **Une information régulière dans le bulletin municipal** sur l'évolution du projet et de la procédure,
- **Une information régulière sur le site Internet** de la Mairie sur l'évolution du projet et de la procédure, consistant en la rédaction du contenu des articles mis en ligne par la commune ;

La concertation a été effectuée sous forme :

- De parutions dans la presse,
- D'informations dans le bulletin municipal, la newsletter de la collectivité et le site internet,
- De panneaux d'exposition en mairie,
- D'une réunion publique,
- D'un registre d'observations à destination du public, tenu à sa disposition en mairie tout au long de la modification du P.L.U.

La commune s'est ensuite attachée à répondre au mieux aux interrogations soulevées par la population et de les intégrer, le cas échéant, au travail d'élaboration du document.

Le bilan de concertation a vocation à répondre à toute question traitant soit des objectifs de la modification du PLU, soit de ses aspects réglementaires.

A l'issue de cette concertation, M. Hubert DIDIERLAURENT présente le bilan au conseil municipal.

3.1 Les outils de la concertation

La commune a décidé d'associer les habitants, les élus et toutes les personnes concernées. Les personnes publiques associées ont également été régulièrement informées et des réunions spécifiques leur ont été proposées.

La concertation a été organisée durant toute la démarche de modification du P.L.U. et plusieurs outils de concertation ont été utilisés, dont notamment :

► **Site internet**

Les éléments mis à disposition sont :

- L'annonce légale de prescription de la modification,
- La notice de concertation,
- Les plans avant/après du zonage par secteur (Boisses/Brévières, Val Claret/Le Lac, les hameaux),
- La publication du bulletin municipal de novembre 2022,
- Une newsletter communale en date du 07 décembre 2022,
- Le document projeté lors de la réunion publique du 14 décembre 2022,
- L'article paru dans le Dauphiné Libéré en date du 19 décembre 2022.

► **Bulletin municipal de la commune**

Un article est paru dans le bulletin de novembre 2022 :

LE PLAN LOCAL D'URBANISME ÉVOLUE



Après trois années de mise en œuvre, il est apparu nécessaire d'adapter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour tenir compte du projet de territoire insufflé par la nouvelle équipe municipale, laquelle a souhaité placer le développement durable comme axe transversal de son action, et ainsi corriger des dispositions qui n'apparaissent plus pertinentes à l'application, au regard de la maîtrise attendue dans le développement du territoire.

La politique communale en termes de transition énergétique s'oriente ainsi indiscutablement sur la nécessaire réduction de la consommation de l'espace et de la modification de l'enveloppe urbaine, avec en toile de fond la poursuite de la réhabilitation de l'immobilier de loisir, la maîtrise du rythme de production des lits touristiques et la garantie de production de lits marchands.

Enfin, la compatibilité du PLU avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) Tarentaise-Vanoise, notamment en termes de suivi de l'enveloppe de constructions touristiques concédée à l'échelle d'une quinzaine d'années, a

mis en exergue l'essor touristique sans précédent de la commune au cours de ces trois dernières années, garantissant ainsi son développement ; il est donc temps aujourd'hui d'en infléchir considérablement le rythme, au profit notamment de logements accessibles aux habitants permanents.

Pour ce faire, la collectivité a pris la décision de privilégier les rénovations-réhabilitations aux nouvelles constructions et favoriser ainsi la « reconstruction de la station sur la station », ce qui aura pour effet de limiter l'extension de la tâche urbaine, à condition néanmoins d'évaluer la nouvelle approche architecturale et environnementale qui en découlera pour préserver l'identité des quartiers.

En recadrant ainsi sa stratégie en termes de développement urbain et architectural et en se dotant d'outils de pilotage pour une meilleure maîtrise foncière, sans toutefois perdre de vue la durabilité de ses lits marchands, la municipalité espère aussi voir diminuer la pression foncière sur son territoire, en constante augmentation ces dernières années.

Les besoins de la population tignarde en matière de logements sociaux restent en effet au cœur de ses préoccupations, en particulier dans le domaine de l'accès à la propriété et du locatif social, ce qui l'incite à repenser l'habitat mixte de demain, toujours dans l'objectif de favoriser les logements permanents et saisonniers.

Le maintien de la population sur le territoire passe aussi par une stratégie foncière adaptée. Il est donc primordial pour la collectivité que ses outils réglementaires et architecturaux puissent être à la hauteur des enjeux du territoire, tout en préservant « le bien vivre » à Tignes.

Quelques évolutions réglementaires sont enfin nécessaires pour faciliter la bonne compréhension de certaines règles, que ce soit par le public ou lors de l'instruction technique des autorisations d'urbanisme.

Par délibération en date du 22 septembre 2022, le Conseil Municipal a donc prescrit la modification du PLU, sur le principe d'une évolution ponctuelle, ne venant pas modifier son économie générale ni rendre constructibles des zones agricoles et naturelles afin de ne pas rentrer dans le cadre d'une révision générale.

Les grands objectifs poursuivis par la collectivité se déclinent ainsi :

- **Maîtriser le développement touristique et assurer le maintien et la production des lits marchands,**
- **Accompagner et faciliter la production de logements permanents,**
- **Assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère.**

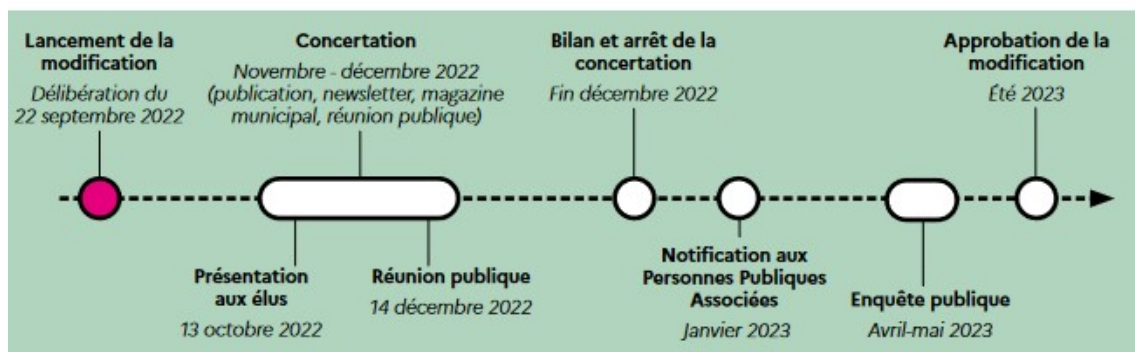
Les pièces du PLU amenées à évoluer seront les règlements écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette procédure fait l'objet d'une concertation et information de la population dont les modalités sont les suivantes :

- Une information dans la presse (rubrique locale) au démarrage de la procédure,
- Un registre mis à disposition du public en mairie afin de recueillir les observations, avis et idées des particuliers,
- Une exposition sous forme de panneaux A0 laissée à la disposition du public en mairie,
- Une information régulière dans le magazine municipal et sur le site internet de la commune, portant sur l'évolution du projet et de la procédure,
- Une réunion publique à minima, animée par le bureau d'études, organisée pour présenter les contraintes générales qui s'imposent à la commune et l'évolution envisagée.

Une fois la version de la modification du PLU arrêtée, elle sera notifiée aux personnes publiques associées et soumise à enquête publique, conformément aux articles L.103-6 et R.153-3 du code de l'urbanisme.

Cette enquête publique sera organisée d'avril à mai 2023, pour une durée minimale d'un mois, et permettra au public de prendre connaissance des modifications apportées, des avis des personnes publiques associées et de faire état de ses remarques.



► Registre d'observations

Un registre d'observations ou de remarques était consultable en mairie durant toute la procédure : aux heures habituelles d'ouverture depuis le 23 septembre 2022.

Ils offraient aux habitants de Tignes la possibilité de :

- consigner toute remarque concernant la modification du P.L.U.

- consulter la délibération prescrivant la modification du PLU,
- consigner toutes les remarques déposées ou envoyées par courrier ou courriel ;

L'intérêt d'une telle démarche était de faire émerger un projet communal, fondé sur l'intérêt général, permettant à la population de venir enrichir la réflexion sur les objectifs de la commune.

**→ 6 remarques ont été consignées dans le registre disponible en mairie, lequel a été complété par 6 courriers et 6 courriels (deux des courriers ayant été confortés par un mail et une observation dans le registre).
Les requêtes portent principalement sur des considérations privées.**

► **Réunion publique**

La commune a organisé une réunion publique le 14 décembre 2022 afin de présenter le projet de modification du PLU.

Cette réunion a permis un échange entre la population, l'urbaniste en charge de la modification du PLU, la représentante de la DDT ainsi que les élus sur les enjeux. Les questions d'ordre privé et individuel n'ont pas été abordées.

Les documents présentés en réunion publique ont été mis à disposition du public, consultables en mairie comme sur le site Internet.

Un article est paru dans le Dauphiné Libéré pour relater la réunion publique et la stratégie communale :

Article du Dauphiné du 19/12/2022 :

Tignes veut freiner la création de lits touristiques et change son Plan local d'urbanisme

La station modifie son Plan local d'urbanisme afin de freiner l'émergence de nouveaux lits touristiques.

Par Olivier SAUVAT - 19 déc. 2022 à 06:05 | mis à jour le 19 déc. 2022 à 06:05 - Temps de lecture : 3 min



Hubert Didier-Laurent, adjoint en charge de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, a présenté le futur PLU modifié de la commune de Tignes. Objectif affiché : ralentir la construction de logements neufs au profit d'une rénovation énergétique plus efficace. Photo Le DL /O.S.

La municipalité de Tignes a organisé dernièrement une réunion publique afin de présenter les grandes lignes de la modification de son Plan local d'urbanisme (PLU). Une mise au point qui intervient moins de trois ans après l'entrée en application de son PLU actuel, élaboré en 2019. Représenté par Hubert Didier-Laurent, adjoint en charge des questions d'urbanisme et d'aménagement du territoire, le conseil municipal a donc exposé, à cette occasion, ses ambitions en matière de réglementation d'urbanisme.

L'élu a commencé par rappeler que son équipe s'est présentée au suffrage des Tignards lors des dernières élections municipales avec la volonté de se poser en « garants d'un développement maîtrisé ». Une phrase qui peut surprendre face au gigantisme des derniers projets sortis de terre au Val Claret comme par exemple le Club med ou l'Ynycio ou à ceux à venir au lac avec la démolition et la reconstruction de l'Arbina et du Vallon blanc. Des projets dont les premières démarches ont été entamées par leurs commanditaires il y a de ça quatre, six voire dix ans dans certains cas.

La hauteur des constructions limitée, des espaces de verdure et de respiration préservés

À l'occasion de cette réunion, l'équipe municipale a donc énuméré les nouvelles dispositions qui seront appliquées à chaque dépôt de permis de construire, une fois que cette modification du PLU entrera en vigueur. Si toutes les parcelles rendues constructibles par l'actuel PLU vont le rester à l'avenir, il faudra désormais répondre à un certain nombre d'exigences pour voir les dépôts de permis validés par les services de l'urbanisme tignards.

Hubert Didier-Laurent détaille : « Les hauteurs des bâtiments autorisées par l'actuel PLU nous paraissent trop importantes voire démesurées. Il en va de même pour les distances de limites de propriété. Plusieurs projets récents ont occupé l'entièreté de l'espace qui leur était alloué. Cela a forcément un impact sur les espaces de verdure et de respiration, les vues des voisins etc. Des atouts pour Tignes et son immobilier ancien que l'on risque de perdre définitivement si l'on n'agit pas aujourd'hui. »

Les propriétaires et les copropriétaires de la station sont invités à déposer leurs observations sur le registre dédié en mairie accessible librement jusqu'au 6 janvier 2023. Conformément à la réglementation, une enquête publique sera ensuite organisée de la mi-avril à la mi-mai 2023 pour une entrée en application de ce PLU modifié au mieux avant l'année 2024.

3 000 lits touristiques supplémentaires déjà validés

Hubert Didier-Laurent a ensuite souligné que son équipe a pris conscience qu'il était nécessaire d'engager Tignes dans un développement urbain maîtrisé pour deux raisons : le réchauffement climatique, dont l'été 2022 est la parfaite illustration, et l'obligation pour les copropriétés d'entamer le processus de rénovation énergétique avant 2028.

L'objectif de la manœuvre est double : éviter à Tignes de voir ses nouveaux projets urbains retoqués systématiquement par l'État en dépit de leur conformité vis-à-vis du PLU actuel. Mais aussi d'empêcher la création d'un déséquilibre entre les logements neufs et l'immobilier ancien qui représente une part importante du bâti tignard.

L'adjoint en charge de l'aménagement du territoire fait les comptes : « On a déjà 27 000 lits touristiques à Tignes. Ce à quoi il faut ajouter les 2 000 à 3 000 lits qui vont voir le jour dans les prochaines années. Or, plus on crée de lits touristiques nouveaux, moins la municipalité a d'arguments pour convaincre les propriétaires d'effectuer leurs travaux de rénovation énergétique.

À terme, l'immobilier ancien sera de moins en moins occupé parce que non rénové, ne correspondant plus aux standards énergétiques voire vétustes. L'objectif c'est donc de freiner les constructions, pour aller vers une rénovation énergétique plus présente et plus efficace. »

Gagner des clients en développant une offre touristique haut de gamme tout en voyant la fréquentation de l'immobilier ancien chuter, cette perspective n'enchant pas la municipalité bien consciente de disposer d'une réserve de terrains constructibles qui s'amenuise.

4.1 Bilan de la concertation

La concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs, dans le processus de modification du P.L.U.

Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître l'ambition de l'équipe municipale pour l'avenir de la commune.

Dans le présent bilan de concertation, la commune a synthétisé les interrogations des habitants exprimées par les différentes voies décrites précédemment.

Les questionnements et remarques des habitants émises lors de la réunion publique portent sur différentes thématiques :

- Quel a été le critère de division des zones UC2 et UC1 des Almes ?
- Souhait que l'évolution du PLU interdise tout lit supplémentaire,
- Comment la destination hôtelière va-t-elle garantir des lits chauds ?
- Pourquoi avoir abaissé certaines hauteurs à 12m et non pas 15m ?
- En l'absence de contrôle des locations, il semble difficile de distinguer les lits « chauds » des lits « diffus »,
- La notion de hameau d'estive condamne la possibilité de créer des logements permanents au Villaret des Brévières. Pourquoi supprimer la zone 2AU ? Les investissements ont porté sur les réseaux, reste encore la sécurisation de la route l'hiver.
- Le développement du Val Claret se fait uniquement sur le bas. Comment relier ses deux entités ? Ne pas oublier d'aménager le Val Claret haut.
- Souhait d'un engagement des élus sur l'absence totale d'augmentation des hauteurs dans toutes les zones : « que des moins » pour l'avenir.
- Pourquoi le PC Alpine Mess empiète-t-il sur le domaine skiable ?
- Que faire pour éviter des projets architecturaux comme l'Apex ?
- Qu'en est-il des places de parking à réaliser par le Club Med ?
- La copropriété Le Sefcotel a une architecture particulière. En cas de réunification des 2 tours, il dépassera très certainement le pourcentage d'extension autorisé par rapport au volume existant. Est-ce que la règle sera très stricte ?
- Est-ce que la modification du PLU sera un frein pour les projets déjà engagés ?
- Doit-on obligatoirement passer en hôtel si on modifie une construction existante, en zone UB3b ?
- Comment et où consulter les spécifications techniques applicables à chaque quartier ?

Ces différentes thématiques rejoignent les observations émises dans le registre de concertation.

Des précisions ont ainsi été apportées par les représentants de la commune :

- Dans ses engagements de campagne, la nouvelle équipe municipale s'était engagée sur un objectif de « maîtrise du développement urbain ». Après 2 années d'examen de projets architecturaux par le Comité consultatif « Urbanisme et architecture », il est apparu nécessaire de modifier le PLU pour accorder au mieux les règles d'urbanisme avec la vision politique, en privilégiant la rénovation de l'immobilier de loisir existant.
- La modification proposée repose sur un zonage permettant de redéfinir les destinations privilégiant les lits marchands : l'hôtellerie, à ce titre, correspond au

niveau le plus durable en termes d'exploitation. Ce zonage rejoint aussi les objectifs du SCoT (*Schéma de Cohérence Territoriale*) approuvé en 2017.

- La municipalité a également pris le parti d'abaisser la hauteur des constructions autorisées sur l'ensemble du territoire et aucun secteur ne bénéficie, par conséquent, d'une augmentation de hauteur pour être en cohérence avec la volonté de freiner le développement de lits touristiques. Ce choix s'est effectué, secteur par secteur, en tenant compte des critères suivants :
 - Réduire le volume des constructions pour en limiter le nombre de lits,
 - Intégrer une vision architecturale par quartier.
- Concernant le hameau du Villaret des Brévières : le PLU de 2019 avait identifié une zone 2AU (A Urbaniser) dont la durée légale de validité a été ramenée récemment de 9 à 6 ans. Son activation ne pouvant être effective qu'une fois l'urbanisation terminée sur les autres secteurs de Tignes, il semblait opportun d'anticiper la disparition de cette zone, du fait des difficultés liées à sa desserte hivernale. La reconstruction de chalet d'alpage reste pour autant possible dans le cadre défini pour ce type d'habitat, que ce soit en zone N comme 2AU.
- L'aménagement du Val Claret fait partie des priorités communales. Dans l'immédiat, compte tenu de l'implantation du nouveau Club Med, il est impératif de terminer l'aménagement de la partie basse. En complément, une réflexion est entamée autour de la création d'un lien entre les deux entités, avec des espaces ludiques et de loisirs pour la période estivale, au niveau de la place du Curling.
- Pour le stationnement public à proximité du Club Med : après les déboires rencontrés lors du chantier du village Club Med, la collectivité s'est réorientée vers la construction d'un parking couvert de 652 places, en lieu et place du parking aérien situé dans la continuité du parking du golf. Sa mise en service devrait intervenir pour l'hiver 2025-2026.
- Sur la question spécifique du Sefcotel : ce projet a déjà fait l'objet d'un premier échange informel en Mairie. Il peut à tout moment être étudié plus avant. Les aspects Destination, Architecture et Taille de l'extension seront alors vu plus précisément.
- Dans les zones dédiées à l'hébergement hôtelier comme touristique, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à un autre usage, hormis la démolition, n'est pas interdite.
- Les plans de zonage ainsi que la notice explicative sont consultables en Mairie. Un registre est également ouvert jusqu'au 6 janvier 2023 afin de recueillir les remarques de toute personne souhaitant s'exprimer sur cette modification de PLU.
- En finalité, il a été rappelé que les projets qui voient le jour ont été délivrés sous le mandat précédent et que les autorisations liées aux UTN ont engendré une consommation importante des surfaces touristiques pondérées (STP) autorisées par le SCOT.
- La volonté communale est bien d'inciter à la rénovation énergétique plutôt qu'à la démolition, de limiter la production de lits touristiques non marchands et donc « non chauds » tout en préservant l'architecture identitaire de Tignes.

A l'issue de la concertation, la collectivité a déjà pris en compte certaines remarques, notamment en termes de zonages :

- Deux zones au lieu d'une, en bordure du Lac de Tignes, afin de dissocier les hôtels existants des autres hébergements touristiques,
- Maintien de la zone 2AU du Villaret des Brévières, sous couvert toujours de la restauration des bâtiments existants en tant que chalets d'alpage,
- Création d'un épannelage de 15 et 18 m, à l'entrée du Val Claret bas, pour faciliter l'extension hôtelière des hébergements touristiques existants,

Ce bilan est destiné à être entériné par délibération du conseil municipal du 17 janvier 2022.
Le projet de modification du PLU est à disposition de la Direction Générale.