

# République Française

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE DEMI-QUARTIER

B.P. : 130 74120 MEGEVE

(Haute-Savoie)

Arrondissement de BONNEVILLE

\*\*\*

N° DEL 2021 – 19

L'an deux mille vingt et un, le seize mars, le Conseil Municipal de la Commune de DEMI-QUARTIER, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Stéphane ALLARD.

**Date de convocation du Conseil Municipal : 4 mars 2021**

**Nombre de Conseillers Municipaux :**

En exercice :	15	Pour :	14
Présents :	14	Contre :	0
Représentés :	0	Abstention :	0
Suffrages exprimés :	14		

**PRESENTS:** Mesdames et Messieurs : Stéphane ALLARD, Maire, Pierre SOLLE, Sandrine LOMBARD-DONNET, Bertrand MARIN-LAMELLET, Adjoints, Jean-Pierre SOCQUET, Gaspard CHATELLARD, Céline GACHET, Catherine MONGET, Roland LIGEON, Jérémie MARIN, Pascal BRONDEX, Catherine CABROL, Marie-Laure GAIDDON, Marie-Pierre PIAZZA OUVRIER-BUFFET.

**EXCUSEE :** Madame Muriel MORAND

Monsieur Pierre SOLLE a été élu secrétaire de séance.

### MODIFICATION N°1 DU PLU - OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU AU LIEU-DIT "OISE" :

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur sur la commune a été approuvé le 23 mars 2017 et qu'il est nécessaire de le faire évoluer, comme indiqué ci-après.

#### Les besoins d'évolution du PLU

Dans le cadre de cette modification du PLU, il est envisagé de :

- Procéder à une mise à jour du cadastre afin de prendre en compte les constructions aujourd'hui réalisées, et ainsi de disposer d'un règlement graphique à jour et de fait plus lisible ;
- Revoir la répartition géographique de la production de logement social sur la commune, dans le cadre de la mise en œuvre des OAP, pour continuer à œuvrer au renforcement de l'accessibilité et diversification de l'habitat.
- Faire évoluer plusieurs dispositions du règlement écrit, afin d'améliorer sa lisibilité et sa mise en œuvre, et revoir certaines règles relatives à des secteurs particuliers, ne remettant pas en cause les orientations du PADD.

- Inscrire de nouveaux emplacements réservés en réponse aux besoins de la commune, et supprimer les emplacements réservés qui n'ont plus d'utilité à ce jour ;
- Et en dernier lieu permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « d'Oise » précisée ci-après.

### **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit "Oise"**

#### **Analyse de l'activité touristique et enjeux :**

La commune de Demi-Quartier occupe aujourd'hui une fonction de "desserrement" pour les activités économiques touristiques en lien avec la proximité du pôle économique touristique de Megève. Cette activité touristique est une des activités économiques les plus importantes du territoire communal, générant emplois locaux et ressources.

Demi-Quartier dispose sur son territoire de l'une des portes d'entrées majeures du domaine skiable Evasion Mont Blanc, comprenant les domaines de Saint-Nicolas-de-Véroce, Saint-Gervais et Megève : la télécabine de la Princesse.

Cette télécabine, d'un débit de 2800 personnes/heure, permet un accès aisé au domaine skiable, sans avoir à rejoindre la commune de Megève depuis Sallanches. Un espace de stationnement de plus de 800 places est aménagé au pied de la gare. Le secteur dispose également, outre la gare de départ de la télécabine, abritant la caisse des remontées mécaniques et le bureau de l'Ecole de Ski Français, quelques commerces liés à l'activité touristique (bar restaurant, magasin de sports).

3 pistes permettent un retour au parking skis aux pieds, d'un niveau vert à rouge. Le front de neige comprend un espace débutants avec téléski et tapis.

Au regard de ce positionnement géographique, la commune regroupe sur son territoire une offre d'hébergement touristique déséquilibrée, à savoir :

- 2 campings : un de 69 emplacements (classé 2 étoiles) et une aire naturelle de 20 emplacements,
- 3 structures de tourisme "social" : les centres de vacances de La Colombière (70 lits), Malakoff (110 lits) et Courbevoie (75 lits).

Mais, avec plus de 1 250 résidences secondaires (au dernier recensement), la capacité d'accueil touristique de la commune est dominée par les "lits froids".

La commune compte également 4 restaurants saisonniers, qui ne correspondent pas à une offre adaptée à tous et tout au long de l'année.

Ainsi, Demi-Quartier dispose de deux types d'offres touristiques en nombre insuffisant :

- La première, qui représente les lits chauds<sup>1</sup>, permet une complémentarité avec l'offre existante sur les communes voisines en termes de standing, avec des produits adaptés à une clientèle plus modeste. Cette offre s'avère cependant limitée du point de vue quantitatif, ainsi qu'en matière de type d'hébergement disponible.
- La seconde, représentant les lits froids<sup>2</sup>, pose la question de leur faible taux d'occupation par rapport à leur importance sur la commune, et ne permet pas d'assurer la pérennité de l'activité économique touristique sur le territoire.

Cette offre est de plus en plus déconnectée avec les attentes du marché. De ce fait, le développement de lits commerciaux s'avère nécessaire pour assurer un fonctionnement économique optimal du

<sup>1</sup> Les lits dits "chauds" correspondent aux lits dits commerciaux, ou touristiques professionnels. Les logements correspondants sont mis en location en quasi-permanence durant les saisons touristiques. Ils regroupent les hôtels, les résidences de tourisme, les villages et centres de vacances.

<sup>2</sup> Les lits dits "froids" sont les résidences secondaires, utilisés par leurs propriétaires et leur entourage pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Ils sont généralement occupés moins de 4 semaines par an.

domaine skiable dans son ensemble, et permettre la poursuite du programme de rénovation et modernisation des remontées mécaniques.

... et ce pour les raisons de création d'emploi, de recettes communales et de rayonnement et attractivité touristique, à la fois l'hiver et l'été.

Concernant la qualification des hébergements touristiques à créer, il est nécessaire de poursuivre la production d'une offre complémentaire à l'offre disponible sur la commune de Megève, pour attirer et fidéliser une clientèle plus diversifiée, pour accueillir des familles et groupes dont l'hébergement ne trouve pas sa place dans les résidences secondaires mises en location, et pour optimiser les installations touristiques.

Par ailleurs, la commune, et l'ensemble du territoire du Pays du Mont-Blanc, œuvrent pour développer une véritable offre touristique quatre saisons, à la fois pour un tourisme international et de proximité.

Dans cette perspective, la commune s'engage à mettre en place une convention loi montagne permettant de garantir les lits chauds sur une période.

Ces nouveaux lits seront générateurs d'emplois, de nouveaux services, de nouveaux commerces mais également de retombées économiques directes pour la commune, ainsi que pour la société de gestion du domaine skiable, qui est l'un des employeurs les plus importants de la commune. L'hébergement des travailleurs saisonniers devra être pensé et inclus au sein du projet touristique, afin de ne pas faire peser le besoin, déjà important, sur l'existant.

### **Analyse du développement urbain**

La commune connaît un développement localisé à la fois au niveau des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, ainsi qu'en comblement des dents creuses qui avaient été identifiées lors de la réalisation du diagnostic du PLU.

Certaines de ces dents creuses ont été urbanisées, et dans la majorité des cas, l'urbanisation d'une dent creuse s'est traduite par la production d'un logement, résidence principale ou secondaire, mais aucune n'a été le support de création de lits touristiques marchands.

Par ailleurs, les OAP, toutes à vocation de création de logements, sont pour la plupart en cours de réflexion ou de mise en œuvre, et vont permettre la création d'habitats adaptés à la population permanente, qui peine à se loger sur le territoire communal.

De fait, depuis l'approbation du PLU, les logements mis en œuvre permettent de diversifier l'offre en logements sur la commune, avec, selon les données précises enregistrées par les services d'instruction du droit des sols :

- 25 logements individuels,
- 7 logements collectifs

Le développement urbain s'est donc réalisé en cohérence avec les dispositions du PLU, et notamment via l'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui vont permettre d'amorcer la diversification de l'offre en logements.

Cependant, aucun projet n'a permis le développement d'une offre touristique répondant aux enjeux identifiés sur la commune. Aucun secteur urbanisable à ce jour, dans le PLU en vigueur, autorise la mise en œuvre d'un tel projet. Et par ailleurs, aucun secteur n'est identifié sur la commune comme étant propice à la réhabilitation de l'immobilier de loisirs, qui permettrait la mise en œuvre d'une nouvelle offre d'hébergement touristique.

### Justification de l'ouverture à l'urbanisation

Le PADD du PLU de Demi-Quartier affiche l'orientation de "favoriser le développement de l'hébergement touristique à destination du "tourisme vert et social", et plus particulièrement de "soutenir le maintien et le renouvellement du parc d'hébergement à destination du "tourisme social", [...] et permettre le développement éventuel d'une telle offre au niveau du secteur de la Princesse".

A ce titre, une zone 2AU a été inscrite au PLU au lieu-dit "Oise", à vocation dominante d'hébergement touristique, devant contribuer à conforter ce secteur de la commune.

La commune mène en parallèle plusieurs réflexions sur le réaménagement de l'espace de stationnement de la Princesse, le tout dans le cadre d'une réflexion globale sur le devenir de ce site structurant du territoire communal, dans l'objectif d'une meilleure cohérence entre les différents éléments composant le secteur.

Ainsi, en lien avec l'ensemble de ces réflexions, la commune souhaite poursuivre le développement et la structuration du secteur de la Princesse par la mise en œuvre d'un projet de diversification de l'offre d'hébergement touristique, et de l'offre commerciale, complémentaire à l'offre existante, et en direction en particulier d'hébergements touristiques de moyenne gamme, permettant l'accès au tourisme de montagne au plus grand nombre, à la fois l'hiver et l'été.

La localisation géographique de cette zone 2AU répond pleinement à la possibilité de mettre en place cette offre, à proximité immédiate des équipements touristiques et de l'offre commerciale.

Le site de cette zone 2AU est situé en continuité Nord de la zone urbanisée du départ du télécabine de la Princesse. sa topographie est en déclivité, du Sud-Est au Nord-Ouest. Il est actuellement constitué d'une construction d'origine agricole transformée en logements, vouée à la démolition, et d'une grange qui présente un intérêt patrimonial.

### **Mise en œuvre d'une OAP**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU impliquera, via la procédure de modification du PLU, la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°9 au PLU de Demi-Quartier.

Les objectifs poursuivis seront les suivants :

- Promouvoir une offre d'hébergement "d'entrée de gamme", afin de compléter et diversifier l'offre touristique commerciale existante sur le secteur de Demi-Quartier et des communes voisines, et permettre un accès au tourisme de montagne au plus grand nombre.
- Œuvrer pour la mise en œuvre de commerces et d'une offre de restauration, dans la perspective d'un fonctionnement annuel.
- Contribuer à l'animation du front de neige.
- Permettre et sécuriser l'accès tous modes au site.
- Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération.
- Œuvrer pour la réalisation d'un projet architectural de qualité, s'appuyant et valorisant les caractéristiques topographiques, paysagères et environnementales du site.
- Œuvrer à la bonne intégration du projet dans le site, par la mise en œuvre de formes urbaines "aérées", permettant de conserver des perspectives depuis et sur le grand paysage.
- Assurer une continuité urbaine avec l'espace urbanisé au Sud-Ouest du site.
- Préserver et mettre en valeur l'espace naturel à forte sensibilité écologique situé en partie Est et Sud-Ouest du secteur.

- Offrir un ensoleillement et une vue dégagée à la plus grande part des constructions dans la limite du plan de masse.
- Intégrer au projet les logements dédiés au personnel de l'offre touristique commerciale.

### **Faisabilité et opérationnalité du projet d'aménagement**

Le programme envisagé est le suivant :

- Mise en œuvre d'un complexe d'hébergement touristique d'une surface de plancher globale d'environ 4 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et comprenant ses services d'accompagnement et les logements à destination du personnel saisonnier.
- Mise en œuvre d'une offre commerciale et de restauration en partie Ouest / Nord-Ouest du site, tel qu'identifié au schéma opposable,

### **La procédure de modification du PLU**

En application des dispositions de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, il importe de prendre une délibération motivée pour justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU « au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Le PLU ayant été approuvé il y a moins de 9 ans, la procédure de modification du PLU peut être envisagée conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme : "Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions".

Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU ; la modification n'ayant pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

En effet, l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans les orientations du PADD qui prévoient notamment de "Soutenir et diversifier l'activité touristique", et de "favoriser le développement de l'hébergement touristique à destination du "tourisme vert et social"".

Par ailleurs, au regard du programme touristique envisagé, la modification permettra la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant Unité Touristique Nouvelle locale.

### **Après avoir entendu l'exposé du maire, et en avoir délibéré,**

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

**Vu** la délibération n° 2017-30 du conseil municipal en date du 23 mars 2017, ayant approuvé le PLU,

**Considérant** qu'il est nécessaire pour la commune de Demi-Quartier d'engager une modification de son PLU afin de faire évoluer plusieurs dispositions réglementaires, ainsi que d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone, permettant à la commune de diversifier l'offre touristique commerciale existante en vue d'offrir un accès au tourisme de montagne au plus grand monde, et de développer l'activité économique sur le territoire communal.

**Considérant** que le maire, prend l'initiative de la modification du PLU, en vertu de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme,

**Considérant**, qu'il y a lieu de motiver la délibération conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme,

**Le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents :**

1°) **MOTIVE** l'ouverture à l'urbanisation de la zone dite de "Oise", aux motifs suivants : la nécessité de poursuivre le développement d'une offre touristique à destination du tourisme vert et social, dans l'objectif d'un soutien et d'un confortement de l'activité économique sur la commune ;

2°) **PRECISE** que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public, et feront l'objet d'une enquête publique ;

3°) **NOTIFIERA** pour information, avant ouverture de l'enquête publique, le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et aux maires des communes concernées par la modification ;

4°) **INDIQUE** qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

5°) **AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

6°) **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus. Suivent au registre les signatures. Pour copie certifiée conforme. DEMI-QUARTIER, le 17 MARS 2021

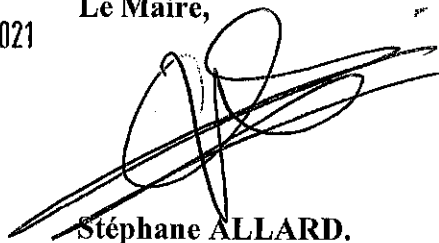
Certifié exécutoire :

Télétransmis en Sous-Préfecture le 19 MARS 2021

Affiché le 19 MARS 2021

Reçu en Sous-Préfecture le

Le Maire,



Stéphane ALLARD.

