chamonix
MONT-BLANC

DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE

Vu le Maire
M. Eric FOURNIER
Chamonix, le 27 JUIN 2011

Vu
Le Commissaire-Enquêteur
..... le 27/6/2011
P. GUEGUEN

MAIRIE de CHAMONIX-Mt-BLANC
Hte-savoie

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CHAMONIX MONT-BLANC

MODIFICATION

RAPPORT DE PRESENTATION

AVRIL 2011

HOTEL DE VILLE - B.P. 89 - F 74402 CHAMONIX MONT-BLANC Cedex
Tél. 33 (0)4 50 53 11 13 • **Fax** 33 (0)4 50 55 87 20 • www.chamonix-mont-blanc.fr

INTRODUCTION

La Commune de CHAMONIX MONT-BLANC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibérations du Conseil Municipal en dates des 8 juillet et 14 septembre 2005.

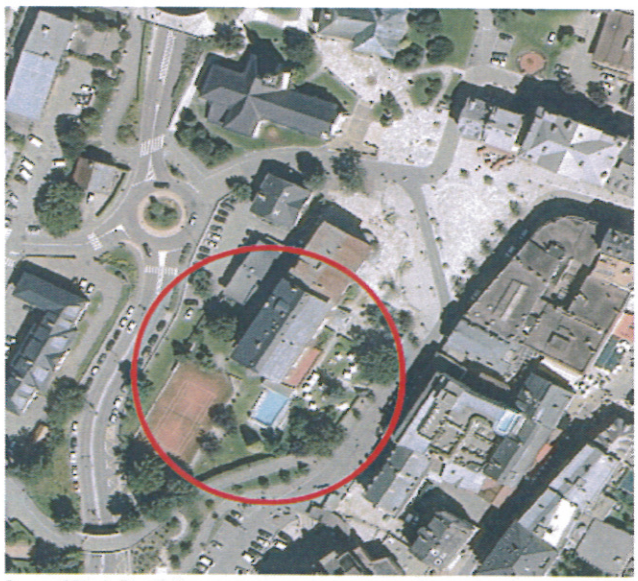
Ce document a fait l'objet, depuis, de procédures de modifications et de révisions simplifiées approuvées par délibérations du 6 novembre 2009.

Par délibération du 26 novembre 2010, le Conseil Municipal a, en outre, décidé de prescrire une révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Au delà des différentes thématiques à prendre en compte au titre de cette dernière procédure, est proposée une modification de ce document, afin de mener à bien le projet de rénovation de l'Hôtel Mont-Blanc, sis en contiguïté avec le bâtiment de l'Office de Tourisme de Chamonix Mont-Blanc.

Site concerné par la modification du PLU

Centre-ville
CHAMONIX



Secteur Hôtel du
Mon-blanc

Source : Ville de Chamonix

OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Par délibération en date du 4 mars 2011, le Conseil Municipal a pris acte de la décision de Monsieur le Maire de procéder à une modification du PLU concernant l'Hôtel Mont-Blanc.

Par correspondance adressée en Mairie en date du 15 décembre 2010, la Société HOTEL MONT-BLANC, a, en effet, informé la Commune de son intention de transformer son établissement actuellement classé en quatre étoiles en un hôtel cinq étoiles.

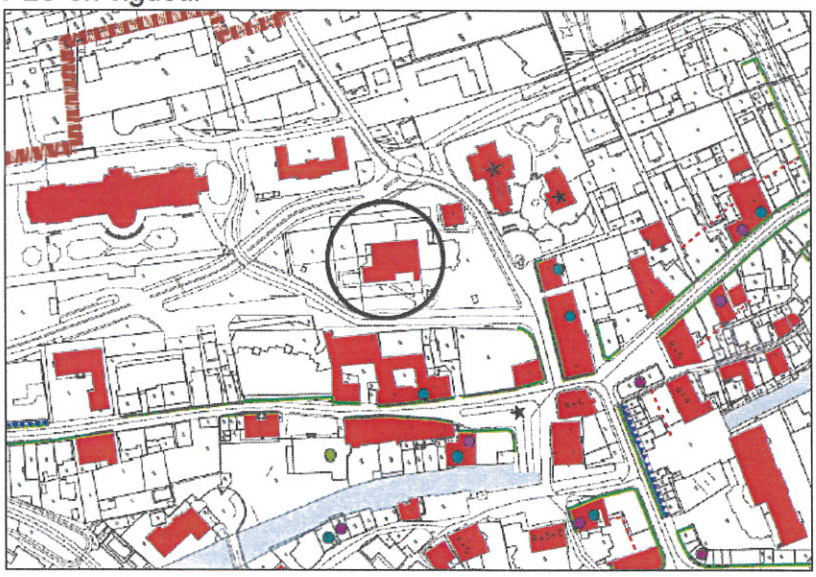
Cette transformation nécessite la réalisation de travaux importants répondant aux critères de classement de ce type d'établissement et aux nouvelles exigences des clientèles, étrangères notamment.

L'Hôtel Mont-Blanc est inscrit en "Immeuble à conserver dans son enveloppe actuelle" au Plan des Servitudes et Contraintes Architecturales annexé au PLU en vigueur.

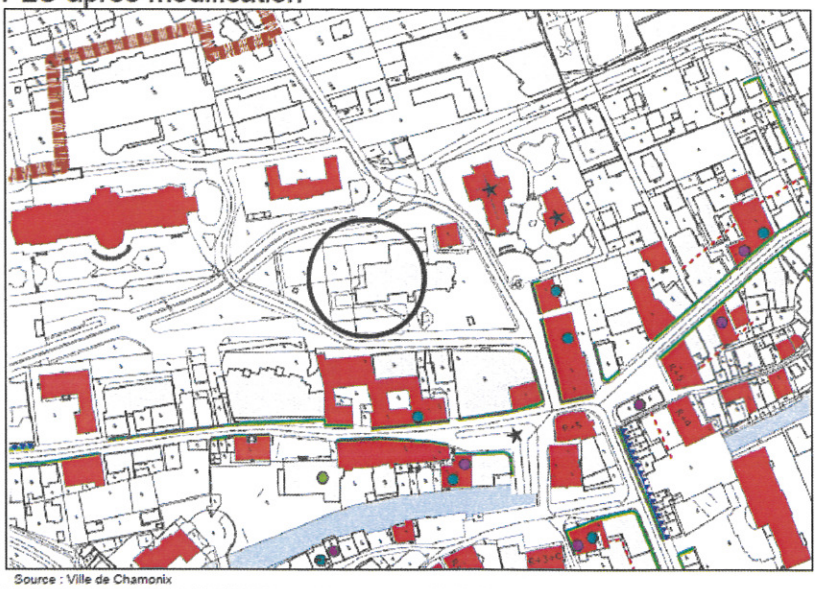
La faisabilité de ce projet est, par conséquent, conditionnée à la levée de ce zonage, conformément à la proposition formulée ci-après.

PLAN DES SERVITUDES ET CONTRAINTES ARCHITECTURALES

PLU en vigueur



PLU après modification

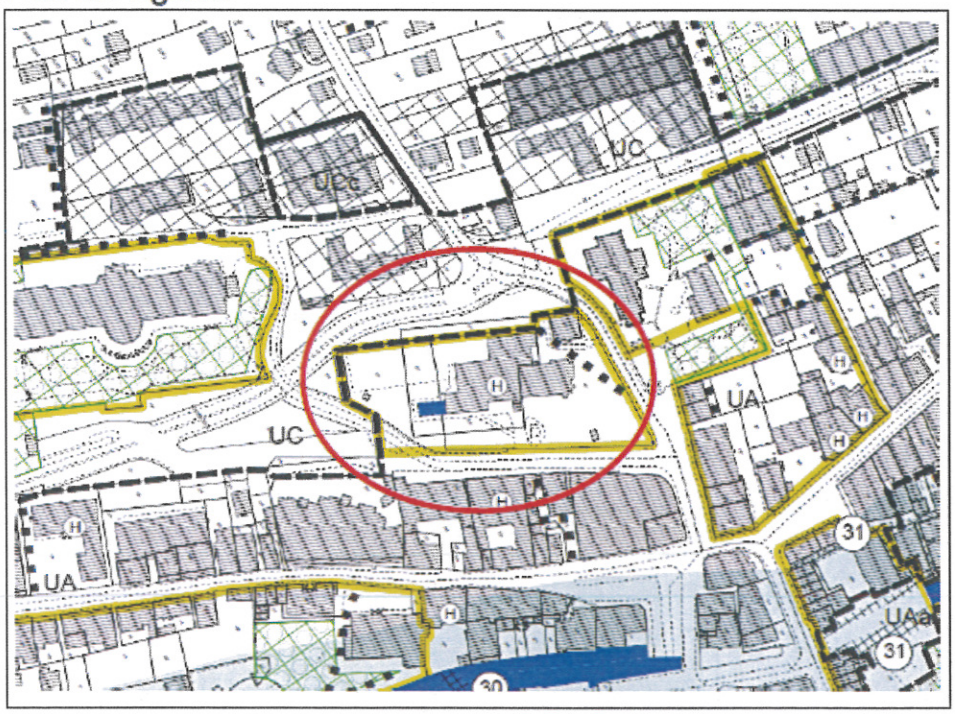


Source : Ville de Chamonix

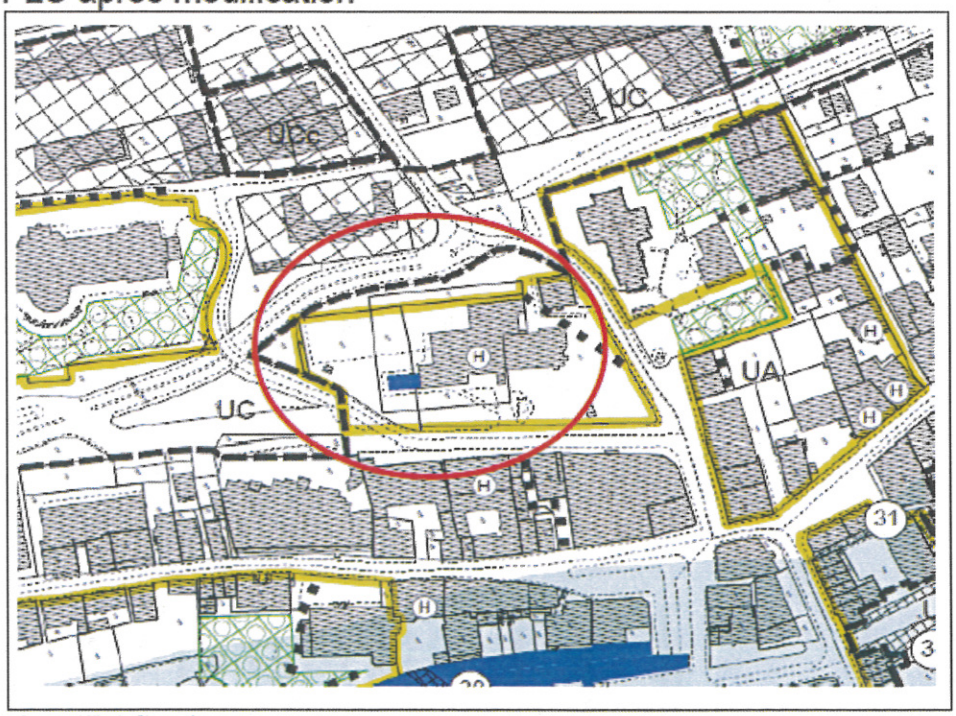
En outre, au titre de la modification du PLU, et conformément au plan figuré ci-dessous, sera opérée une extension de la zone UA jusqu'en limite du domaine public délimité par l'Allée Recteur Payot, au Nord, et l'Allée du Majestic, à l'Ouest, afin de mettre en cohérence le zonage avec le parcellaire.

PLAN DE ZONAGE

PLU en vigueur



PLU après modification



Source : Ville de Chamonix

LE PROJET

Le projet présenté porte sur une rénovation de l'hôtel avec extension du bâtiment existant dans laquelle prendront place la salle de restaurant, une piscine et un espace forme. Sont, en outre, envisagés des modifications de façades et toiture, ainsi que le changement partiel de la destination des bureaux en six logements destinés au personnel. Ce projet génère la création de 800 m² de SHON qui s'ajoutent à une surface existante de 3950 m².

La capacité d'accueil actuellement de 40 chambres est inchangée.

PLAN MASSE

EXISTANT

Façade Nord-Ouest

Façade Sud-Est

Façade Sud-Ouest

PROJET

Façade Nord-Ouest

Façade Sud-Est

Façade Sud-Ouest

Comme indiqué précédemment, l'Hôtel Mont-Blanc est inscrit en "Immeuble à conserver dans son enveloppe actuelle" au Plan des Servitudes et Contraintes Architecturales annexé au PLU.

Ce plan, élaboré il y a une trentaine d'années dans le cadre du POS, a le mérite d'exister mais présente un caractère obsolète. En outre, il ne garantit pas suffisamment la protection du patrimoine bâti.

C'est à ce titre, qu'en septembre 2006, le Cabinet CHATILLON a élaboré une étude patrimoniale, dont les objectifs ont été de "qualifier et de préciser les enjeux patrimoniaux d'un territoire sensible, puis de proposer des outils et des démarches appropriés à la protection et à la mise en valeur des entités patrimoniales identifiées, ainsi que des édifices et paysages remarquables répertoriés."

Ainsi, à la lumière des critères de protection retenus par le Cabinet CHATILLON, il apparaît que cet immeuble, contrairement à nombre d'autres bâtiments du centre ville, n'a pas été identifié comme étant un élément remarquable du patrimoine chamoniard mais fait partie, tout au plus, d'un ensemble présentant un intérêt comme en atteste le document suivant :

chamonix MONT BLANC

Etude patrimoniale 2006

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

CHAMONIX MONT-BLANC

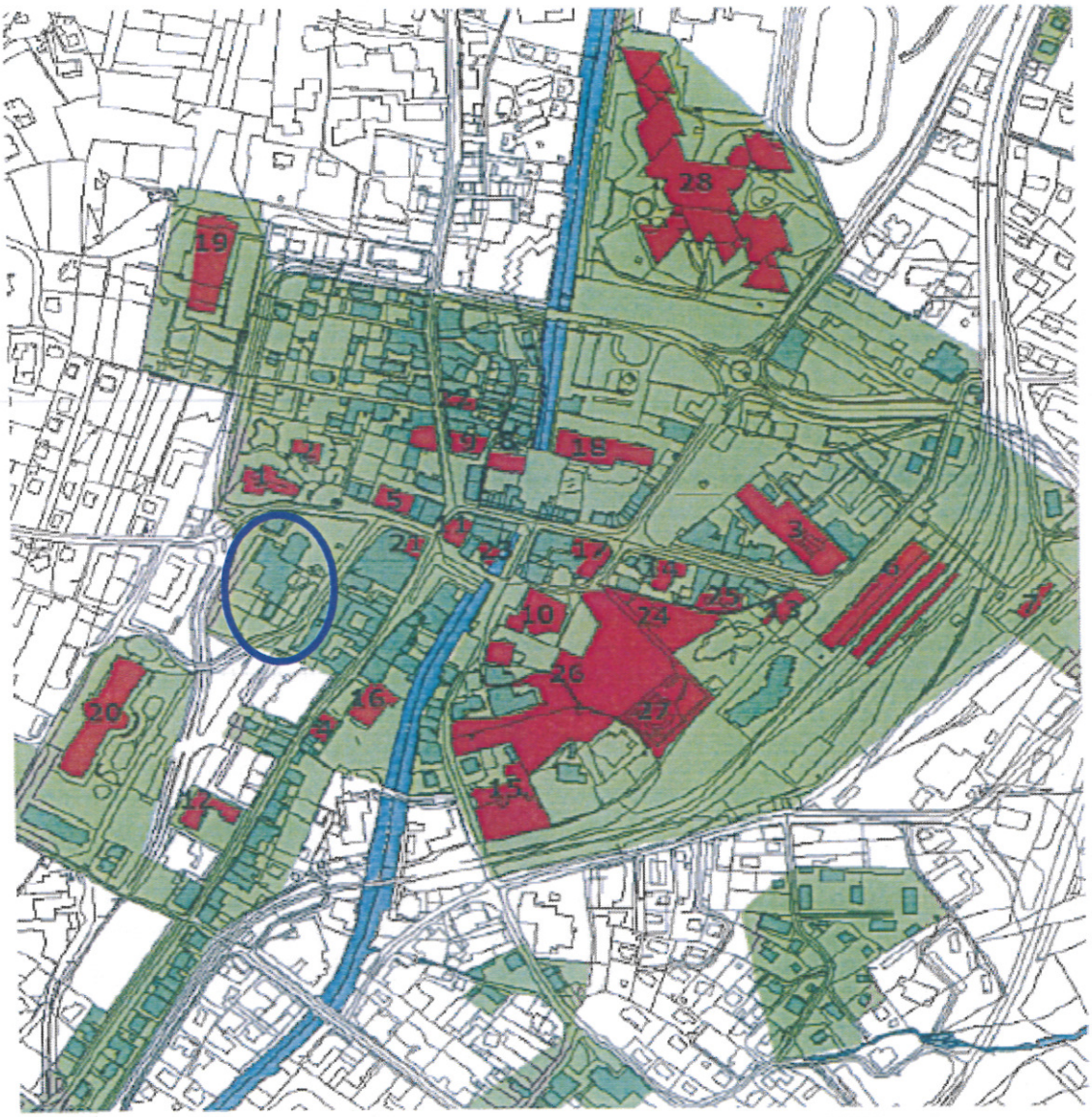
ETUDE PATRIMONIALE

septembre 2006

François Chatillon
architecte en chef des monuments historiques
25 rue de Versoix, 01210 Ferney-Voltaire

Etude patrimoniale 2006

Chamonix - Eléments remarquables



Ensembles présentant un intérêt

Eléments remarquables

SCHEMA DIRECTEUR D'HEBERGEMENT MARCHAND

Ce projet s'inscrit et respecte les recommandations du schéma directeur de l'hébergement marchand élaboré au début de l'année 2009 sur le territoire communal.

Cet outil d'analyse et de prospective a notamment préconisé pour le secteur de l'hôtellerie la réalisation d'un hôtel haut de gamme (4*) de 50 chambres dans l'hyper centre de Chamonix.
Depuis, la Loi « Tourisme » de juillet 2009 a instauré une nouvelle catégorie dans l'hôtellerie haut de gamme : 5*.

Le Schéma directeur de l'hébergement marchand a mis en exergue une perte de lits commerciaux depuis plusieurs années à Chamonix : entre 2000 et 2008, Chamonix a perdu –6% des lits en hébergements marchands, tandis que les résidences secondaires ont augmenté de +12%. Depuis 2008, le nombre de lits commerciaux a encore baissé de -1%.

En terme de fréquentation, l'hôtellerie chamoniarde enregistre globalement une hausse de fréquentation depuis 10 ans (+8% de 2000 à 2007), et notamment l'hôtellerie haut de gamme. Depuis 2008, on observe un bon maintien de la fréquentation en hôtellerie, excepté la baisse enregistrée dans tous les secteurs en 2009. L'hôtellerie 4* progresse nettement en 2010 :

- Hiver 2010 : +6,5% en 4*, contre +5% globalement en hôtellerie,
- Eté 2010 : +7% en 4*, contre –1% globalement en hôtellerie.

Consciente de l'importance de ce type d'hébergement pour la pérennité de son économie, la municipalité a mis en œuvre des mesures incitatives en matière d'extension ou de création d'hôtel dans le PLU depuis 2005. Malgré ces mesures, la commune constate la poursuite de l'érosion de la capacité en hébergement marchand.

Au-delà du constat d'une baisse de capacité d'accueil en hébergement professionnel, le Schéma directeur de l'hébergement marchand a identifié des perspectives de développement, notamment en matière de typologie, de capacité, de catégorie et de lieux d'implantation.

Dans le secteur de l'hôtellerie, le Schéma directeur a préconisé (sachant qu'il prenait en compte le projet d'hôtel 3* - 93 chambres, prévu dans le secteur Aiguille du Midi) :

- Le développement de l'hôtellerie 2* (92 à 120 chambres), en périphérie du centre ville de Chamonix.

- Le développement de l'hôtellerie 4* (50 chambres), dans l'hyper centre de Chamonix.

Depuis la finalisation du Schéma de l'hébergement marchand à Chamonix, la Loi de développement et de modernisation des services touristiques (n° 2009-888 du 22 juillet 2009) a réformé plusieurs domaines de l'activité touristique, et notamment le système de classement des hébergements touristiques, avec la création d'une catégorie 5* pour les hôtels.

te Loi « Tourisme » réforme le système de classement des hébergements touristiques ec :

Une actualisation du référentiel datant de 1986,
La création d'une catégorie 5* pour une meilleure lisibilité de l'offre française à l'international (la catégorie 0* disparaît),
La montée en gamme du parc hôtelier (modernisation des équipements, intégration de nouveaux critères (propreté, qualité de service, développement durable), l'introduction de critères « à la carte » permettant de préserver la diversité de l'offre).

classement des hôtels est volontaire ; l'audit de classement est payant (audit « à couvert » pour les 1* à 3* et audit « mystère » pour les 4-5*). Le classement est ribué par le Préfet et sa validité est de 5 ans.

critères sont organisés en trois grands domaines : les équipements, les services aux nts et l'accessibilité / développement durable.

points clés pour les hôtels haut de gamme (5*) sont :

Présence du personnel 24h/24 si plus de 30 chambres (sinon 12h) pratiquant deux langues étrangères dont l'anglais,
Espace de vie : 90 m² minimum,
Surface des chambres (sanitaires compris) : single : 20 m² / double : 24 m²,
Services personnalisés (room-service, blanchissage ...),
Possibilité de dîner à l'hôtel 5 jours/7.

amonix compte actuellement sept hôtels 4*, pour une capacité de 284 chambres 36 lits), soit 16% de la capacité hôtelière. Chamonix ne comptait que quatre hôtels 4* a moins de 10 ans (ouverture du Grand Hôtel des Alpes, transformation du Morgane 3* en 4* et classement du Mercure des Bossons en 4* avec les nouvelles normes 09). Les stations membres de Best Of The Alps, dont fait partie Chamonix, offrent une ersité de structures d'hébergements, tous types et toutes catégories confondus, dont ôtellerie 5*.

préconisation du Schéma directeur de l'hébergement marchand d'un hôtel de 50 ambres en 4* a été faite avant la création de la catégorie 5* par la Loi Tourisme. Ce jet structurant doit être susceptible de générer une partie de sa clientèle, ce qui induit e localisation de premier ordre, une offre « séminaires » de qualité, un espace « bien e-SPA » et un positionnement très haut de gamme.

NCLUSION

projet développé ci avant, en aucune façon, ne porte atteinte à l'économie générale Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne réduit un Espace isé Classé (EBC), une zone agricole naturelle ou forestière..., et ne comporte pas de aves risques de nuisances.

s'inscrit donc bien dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, nformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.