

MAIRIE	ELUS		DGS	DGSI	URB	ECO	DFINJ
X	LS	ACT INFO			X		
MAIRIE DE COURCHEVEL		13 AOUT 2025			CCAS		
	DDTE	POP	SPETS	PM	COM	QVT	RH
ACT INFO							

Monsieur le Maire de COURCHEVEL
228, rue de la mairie
Saint-Bon
73120 COURCHEVEL

Pôle Territoires
Dossier suivi par Rosanne PORTE
Site de Saint-Baldoph
06 88 74 75 81
Réf : ES/RP/nb

Saint-Baldoph, le 8 août 2025

Objet : Avis sur le projet de modification n°4 du PLU

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le projet de modification de droit commun n°4 du PLU de votre commune, pour avis et nous vous en remercions.

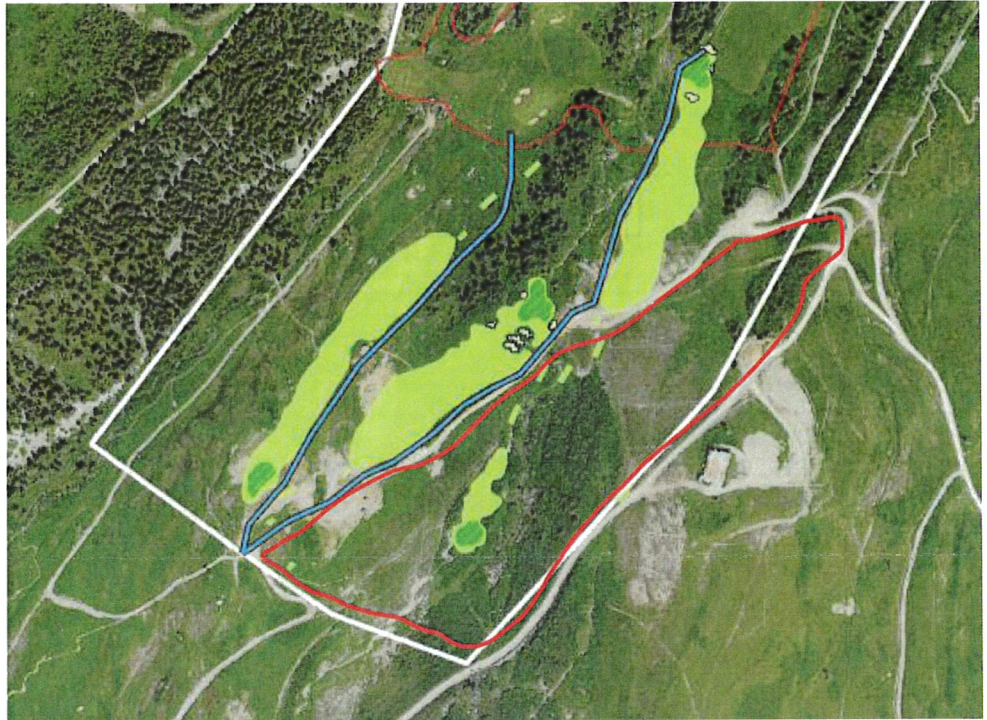
Le projet d'extension du golf s'étend sur un secteur d'alpage exploité en AOP Beaufort. Le volet agricole de l'évaluation environnementale reste trop succinct pour garantir une bonne appréhension du niveau d'enjeu. L'évaluation environnementale se contente de dire que l'incidence est faible sans expliquer pourquoi et indique que les agriculteurs seront informés. Ces derniers auraient justement dû être associés en amont à l'évaluation pour caractériser la réalité de l'impact sur le pastoralisme et l'incidence sur leurs systèmes d'exploitation.

Si les interventions sur la végétation ne concernent que 3,9 ha, il n'est pas fait mention des contraintes d'accès et d'usages sur les surfaces restantes. Si l'ensemble du périmètre du golf est clos alors c'est bien une perte pour l'agriculture même sans aménagement.

En parallèle, il est évoqué des surfaces compensatoires qui devront être trouvées par une concertation des alpagistes mais il n'est pas sûr que ce foncier existe aussi, comme indiqué ci-dessus cette concertation aurait dû intervenir en amont dans la conception du projet pour s'intégrer à la scénarisation et vérifier la faisabilité et la nature réel des impacts sur les surfaces et les usages agricoles.

Par ailleurs, parler d'espace compensatoire pour les montées et descentes d'alpage semble peu approprié alors que ces usages existent déjà donc la nature de la compensation dont il est question n'est pas claire.

D'un point de vue strictement agricole, le projet aurait été beaucoup moins impactant dans une emprise foncière resserrée et un aménagement optimisé entre la route du Col de la Loze et la piste carrossable. Cela permettrait de limiter les conflits d'usage et de réduire le risque d'intrusion d'un animal sur le golf.



Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, **nous sommes défavorables au projet d'extension du golf en l'état** et demandons qu'il soit déplacé dans le secteur ciblé pour mieux intégrer la réalité des enjeux et usages agricoles. En termes de compensation, il importe de se rapprocher des producteurs pour définir les différentes possibilités. Si une compensation foncière paraît peu probable au vu du contexte, une compensation financière reste possible. À titre d'exemple, un projet de cave est actuellement en réflexion ce qui permettrait de renforcer les capacités de stockage de Beaufort fabriqués par l'exploitation et de la rendre plus résiliente aux situations du marché.

Les autres points n'appellent pas d'observations particulières de notre part et **nous sommes favorables aux évolutions proposées des STECAL et aux clarifications apportées au règlement écrit.**

Nous restons disponibles pour travailler à la reprise du projet de golf et vous souhaitons bonne réception de la présente. Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

Émeline SAVIGNY
Vice-Présidente en charge de l'Aménagement
Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc



Monsieur le Maire, Jean-Yves PACHOD
Mairie de Courchevel
228, rue de la mairie
St Bon
73 120 COURCHEVEL

Par courriel uniquement

Moûtiers, le 28 août 2025

Réf : PM-JV 2025-08-15

Affaire suivie par : Johanne Vallée / 06.89.25.89.69

Objet : Avis du SCoT sur le projet de modification n°4 du PLU de la Commune déléguée de Saint Bon Courchevel - Courchevel

Monsieur le Maire,

Par courrier du 25 mars 2025, complété le 23 juin dernier, vous avez consulté l'Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise sur votre projet de modification n°4 du PLU de la commune déléguée de Saint Bon Courchevel en tant que personne publique compétente en matière de SCoT et je vous en remercie.

Cette procédure a pour objet de nombreuses adaptations de votre PLU, et notamment

- Intégrer l'UTN structurante du golf de Courchevel qui se traduit par la modification de l'emprise zonée Ngl du golf actuel, l'autorisation d'une extension limitée du club house au règlement, ainsi que la création d'une nouvelle OAP
- Régulariser les emprises Nra des restaurants d'altitude et permettre leur extension limitée
- Mise à jour des emplacements réservés, correction d'erreurs matérielles et ajustements du règlement

S'agissant du SCoT, nous avons retenu les principaux éléments le concernant, à savoir :

- **Extension du Golf :** il s'agit d'inscrire au PLU l'Unité Touristique Nouvelle Structurante (UTNs) telle que définie au SCoT. Si le principe de la réalisation de l'extension du golf de Courchevel est bien compatible avec le SCoT, la traduction de l'UTN et la mise en œuvre de la démarche « Eviter – Réduire – Compenser » restent toutefois insuffisante. Aussi, nous constatons :
 - **Programmation de l'UTN structurante :** des incohérences sur les surfaces : extension de 13,5ha du zonage (alors que l'UTN précise 12,8ha) ; un manque de justification de la fréquentation attendue par ces évolutions ; l'absence d'information sur le logement des saisonniers



- **Démarche Eviter – Réduire – Compenser** : les mesures compensatoires méritent d'être précisées notamment en matière de compensations agricoles et de mesures d'accompagnement pour limiter l'impact sur les zones naturelles sensibles lors du fonctionnement du golf (ex : encadrer les divagations des joueurs). L'OAP pourrait être précisée et détaillée en ce sens ou encore la nouvelle zone humide repérée faire l'objet du zonage dédié définie au PLU.
- **Restaurants d'altitude** : à travers ces évolutions, la Commune propose, d'une part, de régulariser certaines emprises des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) dédiés aux restaurants d'altitude, ainsi que de créer 2 STECAL oubliés pour deux restaurants et, d'autre part, de faire évoluer le règlement Nra applicable sur ces zones. La régularisation des périmètres de STECAL permettra une meilleure application du PLU. Cependant, l'évolution du règlement de la zone Nra ne tient plus compte de la limitation des surfaces à 300m² proposée par le SCoT comme seuil de l'unité touristique nouvelle locale. Afin de rester compatible avec le SCoT et de rester dans des extensions limitées s'agissant pour la plupart d'établissements présentant déjà des surfaces importantes, **nous vous proposons de maintenir le seuil de 300m² tel que rédigé actuellement à la place de la nouvelle proposition de 500m².**

Au regard du rapport de compatibilité de votre projet de modification n°4 du PLU de la commune déléguée de Saint Bon Courchevel avec le SCoT Tarentaise Vanoise, je vous fais part de **notre avis favorable sous réserve** de :

- **S'agissant du golf : préciser la compatibilité avec l'UTN structurante** (surfaces, fréquentation, logements saisonniers) **et préciser les mesures compensatoires** (agricoles et environnementales) ;
- **S'agissant des restaurants d'altitude : conserver le seuil de 300m² pour les extensions.**

Mes services et moi-même restons à votre disposition pour de plus amples informations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour Fabrice PANNEKOUCKE et par délégation,



Patrick MARTIN
1er Vice-Président APTV
Président du SCoT Tarentaise Vanoise





LE DÉPARTEMENT

Pôle aménagement
SECRETARIAT GENERAL

Service appui technique
Unité planification et aménagement
Hôtel du Département
CS 31802
73018 Chambéry CEDEX

Monsieur Jean-Yves PACHOD
Maire
MAIRIE DE COURCHEVEL
228 rue de la Mairie
Saint-Bon-Tarentaise
73120 COURCHEVEL CEDEX

Contact : Emmanuelle THOMAS
 04 79 44 50 56
 amenagement-sq-urbanisme@savoie.fr

Nos réf. : DB/VM/PAD-SG/SAT/D/2025/439559

Monsieur le Maire,

En application des dispositions de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez soumis pour avis, le nouveau projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Saint-Bon Tarentaise, suite à des modifications apportées à la première version.

Dans la continuité de mes observations formulées par courrier du 23 avril 2025, je tiens à insister sur la transposition du projet d'extension de golf dans la réglementation d'urbanisme, et plus particulièrement sur la nécessité de compatibilité entre les activités de sports d'hiver et de golf.

Les règles envisagées au sein du secteur Ngl semblent négliger les contraintes indispensables au maintien de l'exploitation du domaine skiable sur cette zone.

C'est pourquoi, je vous avais proposé la création d'ilots en zone Ns au sein de la zone Ngl.

Faute de prise en compte, je vous prie de trouver ci-dessous de nouvelles observations et propositions :

- Page 86 du projet de règlement – dans le secteur Ngl :
Il est mentionné « sont autorisées les constructions, aménagements et installations nécessaires au golf, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages ». Il conviendrait de rajouter à la suite « et sous réserve de leur compatibilité avec les installations, constructions, aménagements et terrassements nécessaires à l'exploitation du domaine skiable. Toute autorisation d'installation, de construction,

d'aménagement ou de terrassement délivrée pour les besoins du golf devra se conformer aux contraintes du domaine skiable et à la réglementation des pistes ».

- Page 14 du règlement graphique, extraits :
Le plan de projet ne permet pas de faire la distinction entre les limites de zones Ngl et Ns.
- Pièce 1a – rapport additif tome 1 :
L'emprise du golf existant diffère selon les cartographies. Il convient en outre d'exclure de la zone Ngl le lac et une bande périphérique de 4 m autour du lac (correspondant à sa tranchée d'ancrage). Il s'agit d'une retenue collinaire alimentant le réseau d'enneigement et un projet de réfection est envisagé à moyen terme.

Sous réserve de la prise en compte des remarques formulées, j'émet un avis favorable sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Saint-Bon Tarentaise.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Signé par : Daniel BERFINI
Date : 18/07/2025
Qualité : Adjoint à Directrice générale du
pôle AD

Pour le Président,
Par délégation,
Daniel BERFINI,
Directeur, adjoint à la Directrice Générale
Adjointe de l'aménagement

Copie pour information à :

Fabienne BLANC-TAILLEUR - Conseillère départementale
Vincent ROLLAND - Conseiller départemental

Stéphane LAMBERT - SG/ Directeur MTD Tarentaise
Christina LE BOULH - SG/ Adjointe MTD 2 Lacs



**PRÉFÈTE
DE LA SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
Départementale
des Territoires (DDT)

Chambéry, le 5/08/2025

Affaire suivie par : Nicolas MEUNIER/ Stéphanie DELFAU
Fonction : Chargé d'études aménagement / Chargée de mission territoriale
Tél : 04 79 71 73 58/73 32
Mél : nicolas.meunier@savoie.gouv.fr /stephanie.delfau@savoie.gouv.fr

La Préfète

à

Monsieur le Maire de Courchevel
228, rue de la mairie – Saint-Bon
73120 COURCHEVEL

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification de droit commun n°4 du PLU de la commune déléguée de Saint-Bon-Tarentaise

Par courrier en date du 18 juin 2025, vous m'avez notifié pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier relatif à la procédure de modification de droit commun n°4 du PLU de Saint-Bon-Tarentaise (Commune de Courchevel).

Ce projet de modification porte, notamment, sur :

- l'extension du golf ;
- l'inscription de deux STECAL relatifs à des restaurants d'altitude existants ;
- l'ajustement de périmètres de certains STECAL existants ;
- l'évolution de la règle écrite concernant les STECAL restaurants d'altitude
- la mise à jour des emplacements réservés ;

- la correction d'erreurs matérielles ;
- l'ajustement du règlement écrit.

S'agissant de l'extension du golf, le projet est identifié dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT de l'APTV.

L'orientation inscrite dans le SCoT précise que « *l'extension concerne uniquement le 9 trous compact et porte sur un agrandissement de 12,8 ha (en plus des 8,6 ha existant). Le practice est maintenu dans sa configuration actuelle. Sa surface n'évoluera pas dans le nouveau projet.*

Ainsi, le golf dans sa configuration future s'étendra sur une surface de 24,26 ha (dont 21,4 ha pour les 9 trous et 2,86 ha pour le practice / zone d'entraînement) ».

L'analyse du dossier a permis de mettre en exergue des incohérences de chiffres entre le SCoT et le rapport de présentation du projet de modification du PLU.

En effet, le SCoT identifie la surface actuelle du golf à hauteur de 8,6 ha, alors que le dossier affiche une surface existante du golf de 16,45 ha. Il en est de même avec la surface d'extension autorisée, 12,8 ha dans le SCoT et 13,5 ha dans le dossier, et la surface globale du golf à terme, à savoir 24,26 ha dans le SCoT et 27 ha dans le dossier.

Le dossier ne permet pas de comprendre les différences constatées.

Concernant la ressource en eau, le volume envisagé (17 600 m³) pour le golf est peu significatif par rapport à ceux mobilisés pour la neige de culture et l'eau potable.

Néanmoins, il est à signaler que la prise d'eau dans le ruisseau des Verdon utilisée actuellement pour l'irrigation du golf n'a jamais été autorisée. Le dossier indique qu'un dossier loi sur l'eau est en cours (p.152 de l'évaluation environnementale) mais aucun dossier loi sur l'eau ne fait l'objet d'une instruction par les services de l'État à ce jour. En l'état, aucune irrigation ne devrait être réalisée sans autorisation, pour les besoins actuels et d'autant plus pour ceux projetés dans le cadre du dossier.

S'agissant des enjeux agricoles, le projet prévoit une extension de la zone Ngl de 13,5 ha dont 11 ha venant de la zone AS et 2,5 ha de la zone Ns. le dossier précise que « *les surfaces impactées par les aménagements golifiques (moins de 4 ha), feront l'objet d'une compensation foncière et/ou financière pour les agriculteurs concernés* ». Néanmoins, même si 10 ha sur les 13,5 ha environ ne seront pas impactés par des modifications de végétation (p 150 -tome 2), ils perdront leur usage agricole étant situés dans le périmètre du golf. Les compensations devront donc concerner les 13.5 ha de surfaces agricoles impactées par le projet et non les 3.89 ha.

S'il s'agit de compensations financières, il faudra en définir les modalités de calcul, déterminer les parcelles qui seraient à rétrocéder à l'exploitant concerné avec leurs localisations, leurs surfaces et sous quel laps de temps.

Ces informations sont nécessaires pour vérifier si les terrains concernés proposés sont bien de la reconquête pastorale, non exploités actuellement, accessibles et en cohérence avec l'exploitation de l'agriculteur impacté par ce projet, et sans impacter d'autres exploitations du secteur.

Concernant l'inscription de deux sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant à des restaurants d'altitude oubliés lors de la révision générale de 2017, il conviendra de préciser la date de délivrance des autorisations permettant de constater l'édification légale de ces bâtiments.

Par ailleurs, le règlement écrit des STECAL relatifs aux restaurants d'altitude (Nra) évolue en augmentant leur possibilités d'extension. La surface en extension est supérieure au seuil de 300 m² défini par le SCoT. Pour rappel lors de son approbation, le SCoT a décidé d'encadrer plus fortement l'offre en refuges et en restaurants d'altitude.

Les nouvelles règles écrites du sous secteur Nra sont d'une part compléxifiées et d'autre part s'éloignent du cadre fixé par le SCoT. Leur mise en œuvre pourraient, à terme, aller à l'encontre de l'objectif recherché de maîtriser l'évolution de ces constructions, en particulier en accordant tous les 10 ans et sous conditions des possibilités d'extension jusqu'à 500 m² de surface de plancher.

De plus, le fait d'accorder de nouvelles possibilités d'extension à des constructions aux volumes déjà importants pose la question de l'adéquation des nouvelles règles avec la limitation des capacités d'accueil telle qu'exigée à l'article L. 153-1 du code de l'urbanisme.

La règle est à reconsidérer afin de rester dans l'esprit du texte, par exemple en précisant que l'extension de la surface de plancher est limitée à 20 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de la surface fixée par le SCOT. L'extension des terrasses doit également être encadrée.

Les autres objets de la procédure n'appellent pas d'observation.

En conclusion, la procédure de modification fait l'objet d'un avis défavorable concernant l'extension du golf, d'un avis réservé concernant la règle écrite des sous-secteurs Nra et favorable pour les autres objets de la procédure.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner dans les suites qui seront données à cette procédure.

Pour la préfète et par délégation,
La directrice départementale des territoires



Isabelle NUTI

