



COURCHEVEL

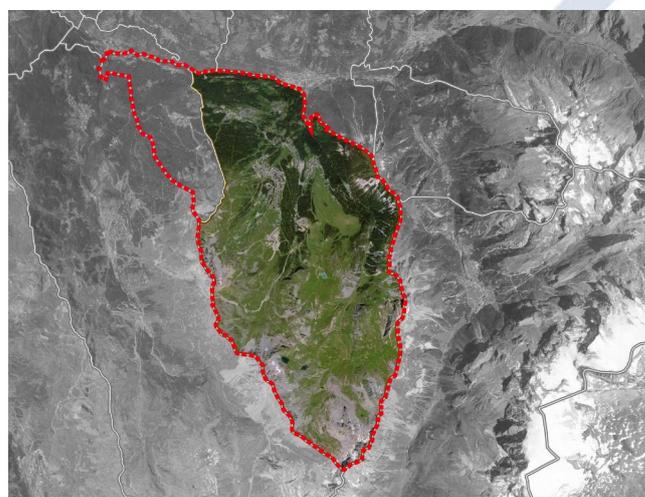
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-BON TARENTOISE

Pièce 1.a

Tome 1 - présentation
des évolutions
proposées

Dossier de notification aux Personnes Publiques

Dossier d'enquête publique



PROJET DE MODIFICATION N°4 Juin 2025

Révision	31 janvier 2017	
Évolutions <i>(hors mises à jour)</i>	Modification simplifiée n°1	29 mai 2018
	Modification n°1	2 juillet 2019
	Révision allégée n°1	9 janvier 2020
	Modification simplifiée n°2	19 août 2020
	Modification n°2	26 janvier 2021
	Modification simplifiée n°3	30 novembre 2021
	Révision allégée n°3	5 septembre 2023
	Projet de modification n°3	En cours
	Projet de modification n°4	

SOMMAIRE

<i>PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE</i>	3
Coordonnées du maître d'ouvrage	3
Objet de la présente procédure	4
Cadre de la présente procédure	5
La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme :	6
Rappel des étapes de la procédures	9
<i>II- LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4, EN LIEN AVEC LES ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX</i>	10
<i>III- LE PROJET D'EXTENSION DU GOLF</i>	11
Les raisons du projet.....	11
Le choix du périmètre du projet	12
Description du projet retenu	16
Concernant la modification apportée à l'évolution du bâtiment du golf existant (secteurs Ngl)	23
Concernant les évolutions apportées au règlement graphique du secteur Ngl	24
Concernant l'ajout d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation.....	25
Synthèse.....	26
<i>IV- LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES RESTAURANTS D'ALTITUDE EXISTANTS</i>	28
Rappel de l'offre actuelle sur le territoire	28
Présentation des évolutions proposées	29
Concernant la mise à jour de la règle applicables aux restaurants d'altitude existants (secteurs Nra)	33
Synthèse.....	35
<i>V- AUTRES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES AU PLU</i>	38
Concernant la mise à jour d'emplacements réservés obsolètes	38
Concernant la correction d'une erreur matérielle sur la délimitation d'une OAP au règlement graphique.....	39
Concernant la correction d'une erreur matérielle sur la limite entre les secteurs UH et UC à Courchevel	40
Concernant la correction d'une erreur matérielle sur l'identification de périmètres d'OAP au règlement graphique	41
Concernant la règle graphique applicable aux secteurs UC1m et UC1m2 (lotissement dit « des Mazots »)	42
Concernant « le toilettage » des dispositions générales	43
Concernant les modalités de calcul des espaces libres	47
Concernant les définitions (dispositions générales).....	49
Concernant la réglementation applicable aux hébergements hôteliers	51
Concernant la clarification de la rédaction de certaines règles.....	52
Concernant la correction d'une erreur matérielle	58
<i>VI- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</i>	60

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maître d'ouvrage

Monsieur le Maire de COURCHEVEL

228, rue de la mairie

Saint-Bon

73120 COURCHEVEL

Téléphone : (+33) 4 79 08 24 14

Télécopie : (+33) 4 79 08 20 02

Email : pierre.perrier@mairie-courchevel.com et bruno.barbe@mairie-courchevel.com

Quelques chiffres clés

Population municipale (commune nouvelle) : 2 311 habitants permanents au 1^{er} janvier 2021
(population légale)

Lits touristiques : environ 38 000 lits touristiques

Le territoire de SAINT-BON TARENTOISE couvre une superficie de 5 878,2 ha.

SAINT-BON TARENTOISE fait partie de la commune de Courchevel, dans la vallée de la Tarentaise au cœur du département de la SAVOIE. Elle appartient à un bassin de vie d'environ 53 000 habitants, structuré principalement autour des pôles urbains de MOUTIERS et BOURG SAINT MAURICE.

Les limites communales suivent des limites naturelles imposées par le relief et les cours d'eau. Ainsi, la commune-déléguée est principalement limitée :

- au Nord par le torrent du Doron, affluent de l'Isère
- de l'Est au Sud, par le ruisseau de la Rosière puis par des crêtes successives entre la Dent du Villard et l'Aiguille de Chanrossa en passant par les Dents de la Portetta et le Petit Mont Blanc.
- À l'Ouest, par une ligne de crête passant par l'aiguille du Fruit, le sommet de la Saulire et le Rocher de la Loze pour rejoindre le torrent du Doron par la forêt du Praz.

Objet de la présente procédure

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de Courchevel, souhaite faire évoluer le règlement du PLU de Saint-Bon Tarentaise par une procédure de modification.

Par arrêté n°187-2023 en date du 6 juin 2023, monsieur le Maire a engagé la procédure de modification n°4 du PLU de Saint-Bon Tarentaise, avec pour objectifs :

OBJECTIFS DE L'ARRÊTÉ	JUSTIFICATION
<i>Revoir l'emprise du secteur Ngl (golf de Courchevel) identifiée comme UTN structurante du SCoT, et permettre l'agrandissement des bâtiments existants</i>	Cette évolution est liée à la volonté communale de renforcer la diversification de son appareil touristique sur l'été. Cette extension est notamment portée par le SCoT via une UTN structurante.
<i>Modifier la règle graphique du secteur UCIm/UCIm2 (secteur des Mazots à Courchevel)</i>	Assurer une meilleure prise en compte du gabarit du chalet type, dans les nouvelles demandes d'autorisation d'urbanisme.
<i>Repérer les restaurants d'altitude existants non identifiés en secteur Nra, ou adapter l'emprise des secteurs Nra existants, avec aussi une actualisation de la réglementation applicable avec la législation en vigueur</i>	Corriger des oublis et limiter les emprises aux secteurs déjà artificialisés pour assurer une équité de traitement. Mettre à jour la règle avec la loi Montagne 2, et éviter des augmentations importantes de capacité d'accueil → l'idée est ici de mettre à jour une règle générale pour la gestion des restaurants existants.
<i>Corriger d'éventuelles erreurs matérielles et des clarifications de règles</i>	Ces ajustements se justifient au regard des problématiques d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (toiletage du règlement écrit). Ainsi, cette procédure peut permettre la précision de certaines dispositions, la correction éventuelle d'erreurs matérielles, d'oublis et des clarifications de règles. Notamment, le règlement sera complété pour encadrer la réalisation de murs de soutènement dans les bandes de recul, ou encore pour clarifier la règle de stationnement applicable en cas d'extension d'une construction existante Des mises à jour du règlement graphique ont aussi été introduites.

Les modifications envisagées ont notamment pour effet d'augmenter certaines possibilités de construire. Ainsi, la présente modification fait l'objet d'une procédure de droit commun, donc soumise à enquête publique.

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD)

Cadre de la présente procédure

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune-déléguée de Saint-Bon Tarentaise et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°3, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

La commune-déléguée de SAINT-BON TARENTEISE comprend notamment des sites Natura 2000 sur son territoire. Suite à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale et après délibération du conseil municipal, la présente procédure est **soumise à évaluation environnementale, et par conséquent à concertation préalable.**

Quelles sont les modalités de la concertation préalable avec le public ?

Le Conseil Municipal a fixé les modalités de concertation suivantes :

- affichage de la présente délibération pendant une durée d'un mois minimum en Mairie (au Chef-lieu) et sur le site internet www.mairie-courchevel.com;
- mise à disposition du dossier au public présentant les attendus du projet et les évolutions proposées au PLU actuel qu'elles engendrent au fur et à mesure de son élaboration pendant une durée minimum d'un mois et jusqu'au bilan de la concertation relative au projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de Saint-Bon Tarentaise, qui sera tiré par le conseil municipal. Ce dossier sera consultable par le public, sur le site internet www.mairie-courchevel.com, ainsi qu'en Mairie (au chef-lieu) aux heures et jours habituels d'ouvertures (hors éventuelle(s) fermeture(s) exceptionnelle(s) annoncée(s) préalablement par voie d'affichage et hors jour(s) férié(s)) ;
- un registre spécifique (livre blanc) sera mis à disposition du public jusqu'à l'arrêt du projet de révision allégée par le conseil municipal. Ce registre, destiné aux observations de toute personne intéressée, sera consultable par le public, en Mairie (au Chef-lieu) aux heures et jours habituels d'ouverture (hors éventuelle(s) fermeture(s) exceptionnelle(s) annoncée(s) préalablement par voie d'affichage et hors jour(s) férié(s)).
- possibilité pour les intéressés de faire parvenir par courrier papier, leurs observations à l'attention de Monsieur le Maire (228, rue de la Mairie – Chef-lieu (Saint-Bon) – 73120 COURCHEVEL), qui l'annexera au registre, jusqu'à l'arrêt du projet de révision allégée par le Conseil Municipal.

La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme :

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« 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. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-43

« A 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 ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à évaluation environnementale**.
Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R104-33 (CU)

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

La réalisation d'une évaluation environnementale d'office n'apparaissait pas nécessaire à la commune notamment pour les raisons suivantes :

- Le projet d'extension du golf que le projet a veillé à éviter les secteurs les plus sensibles et notamment l'ensemble des stations de flore protégée.
- L'identification des restaurants d'altitude s'est limité à :
 - o Des augmentations très limitées des périmètres pour intégrer la totalité d'un bâtiment par exemple (correction d'erreur matérielle)
 - o L'identification de 2 restaurants qui avaient été oubliés lors de la révision du PLU (correction d'un oubli)
 - o La diminution des secteurs Nra lorsque les parties concernées ne sont pas aujourd'hui artificialisées.
 - o Parallèlement à ces évolutions graphiques, les évolutions apportées au règlement écrit visent uniquement à mettre à jour le règlement avec la réglementation en vigueur (loi Montagne 2).

Conformément à l'article R104-28 du Code de l'urbanisme, l'autorité environnementale décide, par avis du 23 janvier 2024 de soumettre cette procédure à évaluation environnementale.

La commune a fait un recours gracieux auprès de l'autorité environnementale, en fournissant un argumentaire complémentaire, et a sollicité un second avis. Ce second avis n°2024-ARA-AC-3374 du 9 avril 2024 confirme la décision de soumettre la modification n°4 du PLU à évaluation environnementale, dont l'objectif est notamment de :

- justifier du besoin d'extension de 13,5 ha du secteur Ngl dédié aux activités du golf de Courchevel ;
- actualiser les inventaires faune/flore obsolètes de 2018 en vue de confirmer ou infirmer l'état initial ;
- analyser les incidences environnementales de l'extension du golf de Courchevel notamment en matière de biodiversité et milieux naturels, de fréquentation touristique du site, d'émissions de gaz à effet de serre, de consommation d'espaces naturels et agricoles et d'altération potentielle de la fonctionnalité des sols et sous-sols concernés par les travaux de modernisation du réseau d'irrigation, de consommation en eau dans un contexte de changement climatique et de récurrence des sécheresses estivales ; analyser les incidences environnementales de l'identification de nouveaux restaurants d'altitude et leur extension notamment en matière d'eau potable et d'assainissement des eaux usées ;
- présenter les mesures prises au sein du PLU, dans son règlement écrit ou graphique ou ses orientations, pour éviter ou réduire les incidences de la modification n°4, en adéquation avec les extensions et activités qu'elle rend possible, transcrivant notamment les mesures d'évitement et de réduction des incidences environnementales des projets annoncés ;
- décrire le dispositif de suivi retenu permettant le cas échéant de corriger les écarts constatés consécutifs aux résultats produits.

Cette évaluation environnementale est menée pendant la phase de reprise du dossier. La concertation préalable est menée en parallèle.

Rappel des étapes de la procédures

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il est également mis en ligne sur le site internet de la commune.

En application de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a été amené à prendre en compte cet avis par délibération et a fixé les modalités de concertation avec le public.

Un bilan de cette concertation sera tiré par le Conseil Municipal.

Le projet de modification n°4 du PLU sera de nouveau transmis à l'autorité environnementale pour avis. Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique.

Le dossier sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.

Le dossier, complété par les éventuels avis émis par les PPA, est ensuite soumis à enquête publique selon les modalités en vigueur.

Il est précisé que l'approbation de la modification n°4 du PLU interviendra par délibération du Conseil municipal.

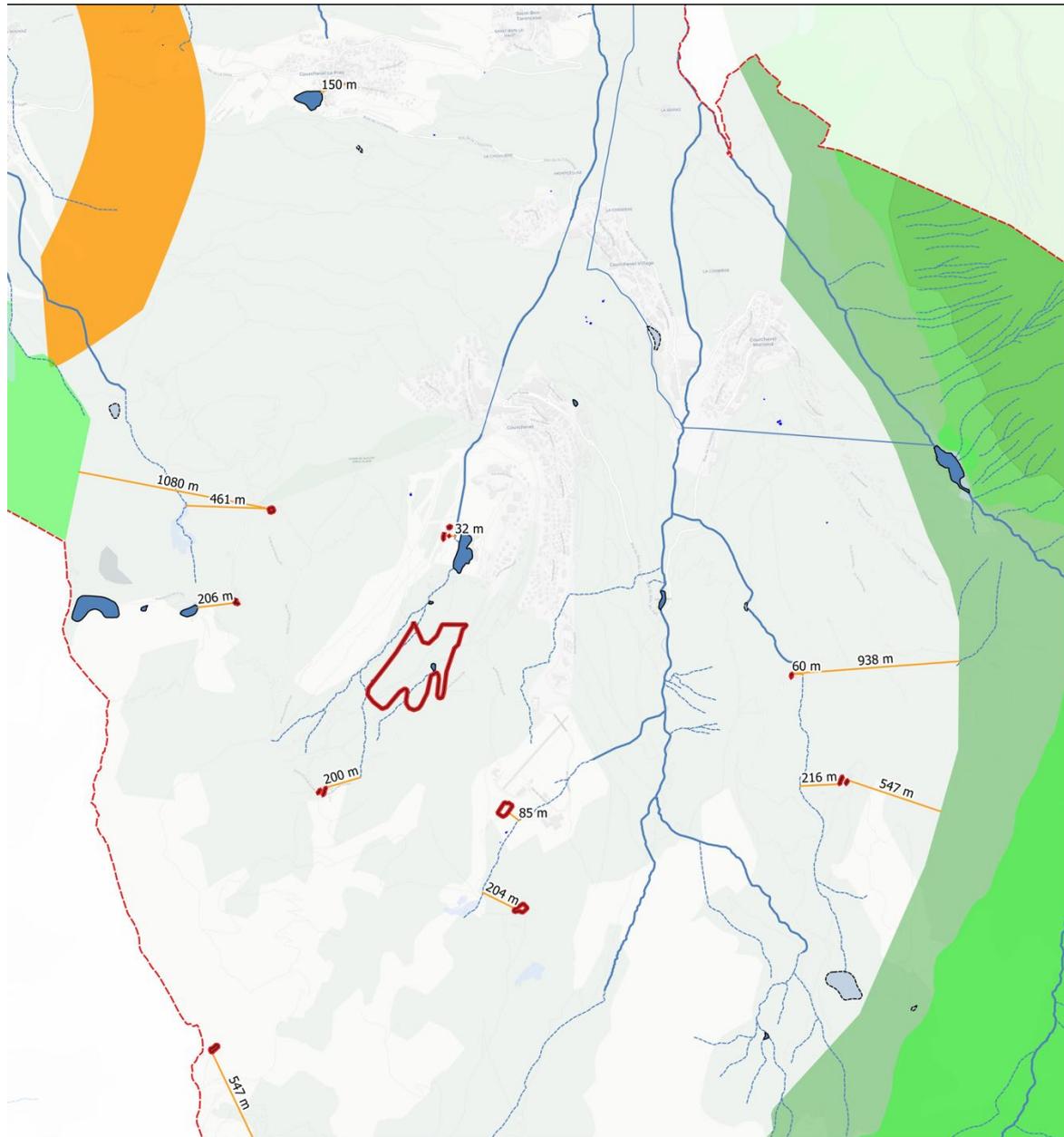
La publicité et l'information concernant le caractère opposable de la modification n°4 du PLU

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un en mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

II- LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4, EN LIEN AVEC LES ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX



Commune de Courchevel

CAS par CAS
Distance aux zonages



1:20 000



— distance aux espaces identifiés

— modifications

— contour commune

Zone humide RAMSAR de Auvergne-Rhône-Alpes

Zones humides du département de la Haute-Savoie

Zones humides identifiées dans le SRCE de Rhône-Alpes

Aires Protégées

Natura 2000

Sites Natura 2000 (Directive Habitats)

ZNIEFF

ZNIEFF 1

ZNIEFF 2

Réserves

Réserves biologiques

Inventaire National du Patrimoine Géologique

TVB SRADDET

Corridors écologiques surfaciques

Cours d'eau de la trame bleue régionale

Lacs naturels et espaces surfaciques liés au cours d'eau

III- LE PROJET D'EXTENSION DU GOLF

Les raisons du projet

La commune de Courchevel dispose actuellement d'un golf compact de 9 trous. Ce dernier propose un practice, 9 trous, une école de golf et la possibilité d'accueillir des compétitions.

Le schéma suivant présente l'organisation du golf actuel.



Plan du golf 9 trous compact actuel de Courchevel

Afin d'élargir son offre golfique, la mairie de Courchevel souhaite étendre son parcours 9 trous compact en parcours 9 trous homologué longues distances par la Fédération Française de Golf pour accueillir un public plus large et organiser des compétitions fédérales tous niveaux. Le but de ce projet est :

- de développer une activité estivale en accord avec le développement hivernal pour faire de la station de Courchevel une destination « 4 saisons »
- de proposer une activité cohérente avec le cadre paysager et les richesses du site support du projet.

Le but final étant de :

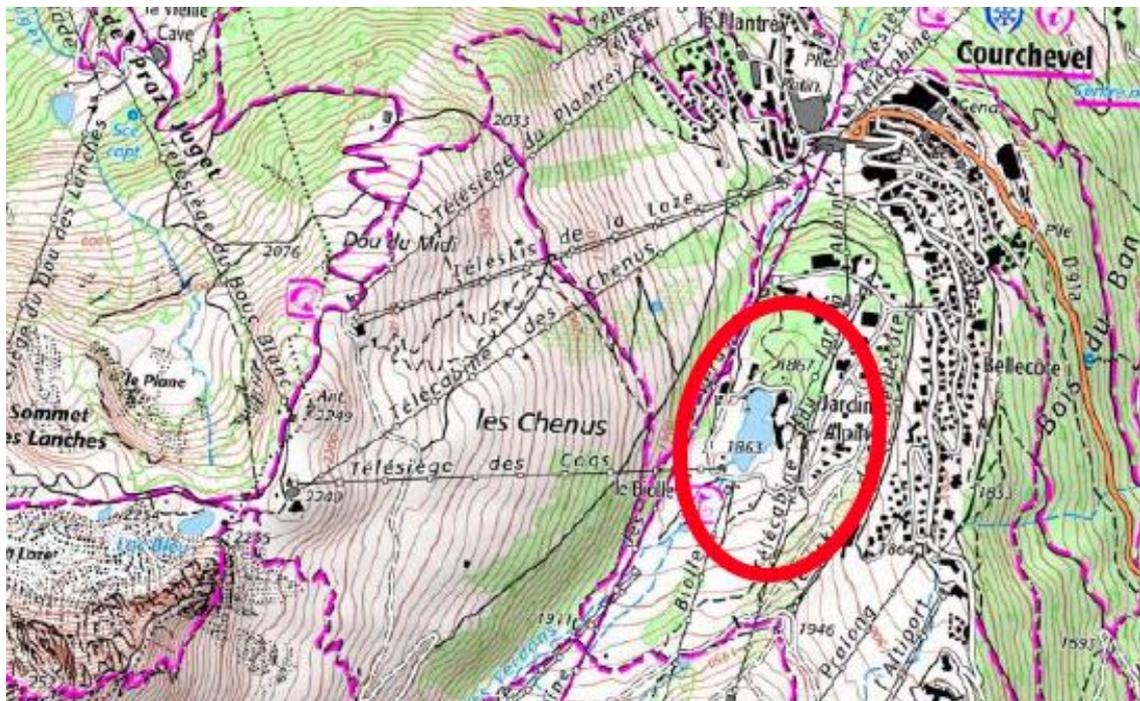
- obtenir l'homologation de la part de la Fédération Française de Golf pour un parcours 9 trous tous niveau de jeu
- offrir aux golfeurs la possibilité de jouer de longs coups
- globalement améliorer l'offre touristique et l'image estivale de la station

Le projet vise également à moderniser le système d'irrigation existant. Les canalisations en PVC seront remplacées par des conduites en Poly Éthylène thermo-soudées. Une nouvelle pompe à débit variable sera installée dans une station de pompage modernisée. Les arroseurs seront également

renouvelés pour réaliser des économies d'eau avec un arrosage plus fin.

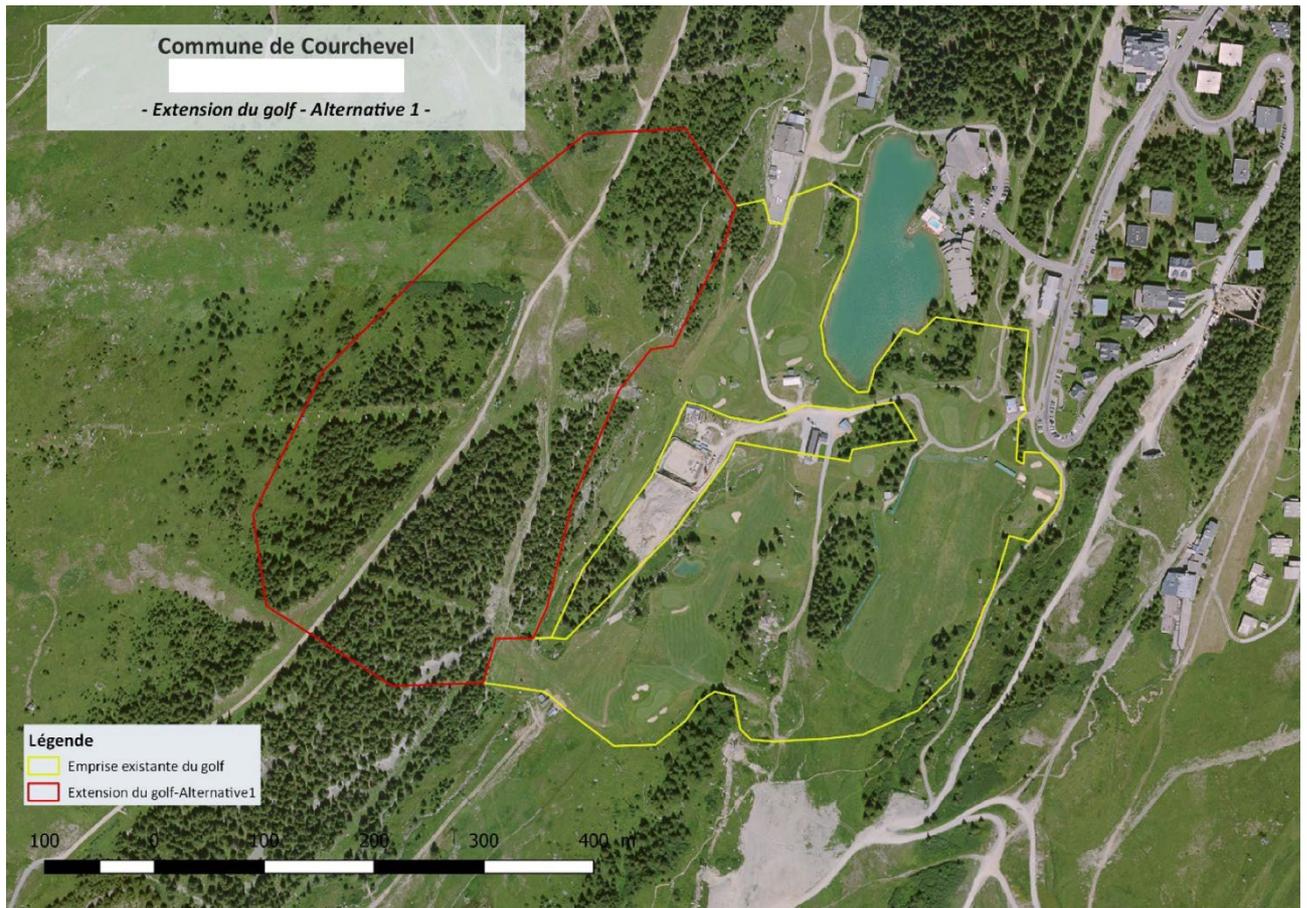
Le choix du périmètre du projet

La zone de projet s'étage de 1 900 à 2 100 mètres d'altitude sur le domaine skiable de Courchevel, au cœur de la station de Courchevel 1850. Le projet s'implante en continuité du golf déjà existant et est survolé par le télésiège des Verdons.



Les enjeux environnementaux ont été intégrés dès les réflexions préalables. En effet, trois alternatives ont été étudiées en amont du projet.

Alternative 1



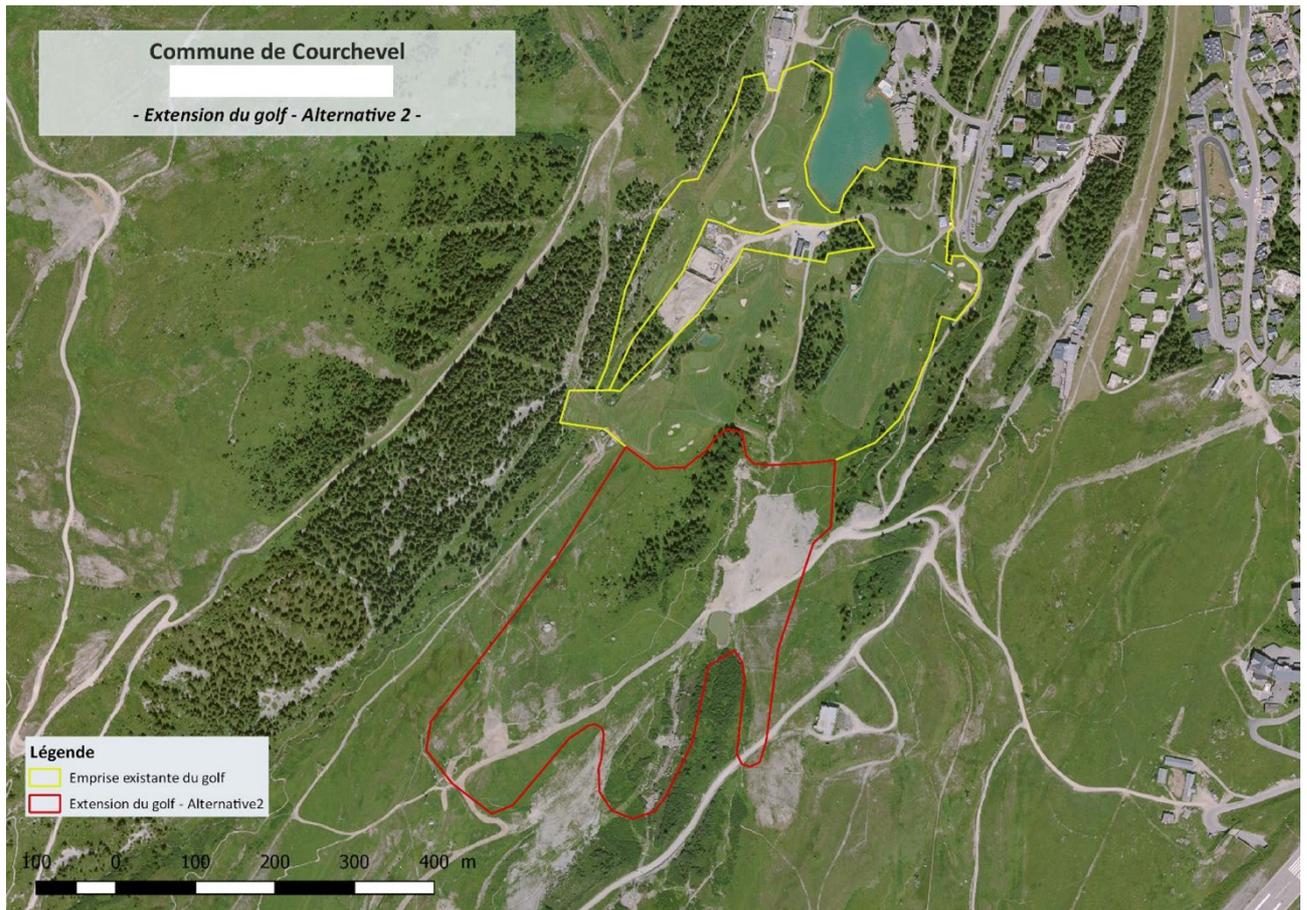
Extension du golf - Alternative 1

L'alternative 1 étend le golf à l'ouest du site actuel, sur des emprises de boisements naturels et de pistes de ski. Le ruisseau des Verdons et son cordon végétal marquent la limite naturelle entre le golf existant et la zone d'extension potentielle, en préalable aux pentes boisées, comme le montre la photographie suivante.

Boisements rivulaires du ruisseau des Verdons et pentes boisées

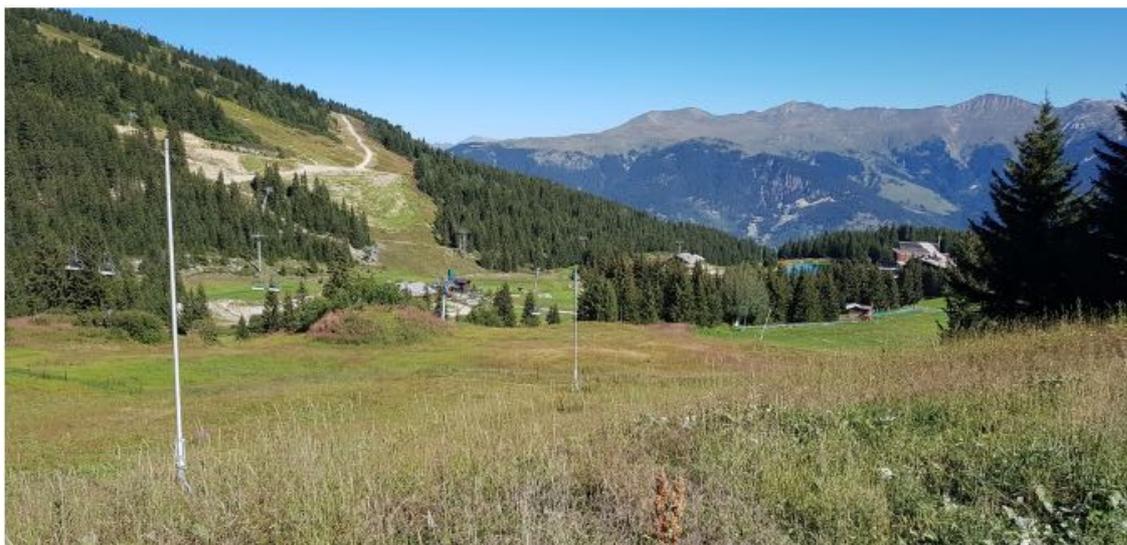


Alternative 2



Extension du golf - Alternative 2

L'alternative 2 propose une extension au sud de l'emprise actuelle du golf. Les espaces concernés sont constitués de milieux naturels et de zones terrassées et végétalisées comme le montre la photographie suivante.



Milieux naturels et pistes de ski

Alternative 3

L'extension vers le sud-est constitue l'alternative 3.

Elle a été écartée d'emblée en raison de la présence d'infrastructures de transport (routes et pistes carrossables) dont la présence aurait fragmenté le golf. Par ailleurs, la proximité de la piste de l'altiport n'était pas compatible avec une activité de golf.

Comparaison des alternatives 1 et 2

Le tableau suivant présente la qualification de la situation des alternatives 1 et 2 au regard des enjeux environnementaux connus et des contraintes de chacun des sites.

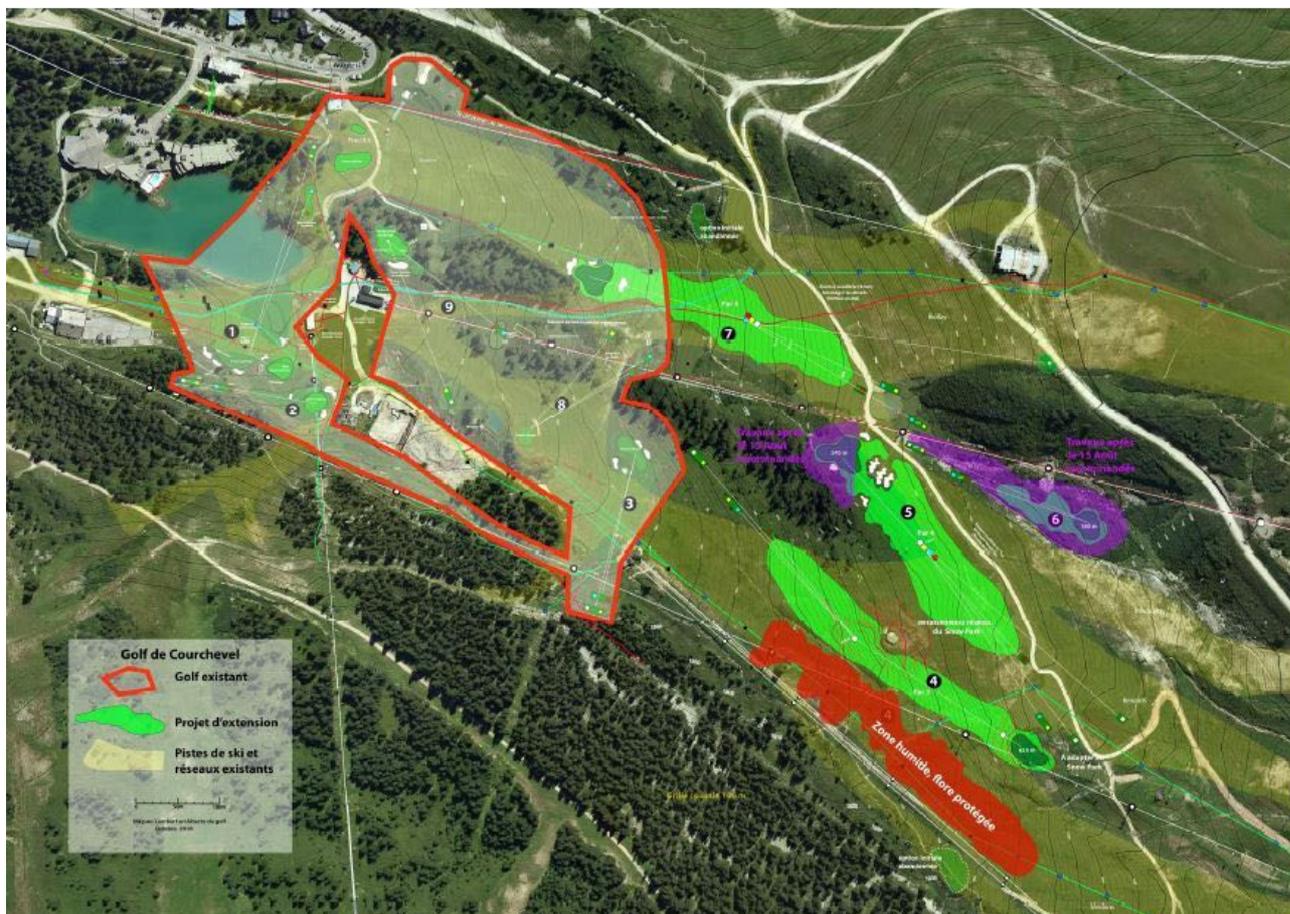
Alternative	Enjeu de biodiversité	Contraintes topographiques
Alternative n° 1	Le site est majoritairement constitué de milieux boisés (boisements rivulaires et pessière subalpine).	Au-delà du ruisseau des Verdons, la pente s'accroît fortement.
Alternative n° 2	Le site est constitué de différents milieux naturels et d'anciennes zones terrassées et revégétalisées. Le périmètre de projet vient mobiliser essentiellement du foncier déjà impacté par les activités humaines (sentiers, ...).	Le projet peut s'insérer dans la topographie naturelle du site, en pente douce. Cette alternative vient par ailleurs mobiliser moins de foncier.

Au regard des contraintes topographiques et de l'importance des milieux naturels sur le site de l'alternative 1, **c'est l'alternative 2 qui a été retenue par le Maître d'ouvrage.**

Description du projet retenu

Quatre nouveaux trous seront proposés, ces derniers emprunteront en majorité les pistes de skis existantes, afin de conserver le couvert végétal naturellement installé.

Les schémas suivants présentent l'organisation prévue du golf (source : MDP Consulting).



Principes d'extension du golf

Après étude de l'avis de la MRAE sur ce projet, et dans un souci de bonne prise en compte des enjeux environnementaux du site, comme cela est le cas depuis le début des études, nous vous apportons les compléments suivants :

Sur la fréquentation touristique induite par le projet par rapport à celle observée aujourd'hui

La fréquentation devrait rester stable en nombre de joueurs courants (abonnés), et augmenter lors des compétitions (1 fois par semaine entre juillet et août). En termes d'impact sur les déplacements des joueurs, nous pouvons considérer que les joueurs sont en majorité des habitués de la station, et que le bilan carbone de déplacement pour pratiquer le Golf sera ainsi réduit s'ils trouvent une offre de jeu de qualité à proximité.

En revanche, la qualité des joueurs attendus pourra progresser :

- Projet de développement de l'animation golfique en station, par l'organisation de tournois homologués.
- Projet de développement de l'accueil en stages d'oxygénation et de joueurs de haut niveau issus de stagiaires déjà présents sur la station.

La circulation estivale sur la zone du quartier du Jardin Alpin où se situe le parcours du golf est modérée, les 218 places de stationnement sont réglementées et l'offre est très supérieure à la capacité d'accueil de joueurs sur une journée.

L'offre « Navette Golf » est déjà présente et sera développée.

Sur la biodiversité et les sols

Actuellement, l'entretien du parcours est à la charge de la commune qui a mis en place un plan pour répondre aux enjeux du Programme Golf pour la Biodiversité de la FFG :

- Fauchage tardif sur certaines zones périphériques afin de préserver la biodiversité et la qualité esthétique du site ;
- Depuis 2019, fertilisation 100% organique utilisable en agriculture bio sur le practice, fertilisation organo-minéral + différents produits d'origine naturelle pour l'entretien des Fairways et greens ;
- Achat d'un programmeur et d'arroseurs optimisant ainsi le prélèvement de la ressource en eau ;
- Achat de matériel électroportatif + petit véhicule de travail électrique type « Ranger »

En exploitation, la labellisation FFG du parcours en « Golf pour la Biodiversité » est en cours, elle conduira les équipes de maintenance à adopter des façons culturales respectueuses de l'environnement.

En chantier, la réutilisation des gazons des anciens Greens pour leur installation sur les nouvelles cibles, permet de réduire les intrants de façon importante. De plus, la végétalisation sur support de terre végétale de zones aujourd'hui stériles, augmente le pouvoir de capture et de maintien du Carbone dans le sol, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre. Les recommandations « Ecoumène » feront partie du cahier de charges de la construction.

Un dispositif de suivi environnemental est proposé dans le cadre de ce projet :

- ME1 – Reprise du projet vis-à-vis des enjeux biotiques
- ME2 – Information au groupement pastoral
- ME3 – Gestion des déambulations et mise en défens des zones sensibles
- ME4 – Limitation horaire des activités de chantier
- ME5 – Protection contre le risque de pollution turbide et chimique
- MR1 – Calendrier de chantier
- MR2 – Revégétalisation des espaces terrassés

En sus et pour attester de la bonne réalisation de ces mesures ainsi que la proposition de mesure correctrices en cas d'écart constatés, une mesure suivi environnemental de chantier sera proposé (MS1) :

- La production d'un cahier de chantier environnemental à destination des entreprises
- La pose des mises en défens le long de la zone humide notamment (400ml environ)
- La présence d'un coordinateur environnemental de chantier – écologue en réunion de lancement du chantier
- Une visite de chantier (1 fois par mois) pendant toute la durée du chantier
- Une visite en N+1 pour attester de la non dégradation de secteurs connexes
- Un bilan environnemental de chantier sur le suivi des mesures

Le premier projet d'extension du parcours a été modifié pour préserver la zone humide qui longe le télésiège des Verdons. Celle-ci sera intégralement protégée pendant les travaux, pour

éviter toute intrusion malencontreuse. Le deuxième tracé du projet de parcours prend en considération l'évitement de la zone humide. Le green est déplacé et oblige la création d'un dog-leg sur le parcours.

Un bureau d'études spécialisé en impact environnemental sera mandaté pour la mise au point de la consultation et produira un cahier des charges de suivi environnemental à l'intention des constructeurs

Sur la protection des landes alpines

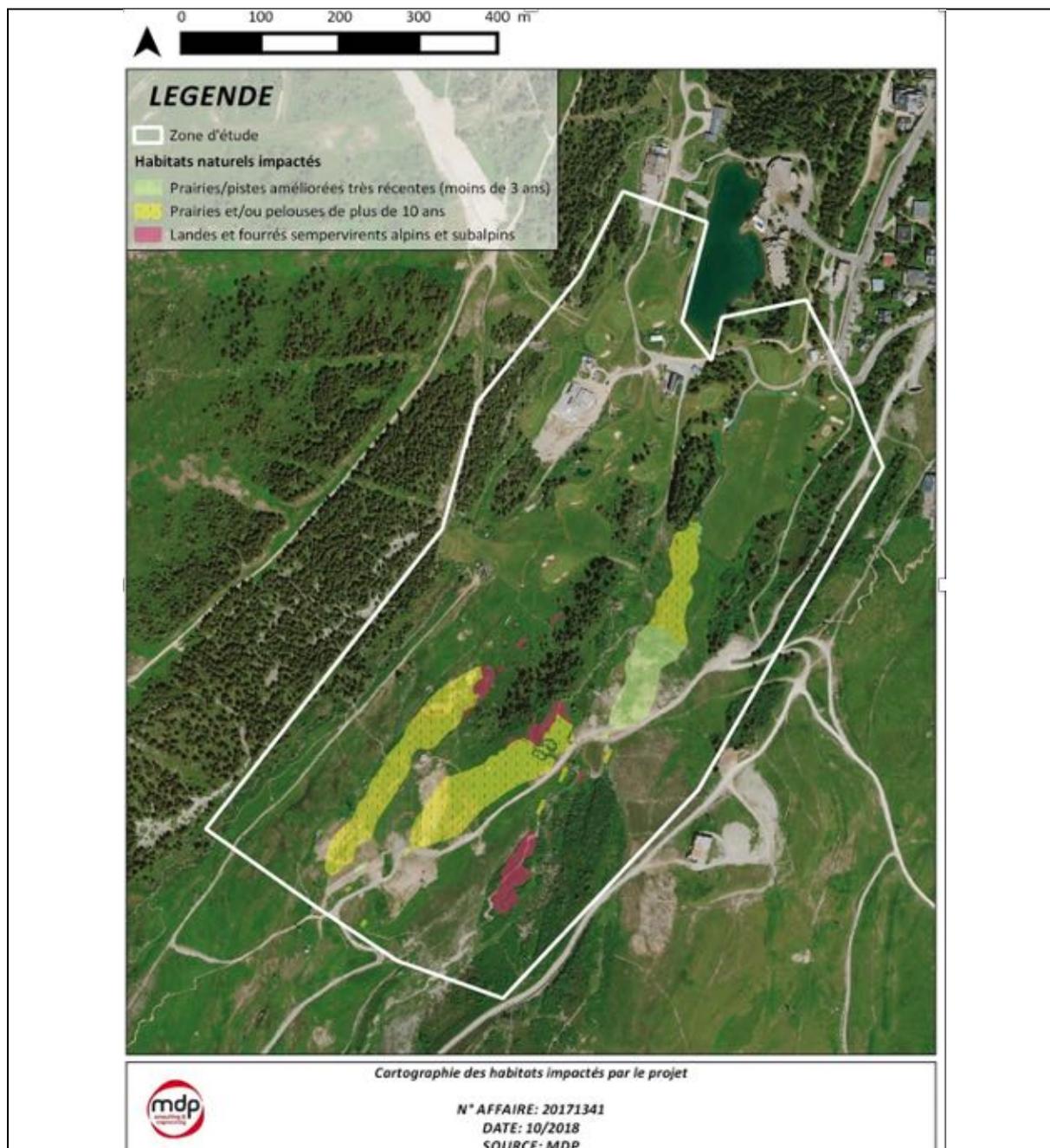
Les incidences environnementales de ce projet ont été intégrées directement lors des esquisses et études d'avant-projet. En effet, la collectivité à commandité un cabinet spécialisé dès 2018 pour inventorier les enjeux environnementaux de faune, flore et d'habitats en 2018.

- 3 passages floristiques ont été réalisés par des botanistes (22/06/18 ; 11/07/2018 et 22/08/2018)
- 5 passages faunistiques ont été réalisés par des experts sur les groupes faunistiques en présence (25/04/2018, 11/06/2018, 03/07/2018, 04/07/2018 et 17/08/2018). Le 3 juillet 2018 a permis de faire des prospections en soirée pour l'avifaune et les mammifères nocturnes.

Les résultats de ces inventaires ont été restitués via la demande d'examen au cas par cas Projet ayant bénéficié d'une dispense d'évaluation environnementale de type PROJET (N°2018-ARA-DP-01675). Au vu de ces connaissances, le projet a fait l'objet d'un remaniement majeur pour éviter les secteurs sensibles (zones humides, et couvert forestier notamment).

Les effets résiduels sur les habitats sont les suivants (page 39 de la demande d'examen au cas par cas en annexe du dossier transmis le 12 décembre 2023):

Effet	Type	Période d'application	Évaluation de l'impact
Modification de 3,4 ha de prairie / piste de ski à enjeu faible	Direct	Temporaire	Faible
Suppression de 0,5 ha de landes à enjeux forts	Direct	Permanent	Modéré



Pour réduire l'enjeu sur les landes (en violet sur le plan précédent), le projet a prévu une mesure calendaire de chantier.

Pour la définition du planning de chantier ont été pris en compte :

- Les périodes de nidifications des espèces la destruction de couvées ou des individus peuvent être impactées par les travaux,
- Les espèces dont les périodes sensibles peuvent être dérangées par les travaux (représentés par les espèces les plus sensibles citées dans l'analyse des effets sur la faune),
- Les périodes de fontes de neiges,
- Le temps nécessaire pour réaliser les travaux avec une mise en sécurité optimale du personnel de chantier,
- L'arrivée des premières neiges et des vagues de froid de début novembre,
- L'altitude de la zone d'étude.

Les travaux commenceront donc dès la fonte des neiges, sur les trous N°4 et N°7 en totalité ainsi que sur une grande partie du trou n°5 afin d'éviter que des espèces faunistiques n'ai le temps de s'installer au retour de leur migration.

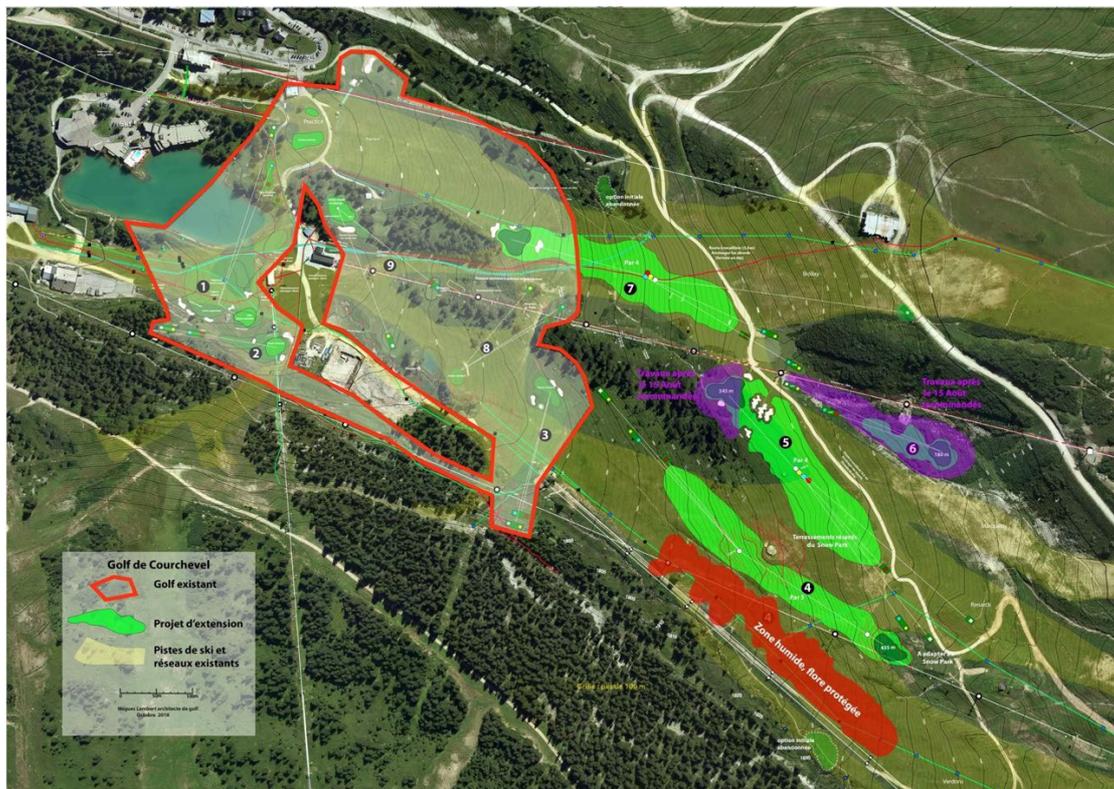
Le green du parcours N°5 et l'intégralité du parcours N°6 seront réalisés après le 15 août afin de limiter le dérangement en périodes sensibles des espèces du cortège boisé et/ou de landes.

Cette mesure calendaire permet l'évitement de la destruction d'individus ou de nichées ainsi que la réduction du dérangement en période sensible des espèces.

Les enjeux du contexte biotique ont été pris en compte dès les phases de conception des opérations. En complément, les abords du chantier et la zone humide seront repérées physiquement sur le chantier pour éviter toute déambulation accidentelles (Mesure d'Evitement n°3).



Types de mise en défens installées sur Courchevel



Sur la consommation d'espace induite par le projet

Le projet d'extension du golf s'implante sur le domaine skiable de Courchevel au cœur des pistes de ski et en prolongement du golf existant. À noter aussi que le golf existant (déjà classé en Ngl) doit également faire l'objet d'aménagements en lien avec le projet (voir plan ci-dessus). Le golf existant comprend 6ha de prairie existante préservés dans le cadre du projet.

Sur les 13.5ha concernés par le changement de zonage, environ 10ha ne seront pas impactés par les modifications de végétation. L'extension « effective » porte sur 3.89 ha qui seront donc remodelés pour recevoir les départs et les nouveaux greens. Le périmètre du secteur Ngl est plus important pour tenir compte du tracé du nouveau réseau d'arrosage (mais qui n'altère pas l'usage et la fonctionnalité du sol).

L'extension « effective » de 3.89 ha prévoit les impacts suivants sur les milieux naturels (extrait tableau

Habitat	Code EUNIS	N2000	Habitat Prioritaire	Enjeu général	Enjeu local	Surface sur la zone d'étude (m ²)	Surface impactée (m ²)	Pourcentage de la zone d'étude	Effets
Prairies/pistes très récentes (moins de 3 ans)	EA	-	Non	Faible	Faible	86778	6 452	7,44%	Faible
Prairies et/ou pelouses de plus de 10 ans	EC	-	Non	Faible	Faible	141408	27 272	19,3%	Faible
Landes et fourrés sempervirents alpins et subalpin	F2.2	4060	Non	Fort	Fort	96310	4 937	5,12%	Modéré

À noter que la majorité des surfaces impactées sont des pistes de ski remaniées existantes.

Une grande partie de ces surfaces remodelées concerne aujourd'hui des zones de pierriers quasi stériles : elles seront végétalisées, et viendront agrandir les surfaces végétales actuelles.

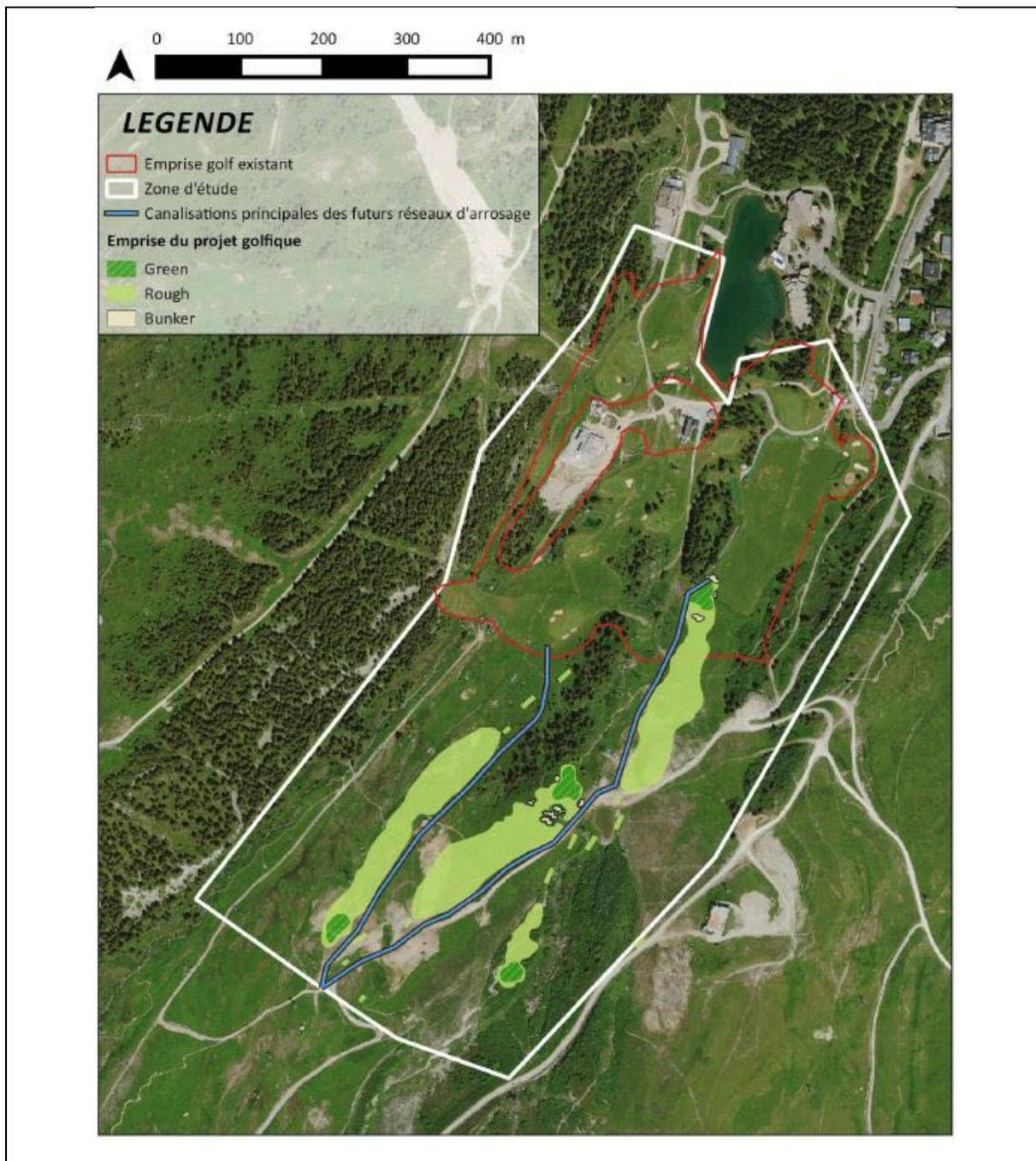
Les fauches répétées des prairies existantes serviront de ressources pour le prélèvement de semences à réinstaller sur les secteurs terrassés.

Concernant les surfaces agricoles, une concertation avec les alpagistes permettra de proposer des espaces compensatoires pour les usages de ce secteur (montée et descente d'alpage quelques jours dans l'année). Cet usage pourra toujours se faire mais sur une largeur plus réduite qu'actuellement. La majorité des surfaces dédiées au jeu se situe sur des emprises de pistes de ski. Il y a donc peu d'impact sur les espaces « naturels ». Seul le trou 6 nécessite un déboisement d'épicéas, qui sera compensé par une plantation d'accompagnement.

Au total, en prenant en compte les terrassements pour les réseaux d'arrosage, environ 4,50 ha seront mobilisés :

Caractéristiques	Valeur
Surface de l'extension	3,89 ha
Surface terrassée pour les réseaux d'arrosage	0,61 ha
Surface totale impactée	4,50 ha

Les principes d'aménagement de l'extension du golf sont donc les suivants :



Sur la ressource en eau

Le réseau d'arrosage installé à l'origine de la création du parcours en 1987, devient obsolète : il est repris à neuf afin de piloter les consommations de façon précise, en fonction des ETP du jour.

En cas de sécheresse estivale, l'équipe de maintenance suivra les recommandations préfectorales.

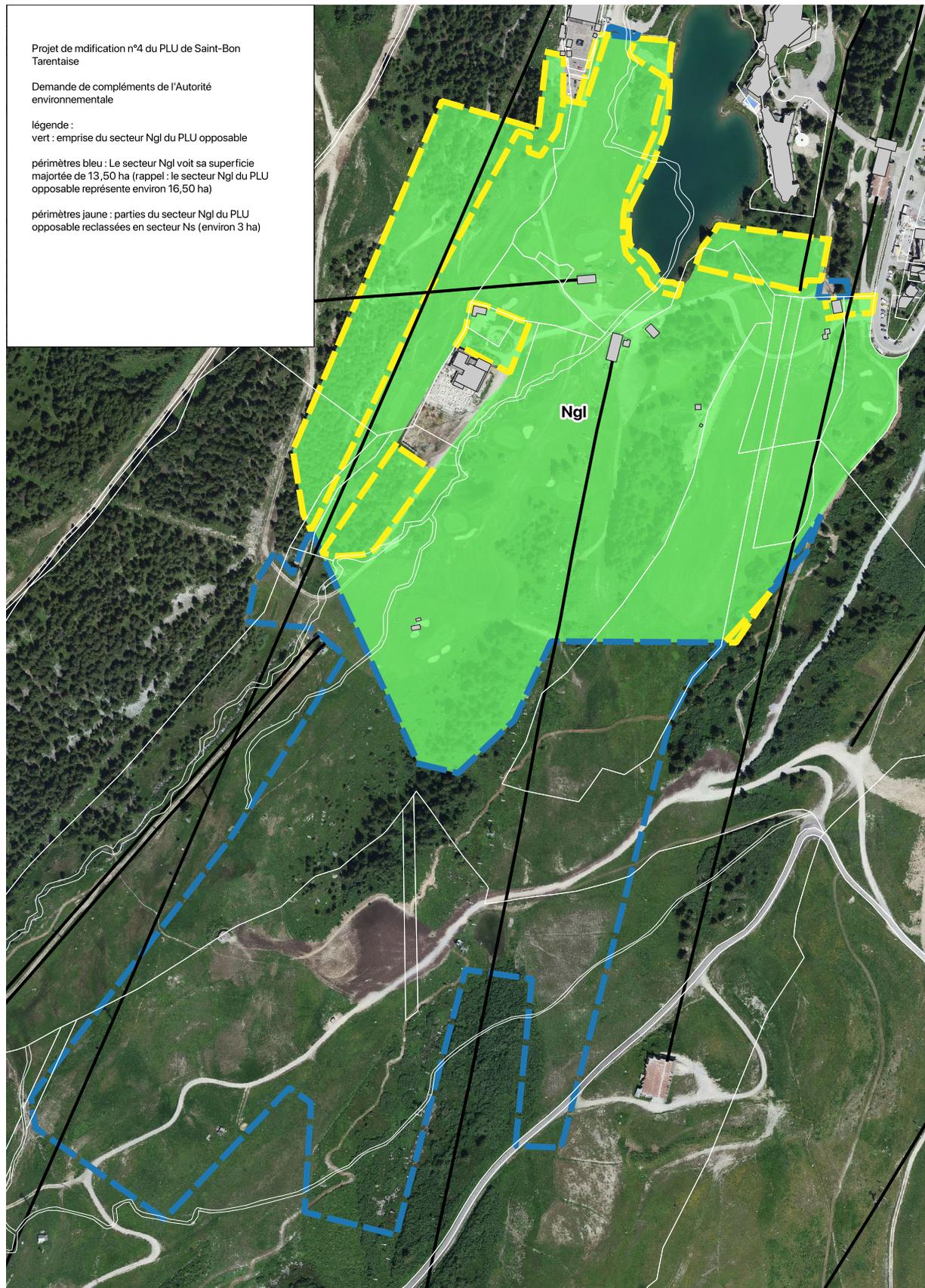
Un dossier « Loi sur l'Eau » est en cours et viendra préciser tous ces éléments.

→ Se référer complémentairement aux chapitres 10.1.6, 10.2.3 et 10.2.4 du tome 2 (évaluation environnementale).

Concernant la modification apportée à l'évolution du bâtiment du golf existant (secteurs Ngl)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Ngl	<p>Article 2</p> <p>Dans le secteur Ngl, sont autorisés les constructions, aménagements et installations nécessaires au golf, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages. L'extension limitée des bâtiments existants à la date d'approbation de la modification n°4 est aussi autorisée.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des zones terrassées seront revégétalisées. Cette mesure concerne notamment les abords des greens et des parcours ne bénéficiant pas d'un traitement particulier nécessaire aux activités golfigues. • Les travaux devront respecter un calendrier adapté après les cycles sensibles des espèces des milieux boisés à proximité des aménagements. 	<p>La loi Montagne intègre le principe d'extension limitée du bâti existant. Le seuil retenu de 20% correspond à celui déjà défini dans les dispositions générales du règlement écrit (partie définitions).</p> <p>Le bâtiment du Club House en entrée de site présente une emprise au sol d'environ 75m², ce qui permettrait une extension d'environ 20 m² d'emprise au sol.</p>  <p><i>Vue sur le club house du Golf, en limite de la zone urbaine et le long de la rue du Jardin Alpin</i></p> <p>Les boisements limitrophes sont pour leur part classés en N. Ainsi, la seule possibilité d'extension du bâtiment serait du côté de l'accès, donc sur un espace déjà artificialisé. Le practice restant quant à lui dans sa configuration actuelle.</p> <p>Il est aussi ajouté les mesures de réduction (relevant du PLU) définies dans le cadre de l'analyse environnementale du projet d'extension du golf.</p>

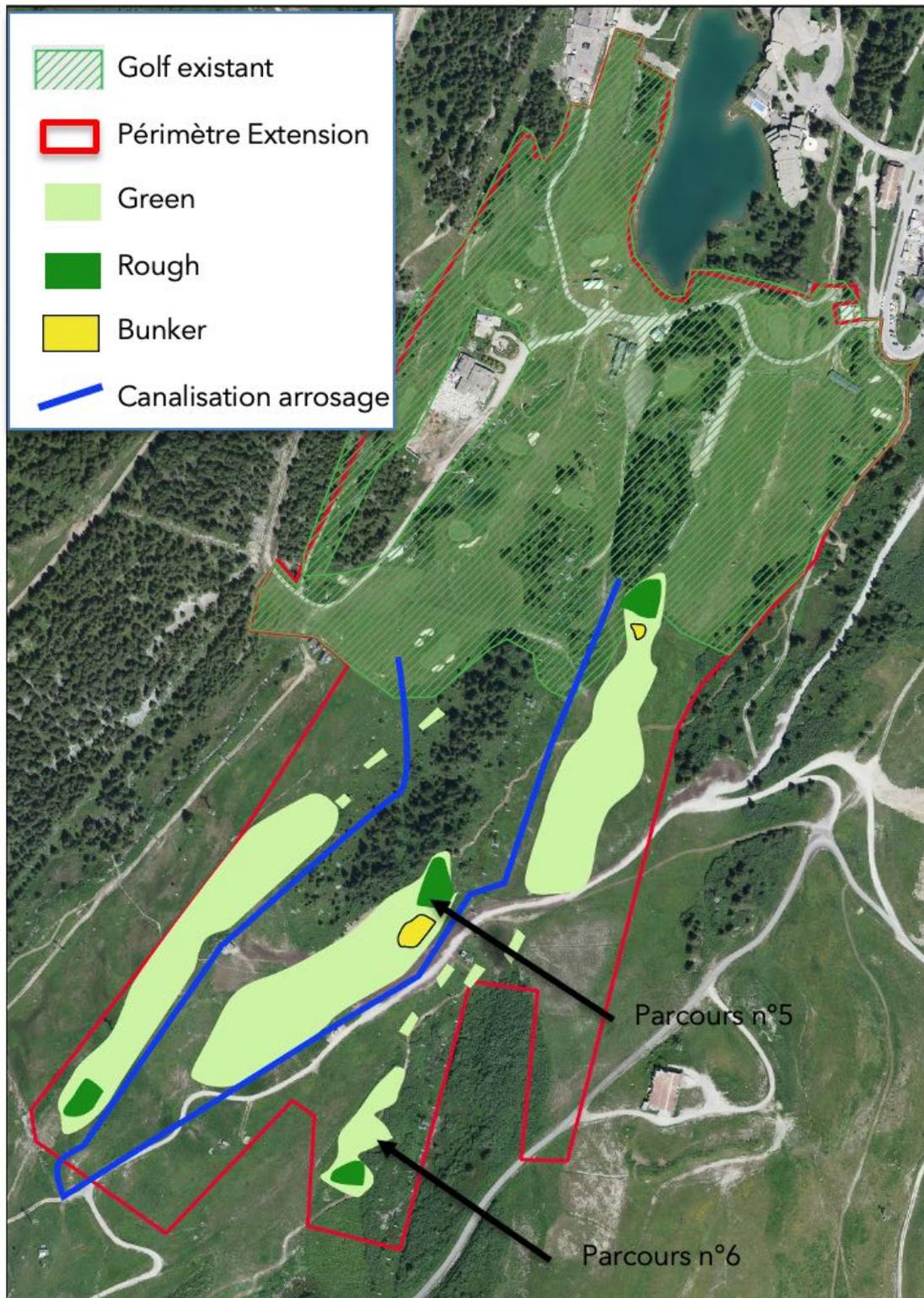
Concernant les évolutions apportées au règlement graphique du secteur Ngl



Concernant l'ajout d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation

L'objectif de cette OAP est essentiellement de reprendre les grands principes de modération de la consommation d'espace et les mesures d'intégration environnementale.

LOCALISATION - COURCHEVEL



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP :

Artificialisation des sols

Au sein du périmètre d'extension, la majorité des surfaces impactées seront des pistes de ski remaniées existantes.

Seul le trou 6 nécessite un déboisement d'épicéas, qui sera compensé par une plantation d'accompagnement.

Les terrassements et infrastructures seront limités à :

- 3,89 ha pour les terrassements liés à l'aménagement du projet golfique (Green, Rough et Bunker)
- 0,61 ha de surface terrassée pour les réseaux d'arrosage (ce qui ne constitue pas une consommation d'espace).

Mesures d'intégration environnementale.

- Le green du parcours N°5 et l'intégralité du parcours N°6 seront réalisés après le 15 août afin de limiter le dérangement en périodes sensibles des espèces du cortège boisé et/ou de landes.

- L'ensemble des zones terrassées seront revégétalisées. Cette mesure concerne notamment les abords des greens et des parcours ne bénéficiant pas d'un traitement particulier nécessaire aux activités golfiques. Une végétalisation permet une résilience du milieu en 2 à 3 ans en termes paysager et fourrager, en 10 à 15 ans en termes de dynamique naturelle.

Des dispositions visant une sobriété énergétique renforcée sont aussi mises en place pour accompagner l'intégration environnementale du projet.

Synthèse

Le projet d'extension du golf de Courchevel est intégré au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Tarentaise Vanoise. À ce titre, ce projet a été inscrit au SCOT comme UTN structurante en application de la réglementation applicable.

→ cette évolution du PLU est donc compatible avec les dispositions du SCoT.

Le projet d'extension du Golf de Courchevel fait partie du PADD du PLU et s'inscrit dans ses orientations générales sous le volet : « Développer la saison estivale : valoriser les atouts, en élargissant l'offre basée sur la pratique sportive et en s'appuyant sur l'image emblématique de la station. »

Un état initial de l'environnement a été réalisé sur ce site en 2018. Les enjeux environnementaux soulevés par les inventaires réalisés sur la zone ont été pris en compte par les services communaux. Le projet a été revu et modifié et s'inscrit dans une stratégie d'évitement.

Ce projet d'extension a ensuite fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale au titre du projet. Dans sa décision n°2013-ARA-DP-01675, l'autorité environnementale note :

- que le projet a veillé à éviter les secteurs les plus sensibles et notamment l'ensemble des stations de flore protégée.
- que la période de travaux évitera la période la plus sensible pour les espèces faunistiques potentiellement présentes
- que la reprise du système d'irrigation nécessite une autorisation au titre de la loi sur l'Eau (procédure indépendante du PLU)
- que les enjeux environnementaux liés à la localisation du secteur, déjà très majoritairement anthropisé, et ses impacts potentiels sont bien pris en compte, le projet n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une étude d'impact.

Le règlement écrit modifié intègre les vigilances environnementales décrites dans le dossier (voir partie relative au règlement écrit) :

- o L'ensemble des zones terrassées sera revégétalisée. Cette mesure concerne notamment les abords des greens et des parcours ne bénéficiant pas d'un traitement particulier nécessaire aux activités golfiques.
- o Les travaux devront respecter un calendrier adapté après les cycles sensibles des espèces des milieux boisés à proximité des aménagements.

→ la note environnementale liée à ce projet est annexée au présent rapport. Elle fait actuellement l'objet d'une mise à jour, comme demandé par l'Autorité Environnementale avec notamment :

- la mise à jour des inventaires faune/flore
- l'analyse des incidences sur la consommation en eau dans un contexte de changement climatique et de récurrence des sécheresses estivales.

IV- LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES RESTAURANTS D'ALTITUDE EXISTANTS

Rappel de l'offre actuelle sur le territoire

Rappel des restaurants d'altitudes existants au sein du domaine skiable :

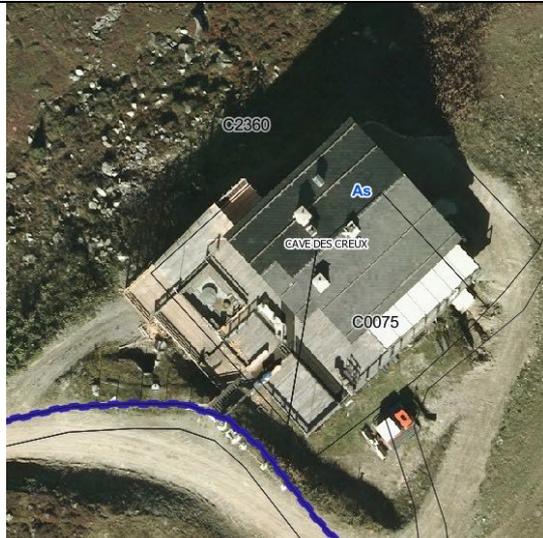
- Secteur Moriond
 - o Casserole
 - o Bel Air
- Secteur Altiport
 - o Cave des Creux
 - o Cap Horn/Mille Sabords
 - o Les Verdons / Cabane des skieurs
- Secteur Saulire
 - o Panoramique
 - o Les Pierres Plates (côté Méribel)
- Secteur Loze
 - o Chenus / Bagatelle
 - o Soucoupe
- Secteur Golf
 - o Baïes
 - o Chalet de Pierre

Lors de la révision du PLU en 2017, les périmètres Nra correspondant aux restaurants existants sont parfois légèrement décalés par rapport à l'usage actuel des sols et certains ont aussi été oubliés dans le repérage.

Présentation des évolutions proposées

Par la présente procédure, les périmètres Nra sont donc recalés afin d'assurer une équité de traitement.

Le restaurant « La Casserole »	
Périmètre existant	Périmètre modifié
	
La modification consiste uniquement à recaler le périmètre avec l'emprise au sol réelle du bâtiment. Une partie non artificialisée est reclassée en Ns.	

Le restaurant « Cave des Creux »	
Périmètre existant	Périmètre modifié
	
La modification consiste à corriger un oubli en repérant le restaurant existant en Nra.	
Son emprise reste limitée aux espaces déjà artificialisés et vient s'appuyer en bas de talus sur sa limite Nord-Ouest.	

Le restaurant « Cabane des skieurs »

Périmètre existant



Périmètre modifié



La modification consiste à agrandir légèrement le périmètre pour couvrir l'emprise au sol réelle du bâti.

Le restaurant « Le Panoramique »

Périmètre existant



Périmètre modifié

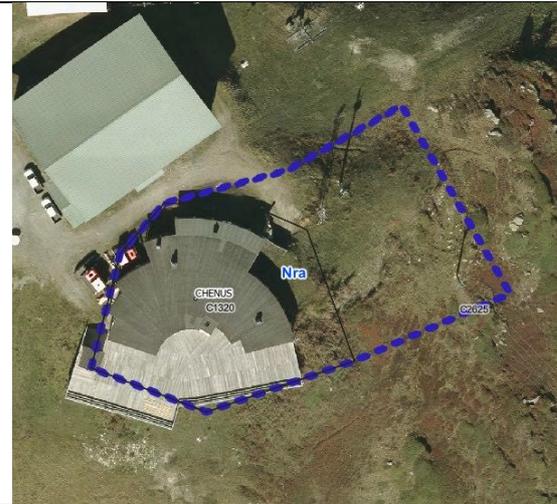


La modification consiste à corriger un oubli en repérant le restaurant existant en Nra.

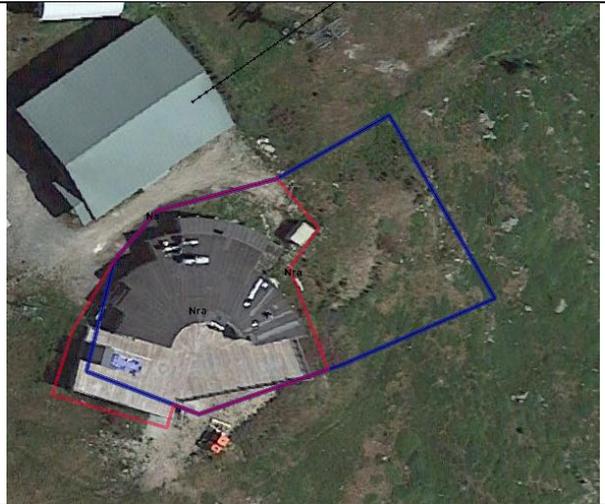
Son emprise reste limitée aux espaces déjà artificialisés.

Le restaurant « Les Chenus Bagatelle »

Périmètre existant



Périmètre modifié



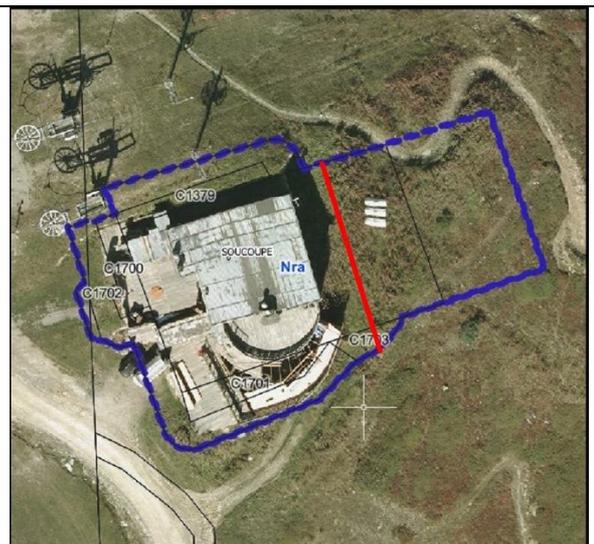
La modification consiste à modifier l'emprise pour ne conserver que les espaces déjà artificialisés. Environ 0,14 ha sont donc reclassés en Ns.

Le restaurant « La Soucoupe »

Périmètre existant



Périmètre modifié



La modification consiste à modifier l'emprise pour ne conserver que les espaces déjà artificialisés. Environ 0,05 ha sont reclassés en Ns.

Le restaurant « Chalet de Pierre »

Périmètre existant



Périmètre modifié



La modification consiste à modifier l'emprise pour ne conserver que les espaces déjà artificialisés.

Concernant la mise à jour de la règle applicables aux restaurants d'altitude existants (secteurs Nra)

Évolution compatible avec le PADD et le SCoT (voir partie relative au règlement graphique).

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Nra	<p>Article 2</p> <p>Dans le secteur Nra, sont autorisés les extensions des restaurants d'altitude existants à condition que la surface de plancher totale accessible au public ne dépasse pas 300 m² dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'assurer une bonne intégration à l'environnement (voir article 10). • Que l'augmentation de la capacité d'accueil du public reste mesurée (dans la limite de +20% par rapport à l'existant à la date d'approbation de la modification n°4) • Qu'il s'agisse d'une extension limitée ; • Que la surface de plancher totale existante et légalement édiflée additionnée à celle projetée ne dépasse pas de 500 m². Toutefois, si cette extension limitée est autorisée plus de 10 ans après la déclaration d'achèvement des travaux du restaurant existant, seule la surface de plancher de ladite extension est prise en compte dans les 500 m² autorisés. <p>L'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre est aussi autorisée.</p>	<p>La modification vise à se caler sur les évolutions règlementaires issues de la loi Montagne 2, qui est venue préciser les seuils des Unités Touristiques Nouvelles Locales.</p> <p>En deçà d'un seuil de 500m² de surface de plancher, les projets n'entrent pas dans les procédures UTN locales.</p> <p>La loi vient aussi préciser que toutes les surfaces de plancher sont concernées et non pas seulement celles « accessibles au public », comme mentionné dans la rédaction actuelle.</p> <p>En revanche, la loi vient aussi préciser que les projets fractionnés ne peuvent pas venir contourner la règle des 500 m². Dans ce cas, le seuil est regardé dans son ensemble existant + extension. Pour s'assurer du caractère non fractionné d'une extension, un délai de 10 ans entre l'existant et l'extension est introduit.</p> <p>De plus, même lorsque le projet n'entre pas dans les seuils UTN, les principes de la loi Montagne restent applicables, à savoir le principe d'extension limitée du bâti existant. Le seuil retenu de 20% correspond à celui déjà défini dans les dispositions générales du règlement écrit (partie définitions).</p> <p>Enfin, il convient aussi de prendre en compte les dispositions du SCoT Tarentaise-Vanoise <u>qui autorise l'extension des restaurants d'altitude existants, sous réserve de ne pas augmenter de manière importante les capacités d'accueil.</u> C'est ce qui est aussi ajouté dans le règlement. Cela garantit l'absence d'effet notable sur l'environnement avec une fréquentation humaine qui serait significativement plus importante au sein des espaces naturels.</p>

Les raisons de cette évolution règlementaire

La plupart des restaurants existants sont anciens. Des mises aux normes (sanitaires, conditions de travail, ...) ainsi qu'une adaptation ponctuelle de l'offre aux évolutions de la demande peuvent être rendus nécessaires. Le règlement donne donc un cadre rendant possible ces adaptations, tout en ne bouleversant pas les équilibres actuels de l'offre (pas de création nouvelle, pas d'augmentation importante de la capacité d'accueil)

Rappel du DOO du SCoT :

► Dispositions particulières pour les restaurants d'altitude

- Les projets de modernisation des restaurants d'altitude existants, y compris avec extension, sont autorisés dans le cadre des réglementations en vigueur, dès lors que toutes les précautions sont prises pour garantir leur bonne intégration dans l'environnement et que l'évolution de leur capacité d'accueil est limitée.
- La création de commerces hors restauration, présentant plus de 20 m² de surface de vente sont interdits.
- Les nouveaux restaurants d'altitude ou les augmentations importantes des capacités d'accueil des restaurants d'altitude existants doivent satisfaire les critères suivants :
 - Être justifiés par un déficit d'équipements au regard de la fréquentation du secteur.
 - Être situés à proximité d'une gare d'arrivée d'une remontée mécanique structurante (téléporté débrayable ou téléphérique), ou à la croisée de plusieurs pistes de ski fréquentées, ou encore à la fois à proximité d'une piste de ski et d'une zone aménagée pour les loisirs d'été.
 - Être alimentés en eau de consommation humaine soit par raccordement au réseau de distribution public lorsque cela s'avère possible, soit par raccordement à une ressource ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale pour délivrer de l'eau conformément au Code de la Santé Publique.
 - Être reliés à un réseau public d'assainissement, ou à un système d'assainissement autonome si une étude démontre :
 - Que l'assainissement autonome constitue une solution satisfaisante sur le plan environnemental.
 - Et que le raccordement au réseau public rend impossible l'équilibre financier du projet ou que l'assainissement autonome présente des avantages pour l'environnement.
 - Faire l'objet d'une étude spécifique visant à garantir leur bonne intégration dans l'environnement.

La présente évolution garantit la bonne intégration dans l'environnement (maintien des secteurs Nra sur des surfaces déjà artificialisées) et une évolution limitée de la capacité d'accueil (disposition ajoutée au règlement écrit).

Dans ce cadre, le règlement écrit définit un seuil de 500 m² conforme à la réglementation en vigueur.

Synthèse

En préalable, il est rappelé que cette évolution vise essentiellement ;

- A corriger des oublis dans l'identification des restaurants d'altitude existants
- A mieux délimiter les emprises des STECAL, dans le but d'éviter des extensions trop importantes.

Cela représente les évolutions suivantes :

- Concernant « la Casserole » : le secteur Nra est diminué de 71 m²
- Concernant « la Cave des Creux » : le secteur Nra nouveau représente environ 1500 m²
- Concernant « la cabane du skieur » : le secteur Nra est augmenté de 150 m²
- Concernant « le panoramique » : le secteur Nra nouveau représenté environ 867 m²
- Concernant « le chalet de Pierre » : le secteur Nra est diminué de 145 m² au nord et augmenté de 100 m² sur sa frange ouest
- Concernant « Les Chenus Bagatelle » : le secteur Nra est diminué de 1400 m²
- Concernant « La Soucoupe » : le secteur Nra est diminué de 500 m²

Les autres secteurs Nra restent inchangés, et déjà localisés au plus près du bâti existant :



Le restaurant « Baïes »

Périmètre existant



La plupart des restaurants existants présentent déjà des surfaces importantes, avec entre autres :

- Cave des creux : 300 m² SP
- Cabane des skieurs : 580 m² SP
- Panoramique : 512 m² SP
- Chalet de Pierre : 1218 m² SP
- Cap Horn/Mille Sabords : 1 200 m² SP

Couplés à l'emprise des STECAL, ils ne permettent pas d'extension bâtie significative. Les emprises des terrasses existantes sont également reprises dans les périmètres des STECAL. L'impact sur les consommations d'eau et le traitement des eaux usées est donc négligeable. De plus, toute extension devra se conformer aux réglementations en vigueur.

Ces évolutions participent à la mise en œuvre du SCoT. En effet, le DOO du SCoT précise que :

"Les projets de modernisation des restaurants d'altitude existants, y compris avec extension, sont autorisés dans le cadre des réglementations en vigueur, dès lors que toutes les précautions sont prises pour garantir leur bonne intégration dans l'environnement et que l'évolution de leur capacité d'accueil est limitée.

[...]

Les nouveaux restaurants d'altitude ou les augmentations importantes des capacités d'accueil des restaurants d'altitude existants doivent satisfaire les critères suivants : [...] être justifiés par un déficit d'équipement par rapport à la fréquentation de la zone...Faire l'objet d'une étude spécifique visant à garantir leur bonne intégration dans l'environnement."

→ la présente modification ne vise pas à permettre une augmentation importante des capacités d'accueil. En effet, outre la limitation des extensions, le règlement écrit précise bien que l'augmentation des capacités en lien avec une extension devra rester limitée. L'objectif est ici de construire une règle générale permettant de gérer l'existant. Si des projets plus importants sont souhaités en fonction notamment des critères définis par le SCoT, des règles adaptées seront mises en places sur la base de programme concerté.

→ cette évolution du PLU est donc compatible avec les dispositions du SCoT.

Cette évolution rentre dans les dispositions du PADD du PLU :

AXE 1 / Orientation 5 : Améliorer le confort et la diversité du domaine skiable, En permettant l'implantation de nouveaux restaurants d'altitude dans les secteurs aujourd'hui en déficit et adapter l'offre existante à l'évolution de la demande.

Les évolutions proposées s'inscrivent dans une démarche de mise à jour des périmètres Nra en fonction des usages actuels des sols. Ainsi, cela prend la forme :

- D'augmentations très limitées des périmètres pour intégrer la totalité d'un bâtiment par exemple (correction d'erreur matérielle)
- D'identification de 2 restaurants qui avaient été oubliés lors de la révision du PLU (correction d'un oubli)
- De diminution des secteurs Nra lorsque les parties concernées ne sont pas aujourd'hui artificialisées. C'est le cas des restaurants du Bagatelle et de la Soucoupe. Ainsi, environ 0,20 ha sont reclassés en Ns.

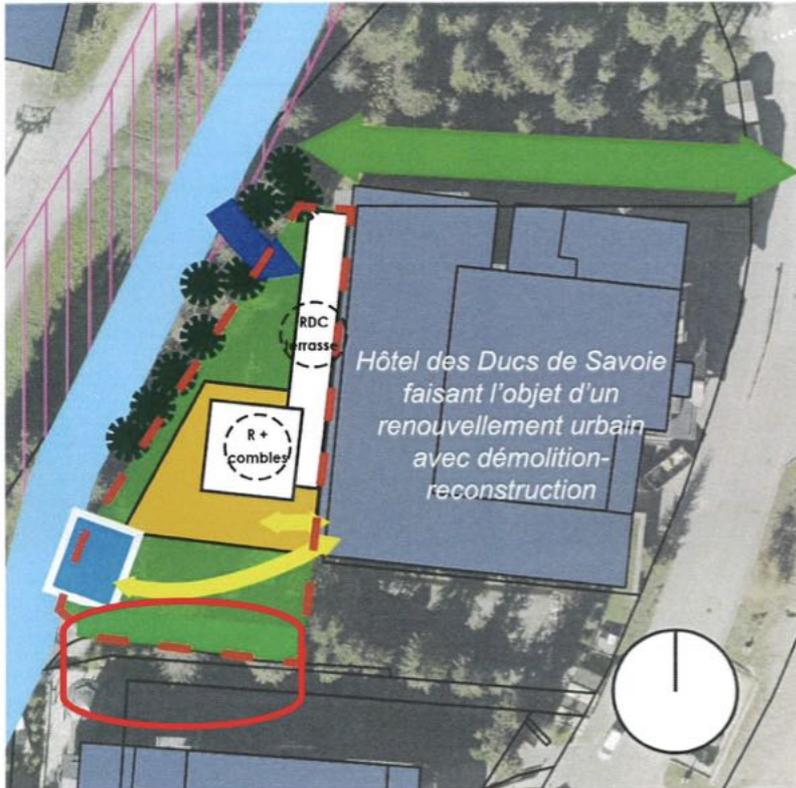
Parallèlement à ces évolutions graphiques, les évolutions apportées au règlement écrit visent uniquement à mettre à jour le règlement avec la réglementation en vigueur (loi Montagne 2). De plus, il est bien précisé que les extensions ne devront pas engendrer une augmentation importante des capacités d'accueil, afin notamment de ne pas avoir d'effets notables sur l'environnement.

→ Ainsi, cette évolution du PLU présente un effet favorable à l'environnement, en évitant une artificialisation d'espaces naturels classés en Nra.

Concernant la correction d'une erreur matérielle sur la délimitation d'une OAP au règlement graphique

Absence d'impact sur le PADD

Une nouvelle OAP a été mise en place avec la révision allégée n°3.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Périmètre de l'OAP

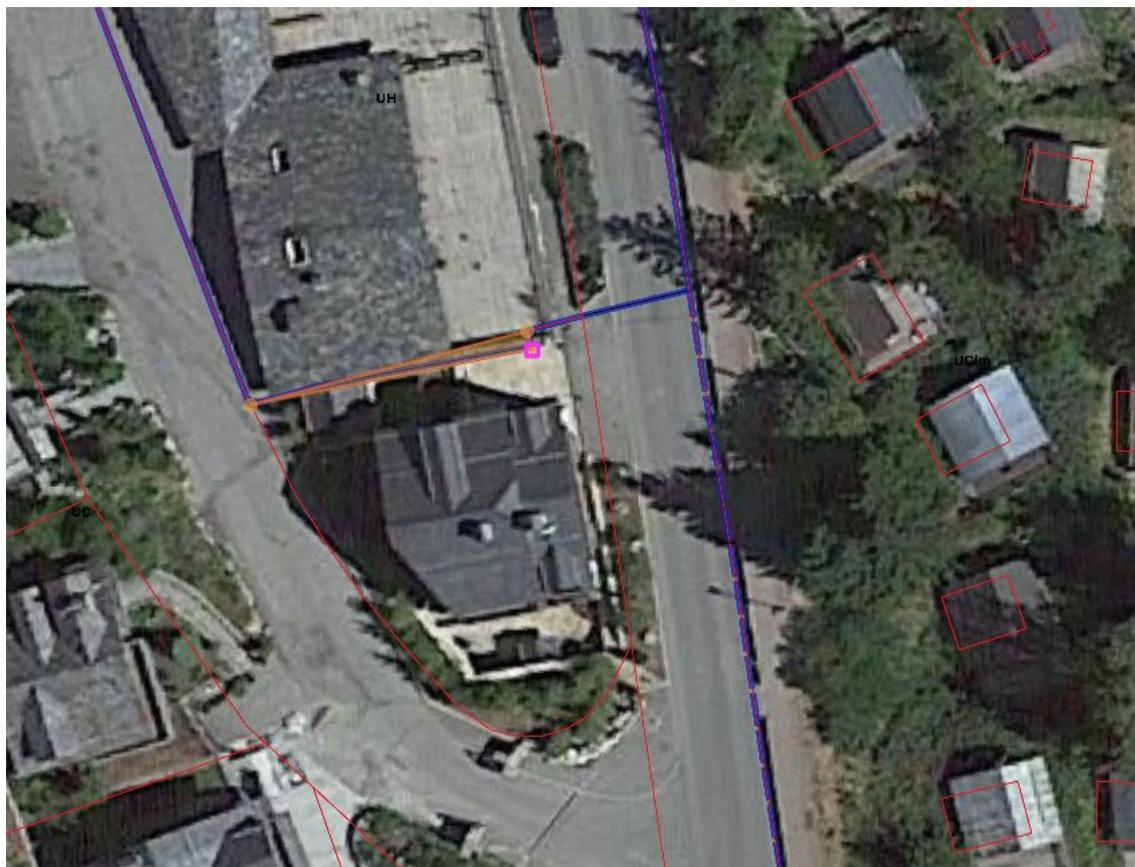
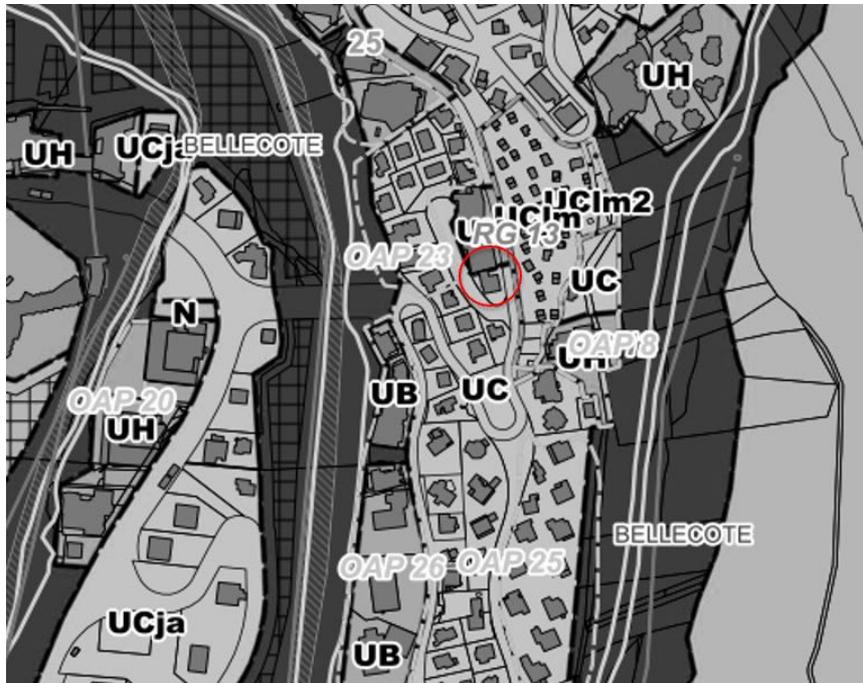
Or, lors de sa retranscription dans le règlement graphique, une erreur matérielle a été faite sur la délimitation sud, qui est plus étendue que celle de l'OAP.



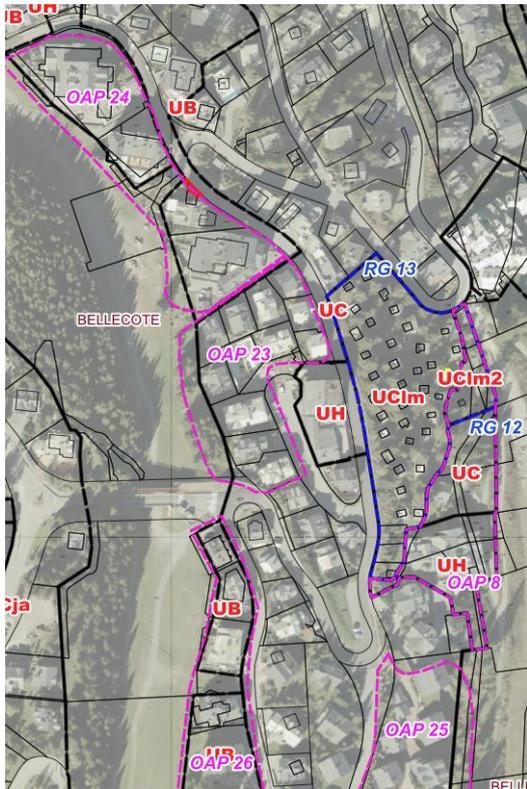
La délimitation est donc mise à jour sur le règlement graphique pour être en accord avec celle de l'OAP.

Concernant la correction d'une erreur matérielle sur la limite entre les secteurs UH et UC à Courchevel

La parcelle AC697 a été classée par erreur en UH alors qu'elle fait partie du tènement au sud et correspondant à du logement. Ainsi, cette parcelle de 14 m² est reclassée en UC.

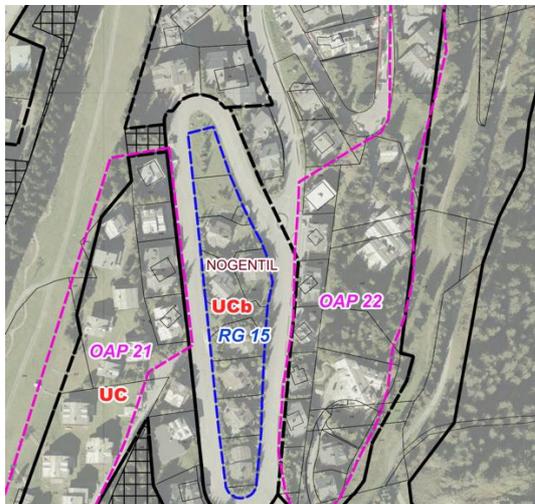


Concernant la correction d'une erreur matérielle sur l'identification de périmètres d'OAP au règlement graphique



Correction d'une erreur dans la numérotation des différents périmètres de l'OAP multi-site n°19 « Maintien des perméabilités entre le domaine skiable et la station ».

Les numéros 21, 22, 23, 24, 25 et 26 doivent être renumérotés 19 sur le règlement graphique.



De plus, le périmètre de l'OAP n°17 au Jardin Alpin était encore affichée alors que cette OAP a été supprimée dans une précédente procédure (correction d'une erreur matérielle).

Concernant la règle graphique applicable aux secteurs UC1m et UC1m2 (lotissement dit « des Mazots »)

La règle graphique exposant le gabarit type du chalet à prendre en compte dans les projets de rénovations, voire de construction nouvelle (en UC1m2 uniquement) est revu sur la base de relevés topographiques plus précis. Notamment, des côtes altimétriques viennent remplacer les hauteurs métriques, afin d'être plus précis dans la volumétrie de base à partir de laquelle des évolutions sont possibles (voir règlement écrit opposable et la possibilité de majorer le volume jusqu'à +20%).

→ les hauteurs calculées à partir des côtes altimétriques restent dans l'esprit des hauteurs actuellement inscrites dans la règle graphique.

→ en revanche, la profondeur maximum des terrasses est supprimée, cela n'ayant pas d'impact sur les volumétries des bâtiments (règle initialement mise en place dans un objectif de préservation des volumes).

Cette évolution est sans impact sur les dispositions du DOO du SCoT.

Cette évolution rentre dans les dispositions du PADD du PLU :

AXE 3 / Orientation 3 : « Permettre l'évolution du bâti isolé « repère », qui participe à la qualité du cadre de vie, afin d'éviter sa disparition »

Les évolutions proposées ne viennent pas modifier les possibilités de construire et permettent d'être plus précis dans la définition du volume de base, à partir duquel les projets sont possibles.

→ cette évolution a donc un impact positif sur l'environnement (prise en compte de la valeur paysagère de certains bâtiments témoins d'une époque architecturale).

Concernant « le toilettage » des dispositions générales

Absence d'impact sur le PADD du PLU

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
	<p>Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune déléguée de SAINT-BON TARENTEISE.</p>	<p>Saint-Bon n'est pas formellement une commune déléguée (erreur matérielle).</p>
	<p>II.10. RETRAITS IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES AINSI QU' AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX PISTES DE SKI (ARTICLE 6, ARTICLE 7)</p> <p>1. Modalité d'application des retraits implantations par rapport aux limites de l'emprise publiques et de la aux voies :</p> <p>Ne sont pas pris en compte : (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> les murs de soutènement et les enrochements; les accès les surfaces de stationnement aériens, <ul style="list-style-type: none"> - mesurés horizontalement, les débords de toit et de terrasse ainsi que les et de balcons, les marquises, auvents, les oriels, coursives, porches, décors architecturaux et en général tous éléments architectoniques dans la limite d'un mètre. Ces éléments peuvent surplomber les voies et emprises publiques à condition d'être situés à une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres (4,50 mètres sur route départementale). Toutefois en toute zone, dans le cas d'une servitude commerciale et en l'absence de contraintes techniques, aucune hauteur minimum n'est imposée. - les travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 mètre (en l'absence de parement) ou 0,50 mètre (parement compris) ; <p>En UAv/UAc uniquement, la non prise en compte des débords de toit et de balcon, les marquises, auvents dans le respect de la règle de retrait minimum de 3m par rapport à l'axe de la voie, n'est pas limitée à un mètre (non limité).</p> <p>En toute zone, le long des voies présentant une largeur inférieure à 5 m au droit du projet de construction, le surplomb est limité à sur une longueur d'un mètre ;</p> <p>En toute zone, dans le cas d'une servitude commerciale et en l'absence de contraintes techniques, aucune hauteur minimum n'est imposée.</p>	<p>Précision sur l'intitulé des titres pour être conforme à celui des articles 6 et 7.</p> <p>Correction d'une erreur de plume pour les balcons (et non pas débords de balcons puisque par nature un balcon surplombe).</p> <p>La notion de terrasse est aussi ajoutée, puisque ce type d'aménagement contient des débords au niveau de l'acrotère. Il convenait donc de leur donner les mêmes règles que pour les débords de toiture « à pans ».</p> <p>La limitation de la possibilité de débords de toit dans les villages aux seules voiries suffisamment larges est supprimée. En effet, les ruelles des cœurs de villages historiques sont souvent très contraintes et il convient de permettre la réalisation de toitures s'inscrivant dans le contexte urbain, donc avec des débords marqués. Ainsi, la règle générale s'appliquera aussi sur ces secteurs.</p> <p>Simplification de la rédaction des règles particulières pour en faciliter la compréhension, sans autre modification de fond.</p>

	<p>(...)</p> <p>2. Modalité d'application des implantations retraites par rapport aux limites de propriétés séparatives et aux pistes de ski</p> <p>Ne sont pas pris en compte :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs de soutènement et les enrochements; - les accès - les surfaces de stationnement aériens, - mesurés horizontalement, les débords de toit et de terrasse ainsi que les et de balcons, les marquises, auvents, oriels, coursives, porches, décors architecturaux et en général tous éléments architectoniques dans la limite d'un mètre. 	
	<p><u>II.11 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><u>Est précisé la notion de domaine public limitrophe, pour éviter les interprétations : limitrophe situé en limite de propriété</u></p> <p>Dans toutes les zones :</p> <p>les éléments techniques et décoratifs ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle</p> <p>Les éléments techniques ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle à l'exception de ceux qui ne sont pas directement liés au fonctionnement des constructions projetées hors équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les débords de toit et de balcon ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale et/ou dans le cas de surélévation d'une construction.</p> <p>Toutefois, en dehors des secteurs UAv dont la hauteur est limitée à 9 mètres ainsi que dans les secteurs concernés par un règlement graphique et en secteur UCIm, en cas de transformation de toiture-terrasse, de toiture-papillon ou de toiture à un pan en toiture à deux pans d'un bâtiment existant ou reconstruit, la hauteur de référence de l'égout de toit fonctionnel du projet peut être calculée par rapport à l'égout de toit fonctionnel existant.</p> <p>Mode de calcul de la hauteur en secteur UAc uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la 	<p>Ajout pour éviter un dévoiement de la règle. En effet, il est arrivé que des antennes de télécommunications indépendantes du fonctionnement interne des bâtiments s'implantent en dérogation de la règle de hauteur. Cela engendre des sur-hauteurs bien plus importantes que de simples éléments techniques liés au seul bâtiment. Pour des raisons d'intégration paysagère, il n'est pas souhaitable de permettre des sur-hauteurs disproportionnées par rapport au volume bâti.</p> <p>Toutefois, la réalisation d'antennes de télécommunication peut s'avérer opportune sur des équipements publics ou d'intérêt collectif selon leur situation.</p> <p>Clarification de la rédaction.</p>

	<p>voie : la hauteur est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et la cote altimétrique moyenne du domaine public limitrophe située en limite de propriété. Cette dernière est égale à la côte altimétrique résultant de la moyenne entre la côte altimétrique du point le plus haut et la côte altimétrique du point le plus bas de l'emprise publique ou de la voie limitrophe située en limite de propriété.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au-delà de la bande de 20 mètres citée ci-dessus : la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel. 	
	<p><u>II.12 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux__pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés-y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p>	<p>Mise à jour de la rédaction de l'article au regard des dispositions actuelles de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.</p>
	<p><u>II.14 SECURITE DES ACCES</u></p> <p>Suppression des qualificatifs publiques ou privées pour les voies.</p>	<p>Mise en cohérence de la rédaction avec les définitions des voiries.</p>
	<p><u>II.15. STATIONNEMENT</u></p> <p>1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et des accès. De plus, excepté pour les besoins liés à l'hébergement hôtelier, les places de stationnements doivent être accessibles</p>	<p>Cet ajout au 1/ vise à s'assurer que les places prévues dans les projets soient effectivement dédiées au stationnement, sans conflits d'usages.</p> <p>Pour faciliter les projets hôteliers et tenir compte de la gestion d'ensemble des flux automobiles, l'interdiction des places commandées ne s'applique pas.</p>

Concernant les modalités de calcul des espaces libres

Absence d'impact sur le PADD du PLU

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p style="text-align: center;">Toutes zones</p>	<p>DÉFINITIONS</p> <p>Espaces libres Ensemble des surfaces hors emprises au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre. Sont compris dans le calcul des espaces libres exigibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> — les terrasses non fondées de plain-pied au niveau du terrain naturel ; — les travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 mètre (en l'absence de parement) ou 0,50 mètre (parement compris); — les espaces situés sous les débords de toit et de balcon (s'il n'y a pas de construction apparente à leur aplomb au dessus du terrain naturel); — les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme; — les accès et surfaces de stationnement; — les systèmes de ventilation et de climatisation; — les murs de soutènement; — les passerelles d'accès aux constructions et les escaliers à l'air libre. — Les équipements publics ou d'intérêt collectif si nécessaires au fonctionnement des services publics <p>Toutefois, pour être qualifiés d'espaces libres au sens du présent règlement, les constructions enterrées et les espaces situés au-dessus de celles-ci doivent être recouvertes de terre (à l'exclusion de tout autre matériau) sur une épaisseur de 0,50m minimum.</p> <p>Modalités de calcul du pourcentage d'espaces libres, exigé à l'article 13 de la zone UC : il est égal au rapport entre la superficie des espaces libres, calculée horizontalement, et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située en zone UC.</p> <p>Sont aussi compris dans le calcul des espaces</p>	<p>Simplification de la définition en supprimant les éléments relevant des modalités de calcul, qui sont transférées en II.16 des dispositions générales.</p> <p>De plus, il est précisé que les constructions enterrées sont considérées comme des espaces libres, sous réserve d'un traitement végétalisé pérenne au-dessus des dalles sous-sol. L'objectif est ici d'éviter les dévoiements de la notion de d'espace libre (sous-entendu de construction, qu'elle soit sur ou sous le sol).</p> <p>Toutefois, une constructibilité en sous-sol est possible dans ces espaces sous réserve de participer à l'agrément paysager du projet. Il s'agit donc ici d'une mesure incitative pour renforcer la présence du végétal dans le tissu bâti, participant ainsi au confort climatique.</p> <p>Précision des emprises à prendre en compte pour le calcul du pourcentage et éviter les interprétations à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Le volet qualitatif des espaces libres est largement diminué puisque ces espaces correspondent au « négatif » de l'emprise au sol, dont la liste des exonérations dans le calcul sont précisées dans les définitions. A noter que les constructions sous le sol qui ne seraient pas recouvertes de terres ne seront pas considérées comme des espaces libres bien que ne générant pas d'emprise au sol.</p> <p>L'exonération sur l'isolation extérieur du bâti existant est conservée, pour permettre l'amélioration de l'efficacité énergétique y compris du bâti ayant déjà atteint l'emprise au sol maximum autorisée.</p>

	<p>libres exigibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> — les terrasses non fondées de plain-pied au niveau du terrain naturel; — Les espaces situés sous les débords de toit et de balcon; - les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme ; — les accès, les voies, les cheminements et les stationnements de surface (non clos et non couverts); — les systèmes de ventilation et de climatisation; — les murs de soutènement; — les passerelles d'accès aux constructions et les escaliers à l'air libre; — Les équipements publics ou d'intérêt collectif si nécessaires au fonctionnement des services publics — les travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 mètre (en l'absence de parement) ou 0,50 mètre (parement compris); 	<p>Une modification est toutefois à noter : désormais les constructions non soumises à autorisation d'urbanisme seront aussi comptabilisées dans les espaces libres, afin d'éviter un dévoiement de l'esprit de la règle, qui est de favoriser les espaces verts.</p> <p>L'exonération mise en place pour faciliter l'isolation par l'extérieur du bâti existant est rebasculée dans la définition de l'emprise au sol pour faciliter la lecture des exonérations appliquées à l'emprise au sol (et donc pas ricoché compris dans les espaces libres) au même endroit</p> <p>Les constructions hors champs d'application des autorisations d'urbanisme (par exemple un abris de jardin < 5m²) sont considérées dans les espaces libres, même si elles génèrent de l'emprise au sol, afin de sécuriser l'instruction des demandes. En effet, n'étant pas soumis à autorisation d'urbanisme, il n'est pas possible pour le service instructeur de le prendre en compte dans le calcul.</p>
	<p>DÉFINITIONS</p> <p>Espaces verts de pleine terre</p> <p>Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.</p> <p>Les espaces verts de pleine terre sont des espaces végétalisés non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.</p> <p>Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace vert de pleine terre.</p>	<p>Ajout d'un volet qualitatif sur le pleine terre. L'esprit est ici de favoriser la plantation d'arbres de hautes tiges pour rappeler les caractéristiques propres du quartier du Jardin Alpin, ou alors pour assurer une interface paysagère prononcée dans les marges de recul.</p> <p>Pour rappel, il est exigé des espaces verts de pleine terre uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les espaces libres en secteur UCja - Pour les bandes de recul en UB et UC

Concernant les définitions (dispositions générales)

Absence d'impact sur le PADD du PLU (clarification des règles).

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<p>Bâtiment enterré Bâtiment dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel.</p>	<p>Suppression de cette définition qui faisait doublon avec celle de « construction enterrée » et pouvait porter à confusion.</p>
	<p>Emprise au sol des constructions Projection verticale par rapport au terrain naturel de la construction supérieure ou égale au terrain naturel, calculée au nu extérieur de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, ne sont pas considérés dans l'emprise au sol des constructions pour l'application du présent règlement :</p> <p>hors débords de toit et/ou de balcon, hors acrotère, sans appui au sol, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces situés sous les débords de toit et de balcon; les balcons, débords de toit et de terrasse; sans qu'il y ait d'appui au sol ; - les acrotères et gardes corps ; - les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises - les terrasses non fondées de plain-pied au niveau du terrain naturel, - les terrasses sur terrain en pente inférieures ou égales à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel, - les passerelles d'accès aux constructions, et/ou des rampes d'accès ainsi que les escaliers à l'air libre. - Les systèmes de ventilation et de climatisation (uniquement si légalement construits avant la date d'approbation de la modification n°4 du PLU) ; - les murs de soutènement ; - les travaux d'isolation extérieure du bâti existant à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 mètre (en l'absence de parement) ou 0,50 mètre (parement compris). 	<p>Mise à jour de la définition en fonction des dispositions prévues au livre IV du Code de l'urbanisme.</p> <p>Toutefois, des précisions/adaptations sont possibles dans son calcul, notamment au regard de la jurisprudence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces sous les débords, sous réserve qu'ils ne soit pas soutenus (donc avec possibilité de clore à terme) et qui n'ont pas d'impact direct sur l'artificialisation du sol (balcons) - Les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,80m - Les petits éléments architecturaux ou techniques comme les acrotères, murs de soutènements, systèmes de ventilation ou de climatisation. - Les constructions qui permettent d'optimiser l'occupation du bâtiment (escalier à l'air libre, accès aux sous-sol, ...). - Les travaux d'isolation extérieure ne sont pas considérés ici comme pouvant réduire la part d'espace libre imposée, afin d'encourager la rénovation énergétique du bâti existant uniquement. En cas de construction neuve, cette isolation par l'extérieure doit être intégrée en amont du projet.
	<p>Habitat/habitation Construction à usage de locaux d'habitation principale ou secondaire, nu, meublé ou équipé, incluant toute forme</p>	<p>Simplification de la rédaction.</p>

	<p>d'accueil et de séjour temporaire, ou non doté, le cas échéant d'un service hôtelier optionnel (logement saisonnier, résidence de tourisme, village résidentiel de tourisme, etc.) et plus généralement toute forme d'hébergement ne constituant pas une destination d'hébergement hôtelier, au sens du présent règlement.</p>	
	<p>Reconstruction Nouvelle construction édifée après démolition totale ou partielle, dans un délai maximum de 10 ans, après démolition totale ou partielle, d'une construction qui avait été régulièrement édifée.</p>	<p>Clarification de la rédaction.</p>

Concernant la réglementation applicable aux hébergements hôteliers

Absence d'impact sur le PADD du PLU (adaptation à la marge).

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p style="text-align: center;">UA UB</p>	<p>Article 2 Dans le cas d'extension et/ou de reconstruction et/ou de d'aménagement en surface de plancher, la surface de plancher totale à destination autre que d'hébergement hôtelier, ne peut excéder 30% de la surface totale à destination hôtelière. Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 30% autorisés.</p>	<p>Ajout d'un cas de figure dans l'application de la règle du « 70/30 » pour les hôtels existants. En effet, le maintien de la dominante hôtelière était traité uniquement pour les changements de destinations et les reconstructions. Hors, ne pas traiter les extensions de volumes existants renvoie à dévier l'objectif de la règle qui est bien de maintenir une forte dominante hôtelière sur les terrains hôteliers déjà bâtis en centre-station.</p>
<p style="text-align: center;">UB UC UH 1AU</p>	<p>Article 3 Pour les hébergements hôteliers, la réalisation d'une aire de manœuvre pour les livraisons ainsi qu'une aire de dépose minute sont imposées.</p>	<p>Ajout de cette disposition pour tenir compte des facilités offertes aux hébergements hôteliers dans la réalisation des stationnements (places commandées autorisées, ...). Ainsi, pour assurer le bon fonctionnement de l'activité, des aires de manœuvre et des aires de dépose sont imposées. Cela tient aussi compte de l'évolution des mobilités avec de plus en plus d'acheminement par transports collectifs.</p> <p>Cette disposition n'est pas introduite en UA au regard des contraintes d'emprise foncière.</p>

Concernant la clarification de la rédaction de certaines règles

Absence d'impact sur le PADD du PLU (clarification des règles).

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<p><u>Correction de redondances ou clarification de rédaction en tous articles concernés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions latérales (majorant l'emprise au sol) - les voies publiques ou privées - implantation emprise au sol - de l'opération du projet. - Les constructions, y compris les parties enterrées 	<p>Ces modifications permettent d'assurer la cohérence avec les définition des termes utilisés ici.</p> <p>Nota : la définition des constructions enterrées renvoie au terme générique de construction, qui doit donc être apprécié en tout ou partie. Il n'y a donc aucun changement de fond ici.</p>
UA UB UC	<p><u>Article 2</u></p> <p>Sont autorisés les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination d'hébergement hôtelier existantes à la date d'approbation du PLU (31 janvier 2017) à condition que le cumul de ces surfaces de plancher créées n'excède pas 30% de la surface de plancher à destination d'hébergement hôtelier existante à la date d'approbation du PLU (31 janvier 2017) ;</p>	<p>Ajout de cette précision pour éviter toute interprétation de la date : approbation de la révision générale et non pas de la dernière évolution du PLU.</p>
Ne	<p><u>Article 2</u></p> <p>Dans le secteur Ne sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs de fonctionnement du service et/ou incompatibles avec le voisinage des zones habitées</p>	<p>Cette disposition générale était initialement prévue sur l'ensemble de la zone N. Or, les secteurs Ne ont justement été mis en place pour identifier les secteurs d'implantation d'équipements structurants incompatibles avec le voisinage des zones habitées (exemple : station d'épuration, pôle environnemental, ...).</p>
N	<p><u>Article 2</u></p> <p>Sont autorisés les équipements publics les travaux, les installations ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation dans la zone doit être soit justifiée par des impératifs fonctionnelles ou techniques de fonctionnement du service et/ou incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;</p>	<p>Par voie de conséquence avec la modification ci-dessus, les possibilités d'équipements sont plus limitées sur l'ensemble de la zone N et concerne par exemple les ouvrages sur les réseaux et les constructions liées (abri bus, ...).</p>
UCg	<p><u>Article 6</u></p> <p>6.1.1. En secteur UCg uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage de stationnement (closes ou non closes), dans la limite d'une longueur de 6 mètres en interface avec l'emprise publique ou les voies (débords de toits non 	<p>Correction d'une erreur matérielle pour correspondre aux dispositions prévues en secteur Ng, qui présente des occupations du sol similaires.</p>

	<p>compris) peuvent s’implanter jusqu’en limite ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage de stationnement (closes ou non closes), présentant une longueur supérieure à 6 mètres en interface avec l’emprise publique ou les voies (débords de toits non compris), doivent être implantées à 2 mètres au moins de la limite des emprises publiques et des voies. 	En effet, la délimitation de ces secteurs est limitée à l’emprise des stationnements couverts. Il convient donc d’adapter les règles de retrait en fonction.
UCg	<p>Article 7</p> <p>7.1.1. En secteur UCg uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage de stationnement (closes ou non closes), dans la limite d’une longueur de 6 mètres en interface avec la limite séparative (débords de toits non compris) peuvent s’implanter jusqu’en limite ; - les constructions à usage de stationnement (closes ou non closes), présentant une longueur supérieure à 6 mètres en interface avec la limite séparative (débords de toits non compris), doivent être implantées à 2 mètres au moins de la limite des emprises publiques et des voies. 	
UA UB UC UH UE	<p>Article 7</p> <p>Peuvent, en outre, être implantés jusqu’en limite séparative sous conditions :</p> <p>7.1.3.1 - les parties enterrées des constructions et/ou des bâtiments, y compris à l’exclusion de leurs façades, l’ensemble étant situé sous le terrain naturel;</p> <p>7.1.3.1 – les constructions enterrées</p>	Clarification de la rédaction pour faciliter l’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme.
UA UB UC	<p>Article 7</p> <p>Par exception, peuvent en outre être autorisées à leur implantation emprise au sol actuelle (...)</p>	Clarification de la rédaction pour faciliter l’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme.
UC	<p>Article 8</p> <p>Pour l’application du présent article, ne sont pas pris en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements publics ou d’intérêt collectif. - Les parties enterrées des constructions enterrées. <p>La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments, balcons, débords de toits (mesurés horizontalement) et de terrasses balcons non compris doit être au moins égal à 5 mètres. Pour le secteur UCja, cette distance doit être au moins égale à 8 mètres.</p>	Prise en compte des débords de terrasse dans les exonérations sur les règles de recul, comme dans l’article II.10 des dispositions générales : La notion de terrasse est aussi ajoutée, puisque ce type d’aménagement contient des débords au niveau de l’acrotère. Il convenait donc de leur donner les mêmes règles que pour les débords de toiture « à pans ».
UA	<p>Article 12</p>	Simplification de la rédaction, puisque la règle ne s’applique que

<p>UB UC UH</p>	<p>Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour un projet soumis à autorisation d'urbanisme présentant créant une surface de plancher totale d'habitat inférieure à 200 m² : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement. • Pour un projet soumis à autorisation d'urbanisme présentant créant une surface de plancher totale d'habitat supérieure ou égale à 200 m², il est exigé (règles cumulatives) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour la part de surface de plancher comprise entre 0 et 800 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. ○ Et pour la part de surface de plancher au-delà de 800 m², 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher. <p>Dans tous les cas, il est exigé au minimum 1 place par logement.</p>	<p>pour les surfaces de plancher d'habitat.</p>
<p>Toutes zones</p>	<p>Article 13</p> <p>ARTICLE 13 : ESPACES LAISSÉS LIBRES ET PLANTATIONS (...)</p> <p>Les surfaces laissées libres par les occupations et utilisations du sol, les voies d'accès et les aires de stationnement doivent être traitées en espace vert ou aménagés en continuité du traitement de l'espace public.</p>	<p>Modification du titre de l'article pour faire référence aux espaces libres définis dans les dispositions générales et ainsi éviter les interprétations.</p> <p>La règle sur le traitement qualitatif est supprimée puisqu'elle est sans effet compte-tenu que les espaces libres sont règlementés dans les alinéas suivants (gestion des bandes de recul, % d'espaces libres à respecter en zone UC, définition de l'espace libres et modalités d'application dans les dispositions générales, ...).</p>
<p>UC</p>	<p>Article 13</p> <p>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux constructions à destination d'hébergement hôtelier. - Aux équipements publics ou d'intérêt collectif si nécessaires au fonctionnement des services publics. 	<p>Ajout de l'exonération des équipements publics, qui étaient initialement compris dans la définition des espaces libres. Puisqu'ils génèrent une emprise au sol, il est préférable d'exclure cette destination de construction directement dans le règle, au regard de leur intérêt général.</p>
<p>Al.</p>	<p>Article 13</p> <p>Pour chaque opération (hors secteurs UCg, UCIm et UCIm2, hors constructions à destination d'hébergement hôtelier) les espaces libres doivent représenter au minimum 75% de la surface du tènement foncier constructible. Cette disposition</p>	<p>Suppression de l'obligation de disposer d'espaces libres compte tenu de l'emprise limitée de ces secteur, permettant uniquement l'implantation de garage.</p>

	s'applique pour toutes les constructions en secteur UCb.	
UA UB UC UH UX 1AU	<p>Article 11</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de couverture des toitures à pan(s) doivent être d'aspect lauze naturelle grise ou ardoise naturelle ou tavaillon ou ancelle ou bac acier pré laqué avec une teinte ardoise, ardoise artificielle ou lauze artificielle de teinte grise. - Pour les constructions disposant au moins de 70 % de surface de plancher à destination d'hébergement hôtelier, les matériaux de couverture des toitures à pan(s) doivent être d'aspect lauze naturelle grise ou ardoise naturelle. 	Correction d'une erreur matérielle : les aspects cités ne conviennent que pour une toiture à pans et non pas à une toiture plate ou une toiture terrasse.
UA UB UC UH 1AU	<p>Article 11</p> <p>11.3.1. Les toitures (hors accidents de toiture prévues au dernier alinéa de l'article II.10 des dispositions générales) seront à deux versants non inversés avec possibilité de demi-croupes en pignon. Les encastremements de chéneaux sont autorisés.</p> <p>11.3.2. Toutefois, les extensions latérales (majorant l'emprise au sol) des constructions existantes non destinées à être démolies peuvent être réalisées en toiture à un pan et/ou en toiture terrasse, à condition de s'intégrer à l'architecture générale de la construction, et de représenter moins de 20% de l'emprise au sol de la construction existante et, dans l'hypothèse d'une toiture à un pan, de présenter une pente de toiture identique à celle de la construction existante</p> <p>11.3.3. Les constructions, surélévations ou reconstructions peuvent être réalisées en partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En toiture à un pan en s'accotant au corps principal de la construction afin de participer à sa mise en valeur architecturale; dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale de la construction et à condition de s'intégrer à l'architecture générale de la construction. - En toiture terrasse, à condition : <ul style="list-style-type: none"> ○ de représenter moins de 20% de l'emprise au sol de la construction couverte en toiture à deux pans et d'être directement accessible pour un usage de balcon, de terrasse ou de stationnement; ○ et/ou de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres hors acrotère et garde-corps; <p>dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale de la construction. Elles devront être</p>	<p>Précision sur la notion d'extension, à ne pas confondre avec surélévation, qui s'apparente elle plus à une reconstruction, pour laquelle la règle générale s'applique.</p> <p>La règle sur les toitures à un pan et/ou terrasse pour les constructions ou reconstructions est harmonisée avec la règle pour les extensions : 20% maximum de dérogation au toit à pans (30% en secteur UH).</p> <p>La rédaction initiale pour les constructions/reconstructions laissée entendre que la dérogation pouvait aller sur une proportion supérieure à 20% (non limitée pour les toitures à un pan), ce qui aurait modifié sensiblement la perception globale des volumes.</p> <p>La règle sur la possibilité de réaliser en totalité une toiture à un pan est clarifiée et repositionnée à l'article 11.3.3 à la place du 11.3.4.</p> <p>La rédaction des règles 11.3.4 et 11.3.6 sont aussi clarifiées pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</p>

directement accessible pour un usage de balcon, de terrasse ou de stationnement. Les toitures-terrasses d'une hauteur strictement inférieure à 3,50 m ne seront pas comptabilisées dans ce calcul.

Les surélévations ou reconstructions d'un bâtiment disposant d'une toiture à un pan et dont le faitage est mitoyen d'un bâtiment disposant également d'une toiture à un pan et qui n'est pas destiné à être démolis, peuvent être réalisées en totalité en toiture à un pan.

11.3.4. La pente des toitures doit être comprise entre 35% et 45%.

- Toutefois :
 - Une adaptation de 5% est autorisée pour les constructions nécessaires à la mise en valeur de l'espace public (passage piéton protégé, couverture de locaux techniques, etc.) ainsi que pour les accidents de toiture et les toitures à un pan.
 - ~~○ Dans le cas de reconstruction ou de surélévation d'un bâtiment à un pan ayant son faitage au mitoyen d'un bâtiment disposant aussi d'une toiture à un pan et non destiné à être démolis, la toiture à un pan est autorisée et la pente de toiture doit s'adapter à celle de ce dernier.~~
 - dans le cas de l'alinéa 11.3.2., la pente de toiture à un pan doit s'adapter à celle de la construction existante.
 - dans le cas du dernier alinéa de l'article 11.3.3., la pente de toiture doit s'adapter à celle du bâtiment mitoyen existant.

11.3.4. (inchangé)

11.3.6. Aspect :

- Les matériaux de couverture **des toitures à pans** doivent être d'aspect lauze naturelle grise ou ardoise naturelle ou tavaillon ou ancelle ou bac acier pré laqué avec une teinte ardoise, ardoise artificielle ou lauze artificielle de teinte grise.
- Pour les constructions disposant au moins de 70 % de surface de plancher à destination d'hébergement hôtelier, les matériaux de couverture **des toitures à pans** doivent être d'aspect lauze naturelle grise ou ardoise naturelle.
- L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit et s'ils sont intégrés et regroupés en se substituant aux matériaux indiqués ci-dessus (sauf impossibilité technique).

Correction du schéma explicatif sur le mode de calcul de la hauteur en zone UAc dans une bande de 20 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public ou de la voie

Schéma supprimé :

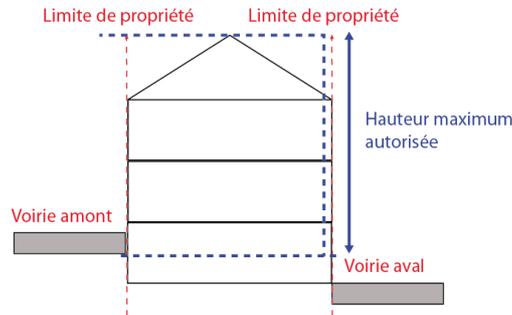
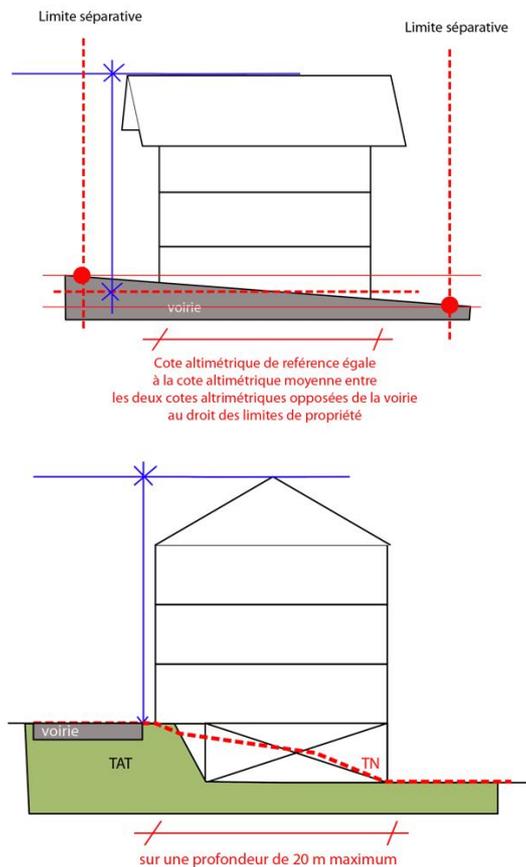


Schéma ajouté



Rappel du mode de calcul de la hauteur en UAc : dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie : la hauteur est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et la cote altimétrique moyenne du domaine public situé en limite de propriété.

Il est aussi rappelé que ce schéma ne s'applique pas à toute la zone UA mais uniquement au secteur UAc (centres-station). Il s'agit ici de la correction d'un oubli, la règle s'applique déjà uniquement en UAc dans les dispositions propres au secteur UAc.

Concernant la correction d'une erreur matérielle

Absence d'impact sur le PADD du PLU (correction d'une erreur matérielle).

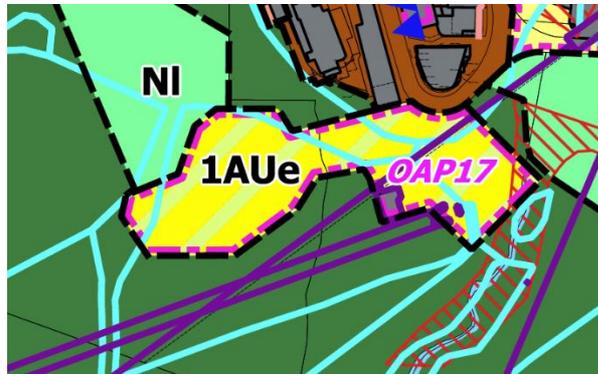
Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
A N	<p>Article 6</p> <p>6.1.2. Les constructions doivent être implantées à 20 mètres au moins de l'axe de la RD91A, de la RD98, et de la RD915 (sur sa partie La Perrière – Bozel).</p> <p>6.1.3. Hormis dans le cas cité à l'alinéa 6.1.2, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à moins de 4 mètres de la limite des emprises publiques et des voies, s'ils sont nécessaire au fonctionnement des services publics.</p>	<p>Clarification de la rédaction pour éviter les interprétations et les contradictions entre les règles.</p>
N	<p>Article 7</p> <p>7.1.2. Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à moins de 4 mètres de la limite des emprises publiques et des voies, si nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<p>Correction d'un oubli, puisque l'implantation des équipements publics est libre en toutes zones du PLU.</p>
Ngl	<p>Article 2</p> <p>Dans les secteurs Ns et NI et Ngl, sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés : les équipements et aménagements destinés ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable, aux pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée.</p>	<p>Correction d'un oubli, puisque le secteur du golf de Courchevel accueille aussi des remontées mécaniques, ainsi que des parcours skieurs en période hivernale (emprise du domaine skiable).</p> <p>Extrait de l'atlas du DOO du SCOT :</p>  <p>The map shows a yellow shaded area labeled 'Le Biolley' representing sports equipment zones, and a green dotted area representing ski domains accessible by gravity. Other labels include 'Jardin Alpin' and a black 'X' marker.</p> <p> Équipement sportif et de loisir, golf et camping Domaine skiable accessible gravitairement </p>

1AUE

Article 10

- la hauteur est limitée à 14,50m
- la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements et aménagements destinés ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable.

Correction d'un oubli au règlement. En effet, la zone 1AUE accueillant le Club de Sports est situé dans le périmètre du domaine skiable actuel, comme indiqué au règlement graphique :



Périmètre des pistes en bleu

Extrait du règlement graphique actuel

Or, la limitation de la hauteur ne permet pas l'implantation ou le remplacement de remontées mécaniques, qui sont déjà présentes sur site :



Tracé des RM en jaune

VI- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune nouvelle de Courchevel, par son poids économique et en tant que deuxième commune du canton par sa population, assume donc un rôle local majeur.

La commune a conscience des enjeux du territoire et participe à sa structuration, notamment en structurant son développement sur les centralités existantes et en optant pour une gestion économe du foncier : les extensions urbaines sont dédiées aux projets qui répondent aux enjeux d'intérêt général : hébergements marchands et habitat permanent (parti d'urbanisme retenu par le PLU de 2017).

Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :

Thématiques	Effet de la modification n°4 du PLU
1 - Biodiversité et Dynamique écologique	<p>La définition du site d'extension du golf a mis en place les mesures d'évitement pour préserver les espaces présentant des enjeux. De plus le règlement présente des préconisations à prendre en compte pendant la phase travaux.</p> <p>La mise à jour de la délimitation des secteurs Nra vient strictement se borner aux espaces déjà artificialisés. Ainsi, environ 0,20 ha sont reclassés en zone Ns.</p> <p>De manière générale, la présente modification a une incidence positive sur la biodiversité en milieu urbain en imposant une certaine végétalisation des espaces libres. En effet, pour être comptabilisés comme espaces libres, les espaces situés au-dessus des parties des constructions enterrées devront être recouvertes de terre (à l'exclusion de tout autre matériau) sur une épaisseur de 0,50m minimum.</p>
2 - Eau	<p>Pas d'impact notable en termes de disponibilité de la ressource en eau potable.</p> <p>En effet, le règlement modifié applicable aux secteurs Nra limite les augmentations de capacités d'accueil.</p> <p>Concernant le projet d'extension du golf, les arrosages seront réduits au maximum.</p> <p>Le projet est sans impact sur le ruisseau des Verdons au niveau de la qualité des eaux.</p>
3 - Déchets	<p>Pas d'impact sur le volume des déchets produits. En effet, le règlement modifié applicable aux secteurs Nra limite les augmentations de capacités d'accueil.</p> <p>De plus, les zones urbaines sont intégrées au réseau de collecte existant</p>
4 - Sols et sous-sols (qualité - exploitation)	<p>Absence de sites pollués.</p> <p>Les sites de projet ne concernent pas d'espaces boisés.</p>
5 - Climat-Energie	Absence d'effet notable sur cette thématique.
6 - Bruit	Absence d'enjeux notables sur cette thématique.
7 - Risques pour l'homme et la santé	Absence d'enjeux notables sur cette thématique
8 - Paysage	Pour les secteurs UC1m et UC1m2, la présente procédure a un effet positif en définissant mieux la volumétrie du chalet de base à prendre en compte dans l'application du règlement écrit. Cela assurera le maintien des proportions de ce tissu bâti patrimonial, témoin de l'histoire architecturale de la station.