

MODIFICATION N°5

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-BON TARENTAISE

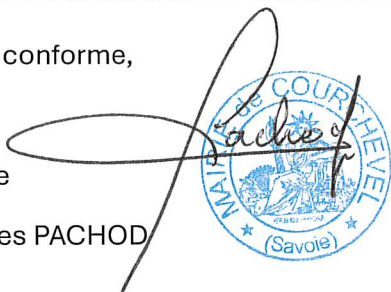
## 1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

DOSSIER DE NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES  
OCTOBRE 2025

Certifié conforme,

Le Maire

Jean-Yves PACHOD



## SOMMAIRE

<i>PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE</i> .....	3
Coordonnées du maître d'ouvrage.....	3
Objet de la présente procédure .....	3
Cadre de la présente procédure .....	4
La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme : .....	5
Rappel des étapes de la procédures .....	7
<i>LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5</i> .....	8
<i>I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2019 ET DE L'INSCRIPTION DE LA MODIFICATION N°5 DANS LA MISE EN ŒUVRE DU PADD</i> .....	9
AXE N°1 / CONFORTER ET DIVERSIFIER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE, AU TRAVERS D'UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE.....	9
AXE N°2 / RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PERMANENTE .....	10
AXE N°3 / PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE .....	11
<i>II- L'AJOUT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU « LAC BLEU »</i> .....	12
Le contexte du Chef-lieu.....	13
Les enjeux du site.....	15
Les enjeux propres au bâtiment du « Lac Bleu ».....	17
Un projet qui s'inscrit dans les orientations du SCoT Tarentaise-Vanoise .....	18
Justification des orientations relatives à l'accessibilité et aux déplacements .....	19
Justification des orientations relatives au bâtiment historique du Lac Bleu.....	19
Justification des orientations relatives aux constructions neuves (bâtiments A et B) .....	20
Justification des orientations relatives aux constructions neuves (bâtiment C) .....	20
Justification des orientations relatives aux constructions neuves (bâtiment D) .....	21
Justification des orientations relatives à l'aspect extérieur des constructions neuves.....	21
Justification des orientations relatives à la programmation .....	22
Justification des orientations relatives à au traitement des espaces libres .....	22
<i>III- LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE EN LIEN AVEC L'AJOUT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU « LAC BLEU »</i> .....	23
Mise en place d'une dérogation à la règle du « 70-30 » pour l'hébergement hôtelier (article UA2) .....	23
Majoration des règles de hauteur.....	23
Adaptation de l'emprise de l'emplacement réservé n°9 .....	23
<i>IV- LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE EN LIEN AVEC LA SURÉLÉVATION DU BÂTIMENT « L'ANTARÈS » À COURCHEVEL</i> .....	24
La nécessité de renforcer la production de logement permanent .....	24
La mise en place d'une règle graphique, qui permet d'adapter la règle de la hauteur .....	25
La mise en valeur de cette séquence d'approche du centre-station .....	25
Une opportunité d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment .....	25
<i>V- LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT EN LIEN AVEC LA CLARIFICATION DE RÈGLES</i> ...	26
<i>VI- TABLEAU DE SURFACES DES ZONES</i> .....	27
<i>VII - LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</i> .....	28

# 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](mailto:pierre.perrier@mairie-courchevel.com) et [lisa.righetti@mairie-courchevel.com](mailto:lisa.righetti@mairie-courchevel.com)

### Quelques chiffres clés

Population municipale (commune nouvelle) : 2 311 habitants permanents au 1<sup>er</sup> janvier 2021  
(population légale)

Lits touristiques : environ 38 000 lits touristiques

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

SAINT-BON TARENTEISE 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, l'ancienne commune 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, monsieur le Maire a engagé la procédure de modification n°5 du PLU de Saint-Bon Tarentaise, avec pour objectifs :

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Lac Bleu » ;
- La modification du règlement applicable sur le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Lac Bleu », notamment en ajoutant une règle graphique de la hauteur ;
- La création d'une règle graphique applicable sur le bâtiment de l'OPAC « Les Antares » pour la création de logements sociaux supplémentaire ;
- La correction, le cas échéant, d'erreurs matérielle et clarification de règles.

Il est prescrit une procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en application des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

*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 SAINT-BON TARENTEISE et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°5, 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 présente procédure est **soumise à évaluation environnementale « au cas par cas »**.



### **Qu'est-ce que la procédure « cas par cas » ?**

Si certaines procédures sont soumises de manière systématique à évaluation environnementale (comme une révision générale de PLU par exemple), d'autres peuvent faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Le maître d'ouvrage (commune de COURCHEVEL), établit une auto-évaluation sur l'opportunité de soumettre la procédure à évaluation environnementale. Il est envisagé de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale (voir partie IV). Cette décision doit être confirmée par **l'autorité environnementale**, via une demande d'avis envoyée par la commune. [Cet avis est annexé au dossier d'enquête publique. Suite à cet avis, écrit ou tacite, le Conseil municipal sera amené à le prendre en compte par délibération.](#)

L'autorité environnementale procède à cet examen en se fondant sur une liste de critères portant sur les caractéristiques du projet, sa localisation et les caractéristiques de l'impact potentiel, en **application de l'article R 122-3 du Code de l'Environnement**.

La présente procédure n'est pas soumise à concertation préalable obligatoire, en l'absence d'évaluation environnementale.

## 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 **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui donne un avis sur l'évaluation du maître d'ouvrage de ne pas soumettre le projet 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. 104-12, (...), 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.

#### **Article R104-34 (CU)**

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas 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 et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

## **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 sera amené à prendre en compte l'avis de l'autorité environnementale (saisine cas par cas) par délibération.

Le dossier est 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.

**Suite à l'enquête publique, le dossier peut être modifié (dans le respect des objectifs fixés dans l'arrêté de prescription de la procédure) pour tenir compte :**

- **Des avis des personnes publiques associées**
- **Des observations du public émises au cours de l'enquête publique**
- **Des conclusions du commissaire-enquêteur**

**Il est précisé que l'approbation de la modification n°5 du PLU interviendra par délibération du Conseil municipal.**

### **La publicité et l'information concernant le caractère opposable de la modification n°5 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.

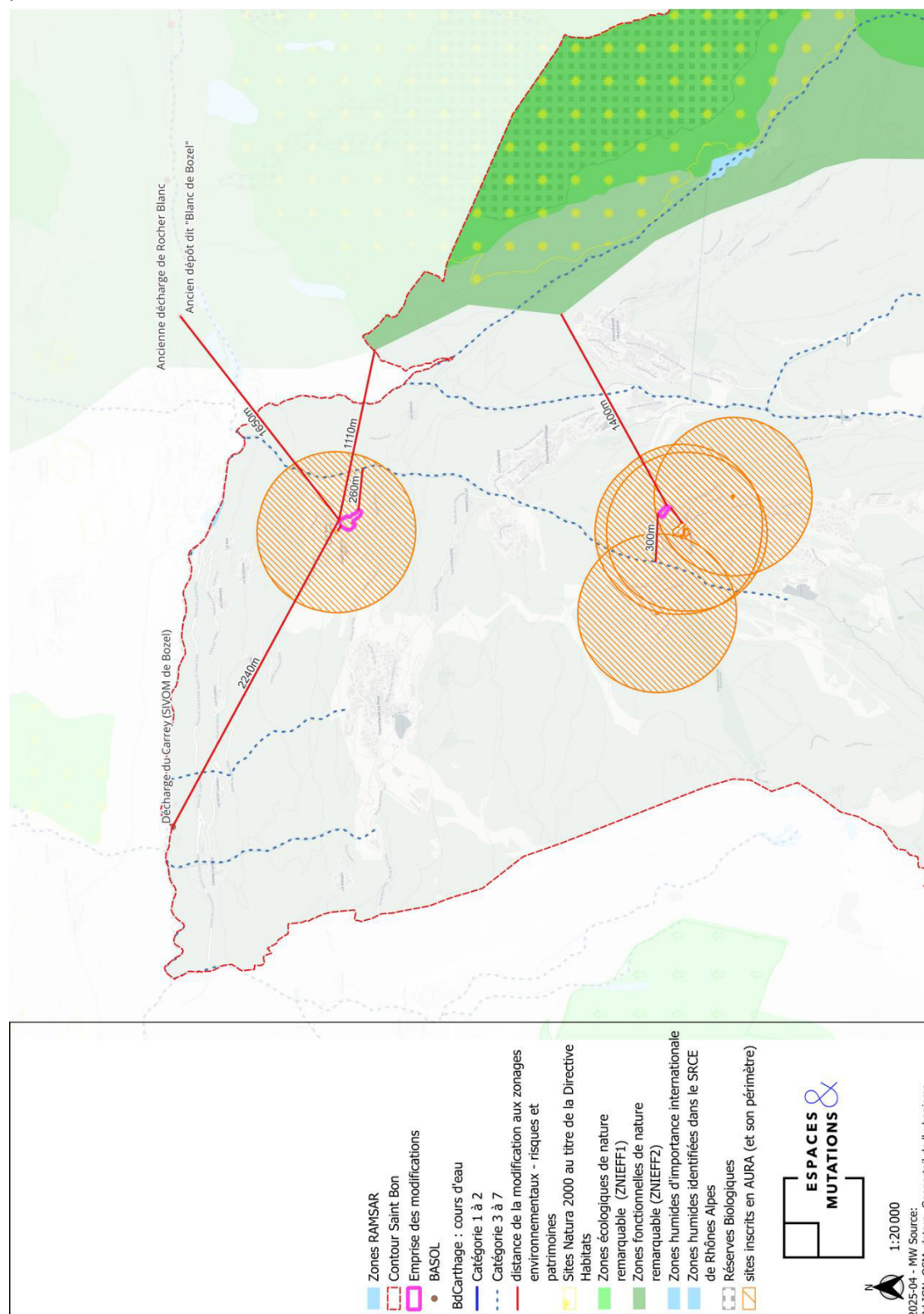
L'acte sera affiché pendant un mois en mairie.

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



## LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5

Carte de localisation des évolutions apportées au PLU avec les distances vis-à-vis des principaux zonages de protection environnementale avoisinants.





## I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2019 ET DE L'INSCRIPTION DE LA MODIFICATION N°5 DANS LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

*Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.*

### AXE N°1 / CONFORTER ET DIVERSIFIER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE, AU TRAVERS D'UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

#### **Orientations générales :**

1. Assurer une capacité d'accueil touristique autant « qualitative » que « quantitative »
2. Construire un projet urbain intégrant le transport par câble pour limiter la place de la voiture dans le fonctionnement urbain et participer à la maîtrise des consommations énergétiques et des émissions de polluants atmosphériques
3. Privilégier le renouvellement des centre-station afin de limiter la consommation de l'espace et prendre en compte la lisibilité de l'espace dans le développement
4. Conforter la place du piéton par la structuration et l'animation des espaces publics de centre-station, profitant aux populations touristiques mais aussi permanentes
5. Moderniser le produit ski dans un contexte de concurrence internationale
6. Faciliter l'hébergement des travailleurs saisonniers
7. 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

#### **Effets de la modification n°5 sur les orientations générales :**

##### **Orientation 1 : assurer une capacité d'accueil touristique autant « qualitative » que « quantitative »**

Cette orientation prévoit notamment comme action l'intégration du Chef-lieu dans la dynamique touristique de Courchevel. Pour cela, le PADD vise à « conforter l'offre en hébergement existante et l'accessibilité avec la future remontée mécanique » (dénommée depuis « ascenseur valléen »).

**L'OAP du Lac Bleu encadre la rénovation et la remise sur le marché de l'ancien hôtel et prévoit la réalisation d'un itinéraire piéton clair et lisible depuis la future gare de l'ascenseur valléen vers le cœur du Chef-lieu.**

##### **Orientation 7 : développer la saison estivale**

L'OAP du lac Bleu permet de conforter le maillage des espaces publics du Chef-lieu. De plus, la présence d'une activité de restauration dans le projet participera à l'animation du secteur. Cela participera à la valorisation de l'image du territoire, notamment dans une optique de tourisme estival.

##### **La modification n°5 n'a pas d'impact sur les autres orientations de l'axe 1**

## AXE N°2 / RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PERMANENTE

### **Orientations générales :**

1. Favoriser et soutenir le développement de l'habitat permanent pour pérenniser et développer les équipements et services à la population
2. Créer les conditions favorables pour l'implantation de nouvelles activités économiques autres que touristiques pour développer l'emploi à l'année
3. Organiser la production de nouveaux logements de telle façon à soutenir une véritable dynamique urbaine avec des commerces et services de proximité ouverts à l'année
4. Conforter les hameaux pour assurer leur renouvellement tout en préservant leurs caractéristiques
5. Favoriser le développement de formes urbaines plus denses dans un souci de modération de la consommation de l'espace
6. Être en capacité d'assurer un service très haut débit, à terme, couvrant la majeure partie du territoire
7. Assurer l'organisation, la composition urbaine à venir et l'échelonnement de l'urbanisation

### **Effets de la modification n°5 sur les orientations générales :**

#### **Orientation 1 : favoriser et soutenir le développement de l'habitat permanent**

La mise en place d'une règle graphique sur le bâtiment de l'OAPC « Les Antarès » permettra la réalisation de 17 logements sociaux supplémentaires à Courchevel, en surélévation du bâtiment existant. Le logement social est le principal outil à disposition de la collectivité pour s'assurer de l'usage pérenne des logements en résidence principale.

#### **Orientation 5 : favoriser le développement de formes urbaines plus denses dans un souci de modération de la consommation de l'espace**

Les sites concernés par la présente modification répondent à des objectifs d'intérêt général (logements des actifs, lits marchands, logement social), sur des sites déjà artificialisés, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les outils réglementaires proposés visent à remobiliser le bâti existant, limitant fortement la démolition-reconstruction, à l'empreinte carbone plus importante.

#### **Orientation 7 : assurer l'organisation, la composition urbaine à venir et l'échelonnement de l'urbanisation**

La mise en place d'une nouvelle OAP au centre-village de Saint-Bon permet d'assurer la structuration de la traversée urbaine, l'animation (via les rez-de-chaussée actifs) et la connexion avec la future gare de l'ascenseur valléen.

#### **La modification n°5 n'a pas d'impact sur les autres orientations de l'axe 2**

## AXE N°3 / PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE

### **Orientations générales :**

1. Prendre en compte l'armature paysagère et écologique du territoire
2. Préserver l'activité économique agricole, qui reste un repère identitaire fort pour le territoire
3. Penser la forme et la silhouette urbaine afin de composer une image paysagère porteuse de sens
4. Traiter « les entrées » de la commune, notamment le long de la RD91A et à proximité des principales gares de remontées mécaniques
5. Mettre en scène la RD91A comme « un panorama » de la commune

### **Effets de la modification n°5 sur les orientations générales :**

#### **Orientation 3 : Penser la forme et la silhouette urbaine**

L'OAP du Lac Bleu met en œuvre cette orientation en privilégiant des volumétries reprenant les codes architecturaux du village de Saint-Bon : faitage dans le sens de la pente, traitement des soubassements, décrochés de toiture, ...

#### **Orientation 4 : Traiter les entrées de la commune**

L'OAP du Lac Bleu permet d'améliorer la qualité paysagère de la traversée urbaine de la RD91A.

Le passage en toit deux pans de l'immeuble « Les Antarès » participe à améliorer l'image de la séquence d'approche du centre-station de Courchevel, le long de la rue des Tovets.

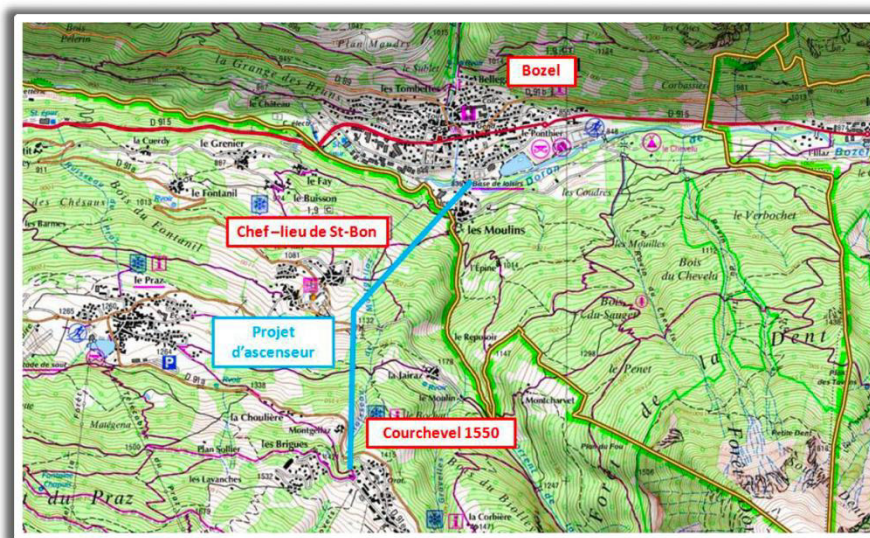
#### **La modification n°5 n'a pas d'impact sur les autres orientations de l'axe 3**

## II- L'AJOUT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU « LAC BLEU »

Il apparaît essentiel de restructurer l'hôtel du Lac Bleu afin d'accompagner le projet d'ascenseur valléen qui prévoit de relier Bozel à Courchevel Village avec une gare intermédiaire à Saint Bon. En effet, l'offre touristique à ce niveau de station est peu développée.

Le projet prévoit à la fois la réhabilitation de l'établissement hôtelier existant et la construction de trois bâtiments destinés à accueillir des logements permanents et saisonniers afin de soulager une partie du marché immobilier tendu de la commune. Un quatrième bâtiment sera dédié à des logements en accession libre à la propriété.

**Cette évolution est directement liée au parti d'aménagement retenu dans le PLU, et doit permettre d'assurer la mise en œuvre d'objectifs du SCoT notamment la remise en tourisme du Lac Bleu en lien avec le projet d'ascenseur valléen.**



**Carte 21 : Localisation de la liaison câblée entre Bozel, Saint-Bon et Courchevel 1550**

### NATURE DU PROJET

Le projet consiste à réaliser une liaison câblée entre le chef-lieu de Bozel et la station de Courchevel 1550. Cette liaison permet, en sus de l'attractivité touristique qu'elle confère à la commune de Bozel, de proposer une offre alternative à la voiture pour les touristes ainsi que les salariés résidant dans les hébergements existants de la vallée et souhaitant se rendre à Courchevel pour skier ou travailler. De plus, ce projet permet la réhabilitation du centre de vacances existant à Saint-Bon et de développer à Bozel un pôle touristique de vallée.

*Extrait du DOO du SCoT relatif au projet d'ascenseur valléen*

De plus, le réaménagement urbain de cet espace, actuellement laissé en friche, s'inscrit dans la démarche de lutte contre l'artificialisation des sols, en répondant aux besoins sur un site déjà urbanisé. Il permettra également d'améliorer le maillage piéton du Chef-Lieu en créant des liaisons piétonnes entre la mairie, la future gare intermédiaire de l'ascenseur valléen, le cimetière et les commerces situés le long de la RD91A et plus généralement entre Saint-Bon Le Haut et Saint-Bon Le Bas.

## Le contexte du Chef-lieu

Le site de l'OAP s'inscrit dans un contexte singulier où plusieurs projets d'aménagements publics et privés sont susceptibles de voir le jour à court terme. Cette concordance des temps constitue une véritable opportunité pour créer une synergie bénéfique entre les différents projets. Il s'agit pour l'essentiel de :

- La requalification de la Rue de la Mairie (RD 91A) entre le giratoire d'entrée (à l'aval) et la zone de commerces de la Grilla à l'amont, soit environ 400m de parcours urbain. Le projet vise à apaiser la circulation en redonnant une place généreuse aux piétons dans une mise en scène qualitative du village.
- La réalisation prochaine de l'ascenseur valléen Bozel-Courchevel avec la construction d'une gare intermédiaire au lieu-dit « La Piat des Neys ». Cet équipement de transport, destiné notamment à "alléger" le trafic automobile sur la route départementale 91A, constitue une réelle opportunité d'orientation de l'aménagement futur du village en créant un nouvel accès piéton à l'Est du bourg.
- **La rénovation de l'ancien centre d'hébergement du "Lac Bleu"** situé au cœur du village et l'aménagement des parcelles attenantes qui occupent un peu moins de 7000m<sup>2</sup> d'un seul tenant, constituent l'une des clefs de restructuration du cœur du village.
- La réhabilitation /extension de la Mairie et plus globalement l'aménagement des espaces publics attenants, en cours d'étude. Cet aménagement permettrait une réelle amélioration de la qualité paysagère de la traversée de Saint-Bon, d'améliorer les services au public et de structurer une trame d'espaces publics valorisante favorisant un usage piéton du village.

Le village de Saint-Bon est édifié sur le coteau constitutif de la vallée, en rive gauche du Doron de Bozel. Il est composé de deux entités, Saint-Bon-le-Haut et Saint-Bon-le-Bas articulées par l'ensemble bâti Église, Mairie, Ancien Hôtel du Lac Bleu, édifié sur une terrasse située à mi-pente entre les deux quartiers (altitude = 1097m).

Ces deux quartiers prennent place respectivement sur le haut et le bas d'une croupe herbeuse orientée selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est. Ce crêt habité émerge entre deux combes agricoles ponctuées d'arbres fruitiers et de pierriers arborés. La topographie singulière du site permet au village de bénéficier d'un ensoleillement généreux malgré l'orientation Nord du versant.

La toponymie locale révèle à la fois les caractéristiques du modèle de terrain (La Combaz, Combe Mugnier, Les Combes, Le Plan, Les Cotes...), l'ensoleillement des lieux (Les Envers, L'Adret...) et leurs caractéristiques agricoles (Praz Riondet, La Prairie, Les Reisses, Les Grands Brots, Les Sachets...).

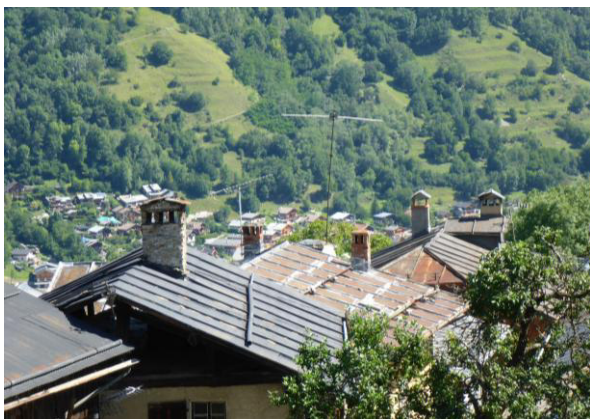


*Le village – début XXème siècle*



*Le village – aujourd'hui*

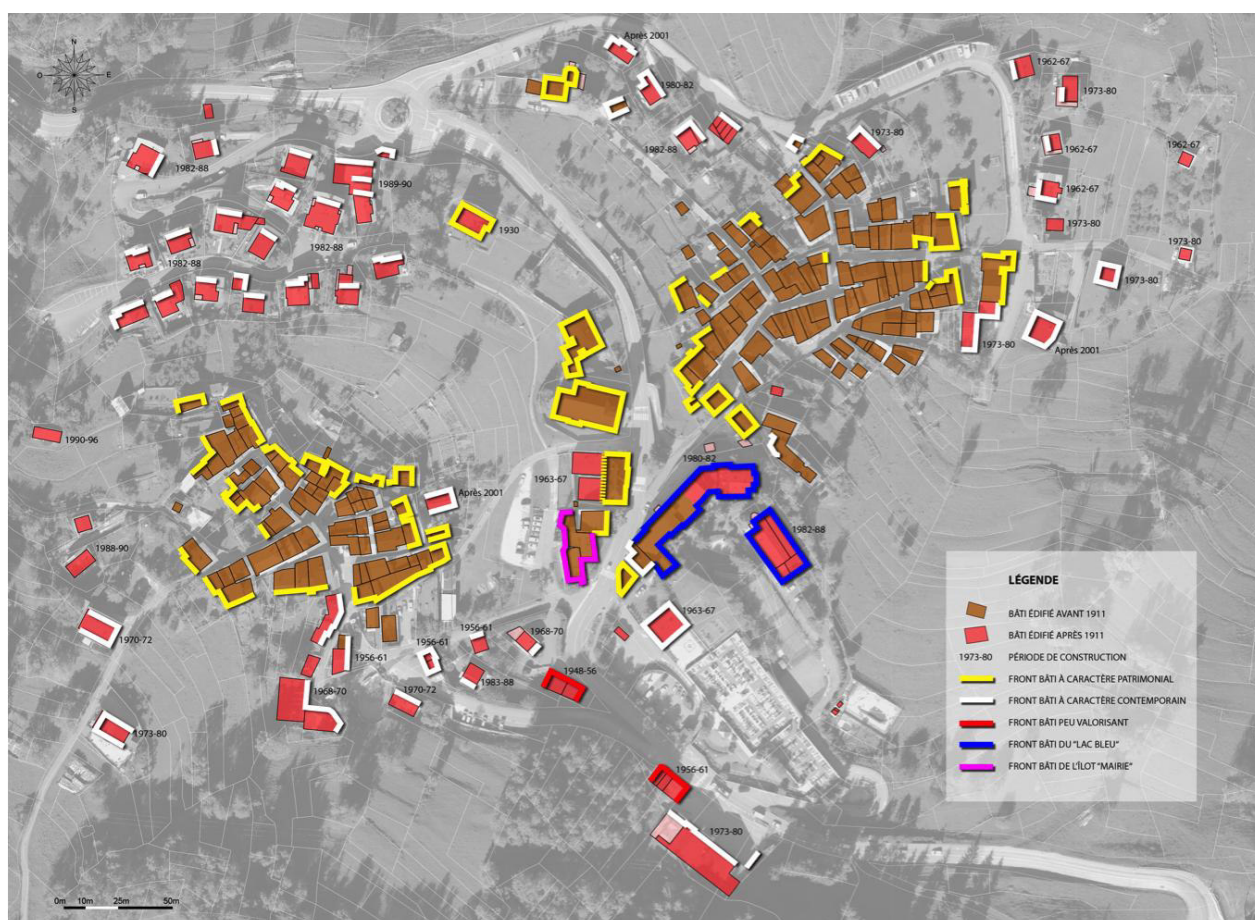




**Les toits, généralement à deux pans, sont orientés selon la ligne de plus grande pente.** L'ensemble bâti est dense et irrigué par des ruelles étroites définissant deux types de parcours que nous pourrions caractériser de "droit dans la pente" ou "à travers la pente".

Cette typologie bâtie traditionnelle, caractéristique des villages et hameaux implantés sur les coteaux des vallées de Tarentaise, définit, aujourd'hui encore, les qualités architecturales, urbaines et paysagères du village de Saint-Bon.

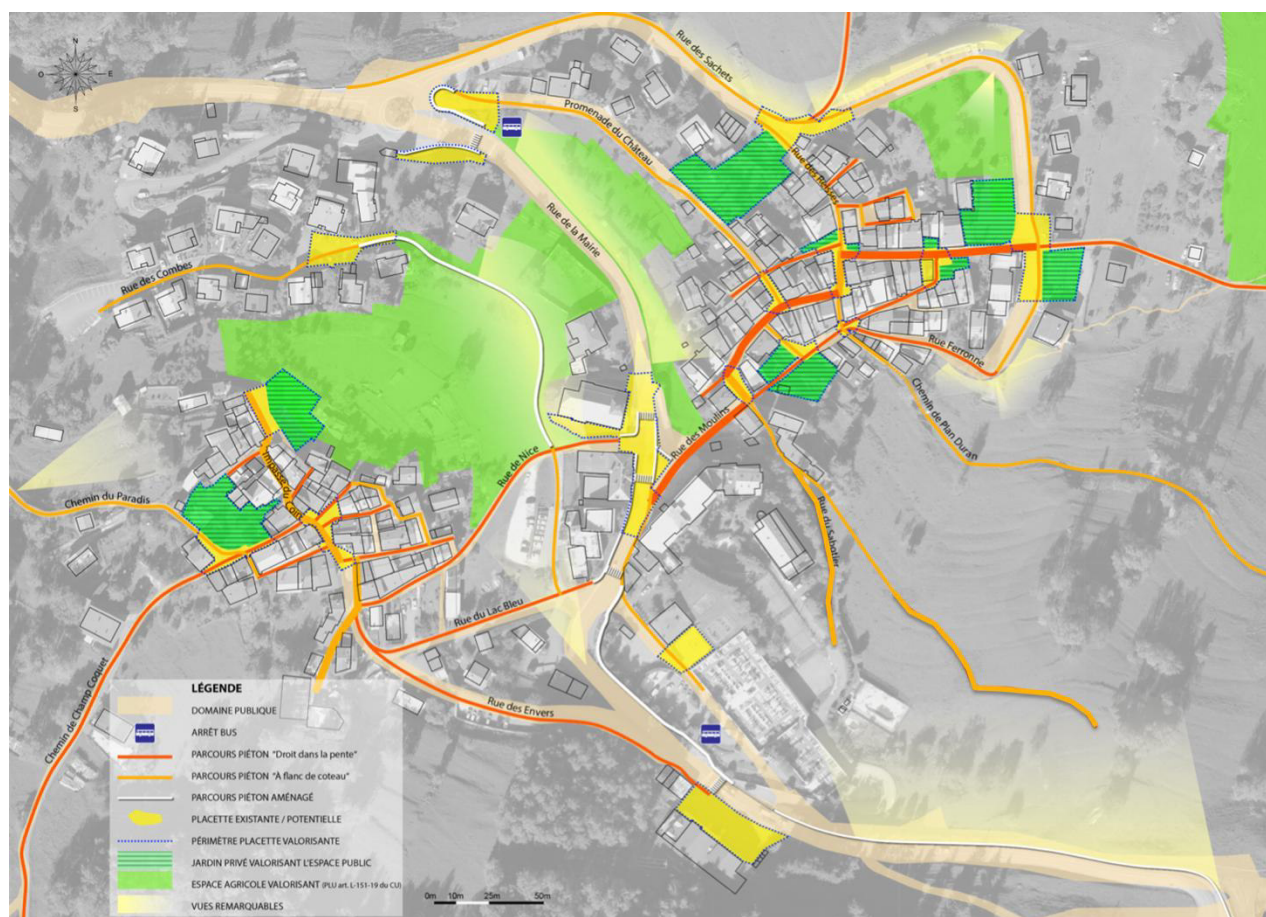
Saint-Bon-le-Haut et Saint-Bon-le-Bas constituent ainsi, avec l'Église et la Mairie, des repères bâtis patrimoniaux qui ancrent la station de Courchevel dans son terroir montagnard.



*Plan du village de Saint-Bon montrant la chronologie de l'édification des constructions, ainsi que la position et les caractéristiques des fronts bâtis animant les principales vues de l'extérieur du village.*

*Les périodes de construction sont évaluées après analyse des différentes photographies aériennes prises entre 1948 et 2001.*





*Plan du village de St-Bon représentant les parcours piétons et leurs caractéristiques, les places et placettes et leurs abords jardinés ou agricoles.*

## Les enjeux du site

Comme évoqué plus haut, plusieurs projets d'aménagement et de requalification du village apparaissent aujourd'hui simultanément et en 1<sup>er</sup> lieu le projet structurant de l'ascenseur valléen.

Portés à la fois par la collectivité, par la commune de Bozel, par le Conseil Départemental et par des acteurs privés, ces transformations majeures du village nécessitent un minimum de coordination et de mise en relation. Ceci afin d'optimiser les efforts de chacun des acteurs et d'activer les synergies possibles entre les projets.

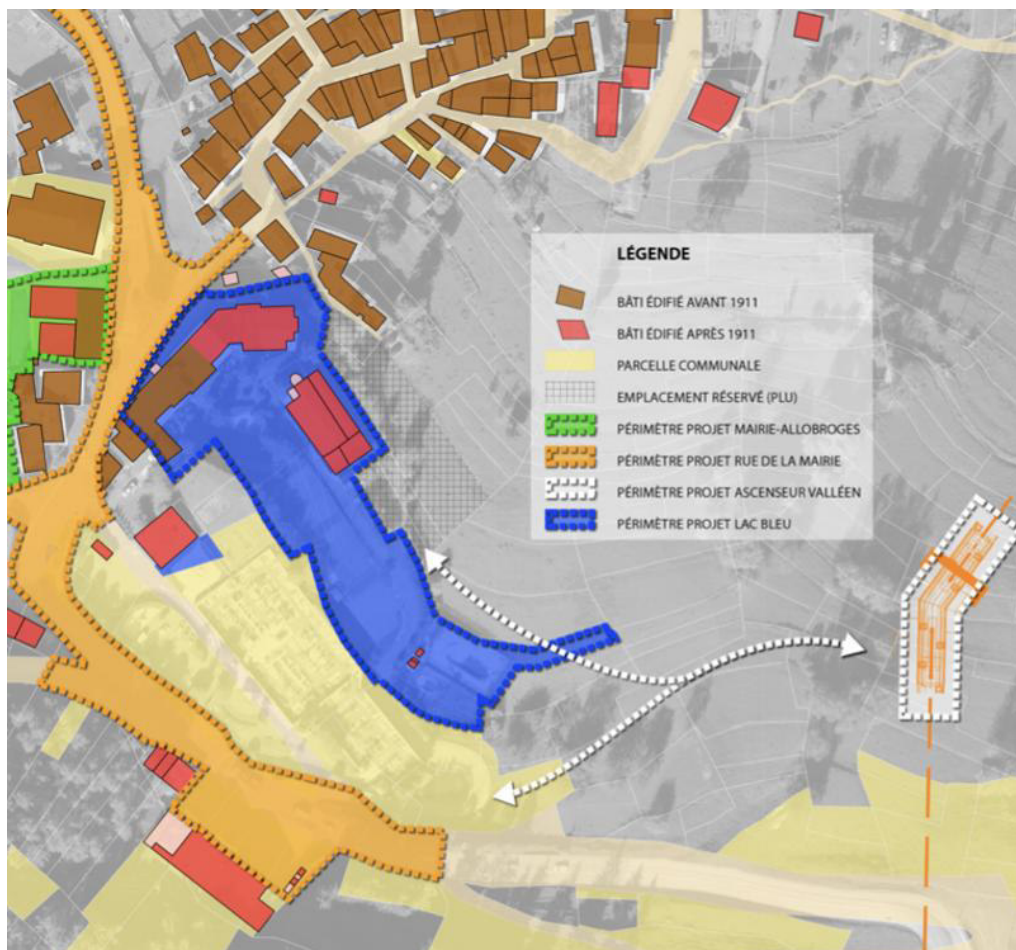
Dans cette logique, le projet de requalification du Lac Bleu, du fait de son positionnement, constitue nécessairement un élément de liaison essentiel à l'échelle du village.

Au-delà de ce rôle d'articulation fonctionnelle, entre la polarité d'équipements et la future gare de l'ascenseur valléen, ce projet doit participer au confortement de l'espace public, permettant de redécouvrir l'usage piéton du village et les valeurs urbaines qui en dépendent. Il permettra aussi de renforcer la lecture urbaine de cette portion de la RD910a.

Afin d'énoncer des principes d'aménagement fonctionnels, qualitatifs et réalisables techniquement, l'examen approfondi de la topographie des lieux et du rapport à la pente des différents espaces à aménager est un préalable incontournable. **La qualité des parcours et des espaces publics qui structurent l'ensemble du village sont directement liés au modelage du sol et à la gestion des pentes.**

Cette richesse des itinéraires et la variété de leurs usages composent une part de l'identité du village de Saint-Bon. Repérer ces caractéristiques et ces qualités peut permettre d'orienter les usages futurs et, par voie de conséquence, guider les solutions fonctionnelles et techniques des aménagements projetés.

Si l'on considère l'arrivée prochaine de l'ascenseur valléen, une nouvelle porte d'entrée du village devrait voir le jour. La connexion modes actifs entre le village et la gare est l'enjeu urbain majeur du site du Lac Bleu.



*Emprise projetée de la future gare de l'ascenseur valléen*

L'autre enjeu majeur est bien entendu de renforcer l'animation du Chef-lieu de Courchevel, notamment dans une dynamique de diversification hiver-été.



*Vue sur le village de Saint-Bon. – début XXème siècle*



## Les enjeux propres au bâtiment du « Lac Bleu »

Le bâtiment initial date de 1908, avant le développement de la station de sports d'hiver de Courchevel. Il a connu une évolution importante au fil des années :

- Bâtiment initial : 1908
- Première extension pour le restaurant dans les années 40, avec maintien de la terrasse ouverte sur le grand paysage.



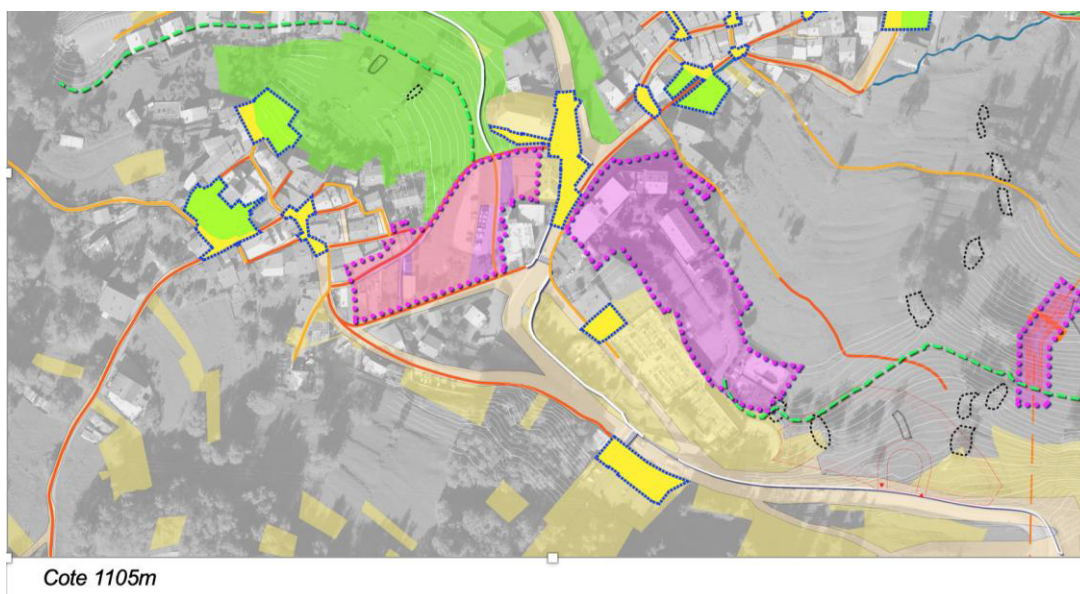
- Une première surélévation avec passage à un toit un pan dans les années 60. Cela a eu pour conséquence une augmentation des ombres portées pour les bâtiments situés au Nord et principalement la mairie, et une partie de Saint-Bon le Bas. À noter aussi une typologie architecturale en rupture avec le bâti ancien.



- Une extension à l'aval du bâtiment supprimant la terrasse dans les années 80. Cette extension a eu de nombreuses conséquences sur le village :
  - o Suppression d'espaces qualitatifs à l'air libre ouverts sur le grand paysage,
  - o Un rapport modifié à l'espace public,
  - o Suppression des percées visuelles depuis le secteur mairie/Église



**L'enjeu majeur au niveau du projet de réhabilitation de l'hôtel du Lac Bleu est de retrouver cette ouverture sur le grand paysage depuis la rue de la Mairie. De plus, élément important, cette ouverture se trouve pratiquement à la même cote altimétrique que la future gare de l'ascenseur valléen. Il s'agit d'une réelle opportunité d'assurer une connexion modes actifs, claire, avec des co-visibilités et confortable.**



### **Un projet qui s'inscrit dans les orientations du SCoT Tarentaise-Vanoise**

Le SCoT intègre la spécificité du Chef-lieu de Saint-Bon, en aval de la station de Courchevel qui bénéficie d'un volume de Surface Touristique Pondérée (STP) propre et déconnecté du volume global alloué à la station. Ce pôle valléen complémentaire est notamment lié au futur ascenseur valléen depuis Bozel.

Au total, la STP maximum allouée au Chef-lieu est de 5 000 m<sup>2</sup>.

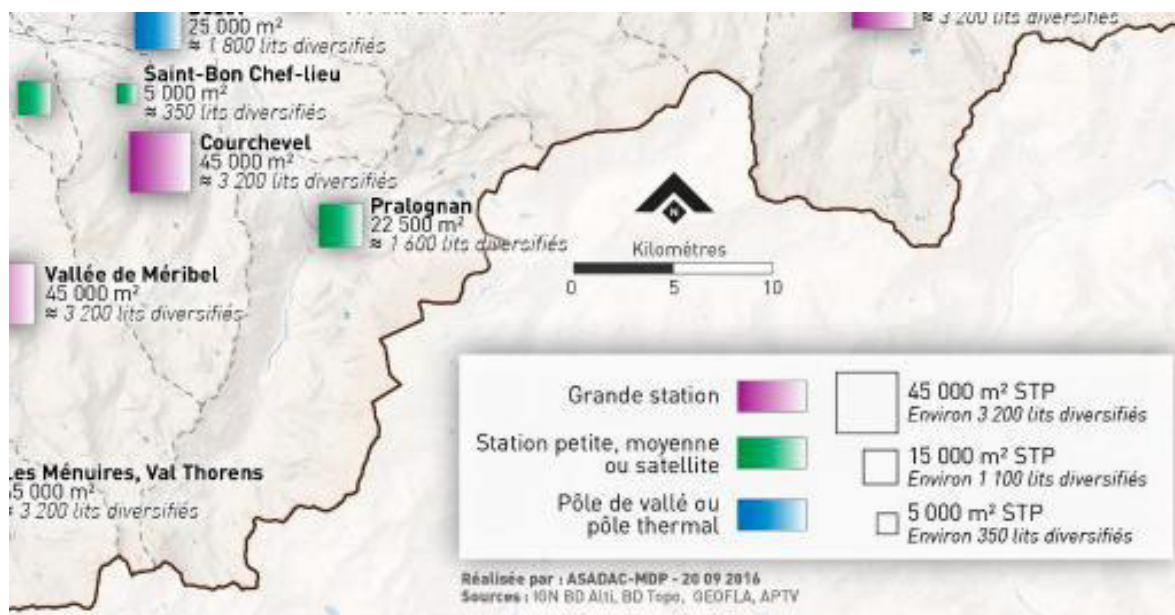
Aujourd'hui, la STP consommée est d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, principalement sous forme d'immobilier libre.

**La STP estimée du projet d'OAP est d'environ 1 000 m<sup>2</sup>, donc compatible avec le SCoT.**



**Les disponibilités foncières restantes sur le Chef-lieu correspondent à un secteur 1AUc dédié à l'habitat permanent ne générant pas de STP. La STP future devrait être négative, en lien avec des rénovations sans extension (donc sans STP générée) notamment.**





### Justification des orientations relatives à l'accessibilité et aux déplacements

Rappel : ce secteur est aussi directement desservi par les transports en commun en direction de la station, hiver comme été.

L'OAP traduit l'enjeu de connexion piétonne entre le cœur du Chef-Lieu et le futur projet d'ascenseur valléen ; avec l'aménagement d'une véritable « allée de la gare » mais dédiée aux modes actifs.

La co-visibilité entre la Mairie et la gare sera renforcée par la démolition partielle du bâtiment du Lac Bleu, permettant de retrouver une terrasse animée comme avant les dernières extensions. Les parcours seront volontairement dédoublés pour encourager les pratiques :

- un parcours « urbain » au cœur du projet permettant de l'ouvrir sur le village
- un parcours « belvédère » par la frange aval du projet, permettant de marquer une limite claire d'urbanisation. Ce parcours fait l'objet d'un emplacement réservé n°9 au règlement graphique, partiellement supprimé puisque réalisé dans le cadre du projet du Lac Bleu.

Un cheminement piéton vers le cimetière et les commerces de La Gria sera également prévu afin d'avoir un maillage de l'espace public complet. Ainsi, la mairie, l'Église, la future gare de l'ascenseur valléen et les commerces seront plus facilement accessibles et dans de meilleures conditions de sécurité.

Concernant l'accessibilité motorisée, le projet vise à ne pas créer de nouvel accès sur la route départementale pour des raisons de sécurité. L'accès existant à l'arrière du tènement sera conservé pour accéder aux espaces de stationnement, imposés en sous-sol par l'OAP afin de limiter au maximum l'impact visuel de la voiture. Les parcours piétonniers seront donc largement privilégiés.



**La connexion modes actifs entre la sortie de l'OAP et la future gare de l'ascenseur valléen est bien formalisée dans l'OAP mais ne fait pas encore à ce stade l'objet d'un emplacement réservé (pour sa partie hors périmètre de l'OAP). En effet, elle devra tenir compte des enjeux agricoles et devrait se situer à proximité de la route départementale. De plus, un trottoir existe déjà le long de la route départementale.**

### Justification des orientations relatives au bâtiment historique du Lac Bleu

Comme évoqué dans les enjeux, la partie nord du bâtiment sera partiellement démolie afin d'aménager à nouveau une terrasse offrant une ouverture paysagère. De plus, dans le bâtiment ayant vocation à retrouver de l'hébergement hôtelier, un restaurant est prévu en rez-de-chaussée, ce qui participera à l'animation du cœur de village.

La surélévation réalisée dans les années 60 est conservée. Toutefois, il sera demandé d'habiller différemment ce niveau afin d'apporter plus de légèreté à l'ensemble et de rappeler les différentes évolutions apportées au bâtiment.

De plus, un passage en toit deux pans est prévu conformément aux dispositions du règlement.

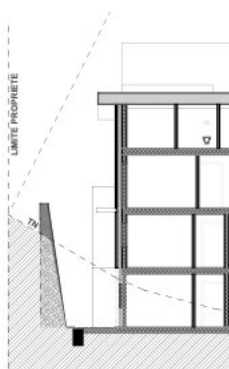
### **Justification des orientations relatives aux constructions neuves (bâtiments A et B)**



La configuration du terrain permet une densification plus importante que celle permise par la règle générale du secteur UAv. En effet, les terrains sont situés en aval du cimetière et bordé au nord par une zone agricole ouverte. Ainsi, la réalisation d'un niveau supplémentaire est possible dans une logique d'optimisation du foncier, sans remettre en cause la morphologie du village. Une cote altimétrique est donc mise en place en dérogation de la règle commune du règlement écrit. Elle correspond à une hauteur bâtie entre 12,50 m et 13,50 m par rapport au terrain naturel (contre 10,50 m autorisée dans le règlement du secteur UAv).

Toutefois, cette hauteur doit s'accompagner du maintien des codes architecturaux du village, à savoir l'inscription dans la pente et les décrochés de façade. L'OAP précise donc ces éléments. Ce décroché imposé permet de retrouver en façade aval à une hauteur proche des 10,50 m du règlement du secteur UAv.

La sur-hauteur n'est donc prévue que pour la partie arrière, en limite avec le mur du cimetière, mais sans impact sur le tissu environnant, puisque le terrain du projet se situe plus de 4 m en aval du cimetière.



Les décrochés doivent se retrouver dans le sens de la pente, mais le traitement des linéaires parallèles aux courbes de niveaux doit aussi faire l'objet d'une attention particulière, pour conserver la lecture morphologique actuelle du village. Les bâtiments traditionnels, réalisés au coup par coup sont généralement implantés de limite séparative à limite séparative mais présentent des volumes ou des aspects différenciés qui donnent du rythme à la façade urbaine. Dans le cas d'une opération d'ensemble, ce rythme se retrouvera via des interruptions ponctuelles de toiture (toitures plates végétalisées). Le linéaire est par ailleurs limité à 40 m.

### **Justification des orientations relatives aux constructions neuves (bâtiment C)**



Pour le bâtiment C, la configuration du terrain permet comme pour les bâtiments A et B une surcote de hauteur à 13,50 m (soit un niveau supplémentaire par rapport au règlement du secteur UAv). En effet, le secteur est en contrebas de la voie d'accès.

Les mêmes impositions de décrochés dans le sens de la pente sont imposés, ce qui permettra de disposer d'une même silhouette entre les bâtiments A, B et C, le long de la même courbe de niveaux.

En revanche, le linéaire bâti est limité à 25 m pour assurer une transition entre l'entrée du village et le cœur du projet.



### Justification des orientations relatives aux constructions neuves (bâtiment D)



En revanche, le bâtiment D ne devra pas excéder une hauteur de 10,50 m, afin de ne pas générer un volume plus élevé que celui situé de l'autre côté de l'allée piétonne (bâtiment A).

Au regard de la nature du bâtiment, une démolition-reconstruction est souhaitée.

### Justification des orientations relatives à l'aspect extérieur des constructions neuves

**L'OAP accorde une grande importance à l'aspect extérieur des constructions, puisqu'il s'agira de la porte d'entrée du Chef-lieu depuis la future gare de l'ascenseur valléen.**

Les codes architecturaux du Chef-lieu devront être retrouvés :

- Soubassement pierre
- Ferronnerie,
- ...

Quelques exemples présents au Chef-lieu :



## Justification des orientations relatives à la programmation

**Pour respecter les dispositions du SCoT tarentaise-Vanoise, et pour intégrer la nécessité de la remise en tourisme de l'ancien hôtel du Lac Bleu, la Surface Touristique Pondérée (STP) maximum est limitée à 1000 m<sup>2</sup>.**

*Rappel : seuls 1 500 m<sup>2</sup> de STP sont déjà consommés sur le Chef-lieu de Saint-Bon sur les 5 000 m<sup>2</sup> autorisés au SCoT.*

**En effet, la réhabilitation du Lac Bleu doit générer une STP négative, puisque le bâtiment est inoccupé depuis plus de 2 ans :**

STP de l'hôtel = (surface de plancher réhabilitée X 0,25) – (surface de plancher existante avant démolition partielle X 1,40)

Cela permettra de compenser la surface de plancher « malussée » à un coefficient de 1,40 pour la partie « immobilier libre » du programme.

Une partie des logements en construction neuve devront être dédiés au personnel de l'établissement marchands et plus globalement aux actifs saisonniers en mobilités (même travaillant dans d'autres établissements). Cette partie du programme ne générera pas de STP.

Au total, ces logements devront représenter au minimum 10% de la surface de plancher totale réalisée.

L'objectif est de prendre aussi en compte les besoins à l'échelle de toute la station et de tirer parti de la proximité du futur ascenseur valléen.

## Justification des orientations relatives à au traitement des espaces libres

**Pour ouvrir le site de l'OAP sur le village un traitement dans la continuité de l'espace public sera exigé de part et d'autre de la rue de la Mairie.**

Le traitement des interfaces avec l'espace agricole aval devra rester à l'échelle du village, donc en ayant recours principalement à des talus végétalisés plutôt que des ouvrages de soutènement. Toutefois, ceux-ci seront autorisés ponctuellement notamment au droit du bâti. En effet, en raison de la topographie, des murs de soutènement seront nécessaires pour l'aménagement du cheminement piéton et la route liée au parking.

Pour assurer le confort climatique du projet, le maintien d'espaces verts de pleine terre plantés sera imposé.





## IV- LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE EN LIEN AVEC LA SURÉLÉVATION DU BÂTIMENT « L'ANTARÈS » À COURCHEVEL



*Localisation du site à l'entrée de Courchevel*

**BÂTIMENT CÔTÉ RUE DES LUGEURS (NORD)**



**BÂTIMENT CÔTÉ RUE DES TOVETS (SUD)**



### La nécessité de renforcer la production de logement permanent

Le PLU de Saint-Bon a prévu de nombreux sites pour la réalisation d'habitat permanent. Or, la plupart de ces projets ne sont pas réalisées, aujourd'hui. Il y a donc un besoin de renforcer cette production à court terme, tout en ne générant pas de consommation d'espace supplémentaire.

**Il est donc proposé, ici, de permettre la surélévation d'un bâtiment de bailleur social pour créer 34 logements sociaux supplémentaires.**

Cette surélévation ne nécessite pas d'être complétée par un emplacement réservé pour logement social, étant donné que ce foncier bâti est déjà propriété d'un bailleur social (OAPC de la Savoie) et ne génèrera donc pas d'immobilier libre.

En effet, la commune ayant atteint la Surface Touristique Pondérée (STP) allouée par le SCoT sur la station (donc hors Chef-lieu), il convient donc de ne pas majorer celle-ci.

### La mise en place d'une règle graphique, qui permet d'adapter la règle de la hauteur

Le bâtiment existant présente une largeur relativement étroite d'environ 15 m (hors balcons). La règle du passage en toit deux pans ne permet donc pas de générer un véritable niveau supplémentaire de surface de plancher sous combles.

La mise en place d'une cote altimétrique adaptée est donc nécessaire. Elle permet de majorer la hauteur d'environ 4,50 m / 5 m, créant ainsi un dernier niveau complet de surface de plancher, pour des logements sociaux.

Toutefois, il faut bien prendre en compte la valorisation de la séquence d'approche du cœur de station depuis la rue des Tovets. Ainsi, des cotes altimétriques différentes sont définies, en fonction des hauteurs existantes du bâti. Cela permettra de maintenir une épaulement dans l'esprit de l'existant.

### La mise en valeur de cette séquence d'approche du centre-station

Cette surélévation est aussi l'opportunité d'améliorer l'aspect architectural du bâtiment, en reprenant les aspects aujourd'hui demandés sur les bâtiments (passage en toit deux pans, aspect bois, parement pierre, ...).

### Une opportunité d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment

Dans le cadre de sa rénovation, une mise aux normes thermique sera effectuée, conformément à la réglementation en vigueur.

Existant - Vue depuis la rue des Tovets



Projet - Vue depuis la rue des Tovets



Source : OPAC de la Savoie

## V- LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT EN LIEN AVEC LA CLARIFICATION DE RÈGLES

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
N	<p><b>Article 2</b>  <b>Dans le secteur Nl</b>, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux pratiques sportives ou de loisirs.</li> <li>• Les constructions légères à destination commerciale sous réserve d'être liées à des manifestations <del>ponctuelles</del> <b>saisonnnières</b> et d'être démontables.</li> </ul>	<p>Clarification de la rédaction pour éviter les interprétations sur le caractère ponctuel. Il s'agit bien ici d'autoriser les constructions provisoires en lien avec l'animation des fronts de neige, durant la période touristique hivernale mais aussi la période touristique estivale.</p>



## VI- TABLEAU DE SURFACES DES ZONES

	Surface en diminution entre le PLU révisé et la modification n°5
	Surface inchangée entre le PLU révisé et la modification n°5
	Surface en augmentation entre le PLU révisé et la modification n°5

	PLU OPPOSABLE		PROJET DE MODIFICATION N°5
Intitulé	Surface (en ha)		Surface (en ha)
<b>A</b>	<b>857,4</b>		<b>857,4</b>
A	233,1		233,1
Ab	1,8		1,8
As	622,5		622,5
<b>N</b>	<b>4 858,6</b>		<b>4 858,6</b>
N	1435,8		1435,8
Ne	13,8		13,8
Ng	0,7		0,7
Ngl	16,5		16,5
Nl	20,8		20,8
Nm	1,6		1,6
Nn	2059,7		2059,7
Nra	1,6		1,6
Ns	1295,2		1295,2
Nzh	12,9		12,9
<b>AUs</b>	<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
2AU	6,0		6,0
2AUx	1,0		1,0
<b>AUc</b>	<b>6,2</b>		<b>6,3</b>
1AUb	0,5		0,5
1AUc	1,9		1,9
1AUc1	0,8		0,8
1AUe	1,0		1,0
1AUh	2,0		2,0
<b>U</b>	<b>168,7</b>		<b>168,6</b>
UAc	17,0		17,0
UAv	14,0		14,0
UB	25,8		25,8
UC	63,1		63,1
UCb	1,6		1,6
UCg	0,9		0,9
UCja	6,3		6,3
UClm	1,0		1,0
UClm2	0,1		0,1
UE	6,6		6,6
UEalt	13,5		13,5
UEgc	4,1		4,1
UH	10,2		10,2
UX	1,0		1,0
UZ	3,6		3,6

## VII - LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

La commune est concernée par le site Natura 2000 du massif de la Vanoise.

Le massif de la Vanoise a été désigné par arrêté ministériel du 21 janvier 2004 en zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la Directive Oiseaux, sous l'intitulé FR 8210032.

Le site a également été désigné par arrêté ministériel du 17 octobre 2008 en zone spéciale de conservation (ZSC) au titre de la Directive Habitat, sous l'intitulé FR 8201783. Outre le cœur du Parc de la Vanoise, le périmètre de la ZSC comprend, sur la commune de Saint-Bon Tarentaise, la réserve biologique domaniale de la Dent du Villard.

Ce site recèle un très grand nombre de milieux naturels et d'espèces d'intérêt européen, représentatifs des Alpes du Nord françaises.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site d'importance communautaire a été élaboré à partir des éléments scientifiques disponibles et approuvé par l'État en 1998. Il a été complété en 2006 par un document d'objectifs opérationnel, dont l'élaboration est pilotée par le Parc national de la Vanoise, en étroite collaboration avec les acteurs du territoire.

Pour rappel, un PLU est susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000, lorsqu'il prévoit des possibilités d'urbanisation et d'aménagement sur ou à proximité de ce dernier.

Aucune modification n'est apportée aux protections mises en place lors de l'élaboration du PLU : L'ensemble du périmètre concerné par Natura 2000 est protégé par un zonage N, très restrictif en termes de constructions nouvelles.

**Aucun nouvel usage pour l'occupation du sol n'est introduit à proximité de ces sites dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLU.**

### 6.2. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

L'ensemble des modifications, comme décrit ci-dessus ne porte pas sur des surfaces soumises à zonage environnemental. Les deux sites concernés sont déjà bâtis et artificialisés. Les dispositions modifiées visent à mieux optimiser ce foncier, en évitant de venir mobiliser des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

### 6.3. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

**Aucun nouvel usage pour occupation du sol n'est introduit à proximité d'une zone humide dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLU.**

### 6.4 La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

La modification n°5 n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelles zones. Les besoins en eau des zones sont donc globalement inchangés.

### 6.5 La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

La modification n°5 a un effet positif sur la gestion des eaux pluviales en imposant des espaces verts de pleine terre au sein de l'OAP du lac Bleu.

### 6.6 La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

La modification n°5 est sans effet sur l'assainissement dans la mesure où il n'y a pas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Les règles relatives à l'assainissement ne sont pas modifiées.

### 6.7 La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

L'intégration paysagère a été une préoccupation constante sur les deux sites de projet :

- Pour l'OAP n°21, avec la mise en valeur du bâtiment du Lac Bleu, épannelage et décrochés des constructions nouvelles, aspect extérieur, mise en scène des connexions entre la Mairie et la future gare de l'ascenseur valléen, ...
- Pour la surélévation de l'immeuble des « Antarès », avec le maintien des épannelages existants.

#### **6.8 La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?**

Aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la modification n°5 du PLU. La procédure n'affecte également aucune ICPE.

La modification n°5 n'est pas de nature à augmenter significativement les volumes de déchets.

#### **6.9 La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?**

Les sites visés par la modification n°5 ne se situent pas en zone inconstructible du PPRn. Le programme de l'OAP est relativement éloigné de la route départementale et le traitement de l'espace central autour de l'Eglise/Mairie /Lac Bleu contribuera à baisser les vitesses de circulation.

#### **6.10 La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?**

La procédure ne change pas le parti d'aménagement du PLU.

La modification n°5 peut avoir une incidence positive par :

- La mise en place d'une nouvelle règle graphique, et d'une orientation spécifique sur la remise en tourisme du Lac Bleu, pour encourager les évolutions du bâti existant plutôt que la démolition reconstruction (minoration de l'empreinte carbone du développement urbain).
- Des actions relatives à la lutte contre les îlots de chaleur dans l'OAP du Lac Bleu

**Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**