

MODIFICATION N°5

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-BON TARENTAISE

## 3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER DE NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES  
OCTOBRE 2025

Certifié conforme,

Le Maire

Jean-Yves PACHOD



MAIRIE

228 rue de la Mairie – Saint-Bon  
73120 COURCHEVEL, France

## SOMMAIRE

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SAINT-BON TARENTEISE

<b>1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU</b>	<b>3</b>
<b>2. Les orientations d'aménagement et de programmation « SECTORIELLES » applicables aux zones U</b>	<b>5</b>
<p>OAP N°1 / ZONE UC AU PETIT CARREY</p> <p>OAP N°2 / SECTEUR UAV AU CHEF-LIEU HAUT</p> <p>OAP N°3 / ZONE UEGC AU LIEU-DIT « LES GRANDES COMBES », COURCHEVEL-VILLAGE</p> <p>OAP N°4 / ZONE UB AU LIEU-DIT « CHAMP MASSON », COURCHEVEL-VILLAGE</p> <p>OAP N°5 / ZONE UC AU LIEU-DIT « LE BELVÉDÈRE », COURCHEVEL-MORIOND</p> <p>OAP N°6 / ZONE UB AU LIEU-DIT « L'ABERGEMENT », COURCHEVEL</p> <p>OAP N°7 / ZONE UH AU LIEU-DIT « LES CHENUS », COURCHEVEL</p> <p>OAP N°8 / ZONE UH/UC/UCLM2 AU LIEU-DIT « LES GRENIERS », COURCHEVEL</p> <p>OAP N°9 / SECTEUR UAC AU CENTRE-STATION, COURCHEVEL</p> <p>OAP N°20 / SECTEUR UH AU LIEU-DIT « LE JARDIN ALPIN », COURCHEVEL</p> <p>OAP N°21 / SECTEUR UAV SUR LE SITE « DU LAC BLEU », CHEF-LIEU</p>	
<b>3. Les orientations d'aménagement et de programmation « SECTORIELLES » applicables aux zones 1AU indicées</b>	<b>33</b>
<p>OAP N°10 / ZONE 1AUc AU CHEF-LIEU BAS</p> <p>OAP N°11 / ZONE 1AUc AU PRAZ-EST</p> <p>OAP N°12 / ZONE 1AUh AU LIEU-DIT « LE GRAND PRALIN », COURCHEVEL-MORIOND</p> <p>OAP N°13 / ZONE 1AUh AU LIEU-DIT « LE BELVÉDÈRE », COURCHEVEL-MORIOND</p> <p>OAP N°14 / ZONE UB/1AUb AU LIEU-DIT « VERS LES COMMUNAUX », COURCHEVEL-MORIOND</p> <p>OAP N°15 / ZONE 1AUc AU LIEU-DIT « PETIT MORIOND », COURCHEVEL-MORIOND</p> <p>OAP N°16 / ZONE UH ET 1AUH AU LIEU-DIT « LE JARDIN ALPIN », COURCHEVEL</p> <p>OAP N°17 / ZONE 1AUE AU LIEU-DIT « STADE ÉMILE ALLAIS », COURCHEVEL</p>	
<b>4. Les orientations d'aménagement et de programmation « SECTORIELLES » applicables sur différents types de zones</b>	<b>47</b>
<p>OAP N°18 / AMÉNAGEMENT DU FRONT DE NEIGE DU PRAZ</p> <p>OAP N°19 / PERMÉABILITES MODES DOUX DEPUIS LE DOMAINE SKIABLE</p>	

# 1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

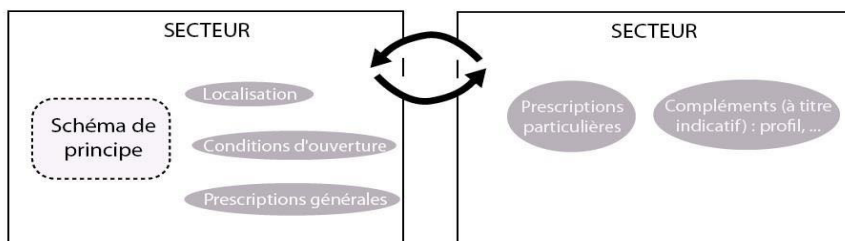
---



La commune de COURCHEVEL a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

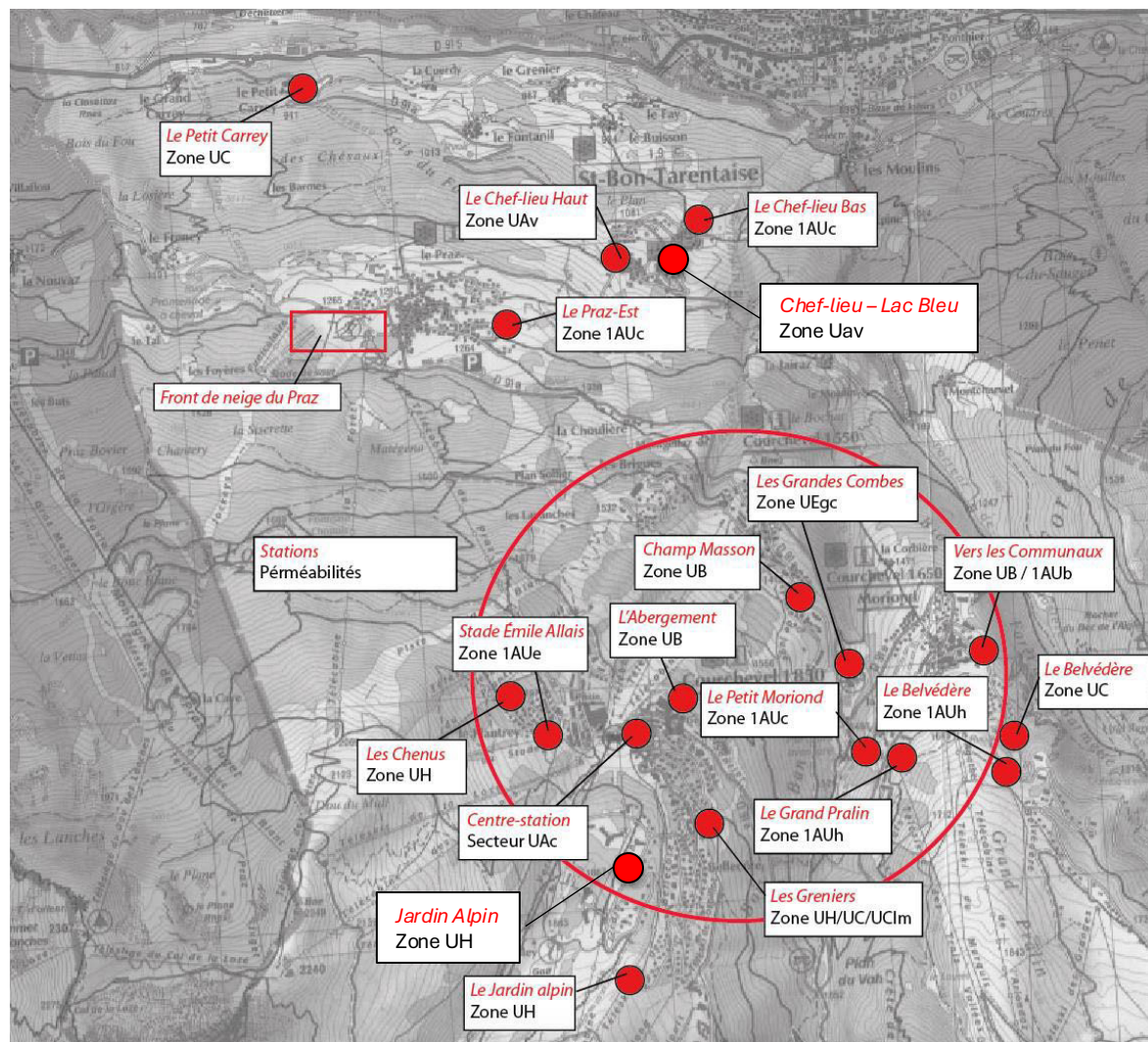
Le plan de zonage se compose de **24 22** OAP qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Répondre aux orientations du SCot Tarentaise.
- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation.
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti des quartiers et des hameaux.
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, l'accessibilité skieurs, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines.
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec les dispositions du SCot et avec les capacités des équipements.



Principe de lecture des OAP

**Rappel :** les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique).





## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation « SECTORIELLES » en zone U

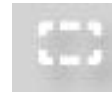
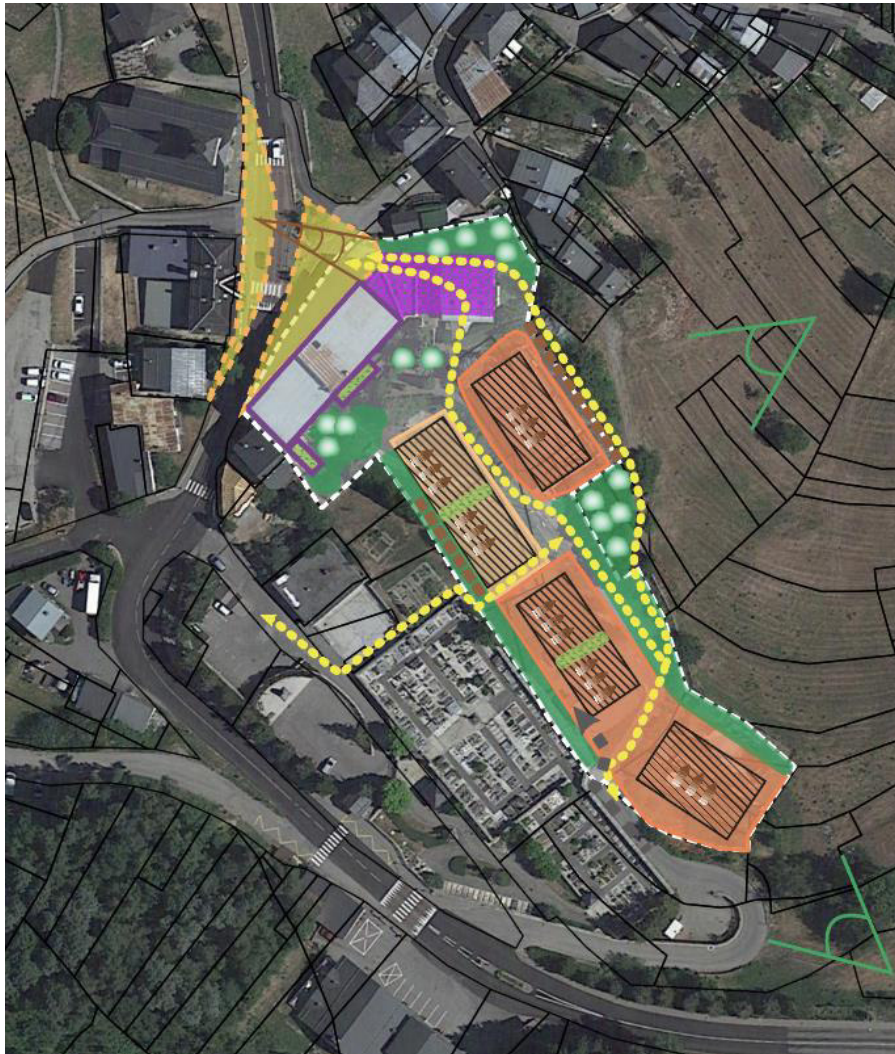
---



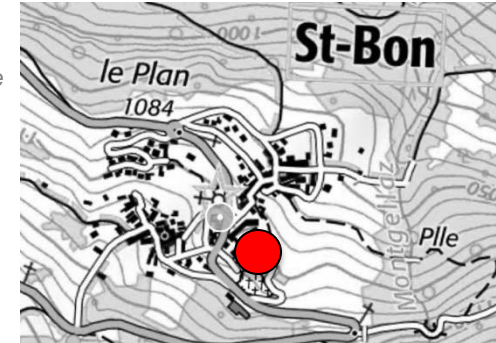
# OAP n°21 / ZONE UAv / « le Lac Bleu », Chef-lieu (environ 0,70 ha)

*Nota : le schéma permet de spatialiser les principes d'aménagement. Le schéma et les principes écrits sont opposables avec une notion de compatibilité*

## SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre de l'orientation  
d'aménagement et de programmation



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Sans objet

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Améliorer la qualité de l'espace public et l'animation urbaine au cœur du Chef-lieu
- Renforcer l'offre en hébergement marchands
- Assurer une connexion lisible et efficace avec la future gare de l'ascenseur valléen.

## RAPPELS

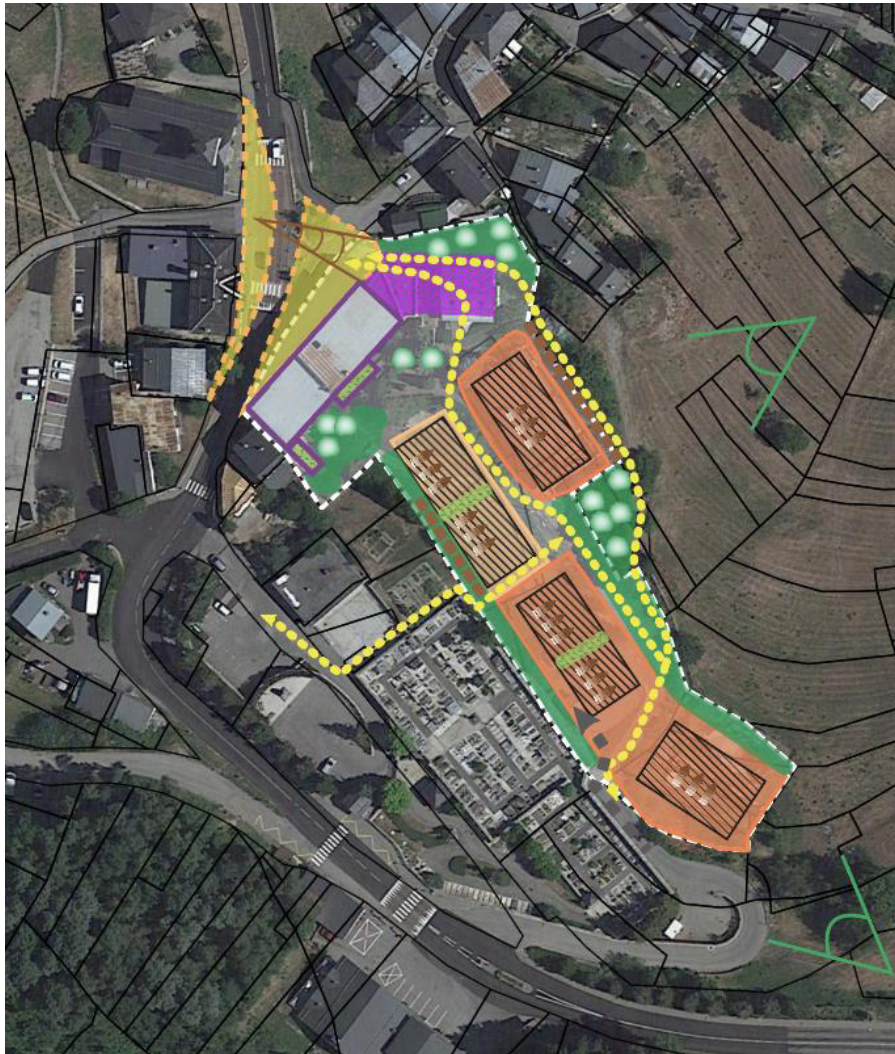
- L'article UA2 relatif à la réhabilitation ou à la démolition-reconstruction d'un hébergement hôtelier existant applicable au périmètre de la présente OAP n'est pas réglementé et renvoie aux dispositions de l'OAP → les surfaces hôtelières attendues sont donc mentionnées dans cette OAP.
- L'article UA10 (hauteur maximum des constructions) applicable au périmètre de la présente OAP renvoie à des dispositions spécifiques prévues dans la règle graphique n°16 → ces hauteurs maximales de chaque bâtiment sont rappelées dans la présente OAP. Aucune construction supplémentaire ne sera autorisée.



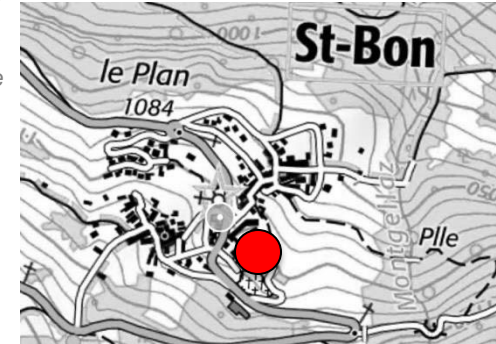
# OAP n°21 / ZONE UAv / « le Lac Bleu », Chef-lieu (environ 0,70 ha)

Nota : le schéma permet de spatialiser les principes d'aménagement. Le schéma et les principes écrits sont opposables avec une notion de compatibilité

## SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

- L'accès carrossable aux stationnements sera assuré depuis la voie existante en contrebas du cimetière.
- Aucun autre accès / voirie carrossable ne sera autorisé, excepté l'accès réglementé technique, de sécurité et PMR aux différentes constructions
- Les stationnements seront obligatoirement intégrés aux constructions, en sous-sol, sauf stationnements techniques et PMR.
- Des cheminements ouverts au public seront prévus:
  - Depuis la Mairie au niveau du volume partiellement démoli (via la toiture terrasse au dessus du niveau en rez-de-chaussée et qui se prolongera en cœur de site (espace piéton central) jusqu'à la voirie d'accès.
  - Depuis la Mairie, à l'aval du volume partiellement démoli, voué à se connecter par la suite à l'emplacement réservé prévu au règlement graphique et qui se reconnectera à l'opération sur le parcours piéton central. Ce cheminement, tracé sur des espaces de pleine terre, permettra de constituer une limite claire d'urbanisation avec des ouvertures sur le Grand Paysage. Une connexion avec la future gare de l'ascenseur valléen sera à prévoir.
  - Une connexion piétonne ouverte au public sera aussi assurée entre l'espace piéton central du projet et la place publique au Sud-Est, en passant entre les bâtiments A et B. Cette connexion viendra ensuite longer le mur du cimetière en direction de cette place.



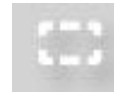
# OAP n°21 / ZONE UAv / « le Lac Bleu », Chef-lieu (environ 0,70 ha)

Nota : le schéma permet de spatialiser les principes d'aménagement. Le schéma et les principes écrits sont opposables avec une notion de compatibilité

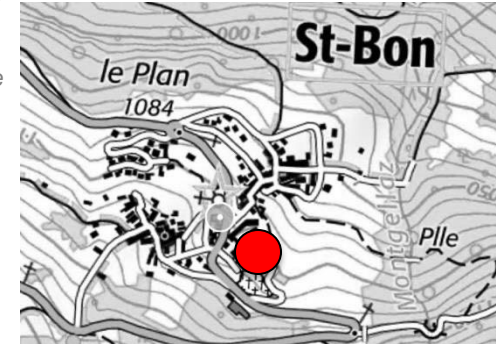
## SCHÉMA DE PRINCIPE



Vue sur le Lac Bleu (années 1950)



Périmètre de l'orientation  
d'aménagement et de programmation



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

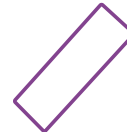
### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

#### • Bâtiment historique du Lac Bleu

Le bâtiment actuel du Lac Bleu fera l'objet d'une réhabilitation à usage d'hébergement hôtelier comprenant aussi un bar et un restaurant fonctionnant avec l'hôtel. Si le travail sur le bâtiment existant doit être privilégié, une démolition-reconstruction de ce bâtiment est possible (sur l'emprise actuelle) en cas d'impératif technique.

Des modifications de volume seront prévues:

- Sur l'emprise « historique » de l'établissement (voir photo ci-contre), le passage en toit deux pans sera autorisé, conformément aux dispositions du règlement. Afin de limiter l'impact visuel de la surélévation:
  - La pente de toiture sera de 40% maximum
  - Le dernier niveau plein sous toiture fera l'objet d'un traitement de façade différencié. Ce traitement permettra de valoriser l'image de cœur de village depuis le futur espace public et d'éviter une lecture trop verticale du volume.
- La partie Nord, fruit d'une extension plus récente, fera obligatoirement l'objet d'une démolition partielle pour ne conserver qu'un niveau dans le prolongement du hall principal sur terrasse. Cela permettra de retrouver une ouverture paysagère depuis l'espace public.
- Les volumes en toit terrasse en façade Sud-Est pourront être conservés, puisque non visibles depuis le domaine public
- **Aucune majoration de l'emprise au sol actuelle ne sera prévue.**





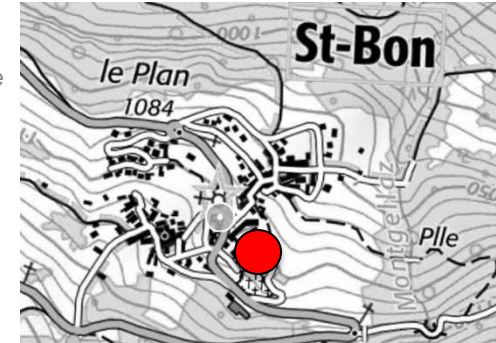
# OAP n°21 / ZONE UAv / « le Lac Bleu », Chef-lieu (environ 0,70 ha)

Nota : le schéma permet de spatialiser les principes d'aménagement. Le schéma et les principes écrits sont opposables avec une notion de compatibilité

## SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre de l'orientation  
d'aménagement et de programmation



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

#### • Bâtiment A (construction neuve)

- La cote altimétrique maximum est fixée à **1115,50 maximum au faitage (cf règle graphique)**.
- Le linéaire de façade closes et couvertes (hors débords de toit) est limité à 40 m
- Les rez-de-chaussée devront être différenciés avec un traitement de façade type parement pierre, rappelant les soubassements pierre des constructions traditionnelles du village.
- Les niveaux supérieurs devront être enduits ou en bardage bois vertical.
- Les toitures présenteront un aspect lauze naturelle grise ou ardoise naturelle ou tavaillon ou ancelle ou bac acier prélaqué avec une teinte ardoise, ardoise artificielle ou lauze artificielle de teinte grise.
- Les lucarnes seront interdites.
- Les éventuels garde corps seront d'aspect métallique avec barreaudage en tige de serrurerie fine.
- Le volume bâti devra être fractionné :
  - Dans le sens de la longueur avec des faitages perpendiculaires à la pente. Une toiture plate sera autorisée ponctuellement comme élément de liaison entre les pans de toiture. Elle sera soit végétalisée, soit à usage de terrasse.
  - Dans le sens de la pente avec un décroché de toiture (sur la totalité du linéaire) laissant apparaître la façade. Ce décroché devra présenter une hauteur de 2,20 m minimum. La longueur des linéaires de faitage est limité à 12 m maximum

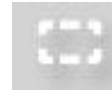




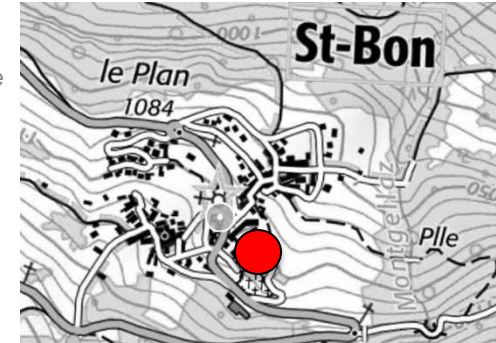
# OAP n°21 / ZONE UAv / « le Lac Bleu », Chef-lieu (environ 0,70 ha)

Nota : le schéma permet de spatialiser les principes d'aménagement. Le schéma et les principes écrits sont opposables avec une notion de compatibilité

## SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre de l'orientation  
d'aménagement et de programmation



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

#### • Bâtiment B (construction neuve)

- Une distance de 5 m minimum sera exigée par rapport au bâtiment A.
- La cote altimétrique maximum est fixée à **1116,60 maximum au faitage (cf règle graphique).**
- Le linéaire de façade closes et couvertes (hors débords de toit) est limité à 40 m
- Les rez-de-chaussée devront être différenciés avec un traitement de façade type parement pierre, rappelant les soubassements pierre des constructions traditionnelles du village.
- Les niveaux supérieurs devront être enduits ou en bardage bois vertical.
- Les toitures présenteront un aspect lauze naturelle grise ou ardoise naturelle ou tavaillon ou ancelle ou bac acier prélaqué avec une teinte ardoise, ardoise artificielle ou lauze artificielle de teinte grise.
- Les lucarnes seront interdites.
- Les éventuels garde corps seront d'aspect métallique avec barreaudage en tige de serrurerie fine.
- Le volume bâti devra être fractionné:
  - Dans le sens de la longueur avec des faitages perpendiculaires à la pente. Une toiture plate sera autorisée ponctuellement comme élément de liaison entre les pans de toiture. Elle sera soit végétalisée, soit à usage de terrasse.
  - Dans le sens de la pente avec un décroché de toiture (sur la totalité du linéaire) laissant apparaître la façade. Ce décroché devra présenter une hauteur de 2,20 m minimum La longueur des linéaires de faitage est limité à 12 m maximum.





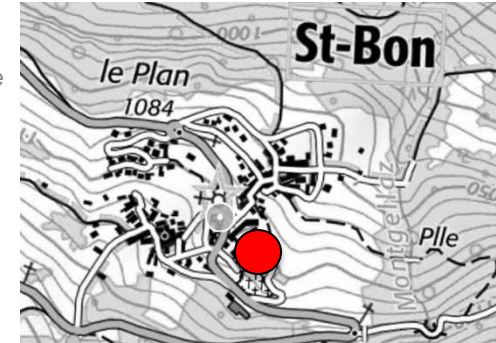
# OAP n°21 / ZONE UAv / « le Lac Bleu », Chef-lieu (environ 0,70 ha)

*Nota : le schéma permet de spatialiser les principes d'aménagement. Le schéma et les principes écrits sont opposables avec une notion de compatibilité*

## SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre de l'orientation  
d'aménagement et de programmation



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

#### • Bâtiment C (construction neuve)

- Son aspect sera particulièrement soigné du fait de sa situation en 1<sup>er</sup> front du Chef-lieu depuis la future gare de l'ascenseur valléen et depuis le Praz.
- La cote altimétrique maximum est fixée à **1116 maximum au faitage (cf règle graphique)**.
- Le linéaire de façade closes et couvertes (hors débords de toit) est limité à 25 m
- Les rez-de-chaussée devront être différenciés avec un traitement de façade type parement pierre, rappelant les soubassements pierre des constructions traditionnelles du village.
- Les niveaux supérieurs devront être enduits ou en bardage bois vertical.
- Les toitures présenteront un aspect lauze naturelle grise ou ardoise naturelle ou tavaillon ou ancelle ou bac acier prélaqué avec une teinte ardoise, ardoise artificielle ou lauze artificielle de teinte grise.
- Les lucarnes seront interdites.
- Les éventuels garde corps seront d'aspect métallique avec barreaudage en tige de serrurerie fine.
- Le volume bâti devra être fractionné :
  - Dans le sens de la longueur avec des faitages perpendiculaires à la pente. Une toiture plate sera autorisée ponctuellement comme élément de liaison entre les pans de toiture. Elle sera soit végétalisée, soit à usage de terrasse.
  - Dans le sens de la pente avec un à deux décrochés de toiture (sur la totalité du linéaire) laissant apparaître la façade. Ces décrochés devront présenter une hauteur de 2,20 m minimum La longueur des linéaires de faitage est limité à 12 m maximum.





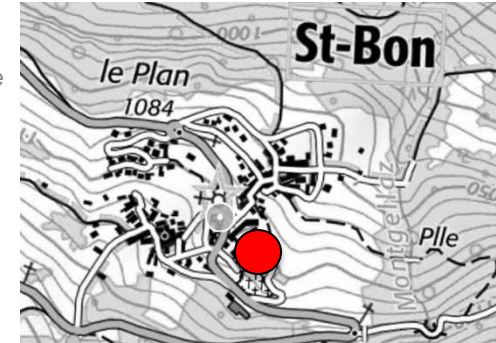
# OAP n°21 / ZONE UAv / « le Lac Bleu », Chef-lieu (environ 0,70 ha)

Nota : le schéma permet de spatialiser les principes d'aménagement. Le schéma et les principes écrits sont opposables avec une notion de compatibilité

## SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre de l'orientation  
d'aménagement et de programmation



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

#### • Bâtiment D (démolition-reconstruction)

- La cote altimétrique maximum est fixée à **1110 maximum au faitage (cf règle graphique)**.
- La hauteur du bâti sera ici plus limitée, pour tenir compte de la présence du bâtiment A en 2<sup>ème</sup> front :
  - R+1+combles maximum côté aval.
  - R+combles maximum côté espace piéton central
- Le linéaire de façade closes et couvertes (hors débords de toit) est limité à 35 m
- Les rez-de-chaussée devront être différenciés avec un traitement de façade type parement pierre, rappelant les soubassements pierre des constructions traditionnelles du village.
- Les niveaux supérieurs devront être enduits ou en bardage bois vertical.
- Les toitures présenteront un aspect lauze naturelle grise ou ardoise naturelle ou tavaillon ou ancelle ou bac acier prélaqué avec une teinte ardoise, ardoise artificielle ou lauze artificielle de teinte grise.
- Les lucarnes seront interdites.
- Les éventuels garde corps seront d'aspect métallique avec barreaudage en tige de serrurerie fine.
- Le volume bâti devra être fractionné :
  - Dans le sens de la longueur avec des faitages perpendiculaires à la pente. Une toiture plate sera autorisée ponctuellement comme élément de liaison entre les pans de toiture. Elle sera soit végétalisée, soit à usage de terrasse.
  - A minima 3 faitages principaux sont attendus à l'échelle du bâtiment.



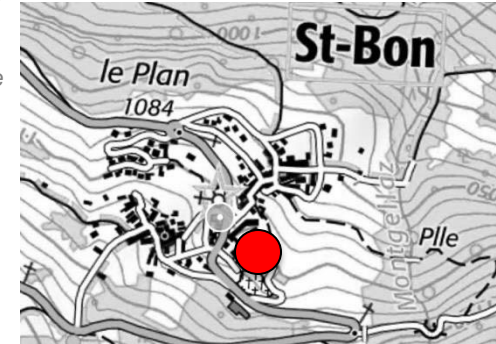
# OAP n°21 / ZONE UAv / « le Lac Bleu », Chef-lieu (environ 0,70 ha)

Nota : le schéma permet de spatialiser les principes d'aménagement. Le schéma et les principes écrits sont opposables avec une notion de compatibilité

## SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre de l'orientation  
d'aménagement et de programmation



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

#### Surface de plancher estimée sur l'opération :

- le bâtiment E ne pourra accueillir que de la surface de plancher d'hébergement hôtelier, commerciale et e restauration
- la nature de la surface de plancher des bâtiments A, B, C et D n'est pas fixée, sous réserve que :
  - la surface de plancher d'hébergement hôtelier (dont logement de personnel de l'hôtel), commerces, restaurant de l'opération représente à minima 2 700 m<sup>2</sup> (tous bâtiments confondus A, B, C, D et E)
  - au minimum 10% de la surface de plancher totale de l'opération soit dédiée au logement des actifs saisonniers, indépendamment des besoins propres en logement de personnel pour la partie « hébergement hôtelier » du programme.
  - la Surface Touristique Pondérée (STP) globale de l'opération soit de **1 000 m<sup>2</sup> maximum**. Il est précisé que dans le calcul de cette STP :
    - La STP liée à la réhabilitation avec remise en marché de l'hôtel générera une STP négative (bâtiment inoccupé depuis plus de deux ans).
    - Les surfaces affectées au logement du personnel ou des actifs saisonniers ne sont pas prises en compte



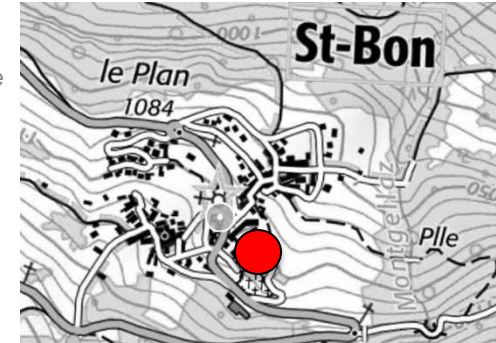
# OAP n°21 / ZONE UAv / « le Lac Bleu », Chef-lieu (environ 0,70 ha)

Nota : le schéma permet de spatialiser les principes d'aménagement. Le schéma et les principes écrits sont opposables avec une notion de compatibilité

## SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre de l'orientation  
d'aménagement et de programmation



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

#### Rappel du mode de calcul de la STP, applicable à cette OAP :

Dans le cadre d'un projet en renouvellement urbain :

- $STP \text{ retenue} = STP \text{ après travaux} - STP \text{ avant travaux}$

Les coefficients pondérateurs pour le calcul de la STP sont les suivants :

- Pour les hôtels classés :  $STP = SDP * 0,25$ .
- Pour les clubs et villages de vacances, les villages résidentiels de tourisme, les maisons familiales, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sous gestion hôtelière, ... :  $STP = SDP * 0,40$ .
- Pour les autres résidences de tourisme, meublés, les chambres d'hôtes et gîtes ruraux :  $STP = SDP * 0,70$ .
- Pour les formes d'hébergement non marchands (par exemple les résidences secondaires) :  $STP = SDP * 1,40$ .

Les catégories d'hébergement durablement marchand non listées ci-dessus seront rattachées à la catégorie qui leur est la plus proche.

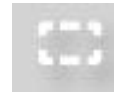
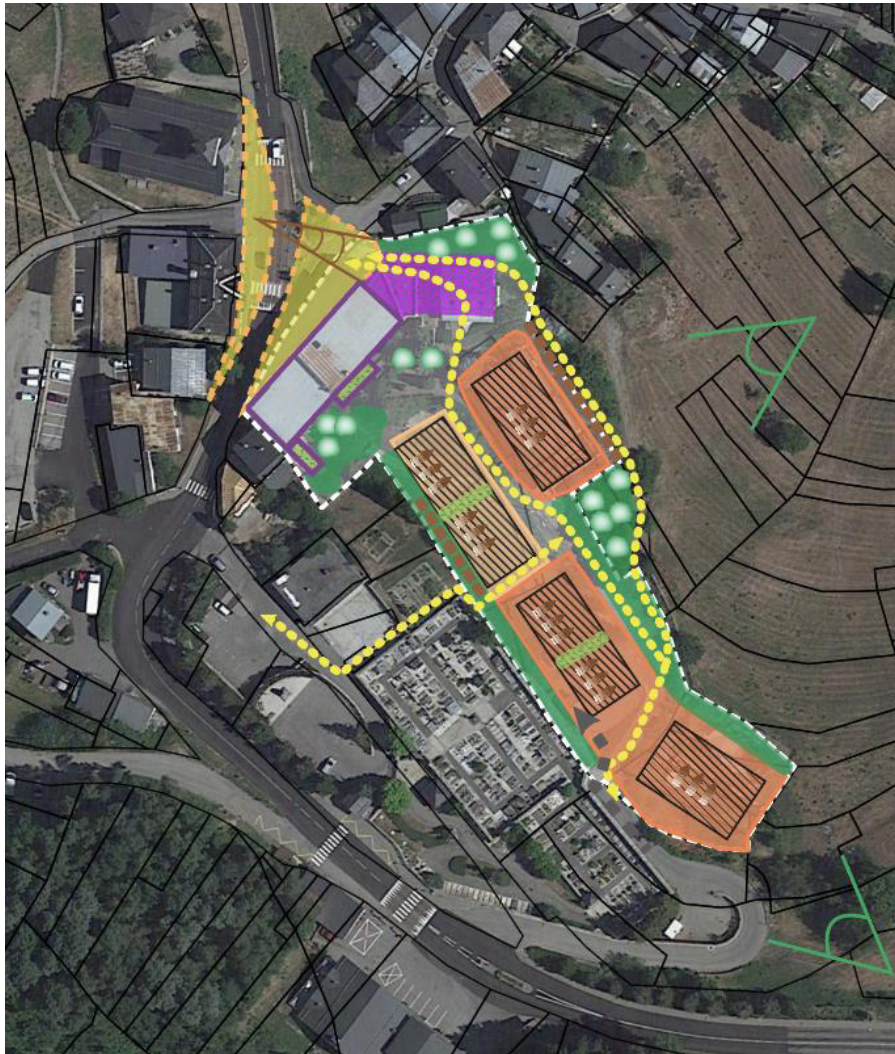
**Les surfaces affectées au logement du personnel ou des actifs saisonniers ne sont pas prises en compte.**



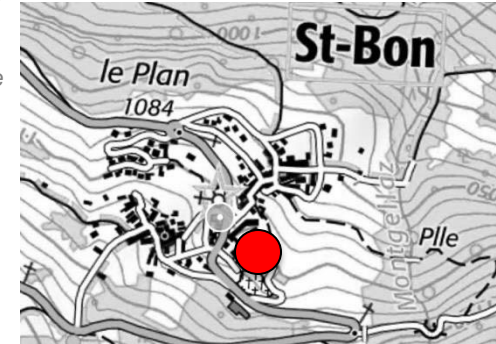
# OAP n°21 / ZONE UAv / « le Lac Bleu », Chef-lieu (environ 0,70 ha)

*Nota : le schéma permet de spatialiser les principes d'aménagement. Le schéma et les principes écrits sont opposables avec une notion de compatibilité*

## SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre de l'orientation  
d'aménagement et de programmation



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



- L'interface entre la partie hôtelière et la rue de la Mairie devra faire l'objet d'un traitement dans la continuité de celui prévu sur le parvis de la Mairie / Église, afin de donner une unité « d'espace public » à ce secteur. Il aura une vocation de parvis piéton, avec possibilité d'accès règlementé technique pour les livraisons ou l'accessibilité PMR.



- Le talus entre la partie hôtelière et la rue du Sabotier fera l'objet d'un traitement en espace vert de pleine terre et planté. Une attention particulière sera portée sur la gestion des pentes afin de ménager les interfaces avec les habitations en aval.



- La bande de recul située à l'aval du site (en interface avec la zone agricole) ne devra pas comporter de sous-sol

- Un espace vert de pleine terre sera prévu entre la partie hôtelière et la partie logement du programme. Le maintien ou la replantation d'une masse boisée sera exigé.



- La réalisation de murs de soutènement est exigée :
  - En limite avec le cimetière
  - En limite avec l'emplacement réservé pour cheminement piétonnier prévu dans la continuité de la rue du Sabotier.