

Mairie de Courchevel
À l'attention de Monsieur le Maire
228 rue de la Mairie
73120 Courchevel

Pôle Territoires
Dossier suivi par Thomas RIBIER
Tél. : 06 50 19 15 26
Réf : ES/TR/nb

Siège Social
52 avenue des Iles
74994 ANNECY CEDEX 9
Tél. : 04 50 88 18 01
Fax : 04 50 88 18 08

40 rue du Terraillet
73190 SAINT BALDOPH
Tél. : 04 79 33 43 36
Fax : 04 79 33 92 53

Email : contact@smb.chambagri.fr

Saint-Baldoph, le 6 novembre 2025

Objet : **PLU de La Perrière, Avis de la Chambre d'agriculture**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez envoyé le dossier concernant le projet de PLU de l'ancienne commune de La Perrière et nous vous en remercions.

Ci-dessous, vous trouverez nos observations et réserves concernant les différentes parties du PLU.

1- PADD, rapport de présentation et justification des choix

Le PADD explicite l'ensemble des objectifs du projet communal. La commune indique ainsi qu'elle souhaite stopper la décroissance démographique et en conséquence favoriser la production de résidence principale en mettant en place la nouvelle servitude prévue à cet effet. Elle souhaite également faciliter le logement des saisonniers avec des programmes prévus à cet effet. Ce sont des évolutions positives au regard des enjeux identifiés pour le territoire.

En parallèle, le document explicite ses intentions de modération de la consommation foncière et affiche ses ambitions de réduction forte de l'artificialisation par rapport à la période précédente avec une diminution proche de 50 %. C'est cohérent avec les objectifs du PADD relatifs à l'agriculture et à la protection des surfaces productives.

Pour autant le PADD indique des intentions et des objectifs qui ne se retrouvent pas toujours clairement dans la suite du document. Il en va ainsi de la gestion des matériaux pour lequel le PADD propose d'interdire le stockage « sur les zones agricoles et naturels, excepté sur un secteur spécifiquement dédié ou si lié à l'aménagement du domaine skiable (sous condition). »

Or, d'une part ce secteur dédié n'apparaît pas au plan de zonage à moins qu'il ne s'agisse de la zone UX pour laquelle le règlement écrit précise, qu'au sein des corridors écologiques, les stockages de matériaux sont autorisés en zone UX.

Et d'autre part, la seule condition explicitée par le règlement (hors trame spécifique) au sujet du stockage de terre et de matériaux quand c'est lié au domaine skiable ou à des aménagements publics est de ne pas nuire au fonctionnement du domaine skiable lui-même. Cette condition ne concerne d'ailleurs strictement que les équipements et aménagements publics et pas ceux du domaine skiable qui peuvent être réalisés sans condition. Ce point est largement insuffisant comme nous le précisons ci-dessous.

Ainsi, malgré des actions pertinentes ciblées dans le PADD sur la gestion des matériaux, la concrétisation dans les règlements graphique et écrit du PLU reste peu clair.

Le sujet de la gestion des matériaux et des déchets inertes est bien mentionné dans l'état initial de l'environnement, dans le PADD ou la justification des choix pour indiquer que le PLU va :

- Limiter la constructibilité en sous-sol pour limiter l'artificialisation des sols
- Maintenir et structurer des sites de stockage pour répondre aux besoins du territoire
- Permettre le stockage de matériaux issus des chantiers sur des secteurs qui seront par la suite mis en valeur
- Prévoir des plateformes de travail de recyclage des matériaux inertes
- Acheminer les déchets inertes non valorisés dans le cadre des projets sur les plateformes de tri et valorisation de Courchevel.
- Éviter les dévoiements des pratiques de remblaiement dans les zones agricoles (les remblais doivent se justifier par des impératifs liés au fonctionnement agricole).

Mais en pratique dans la suite du PLU, les espaces dédiés au stockage et au recyclage ne sont pas clairement identifiés au plan de zonage. Le potentiel d'accueil de ces sites n'est pas précisé et l'évaluation environnementale ne vérifie pas s'il y a adéquation entre les volumes qui risquent d'être générés par le projet et la capacité d'accueil des sites évoqués, que ce soit les ISDI de communauté de commune ou les sites cités de l'entreprise RTP-NG.

En parallèle, le règlement interdit certes les remblais dans les zones agricoles en absence de nécessité pour l'agriculture mais c'est à l'exception de ceux liés au domaine skiable ou aux aménagements publics. L'exception est donc bien trop large pour éviter concrètement le dévoiement des pratiques.

L'évaluation environnementale doit analyser l'ensemble des incidences du projet sur l'environnement. Le document devrait présenter un estimatif des volumes de matériaux excédentaires générés par les constructions rendues possibles par le PLU. La FBTP74 estime à 250 m³ le volume de terres généré par la construction d'un nouveau logement. Sans compter les projets économiques et tous les travaux d'aménagement, le PLU de La Perrière, en autorisant plus d'une centaine de nouveaux logements, entraînerait déjà un besoin de gestion de plus de 25 000 m³ de matériaux. Le PLU doit identifier les filières de gestion de ces matériaux au regard de leur capacité d'accueil respective ou le cas échéant délimiter les surfaces nécessaires pour le faire en chiffrant les capacités d'accueil de chaque site pour en vérifier l'adéquation effective avec le besoin.

2- Règlement graphique

Concernant le zonage, l'essentiel des surfaces agricoles appartient à la zone A et la commune a pris l'option d'une zone agricole plus large que les seules déclarations PAC pour refléter plutôt le potentiel de développement des activités agricoles sur le territoire. C'est tout à fait positif selon nous, en cohérence avec le PADD.

A contrario, nous ne sommes, d'une manière générale, pas favorables aux zones A strictes comme la zone AF du PLU qui peuvent limiter le développement des projets agricoles alors même qu'il est déjà difficile de les faire aboutir. La zone AF reste circonscrite dans l'espace mais nous demandons que le PADD précise que ce zonage pourrait ponctuellement être revu pour faciliter l'accueil de ces projets.

Quelques îlots déclarés à la PAC voient certaines de leurs marges situées dans la zone N alors qu'ils pourraient être pleinement intégrés dans la zone A en choisissant de retenir la limite de déclaration PAC comme limite de zone plutôt que le cadastre.

Les sites d'accueil des matériaux évoqués dans le PADD et la justification des choix doivent apparaître au plan de zonage et leur capacité d'accueil cible précisée dans le rapport.

Enfin, le règlement des STECAL Nra devra être revu pour limiter les extensions à 300 m² comme cela a été rappelé en CDPENAF.

3- Règlement écrit

Concernant les extensions des habitations existantes, il manque un plafond de surfaces à l'extension. Nous proposons, comme le pratique la CDPENAF, d'autoriser les extensions à raison de 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 60m² de surface de plancher.

Concernant les constructions pour l'exploitation agricole, nous sommes favorables à la proposition d'écriture du règlement à quelques limites près. Il faut clarifier le règlement sur les logements de fonction qui précise en premier lieu qu'un logement maximum, intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation, est autorisé ce qui est conforme à nos attentes mais pour ensuite indiquer « en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment » ; cette mention doit être supprimée en cohérence avec le premier point. De même il sera moins équivoque d'indiquer que « la surface de ce logement ne devra pas dépasser 40m² » en lieu et place de « la surface de ces logements [...] ».

Nous demandons que les surfaces des cabanes de berger, équipements pastoraux nécessaires à la protection des troupeaux, ne soient pas limitées à 15 m² mais à au moins 20 m², soit la taille des abris testés par le parc de la Vanoise lors d'expérimentations récentes.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme ne permet pas d'autoriser les constructions pour l'exploitation forestière dans la zone A, cette possibilité doit être retirée du règlement.

Il y a un manque de clarté au sujet du changement de destination projeté pour de la petite restauration. Le règlement de la zone A propose d'autoriser jusqu'à 300m² de surface de plancher or le code de l'urbanisme ne permet pas d'autoriser dans la zone A les constructions à destination de Restauration. Nous demandons que cette limite de 300m² soit supprimée et que soit précisé que le changement de destination pour la restauration s'effectue dans le volume existant. Dans le cas contraire il s'agirait d'un STECAL supplémentaire dont les limites devraient être précisées au plan de zonage et qui devrait recevoir l'avis de la CDPENAF.

Enfin, le règlement des zones A et AA propose d'autoriser les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics et assimilés, relatif au fonctionnement du domaine skiable et en conformité avec les dispositions du titre 3 du règlement. Le titre 3 indique dans sa règle générale que sont autorisés « les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski (y compris les affouillements et exhaussements), ainsi que les constructions et installations de production de neige de culture et les installations techniques » ceci sans réserve particulière. Sont également autorisés « les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif » avec pour seule réserve le bon fonctionnement du domaine skiable lui-même.

Il en va de même pour les remblais qui ne sont pas autorisés en zone agricole sauf disposition contraire prévue dans le titre 3, c'est-à-dire, les exhaussements rendus possibles pour le domaine skiable.

Or d'une part, les dépôts de matériaux, donc les remblais, sont interdits en zone agricole sauf s'il s'agit d'aménagements qui répondent à une problématique de nécessité agricole ou à une construction autorisée dans la zone et d'autre part, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne peuvent être autorisées qu'à la condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, y compris les aménagements du sol nécessaire à ces constructions et installations.

En omettant ces conditions essentielles du code de l'urbanisme pour la zone agricole, le règlement laisse ainsi penser qu'en dehors de certaines trames (zones humides, leurs espaces de bon fonctionnement, périmètres de risques naturels ou de protection de captage), il n'y a aucune restriction aux possibilités de développements des constructions et aménagements du domaine skiable. Il apparaît donc absolument indispensable que le PLU reprennent à son compte de manière explicite les conditions issues du code de l'urbanisme pour que le PLU joue pleinement son rôle charnière entre le code de l'urbanisme et les projets opérationnels qui devront ensuite mettre en œuvre une démarche d'évitement, de réduction voire de compensation d'impact.

Le règlement doit également préciser explicitement que l'apport de matériaux, dans les conditions selon lesquelles il peut être autorisé, doit faire l'objet d'une remise en état agricole effective. La remise en état doit faire l'objet d'un accompagnement agronomique et les choix de semences être faits en concertation avec les exploitants agricoles. C'est un sujet d'autant plus important qu'un certain nombre de précédents n'ont pas apporté les résultats attendus.

4- Conclusion

En conclusion, les ambitions du PLU sont fortes pour s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière en ce qui concerne l'habitat ce qui assure pour partie une bonne préservation du potentiel agricole de la commune.

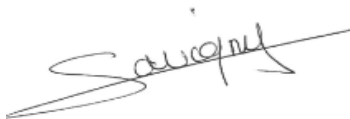
Pour autant, deux sujets restent à améliorer : le développement des équipements du domaine skiable doit être mieux encadré par le règlement du PLU, de même que la gestion des matériaux et des aménagements du sol qu'ils soient ou non liés au domaine skiable.

À ce titre nous donnons un avis favorable au PLU sous réserve d'amélioration des points précédents précisés dans l'avis et de prise en compte de nos autres demandes, en particulier celles liées au règlement écrit.

Nous restons à votre disposition pour apporter des précisions ci-besoin et vous accompagner dans la prise en compte de ces demandes.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

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





**PRÉFÈTE
DE LA SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
Départementale
des Territoires (DDT)

Chambéry le **13 NOV. 2025**

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

La Préfète
à
Monsieur le Maire de Courchevel

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de LA PERRIERE

P.J. : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous faire part de l'avis de l'État sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 22 juillet 2025 par votre conseil municipal et reçu par mes services le 11 août 2025.

Direction Départementale des Territoires (DDT)
L'Adret – 1 rue des Cévennes – BP 1106
73011 CHAMBÉRY Cedex
Tél : 04 79 71 73 73
Mél : ddt@savoie.gouv.fr
Site internet : www.savoie.gouv.fr

Le projet de PLU soumis à avis de l'État est le résultat d'un processus engagé il y a plus de 10 ans par la commune déléguée de La Perrière, avant la fusion avec St Bon Tarentaise et la création de la commune nouvelle de Courchevel au 1^{er} janvier 2017. Malgré des échanges avec mes services sur la pertinence de la poursuite de la procédure, votre conseil municipal a décidé, par délibération du 25 janvier 2023, de mener à son terme la révision.

Lors de la reprise de la procédure, mes services vous ont alerté sur les difficultés d'établir un PLU sur une partie du territoire communal. L'absence de données officielles de l'INSEE sur la démographie et le logement sur La Perrière a en effet rendu malaisés l'établissement du diagnostic territorial et l'exercice de projection inhérent à la démarche de planification.

Cependant, je note que vous avez su contourner cet écueil, d'une part par la volonté de limiter l'évolution à un travail de mise en cohérence formelle du PLU avec celui de St Bon Tarentaise, tout en tenant compte de l'évolution de la législation en matière d'urbanisme et, d'autre part, en proposant un développement urbain raisonnable en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles.

Ainsi, le projet urbain repose sur un objectif en matière d'habitat d'une production neuve de 40 logements permanents et de 80 logements saisonniers sur des tènements fonciers communaux déjà artificialisés.

Si d'autres disponibilités foncières ont été identifiées sur des terrains privés, vous expliquez qu'il est peu probable qu'ils permettent de répondre au besoin de logements sur la temporalité du PLU. En outre, sur les secteurs les plus pertinents en termes d'accueil de population nouvelle, vous avez mis en place la servitude de résidence principale qui garantira la production de logement permanent et le caractère pérenne de cet usage dans la durée. De manière générale, vous avez mobilisé les outils d'urbanisme qui témoignent de votre volonté de maîtriser le développement urbain, dans l'attente de la définition d'un projet à l'échelle de la commune nouvelle.

S'agissant de l'activité économique présente sur le territoire, l'analyse du dossier a conduit mes services à s'interroger sur l'extension de la zone urbaine du secteur de Champ Bléard (zone UX), notamment au regard de la prise en compte de l'aléa torrentiel fort identifié dans l'étude sur les risques naturels que vous avez produite. Ces interrogations conduisent à formuler une réserve qui devra être levée avant l'approbation du PLU.

Sur le secteur de la Tania, je note que l'urbanisation reste contenue au périmètre actuel de la station qui intègre la dernière opération immobilière de la ZAC MORETTA. Par conséquent, le parc de lits touristiques de La Tania sera stabilisé en cohérence avec l'enveloppe de surface touristique pondérée accordée par le SCoT APTV. Les règles du PLU permettront d'accompagner le travail de requalification de la porte d'entrée et du centre station et de conforter les qualités paysagères du cœur de station en préservant les éléments naturels existants.

En matière de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe un objectif de 1,8 hectares de consommation d'ici 2036. Rapporté aux espaces consommés sur la période de référence de la loi Climat et résilience (2011-2021), votre projet de PLU s'inscrit dans une trajectoire de réduction de consommation d'ENAF et de limitation de l'artificialisation des sols cohérente avec les objectifs de la loi.

Enfin, la vallée de la Tarentaise va accueillir en 2030 plusieurs épreuves des Jeux Olympiques et Paralympiques d'Hiver. Dans le dossier de candidature, plusieurs équipements et ouvrages ont été présentés dont un parking aérien situé à proximité de Chavonnes qui permettra de rejoindre la gare de l'Olympe reliant Brides à Méribel. Pour l'État, les contraintes de calendrier pour la réalisation des travaux militent en faveur d'une inscription de ce projet dès aujourd'hui. A ce jour, au regard du projet de loi olympique, la surface nécessaire au projet ne devrait pas pénaliser la commune dans ses objectifs de réduction de consommation d'ENAF tel que prévu par la loi Climat et Résilience. Aussi, je vous demande de rendre possible la constructibilité de cette zone afin de permettre la réalisation de ce parking dans la perspective des JOPH de 2030.

Sur la base de l'ensemble de ces éléments, **l'avis de l'État sur votre PLU est favorable**. Toutefois, le contenu du dossier soulève quelques interrogations et **l'avis est assorti de cinq réserves et d'observations détaillées dans le document joint**. Je vous invite à en prendre connaissance et à les prendre en compte lors de la phase qui suit l'enquête publique.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner dans la prise en compte de cet avis à l'issue de l'enquête publique. À cet effet, je vous invite à prendre contact avec Madame Stéphanie DELFAU, chargée de mission territoriale de la direction départementale des territoires, qui vous a accompagné dans cette procédure.

Après approbation de votre PLU en conseil municipal, je vous remercie de bien vouloir adresser deux exemplaires papier du PLU approuvé à la Direction de la Citoyenneté et de la légalité (DCL) de la préfecture, en vertu du contrôle de légalité. Outre la transmission à mes services, la publication de votre document d'urbanisme sur le site du GéoPortail de l'Urbanisme (GPU) va conditionner son caractère exécutoire. Le document pourra par la suite revêtir un caractère opposable et donc produire ses effets juridiques, une fois les mesures de publicité et la mise à disposition au public effectives.

La Préfète



Vanina NICOLI

Copie à : Monsieur le Sous-préfet d'Albertville



Chambéry, le 13 NOV. 2025

Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune déléguée de La Perrière

La commune de La Perrière dispose à ce jour d'un PLU approuvé en mai 2006, modifié à plusieurs reprises depuis cette date. Par délibération du 26 novembre 2015 elle a décidé d'engager la révision générale de son PLU et un porter-à-connaissance de l'État lui a été adressé le 21 juin 2016. En parallèle, le processus de fusion engagé avec la commune de St Bon Tarentaise a abouti le 1er janvier 2017 à la création de la commune nouvelle de Courchevel, ce qui a mis en suspens la procédure de révision générale. Cette procédure a été relancée par délibération du 25 janvier 2023 de la commune nouvelle de Courchevel. Le projet a été arrêté par le conseil municipal le 22 juillet 2025.

La commune déléguée de La Perrière est qualifiée par le SCoT APTV de « station petite, moyenne ou satellite » ce qui implique un certain nombre de prescriptions et orientations à respecter (objectifs stratégiques pour localiser et prioriser le développement résidentiel selon l'armature territoriale).

La commune déléguée de La Perrière étant intégrée à la commune nouvelle de Courchevel depuis 2017, les données officielles issues de l'INSEE (démographie, parc de logements, etc) sont disponibles sur le périmètre de Courchevel. L'absence de données à l'échelle du territoire de La Perrière a rendu difficile l'analyse des dynamiques démographiques à l'œuvre ainsi que la démarche prospective d'estimation des besoins de logement à l'échelle de la commune déléguée.

Conscient de cette difficulté, les auteurs du PLU sont venus rappeler que Courchevel souhaite enrayer le déclin démographique et se fixe l'objectif d'une stabilisation pour arriver à 2350 habitants à l'horizon 2036. Pour atteindre cet objectif et tenir compte du phénomène de desserrement des ménages, du transfert des résidences principales vers les résidences secondaires et du renouvellement urbain sur la commune nouvelle, il est prévu **la réalisation de 140 logements**.

Au regard du PLU en vigueur de Saint-Bon-Tarentaise, un potentiel de 100 logements est estimé. A l'échelle de la commune déléguée de La Perrière, le PLU prévoit de répondre à **un besoin de 40 logements permanents sur un horizon de 10 ans (2036)**.

Par ailleurs, le contexte propre à Courchevel fait que de nombreux actifs sont des saisonniers. Pour répondre aux besoins des acteurs socio-professionnels de la station pour loger leur personnel, le projet de PLU prévoit la production de **80 logements/hébergements saisonniers**.

En termes de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF), le projet de PLU affiche une consommation de 1,8 ha d'ENAF à horizon 2036. Le dossier précise que cette consommation concerne la réalisation d'équipements publics (parking) et « *les coups partis* » qu'il faudra toutefois localiser finement dans le rapport de présentation.

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés a été réalisée et a permis de mettre en évidence les éléments suivants :

- un potentiel de 30 bâtiments vacants situé dans les cœurs de village offrant une capacité d'une cinquantaine de logements (page 104 – rapport de présentation – Tome 2),
- un potentiel de 20 logements en densification de l'enveloppe urbaine sur le hameau des Chavonnes,
- un potentiel de réemploi d'anciens bâtiments agricoles sur La Perrière mais pour lesquels le potentiel de logements n'a pas été estimé,
- un potentiel d'aménagement urbain sur deux sites déjà artificialisés pouvant accueillir des opérations structurantes de logements permanent et saisonnier : le site de la Place d'Armes sur le village de La Perrière et le parking du Formier à la Tania.

En théorie, le potentiel tel que présenté dans le rapport de présentation aboutit à une capacité supérieure au besoin. Toutefois, le caractère incertain de la mobilisation de ce potentiel sur la temporalité du PLU, de surcroît en faveur du logement permanent et saisonnier justifie le choix d'urbanisation du foncier public des sites de la place d'Armes et du Formier.

Ces 2 secteurs correspondent à des terrains d'une surface de plus de 6 000 m² d'un seul tenant. Il est prévu sur le premier secteur la production de 40 logements permanents et un minimum de 20 logements saisonniers. Sur le second secteur, il est programmé 60 logements saisonniers minimum.

Si ces points n'appellent pas d'observation de la part de l'État, le dossier soulève toutefois quelques interrogations qui aboutissent à cinq réserves. Ces réserves sont complétées de remarques qui visent à améliorer la compréhension et la qualité du document d'urbanisme.

Voici en détail les réserves de l'État et les remarques à prendre en compte lors de la phase d'approbation :

Réserve n°1 portant sur l'adéquation besoins - ressources en matière d'eau potable

Selon le dossier, les données présentées dans le bilan besoins/ressources ont été transmises par une note du Syndicat des Eaux de Moyenne Tarentaise (SEMT) d'avril 2024. Il serait intéressant que cette note soit mise en annexe du PLU pour faciliter la compréhension des éléments quantitatifs présentés, notamment sur le détail du besoin (consommation et types d'usages présents sur le réseau, fuites, volumes de service, etc.)

Concernant le bilan besoins/ressources, il est indiqué page 69 que « *Le schéma directeur en eau potable en cours de réalisation sur le territoire du SEMT permettra d'étudier précisément l'adéquation besoins / ressources par rapport aux consommations actuelles et futures et selon les débits d'étiage actualisés.* ». Il est dommage que ce schéma n'ait pas été révisé avant ou dès le lancement de la révision du PLU afin qu'il constitue un élément de diagnostic pour la constitution du projet de développement de la commune.

En l'état, le bilan présenté ne détaille pas les besoins futurs, exceptés les 1000 lits de la ZAC Moretta. Il est nécessaire que les 120 logements rendus possibles dans les OAP sectorielles soient pris en compte. De plus, il est également nécessaire de prendre en compte les éventuels impacts du réchauffement climatique sur les ressources comme demandé dans le porter à connaissance.

Réserve n°2 relative à l'assainissement

Concernant l'assainissement collectif, il est indiqué page 59 du rapport de présentation tome 1 bis que « la capacité de la station d'épuration est de 45 800 eq/hab. La charge maximale entrante est estimée à 44 149 eq/hab » (donnée de 2023). Toutefois, cette station d'épuration étant intercommunale, il est nécessaire que la capacité de traitement soit regardée par rapport aux besoins à venir de toutes les communes qui y sont reliées conformément aux attentes des services de l'État rappelées dans le porter à connaissance.

Réserve n°3 relative aux STECAL Np et Ne et nécessité d'études en discontinuité

Le projet de PLU inscrit des secteurs Np à vocation de parkings aériens. Des constructions sont autorisées dans le règlement, ce qui ne semble pas correspondre à la volonté communale. Il convient d'éclaircir ce point. Par ailleurs, les secteurs Np correspondant aux ER 3 et 5 sont situés en discontinuité de l'urbanisation. En application des dispositions de la loi montagne, ces secteurs ne peuvent être inscrits au PLU en l'absence d'étude de discontinuité et avis de la CDNPS. Ils sont donc à retirer.

En outre, le PLU prévoit un secteur Ne « correspondant aux bâtiments abritant des équipements existants mais isolés des enveloppes urbaines et ne pouvant être classés en zone urbaine », dont le règlement écrit dispose que sont autorisés les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Il s'agit d'un STECAL même s'il s'agit de structure publique. Le secteur est par ailleurs situé en discontinuité de l'urbanisation. L'exception au principe d'extension de l'urbanisation en continuité s'applique aux installations ou équipements publics, à condition d'être incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou bien lorsque leur implantation dans la zone correspond à une nécessité

technique impérative. Le règlement de la zone Ne doit être repris afin d'être conforme aux exigences de la loi montagne sur ce point.

Réserve n°4 relative à la prise en compte de l'aléa fort crue torrentielle sur le secteur d'activités de Champ Bléard

Au titre des risques naturels, le plan de zonage affiche sur la partie Est de la zone UX une trame représentant des risques forts. L'étude des risques réalisée par la commune (étude Alp'Géorisques) révèle qu'il s'agit d'un aléa fort de crue torrentielle, comme permet de le visualiser la carte ci-dessous (secteurs T1 et T2).



Or, le classement des secteurs T1 et T2 en zone urbaine est incompatible avec la présence d'un aléa fort. Le classement est donc à revoir. En outre, la présence d'un cours d'eau impose de respecter une bande de recul de 4 mètres de part et d'autre de celui-ci (même règle pour un cours d'eau busé).

L'étude des risques qui révèle l'existence de ce cours d'eau correspond pour les services de l'État à un « cours d'eau à expertiser ». Or le dossier ne caractérise pas l'état initial de celui-ci et des investigations devront être menées avant de pouvoir préciser les limites et contraintes d'urbanisation sur ce secteur.

Réserve n°5 relative à la prise en compte du projet de parking sur le secteur de Chavonnes dans le cadre des JOPH 2030

Dans le cadre de la candidature des JOPH 2030, un ensemble de travaux était prévu, avec la rénovation de l'ascenseur de Brides-les-Bains et l'aménagement d'un parking « relais » de 200 places qui devrait être situé sur le territoire de la commune déléguée de La Perrière. Le site pressenti est localisé en zone AF du projet de PLU, à proximité des Chavonnes, sur une surface d'environ 2 ha.

Même si le PADD mentionne cet aménagement dans son axe 2 concernant les activités hors tourisme (page 28 du PADD) en précisant « tenir compte de la proximité des Chavonnes avec l'ascenseur valléen de Brides-les-Bains, en étudiant la possibilité de participer au confortement du stationnement lié à son fonctionnement (report modal) », il n'en trouve pas de traduction dans les règlements graphique et écrit.

Afin de garantir la possibilité de réalisation du projet de stationnement, sans recourir à une évolution du PLU après son approbation, le projet de PLU doit identifier clairement ce secteur.

Au-delà de ces 5 réserves qu'il convient de lever avant l'approbation de votre PLU, je vous invite à modifier votre projet sur la base des remarques ci-après.

- **Les prescriptions en zone agricole**

Le règlement de la zone A autorise les extensions des constructions à usage d'habitations dans la limite d'une seule extension et sous condition. La taille de cette extension n'est pas précisée. Le règlement de la zone A devra limiter la surface d'extension des bâtiments d'habitation.

Par ailleurs, il est fait mention, dans le règlement écrit de la possibilité de plusieurs logements de fonction. Cette indication doit être supprimée, seul un seul logement nécessaire par exploitation est autorisé.

Enfin, le règlement autorise l'exploitation forestière en zone A, sans condition. Selon les articles R151-23 à R151-25 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'exploitation forestière peuvent être autorisés en zone N et non en zone A. Le règlement devra être modifié en conséquence.

Selon le rapport de présentation, le règlement de la zone AF interdit les nouvelles constructions, y compris agricoles, à l'exception des petites structures indispensables à l'activité agricole et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Selon le règlement écrit, seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

Le rapport de présentation et le règlement écrit devront être mis en cohérence.

Par ailleurs, si les petites structures indispensables à l'activité agricole sont effectivement autorisées, il faudra en donner une définition et des règles précises.

Enfin, si la sensibilité paysagère est forte sur le secteur, le fait d'autoriser les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif interroge.

En secteur AA sont autorisées les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière, ainsi que la gestion et l'extension des chalets d'alpage et bâtiments d'estives existants, repérés au titre de l'article L122-11-3 du Code de l'urbanisme, dans les conditions définies par la loi montagne. Il conviendra que le rapport de présentation et le règlement rappellent que les extensions des chalets d'alpage ne sont possibles que dans le cadre d'une activité professionnelle saisonnière agricole.

Enfin, le règlement de la zone autorise les équipements pastoraux nécessaires à la protection des troupeaux contre la prédation dans la limite de 15 m² maximum de surface de plancher, ce qui semble réduit, une surface de 30 m² semble plus appropriée.

- **Milieux naturels**

Concernant les zones humides, le rapport de présentation indique (p.13 du tome 1 bis) qu'un atlas de la biodiversité communale (ABC) mené et réalisé en 2022 a permis d'identifier d'autres zones humides que celles connues à l'inventaire départemental. Celles-ci sont cartographiées (p.14 du tome 1 bis) mais ne sont pas reprises dans le plan de zonage avec le tramage assurant la protection de ces milieux sensibles. De même, la zone humide 73CEN03695 de l'inventaire départemental n'est pas tramée. Il est nécessaire que le plan de zonage protège l'ensemble des zones humides connues conformément aux objectifs du PADD ou démontre l'absence des caractéristiques de zones humides sur les zones identifiées.

- **Équipements d'intérêt général en zone A et N**

Selon le règlement écrit, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés en zone A et N « pour des exigences fonctionnelles ou techniques et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site ».

Cette règle devra être reprise en cohérence avec la loi montagne qui permet uniquement d'exclure du principe d'urbanisation en continuité les installations et ouvrages nécessaires aux services publics justifié par une nécessité technique impérative ou en cas d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées. Nous considérons qu'il importe de reprendre les termes de la loi dans le règlement des zones A et N.

- **Règlement écrit en zone U**

Les secteurs UVp correspondent aux cœurs de villages anciens mais aussi aux hameaux patrimoniaux identifiés au SCoT. La trame patrimoniale au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme concerne uniquement les trois hameaux et le règlement écrit vise à préserver leur caractère. Toutefois les cœurs de village ne font pas l'objet d'une même volonté de préservation.

Le fait d'autoriser toutes les destinations d'équipements d'intérêt collectif et de service public questionne également eu égard aux caractéristiques de la zone Uvp.

Le règlement interroge quant à la préservation patrimoniale de ces secteurs et mériterait d'être revu.

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Le projet de PLU comporte 2 OAP sectorielles situées sur des espaces anthropisés en continuité de l'enveloppe urbaine et chacune vise des formes urbaines denses.

- OAP 1 «Place d'Armes » : le secteur est inscrit en zone Uvb. Le dossier mentionne que le secteur a vocation à accueillir un programme d'habitat collectif pour les permanents et les actifs saisonniers en mobilité. Pour autant la programmation dans l'OAP indique uniquement qu'elle devra comporter 80 logements. Il conviendrait que la programmation soit cohérente avec le reste du dossier (page 102 et 103 du rapport de présentation TOME II) et affiche une opération d'environ 40 logements permanents. En outre au regard du coût de l'immobilier sur Courchevel, la servitude de résidence principale mérite d'être mise en place sur ce secteur pour garantir sur le long terme une offre de logements destinée au maintien d'une population vivant à l'année sur Courchevel.

- OAP 2 « parking du Formier » : secteur inscrit en zone Ucb. Il est indiqué dans l'OAP que la programmation totale devra comporter au minimum 60 logements. Comme pour le logement permanent, les enjeux en matière d'offre de logements/hébergements saisonniers nécessite pour la collectivité de mettre tout en œuvre pour garantir le maintien dans la durée de cette vocation d'habitat saisonnier et l'impossibilité à terme d'une transformation de ces logements en résidence secondaire.

- **Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) concernant les restaurants d'altitude**

La commune a inscrit dans son projet de PLU deux STECAL Nra. Le règlement autorise les extensions des restaurants d'altitude existants jusqu'à 500 m² de surface de plancher.

Or, la limite de surface de plancher fixée par le SCOT APTV est de 300 m². Au delà de ce seuil, le projet serait à considérer comme UTN locale soumise à la procédure UTN.

Bien qu'indiquer dans la partie définition du règlement écrit, il semble pertinent de reprendre dans le STECAL le taux de 20 % d'extension autorisée maximum sur la durée d'application du PLU et de préciser que l'extension ne pourra excéder 300 m² de surface de plancher. L'emprise au sol des terrasses devrait également être précisée.

- **Les risques naturels**

Par l'inscription d'une trame, le projet de PLU matérialise les secteurs d'aléa fort en toute zone quel que soit la nature du phénomène, ainsi que les secteurs d'aléa moyen glissement de terrain et ruissellement en zone urbaine. Néanmoins, les documents graphiques du PLU doivent faire figurer les zones de risques identifiées et ce en toute zone.

En outre, les zones d'aléa moyen doivent être identifiées également hors zone urbaine et les zones d'aléa faibles doivent apparaître en toute zone.

Il conviendrait que le règlement écrit de chaque zone du PLU retranscrive les prescriptions issues de l'étude des aléas réalisée par Alp'Géorisques et ce afin d'assurer une bonne prise en compte des risques naturels.

Le principe de respect d'une bande de recul, de part et d'autre des axes d'écoulement susceptibles de recevoir un débit de crue apparaît dans le cahier des prescriptions annexé au

PLU en page 17. Afin de garantir le caractère opposable de cette règle, elle doit être inscrite dans le règlement écrit.

Enfin, concernant les OAP sectorielles, il conviendrait d'explicitier la prise en compte des aléas naturels ou tout du moins les mentionner (OAP 1: aléas glissement de terrain et ruissellement ; OAP2 : aléa glissement de terrain faible à moyen).

- **Les eaux pluviales**

Dans l'annexe « 73227_annexes_sanitaires_notice_La_Perrière_20250722 » (pages 19 à 54), il est indiqué qu'un schéma directeur des eaux pluviales est en cours élaboration. Au même titre que pour l'alimentation en eau potable, il est dommage que ce schéma n'ait pas été réalisé en amont de la révision du PLU pour être pris en compte dans celui-ci.

En page 42 de cette annexe il est indiqué qu'aucun dysfonctionnement n'impacte l'urbanisation actuelle pourtant les éléments présentés dans le rapport tome 1 ter (pages 42 à 44) laissent à penser que des problèmes de ruissellement peuvent apparaître sur certains secteurs de la commune.

Le règlement concernant les eaux pluviales pourrait être précisé en indiquant clairement que l'impossibilité d'infiltration à la parcelle doit être prouvée par une étude à la charge du pétitionnaire. De plus, il serait intéressant qu'un débit de fuite pour une occurrence donnée soit indiqué en fonction notamment des capacités du réseau en place.

- **Les annexes sanitaires / Captage en eau potable**

Le tableau relatif à la situation administrative des captages en eau potable présenté p.61 de la notice des annexes sanitaires présente de nombreuses erreurs, il conviendra de le modifier avec les éléments ci-dessous :

| Nom INS | PRO - Etat procédure - Code | Date D.U.P | Date C.D.H | Rapport Géol. |
|-------------------------|--------------------------------|------------|------------|---------------|
| LA CUERDY EST | EC | | | 06/03/2017 |
| BOUC BLANC | TE | 19/01/1998 | 19/03/1997 | 19/12/1986 |
| NANT DE LA CAILLE | TE | 19/01/1998 | 19/03/1997 | 19/12/1986 |
| LE ROCHER | EC | | | 06/03/2017 |
| PAZ JUGET | EC | | | 06/03/2017 |
| LE PLAN DES FONTAINES I | EC | | | 06/03/2017 |
| LA TANIA | TE | 10/02/1986 | 30/11/1984 | 11/03/1983 |
| PLAN DU SAZ N°1(MOYEN) | TE | 10/02/1986 | | 11/03/1983 |
| VILLAFLOU | TE | 10/02/1986 | 30/11/1984 | 10/03/1983 |
| PLAN DU SAZ N°2(MOYEN S | EC | | | 06/03/2017 |
| PLAN DU SAZ N°3(GROS MU | EC | | | 06/03/2017 |
| LE PLAN DES FONTAINES S | RV | 10/02/1986 | | 11/03/1983 |

Par ailleurs, et à ce jour la protection sanitaire n'est pas achevée sur la commune (7 en cours). Il conviendra que les ressources soient protégées le plus rapidement possible. Dans l'attente, le PLU devra tenir compte des zonages fournis dans les rapports hydrogéologiques de 2017.

- **Corridors écologiques**

La zone Ux est couverte par une trame corridors écologiques dont le périmètre est à réajuster au regard des activités telles que prévues dans la zone. Ainsi, le document devra assurer la cohérence du zonage du PLU et des objectifs de continuité écologique.

- **La lisibilité du plan de zonage**

Sur la forme, le plan de zonage est difficilement lisible dans la mesure où les aplats de couleurs sont très ressemblants et ne permettent pas de distinguer les différents zonages et les différentes trames.

Par ailleurs, les règles concernant les trames inscrites sur le plan de zonage sont retranscrites dans les dispositions générales. Afin de s'assurer d'une bonne prise en compte de ces règles, il aurait été judicieux de les rappeler dans chacune des zones concernées.

En conclusion, en offrant un potentiel de consommation d'ENAF de l'ordre de 1,8 ha sur la période 2025-2036 pour la mise en œuvre de son projet, le PLU de la commune déléguée de La Perrière s'inscrit dans une trajectoire justifiée des objectifs de réduction de la consommation d'espace au regard des politiques publiques de sobriété foncière.

Il convient de noter que les opérations structurantes destinées à de l'habitat et à du logement pour les saisonniers sont localisées au sein des enveloppes urbaines existantes. Le projet de PLU a concentré son développement au sein des espaces déjà urbanisés.

Il s'agit d'un projet de territoire placé sous la volonté de maîtriser l'évolution et l'aménagement du territoire sur les dix prochaines années.

En synthèse, **le projet de PLU reçoit un avis favorable assorti de cinq réserves**. Ces réserves qu'il conviendra de lever avant l'approbation du document sont accompagnées d'observations que la commune est également invitée à prendre en compte.

Je vous remercie de bien vouloir verser cet avis au dossier d'enquête publique.

La Directrice Départementale des Territoires



Isabelle NUTI

Agence territoriale
Savoie Mont Blanc

MAIRIE DE COURCHEVEL
Direction de l'Urbanisme, Aménagement
et Affaires foncières
228, Rue de la Mairie-Saint Bon
73120 COURCHEVEL

Affaire suivie par : **A. OXNER**

Téléphone : 06.16.62.53.21

Courriel : audrey.oxner@onf.fr

Chambéry, le 19/08/2025

Siège :
17 rue des Diables Bleus
CS 92628
73026 CHAMBERY CEDEX
Tel : 04 79 69 78 45
ag.savoieмонтblanc@onf.fr

N. Réf. : service forêt - DC/ao La Perrière

Objet : PLU arrêté – Avis

Site Chambéry :
17 rue des diables bleus
CS 92628
73026 CHAMBERY CEDEX
Tél. : 04 79 69 78 45

Suite à votre demande relative à l'avis de l'ONF, concernant le dossier de révision du PLU de La Perrière, je vous informe que l'ONF émet un avis **favorable**.

J'attire tout de même votre attention sur la **nécessité** de voies de vidange des bois dans les villages, **suffisamment larges** pour le passage des engins (aux permis de construire).

Agence Territoriale ONF Savoie Mont Blanc

Le Responsable du service Forêt


Didier CHARON



VOS RÉF. Consultation du 29/7/2025
NOS RÉF. TER-PAC-2025-73227-CAS-
212571-L3Z0K9
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-LYON-SCET-URBANISME
TÉLÉPHONE : 04.27.86.27.47
E-MAIL : rte-cdi-lyon-scet-urbanisme@rte-france.com

DDT SAVOIE

1 rue des Cévennes - BP 1106
73011 CHAMBERY CEDEX

A l'attention de Mr Meunier
nicolas.meunier@savoie.gouv.fr

OBJET : PAC – Elaboration du PLU de la
commune de **Courchevel**

Lyon, le 18/08/2025

Monsieur le Préfet de Savoie,

Nous accusons réception du courrier relatif au porter à connaissance concernant le projet d'élaboration du **PLU de la Commune de Courchevel**, transmis par vos services pour avis le 29/07/2025.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect de la réglementation, notamment l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV N0 1 BOZEL-CHAMPAGNY-PRALOGNAN
Ligne aérienne 63kV N0 1 BOZEL-CONTAMINE
Ligne aérienne 63kV N0 1 BOZEL-VIGNOTAN
Ligne aérienne 63kV N0 1 MOTTARET-VIGNOTAN



Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire l'attention des services sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.

Enfin, compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de mentionner, en complément de la liste des servitudes en annexe de votre PLU, le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux de RTE chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Courchevel :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Savoie
455 Avenue du Pont de Rhonne
73200 ALBERTVILLE**

2/ Le Règlement

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).



Par conséquent, il conviendra de faire préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée :

Pour les lignes HTB

- Que le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent être situés en partie dans un EBC.

Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes.

Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts.

Enfin, nous vous précisons qu'il est important que vous nous transmettiez un dossier complet du projet d'arrêt du PLU afin que nous soyons en mesure d'émettre un avis. De préférence, nous souhaiterions recevoir ce dossier du projet arrêté sous la forme de fichiers téléchargeables directement via un lien Internet.



Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Marie SEGALA
Chef de service Concertation Environnement Tiers

Copie : Commune de Courchevel mairie@mairie-courchevel.com

Annexes : Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques.

MAIRIE DES ALLUES



Monsieur le Maire Jean-Yves PACHOD
Mairie de Courchevel
228 Rue de la Mairie
Saint-Bon Chef Lieu
73120 COURCHEVEL

Les Allues, le 18 août 2025

Service : Urbanisme
Affaire suivie par : Noé ALIX
Références : SD / NA/ GB
N° téléphone : 04 79 08 61 04
Adresse e-mail : urbanisme@mairiedesallues.fr

MAIRIE COURCHEVEL
DG

27 AOUT 2025

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : Avis sur la révision n° 1 du PLU de l'ancienne commune de La Perrière

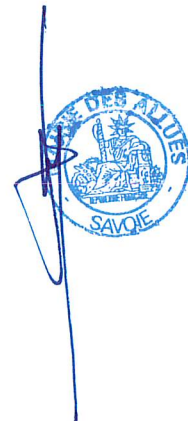
Monsieur le Maire,

Par un mail en date du 7 août 2025, vous avez sollicité l'avis de la commune des Allues dans le cadre de la révision n°1 du Plan local d'Urbanisme de l'ancienne commune de La Perrière.

Après examen du dossier, je vous informe que cette révision n'appelle aucune observation particulière de notre part.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

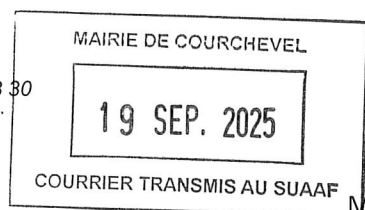
Le Maire,
Thierry MONIN





Président

Téléphone : 04 79 75 93 80
presidence@savoie.cci.fr



| | | | | | | | |
|----------------------------|------|--------------|--------|------|------|-----|--------|
| MAIRIE | ELUS | | DCS | DCS1 | URB | ECO | DEFINJ |
| Y | Y | ACT INFO | | | X | | |
| MAIRIE DE COURCHEVEL | | 15 SEP. 2025 | | | CCAS | | |
| | DDTE | POP | SPORTS | PMI | COM | QVT | RH |
| ACT INFO | | | | | | | |

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

Objet : Avis CCI Savoie - Révision du PLU de la Perrière

Le Bourget du Lac, le 11/09/2025

Monsieur le Maire,

Vous nous avez sollicités pour émettre un avis sur le projet d'arrêt du PLU de l'ancienne commune de La Perrière et nous vous en remercions.

Nous avons pris connaissance avec attention des différentes pièces qui le constitue et nous souhaitons vous faire part de nos remarques.

Nous saluons la volonté de la commune de conforter l'offre en foncier économique afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises ou de proposer aux entreprises artisanales locales qui le souhaitent de développer leur activité voire d'en accueillir de nouvelles.

Les commerces et services de proximité trouvent leur place en zone Uva, correspondant aux centralités des villages. Compte tenu de l'évolution du commerce induit notamment par les changements de comportement des consommateurs, nous attirons votre attention sur la nécessité de ne pas multiplier les pôles commerciaux. Afin de préserver et renforcer la dynamique économique et commerciale existante, nous vous recommandons de privilégier l'affirmation d'une centralité unique par village. Cette concentration permet de mieux structurer l'offre sur un périmètre restreint et de favoriser les synergies entre les activités, éléments essentiels pour accroître l'attractivité du territoire.

Par ailleurs, l'identification d'un périmètre de centralité au sein de la station de La Tania nous paraît particulièrement pertinente. Une telle démarche contribuera à renforcer l'attractivité du centre-station et à maintenir une intensité touristique porteuse de développement économique. Ce choix, structurant pour l'avenir, permettrait de créer un cœur de vie animé où l'implantation de commerces et de services favoriserait à la fois la lisibilité de l'offre et la qualité de l'expérience client.



Le développement économique de la commune, support du domaine skiable de La Tania, dépend en partie de sa capacité à loger sa population permanente et active. Aussi, afin d'atténuer les effets de la pression foncière, nous saluons les choix de la municipalité en faveur de l'hébergement saisonnier et permanent. Ils constitueront un véritable levier pour rendre le recrutement du personnel plus attractif, faciliter le parcours résidentiel et proposer une offre en logement adaptée, diversifiée et décente.

Enfin, la valorisation des espaces publics, notamment à travers une meilleure prise en compte de la mobilité piétonne, constitue un atout supplémentaire. Dans un contexte où la clientèle est majoritairement familiale, offrir un environnement sûr et agréable, facilitant la déambulation, encourage la fréquentation des commerces et dynamise l'activité locale.

Les autres évolutions envisagées n'appellent pas de remarques de notre part.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à ces recommandations, visant à préserver et développer le tissu économique local.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Marc BEGGIORA



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Christèle MERCIER
Déléguée Territoriale



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : SARRET Ambroise
Mél : a.sarret@inao.gouv.fr

A l'attention de Jean-Yves PACHOD
Maire
228 rue de la Mairie
73120 COURCHEVEL

V/Réf : PPe/LR/25

N/Réf : CM/AS-25-427

**Objet : Révision du PLU
Ancienne commune de La Perrière**

Mâcon, le 24 septembre 2025

Monsieur Le Maire,

Par courrier du 5 août 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision du PLU de l'ancienne commune de La Perrière, faisant désormais partie de la nouvelle commune de Courchevel.

La commune de Courchevel est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) "Beaufort".

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Tomme de Savoie", "Raclette de Savoie", "Gruyère" et "Pommes et Poires de Savoie". Pour finir, elle est incluse dans l'aire de production de l'Indication Géographique (IG) des boissons spiritueuses "Génépi des Alpes".

L'étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

La liste des SIQO présents sur le territoire de la commune est à revoir selon la liste ci-dessus.

L'INAO salue le travail d'identification du potentiel en densification réalisé par la commune et la volonté de préserver les parcelles à vocation agricole. Aussi, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est que d'environ un hectare.

Après étude du dossier, l'INAO ne s'oppose pas au projet de révision du PLU du fait de l'incidence limitée sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO
et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Christèle MERCIER

Copie : DDT 73

| SUIVI DE L'APPLICATION DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DANS LES PLU | | | PLU arrêté - La Perrière - 22 juillet 2025 |
|---|--|--|--|
| Rappel des éléments constitutifs du projet de SCOT | | | PLU prescrit par délibération du 26/11/2015, complétée par la délibération du 25 janvier 2023 |
| Axe 1 Une Tarentaise qui préserve son capital nature | | | PLU la Perrière |
| Respect de la TVB par le règlement graphique | | Prise en compte TVB et trame noire Ok prescriptions surfaciques OAP TVB | Moyenne station : Diversifier l'immobilier de loisirs et renforcer la part de lits marchands. Prévoir du logements saisonniers et améliorer l'accessibilité de la station |
| Identification de réservoirs de biodiversité d'intérêt local | | En zone N = tous équipements sportifs hors ski (pas de construction) - À encadrer par rapport aux enjeux environnementaux / fréquentation Boisement à préserver (la Tania) avec prescriptions surfaciques Espaces verts en milieu urbain à préserver Secteur de vigilance environnementale pour quel enjeu ? OAP TVB | |
| Protection des zones humides | | Oui - prescriptions surfaciques | |
| Enjeux paysagers traités dans règlement graphique | | Prescriptions surfaciques : règlement associé ? Périmètre d'intérêt Porte d'Entrée la Tania sans règlement associé, idem hameaux patrimoniaux ? Ou nom zonage à compléter ? quid des vergers ? | |
| Respect de la préservation des sites naturels emblématiques | | SO | |
| Respect hameaux patrimoniaux | | 3 hameaux - périmère d'intérêt des villages prescription non trouvée dans règlement - cf. L151-19 non cité dans prescriptions (ok dans règlement) Uvp + OAP archi dédiée / effort pour respecter architecture traditionnelle (prescriptions/recommandations détaillées) oui saut ZAE extension sur agriculture et vergers | |
| Respect espace agricole stratégique (Pas de zones AU/U) | | bâtiment agri autorisé en A oui repérés en A et protégés | |
| Interdiction bâtiment agricole sur secteur stratégique | | oui AA - pris en compte dans ce PLU (ne l'étaient pas) | |
| Respect espace agricole important | | interdit en Af et AA, autorisé en Agricole sous condition du SCOT (40m² et dans exploitation) | |
| Recensement des alpages | | | |
| Logement fonction agricole intégré au volume et limite de 40m² | | | |
| Axe 2 Une attractivité touristique qui repose sur la qualité et la diversification | | | |
| Evaluation du parc existant d'immobilier touristique | | 4300 lits + 1000 en construction projet Moretta | |
| Evaluation du potentiel de réhabilitation | | baisse nb de passages skieur ? + passages été en baisse ? - stable quid des autres activités ? | |
| Mobilisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine en priorité | | | |
| Mesures pour le logement saisonniers | | 80 lgts saisonniers prévus (20 place d'armes + 60 formier) 20% de la SDP à partir de 2000m² pour les HT et autres hébergements / calcul indépendant (neufs pas la rénovation) - proposer de cumuler la règle (c'est la même) à partir de 2000m² ou 3000m² pour les programmes mixtes ? Parking formier pour saisonniers (60 lgts) - attention aussi pour RP : combien et surtout bien garantir pas de RS (soit maîtrise et loc soir servitude soit sms (pq créer un nouvel accès ? - garder l'accès plus intimiste - baisser la vitesse aménager voirie avec végétalisation etc.) - (100 lgts/ha) OAP1 place armes destination hébergement pour saisonniers conso STP 2023 = 15037m² autoriser le tourisme sur St Jean et Pierre blanche ? N'autoriser que sur la station ? (cf. Uva) | |
| Respect STP (14 000m² STP enveloppe max) | | chgt usage des HT existants encadrés (70% des surfces restent HT) | |
| SDP d'hôtels | | 2 HT | |
| SDP pour les villages de vacances et les autres formes de para-hôtellerie | | 3 RT | |
| SDP pour les RT | | UCC que du lgt donc de la RS ? Mettre interdire lgt et autoriser autres hébergements touristiques ? + rénovation et petite extension lgt existant pas de potentiel foncier réel - à préciser dans l'analyse ? pas d'analyse | |
| SDP copros touristiques et résidences secondaires | | Reste sur 300m² d'extension possible (règle SCOT sinon passage procédure UTN locale), restaurant altitude dans chgt usage = stecal vu taille si extension de plus de 20m² ce sera un stecal Rp.57x | |
| Objectif Réhabilitation | | SO | |
| Densité hébergement touristique | | 1400m altitude - traduction réglementaire peu convainquante alors que PADD | |
| Création UTN locale (respect des règles du DOO) | | 2 restau altitude existant - besoins renforcement car vieillissants | |
| Retranscription UTN structurante | | Haut de la commune en DS or atlas SCOT espace hors ski + recommandations DDT de mettre que les RM et emprise des pistes sécurisées | |
| Diversification de l'offre touristique | | | |
| Adequation domaine skiable DOO et zones AS | | | |
| Axe 3 Un territoire de qualité pour les résidents permanents | | | |
| Croissance démographique | | 460 hab en 2014 (fusion 2020) + Courchevel : 2 408 habitants en 2010 à 2311 en 2021 | |
| Nombre d'habitants supplémentaires | | 0 | |
| Nombre de logements permanents supplémentaires | | Besoin 40 lgts 60 lgts (40 place d'armes et 20 chavannes, quid hameaux patrimoniaux ?) + lgts oap la Tania ? Interdiction hébergemt touristique Uvp et Uvc (et faire en Uva hors station ?) Inscription SRP en Uvc Chavannes // rajouter en Uvb - OAP Place d'armes et OAP Tania si besoin OAP place armes : 80 ou 60 lgts lgts (40 RP, 20 saisonniers T2 p. 102) 7819 lgts dont 80% de RS (84,4%) - part en hausse (RP stable, très légère hausse) 63 lgts vacants (0,8%) - en baisse 1 bâti agri à St Jean : mettre SRP ? + potentiel rénovation à orienter vers le RP ? analyse foncière réalisée sur conso qg dents creuses résiduelles aux Chavannes - SRP instaurée car pas de maîtrise publique cdonc encadrement Proposition conso brute 2,5ha | |
| Evaluation des disponibilités du bâti vacant | | place d'armes : pq 2 étages enterrés ? Pourquoi extension en conso au dessus d l'accès existant. Rester sur forme actuelle sans conso ? 80 ou 85 lgts ? Cf. RP1 p. 121 et OAP (114 lgts/ha) | |
| Evaluation du potentiel de dents creuses de - de 500m² | | 53 LLS existants La Perrière sur courchevel parc pour les saisonniers en prévoit SMS ? Cf. OAP place d'armes ? SO. Trop faible | |
| Respect du dimensionnement habitat permanent (4ha) | | | |
| Densité moyenne des OAP (nbr lgts/ha) | | | |
| Objectif logement locatif social | | | |
| Objectif de sorties de vacance | | | |
| Requalification entrée de ville | | | |
| Inscription de ZAE si concerné par le DOO | | ZAE inscrite mais aggrandissement sur des secteurs sensibles, à risques et protégés au SCOT (vergers et agricole) + inscription nouvelle zone entrée Chavannes (Champetel) qui a fait l'objet d'une RA en 2021 - ok acceptable mais pas au scot. Attention contenir entreprise + pas sur espace inondable + la route doit marquer la limite avec espace naturel donc revisiter l'emprise UX, + encore agrandie avec secteur de l'autre côté de la rue. Fonder éco Champetel 7500m² - SCOT limite à 5000m² en diffus St Jean - zone UX sur ancien bâti agri ok ? | |
| Axe 4 Une offre de mobilité plus efficace et des alternatives à la voiture en solo | | | |
| Densification plus important en proximité des TC | | SO | |
| Règles de gestion de stationnement et emprise prévu pour PAR | | ok gestion stationnement sur projet + parking Comboux entrée Tania à recadrer sur les destinations (destination UE à restreindre aux seuls plegs) | |
| 70% de la commercialisation hors samedi pour les projets de lts touristiques de + de 5000m² | | Pas de projet touristique d'ampleur | |
| Axe 5 Des commerces vivants à l'année | | | |
| Commerces < à 450m² uniquement dans centralités urbaines | | Encadré à 300m². Uca servitude commerciale ? Non trouvée au zonage (cf. Rp.34) | |
| Pas de commerces dans les ZAE | | ok - retirer les bureaux, uniquement industrie / entrepôts | |
| Interdiction logement de fonction dans les ZAE | | ok | |
| Axe 6 Une maîtrise des consommations énergétiques et des risques anticipés | | | |
| Gestion économe du foncier | | ZAN 50%, Conso 3,5 2011-2020 puis 0,35 2021-24. Objectif consommation 1,8ha entre 2025 et 2035 (inscription moindre au PLU : coups partis de 0,48ha + 0,45ha parking/voirie + 0,35ha habitat = 1,28ha) Rp2 p. 107 AOP place armes conso 2000m² ? Pbmtyq méthodo dans le décompte foncier (SCOT foncier brut à partir de 500m² // ZAN à partir de 2500m²) Zones U et AU moins importantes que précédents PLU (-3ha) | |
| Démonstration adéquation besoin en eau potable et accueil nouvelle population | | Oui prévu (diag. ressource à regarder, semble fragile). Préserver qualité écologique des eaux / gestion ressource, multi-usages et gestion risques | |
| Gestion terres / chantier | | Pas de remblais en A ni N - ok Gestion à la parcelle à proposer ? Pas de zone dédiée tampons ou ICPE Etalement des zones ZAE sur secteur sensibles pour traitement | |
| Capacité traitement des eaux usées | | UVC 50% pleine terre (peu de densification) UCC 30% pleine terre en zone urbaine à risque, mettre une règle de non imperméabilisation des espaces extérieurs ? Gestion EP : confirmation gestion à la parcelle + rétention obligatoire si connexion réseau ? OAP TVB ok Récupérateur eaux pluviales obligatoire ? oui + étude de risque réalisée + gestion EP en amont oui + filtres bois-énergie / réseau de chaleur ? + ZAE nR | |
| Perméabilisation des sols et infiltrations des eaux de pluies | | Uvp = PV en façade interdit et au sol et 30% toiture pq, autant faire tte la toiture ? surélévation toiture 40cm (hors zone UVp) possible ? accompagner nécessaire transition énergétique et la sobriété : formes urbaines, EnR, réseau de chaleur rien sur qualité énergétique sur oap sectorielles peu mieux faire | |
| Intégration de la culture du risque | | | |
| Analyse des ressources énergétiques | | | |
| Mesures incitatives pour la performance énergétique | | | |



**PRÉFÈTE
DE LA SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires (DDT)**

Chambéry, le 3 octobre 2025

Service Politique agricole et
Développement rural
Affaire suivie par : Damien FERRAND
Tél : 04 79 71 72 71
Mél : damien.ferrand@savoie.gouv.fr

Monsieur Jean-Yves PACHOD
Maire

Mairie de Courchevel
228, rue de la Mairie
SAINT-BON
73120 COURCHEVEL

Monsieur le Maire,

Vous avez saisi la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Savoie concernant la révision générale du plan local d'urbanisme de La Perrière.

Cette commission, présidée par la préfète, ou son représentant, est composée notamment de représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers et forestiers, des notaires, de la fédération départementale de chasse, des associations agréées de protection de l'environnement, ainsi que de personnes qualifiées associées.

J'ai l'honneur de vous inviter à participer à la réunion de cette commission au cours de laquelle sera examinée votre demande. Cette réunion se tiendra:

le jeudi 16 octobre 2025 de 09h10 à 09h55
en salle de conférence de la DDT de la Savoie
Direction Départementale des Territoires (DDT)
1 rue des Cévennes
73011 CHAMBÉRY Cedex

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

Pour la préfète et par délégation,
pour la directrice départementale des
territoires, le chef du service politique
agricole et développement rural,


Thomas RIETHMULLER



Monsieur Jean-Yves PACHOD,
Maire,
Mairie de Courchevel
228, rue de la mairie
Saint Bon Chef-Lieu
73 120 COURCHEVEL

Par courriel uniquement

Moûtiers, le 15 octobre 2025

Réf : PM-JV 2025-10-03

Affaire suivie par : Johanne Vallée / 06.89.25.89.69

Objet : Révision générale du PLU de La Perrière, Commune déléguée de la Commune nouvelle de Courchevel - Avis SCoT Tarentaise Vanoise

Monsieur le Maire,

Par courrier du 11 août 2025, vous avez consulté l'Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise sur votre projet de révision générale de PLU de la commune déléguée de La Perrière en phase arrêté, en tant que personne publique compétente en matière de SCoT et je vous en remercie.

Le 30 septembre dernier, nous avons échangé sur les observations relevées sur votre document arrêté vis à vis des orientations et objectifs du SCoT Tarentaise Vanoise. Je vous remercie pour les précisions apportées lors de cette rencontre.

Avant de présenter notre analyse, il nous semble important de rappeler, d'une part, que **votre projet de PLU intervient après plusieurs évolutions législatives structurantes, et notamment la loi Climat et Résilience qui implique une évolution forte de nos modes d'aménagement, ainsi que la loi Le Meur en novembre 2024** qui offre un nouvel outil d'encadrement du logement permanent. Les enjeux liés au dérèglement climatique, aux limites de nos ressources naturelles et à la chute de la biodiversité sont de plus en plus prégnants dans notre quotidien.

D'autre part, vous avez fait le choix de **poursuivre une procédure de révision du seul PLU de la commune déléguée de La Perrière qui a été engagée il y a 10 ans**, avant la fusion avec la commune de Saint Bon Courchevel au sein de la Commune nouvelle de Courchevel.



Dans cette situation, il existe peu de données disponibles isolant le seul secteur de La Perrière, dont la dynamique et l'évolution sont maintenant indissociables de la vie et du devenir de toute la commune de Courchevel. Aussi, ce premier exercice de PLU sur La Perrière qui permet sa mise en compatibilité avec le SCoT Tarentaise Vanoise **appelle l'élaboration d'un PLU unique sur l'ensemble de la Commune nouvelle**. Nous vous invitons à envisager rapidement cette réflexion.

L'armature territoriale définie au sein du SCoT place La Perrière comme une station moyenne. Ses enjeux résident principalement dans le soutien aux lits marchands, l'intégration de logements saisonniers et l'amélioration de l'accessibilité de la station. Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de votre PLU propose un projet communal structuré autour de 3 axes, à savoir **la valorisation de la qualité du cadre de vie comme support d'attractivité, la réponse aux besoins de la population, notamment en matière de logements**, ainsi que **la poursuite de l'adaptation des activités touristiques aux évolutions climatiques**.

Je vous détaille ci-dessous notre analyse et les observations pour chacun des enjeux du SCoT vis à vis de votre projet de PLU arrêté :

Equilibre protection et développement

a. La trame verte et bleue et paysages

Le SCoT prévoit l'identification de réservoirs de biodiversité et des espaces paysagers à préserver. **Il est à noter en premier lieu qu'aucun espace majeur repéré au diagnostic du PLU ou à l'atlas du SCoT comme à protéger n'est inscrit en zone U ou AU**. Cela traduit concrètement la trajectoire de sobriété foncière exprimée à travers le PADD.

Aussi, le projet de PLU identifie dans son diagnostic les espaces à préserver. **Ils sont traduits au sein de trames protectrices, qui interdisent toute nouvelle construction**. Les zones humides ou les ripisylves, comme leurs espaces de bon fonctionnement et celui du Doron de Bozel sont bien pris en compte. **Toutefois, les vergers ne sont pas identifiés ni repris dans les espaces à préserver. Nous vous invitons à les intégrer dans une de vos trames protectrices et son règlement associé**.

Concernant le tétras-lyre, l'état initial de l'environnement repère sur la commune de La Perrière des zones à forts enjeux et d'autres dont le potentiel est à préciser pour son habitat. Or, ces secteurs ne sont pas traduits dans les pièces réglementaires, notamment par des cartes de vigilance ou des trames protectrices. Aussi, **nous vous proposons de les identifier dans vos zonages et d'intégrer dans votre règlement et/ou dans l'OAP thématique trame verte et bleue ces enjeux**, afin que les aménagements réalisables en zone N et AA les prennent en compte. **Également en zone N, tous types d'aménagement sportif ou récréatif sont autorisés. Au vu de l'importance des surfaces en zone N sur la Commune, nous vous**



proposons d'encadrer ses aménagements en prenant en compte également les enjeux environnementaux, par le règlement ou la proposition de bonnes pratiques dans l'OAP trame verte et bleue (prise en compte de l'écoulement naturel de l'eau, présence du tétras-lyre, encadrement des cheminements, zones de quiétude etc.).

Concernant l'architecture et le patrimoine, vous mobilisez l'art. L151-19 afin d'identifier les 3 hameaux patrimoniaux, ainsi qu'un secteur à préserver de la station de La Tania (« porte d'entrée »). Des règles spécifiques au sein du règlement sont proposées, ainsi qu'une OAP par hameau patrimonial afin d'encadrer leurs évolutions. Pour préserver le caractère de la station et des villages, vous proposez également de mettre en valeur et préserver des boisements et certains espaces verts. Cela participe à **la qualité paysagère et architecturale de la commune, ainsi qu'à la qualité de vie des habitants.**

Concernant le domaine skiable, il est traduit dans le zonage par une trame spécifique dédiée. Or il apparaît que, sur le haut du périmètre de la commune déléguée de La Perrière, cette trame intègre des secteurs considérés hors domaine skiable gravitairement accessible, tel que défini à l'atlas du SCoT. **Aussi, nous vous demandons de corriger cette erreur et de réduire l'emprise de la trame « domaine skiable » pour rester compatible avec le SCoT.**

b. Les espaces agricoles

Par rapport au PLU actuel, le projet de PLU proposé se met en compatibilité avec le SCoT en :

- Supprimant la zone AUe du Plu actuel située en secteur agricole stratégique,
- Identifiant en zone AF des surfaces agricoles à protéger à fort enjeu les surfaces agricoles où des constructions sont possibles,
- Identifiant les secteurs d'alpage en zone AA
- Identifiant des zones A constructibles pour les bâtis agricoles.
- Encadrant fortement le logement réservé aux seules nécessités de l'exploitation et limité à 40m²

Ces zonages traduisent les orientations du SCoT.

c. La trajectoire de sobriété foncière

Le travail foncier précis d'identification des disponibilités foncières en densification d'une part et en extension d'autre part, ainsi que de la consommation passée et à venir, est à souligner. Le rapport de présentation expose une bonne connaissance du tissu urbain et des choix réalisés.

Dans une démarche d'aménagement durable, le projet de PLU intègre la trajectoire de sobriété foncière introduite par la loi Climat et Résilience de 2021. Aussi, **face à une consommation passée d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) d'env. 3,5ha entre 2011 et 2020, il inscrit une consommation foncière d'environ 1ha d'ici à 2035** (en sus, 0,35a ont été consommés entre 2021 et 2024). Près de la moitié correspond à des



projets en cours, et le reste principalement des besoins de stationnements aux abords des hameaux. **Cette gestion économe du foncier participe au fonctionnement durable du territoire, qui est un des axes du projet de SCoT.**

La commune prévoit également 2 STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Toutefois, il ne s'agit pas de création mais de 2 restaurants d'altitude déjà existants à conforter.

Dans ce contexte, vous proposez un PLU climatisé, intégrant un effort important en matière de sobriété foncière.

Par ailleurs, le renforcement du rôle d'ascenseur valléen de la liaison câblée entre Brides-les-Bains et les Allues nécessite de développer les capacités de stationnement à proximité de la gare de départ. Sous réserve des études confirmant l'intérêt et les conditions de fonctionnement de cet ascenseur valléen, un des sites identifiés pour le parking se situe sur un espace agricole de La Perrière. Vous soumettez l'inscription de ce projet au cadrage en cours à l'échelle du SCoT de la stratégie de sobriété foncière et de la définition des enveloppes foncières à destination des équipements supra-communales, ce qui semble cohérent. Cela permettra également de mieux définir le projet de mobilité et ses critères de réussite.

Développement touristique

Concernant l'activité touristique, le projet de PLU confirme une station située à moyenne altitude arrivée à maturité. L'enveloppe de surfaces touristiques pondérées maximale définie au SCoT est atteinte et même dépassée avec le projet Moretta. Aussi, vous déployez les outils dans les zonages de la station et leur règlement pour maîtriser la densification suite à la clôture de la ZAC (boisement, pleine terre, recul, hauteurs, destination). L'objectif est également de conserver les formes urbaines et architecturales caractéristiques de La Tania.

Sans extension urbaine, le potentiel de développement de l'hébergement touristique reste donc très faible sur la station. Il est un peu présent sur les villages de St Jean et de La Perrière qui disposent encore d'un volume de bâti à rénover important. A défaut d'outil de planification pour limiter la résidence secondaire dans l'existant, une partie des bâtis repérés pourra également être rénovée en faveur du logement permanent ou saisonnier. **Concernant le changement de destination des hôtels**, nous vous invitons à mieux l'encadrer et à **l'autoriser sous réserve que 70% des surfaces soient maintenues en destination hôtel uniquement.** S'il n'y a plus de potentiel foncier, il est important que les restructurations de l'existant soutiennent le maintien de cette offre hôtelière qui a tendance à disparaître progressivement. Enfin, Le diagnostic de la station mérite d'être complété avec des éléments sur les besoins de réhabilitation de l'hébergement touristique existant (usage et confort touristiques et rénovation énergétique).



Par ailleurs, **le projet de PLU ne prévoit pas d'UTN locale. Il propose 2 STECAL touristiques pour la rénovation-extension de restaurants d'altitude.** Pour mémoire, le seuil des UTN locales a été maintenu au sein du SCoT à 300m² pour les restaurants d'altitude. Afin de respecter ce seuil sans création d'UTN locale, nous vous invitons à modifier le règlement en ce sens en passant de 500m² à 300m² les extensions possibles.

Enfin, le projet de PLU propose d'intégrer pour les projets touristiques de plus de 2000m², une obligation de 20% de la surface de plancher dédiée au logements saisonniers. Cette règle qui fixe le pourcentage à 20% est ambitieuse. Afin qu'elle réponde au mieux aux besoins, **nous vous proposons de cumuler la règle hôtel et autres surfaces touristiques pour que dès 2000m² des logements saisonniers soient prévus** (à défaut le seuil risque de se porter toujours à 4000m²). **Également, il convient d'agir sur l'existant pour qu'à l'occasion de projets de rénovation-extension, l'enjeu du logement du personnel soit pris en compte.** A l'exemple d'autres PLU du territoire, **il pourrait être défini qu'à compter d'une certaine surface d'extension (500m² ?), le projet à destination d'hôtel ou autres hébergements touristiques, intègre un pourcentage à définir de logements saisonniers.** Au regard du déficit croissant sur Courchevel de logements saisonniers, il sera intéressant de renforcer le règlement proposé sur les logements saisonniers.

En complément, la commune prévoit 2 OAP (place d'armes et parking du formier) proposant environ 80 logements saisonniers. **Afin de confirmer cette intention, il serait opportun de compléter la programmation des OAP, telle que proposée dans le rapport de présentation et de mettre en place les outils permettant d'assurer la destination dans le temps de ces logements** (servitude de mixité fonctionnelle notamment).

Qualité de vie, habitat permanent et services

a. Consommation foncière brute et densité, dédiées à l'habitat

Le projet de PLU vise une stabilisation démographique de la commune, traduisant les besoins à une quarantaine de logements permanents sur le PLU de La Perrière sur la durée du PLU. Cela correspond aux dynamiques actuelles de population et à la trame territoriale définie au SCoT où La Perrière joue le rôle d'une station moyenne.

Concernant la consommation foncière brute dédiée à l'habitat, telle que définie au SCoT, la consommation depuis 2018 et envisagée avec ce projet de PLU s'élève à 2,5ha au total (pour 4ha maximum possibles). **La consommation foncière dédiée à l'habitat permanent et les densités définies dans les 2 OAP, entre 100 et 130 logements à l'ha, respectent la trajectoire de sobriété foncière engagée par le SCoT et renforcée avec la loi climat et résilience.**

b. Logement permanent



La production de logement à destination des habitants est un enjeu important de votre commune dans un contexte de forte concurrence avec l'hébergement touristique et la résidence secondaire. Aussi, en raison de sa morphologie urbaine, de la capacité viaire de ses dessertes et de sa localisation plus proche de la départementale en fond de vallée et donc des services, commerces et équipements des centralités, **vous proposez l'instauration de la servitude de résidence principale sur le village des Chavonnes**. Cette initiative est à soutenir pour préserver des réponses aux besoins de logement des habitants. **Une partie de la programmation des 2 OAP du formier et de la place d'armes sera aussi dédiée aux logements des permanents. Afin de maîtriser leur destination, nous vous proposons d'instaurer cette même servitude ou une servitude de mixité sociale, absente de votre projet de PLU.** La proposition de logements abordables pour tous à travers une servitude de mixité sociale est aussi une orientation du SCoT.

Zones d'activités économiques

La Perrière dispose de plusieurs zones d'activités économiques **inscrites dans en zone UX, dont une seule est repérée au SCoT**. L'étude réalisée en 2022-23 à l'échelle de la Tarentaise sur la stratégie et le foncier économique a mis en avant la rareté de ce type de foncier et l'importance de le protéger des autres usages, tel que le propose le SCoT. **Votre projet de PLU traduit bien la protection de ces zones dédiées principalement aux activités dites industrielles et entrepôt.** Nous vous proposons en plus de ne pas autoriser les activités tertiaires (bureau) et de service qui peuvent s'implanter dans un tissu urbain mixte sans engendrer des nuisances incompatibles.

Concernant la zone du Champetel, elle a fait l'objet d'une révision allégée en 2021 pour régulariser les activités d'une entreprise existante. En dehors des sites repérés au SCoT, l'inscription de zone d'activités jusqu'à 5000m² est possible. Toutefois, force est de constater qu'avec ce nouveau PLU, l'emprise a tendance à s'agrandir encore. De la même manière, la zone inscrite à la Perrière continue à s'étaler, cette fois sur des secteurs à protéger et à risque. Aussi, nous vous invitons à confirmer l'inscription de ces zones, tout en les contenant sans leur permettre de s'étendre de manière excessive ou sur des secteurs à enjeux ou à risque.

L'offre commerciale - DAAC

Le secteur de La Perrière ne fait pas l'objet d'une centralité urbaine ou d'une zone commerciale, il n'y a donc pas d'orientations particulières dans ce domaine. Toutefois, nous constatons que les commerces sont autorisés dans les villages de St Jean et de La Perrière sous réserve de ne pas dépasser 300m² tel que proposé au SCoT. En station, ils sont autorisés dans la zone centrale et commerciale existante de la Tania. Cet encadrement de l'activité commerciale semble pertinent.



Mobilité

Le projet de PLU de La Perrière propose peu d'orientation en matière de mobilité. Le choix de secteur de densification, situés en proximité de la route départementale de fond de vallée, rendant les centralités de Moûtiers ou Bozel plus accessible participe à rapprocher l'habitat aux services et équipements. Des solutions de stationnement en périphérie des hameaux patrimoniaux sont également organisés afin d'assurer la réponse aux besoins, tout en valorisant les cheminements piétons situés à l'intérieur du hameau, caractéristiques de leur trame urbaine et de leur densité.

Enfin, le secteur UE destiné à du stationnement a déjà fait l'objet d'une évolution du PLU par le passé. Le règlement proposé permet la réalisation de bâtis et d'équipements publics diversifiés (santé, culture, sport, culte, etc.) d'une hauteur importante (13,5m). Afin de ne pas participer à l'étalement de la station, qui devrait se contenir au secteur de la Tania jusqu'au projet de la Moretta, nous vous proposons de limiter les destinations possibles au stationnement et aux équipements nécessaires à un pôle de mobilité. Si une partie du parking est dédié au stationnement de camping-cars ou véhicules aménagés pour des séjours prolongés avec nuitées, cet usage doit pouvoir être régularisé (destinations notamment).

Gestion des ressources, réduction des émissions de gaz à effet de serre et maîtrise de la consommation énergétique

Le PADD engage la commune dans une démarche d'adaptation au changement climatique et d'aménagement durable de la vie locale, du tourisme et des ressources. Toutes les initiatives en faveur d'une consommation sobre des ressources, d'une meilleure prise en compte des risques et d'une maîtrise de la consommation énergétique sont encouragées par le SCoT Tarentaise Vanoise.

a. La ressource en eau

Le SCoT préconise de prendre en compte la disponibilité de la ressource en eau en réalisant l'analyse des besoins-ressource au regard du développement projeté. Or le diagnostic semble incomplet pour confirmer cette adéquation besoins-ressources dans une analyse multi-usages et intégrant le réchauffement climatique. **Face à ce constat, afin de garantir la compatibilité au SCoT, il est nécessaire de mieux démontrer les capacités en eau de la commune pour répondre à son projet de développement.**

b. Intégration de la culture du risque

Le secteur de La Perrière ne dispose pas de PPRN. Aussi à l'occasion du PLU, la commune a réalisé une étude de risque complète qui permet de définir les aléas, les enjeux et les risques. **Ce travail et cette connaissance actualisée des risques est à souligner.** Cette étude est jointe au projet de PLU et fait l'objet de prescriptions surfaciques précisant les secteurs à



risques moyens et forts, permettant d'adapter les projets. **Nous vous invitons à n'inscrire aucun secteur soumis à un risque fort en zone U.**

c. Gestion des terres et déchets de construction

La gestion des terres de chantier est une préoccupation grandissante sur notre territoire. Le PLU protège les terres agricoles et naturelles de ces dépôts et les zones UX, notamment à la Perrière, sont de zones de tri et d'espace tampon avant réemploi. Nous manquons également de zones pour des exutoires ultimes de ces déchets inertes (Installation de Stockage des Déchets Inertes - ISDI). Aussi, nous vous invitons à réfléchir dès à présent à des solutions possibles et à inscrire des zones dédiées spécifiques ou à garantir, notamment au sein des OAP, une gestion au projet en déblais-remblais des terres.

d. Production d'EnR et de réduction des GES

Les initiatives en faveur de la production EnR et de réduction des GES sont encouragées par le SCoT Tarentaise Vanoise. L'OAP trame verte et bleue et adaptation au changement climatique propose quelques bonnes pratiques en ce sens (matériaux biosourcés, armature verte dans la trame urbaine, reconquête de la qualité des sols, lutte contre l'imperméabilisation). Conformément à la loi d'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables (APER) de mars 2023, vous avez réalisé un travail volontaire afin de favoriser le développer les EnR sur votre commune. Vous pourriez si vous le souhaitez annexer cette réflexion à votre PLU.

Erreurs matérielles

A la lecture du plan de zonage, du règlement et des rapports, quelques erreurs matérielles sont apparues que nous vous invitons à corriger afin de faciliter la lecture du document, par exemple : la règle pour les logements saisonniers concernant les autres hébergements saisonniers (surfaces d'« hôtel » indiqué), la servitude commerciale évoquée dans le règlement (UC) qui n'apparaît pas au zonage, l'analyse de l'enveloppe urbaine et la consommation d'ENAF sur le secteur de l'OAP de la place d'armes (p. 121 du RP1 et p. 102 et 107 du RP2), quelques copier-coller inopportuns. Enfin, afin de confirmer les observations et d'harmoniser certaines méthodologies, **pour l'analyse des marchés immobiliers**, nous vous invitons à vous appuyer sur **l'observatoire MCMA** mis à disposition gratuitement des collectivités par l'Etablissement Public Foncier Local 73. Il se base sur l'analyse des fichiers fonciers et des ventes effectivement réalisées et non sur des estimations et promesses d'agents immobiliers plus contestables.



En espérant que les éléments cités ci-dessus puissent contribuer à la qualité de votre projet, j'ai le plaisir de formuler **un avis favorable assorti d'une prescription sur la ressource en eau pour confirmer sa disponibilité au regard de votre projet.** Également nous formulons deux observations sur l'importance de renforcer la règle pour intégrer des logements saisonniers au sein des projets touristiques et limiter le changement de destination des hôtels existants, ainsi que de contenir l'étalement foncier des entreprises sur des secteurs à protéger ou à risque.

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

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

Pour Fabrice PANNEKOUCKE et par délégation,



Patrick MARTIN

1er Vice-Président APTV

Président du SCoT Tarentaise-Vanoise





**PRÉFÈTE
DE LA SAVOIE**

Liberté
Égalité
Fraternité

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE LA SAVOIE

sur le PLU arrêté de La Perrière

au titre des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme et L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime en vertu des dispositions prévues par la Loi Climat et Résilience de 2021

La commune de La Perrière (commune déléguée de Courchevel) est comprise dans le périmètre du SCOT de l'Assemblée du Pays de Tarentaise-Vanoise (APTV).

La CDPENAF a examiné en séance plénière le 16 octobre 2025 le plan local d'urbanisme arrêté de La Perrière.

Le PLU arrêté est soumis à l'avis de la CDPENAF au vu des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, ainsi que par autosaisine de la commission en vertu des dispositions de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

15 membres étaient présents ou avaient donné mandat.

Avec 15 voix exprimées, le quorum a été atteint et la commission a délibéré valablement.

I – Contexte général

La Perrière est une des deux communes déléguées de la commune nouvelle de Courchevel, créée le 1^{er} janvier 2017. Elle dispose d'un PLU approuvé en 2006. La présente révision générale a été prescrite le 26 novembre 2015, puis a fait l'objet d'une nouvelle délibération du conseil municipal de Courchevel le 25 janvier 2023 en vue de reprendre la procédure lancée par la commune déléguée. Le PLU révisé a été arrêté le 22 juillet 2025.

II- Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)

1 – Bilan de la consommation d'ENAF (2011-2021)

Entre 2011 et 2021, la consommation d'ENAF s'établit à 3,5 ha, dont :

- 1,39 ha à destination d'habitat,
- 1,3 ha à destination d'équipements publics,
- 0,66 ha à destination d'activités économiques.

Cela est cohérent avec le calcul effectué par la DDT, qui identifie 3,8 ha d'ENAF consommés pendant la décennie 2009-2019.

2 – Consommation d'ENAF dans le PLU arrêté

Le PADD fixe l'objectif de réduire de 50 % *a minima* la consommation d'ENAF entre 2025 et 2036, soit de mobiliser 1,8 ha au regard du bilan rappelé ci-dessus. Cette réduction de la consommation d'ENAF répond aux attendus de la loi Climat et Résilience. Le rapport de présentation précise que les objectifs de développement du PADD débutent en 2025, mais l'appréciation du rythme de diminution de la

consommation d'espace s'apprécie depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience, prenant ainsi en compte les « coups partis » avant que la collectivité ait pu émettre des sursis à statuer. Ce point devra être clarifié en cartographiant « les coups partis ».

Il convient de noter que la superficie globale de la zone A (172,8 ha) augmente fortement du fait de la prise en compte de la dimension agricole du domaine skiable.

III- Règlement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zones A et N

Le règlement des bâtiments d'habitations en zones A et N autorise les extensions mais n'autorise pas les annexes. Si en zone N une seule extension de 60 m² sous conditions est autorisée, il convient aussi de réglementer l'extension en zone A

A titre de rappel, la doctrine de la commission est favorable à la possibilité d'extensions sous réserve que le bâtiment concerné ait une surface de plancher minimale de 50 m² à la date d'approbation du PLU et que l'extension ne représente pas plus de 30 % de SDP supplémentaire, dans la limite de 60 m².

IV- Création de STECAL

1) STECAL Nra

Le PLU arrêté projette deux STECAL en sous-secteur Nra, pour permettre l'évolution de deux restaurants d'altitude existants.

Le règlement de cette zone autorise à ce jour les extensions jusqu'à 500 m² de surface de plancher. Le règlement devra être revu pour limiter clairement les extensions de la surface de plancher à 300 m² maximum pendant la durée d'application du PLU, soit jusqu'en 2036. Pour rappel, le SCOT APTV fixe à 300 m² la limite au-delà de laquelle le projet doit être considéré comme UTN locale.

2) Secteurs Np

La commune a fait le choix d'inscrire des secteurs dédiés à l'aménagement de stationnement aériens, dont le règlement écrit dispose que sont autorisés les autres équipements recevant du public tels que les constructions, aménagements, à usage de stationnement (closes ou non closes) ;
Les secteurs Np correspondent à des **STECAL** dès lors que les constructions y sont autorisées.

Par ailleurs, **les secteurs Np correspondant aux ER 3 et 5** ne peuvent être inscrits au PLU en l'absence d'étude de discontinuité. **Ils sont donc à retirer.**

3) Secteur Ne

Ce secteur correspond à une aire de stockage des services municipaux existante. Bien qu'à ce jour aucun STECAL ne soit inscrit, le règlement de cette zone autorise « les locaux et bureaux accueillant du public ». Si ce secteur a vocation à recevoir de nouvelles constructions, un STECAL devra être inscrit et une étude de discontinuité devra être menée.

V – Projet de parking dans le cadre des JOPH2030

Nota bene : ce point a été fourni aux membres à titre d'information uniquement, il n'a pas fait l'objet d'un vote.

Un espace, classé en AF du PLU arrêté, a été identifié pour accueillir un parking lié à l'ascenseur valléen de Brides-les-Bains.

Si cet espace est bien mentionné dans le PADD, il ne trouve pas de traduction aux règlements écrits et graphiques. Or, il conviendrait qu'il soit inscrit afin de garantir la possibilité de réalisation du projet sans recourir à une évolution ultérieure du PLU.

VI- Les échanges ont porté sur :

- la servitude de résidence principale mise en place sur le hameau des Chavonnes ;
- l'interdiction de construire des bâtiments agricoles en secteur AF et la mention des « enjeux paysagers » dans l'intitulé de la zone ;
- les abords boisés de l'enveloppe urbaine ;
- l'inscription d'une trame arborée en zone urbaine afin de préserver la végétation ;
- les moyens mis en place pour assurer l'enveloppe touristique de La Tania telle qu'elle est à ce jour ;
- le règlement écrit concernant les remblais au sein de la trame domaine skiable ;
- la protection des jardins et potagers au sein des hameaux.

DÉLIBÉRATION et CONCLUSION

Considérant que le PLU arrêté témoigne d'une inscription volontariste dans les objectifs de la loi Climat et Résilience,

Considérant que le projet limite autant que possible la consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels ,

Considérant un nombre restreint de sites pour les opérations structurantes sur des secteurs déjà artificialisés ,

Considérant la préservation et la pérennisation des activités agricoles et pastorales ,

Considérant la protection de l'environnement et le maintien des qualités paysagères du territoire,

la commission émet un avis favorable (-4 abstentions) qu'elle assortit des deux réserves suivantes :

- les emplacements réservés n°3 et 5, et les zonages Np correspondants devront être supprimés ;
- le règlement de la zone Ne devra être revu pour ne pas autoriser les constructions.

Pour la préfète,
sa représentante à la CDPENAF,
la directrice départementale des
territoires,


Isabelle NUTI



LE DÉPARTEMENT

Pôle aménagement
SECRETARIAT GENERAL

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

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

Contact : Emmanuelle THOMAS



04 79 44 50 56



amenagement-sg-urbanisme@savoie.fr

Nos réf. : ET/VM/PAD-SG/SAT/D/2025/444433

Monsieur le Maire,

En application des dispositions des articles L 153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme, vous m'avez soumis pour avis, l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ancienne commune de La Perrière.

Eu égard aux compétences du Département, je vous informe que la procédure engagée suscite quelques remarques particulières de ma part concernant les exhaussements et affouillements. En zone N, dans le règlement écrit, il est utile d'autoriser les exhaussements et les affouillements afin de permettre la réalisation de plateformes routières nécessaires à l'exploitation forestière.

Sous réserve de la prise en compte des remarques formulées, j'émet un avis favorable sur l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de l'ancienne commune de La Perrière.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

#signature1#

Pour le Président,

Par déléga

Eva ALIA

Directrice

Signé par : Eva ALIACAR

Date : 07/11/2025

Qualité : Directrice Générale Adjointe
Aménagement

ménagement