



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA PERRIERE

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX ET DISPOSITIF DE SUIVI

ARRÊT PROJET – JUILLET 2025

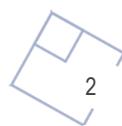
Certifié conforme et vu pour être annexé à
la délibération d'arrêt du conseil municipal
en date du 22 juillet 2025

LE MAIRE
Jean-Yves PACHOD



SOMMAIRE

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU	4
CHAPITRE I.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	5
1. SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS	5
2. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD	6
3. OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÈGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU	24
CHAPITRE I.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	42
I.2.1. LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES	42
I.2.2. LES SECTEURS URBAINS ET A URBANISER	45
I.2.3. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	63
I.2.4. JUSTIFICATION DES MODES DE CALCUL DES REGLES, DES DEFINITIONS ET DES REGLES DE HAUTEURS SPECIFIQUES (COTES ALTIMETRIQUES)	76
I.2.5. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA FAVORISATION DES LITS MARCHANDS ET A LA REPONSE AUX BESOINS DES ACTIFS EN MOBILITES	78
I.2.6. JUSTIFICATION DU VOLET « MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE »	80
I.2.7. JUSTIFICATION DU VOLET « PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS » DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT ET SPATIALISATION AU REGLEMENT GRAPHIQUE	81
I.2.8. JUSTIFICATION DU VOLET « GESTION DES RISQUES » DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT ET SPATIALISATION AU REGLEMENT GRAPHIQUE	89
I.2.9. JUSTIFICATION DU VOLET « DOMAINE SKIABLE » DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT ET SPATIALISATION AU REGLEMENT GRAPHIQUE	91
I.2.10. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	92
I.2.11. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	93
I.2.12. LES CAPACITES DU PLU	99
I.2.13. TABLEAU DES SURFACES DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES PRINCIPALES EVOLUTIONS ENTRE LES SECTEURS	109
I.2.14. ÉVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE PLU	111
I.2.15. SYNTHESE CHIFFREE DE L'EVOLUTION DU FONCIER CONSTRUCTIBLE PAR RAPPORT AU PLU APPROUVE EN 2006	117
I.2.16. JUSTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE (STECAL)	121
I.2.17. JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES	125
I.2.18. JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APORTEES A L'IDENTIFICATION DES CONSTRUCTIONS ET DES PERIMETRES D'INTERET	131
I.2.19. JUSTIFICATION DE L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE	135
I.2.20. L'IDENTIFICATION DES CHALETS D'ALPAGES OU BATIMENTS D'ESTIVE	136
CHAPITRE I.3 : ARTICULATION AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE TARENTAISE-VANOISE ET DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	137
I.3.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE TARENTAISE-VANOISE	137
I.3.2. LOI MONTAGNE	143
I.3.3. LOI CLIMAT ET RESILIENCE	144
I.3.4. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) AUVERGNE-RHONE-ALPES	144
I.3.6. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHONE-MEDITERRANEE	148
PARTIE II : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	149



CHAPITRE II.1 : DISPOSITIF DE SUIVI	150
II.1.1. INDICATEURS GENERAUX	150
II.1.2. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX	153

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

CHAPITRE I.1 :

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS

(voir les déclinaisons en pièce n°2 – PADD du PLU)

AXE 1 : Valoriser notre cadre de vie, comme support de notre attractivité

- Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue ... mais aussi noire
- Assurer une gestion durable de l'eau
- Lutter contre l'artificialisation des sols
- Accompagner la nécessaire transition énergétique et la sobriété
- Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux pollutions, nuisances et risques naturels
- Définir des limites claires entre les espaces urbains et les espaces agricoles/naturels, dans une logique de sobriété foncière
- Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine
- Accompagner la densification en fonction de l'armature urbaine du territoire

AXE 2 : Répondre aux besoins de la population

- Stopper la décroissance démographique, en répondant aux besoins internes à l'horizon 2036
- Organiser, diversifier et programmer la production de logements de telle façon à assurer le bon fonctionnement communal
- Organiser le développement urbain autour des réseaux de mobilité du quotidien, existants et à venir
- Faciliter la pérennité des activités agricoles et pastorales, ainsi que le développement des circuits-courts
- Accompagner la qualité du cadre de vie, par la fonctionnalité et la qualité des services à la population, y compris les communications numériques
- Soutenir le développement des activités économiques et limiter ainsi les distances domicile-travail

AXE 3 : Poursuivre l'adaptation des activités touristiques

- Maintenir les grands équilibres actuels de la station de La Tania, tout en accompagnant les rénovations
- Maintenir l'ambiance boisée de la périphérie bâtie, avec des densités faibles sur les franges
- Répondre aux besoins en logement des actifs saisonniers, pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements voiture
- Améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été
- Poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons
- Repenser une mobilité durable globale à l'échelle de La Tania, en renforçant son encrage dans le maillage global de Courchevel
- Maintenir et structurer des sites d'exactions et de stockage pour répondre aux besoins du territoire

AXE TRANSVERSAL : Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

- Tendre vers une diminution de minimum 50% du rythme de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021

2. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Les objectifs de la délibération de prescription de la révision du PLU, ainsi que le travail de diagnostic territorial et d'identification des enjeux thématiques et transversaux ont permis de faire émerger des priorités fortes pour le PADD :

- 1. Confirmer l'armature urbaine, et donc les secteurs pouvant se densifier**, en fonction de la proximité des équipements/services, de l'accessibilité ou encore de l'impact paysager.
- 2. Limiter l'impact environnemental du développement urbain**, notamment en termes de ressources et de matériaux.
- 3. Prendre en compte la nécessaire adaptation au changement climatique**, à l'échelle des projets (confort climatique).
- 4. Maintenir l'unité architecturale des villages.**

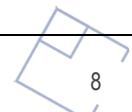
- 5. Renforcer le logement permanent et celui des travailleurs saisonniers**, par une politique ambitieuse qui encadre la production de logements.
- 6. Soutenir la dynamique artisanale**, historiquement bien implantée sur le territoire.

- 7. Participer au développement touristique de Courchevel**, notamment en accompagnant la dynamisation de la station de La Tania
- 8. Assurer le maillage des mobilités internes et externes**
- 9. Mieux encadrer la mobilisation du foncier déjà bâti.**

Le lien avec les objectifs de la révision du PLU

Objectifs de la révision	Traduction dans le PADD
Assurer la mise en compatibilité du P.L.U avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T) Tarentaise Vanoise, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - en renforçant la production d'habitat permanent, - en optimisant le foncier économique constructible, - en accompagnant la diversification des lits touristiques, - en assurant la protection des espaces agricoles stratégiques 	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 2 : « Stopper la décroissance démographique, en répondant aux besoins internes à l'horizon 2036 » - dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 1 : « Soutenir le développement des activités économiques et limiter ainsi les distances domicile-travail » - dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 3 : « Maintenir les grands équilibres actuels de la station de La Tania, tout en accompagnant les rénovations » - dans l'orientation générale n°4 de l'Axe 2 : « Faciliter la pérennité des activités agricoles et pastorales, ainsi que le développement des circuits-courts »
Assurer la mise en compatibilité du P.L.U avec différentes évolutions législatives et réglementaires, et en particulier, les Lois Grenelle et la loi ALUR ... en recherchant : <ul style="list-style-type: none"> - à identifier les potentialités du foncier déjà artificialisé, mobilisable pour répondre pour partie aux besoins de développement de la commune - une densification adaptée du foncier constructible, limitant la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers 	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 1 : « Lutter contre l'artificialisation des sols » - dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 2 : « Organiser, diversifier et programmer la production de logements de telle façon à assurer le bon fonctionnement communal » - dans l'orientation générale n°8 de l'Axe 1 : « Accompagner la densification en fonction de l'armature urbaine du territoire » - dans l'orientation générale de l'axe transversal : « Tendre vers une diminution de minimum 50% du rythme de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021 »
Promouvoir une urbanisation peu consommatrice de foncier, s'intégrant à la structure et aux formes urbaines de la commune en revoyant le dispositif réglementaire (travail sur les mitoyennetés, la place du végétal, la mise en scène des cœurs de hameaux, ...)	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°7 de l'Axe 1 : « Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine » - dans l'orientation générale n°8 de l'Axe 1 : « Accompagner la densification en fonction de l'armature urbaine du territoire » - dans l'orientation générale n°2 de l'axe 3 : « Maintenir l'ambiance boisée de la périphérie bâtie de la Tania, avec des densités faibles sur les franges »
Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle en prenant en compte les besoins de logement social, analyser les besoins liés au logement des saisonniers. Il conviendra notamment de mettre en place	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 2 : « Stopper la décroissance démographique, en répondant aux besoins internes à l'horizon 2036 » - dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 2 : « Organiser, diversifier et programmer la production

des outils en faveur du développement et du maintien de l'habitat permanent.	<p><i>de logements de telle façon à assurer le bon fonctionnement communal»</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 3 : « Répondre aux besoins en logement des actifs saisonniers, pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements voiture » - dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 2 : « Accompagner la qualité du cadre de vie, par la fonctionnalité et la qualité des services à la population, y compris les communications numériques »
Permettre le développement et la pérennité de l'activité agricole, notamment en pérennisant les espaces agricoles stratégiques identifiés au SCoT.	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°4 de l'Axe 2 : « Faciliter la pérennité des activités agricoles et pastorales, ainsi que le développement des circuits-courts ».
Favoriser le développement d'une mobilité alternative, notamment par la création de mobilités douces de proximité. Pour se faire, le développement de l'habitat permanent sera privilégié sur les villages les mieux structurés.	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 2 : « Organiser le développement urbain autour des réseaux de mobilité du quotidien, existants et à venir » - dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 3 : « Repenser une mobilité durable globale à l'échelle de La Tania, en renforçant son encrage dans le maillage global de Courchevel »
Préserver les éléments constitutifs de l'identité architecturale de la commune comme les hameaux de moyenne montagne, le bâti isolé ancien, et les vues remarquables. Encourager la qualité architecturale et la sauvegarde du patrimoine bâti traditionnel.	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 1 : « Définir des limites claires entre les espaces urbains et les espaces agricoles/naturels, dans une logique de sobriété foncière » - dans l'orientation générale n°7 de l'Axe 1 : « Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine » - dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 3 : « Maintenir les grands équilibres actuels de la station de La Tania, tout en accompagnant les rénovations » - dans l'orientation générale n°2 de l'axe 3 : « Maintenir l'ambiance boisée de la périphérie bâtie de la Tania, avec des densités faibles sur les franges »
Maintenir sur place un tissu économique artisanal : dimensionnement modeste et adapté aux besoins d'un petit secteur à vocation artisanale.	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 1 : « Soutenir le développement des activités économiques et limiter ainsi les distances domicile-travail »
Dynamiser l'activité touristique de la station de la Tania :	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 3 : « Repenser une mobilité durable globale à l'échelle de La Tania, en renforçant son encrage dans le maillage global de Courchevel »



<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la fonctionnalité de la station au regard des équipements publics, des stationnements, des mobilités, de l'accueil - Poursuivre la restructuration du domaine skiable (amélioration des zones de départ, des grenouillères ...) dans le cadre du PPI (Programme Pluriannuel d'Investissements) conclus entre la commune et la S3V (Société 3 Vallées). 	<ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°4 de l'Axe 3 : « <i>Améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été</i> » - dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 3 : « <i>Poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons</i> »
<p>Prendre en compte les enjeux environnementaux spécifiques au territoire : trame verte et bleue, performance énergétique, gestion de la ressource en eau, risques naturels, lutte contre l'artificialisation des sols ...</p>	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 1 : « <i>Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue ... mais aussi noire</i> » - dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 1 : « <i>Assurer une gestion durable de l'eau</i> » - dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 1 : « <i>Lutter contre l'artificialisation des sols</i> » - dans l'orientation générale n°4 de l'Axe 1 : « <i>Accompagner la nécessaire transition énergétique et la sobriété</i> » - dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 1 : « <i>Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux pollutions, nuisances et risques naturels</i> »
<p>Inscrire le projet dans un contexte environnemental renforcé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlementer les dépôts de matériaux - Définir une urbanisation en adéquation avec la ressource en eau et les capacités des réseaux en protégeant la ressource et subordonnant le développement urbain à sa capacité 	<p>Cet objectif est intégré :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°7 de l'Axe 3 : « <i>Maintenir et structurer des sites d'extraction et de stockage pour répondre aux besoins du territoire</i> » - dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 1 : « <i>Assurer une gestion durable de l'eau</i> »

Rappel des obligations fixées au Code de l'Urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Préserver la trame verte et bleue... mais aussi noire (Axe 1)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *La préservation des réservoirs de biodiversité et de leurs interfaces avec les espaces urbanisés et aménagés (domaine skiable de La Tania).*
- *La préservation des espaces naturels et agricoles identifiés comme corridors écologique.*
- *Le maintien de la perméabilité des espaces naturels dits de nature ordinaire, relais des réservoirs de biodiversité*

Le territoire de La Perrière est riche de ce "capital" naturel, dont la préservation constitue aujourd'hui à la fois une nécessité, notamment pour la qualité du cadre de vie et pour l'attractivité touristique, et une obligation légale.

Par rapport au PLU de 2006, l'identification des éléments « perturbateurs » pour la biodiversité et les continuités écologiques sont mieux identifiés, notamment la pollution lumineuse et la trame verte en milieu urbain.

Assurer une gestion durable de l'eau (Axe 1)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD.

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *La qualité et fonctionnalité des cours d'eau et zones humides.*
- *L'impact de l'urbanisation sur l'écoulement des eaux pluviales*
- *Le changement climatique et la pression sur la ressource*

Le PADD insiste sur la nécessité de lutter contre l'assèchement des sols en privilégiant les espaces verts de pleine terre dans les projets de construction hors espace préférentiel de densification, ce qui a aussi pour effet de limiter le recours aux réseaux d'eaux pluviales. Les ripisylves (boisements accompagnant les cours d'eau) sont aussi visées pour leur rôle central dans la recherche d'un bon état écologique des cours d'eau.

De plus, les capacités de développement offerts par le PLU sont adaptées pour être compatibles avec la ressource en eau actuelle et future.

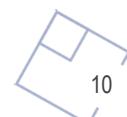
Enfin, le PADD transcrit la volonté de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens faces aux nuisances, pollutions et aléas présents sur la commune, de par des choix d'aménagements cohérents, et respectant les normes et règlementations en vigueur.

Lutter contre l'artificialisation des sols (Axe 1)

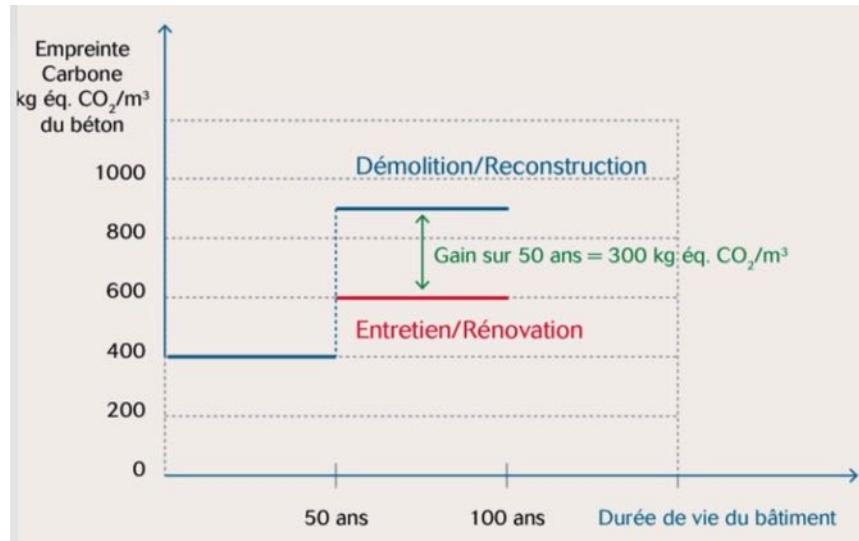
Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD.

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Limiter l'empreinte carbone du développement urbain*



Le PADD vise à mieux encourager le travail sur le bâti existant, comme alternative à la démolition-reconstruction. L'objectif est ici de limiter l'empreinte carbone du développement urbain et de limiter le volume des déchets à recycler.



Principe comparatif de l'empreinte carbone entre la rénovation et la démolition-reconstruction

Aussi, la limitation de la constructibilité en sous-sol est un levier majeur à mobiliser pour limiter l'artificialisation des sols et donc l'empreinte carbone du développement urbain. La limitation des parties enterrées des constructions dans les bandes de recul permettra de retrouver des perméabilités paysagères depuis l'espace public et à assurer des interfaces plus apaisées entre les propriétés privées, dans un contexte où des secteurs de chalets peuvent côtoyer des bâtiments collectifs.

Accompagner la nécessaire transition énergétique et la sobriété (Axe 1)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD.

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- Les efforts menés quant à la réduction de la production de déchets à la source.
- La rénovation de l'habitat et d'installations de chauffages plus performantes.
- Le développement des énergies renouvelables.

La question de l'isolation par l'extérieur des bâtiments, de la pose de panneaux solaires/photovoltaïques se posent régulièrement lors de l'instruction des demandes d'urbanisme. Il convient de faciliter les rénovations énergétiques et de promouvoir la sobriété énergétique. Toutefois, les dispositions doivent être adaptées aux enjeux paysagers.

Le confort climatique fait aussi parti des thèmes abordés en préservant des espaces verts de respiration dans les secteurs urbains denses.

S'adapter aux variations des phénomènes naturels dans l'aménagement du territoire (Axe 1)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vise notamment à bien prendre en compte les connaissances des risques actualisées, ainsi que les différentes mises à jour des inventaires environnementaux (zones humides et espaces de fonctionnalité).

Définir des limites claires entre les espaces urbains et les espaces naturels/agricoles (Axe 1)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD.

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Un territoire soumis à des pressions urbaines plus ou moins forte selon les secteurs : risques de diminution des surfaces agricoles et naturelles (noyaux de biodiversité ou espaces de nature ordinaire), risque de fragmentation.*

Les enjeux paysagers se portent essentiellement aux abords des enveloppes urbaines, ce sont ces coupures paysagères entre les différents pôles/hameaux qui permettent de percevoir la lisibilité des différents espaces urbains mais aussi de percevoir la splendeur du grand paysage.

Le PLU s'attache également à préserver les espaces agricoles ouverts qui participent de la qualité paysagère et environnementale du territoire. Des espaces de respirations entre les parties urbanisées de la commune sont aussi préservés. **Ces objectifs portés par la commune sont fondés sur la volonté de préserver l'identité et l'attractivité du territoire en dépit de la pression foncière.**

L'enveloppe des réflexions pour le développement urbain a été réfléchie à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur les sites déjà artificialisés.

Parallèlement, l'objectif est aussi de contenir le domaine skiable dans son enveloppe actuelle. Le domaine skiable doit confirmer son attractivité dans le respect de l'environnement.

Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine (Axe 1)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Maintien et valorisation du patrimoine*
- *Maintien de l'ambiance agri-pastorale*

Valoriser le territoire passe ainsi par une identification fine du patrimoine local afin d'encadrer son évolution dans le respect de l'histoire du territoire.

Le PADD se donne aussi les moyens d'assurer la mise en valeur du bâti patrimonial. L'objectif étant bien ici d'éviter que ces témoignages du passé puissent disparaître à terme.

L'urbanisation est contrainte par la topographie ainsi que par la présence importante des risques naturels sur son territoire. Ces contraintes importantes conduisent la commune à réfléchir sur la densification et le renouvellement de son enveloppe urbaine. La commune souhaite que le développement urbain de son territoire soit qualitatif. La commune porte donc une attention particulière à la qualité architecturale des constructions sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine. Doivent notamment être pris en compte les caractéristiques intrinsèques des villes (dominante d'enduits dans les villages structurants du bas, dominante des soubassements pierres et des bardages sur les villages hauts).



Villages structurants du fond de vallée



Villages des hauteurs

L'ensemble de ces actions visent à conserver l'image du village.

Accompagner la densification en fonction de l'armature urbaine du territoire (Axe 1)

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Renforcement de l'identité des différents quartiers*
- *Limitation des déplacements contraints*

Dans cette optique de mieux cibler les espaces de densification au plus près de équipements et services, un espace préférentiel de densification a été défini.

Pour délimiter cet espace, la commune a d'abord déterminé son enveloppe urbaine sur la base d'une analyse cartographique et de terrain des espaces réellement occupés et urbanisés. Ensuite à l'intérieur de cette enveloppe urbaine, il a été déterminé la centralité à partir de critères croisés :

- Capacité des réseaux viaires à supporter le développement futur, ce qui a notamment justifié le fait que les Chavonnes n'aient pas été choisis comme pôle préférentiel de densification.
- Présence de foncier maîtrisé par la collectivité afin de mettre en œuvre la programmation visée dans le PADD (habitat permanent, habitat saisonnier).
- Compatibilité de la prise en compte des risques avec le développement visé.

Au regard de l'objectif central de la révision du PLU qui consiste à répondre aux besoins en logement des habitants permanents, les possibilités de densification sont étendues aux projets de logements sociaux, communaux mais plus largement aux résidences principales et aux logements saisonniers.

En dehors de cet espace préférentiel de densification, le PADD identifie des espaces de densification plus modérée, correspondant aux principales entités urbaines structurées du territoire. La densité admissible est diminuée par rapport au PLU de 2006 pour :

- Limiter l'empreinte carbone du développement urbain.
- Éviter un développement trop important des résidences secondaires.
- Tenir compte de l'impact sur le fonctionnement de la commune : déplacements contraints, capacité des voiries, impact paysager du bâti sur ces espaces qui appellent à limiter la hauteur à R+1+combles, ...

Lorsque ces espaces sont en interface avec les plages agricoles, l'interface fera l'objet d'un regard particulier pour ne pas accroître la pression urbaine sur le foncier agricole.

Stopper la décroissance démographique (Axe 2)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

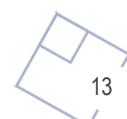
Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Apporter une réponse quantitative à la demande de logements pour maintenir la population permanente*
- *Proposer des logements qui correspondent aux besoins du territoire : logements sous maîtrise communale pour assurer le caractère permanent de l'habitat, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale, logements locatifs intermédiaires,*
- *Utiliser de manière réfléchie les outils à disposition de la collectivité pour créer du logement soit par intervention directe des pouvoirs publics, soit par des servitudes de mixité sociale*

La commune affiche une volonté forte de poursuivre et de renforcer la production de logements vers les logements permanents et permettre d'assurer à minima la stabilisation démographique observée ces dernières années. Cela permettra à la commune de diversifier ses atouts et renforcer son économie.

Ces besoins en logements intègrent le calcul du point mort prennent en compte 3 facteurs déterminants :

- le phénomène de desserrement des ménages,
- le renouvellement du parc de logements, hors construction neuve,



PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

- le phénomène d'érosion du parc des résidences principales vers les résidences secondaires.

Le cas du territoire de La Perrière est particulier :

- la commune ayant fusionné avec Saint-Bon Tarentaise en 2016, les données Insee récentes ne sont plus disponibles à l'échelle du territoire de La Perrière, mais uniquement à l'échelle de la commune nouvelle de Courchevel.
- La suppression progressive de la taxe d'habitation ne permet pas de constituer des indicateurs territorialisés sur La Perrière via les fichiers fiscaux.

Ainsi, il est nécessaire de construire un raisonnement à l'échelle de la commune nouvelle, pour ensuite le territorialiser sur La Perrière, en tenant compte des dispositifs d'urbanisme réglementaire déjà en œuvre sur le territoire de Saint-Bon Tarentaise.

1/ Le transfert des résidences principales vers les résidences secondaires (à l'échelle de la Commune nouvelle)

Entre 2015 et 2018, environ 10 résidences principales ont migré vers les résidences secondaires :

- 2015 : 925 RP d'avant 2005
- 2018 : 915 RP d'avant 2005

2015			2018		
	Nombre	%	Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2016	1 110	100,0	Résidences principales construites avant 2019	1 143	100,0
Avant 1919	49	4,4	Avant 1919	48	4,2
De 1919 à 1945	32	2,9	De 1919 à 1945	32	2,8
De 1946 à 1970	221	19,9	De 1946 à 1970	219	19,2
De 1971 à 1990	366	32,9	De 1971 à 1990	362	31,6
De 1991 à 2005	257	23,2	De 1991 à 2005	254	22,2
De 2006 à 2015	184	16,6	De 2006 à 2018	228	20,0

Source : Insee

2/ Le renouvellement urbain du parc (à l'échelle de la Commune nouvelle)

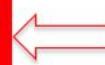
Variation parc 2015/2021	Nombre de logements commencés depuis entre 2015 et 2021 (source : Sitadel)	Différence construction logement - variation (renouvellement du parc) 2015/2021	Différence construction logement - variation (renouvellement du parc) / an	Renouvellement sur 10 ans
168	519	351	58	580

Sur ces 580 logements, la part des résidences principales se situe aux alentours de 15% (moyenne Insee à l'échelle de la commune nouvelle), soit environ 80 logements.

3/ La croissance démographique (à l'échelle de la Commune nouvelle)

Deux scénarios ont été étudiés :

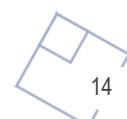
**SCÉNARIO 1 / STABILISER LA POPULATION AUTOUR DES
2350 HABITANTS À L'HORIZON 2036**



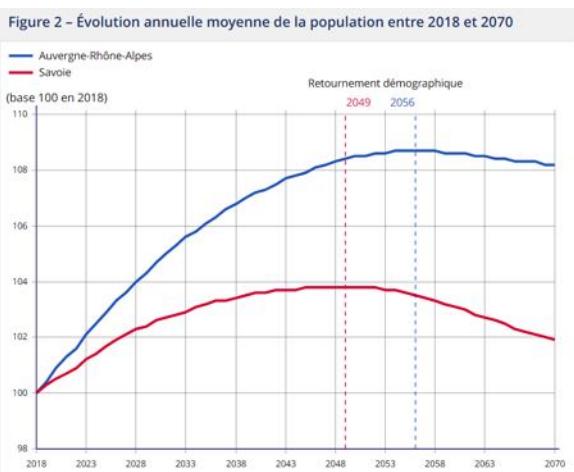
Scénario à privilégier

**SCÉNARIO 2 / S'INTÉGRER DANS LES PERSPECTIVES DE LA
SAVOIE AUTOUR DE +0,3% ANNUEL À L'HORIZON 2036**

Croissance de 3,5% entre 2018 et 2036 en Savoie



PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU



Lecture : la population de la Savoie augmenterait jusqu'en 2049 puis diminuerait légèrement jusqu'en 2070. Entre 2018 et 2070, elle serait multipliée par 1,02.

Source : Insee, Omphale 2022, scénario central.

Source : données Omphale de l'Insee pour la Savoie

Au regard des tendances observées ces dernières années sur Courchevel et des difficultés pour proposer des logements accessibles et durables en résidence principale, le choix s'est porté sur l'objectif de stabiliser la population autour des 2 350 habitants à l'horizon 2036. Avec 2 311 habitants en 2021, cela renvoie à la production d'une vingtaine de logements supplémentaires pour porter la population à 2 350 habitants (avec pour hypothèse une stabilisation de la taille moyenne des ménages autour de 2 personnes).

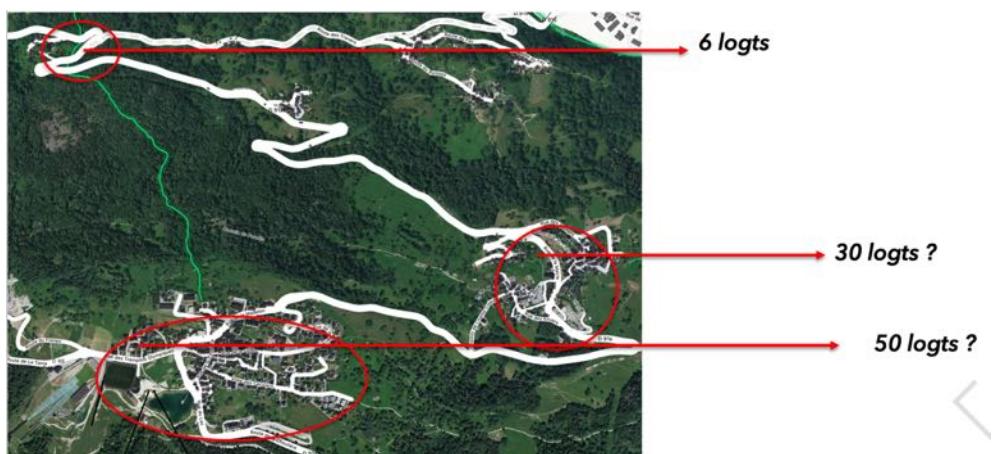
4/ synthèse (à l'échelle de la Commune nouvelle)

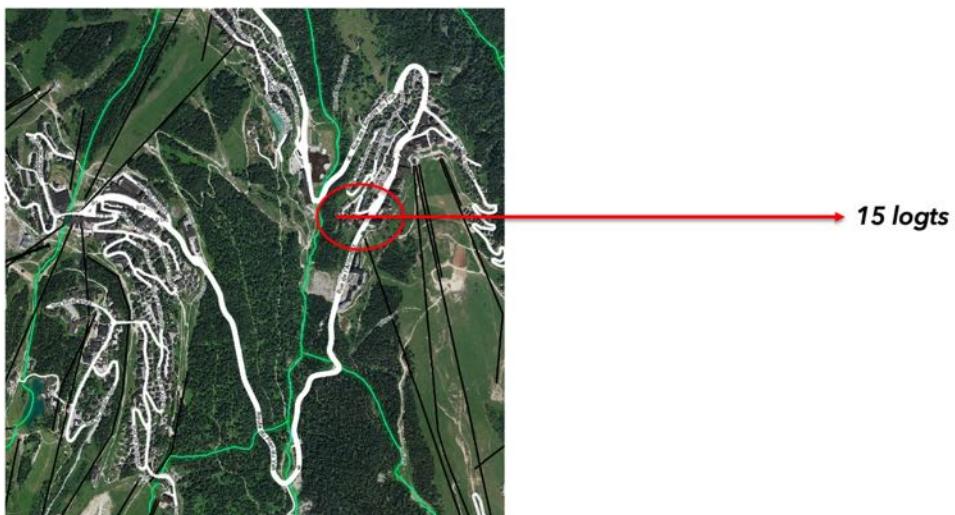
Logements liés à l'évolution de la population			Logements liés à l'évolution structurelle du parc de logements			TOTAL commune nouvelle
Croissance	Desserrement	total	transfert RP vers RS	renouvellement	total	
20	0	20	40	80	120	140

Nota : il est proposé de garder pour hypothèse une taille moyenne de 2 pers/ménage.

5/ territorialisation des objectifs sur La Perrière

Les projets de confortement de l'habitat permanent aujourd'hui fléchés sur le territoire de Saint-Bon Tarentaise ont été identifiés et quantifiés : un potentiel d'environ 100 logements est estimé au regard du PLU en vigueur.





L'objectif de production de logement permanent sur le territoire de La Perrière peut donc être estimé à environ 40 logements.

Le remplissage de cet objectif passera essentiellement par du logement aidé (maîtrise d'ouvrage communale, logement social), puisque la population locale n'a pas accès aujourd'hui au marché immobilier libre (voir diagnostic territorial).

L'importance des enjeux de structuration du territoire nécessite d'avoir une vision à court, moyen et long terme du développement du territoire. La collectivité pourra aussi anticiper sur les équipements publics nécessaires au développement et aura plus de lisibilité sur les participations à mettre en place.

La collectivité souhaite donc anticiper ses besoins en termes de fonctionnements urbains pour la population à l'horizon 2036.

De plus, le PADD laisse la possibilité de produire un nombre supérieur de logements pour les permanents, au regard :

- du fort lien entre habiter et travailler à Courchevel,
- de l'indice de concentration d'emploi très important sur la commune,
- de la porosité possible entre résident saisonnier et résident permanent,

Toutefois, cette possibilité supplémentaire s'entend à foncier constant et ne justifie pas une consommation foncière supplémentaire.

Enfin, le PADD vise à privilégier les formes d'habitat collectif pour le logement des permanents afin à la fois :

- D'optimiser le foncier mobilisé
- De répondre aux différents besoins et de disposer d'une granulométrie plus complète de taille de logement avec un meilleur « turnover ».

Répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers (Axe 2)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- Prendre en compte les usages du territoire pour définir la localisation des logements dédiés à la population permanente et aux travailleurs saisonniers (déplacements, présence de services, qualité des paysages, etc.)
- Sécuriser l'activité touristique en renforçant l'offre en logement/hébergement du personnel saisonnier.

Pour répondre à ces enjeux, le PADD relève deux leviers d'actions :

- Prévoir des opérations dédiées
- Imposer la réalisation de logement pour le personnel dans les opérations de lits marchands importantes.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Les besoins ne sont pas quantitativement définis au PADD, pour ne pas brider leur réalisation, sachant que le PADD fourni comme « garde-fou » que « les projets devront essentiellement être prévus sur les espaces déjà urbanisés, par exemple en mobilisant des aires de stationnement » (axe transversal du PADD).

Soutenir l'activité artisanale (Axe 2)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

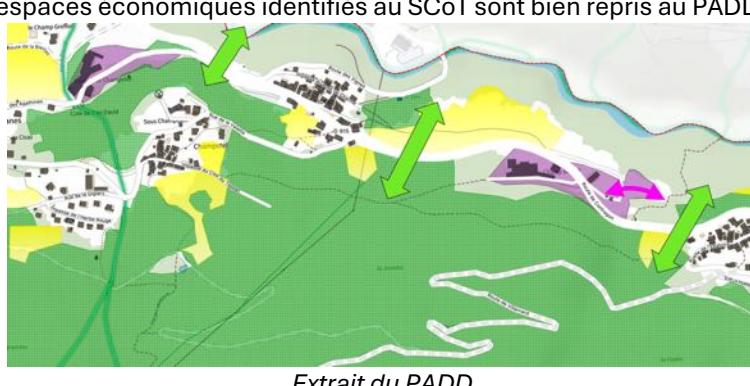
Cette orientation vient répondre à l'enjeu du diagnostic suivant : *maintenir le tissu artisanal.*

Le PADD tient compte des prescriptions du SCoT en ne maintenant pas le secteur d'extension économique prévu au PLU de 2006 :



La zone AUe du PLU de 2006 est identifié comme espace agricole à enjeu fort (aplats jaune) dans le DOO du SCoT. Cette extension n'est donc pas retenue dans la révision du PLU.

En revanche, les deux espaces économiques identifiés au SCoT sont bien repris au PADD :

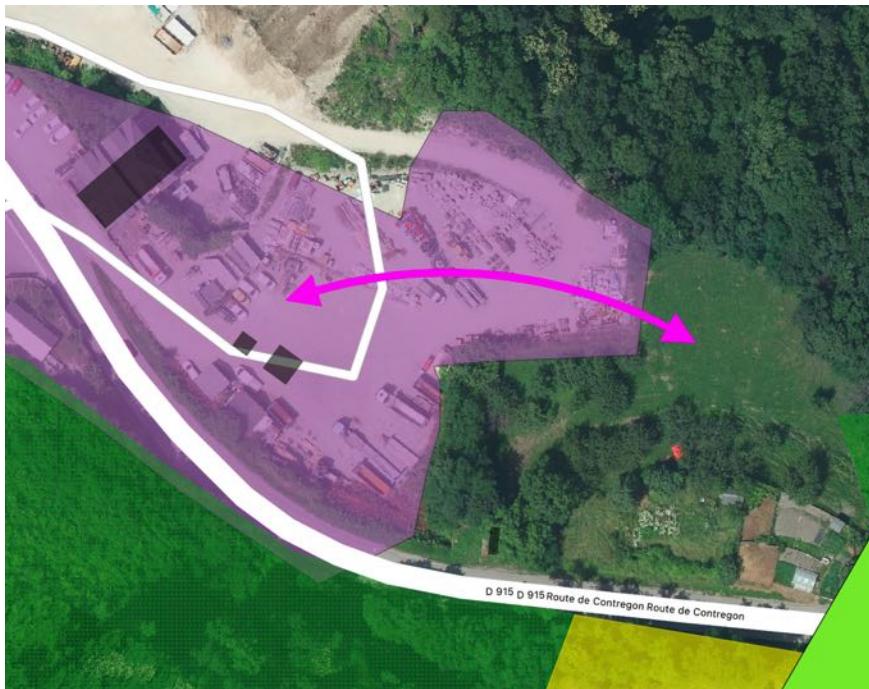


Pour répondre aux besoins d'évolution des sites existants, le PADD précise que des règles d'urbanisme favorables à la densification seront prévues. De plus, des extensions voire de nouvelles implantations peuvent être nécessaires. Celles-ci seront obligatoirement dans la continuité de ces deux sites et en priorité sur des sites déjà artificialisés, donc sans consommation d'espace supplémentaire.



Exemple rue des Agathines

Une légère extension est toutefois rendue possible au PADD, dans le prolongement d'une entreprise de Travaux Publics :



En effet, il s'agit ici d'une petite enclave agricole dans un environnement boisé, dans le prolongement d'un site de stockage existant, éloigné des habitations et dont la desserte est possible sans nouvel accès sur la RD908. Sa mobilisation permettrait ainsi de répondre aux besoins des artisans locaux.

Faciliter la pérennité des activités agricoles et pastorales (Axe 2)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Intégrer le rôle des exploitations agricoles dans la qualité des paysages et dans la fonctionnalité écologique du territoire.*
- *Limiter les pressions urbaines sur les espaces agricoles*

Le territoire a su encore préserver son identité rurale en dépit des développements urbains de ces dernières décennies. Les grandes plages agricoles existantes sont identifiées dans le diagnostic du territoire en ce qu'elles participent de l'identité de la commune et qu'elles jouent un rôle paysager, environnemental et économique pour le territoire.

Les secteurs agricole, pastoral et forestier participent pleinement à l'équilibre économique de la station, mais aussi plus largement du bassin de vie :

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

- directement en tant qu'activité productive fondée sur des modes spécifiques et traditionnels d'exploitation, lié au contexte montagnard et qui induisent des contraintes particulières.
- mais aussi, indirectement comme jardinier du paysage et comme "levier" principal du développement touristique.

Le PADD va plus loin que le PLU de 2006 : les espaces agricoles à enjeux identifiés au SCoT sont préservés.

La dimension « domaine skiable » est aussi intégrée : l'espace agricole accueille différents usages qu'il convient de concilier.

Tendre vers une mobilité plus durable à l'échelle des villages (Axe 2)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Organiser le développement urbain de façon à limiter les déplacements contraints et à inciter aux modes actifs*
- *Sécuriser les traversées urbaines*
- *Favoriser le report modal vers les transports en commun*

La configuration de La Perrière est assez éclatée, donc par nature pas favorable aux modes actifs. En effet, la RD908 est la principale épine dorsale du réseau de La Perrière et elle présente un caractère très routier.

De plus, l'absence d'équipements publics tels que les écoles, autres services administratifs, et celle des quelques commerces et lieux de loisirs de proximité génèrent naturellement des déplacements contraints. Les chemins piétons en site propre hors voiries sont peu nombreux.

De manière générale, les itinéraires internes reliant les secteurs urbanisés ne sont pas toujours bien adaptés, voire inexistant. Ainsi l'aménagement des parcours modes actifs doit prioritairement être axé sur des sites dédiés et avec une topographie favorable. Ainsi, deux axes existants sont matérialisés :

- La connexion avec le Chef-lieu de Brides-les-Bains depuis les Chavonnes
- La connexion entre Saint-Jean et le Carrey (sur Saint-Bon), pour bénéficier d'une meilleure fréquence en transports en commun notamment et une alternative aux déplacements le long de la RD908.

Le PADD prévoit, dans les limites des compétences de la commune des orientations visant l'amélioration et la diversification des déplacements vers et dans l'espace urbain. **Il prévoit également une politique de limitation des besoins en déplacements motorisés, en lien avec le fléchage du développement sur un espace préférentiel relativement concentré.**

Sur la thématique du stationnement, le parti a été retenu d'améliorer l'offre en entrée de village/hameau pour faciliter les réhabilitations et donc la sobriété foncière.

Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques (Axe 2)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Poursuivre le confortement de l'offre en équipements pour la population.*
- *Anticiper le déploiement total de la fibre par la réalisation en anticipation des fourreaux de raccordement sur les nouvelles constructions.*

Cette orientation ne vise pas à énumérer les principaux projets, de façon exhaustive. Il est précisé que les dispositions réglementaires pourront être adaptées pour ces projets structurants.

Maintenir les équilibres actuels sur la station de La Tania (Axe 3)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Intégrer la livraison prochaine du projet Moretta, en stabilisant le développement de La Tania*
- *Anticiper la clôture prochaine de la ZAC, en définissant le parti d'urbanisme souhaité pour les années à venir sur La Tania*

Au regard de la production récente de surfaces de plancher touristique, et afin de s'intégrer dans la philosophie du SCoT Tarentaise-Vanoise, **le PLU vise plutôt à stabiliser son parc, en évitant le changement de destination des lits marchands existants.** En tout état de cause, cela ne justifie toutefois pas de consommation d'espace supplémentaire.

Pour cela les actions suivantes sont retenues :

- Repérer le centre-station comme un secteur dédié aux activités « commerciales et de services » (dont les lits marchands).
- Conditionner une éventuelle densification à la réalisation de lits touristiques marchands (via une règle de hauteur différenciée).

Parallèlement, la révision du PLU s'inscrit dans une limitation de la production de logements « au coup par coup », qui viennent gonfler le parc des résidences secondaires (ou lits « froids »), donc un développement n'offrant pas une intensité touristique importante, ce qui ne présente pas un intérêt général pour la collectivité.

Cela se traduit notamment dans la redéfinition des secteurs constructibles (en maintenant les franges boisées) et en limitant la densification possible sur les périphéries, sauf s'il s'agit de lits marchands.

Les possibilités de construire sont donc diminuées par rapport au PLU de 2006 pour éviter ce phénomène de croissance du parc des résidences secondaires. En effet, les règles d'urbanisme actuelles sur les franges de La Tania sont très permissives avec des hauteurs bâties autorisées de R+3 à R+4. Ces possibilités n'ont pas été mises en action du fait de la limitation de la surface de plancher autorisée dans le cadre de la ZAC. Toutefois, la clôture prochaine de cette dernière nécessite de redéfinir les volumétries souhaitées puisque seules les dispositions du PLU s'appliqueront.

Représenter une mobilité durable à l'échelle de La Tania (Axe 3)

La mobilité, notamment en saison touristique et plus encore hivernale est un thème particulièrement impactant pour l'agrément et la qualité environnementale de La Tania.

Le parti a donc été retenu d'améliorer les réseaux et stationnements afin de tendre vers un objectif qualitatif à toutes ces échelles :

- Maintenir et développer les espaces piétonniers et de déambulation,
- Limiter l'emprise de la voiture sur la station, tant en termes de déplacements qu'en termes de stationnements avec un maximum de parkings couverts tout en maintenant une proximité avec les commerces et services présents,
- Développer et optimiser l'offre en transports collectifs.

Actuellement, la majorité des déplacements se font en automobile, dont les impacts sont particulièrement sensibles (difficultés d'accès en période de pointe, pollution, impact paysager du stationnement).

Le PADD prévoit, dans les limites des compétences de la commune des orientations visant l'amélioration et la diversification des déplacements vers et dans l'espace urbain.

Améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été (Axe 3)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Encourager les activités commerciales et de services dans la centralité, participant à l'animation urbaine*

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

- *Accompagner la dynamique actuelle du front de neige*
- *Permettre la réversibilité des équipements et prendre ainsi en compte le changement climatique*

Il s'agit notamment de mieux identifier et conforter le cœur du centre-station et le front de neige, afin de maintenir et développer leur animation et leur attractivité.

Ainsi, le front de neige est aussi visé pour le développement de l'offre commerciale/sportive, tenant compte des activités déjà implantées.

L'été, des activités sportives y sont localisées.

Accompagner le domaine skiable dans une logique 4 saisons (Axe 3)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre à l'enjeu du diagnostic suivants:

- *Permettre la modernisation du domaine skiable.*

Le renforcement raisonné des infrastructures liées au ski doit permettre les aménagements de sécurisation et d'amélioration de la fonctionnalité des domaines skiables alpins et nordiques. Le PADD maintient le domaine dans son emprise gravitairement accessible actuelle. La délimitation du domaine skiable est pensée pour améliorer son fonctionnement, notamment les liaisons entre pistes et les retours skieurs, pour une meilleure gestion des flux.

L'enjeu du confortement ponctuel des restaurants d'altitude est remonté dans le cadre des travaux sur le PADD. Notamment, d'anciens bâtiments agricoles, aujourd'hui désaffecté à proximité de gares de remontées mécaniques présentent une opportunité de renforcer l'animation du domaine, **via des petites unités de restauration.**



Exemple de bâtiment pouvant changer de destination à proximité de gare de remontée mécanique

La mise en œuvre réglementaire de cette orientation doit notamment intégrer les critères du SCoT si la surface générée dédiée dépasse 300 m².

Deux restaurants d'altitude existent aujourd'hui sur La Perrière. Ils ont aujourd'hui une trentaine d'années, et pourraient donc nécessiter :

- une rénovation dans les prochaines années
- une amélioration des conditions de travail et d'accueil pour tenir compte des évolutions des besoins de la clientèle.

Leur confortement limité, notamment les terrasses, est donc intégré pour améliorer le service, y compris dans une logique de réversibilité hiver-été.

Maintenir et structurer les sites de stockage pour répondre aux besoins du territoire (Axe 3)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre à l'enjeu du diagnostic suivants:

- *Permettre le stockage de matériaux issus des chantiers sur des secteurs qui seront par la suite mis en valeur*

L'identification de sites dédiés doit permettre de régler, sur une période longue, les difficultés inhérentes au dépôt de terre. La réalisation de ce programme constitue par ailleurs l'accessoire indispensable à la mise en œuvre de l'ensemble des axes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les conditions de remblaiement dans les zones agricoles est aussi traité pour éviter les dévoiements des pratiques (les remblais doivent se justifier par des impératifs liés au fonctionnement agricole). Des espaces dédiés au stockage et au recyclage sont prévus.

La modération de la consommation d'espace (Axe transversal)

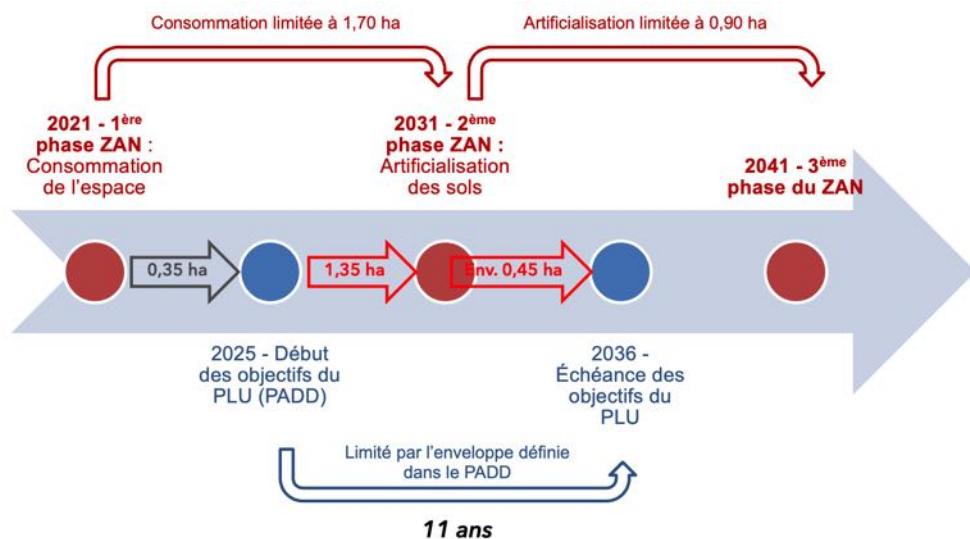
Zoom sur l'application de la loi Climat et Résilience

L'objectif de diminution de 50% de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers sur 2021-2031 par rapport à celle observée sur 2011-2021 ne s'applique pas directement au PLU avant 2027 puisque c'est aux documents supérieurs (SRADDET et SCoT) de traduire au préalable cet objectif à l'échelle de leur territoire. En revanche, le PLU devra s'inscrire dans cette dynamique et viser cet objectif.

Environ **3,50 ha ont été mobilisés entre 2011 et 2021 sur des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** sur le territoire de La Perrière (tous types de développements confondus : habitat, activités, équipements & infrastructures, tourisme).

En consommation annuelle, l'urbanisation de la commune a été d'environ 0,35 ha/an en moyenne.

Aussi pour s'inscrire dans la dynamique de la loi Climat et Résilience et pour afficher clairement la volonté de la commune de mettre un frein à l'urbanisation excessive, **le PADD affiche l'ambition de réduire de 50% le rythme annuel de consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Bien entendu, la consommation réalisée entre mi 2021, le débat PADD et l'arrêt projet est intégré dans cet objectif.**



Le PADD limite donc la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers à un maximum 1,80 ha entre 2021 et 2035.

Pour la mobilisation de foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet, le PADD annonce clairement que l'urbanisation sur du foncier non bâti correspond au dernier moyen à soulever si les gisements fonciers dans l'enveloppe sont insuffisants en surface ou non mobilisables. En effet le PADD déploie les orientations suivantes :

- Priorité à la mobilisation du foncier déjà bâti, pour le logement en résidence principale et l'habitat saisonnier, sur des sites maîtrisés par la collectivité.
- Pour le développement économique, une extension limitée d'une zone artisanale est possible.
- Pour les équipements structurants, la consommation de foncier non bâti est par nature nécessaire (nouveaux parkings).
- Pour les équipements touristiques, une consommation liée au fonctionnement du domaine skiable reste possible.

3. OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÈGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU

AXE 1 : valoriser notre cadre de vie, pour renforcer notre attractivité

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1	Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue ... mais aussi noire La trame verte et bleue d'un territoire s'appuie sur les réseaux écologiques répertoriés sur ce territoire et sa périphérie immédiate. Cette trame comprend les sites de biodiversité remarquable (les espaces naturels d'intérêt majeur) et les espaces complémentaires. Elle met en évidence le rôle de la « nature ordinaire » dans la connectivité des différents habitats naturels.
Moyens retenus au PADD	<p>Préserver des pressions urbaines les réservoirs de biodiversité et les milieux naturels complémentaires et maintenir leurs fonctionnalités.</p> <p>Maintenir dans leurs vocations actuelles les espaces agricoles et boisés repérés au titre des corridors écologiques. Définir si besoin des prescriptions au sein des secteurs artificialisés.</p> <p>Favoriser la conservation des éléments dits de « nature ordinaire » (cours d'eau et cordons boisés, prairies agricoles, boisements) afin de préserver les fonctionnalités écologiques des réservoirs de biodiversité et maintenir les multiples services écosystémiques (cadre de vie, îlots de fraîcheur...).</p> <p>Les réservoirs d'intérêt majeur (zones humides, ZNIEFF) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces protégés par un classement spécifique  <p>Les espaces complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les cours d'eau dont le Doron de Bozel et sa ripisylve - Les prairies agricoles, avec les vergers et les jardins potagers - Les milieux forestiers. - Les landes et prairies subalpines <p>→ Ces espaces participent activement à la biodiversité du territoire.</p>  <p>Les circulations de la faune :</p> <p>→ Rôle : garantir la connectivité fonctionnelle des populations animales entre des habitats naturels.</p> <p>Poursuivre la politique visant le bon état écologique des cours d'eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En favorisant le maintien et la restauration des espaces de respiration le long des cours d'eau. • En favorisant la protection des ripisylves du Doron de Bozel. <p>Pour maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, au niveau des espaces urbanisés, à l'échelle des projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier les clôtures végétales pour créer des limites poreuses pour la faune. • Privilégier des essences adaptées, diversifiées voire fruitières, pour ainsi favoriser des espèces qui participent à la biodiversité.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

	<ul style="list-style-type: none"> • Tenir compte de la trame végétalisée existante dans les aménagements et notamment les arbres de haute tige. • Le cas échéant, valoriser le réseau hydrographique existant. • Réduire, optimiser, ou tout du moins réguler l'éclairage artificiel nocturne résidentiel et notamment celui des espaces extérieurs (« trame noire »), dans les secteurs à enjeux.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les ZNIEFF de type sont identifiées par une trame spécifique (réservoir de biodiversité) où les travaux autorisés devront permettre la conservation des habitats naturels et des populations d'espèces de faune sauvage qui effectuent tout ou partie de leur cycle de vies dans cet espace, à travers des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation proportionnées à leurs effets défavorables. • Le corridor écologique inscrit au SCoT est bien repéré au règlement graphique • Les zones humides et leur espace de fonctionnalité sont repérés et protégés. • Les ripisylves des cours d'eau sont repérées et protégées. • La lutte contre les essences exotiques envahissantes est intégrée dans l'OAP thématique A. • Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique de la Trame Verte, Bleue et Noire est mise en place, permettant entre autres de conforter la biodiversité en milieu urbain (clôtures perméables, recommandations sur l'éclairage pour renforcer la trame noire, ...).

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2	Assurer une gestion durable de l'eau
Moyens retenus au PADD	<p>Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant le libre écoulement des eaux, la rétention à la source (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, etc.) ou l'infiltration dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, lutte contre l'assèchement des sols, protection des captages d'eau potable...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • En limitant les obstacles aux ruissellements. • En maintenant si possible les fossés et les noues existantes. • En cherchant à conserver une certaine perméabilité des sols dans les projets de construction (espaces verts de pleine terre). • En tendant au maintien des arbres existants qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales. <p>Privilégier l'usage d'essences végétales locales et économies en eau dans les projets.</p> <p>Assurer une capacité d'accueil compatible avec la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • En réfléchissant à une solution pour sécuriser la capacité de production et de stockage de la ressource à l'horizon 2036. Pour cela, l'urbanisation

	<p>pourra être conditionnée à la disponibilité de la ressource au regard des usages cumulés.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones inconstructibles au titre des Risques (notamment crue et ruissellement) sont classées en zone agricole ou en zone naturelle. • Le souci d'une gestion économe de la ressource en eau est une des raisons pour laquelle le potentiel de densification est revu : <ul style="list-style-type: none"> - La densification se concentre désormais au sein d'un espace préférentiel de densification. - Priorité est donnée à la densité urbaine pour les opérations présentant un intérêt général (logement pour les actifs permanents ou saisonniers), conformément aux objectifs de la révision du PLU. - Les possibilités de construire dans les périphéries à dominante de chalets sont diminuées notamment via les règles de hauteurs et les exigences en espaces verts de pleine terre. • La révision du PLU diminue donc les possibilités de construire par rapport au PLU de 2006, et principalement sur la station de la Tania : maintien des volumétries actuelles du centre station, maintien du caractère urbain des secteurs de chalets en diminuant les hauteurs autorisées. • Les ripisylves des cours d'eau sont identifiées et sont protégées. Notamment l'espace de bon fonctionnement du Doron de Bozel est identifié et protégé. • Le dispositif réglementaire est renforcé : <ul style="list-style-type: none"> - Par la mise en place de coefficients d'espaces verts de pleine terre à intégrer dans les projets en zones urbaines (excepté dans les coeurs anciens de village où les configurations parcellaires peuvent rendre la mise en œuvre de cette prescription impossible). - Par l'obligation de prévoir des systèmes de récupération des eaux pluviales de toiture.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°3	Lutter contre l'artificialisation des sols
Moyens retenus au PADD	<p>Lutter contre les décharges sauvages et réduire les transports routiers de matériaux en encadrant notamment la gestion des terres issues des chantiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'emprise des sous-sols, donc par conséquence les volumes de terre extraits. Notamment, les stationnements enterrés ou semi-enterrés. Ils seront prévus essentiellement sous l'emprise des bâtiments. • Privilégier l'adaptation du bâti au terrain. • Interdire les dépôts de matériaux sur les zones agricoles et naturelles, hors secteur spécifiquement dédié. <p>Interdire le stockage de terre sur les zones agricoles et naturelles, excepté sur un secteur spécifiquement dédié ou si lié à l'aménagement du domaine skiable (sous conditions). Autant que possible, les travaux devront permettre le réemploi sur site des terres ou matériaux excavés.</p> <p>Limiter l'empreinte carbone du développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • En préservant les principaux puits de carbone existants, que sont les masses boisées (y compris espaces verts urbains), les espaces de pleine terre et les prairies agricoles. • En encourageant la mutation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction (mise en place de règles particulières) <p>Privilégier une gestion du stationnement qui limite l'artificialisation : une</p>

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

	<p>mutualisation des stationnements sera recherchée en entrée de hameaux, de préférence sans générer de consommation d'espace supplémentaire.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles d'éco-aménagement mises en place dans la révision sont : <ul style="list-style-type: none"> - Les coefficients d'espace verts de pleine terre. - Les servitudes « Espaces végétalisés à Valoriser » qui permettent de conserver notamment les coeurs d'îlots verts - Le règlement du PLU prévoit aussi que les règles de retraits, d'emprise au sol et d'espaces verts de pleine terre doivent s'appliquer lot par lot au sein d'un lotissement, et aussi vis-à-vis du surplus bâti existant le cas échéant. • Les parties enterrées des constructions sont mieux encadrées pour limiter les exhaussements et donc l'émergence de site de stockage des terres : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le règlement interdit les sous-sols dans les bandes de recul ○ L'OAP thématique « adaptation au changement climatique » vise à privilégier l'emprise des sous-sols sous l'emprise au sol du bâtiment, permettant de maximiser les espaces de pleine terre. Pour rappel, la pleine terre joue un rôle important dans le stockage du carbone. • Le règlement du PLU prévoit que les remblais soient interdits en zone agricole et naturelle (sauf aménagement du domaine skiable). • Des Espaces Verts à Valoriser en milieu urbain (EVV) sont identifiés dans les villages et sur les franges de la station de La Tania. • Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique de la Trame Verte, Bleue et Noire est mise en place, permettant entre autres de mieux prendre en compte les arbres existants dans les projets d'aménagement. • Le règlement du PLU prévoit des règles alternatives pour encourager l'évolution du bâti existant plutôt que de démolir et reconstruire (prolongement des façades, passage en toit deux pans, ...). En cas de démolition, la reconstruction devra se conformer au règlement.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°4	Accompagner la nécessaire transition énergétique et la sobriété
Moyens retenus au PADD	<p>Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la réalisation de formes urbaines plus économies en foncier, économies en énergie (mitoyenneté, retraits, volumes, orientation) ... tout en restant adaptées à la morphologie communale et notamment la pente. <p>Encourager la filière « bois-énergie » et mettre en œuvre un schéma de desserte forestière afin de faciliter une exploitation raisonnée de la forêt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre le stockage des grumes <p>Travailler, sur la réduction de la consommation d'énergie tant au niveau de la sobriété que de l'efficacité énergétique, notamment en facilitant les rénovations énergétiques.</p> <p>Encourager le recours aux énergies renouvelables : rechercher la sobriété énergétique dans les nouveaux projets</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le photovoltaïque fait partie des solutions à déployer dans une logique de production de renouvelable. Il faudra prendre soin de ne pas dénaturer les paysages par son implantation, ni par l'artificialisation des sols.

	<ul style="list-style-type: none"> Le solaire thermique en toiture. Le petit hydraulique, géothermie, méthanisation peuvent également faire partie d'un panel de solution de production d'énergie renouvelable, à condition de ne pas dégrader les paysages. En revanche, l'éolien n'est pas souhaité, pour des raisons paysagères.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> <i>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique de la Trame Verte, Bleue et Noire</i> est mise en place, et qui encourage l'emploi de matériaux biosourcés (ou géosourcés) ainsi que des toitures végétalisées avec une largeur de substrat improtante. La <i>possibilité d'implanter des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques</i> est clairement mentionnée, y compris pour les villages patrimoniaux. <i>Le règlement du PLU prévoit des règles alternatives pour permettre l'isolation par l'extérieur du bâti.</i> <i>Possibilité de changement de destination partiel vers le logement des établissements marchands existants en secteur UCb (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante)</i>, notamment pour faciliter le financement des rénovations thermiques. <i>Le règlement de la zone naturelle autorise l'exploitation forestière.</i>

ORIENTATION GÉNÉRALE N°5	Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux pollutions, nuisances et risques naturels
Moyens retenus au PADD	<p>Ne pas exposer de nouvelles populations en les éloignant des risques (notamment ICPE) existants et futurs (pas d'implantation d'activités à risques en secteur à dominante d'habitat)</p> <p>Intégrer les aléas naturels identifiés dans les politiques d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Glissements de terrain</u>; les secteurs non bâties d'aléas forts doivent rester par principe inconstructibles, excepté prescriptions particulières. Une attention particulière doit être portée aux terrassements, notamment au niveau des pentes des talus, des décaissements de terrains inconsidérés pouvant être la cause de déstabilisations importantes des versants. <u>Chutes de blocs</u>; les secteurs non bâties d'aléas forts et moyens doivent rester rester par principe inconstructibles, excepté prescriptions particulières. <u>Activité hydraulique</u> (crue torrentielle, ravinement, ruissellement); les secteurs non bâties d'aléas forts doivent rester rester par principe inconstructibles, excepté prescriptions particulières. <u>Avalanche</u>; il conviendra d'éviter d'augmenter l'exposition au risque.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> <i>Les activités industrielles ne sont pas autorisées en secteur UV.</i> <i>Le règlement graphique délimite les secteurs</i> de risques forts, ainsi que les secteurs de risque moyen crue torrentielle et glissement de terrain. Un titre 8 est mis en place au règlement écrit pour les <i>prescriptions d'urbanisme</i> relatives à ces périmètres.

	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement ne pouvant traiter que de l'urbanisme, le cahier de prescription relatif aux règles constructives est annexé à titre informatif au PLU.
ORIENTATION GÉNÉRALE N°6	<p>Définir des limites claires entre les espaces urbains et les espaces agricoles ou naturels, dans une logique de sobriété foncière</p>
Moyens retenus au PADD	<p>Maintenir les coupures d'urbanisation significatives entre les principaux groupements bâties, le long de la RD915.</p> <p>Stopper l'urbanisation en extension périphérique, excepté pour les projets d'intérêt majeur* pour la collectivité (emploi, habitat pour les permanents ou les actifs, équipements).</p> <p>* et après avoir écarté la possibilité de réaliser le projet dans l'enveloppe urbaine</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Suppression des secteurs urbanisables prévus en extension (par exemple le secteur AUe).

ORIENTATION GÉNÉRALE N°7	Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine
Moyens retenus au PADD	<p>Maintenir la qualité urbaine et paysagère en préservant la composition générale et le bâti caractéristique des entités historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver la structure historique des différents sites urbains : densité, alignements d'édifices sur rue, gabarits... Maintenir les entités historiques qui articulent le domaine bâti et donnent toute sa qualité aux espaces publics comme les petits jardins, placettes, ... Être attentif aux interfaces entre cet habitat patrimonial et l'urbanisation contemporaine. Encourager la rénovation du bâti existant des villages et hameaux, en étant attentif au respect des ambiances urbaines et trouver des solutions pour le stationnement. La valorisation des hameaux patrimoniaux de Villarnard et de la Nouvaz sera privilégiée dans leur emprise actuelle. <p>Valoriser le petit patrimoine isolé.</p> <ul style="list-style-type: none"> Identifier et conserver les éléments d'intérêt patrimonial dans le bâti (ouvertures, inscriptions, composition, ...). Permettre, par des principes adaptés, la réaffectation du bâti patrimonial et sa réhabilitation qualitative, sous réserve d'un recensement préalable et exhaustif. <p>Valoriser le patrimoine urbain contemporain de la station de La Tania.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place de secteurs UVa et UVp correspondant aux vieux villages, où les règles d'urbanisme sont adaptées à leur morphologie : rapport du bâti au domaine public, implantation en limite séparative, absence de coefficient d'espace vert de pleine terre, ... Mise en place d'un Espace Vert à Valoriser (EVV) en aval de l'Église Saint-Jean, permettant sa mise en scène depuis la RD915. Maintien d'espaces agricoles ouverts en périphérie des vieux villages. Les secteurs d'extensions des villages sont supprimés afin de bien préserver leur identité propre.

	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les villages patrimoniaux. Cette OAP est doublée d'un dispositif réglementaire spécifique interdisant l'extension de l'emprise au sol du bâti, et uniquement la surélévation sous réserve de respecter l'épannelage du bâti dans la pente. Retranscription du cahier des prescriptions des villages patrimoniaux (annexé au PLU de 2006), au sein du règlement et de l'OAP dédiée. Adaptation des règles de hauteur du PLU de 2006 applicable aux villages patrimoniaux: maintien des règles graphiques pour les fronts bâties caractéristiques du village de Villarnard, et application de la règle générale de la hauteur dans les autres cas, sous réserve de conserver un épannelage en escalier, en compatibilité avec les principes inscrits dans l'OAP dédiée. Mise en place d'un périmètre d'intérêt au niveau de la Porte d'entrée de La Tania, pour préserver l'épannelage et l'aspect extérieur du bâti existant, typique des stations de 3^{ème} génération.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ORIENTATION GÉNÉRALE N°8	Accompagner la densification en fonction de l'armature urbaine du territoire
Moyens retenus au PADD	<p>Permettre la densification du village de Saint-Jean et La Perrière (espace préférentiel de densification),</p> <p>Dans ces espaces, encourager la densification du foncier bâties existants comme alternative à la démolition-reconstruction (extensions, divisions parcellaires). Ces extensions/rénovations qualitatives pourront selon les cas être plus favorables que la construction neuve.</p> <p>Privilégier des formes urbaines qui ne soient pas en rupture avec la morphologie urbaine environnante dans laquelle les projets s'inscrivent.</p> <p>Une densification plus importante pourra être envisagée sur certains grands secteurs par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant un minimum de densité.</p> <p>Ainsi, hors OAP ou autre dispositif réglementaire spécifique, les possibilités de densification par construction neuve sera plus limitée.</p> <p>Pour la station de La Tania, dans le cadre de la sortie de la ZAC prévue pour 2027 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir une trame paysagère en cœur de station. Limiter le développement urbain à l'enveloppe urbaine actuelle <p>Pour les villages des Chavonnes, de Vignotan et de Champetel, la création de nouveaux logements doit rester possible, mais de façon plus mesurée (en nombre et en densité), afin de favoriser la production de logement au plus près des centralités.</p> <p>Toutefois, la densification mesurée de ces villages devra être différenciée :</p> <ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des capacités des voiries et réseaux divers. Prise en compte des espaces à protéger pour des motifs environnementaux et situés à l'intérieur des espaces urbanisés (masses boisées, espaces récréatifs, îlots de fraîcheur, jardins, ...). <p>Pour les villages de Villarnard et de La Nouvaz, la création de nouveaux logements doit y être réduite, pour ne pas fragiliser l'environnement agricole et naturel et éviter la multiplication des déplacements motorisés ainsi que la pression sur les réseaux. Ainsi, les rénovations de l'existant seront privilégiées.</p> <p>Pour tous les projets :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> De manière générale, la densification du tissu bâti doit s'accompagner d'un aménagement « apaisé » des bandes de reculs, limitant les nuisances.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Les espaces préférentiels de densification sont classés en secteurs Uva et UVb. Les secteurs UVc (périphéries à dominante de chalet) ont aussi été redéfinies en fonction des capacités du réseau viaire à accueillir ou non une densification. Les possibilités de construire sont diminuées en secteurs UVc, notamment en emprise au sol pour conserver leurs caractéristiques paysagères et éviter des densités trop importantes, génératrices de déplacements motorisés contraints. Le règlement du PLU prévoit aussi que les règles de retraits et d'espaces verts de pleine terre doivent s'appliquer lot par lot au sein d'un lotissement, et aussi vis-à-vis du surplus bâti existant le cas échéant. La hauteur maximum bâtie est ramenée de R+3+combles à 10,50 mètres (R+1+combles) en secteurs à dominante de chalets sur La Tania (secteurs UCc) pour assurer une meilleure intégration de la composition urbaine dans son environnement (enjeu paysager de porte d'entrée depuis le domaine skiable). Les règles relatives au stationnement sont globalement harmonisées avec le PLU de Saint-Bon. Une différenciation est toutefois introduite dans les vieux villages, pour tenir compte du déficit en place actuellement observé. Les espaces boisés ceinturant les chalets sur La Tania sont reclassés en secteur N. De plus, l'orée des boisements est protégée par des Espaces verts à Valoriser (EVV). Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont mises en place sur la Place d'Armes et le parking du Formier (deux secteurs de projets identifiés au PADD). Les sous destinations de la destination « commerces et services » sont autorisés en Uva pour favoriser la dynamique et l'animation des espaces préférentiels de densification.

AXE 2 / RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1	Stopper la décroissance démographique, en répondant aux besoins internes à l'horizon 2036
Moyens retenus au PADD	<p>Être en capacité de produire au minimum une quarantaine de logements supplémentaires sur la période 2025-2036 à destination de la population permanente pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la vie à l'année sur la commune (niveau d'équipements, ...). • Apporter une réponse aux différents parcours résidentiels (besoins différents pour les jeunes ménages, les familles, les personnes âgées, ...). <p>Pour cela, il conviendra de poursuivre la mobilisation de foncier public pour la réalisation d'opérations dédiées.</p> <p>Complémentairement, une part de mixité sociale dans les potentielles opérations importantes de logements pourra être prévue.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'une servitude de résidence principale sur les secteurs à dominante de chalets aux Chavonnes, secteur urbain présentant encore le plus de disponibilité en foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine. • Mise en place d'une OAP avec un règlement permettant une densification importante sur la Place d'Armes, en vue de la production d'environ 40 logements en résidence principale.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2	Organiser, diversifier et programmer la production de logements de telle façon à assurer le bon fonctionnement communal
Moyens retenus au PADD	<p>L'effort principal sera porté sur le pôle « Saint-Jean – La Perrière, voué à se densifier</p> <p>Les projets voués à renforcer l'offre en habitat permanent devront privilégier l'habitat collectif, à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour mieux optimiser le foncier ; • Pour intégrer une granulométrie plus diversifiée des logements et présenter ainsi une programmation adaptée aux problématiques du territoire : <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Une part de grands logements pour les jeunes ménages</i> ○ <i>Une part de petits logements pour les personnes âgées et encourager ainsi une meilleure rotation des chalets individuels</i> <p>En dehors du pôle principal, l'objectif est aussi de favoriser la vie à l'année sur les villages de Vignotan et des Chavonnes. Ainsi, il conviendra de mettre en place des dispositions pour réguler le développement des logements touristiques.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'une servitude de résidence principale sur les secteurs à dominante de chalets aux Chavonnes, secteur urbain présentant encore le plus de disponibilité en foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine. • Mise en place d'une OAP avec un règlement permettant une densification importante sur la Place d'Armes, en vue de la production d'environ 40 logements en résidence principale.

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Les sous-destinations « hôtel » et « autre hébergement touristique » ne sont pas autorisés en secteurs UVp et UVc</i> afin de ne pas accroître la pression touristique sur des secteurs où l'habitat permanent est privilégié.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ORIENTATION GÉNÉRALE N°3	Organiser le développement urbain autour des réseaux de mobilité du quotidien, existants et à venir
Moyens retenus au PADD	<p>Renforcer le lien entre urbanisme et mobilité améliorant l'accessibilité (existante ou à venir) aux centralités de proximité environnantes via les modes de déplacements actifs (piétons, cycles), avec des temps de parcours limités.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour rappel, les principaux villages de La Perrière (Saint-Jean, Vignotan, Chavonnes) bénéficient d'une desserte par les navettes communales (saisons d'hiver et d'été), ainsi que par la ligne régulière Moutiers-Courchevel (toute l'année) • Pour le village des Chavonnes, maintenir et valoriser les connexions vers le centre-bourg de Brides-les-Bains. • Renforcer les connexions entre le village de Saint-Jean et le Carrey (Saint-Bon). En effet, le hameau du Grand Carrey à Saint-Bon bénéficie d'une fréquence plus importante en transports en commun. <p>Poursuivre la valorisation des espaces publics et l'amélioration de la place des piétons.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • L'OAP de la Place d'Armes devra maintenir l'accessibilité au chemin rural, permettant la connexion modes actifs avec les autres polarités de la commune. • L'OAP du parking du Formier est l'opportunité de sécuriser les modes actifs en entrée de la station.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°4	Faciliter la pérennité des activités agricoles et pastorales, ainsi que le développement des circuits-courts
Moyens retenus au PADD	<p>Préserver les conditions d'exercice de l'activité agricole et pastorale, pour sa dimension économique, mais également pour son rôle dans le maintien des valeurs culturelles, identitaires et paysagères du territoire de La Perrière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En identifiant et en préservant la vocation agricole des terres nécessaires au maintien de l'agriculture et du pastoralisme, de leur labellisation AOP, ainsi que leur accessibilité. • En luttant contre le morcellement des grands ténements agricoles et pastoraux, lié au développement urbain. • En luttant contre la déprise agricole autour des hameaux et encourager la reconquête de ces anciennes prairies. <p>Préserver les espaces agricoles stratégiques, pour la qualité de la production agricole et le bon fonctionnement des exploitations. Il s'agit des grands ténements agricoles fauchés et / ou à bon potentiel agronomique et / ou proche du bâtiment d'exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En préservant les surfaces de fauche, • Donc, en ne permettant pas de nouveaux bâtiments à usage agricole (priorité à la mobilisation du bâti existant). <p>Valoriser les espaces agricoles importants (les espaces agricoles interstitiels ne sont pas considérés ici comme des espaces agricoles importants), hors enjeu urbain présentant un intérêt général.</p>

	Favoriser la préservation des alpages , y compris dans leur double vocation (pastorale et domaine skiable).
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Autorisation des bâtiments agricoles, des logements de fonction < 40 m² (prescription du SCoT).des locaux de transformation/commercialisation des produits agricoles, mais uniquement en A. Mise en place d'un secteur nouveau dédié aux alpages (secteur AA), afin de bien identifier la double vocation du domaine skiable notamment. Toutefois, les espaces d'alpages du cœur du parc national restent classés en NA. Ce secteur AA n'était pas présent au PLU de 2016 (secteur N « ski »). Identification des espaces agricoles en secteurs A (espaces agricoles importants) et en secteurs AF (espaces agricoles à enjeux forts), reprenant ainsi les prescriptions du SCoT. Leur délimitation est largement revue par rapport au PLU de 2006. Pour les secteurs AF, au regard du contexte de forte pression touristique, l'objectif est ici de garantir leur inconstructibilité: aucune construction autorisée en AF. De manière générale, la dimension agricole du domaine skiable est mieux prise en compte, en supprimant les secteurs N « Ski » au bénéfice d'une prescriptions surfacique « domaine skiable » recouvrant les espaces à vocation agricole/alpages qui sont bien identifiés en A. Les espaces de loisirs hors zone urbaine sont aussi clairement identifiés avec des secteurs Nsl, afin de ne pas généraliser ces pratiques dans les espaces agricoles. Seul un bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination dans la zone agricole, en prenant soin de respecter plusieurs critères cumulatifs : <ul style="list-style-type: none"> - Pas de bâtiment agricole en activité - Situé à au moins 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole, excepté si situé dans un espace bâti. - Non situé au cœur d'un espace agricole homogène exploité (bâtiment potentiellement intéressant pour une activité agricole future).

ORIENTATION GÉNÉRALE N°5	Accompagner la qualité du cadre de vie, par la fonctionnalité et la qualité des services à la population, y compris les communications numériques
Moyens retenus au PADD	<p>Poursuivre la mise en séparatif des réseaux eaux pluviales et eaux usées.</p> <p>Travailler sur la sobriété énergétique des éclairages publics.</p> <p>Poursuivre le maillage des points d'apport (volontaires ou obligatoires) pour la collecte et le tri des déchets.</p> <p>Renforcer le cas échéant les équipements et mobiliers urbain en lien avec les mobilités (abris bus pour les scolaires, ...).</p> <p>Renforcer le stationnement pour les résidents autour des villages.</p> <p>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)</p> <p>Travailler la sécurisation de la route de Champetel.</p> <p>Être en capacité d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire</p>

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

	communal, avec la poursuite de la mise en place d'infrastructures numériques de desserte en services de communication, adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place de plusieurs <i>emplacements réservés pour stationnement</i> en entrée des villages, afin de permettre les rénovations. Parallèlement, le règlement écrit précise que <i>les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou à moins de 300 m.</i> <i>Des secteurs N « parking »</i> sont aussi mis en place en entrée de hameaux pour permettre leur réalisation. <i>Le règlement écrit prévoit l'obligation de raccordement au réseau existant ou à venir de télécommunications (fibre optique)</i> pour les constructions neuves. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'évolution du bâti existant pour tenir compte des contraintes techniques. <i>Un emplacement réservé est mis en place pour sécuriser une portion de la rue des Agathines.</i> <i>Prise en compte de la réalisation du parking de Combout et donc son reclassement en secteur U « équipement »,</i> correspondant uniquement à la partie artificialisée, hors talus végétalisé.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°6	Soutenir le développement des activités économiques et limiter ainsi les distances domicile-travail
Moyens retenus au PADD	<p>Maintenir la vocation économique du foncier bâti économique existant, en permettant le confortement des activités déjà présentes.</p> <p>Conforter l'offre en foncier économique par le renouvellement urbain, la densification, la mobilisation du foncier déjà artificialisé, voire l'extension limitée de site existant, sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux Capacité des voiries et réseaux. <p>Développer la proximité habitat / emplois pour limiter les déplacements :</p> <ul style="list-style-type: none"> En permettant le développement d'une dynamique artisanale non nuisante, au sein des zones urbaines à dominante d'habitat, quand le contexte le permet. En permettant la mixité des fonctions notamment dans les bourgs et hameaux pour les usages tertiaires et de services.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> <i>Classement en secteur UX du foncier artificialisé existant à usage économique.</i> <i>Refonte du règlement du secteur UX pour interdire le logement et pérenniser à terme ce foncier.</i> <i>Le règlement des secteurs urbains à dominante d'habitat autorise les activités de bureaux.</i>

AXE 3 / POURSUIVRE L'ADAPTATION DES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1	Maintenir les grands équilibres actuels de la station de La Tania, tout en accompagnant les rénovations.
Moyens retenus au PADD	<p>Maintenir les proportions actuelles de lits marchands :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En évitant le développement des logements en résidence secondaire en extension de l'urbanisation. • En évitant les changements de destination des lits touristiques marchands. • En favorisant la production de lits touristiques marchands dans la production future. <p>Poursuivre les actions favorisant l'attractivité du centre-station par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La définition d'un secteur de centralité, avec des règles adaptées pour maintenir « une intensité touristique » en front de neige (animation urbaine, gestion des flux skieurs, lits marchands, commerces et services ...); • Poursuivre la valorisation des espaces publics et l'amélioration de la place des piétons. <p>Maintenir le parti architectural originel du centre-station :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les rénovations, pour améliorer les performances énergétiques, tout en respectant l'aspect extérieur existant. • Éviter les surélévations pour maintenir les épaulementages existants.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Mise en place d'une secteur UCa, n'autorisant que la destination commerces et services</i>, correspondant au secteur de lits marchands et de commerces-restauration du centre-station. • <i>Mise en place d'un périmètre d'intérêt « Porte d'Entrée de La Tania » pour préserver les volumétries actuelles et donc le parti architectural de cette station de 3^{ème} génération.</i> • Intégration dans <i>l'OAP du parking du Formier</i> d'orientations relatives à la mise en valeur de la séquence d'entrée dans la station, avec renforcement de la place du piéton et de l'espace public, en lien avec des rez-de-chaussée commerciaux et de services. • <i>Possibilité de changement de destination partiel vers le logement des établissements marchands existants en secteur UCb (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante)</i>, notamment pour faciliter le financement des rénovations thermiques.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2	Maintenir l'ambiance boisée de la périphérie bâtie de La Tania, avec des densités faibles sur les franges
Moyens retenus au PADD	<p>Maintenir le parti pris architectural des ensembles donnant directement sur le front de neige et dialoguant avec le centre-station.</p> <p>Maintenir les lits marchands existants qui bénéficient d'un accès direct au front de neige, afin de faciliter la gestion des flux skieurs</p> <p>Maintenir les ambiances des coeurs de village de La Tania</p> <p>Maintenir le caractère horizontal des secteurs de chalets périphériques</p> <p>Être attentif à la gestion des bandes de reculs, notamment en maintenant des espaces de pleine terre permettant un traitement paysager prononcé.</p>

Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Les franges boisées autour des chalets sont systématiquement reclassées en zone naturelle. Pour préserver les bois, des Espaces Verts à Valoriser d'une profondeur de 4m sont mis en place pour s'assurer de l'inconstructibilité de l'orée des bois concernés. Mise en place d'un secteur UCc, avec des densités diminuées par rapport au PLU de 2006 et avec l'obligation de prévoir 30% d'espaces verts de pleine terre dans les projets, permettant ainsi une meilleure intégration paysagère des projets. Les coeurs de village existants sur La Tania, sont classés en secteurs UVa, afin de disposer de règles adaptées à leur morphologie (rapport au domaine public, constructions accolées, ...).
---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ORIENTATION GÉNÉRALE N°3	Répondre aux besoins en logement des actifs saisonniers, pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements voiture.
Moyens retenus au PADD	<p>Pour cela, il convient de poursuivre des opérations mixtes « publiques », en prévoyant une part de logements à destination des socio-professionnels, complémentairement aux logements soutenus pour l'habitat permanent.</p> <p>Deux sites sont d'ores et déjà identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le parking du Fourmier, en entrée de La Tania, au plus près des emplois. Sur le site de la Place d'Armes (village de Saint-Jean), ce qui participera au renforcement de cette centralité urbaine <p>Complémentairement pour les besoins futurs liés aux hébergements hôteliers et touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Viser la mise en place d'obligation d'hébergement du personnel saisonnier dans le projet, lorsque la configuration urbaine ou le volume de lits touristiques le permet.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une programmation incluant du logement pour les actifs saisonniers en mobilité au sein de l'OAP n°1 de la Place d'Armes. Mise en place d'une programmation incluant du logement pour les actifs saisonniers en mobilité au sein de l'OAP n°2 du parking du Formier, au plus près des commerces et services de la station de La Tania. Le règlement intègre l'obligation pour les hôtels et hébergements touristiques structurants de « réserver » 20% de la surface de plancher générée pour le logement/hébergement du personnel. Ce taux de 20% est plus ambitieux que les prescriptions du SCoT (10%), pour tenir compte de la gamme de lits produite en moyenne sur la station de Courchevel, où le nombre d'employé par chambre est largement au-dessus de la moyenne observée sur le territoire du SCoT. De plus, le SCoT impose ce taux à partir de 5000 m² de surface de plancher. Le règlement fait le choix de ramener le seuil à 2000 m² pour toucher les programmes d'hébergements touristiques suffisamment conséquents (plus de 50 chambres) et qui génèrent un besoin en logement/hébergement du personnel. Toutefois, les projets de rénovations/réhabilitations ne sont pas concernés pour tenir compte des contraintes opérationnelles de ce type d'opération (surface contrainte, surcout, ...), mais aussi du positionnement des établissements existants sur La Tania, moins haut de gamme que sur Saint-Bon.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°4	Améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été
Moyens retenus au PADD	<p>Poursuivre l'aménagement du front de neige dans une logique de réversibilité ...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autoriser les aménagements, les terrasses et les installations à destination sportives, de loisirs, et commerciales du front de neige, lorsque la prise en compte des risques le permet. • Faciliter les retours skieurs et l'accessibilité « skis aux pieds », depuis le centre-station. • Être attentif à la qualité architecturale du front bâti • Assurer la lisibilité des parcours piétons vers les fronts de neige depuis le centre <p>... tout en confirmant son caractère naturel de loisirs. Ainsi, les nouvelles constructions autres que celles liées au fonctionnement du domaine skiable seront évitées.</p> <p>Renforcer la synergie entre agriculture et tourisme, en soutenant les initiatives de valorisation des produits agricoles locaux, d'animation et d'accueil à la ferme.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place <i>d'un secteur Nls du front de neige de La Tania</i>, support d'équipements récréatifs, sportifs et de loisirs au vu des activités hors ski. De plus le règlement précise que les constructions d'équipements sportifs sont interdits (seuls les aménagements et els installations sont autorisés), de telle façon à conserver son caractère « naturel ». • <i>Préservation de la morphologie urbaine de la Porte d'entrée de La Tania depuis le domaine skiable.</i> • Autorisation <i>des points de vente des produits en zone agricole.</i>

ORIENTATION GÉNÉRALE N°5	Poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique hiver-été
Moyens retenus au PADD	<p>Matérialiser l'emprise et la vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Du domaine skiable, y compris les aménagements et équipements indispensables à son fonctionnement (amélioration du parc des remontées mécaniques, enneigeurs, accueil des publics spécifiques tels que les familles, les enfants, ...). • Des espaces de loisirs de neige non motorisés. <p>Renforcer l'offre en restaurants d'altitude, pour accompagner l'animation du domaine skiable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre le renforcement des deux restaurants existants. • Renforcer l'offre lorsqu'un déficit est constaté (départ de la remontée mécanique du G1 Bouc Blanc, par exemple). Pour cela, permettre, le cas échéant, la mobilisation du bâti existant pour les activités de restauration, via des changements de destination si absence d'enjeu agricole. <p>Promouvoir un positionnement de tourisme estival :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En diversifiant les pratiques sportives et de plein air (identification des sentiers pédestres et VTT/VTTae, recherche de parcours VTT/VTTae les plus accessibles possibles, rénovation et développement des infrastructures des aires de loisirs en milieu naturel mais aussi en front de neige). • En maillant les sentiers entre les différentes unités urbaines • En valorisant les alpages.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • La vocation des alpages est reconnue par un classement en secteur AA • Les restaurants d'altitude existants sont repérés par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) permettant leur évolution limitée, en deçà des seuils d'UTN locale. • Un ancien bâtiment agricole fait l'objet d'un repérage avec possibilité de changement de destination pour de la petite restauration complémentaire. • Le domaine skiable fait l'objet d'un repérage spécifique autorisant son aménagement. De plus, les installations d'intérêt collectif sont autorisées, permettant ainsi une certaine diversification des pratiques sportives sans toutefois venir artificialiser le site. • Les sentiers PDIPR sont aussi repérés, et leur continuité doit être assurée.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°6	Repenser une mobilité durable globale à l'échelle de La Tania, en renforçant son ancrage dans le maillage global de Courchevel
Moyens retenus au PADD	<p>Valoriser le pôle bus en entrée de La Tania et renforcer les connexions alternatives à la voiture avec Le Praz pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • diminuer les besoins en stationnement • et renforcer la place du piéton dans la station. <p>Structurer l'offre en stationnement à l'entrée Ouest de la Tania, sur le site existant</p>

	<p>Développer l'offre d'un stationnement permettant le branchement de véhicules électriques, notamment sur les parkings publics. Un renforcement du réseau pourra être envisagé.</p> <p>Sécuriser les connexions piétonnes depuis les périphéries de chalets vers le centre-station</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un emplacement réservé pour une continuité piétonne entre le centre-station et le secteur de chalets à l'amont. Cette continuité sera une alternative à l'ascenseur existant, qui n'est pas public. Mise en place d'une programmation incluant le maintien d'un parking public en structure au sein de l'OAP n°2 du parking du Formier, au plus près des commerces et services de la station de La Tania. Passage du parking de Combout en secteur UE, de telle façon à disposer d'un règlement adapté pour permettre le confortement d'une station de mobilité structurante. Minoration des obligations en stationnement pour les programmes d'habitat (règlement écrit)

ORIENTATION GÉNÉRALE N°7	Maintenir et structurer des sites de stockage pour répondre aux besoins du territoire
Moyens retenus au PADD	<p>Interdire le stockage de terre et de matériaux sur les zones agricoles et naturelles, excepté sur un secteur spécifiquement dédié ou si lié à l'aménagement du domaine skiable (sous conditions). Autant que possible, les travaux devront permettre le réemploi sur site des terres ou matériaux excavés.</p> <p>Travailler au repérage de potentielles zones dédiées au dépôts et à la valorisation des terres et matériaux issus des travaux de terrassement.</p> <p>Prévoir des plateformes de travail de recyclage des matériaux inertes (bois, roches, graviers).</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement écrit des zones agricoles et naturelles interdit les remblais, excepté si nécessaire au fonctionnement du domaine skiable. L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue et adaptation au changement climatique » contient des orientations relatives à la réduction de l'impact des constructions sur les sols naturels, de telle façon à limiter les exhaussements, donc les besoins en stockage de terre. Le règlement encourage l'évolution du bâti existant plutôt que la démolition-reconstruction, ce qui est de nature à limiter les volumes de matériaux à recycler. Le règlement interdit les parties enterrées des constructions dans les bandes de recul, ce qui est de nature à limiter les volumes de terres à stocker.

SYNTHESE DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

ORIENTATION GÉNÉRALE	Tendre vers une diminution de minimum 50% du rythme de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021															
Moyens retenus au PADD	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Type d'urbanisation</th> <th>Objectifs qualitatifs de sobriété foncière</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitat</td> <td>Renforcer le pôle principal de La Perrière/Saint-Jean. Ainsi, les projets de confortement de l'habitat permanent cherchera à densifier l'enveloppe urbaine existante, pour renforcer l'intensité urbaine.</td></tr> <tr> <td>Habitat saisonnier</td> <td>L'objectif est de conserver l'emprise du domaine skiable et des alpages. Les projets devront essentiellement être prévus sur les espaces déjà urbanisés, par exemple en mobilisant des aires de stationnement.</td></tr> <tr> <td>Hébergement touristique</td> <td></td></tr> <tr> <td>Équipements touristiques</td> <td></td></tr> <tr> <td>Équipements</td> <td>Permettre le confortement des équipements liés au fonctionnement du domaine skiable et les restaurants d'altitude. Les nouvelles artificialisations liées au confortement des stationnements (en entrée de hameaux notamment) seront prévus à proximité des villages ou hameaux concernés.</td></tr> <tr> <td>Artisanat/industrie</td> <td>Le développement économique sera effectué dans la continuité des sites existants.</td></tr> </tbody> </table>		Type d'urbanisation	Objectifs qualitatifs de sobriété foncière	Habitat	Renforcer le pôle principal de La Perrière/Saint-Jean. Ainsi, les projets de confortement de l'habitat permanent cherchera à densifier l'enveloppe urbaine existante, pour renforcer l'intensité urbaine.	Habitat saisonnier	L'objectif est de conserver l'emprise du domaine skiable et des alpages. Les projets devront essentiellement être prévus sur les espaces déjà urbanisés, par exemple en mobilisant des aires de stationnement.	Hébergement touristique		Équipements touristiques		Équipements	Permettre le confortement des équipements liés au fonctionnement du domaine skiable et les restaurants d'altitude. Les nouvelles artificialisations liées au confortement des stationnements (en entrée de hameaux notamment) seront prévus à proximité des villages ou hameaux concernés.	Artisanat/industrie	Le développement économique sera effectué dans la continuité des sites existants.
Type d'urbanisation	Objectifs qualitatifs de sobriété foncière															
Habitat	Renforcer le pôle principal de La Perrière/Saint-Jean. Ainsi, les projets de confortement de l'habitat permanent cherchera à densifier l'enveloppe urbaine existante, pour renforcer l'intensité urbaine.															
Habitat saisonnier	L'objectif est de conserver l'emprise du domaine skiable et des alpages. Les projets devront essentiellement être prévus sur les espaces déjà urbanisés, par exemple en mobilisant des aires de stationnement.															
Hébergement touristique																
Équipements touristiques																
Équipements	Permettre le confortement des équipements liés au fonctionnement du domaine skiable et les restaurants d'altitude. Les nouvelles artificialisations liées au confortement des stationnements (en entrée de hameaux notamment) seront prévus à proximité des villages ou hameaux concernés.															
Artisanat/industrie	Le développement économique sera effectué dans la continuité des sites existants.															
	<p>Objectifs quantitatifs de sobriété foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> Viser une consommation maximum d'ENAF sur la période 2025-2036 de 1,80 ha maximum. <p><i>Nota : 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.</i></p> <p>Cet objectif quantitatatif est à apprécier en consommation « nette », pouvant ainsi intégrer des espaces de renaturation.</p>															
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Le bilan actuel de Surface Touristique Pondérée (STP) ne permet pas de justifier le classement de nouveau foncier en extension pour de l'immobilier touristique. L'analyse du potentiel de densification des espaces urbains, a permis de dégager les fonciers nécessaires à la mise en place du projet d'accueil de population permanente, d'actifs en mobilité. Le PLU limite le foncier constructible en extension aux seuls coups partis et aux équipements (voirie, parkings), permettant de limiter la consommation foncière à environ 1 ha sur 2025-2036. 															

CHAPITRE I.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.2.1. Le découpage du territoire en zones

L'adoption des grands objectifs établissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a des conséquences directes sur le zonage du PLU. Le territoire communal est partagé en **3 types de zones*** :

*Le PLU ne prévoit pas de zone A Urbaniser (AU).

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

Les secteurs urbains mixtes des villages (UV)

Ils correspondent aux secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat, en mixité possible avec certaines activités économiques et équipements. La délimitation et les règles associées à chacun des secteurs répondent en particulier aux principes d'optimisation de l'espace et du fonctionnement urbain, ainsi que de protection des espaces montagnards, exigé par la loi montagne. A l'appui des orientations du PADD, les secteurs UV sont différenciés en fonction de la densité autorisée, des fonctions autorisées, des sensibilités environnementales ou paysagères présentes en leur sein ou à leurs abords, et cumulant un ou plusieurs de ces trois critères.

Pour la densité autorisée :

ESPACE PRÉFÉRENTIEL DE DENSIFICATION	Le secteur UVa identifie le cœur de village ancien de Saint-Jean et de La Perrière, qui permet des règles adaptées pour conserver l'armature traditionnelle et pour permettre une mixité des fonctions urbaines (commerces et services autorisés). Le secteur UVb correspond au site de projet pour renforcer l'offre en logement permanent et pour les actifs saisonniers en mobilité. Les règles sont adaptées pour permettre une densité importante, nécessaire pour répondre à cet enjeu majeur du logement.
--------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ESPACE PÉRIPHÉRIQUE	<p>Le secteur UVp identifie les cœurs de village de Vignotan, des Chavonnes, de Champetel, de Villarnard, de Villaflou, de La Nouvaz, qui sont situés en dehors de l'espace préférentiel de densification. Les hauteurs autorisées sont similaires au secteur UVa pour conserver une lecture paysagère de hameau montagnard, mais la destination « commerces et services » est interdite pour privilégier une renforcement du pôle préférentiel de densification.</p> <p>Le secteur UVc regroupe le tissu à dominante de chalets contemporain, essentiellement dans le prolongement des Chavonnes et sur lesquels les enjeux paysagers prennent sur la densification. Les règles visent à la fois à limiter la densification dans ce secteur périphérique (dont le réseau viaire n'est pas adapté pour supporter une densification trop importante) et aussi à limiter la pression touristique (au détriment de l'habitat permanent), en interdisant les commerces et services et en mettant en place une servitude de résidence principale.</p>
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Les secteurs urbains mixtes de la station de La Tania (UC)

Ils correspondent aux secteurs urbains issus de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). La délimitation et les règles associées à chacun des secteurs répondent en particulier au maintien des usages actuels des sols, ainsi que de protection des espaces montagnards, exigé par la loi montagne. A l'appui des orientations du PADD, les secteurs UC sont différenciés en fonction de la densité autorisée, des fonctions autorisées, des sensibilités environnementales ou paysagères présentes en leur sein ou à leurs abords, et cumulant un ou plusieurs de ces trois critères.

■ **UCa** : secteur à dominante « commerces et services », il correspond au cœur de la station réalisé en 1991, ainsi qu'à l'extension en cours (projet Moretta). En effet, ce secteur regroupe à la fois des lits touristiques marchands (hôtels, résidences de tourisme), des commerces/restaurants en rez-de-chaussée ou encore des équipements structurants. Le règlement de la zone vise donc à maintenir cette vocation, en proscrivant notamment le logement.

■ **UCb** : secteur mixte, comprenant du logement et des lits marchands sous forme de collectif. Au regard de sa localisation en front de neige, seul un changement de destination partiel des lits marchands est autorisé, afin de faciliter les rénovations thermiques (dans la limite de 30% de la surface de plancher).

■ **UCc** : secteur mixte, comprenant essentiellement du logement, sous forme de chalet. Les règles visent à limiter une densification trop importante de ces secteurs pour en limiter l'impact environnemental (emprise des sous-sols, assèchement des sols, ...). Au regard de l'accessibilité contrainte, les hôtels et autres hébergements touristiques sont interdits.

Les secteurs urbains spécialisés (UE, UX)

■ **UE** : zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif (équipements publics ou privés d'intérêt général) et services publics liés notamment aux activités d'enseignement public ou privé. Elle a vocation à recevoir des bâtiments ou espaces, d'intérêt général ou collectif.

■ **UX** : zones d'activités artisanales et industrielles, elle cerne les secteurs où sont déjà implantées des activités artisanales ou industrielles. Elle a pour vocation de permettre la création et le développement d'établissements artisanaux, industriels, de commerces de gros et de services.

2. Les zones à urbaniser

Le PLU ne comprend aucune zone à urbaniser.

3. Les zones naturelles et forestières

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques.

Le PLU comprend :

- **N**, secteur naturel général correspondant aux secteurs à risques forts, aux cours d'eau, étangs et autres espaces naturels à préserver (notamment les espaces boisés et forestiers),
- **Nls**, secteur correspondant au front de neige de La Tania
- **Np** secteur dédié à l'aménagement de parkings en aérien.
- **Ne**, secteur dédié à l'aire de fonctionnement des services techniques municipaux.

La zone N comporte également deux STECAL liés à la gestion des restaurants d'altitude existants : secteurs **Nra**.

4. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU comprend :

- **Secteur A** : secteur correspondant aux espaces agricoles importants
- **Secteur AF** : secteur correspondant aux espaces agricoles stratégiques (enjeu fort)
- **Secteur AA** : secteur correspondant aux alpages

I.2.2. Les secteurs urbains et à urbaniser

Préalable : la stratégie de structuration urbaine retenue par le PLU

Au regard des enjeux urbains propres à la commune, des enjeux agricoles (préservation du foncier notamment) et des enjeux écologiques et paysagers, les élus de la commune se sont engagés dans une démarche de **recentrage de l'urbanisation mais aussi au recentrage de la densification**.

Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a donc guidé le travail tout au long de la procédure de la révision du PLU.

Ainsi, il est retenu d'orienter le développement autour d'une armature urbaine privilégiant :

- Le confortement et la valorisation des villages de Saint-Jean et de La Perrière ainsi que du centre-station de La Tania, à proximité des commerces, services, équipements existants comme pôles principaux de développement et de services (équipements structurants, commerces de proximité, densification du bâti...), en définissant un espace préférentiel de densification.
- La volonté d'encadrer les opérations de renouvellement urbain afin de garantir une densité cohérente et une qualité de l'insertion des projets dans le tissu urbain existant. Pour cela des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mises en place.
- La volonté de réduire les possibilités de développement sur les périphéries, que ce soit en termes de consommation foncière et en termes de densité acceptable sur les terrains restés constructibles.
- L'affirmation que les espaces agricoles doivent être préservées ainsi que les réservoirs de biodiversité sur le territoire
- La recherche de limites claires d'urbanisation, notamment vis-à-vis des espaces agricoles et des continuités écologiques.

1. Les secteurs urbains à dominante d'habitat ou touristique

Zonage PLU 2006	Zonage révision	Commentaires
UA / structure traditionnelle des villages	UVa – Saint-Jean, La Perrière UVp – Chavonnes, Vignotan, Champetel	Le PLU révisé vient différencier le secteur UA en fonction des objectifs : mixité des fonctions recherchée en UVa et dominante habitat en UVp, ceci afin de promouvoir la création d'une centralité de proximité à l'échelle de Courchevel sur Saint-Jean – La Perrière.
UAA / villages patrimoniaux	Secteur supprimé (intégré en UVp) + ajout d'une servitude patrimoniale au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	Ce zonage n'est plus nécessaire dans le sens où la protection patrimoniale est traitée par une prescription surfacique définie au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
UAb – villages anciens à proximité de La Tania	UVa	Le classement Uva permet aussi la destination « commerces et services », qui pourrait faciliter les projets de rénovation. De plus ces structures traditionnelles sont au contact du centre-station, donc peuvent avoir vocation à renforcer la centralité.
/	Nouveau secteur UVb - secteur de forte densité dans l'espace préférentiel de densification	Site de la Place d'Armes, ayant vocation à accueillir un programme d'habitat collectif pour les permanents et les actifs saisonniers en mobilité.
UD – secteurs à dominante de chalets	UVc – secteurs à dominante de chalets contemporains	/
UD1 et UD2 – secteurs de lotissement à	Secteurs supprimés	Les lotissements ayant été réalisés, ils sont reclasés en secteur UVc

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

réaliser		
UZHb1 / collectifs denses affectés à l'hôtellerie ou la para-hôtellerie, aux équipements commerciaux ou publics, aux logements de fonction et du personnel	UCa – secteurs du centre-station	Ce secteur étant en totalité bâti et en grande partie protégé par une servitude patrimoniale, la règle de hauteur a été harmonisée avec celle autorisée dans les autres centres-station de Courchevel.
UZHbh / secteur d'habitation avec un ascenseur ouvert au public	Secteur supprimé	En effet, la construction a été réalisée. Ce secteur avait été rendu nécessaire pour ne pas fixer de règle de hauteur pour l'ascenseur.
UZHb / collectifs denses affectés à l'habitation, l'hôtellerie ou la para-hôtellerie, aux équipements commerciaux ou publics et ponctuellement de chalets individuels	UCb – secteurs à dominante d'immeubles collectifs	Les règles de hauteurs sont revues pour assurer une cohérence avec les règles du PLU de Saint-Bon et aussi pour retrouver les volumétries réalisées récemment, mieux adaptées au contexte paysager du site :
		
UZHc / secteur d'habitation collective ou individuelle, sous forme notamment de chalets isolés ou groupés, destinés ou non à la para-hôtellerie ou à la location meublée saisonnière	UCc – secteurs à dominante de chalets contemporains	Ce secteur spécifique vise à adapter la règle de la hauteur en les minorant par rapport au PLU de 2006 (passage de R+3+combles à R+1+combles).

■ Les secteurs UVa et UVb, correspondant à l'espace préférentiel de densification des villages

Dans ces secteurs, où sont introduits des dispositions réglementaires incitatives à la densification et à la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines. Ces secteurs permettent de renforcer les commerces et services nécessaires à son animation, et de développer une vie de proximité propice à la mise en œuvre d'une politique en faveur de la mobilité actives.



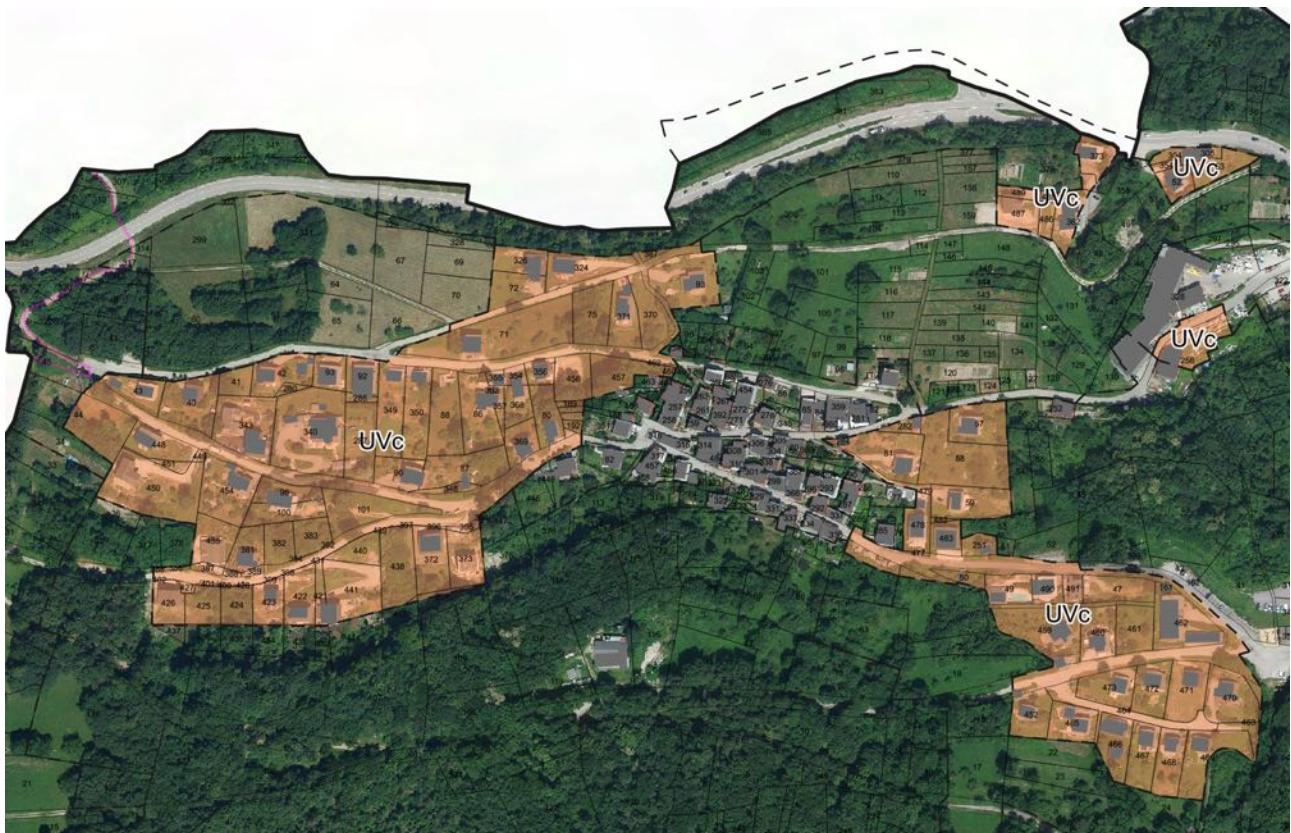
Ces secteurs sont aujourd'hui totalement urbanisés. Les règles du PLU visent à permettre une densification cohérente et qualitative de ces secteurs déjà bâties, voire de permettre l'émergence d'habitat collectif dense (secteur UVb).

La mixité fonctionnelle est donc encouragée pour assurer et perpétuer le dynamisme de la centralité. Les règles relatives aux commerces et artisanat de proximité ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil du public ou les restaurants sont autorisés.

Zoom sur le secteur UVa : S'agissant d'un secteur dense avec de petites parcelles et un foncier fortement contraint, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum et de minimum d'espaces verts de pleine terre. En effet, au regard du parcellaire contraint et de la structuration des secteurs, la mise en place de cet outil paraît peu adaptée. Les règles d'implantation et de recul devront permettre de perpétuer la structuration de ce secteur (front urbain continu, rapport au domaine public). Il est permis de respecter l'ordre continu lorsqu'il existe.

Zoom sur le secteur UVb : En revanche, dans les secteurs UVb, il est exigé un recul ainsi qu'un traitement en espace vert (non quantifié) dans les opérations pour conserver une aération, un cadre de vie, une qualité des espaces communs et contribuer à la limitation des îlots de chaleur. L'absence de règle quantitative sur les espaces verts est rendu possible par le fait que le secteur UVb est couvert par une OAP qui impose la prise en compte de la trame arborée existante.

■ Les secteurs UVc correspondent aux espaces de densification modérée, puisqu'en dehors de l'espace préférentiel de densification



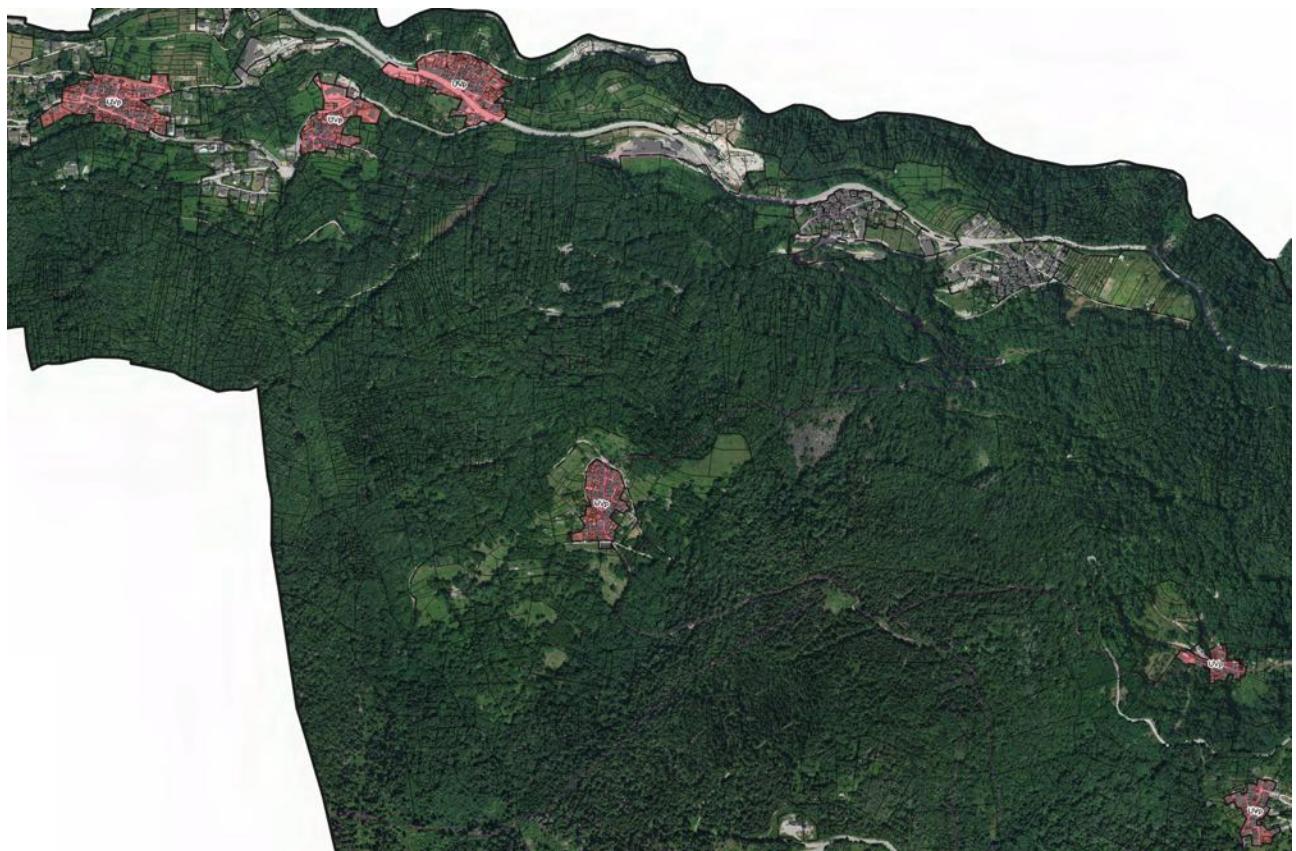
Cette densification modérée englobe à la fois :

- L'habitat collectif horizontal R+1+comble
- Les chalets individuels

Pour réguler cette densité, un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 50% est mis en place.

De plus, les hôtels et autres hébergements touristiques sont interdits pour éviter d'accroître la pression touristique sur ces secteurs, où l'habitat (permanent) doit être encouragé. De plus, il convient de limiter aussi la fréquentation de ces secteurs, au regard des capacités limitées du réseau viaire.

■ Le secteur UVp correspond aux cœurs de village anciens en dehors de l'espace préférentiel de densification.

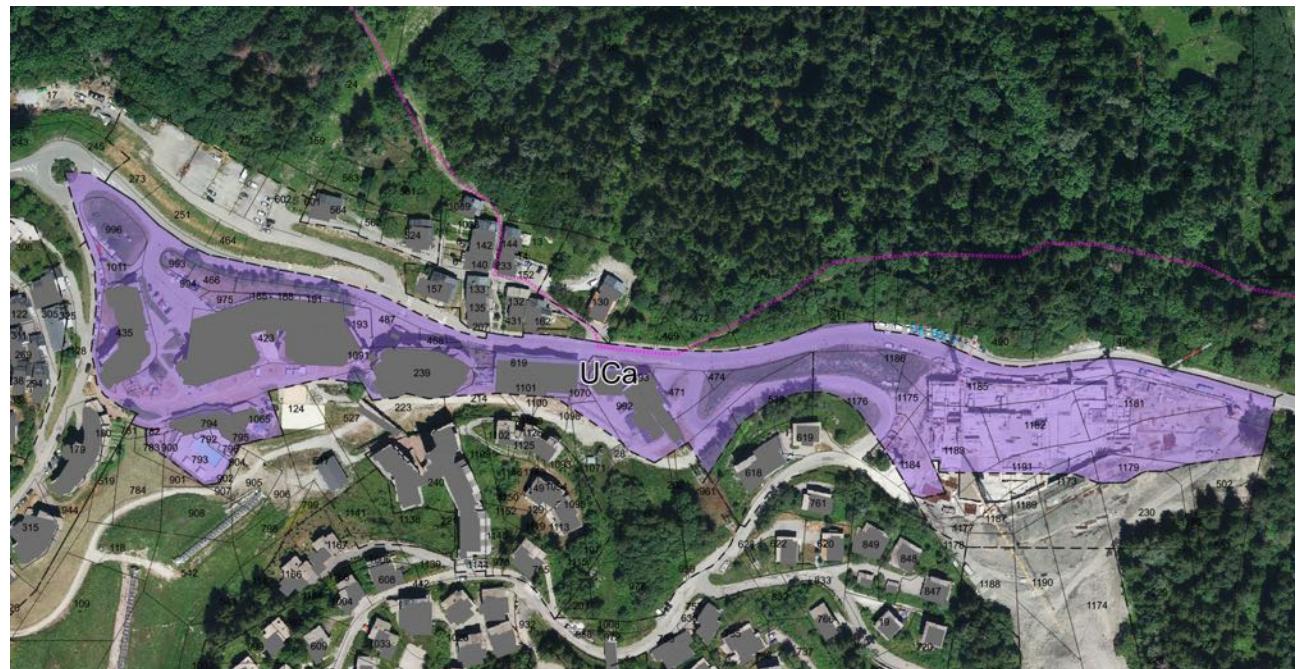


A la différence des secteurs UVa, la destination « commerces et services » n'est pas autorisée. En revanche, les règles de volumétries sont identiques, puisque les typologies sont semblables.

Les règles visent à maintenir les grands équilibres des volumétries existantes, tout en facilitant les réhabilitations. Pour cela, des secteurs N « parkings » sont mis en place à proximité. En effet, les trames anciennes ne sont pas toujours adaptées aux circulations automobiles et il est compliqué de répondre aux besoins en stationnement sur le terrain d'assiette du projet. Pour optimiser les réhabilitations (et ainsi les rendre économiquement réalisables), la mise en place de parkings mutualisés en entrée de hameau est apparue le plus pertinent.

2. Les secteurs à dominante touristique

■ Le secteur UCa correspond au cœur de la station de La Tania



Concernant la vocation touristique du territoire, le PLU identifie le cœur de station dédié essentiellement aux hôtels et aux autres hébergements touristiques (dont les résidences de tourisme).

Les règles associées au secteur UCa offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités touristiques, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités (nécessitant pour plusieurs d'entre eux des mises aux normes), mais également des caractéristiques des paysages et de l'environnement bâti dans lesquels ils s'inscrivent (périmètre d'intérêt de « la Porte d'Entrée de La Tania »).

Le règlement intègre l'obligation de prévoir des logements pour le personnel pour tout projet de plus de 2 000 m² de surface de plancher.

Le secteur UCa concerne les hôtels, les résidences de tourisme, les colonies et tous types d'hébergements touristiques. Le changement de destination vers une autre destination est interdit. La commune attache une importance particulière à préserver son tissu hôtelier qui est le gage d'un parc de lits professionnels, donc chauds et de plus en plus commercialisés à l'année.

En secteurs UCa, les commerces et les restaurants sont aussi admis.

■ Le secteur UCb correspond aux immeubles collectifs au contact du centre-station



Les secteurs UCb présentent une configuration urbaine dense, issue du parti d'urbanisme de la ZAC de La Tania. Les constructions sont implantées en retrait avec de formes architecturales variées mais avec une dominante verticale. Depuis les origines de la station, ce secteur s'est vu complété par d'autres bâtiments collectifs, mais de hauteur plus faible.



Les dispositions du règlement permettent la gestion du bâti existant. En revanche, en cas de construction neuve, les hauteurs bâties devront se conformer aux volumétries aujourd’hui autorisées à l’échelle de Courchevel.

A noter que ce secteur de collectif est diminué par rapport au PLU de 2006, pour tenir compte des volumétries aujourd’hui observées sur la butte du Formier. En effet, toute une partie à dominante de chalets a été réalisée en secteur UZBb (malgré une hauteur maximum possible de R+4+combles) :

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU



Puisque la commune a atteint sa Surface Touristique Pondérée maximum autorisée, il convenant de diminuer les possibilités de construire sur ce secteur, en se conformant aux densités aujourd’hui observées.

■ Le secteur UCc correspond aux secteurs à dominante de chalets au contact du centre-station



Les secteurs UCc présentent une configuration plus résidentielle avec densité. Ils accueillent principalement des constructions relativement récentes, implantées en retrait avec de formes architecturales variées.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Un pourcentage d'espaces verts de pleine terre (30%) est exigé dans les opérations pour conserver un cadre de vie, une qualité des espaces communs et contribuer à la limitation des îlots de chaleur.
Les hôtels et autres hébergements touristiques sont interdits pour éviter d'augmenter trop fortement la pression humaine sur ces secteurs, où l'accessibilité routière présente un caractère limitant.

3. Synthèse des règles des zones UV et UC

Rappel : les coefficients d'espaces verts de pleine terre sont un nouvel outil introduit dans la révision du PLU.

UVa - UVp / centres-villages	UCa / centre-station de La Tania
<ul style="list-style-type: none"> - CES : / - Pleine terre, espaces verts : / - Limite domaine public : respect de l'ordonnancement bâti existant - Limite séparative : jusqu'en limite séparative en 1^{er} front, 4 m de retrait en fond de parcelle - Non possibilité de déroger à la règle si démolition/reconstruction - Retrait entre deux bâtiments sur une même propriété : non réglementé - Hauteur maximum : 10,50 mètres 	<ul style="list-style-type: none"> - CES : / - Espaces verts : / - Limite domaine public : jusqu'en limite possible - Limite séparative : $D=H/2 > 4\text{m}$ ou en limite séparative si accolé à une construction existante - Non possibilité de déroger à la règle si démolition/reconstruction - Retrait entre deux bâtiments sur une même propriété : 5 m - Hauteur maximum : 13,50 mètres

La différence entre les deux secteurs réside essentiellement en l'introduction de règles plus favorables à la densité verticale (hauteur)* et à l'éco-aménagement (adaptation au changement climatique).

Concernant la constructibilité en limite séparative, la hauteur bâtie engendrée ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment voisin lui-même implanté en limite afin de ne pas engendrer de nuisance (droit de vue) directement sur le fond voisin.

En secteurs UVa et UVp, les constructions nouvelles dans les bandes de reculs (accolé à une construction voisine) ne sont possibles que dans une bande de 20 m par rapport au domaine public, afin de conserver les coeurs d'îlots paysagers.

En revanche, lorsqu'un bâtiment est existant en limite séparative sans être accolé à un autre bâtiment sur le fond voisin, une surélévation de +3 m est possible pour favoriser l'évolution du bâti existant plutôt que la démolition-reconstruction (règle incitative).

Sur les secteurs UVc et UCc, l'objectif est de limiter la densification :

UVc	UCc
Périphéries des villages au développement modéré	Périphérie de la station à dominante de chalets
<ul style="list-style-type: none"> - CES : / - Pleine terre : 50% - Limite domaine public : 4 mètres - Limite séparative : 4 mètres et $D=H/2$ - Retrait entre deux bâtiments sur une même propriété : 6 mètres 	<ul style="list-style-type: none"> - CES : / - Pleine terre : 30% - Limite domaine public : 4 mètres - Limite séparative : 4 mètres et $D=H/2$ - Retrait entre deux bâtiments sur une même propriété : 5 mètres

- Hauteur maximum : 10,50 mètres (hors partie enterrée).	- Hauteur maximum : 10,50 mètres (hors partie enterrée).
----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

Principales évolutions par rapport au PLU de 2006 :

- 50% (en secteur UVc) ou 30% (en secteur UCc) d'espaces verts de pleine terre sont imposés, afin de limiter l'emprise des parties enterrées des constructions et limiter ainsi les volumes de terre à traiter.
- Les hauteurs sont limitées à 10,50 m.

4. Les dispositions d'éco-aménagement retenues dans les secteurs à dominante d'habitat

L'éco-aménagement vise à limiter l'impact environnemental de l'urbanisation. Cela concerne :

- Le maintien de la biodiversité
- Le confort climatique (îlots de chaleur, ...)
- Le maintien des eaux sur site (irrigation des sols)
- La limitation du recours aux énergies non renouvelables
- Le stockage du carbone

La révision du PLU intègre plusieurs dispositions répondant à cet enjeu :

	Le maintien de la biodiversité	Le confort climatique	Le maintien des eaux sur site	La limitation du recours aux énergies non renouvelables	Le stockage du carbone
Le maintien la préservation d'un recul en fond de parcelle sur les périphéries urbaines (secteurs UVa/UVp)	Une bande de recul confortée pour des espaces végétalisés de pleine terre plus favorables à la biodiversité	Un tissu plus aéré, avec des impacts sur la création d'ombre (ensoleillement en période hivernale), les capacités de rafraîchissement des espaces urbains (meilleure circulation de l'air)	Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et éviter le ruissellement sur les parcelles à l'aval	Plus d'aération du bâti : utile pour éviter les masques solaires	
Obligation de prévoir des d'espaces verts et de pleine terre en UVc et UCc + dispositions spécifiques prévues dans les OAP : - Végétaliser les stationnements aériens - Réaliser des aménagements paysagers et à dominante naturelle pour la rétention des eaux pluviales		Espace vert qui émet peu de chaleur par rapport aux surfaces minéralisées Absorption des eaux pluviales donc rôle de rafraîchisseur de l'air par évaporation ou évapotranspiration	Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et limiter le recours aux réseaux de collecte qui assèchent les sols		Le pleine terre favorise le stockage du carbone.
Protection des arbres de haute tige existants (OAP thématique A)		Permet de conserver des ombres et de			Les arbres jouent aussi un rôle

		se protéger du soleil en période estivale.			important dans le stockage du carbone.
Mise en place d'Espaces Verts à Valoriser (EVV)	Permettre de renforcer la trame verte urbaine.				
L'obligation de prévoir des récupérateurs d'eau pluviales des toitures			Limiter la pression sur la ressource		
Une distance minimum de 5m entre deux bâtiments sur une même propriété		Assurer une meilleure aération du tissu bâti (hors coeurs de villages), donc une bonne ventilation des espaces urbains, tout en étant moins exigeant que les retraits vis-à-vis des limites séparatives (pour encourager la densification)			

5. Les dispositions facilitant l'évolution du bâti existant (plutôt que la démolition-reconstruction) retenues dans les secteurs à dominante d'habitat

Le règlement prévoit des dispositions spécifiques en vue de faciliter le renouvellement et la mutation du bâti existant. En effet, beaucoup de constructions existantes ne respectent pas les règles de retraits fixés règlement. L'objectif est ici de traduire le droit acquis en terme, d'une part, d'implantation et, d'autre part, de hauteur (dans le cas de l'application de la règle de l'égout de toit) d'une construction existante qui compose déjà le paysage urbain communal. De plus, il est rappelé (voir chapitre I.1 relatif aux justifications du PADD) que l'évolution du bâti existant présente une empreinte carbone moins importante que la construction neuve.

Il convient toutefois d'encadrer cette disposition.

2. Les implantations en cas d'extensions

Il est introduit la possibilité de conserver l'implantation initiale en cas de rénovation : **il est d'intérêt général de permettre à ces bâtiments d'évoluer**. Le passage en toit à deux pans d'un bâtiment existant non conforme aux règles d'implantation est donc possible, et permettra in fine de rendre la construction plus compatible avec le règlement.

Ce dispositif réglementaire particulier est étendu aux extensions latérales dans le PLU. Cette disposition particulière vise à lever les freins à l'optimisation du foncier en zone urbaine et aura un impact positif sur le paysage urbain de la station (rénovation du bâti ancien),

Ce droit est limité au respect des règles de retrait fixées sur les autres limites, afin de ne pas créer de problèmes de vis-à-vis avec les propriétés riveraines. En tout état de cause, chaque extension sera limitée à 5 m linéaire,

pour permettre de composer une extension bâtie suffisante mais prenant en compte les tènements riverains. Il s'agit également de prévoir une adaptation à la morphologie urbaine existante en prévoyant une adaptation raisonnée de la règle générale.

De plus, ce droit ne pourra en aucun cas aggraver le non-respect des règles de vis-à-vis en se rapprochant d'avantage de la limite avec les propriétés riveraines.

3. Les hauteurs

Il est ajouté la possibilité pour le bâti existant ne disposant pas de toit à deux pans de le réaliser par surélévation même si cela a pour conséquence de dépasser la hauteur maximum prévue au règlement.

En cas de surélévation, la cote altimétrique de l'égout de toit de la construction existante devra être conservée. L'objectif est de donner l'opportunité aux propriétaires qui souhaitent améliorer leur bâtiment de le faire, en répondant à l'objectif principal du PLU de passage en toit à deux pans.

Cette disposition permet autant la densification qu'une amélioration significative de l'architecture, puisque ce passage en toit à deux pans s'accompagne le plus souvent d'une rénovation complète des façades (utilisation de bardages, création de balcons...). Ainsi, si les constructions à toiture un pan dépasse les hauteurs prescrites dans la zone concernée, elles peuvent néanmoins se transformer en toiture deux pans en vue de l'amélioration de la qualité architecturale des noyaux urbains.

Pour rappel, ces dérogations ne s'appliquent pas en cas de démolition-reconstruction.

4. Dérogations diverses

Toujours dans l'idée de ne pas figer les constructions existantes qui souhaiteraient évoluer, il est proposé ici de déroger à la règle générale sur les espaces verts et les espaces verts de pleine terre mais de façon limitée (extension de + 20% maximum).

Pour rappel, ces dérogations ne s'appliquent pas en cas de démolition-reconstruction.

6. Les secteurs d'équipements

■ Le secteur UE correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif structurants, donc nécessitant un règlement adapté.

A l'instar des autres secteurs dits "spécialisés" (UX), le secteur UE vise à répondre au besoin de mixité fonctionnelle, non pas à l'échelle de la zone, mais à l'échelle de la commune. La définition de ce secteur vise à affirmer la vocation spécifique de certains secteurs de la commune, exiger le maintien de cette vocation, ainsi qu'à les "protéger" de la pression potentielle d'autres occupations.

L'identification du secteur UE répond aux objectifs du PADD, à savoir de conforter le pôle bus en entrée de La Tania. Le secteur UE correspond donc au parking de Combout, diminué du remblai végétalisé, qui est reclassé en secteur N.



4. Les secteurs de confortement des activités économiques (secteurs UX)

Ce secteur couvre les sites dédiés spécifiquement aux activités industrielles et artisanales de la commune, qui se répartissent sur différents sites de la partie basse de la commune.



L'identification du secteur UX répond au moyen mis en œuvre décliné dans le PADD. Il vise à permettre aux entreprises existantes de fonctionner, se développer, ainsi qu'à d'éventuelles nouvelles implantations, mais uniquement sur des secteurs déjà artificialisés.

Les règles associées offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités économiques (artisanat, industrie, bureaux, entrepôts mais aussi les services) difficilement insérables en mixité avec l'habitat, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités. Elles permettent de fait une relative souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural. Le secteur UX admet également, comme dans toutes les zones urbanisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le règlement vise à sécuriser ce foncier « productif » en interdisant notamment le logement (prescription du SCoT).

À noter ici que la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont aussi autorisées, pour permettre l'implantation d'activités type garage automobile, réparateur, loueur de véhicules, ... En effet, ce type d'établissements nécessitent généralement des emprises foncière improbantes et la configuration des villages ruraux qui caractérisent la commune ne permettent pas de les accueillir. Or, ces activités sont nécessaires au fonctionnement de la commune et au niveau de service attendu par la population.



Zoom sur le secteur UX entre Vignotan et La Perrière :

Le secteur UX est agrandi que partiellement sur l'espace déjà artificialisé, afin de tenir compte des enjeux environnementaux :

- La frange Est est maintenue en UX mais la présence du corridor écologique interdit toute construction et seule la poursuite des usages actuels (stockage) est autorisé.
- En aval côté Doron de Bozel, le secteur UX cherche une limite claire d'urbanisation et vise à protéger l'Espace de Bon Fonctionnement (EBF) du cours d'eau.



Zoom sur le secteur UX de La Perrière :

L'ancienne clinique vétérinaire implantée entre les villages de La perrière et de Saint-Jean, n'a plus d'usage agricole. Ainsi, au regard de son positionnement contraint, le PLU révisé permet de mobiliser ce foncier artificialisé pour les activités artisanales. En effet, il n'est pas opportun de développer l'habitat ici au regard des nuisances sonores liées à la RD915.

Les règles de constructibilité restent dans l'esprit du PLU de 2006. La hauteur est toutefois majorée à 10,50 m (10 m au PLU de 2006), afin de prolonger l'évolution apportée aux secteurs UVc et d'assurer une cohérence d'ensemble à l'échelle de la commune nouvelle de Courchevel.

5. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportés au règlement écrit des zones urbaines :

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
UV UC	<ul style="list-style-type: none"> Le logement est interdit en UCa L'industrie est interdite en UV et UC La destination « commerces et services » est interdite en UVp, UVc et UCc 	<ul style="list-style-type: none"> Cette disposition était déjà présente dans le secteur UZHB1 (projet Moretta). Pour le reste du cœur de station, le PLU de 2006 permettait 5% de logement dans les bâtiments. Cette règle a pu le cas échéant être mise en œuvre. En revanche, la dominante « lits marchands » doit rester la règle La destination « industrie » est interdite, ce qui concerne notamment l'artisanat lié au BTP par exemple, qui ont vocation à s'installer dans des zones dédiées (UX). L'objectif est de limiter la pression touristique sur les villages et renforcer les centralités existantes (espace préférentiel de densification, centre-station de La Tania), plutôt qu'un épargillement de l'offre.
Secteurs Urbains Spécialisés UX	<ul style="list-style-type: none"> Les logements sont interdits. 	<ul style="list-style-type: none"> Cette disposition vise à s'assurer du maintien sur le long terme de ce foncier dédié aux activités « productives », indispensables à l'économie locale.



Concernant l'interdiction en toute zone des cuisines dédiées à la vente en ligne, ainsi que des commerces de gros :

Ce type de sous-destinations n'ont pas vocation à être implantés dans des secteurs à dominante d'habitat ou dans des centralités puisqu'ils ne participent pas à l'animation urbaine (des rez-de-chaussée notamment).

Leur place est plutôt à retrouver dans des zones « spécialisées ». Or, le tissu propre à La Perrière ne contient que des zones artisanales, déjà bâties, et aucune extension n'est prévue ce qui aurait permis ce type d'implantations.

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une servitude de résidence principale en UVc. 	<ul style="list-style-type: none"> Voir chapitre Justifications réglementaires spécifiques

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<p>Voir justifications apportées plus haut.</p> <p>Nota : des dérogations sont mises en place pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, pour tenir compte des impératifs liés à leur fonctionnement.</p> <p>Une attention particulière a été portée aux antennes de télécommunication : elles peuvent dépasser la hauteur uniquement si elles sont liées aux besoins du bâtiment en question. L'objectif est d'éviter que des antennes d'opérateurs de télécommunications s'implantent sur les bâtiments, et du fait de leur dimensions plus importantes, porte atteinte au paysage urbain.</p> <p>Les règles de retraits vis-à-vis des routes départementales sont mises à jour en fonction des recommandations départementales.</p>	
UX	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur est fixée à 10,50 mètres (hors partie enterrée). 	<ul style="list-style-type: none"> Le foncier économique est limité notamment par les enjeux environnementaux. Ainsi, le PADD vise à optimiser le foncier des zones artisanales.
UE	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur est fixée à 13,50 mètres (hors partie enterrée). 	<ul style="list-style-type: none"> Le secteur UE a vocation à accueillir des équipements structurants, marqueurs urbains dans le tissu bâti. Ainsi, la hauteur doit pouvoir être adaptée aux projets d'intérêt général proposés.
UX	<ul style="list-style-type: none"> Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé 	<ul style="list-style-type: none"> Les terrains libres pour accueillir ces activités sont rares, qui plus est avec des projets structurants qui peuvent être très consommateurs de foncier. Ainsi, le PADD vise à optimiser le foncier des zones spécialisées.

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<ul style="list-style-type: none"> Suppression de la limitation des mouvements de terre à 1,30 m Mise en place d'une dérogation sur les débords de toiture des lucarnes Les systèmes de VMC, pompes à chaleurs, ... doivent être habillés et non visibles depuis le domaine public. Des dérogations sont mises en place pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> Cette disposition est supprimée puisque souvent inopérante dans les terrains avec une forte pente. Cette adaptation vise à éviter des rapports disproportionnés entre la toiture et les débords imposés L'objectif est ici d'assurer qualité des paysages urbains. Il s'agit ici de tenir compte des impératifs liés à leur fonctionnement.
UE	<ul style="list-style-type: none"> Les règles sont plus souples que pour les secteurs urbains mixtes. 	<ul style="list-style-type: none"> Il apparaît nécessaire de ne pas figer trop strictement les règles d'aspect pour les secteurs d'équipement afin de permettre la réalisation de projets architecturaux marquant ainsi l'identité du territoire au travers de ses équipements.

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains	<ul style="list-style-type: none"> La principale évolution consiste en l'introduction de coefficients d'espaces verts de pleine terre en secteurs UVc et UCc 	

Art 7 : Stationnement		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<ul style="list-style-type: none"> Ajout d'une règle dégressive pour l'habitat. Mise en place d'une règle spécifique dans les coeurs de village : 1 place / 60 m² de SP (contre 80 m² dans les autres secteurs) et au minimum une place par logement (contre 2 places par logement dans les autres secteurs). Le règlement prévoit la possibilité de réaliser les places de stationnement à proximité du terrain d'assiette des constructions projetées (rayon de 300 m). Le règlement est aussi complété pour permettre de mobiliser des parkings publics en cas d'impossibilité technique de réaliser directement les places. 	<p>Les exigences en stationnements pour l'habitat sont revues à la baisse par rapport au Plu de 2006 pour prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'interventionnisme communal dans la réalisation de parcs de stationnement mutualisés - La réalisation de très grands logements dans les stations, ne nécessitant pas la réalisation d'un nombre si importants de places avec des conséquences sur la qualité des projets <p>Pour les très grands logements, la règle est adaptée pour être progressivement dégressive.</p> <ul style="list-style-type: none"> La spécificité des villages est mieux prise en compte. Les logements sont souvent plus petits, avec des ménages moins familiaux, donc les besoins peuvent être ramenés à 1 place par logement. En revanche, il convient de revoir à la baisse le seuil de déclenchement de la réalisation de la deuxième place, pour toucher aussi les logements plus familiaux (T3 et plus). La commune souhaite donc faciliter la rénovation voire le renouvellement urbain des villages, en trouvant des solutions pour répondre aux besoins en stationnement des opérations. La localisation des parkings publics en entrée de village permet de donner des solutions alternatives à la plupart des projets, tout en restant à des distances éligibles à pieds (300 m maximum). De plus, le règlement prévoit des emplacements réservés pour conforter l'offre de parkings le cas échéant.

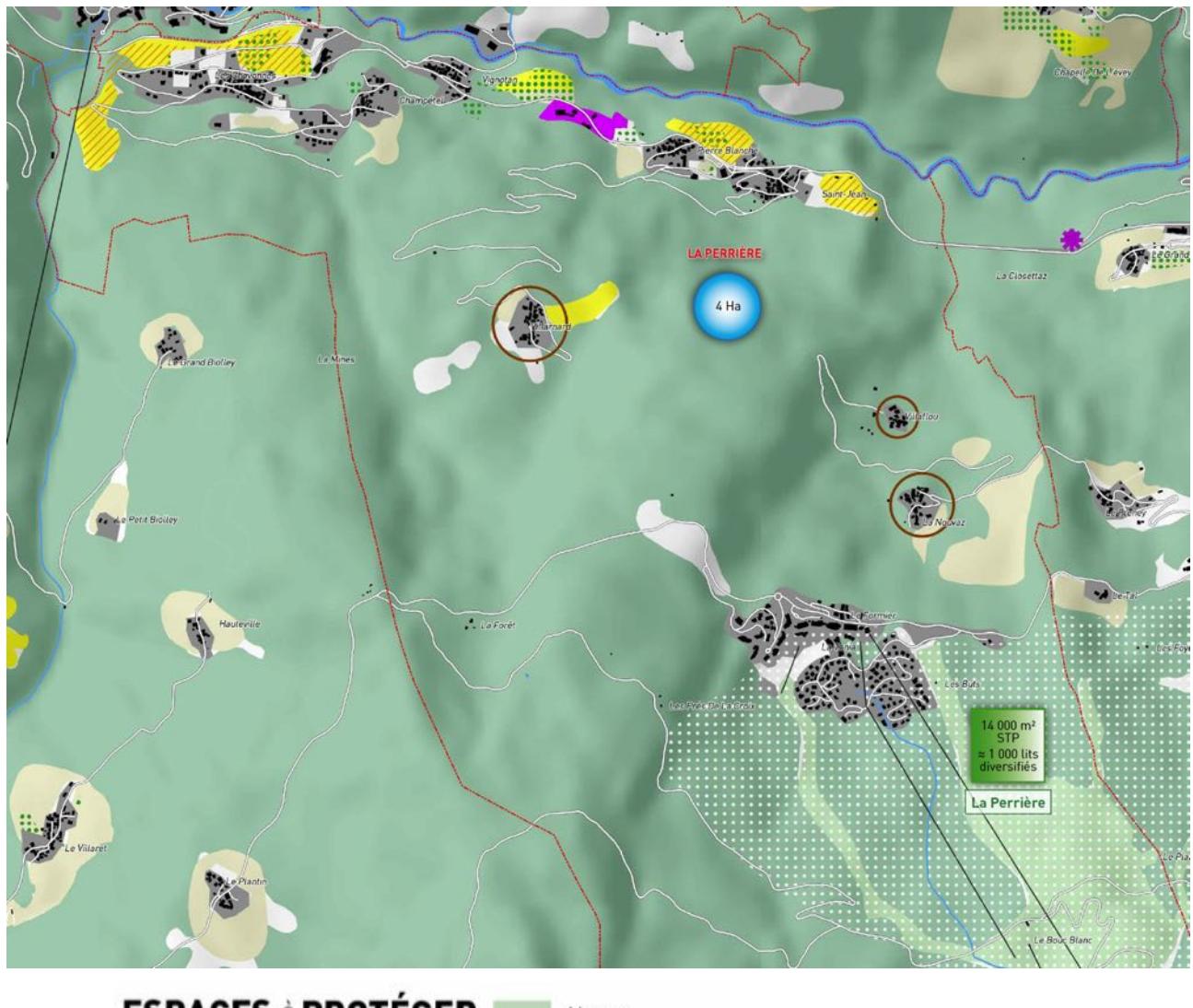
Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains	<ul style="list-style-type: none"> Les profils de voirie, des accès sur la voirie, des pentes sont précisées. 	<ul style="list-style-type: none"> L'objectif est ici d'assurer la sécurité des voies et des accès.

Art 9 : Réseaux		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains	<ul style="list-style-type: none"> AEP : Le raccordement au réseau est obligatoire Eaux Usées : raccordement obligatoire ou dispositions spécifiques si ANC Eaux Pluviales : Évolution des règles sur la gestion des eaux pluviales, afin de promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales. Réseaux secs : Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> Il est impératif que toute construction puisse être desservie par le réseau public d'eau potable. Traduction des dispositions prévues aux annexes sanitaires. Traduction d'une politique environnementale visant à lutter contre l'assèchement des sols. Il est simplement précisé que les projets doivent anticiper la desserte haut débit en prévoyant les branchements nécessaires même si le réseau ne dessert pas encore le secteur.

I.2.3. Les secteurs agricoles, naturels et forestiers

1. Les zones agricoles

■ **La zone A comprend les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière.** La zone A a été définie sur la base de la carte agricole réalisée dans l'état initial de l'environnement, des prairies agricoles cartographiées dans l'atlas du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Tarentaise Vanoise. Les principales parcelles agricoles à enjeux, ainsi que les exploitations agricoles ont été préservées de l'urbanisation.

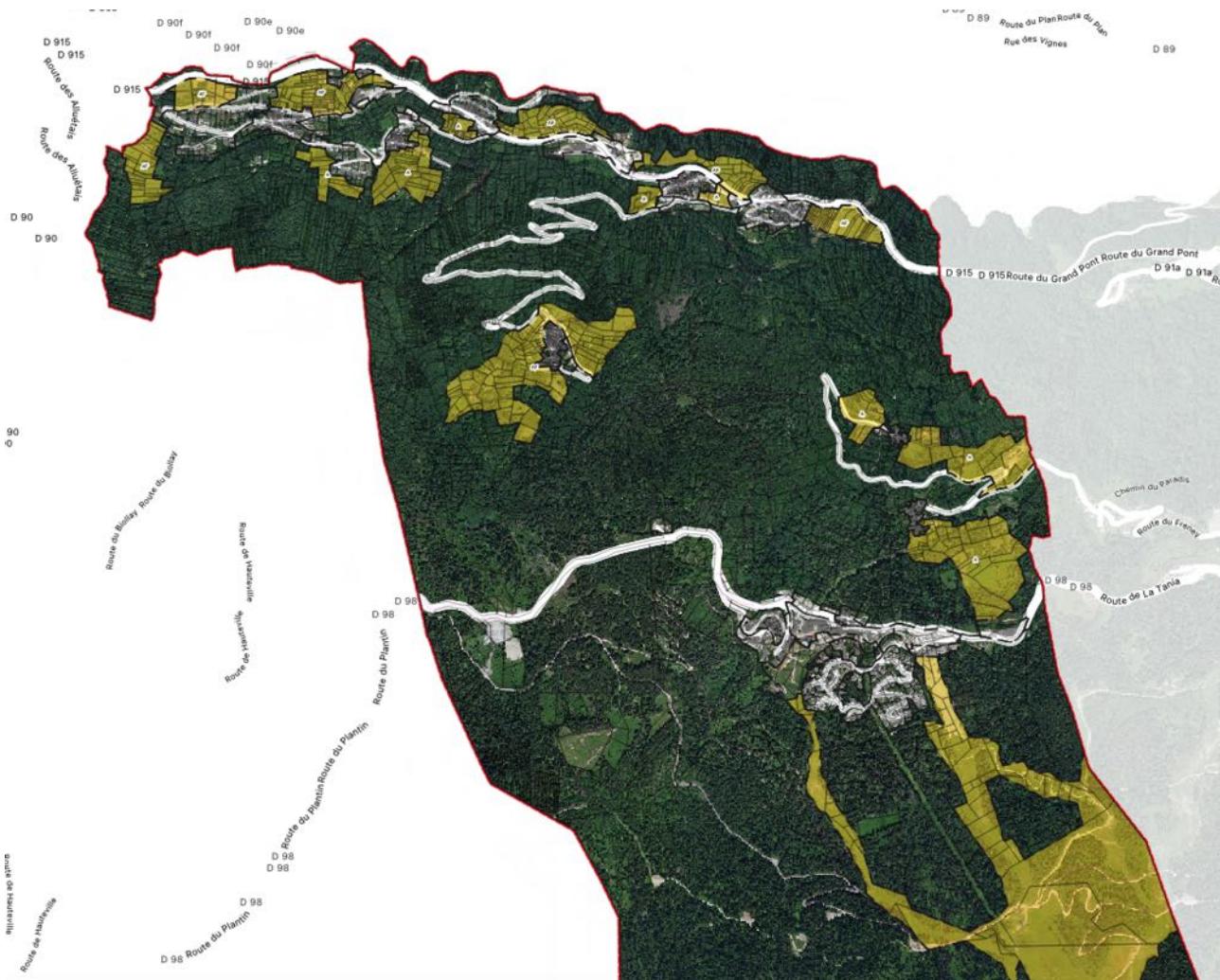


La zone A a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Par exception, **seuls peuvent y être admis les bâtiments et installations agricoles à condition que leurs implantations dans la zone soient reconnues indispensables à l'activité agricole**, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

- Retirer de ses revenus agricoles plus 50% des revenus, et consacrer plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole.
- Justifier de la pérennité / viabilité de l'exploitation.



Les zones A

Depuis la mise en application de la Loi, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, la gestion de l'habitat isolé est également autorisée (article L151-12 du Code de l'urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A permet l'implantation des exploitations agricoles et du logement des actifs agricoles sous conditions (notamment celles fixées par le SCoT) : les logements de fonction (caractère accessoires) sont autorisés dans la limite de 40 m², comme le prescrit le SCoT Tarentaise-Vanoise.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1 de la zone A. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou regroupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants).

Le règlement, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage.

Ainsi, les extensions volumétriques sont autorisées et leur ampleur limitée : moins de 20 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire. Ces extensions ne doivent pas gêner l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Les annexes ne sont pas admises pour ne pas participer au mitage du territoire et ainsi limiter l'impact sur le paysage et les espaces agricoles.

Les évolutions des constructions à usage d'habitat cités ci-avant ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas compromettre les activités agricoles.
- Bénéficier d'une desserte par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

Le contexte avalin étant particulier, et l'enjeu de préserver la valeur agricole des sols, il n'est pas possible de construire de nouvelle exploitation (risque de dévoiement notamment). En revanche, les constructions liées au stockage des productions ou des matériaux est autorisée dans la limite de 50 m².

La zone A intègre aussi un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du C. Urba. (Voir chapitre I.2.20)

Enfin la zone agricole du territoire se compose de la zone A générique, telle que décrite précédemment, mais aussi de plusieurs secteurs pour lequel une réglementation spécifique est formulée :

LES SECTEURS AGRICOLES STRATÉGIQUES (SECTEURS AF)

Ces périmètres recouvrent des secteurs à forte valeur agronomique tels qu'identifiés au SCoT Tarentaise-Vanoise et aussi à forte sensibilité paysagère (le long de l'Isère et ouvertures sur le grand paysage), situés en zone agricole, qui justifient des dispositions particulières destinées à la protection de leurs qualités, en application de diverses orientations du PADD relatives à la protection du paysage (Axe 1).

Il s'agit des « plages » ou glacis agricoles de grande valeur paysagère, très visibles depuis les axes de communication, et les principaux sites touristiques et d'habitat, et participant de la valeur émotionnelle et patrimoniale du paysage de la commune.

Ces plages et glacis agricoles présentent une véritable valeur patrimoniale pour le territoire :

- Les prés, les prairies et les champs constituent un ensemble d'espaces ouverts qui à la fois "donne à voir" du paysage et "se donne à voir". À une altitude où, l'absence d'activité agricole entraîne "naturellement" l'avancé de la forêt, les prés, les prairies et les champs sont autant de respirations précieuses qui valorisent grandement le cadre de vie
- Les lisières des boisements, qui font office d'espace « tampon » entre l'urbain et les boisements, et structurent ainsi la lecture paysagère du site.

De manière générale, l'ensemble de ces espaces agricoles ouverts sont autant de sites qui valorisent grandement le paysage, le cadre de vie du village et la lisibilité des limites de l'espace urbain.

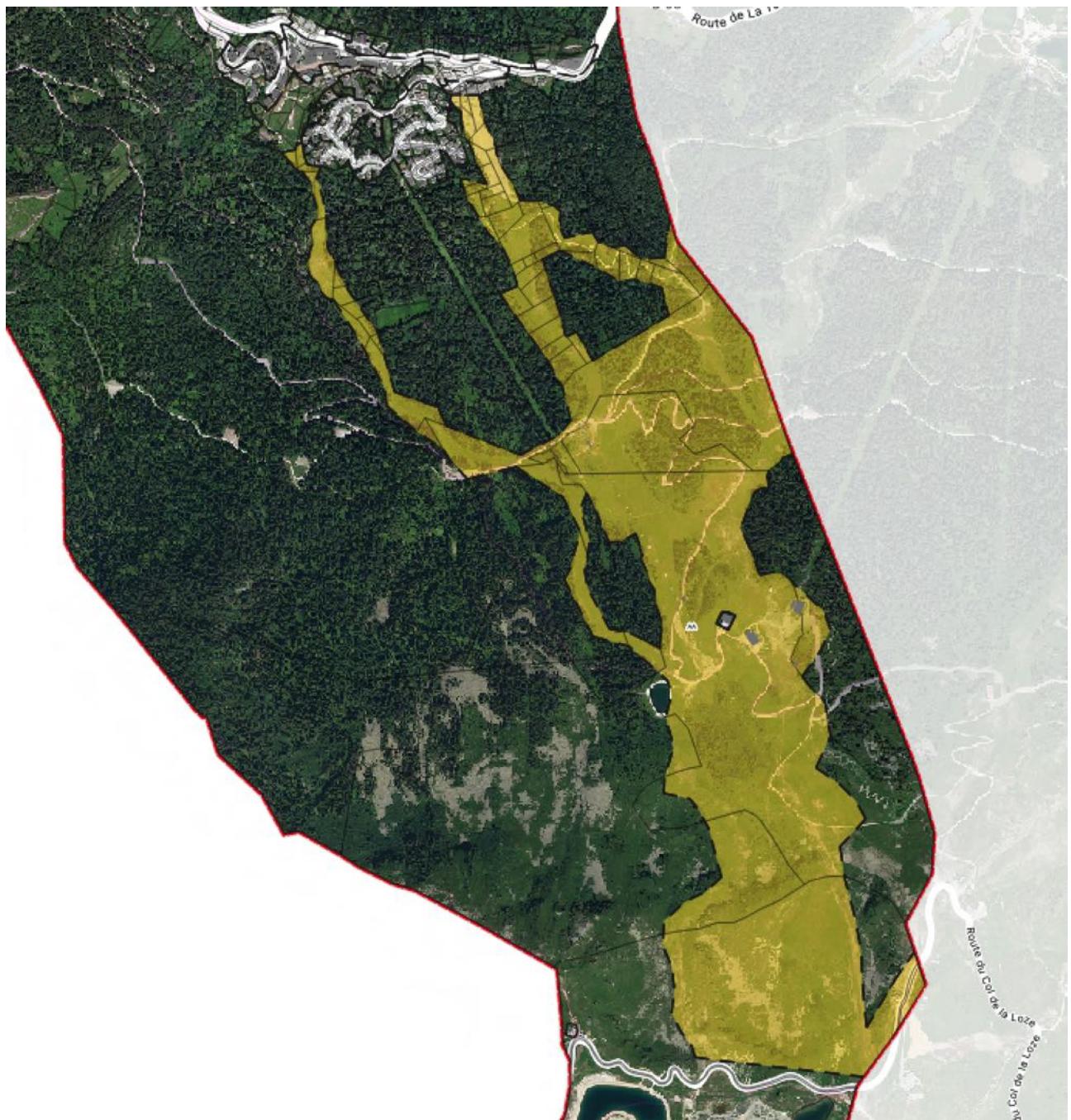
Au sein de ces espaces, les nouvelles constructions sont interdites, y compris agricoles, à l'exception des petites structures indispensables à l'activité agricole et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (sous conditions).

Ainsi, la prise en compte de ces enjeux agricoles et paysagers est largement améliorée par la présente révision.

SECTEURS D'ALPAGE (SECTEUR AA)

Le secteur à vocation de gestion des sites d'alpages. Le règlement de la zone Aa permet, sous réserves, 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 C. Urba., dans les conditions définies par la loi montagne.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU



Les secteurs Aa

Le règlement n'autorise que les petits abris pastoraux, dans la limite de 15 m², pour maintenir notamment la qualité des paysages des alpages.

2. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportés au règlement écrit des zones agricoles (hors prescriptions graphiques particulières)

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> Interdiction des remblais sauf si lié au domaine skiable (sous conditions) Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées. Concernant les habitations existantes : les annexes ne sont pas autorisées. Concernant les exploitations agricoles, les règles ont été remaniées pour être plus proches des attentes de la Chambre d'Agriculture <p>Dans le cas d'un bâtiment déjà existant, une extension de 40 m² d'habitat est possible.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Suivi de la doctrine de la chambre d'agriculture Les règles reprennent la doctrine e la CDPENAF Cette disposition est plus contraignante que la doctrine de la CDPENAF mais vise à limiter le mitage du paysage agricole. En effet, historiquement, le territoire est très peu mité et il convient de ne pas fragiliser cette qualité paysagère. Concernant les exploitations agricoles : les logements liés à l'exploitations sont désormais limités à 1 logement par exploitation de maximum 40 m² SP. Mieux tenir compte des problématiques liées à l'évolution des exploitations préexistantes, dont le fonctionnement à la base n'intégrait pas la règle actuelle. Dans ce cadre, seule l'extension est autorisée sans création de nouveaux logements

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> Non concerné 	<ul style="list-style-type: none"> Non concerné

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur des constructions est limitée à 10,50m L'emprise au sol n'est pas réglementée Les règles de retraits restent dans l'esprit de celles des zones urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> Du fait des limitations fortes d'occupations du sol autorisées dans les articles 1 et 2, les règles du PLU de 2006 sont globalement maintenues, puisqu'elles permettent des volumétries adaptées aux besoins de l'agriculture.

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> Reprise des principale dispositions applicables en zone urbaine Pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les mêmes règles L'objectif est ici de faciliter la mise en œuvre des travaux relevant de l'intérêt général ou des services publics

--	--	--

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> Pas de nouvelle disposition particulière. 	/

Art 7 : Stationnement		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. 	<ul style="list-style-type: none"> Tenir compte de la diversité des projets

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> Les dispositions ont été adaptées en fonction des règles applicables aux secteurs urbains. 	<ul style="list-style-type: none"> Il s'agit de règles générales de desserte des zones.

Art 9 : Réseaux		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> Alimentation en eau potable : les règles restent dans l'esprit de la zone U. Toutefois la possibilité d'une alimentation depuis une source privée est introduite. Eaux usées : Les règles autorisent l'assainissement autonome. Eaux pluviales : promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> L'objectif est ici de tenir compte de l'absence de réseaux en dehors des zones urbaines, tout en s'assurant du respect des normes sanitaires. L'objectif est ici de prendre en compte le non-raccordement à l'assainissement collectif de certains secteurs de la commune. Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux pluviales (donc à l'échelle de chaque opération) plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation.

3. Les zones naturelles

■ La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ont été classés en zone N :

- Les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
- Les secteurs de bord de cours d'eau
- Les zones humides
- Les secteurs soumis à des risques naturels ont été classés en A ou N selon l'occupation des sols.

En outre, dans les zones N, le Code de l'Urbanisme ne limite pas la nature des constructions qui peuvent être admises, contrairement à la zone A. Un découpage plus fin des zones naturelles du territoire a donc été effectué en fonction de la nature de l'occupation du sol analysée dans le cadre de l'état initial du site et de l'environnement. Pour chacune de ces zones, le PLU a déterminé la nature des travaux, ouvrages, constructions susceptibles d'être admis et ce, en fonction du type de protection que ces zones justifient en préservant le maintien du caractère naturel de la zone.

Sont donc distingués au sein de la zone naturelle, justifiés par la réalité de certaines occupations du sol, s'inscrivant dans un cadre naturel dominant, et la prise en compte d'objectifs particuliers du PADD :

- **Le secteur Nls** : à vocation de gestion et de développement des activités sportives et de loisirs de plein air, concernant en particulier le front de neige de La Tania. La délimitation de ce secteur répond à l'orientation générale n°5 de l'Axe 3 du PADD : « *poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique hiver-été* ».

PLU révisé	Justification
	<p>Le zonage Nsl identifie les secteurs du domaine skiable support d'équipements récréatifs, sportifs et de loisirs au vu des activités hors ski. Ils sont localisés sur le front de neige du centre station.</p> <p>Les dispositions réglementaires du PLU vise à autoriser aussi les activités de services, liées à la vente des forfaits de l'exploitant du domaine skiable, tout comme les équipements sportifs complémentaires, permettant aussi d'animer cet espace en période estivale.</p> <p>Par rapport au PLU de 2006, le restaurant et la piscine sont eux reclassés en secteur UCa, puisque correspondant à des bâtiments imposants qui correspondent plus à un classement en zone urbaine. En effet, le règlement Nls souhaite garantir la prédominance « naturelle » de cette espace en interdisant les constructions d'équipements sportifs (seuls les aménagements et installations sont autorisés).</p>

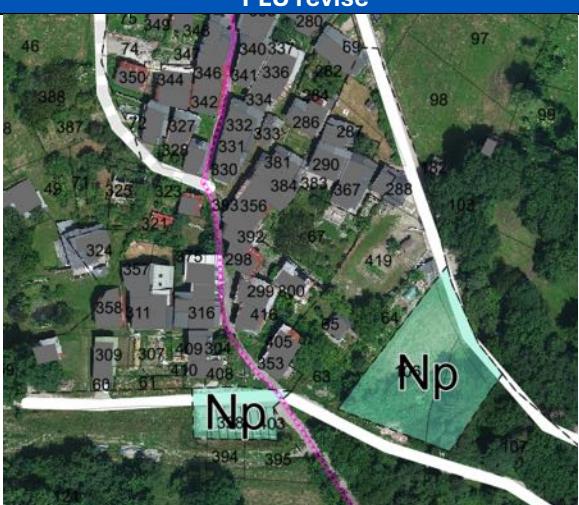
- **Le secteur Ne**, secteur correspondant aux bâtiments abritant des équipements existants, mais isolés des enveloppes urbaines donc ne pouvant être classés en zone urbaine.

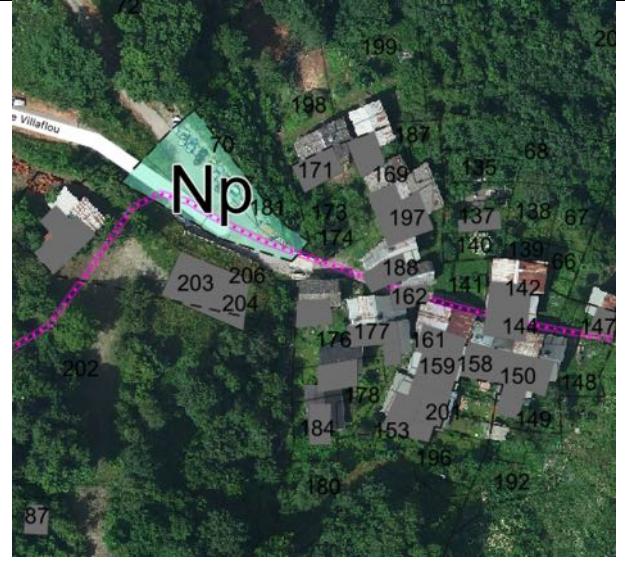
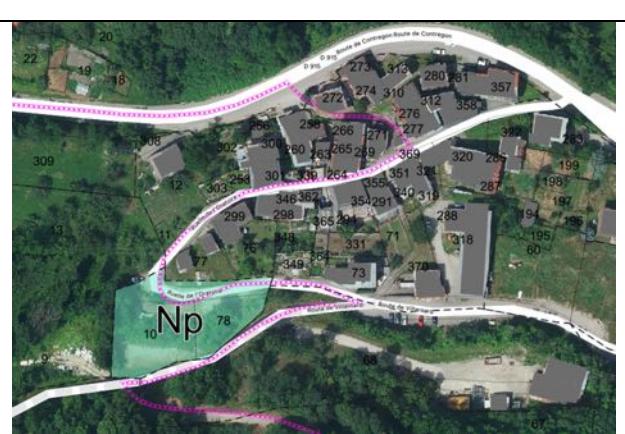
PLU révisé	Justification
------------	---------------

	<p>Il s'agit d'une aire de stockage des services techniques municipaux.</p> <p>Cet espace artificialisé autorise aussi les locaux techniques de l'administration publique, sous réserve d'être justifié par des impératifs de fonctionnement du service</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- **Le secteur Np**, secteur correspondant aux aires de stationnement en aérien en périphérie des villages. Il ne s'agit pas à proprement parlé de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans la mesure où le règlement n'autorise que des aménagements liés au stationnement et non pas des constructions nouvelles.

Ces secteurs visent à compenser les déficit en stationnement existants dans les cœurs de village anciens : la configuration de ces villages rend souvent impossible leur réalisation in situ.

PLU révisé	Justification
	<p>Sur le village de Villarnard :</p> <p>Le secteur Np au sud correspond à une aire de stationnement existante. Le secteur Np sur la frange ouest a été mis en place en remplacement d'un autre secteur de parking plus à l'ouest prévu dans le PLU de 2006 et qui venait mobiliser pour partie un espace agricole homogène. De plus il se situait en discontinuité.</p>

	<p>Sur le village de Villaflou :</p> <p>Le secteur Np correspond à l'aire de stationnement public existante. Il s'agit ici de tenir compte de l'usage actuel du sol.</p>
	<p>Sur le village de La Perrière</p> <p>Le secteur Np permettra de couvrir les déficits en stationnement aujourd'hui observés. Actuellement, un stationnement de fait, non organisé s'observe sur ce secteur.</p>
	<p>Sur le village de Vignotan</p> <p>Une aire de stationnement complémentaire est prévue du côté du village pour limiter les besoins de traversée de la route départementale pour accéder à l'aire de stationnement existante.</p>

La zone N comporte également plusieurs STECAL (secteurs Nr) qui font l'objet de justifications spécifiques aux chapitres I.2.16 et I.2.17.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1 de la zone N. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants).

Le règlement, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage.

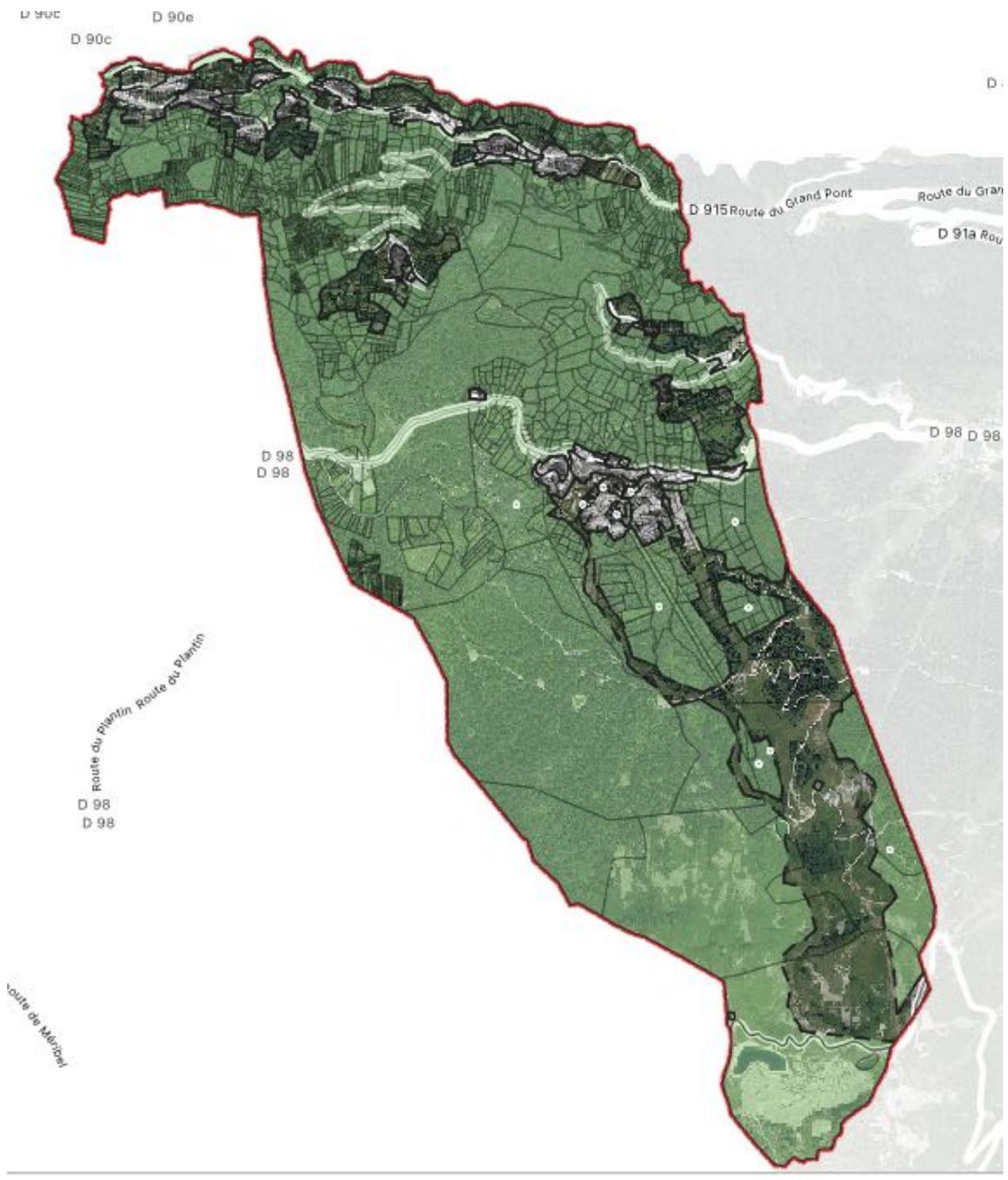
Ainsi, les extensions volumétriques sont autorisées et leur ampleur limitée : moins de 20 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire. Ces extensions ne doivent pas gêner l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Les annexes ne sont pas admises pour ne pas participer au mitage du territoire et ainsi limiter l'impact sur le paysage et les espaces agricoles.

La zone N admet :

- Les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il s'agisse de l'entretien/confortement d'ouvrages existants, ou encore qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels.
- Les évolutions des constructions d'habitation existantes sous les conditions expliquées plus avant.
- Les changements de destination des bâtiments au titre de l'article L151-11-2° du C. Urba. (se référer au chapitre I.2.15).
- Les affouillements (déblais) de et les exhaussements (remblais) sont encadré de telle façon à ne pas fragiliser les paysages et le fonctionnement écologique des lieux.
- Le changement de destination des bâtiments repérés **au titre de l'article L151-11-2° du C. Urba.** vers la restauration ou l'habitat.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU



La zone Naturelle

4. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportés au règlement écrit des zones naturelles

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> Outre les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, seuls sont autorisés les exploitations forestières. Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées. Autoriser les aménagements liés aux loisirs en secteur Nsl Possibilité d'aménager des aires de stationnement en secteur Np 	<ul style="list-style-type: none"> Tenir compte des usages actuels du sol. Reprise de la doctrine de la CDPENAF. Permettre la gestion du front de neige. Faciliter la rénovation des villages.

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> Non concerné 	<ul style="list-style-type: none"> Non concerné

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur des constructions est limitée à 10,50m L'emprise au sol n'est pas réglementée Les règles de retraits restent dans l'esprit de celles des zones urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> Du fait des limitations fortes d'occupations du sol autorisées dans les articles 1 et 2, les règles du PLU de 2006 sont maintenues, puisqu'elles permettent des volumétries adaptées à leur environnement urbain.

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> Reprise des principale dispositions applicables en zone urbaine Pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les mêmes règles L'objectif est ici de faciliter la mise en œuvre des travaux relevant de l'intérêt général ou des services publics

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> Pas de nouvelle disposition particulière. 	• /

Art 7 : Stationnement		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

N	<ul style="list-style-type: none"> Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. 	<ul style="list-style-type: none"> Tenir compte de la diversité des projets
----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> Les dispositions ont été adaptées en fonction des règles applicables aux secteurs urbains. 	<ul style="list-style-type: none"> Il s'agit de règles générales de desserte des zones.

Art 9 : Réseaux		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> Alimentation en eau potable : les règles restent dans l'esprit de la zone U. Toutefois la possibilité d'une alimentation depuis une source privée est introduite. Eaux usées : Les règles autorisent l'assainissement autonome. Eaux pluviales : promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> L'objectif est ici de tenir compte de l'absence de réseaux en dehors des zones urbaines, tout en s'assurant du respect des normes sanitaires. L'objectif est ici de prendre en compte le non-raccordement à l'assainissement collectif de certains secteurs de la commune. Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux pluviales (donc à l'échelle de chaque opération) plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation.

I.2.4. Justification des modes de calcul des règles, des définitions et des règles de hauteurs spécifiques (cotes altimétriques)

Les modes de calcul des règles



Rappel :

Des dispositions générales ont été introduites ; elles permettent de préciser dans un même lieu :

- Les règles des servitudes, qui s'appliquent à l'ensemble des zones
- Les règles d'urbanisme qui s'appliquent à l'ensemble des zones
- Les modalités d'applications de certaines règles (calcul de la hauteur, des retraits, de l'emprise au sol, du stationnement, ...)
- Les définitions des termes utilisés

Ce regroupement en dispositions générales permet d'éviter les divergences de rédaction entre les différentes zones, notamment lorsque des évolutions réglementaires interviennent après l'approbation du PLU (révision allégée, modification).

La justification de quelques dispositions :

Mode de calcul de la hauteur	<p>Le principe de calcul de la hauteur par rapport au terrain naturel est maintenu. Cela va dans le sens du lexique national de l'urbanisme.</p> <p>Toutefois, la notion de terrain naturel en cas de reconstruction est définie pour éviter les problèmes d'interprétation. Il correspond au plan horizontal établi sur la base de la côte altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale. Cela permet d'éviter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de considérer le dernier niveau du sous-sol comme étant le terrain naturel - de considérer la cote altimétrique la plus défavorable comme étant le terrain naturel, ce qui pourrait générer des bâtiments semi-enterrés dans le cas de fortes pentes.
Modalité de calcul des retraits par rapport aux limites	<p>Les débords de toit et de balcons sont exclus du calcul de du retrait imposé, dans la limite d'un mètre. En effet, ces débords limités ne créent pas une emprise au sol ou une ombre portée justifiant d'un préjudice notable pour le voisinage. La limitation à un mètre de cette dérogation va aussi dans ce sens. Cette disposition participe à une meilleure optimisation du foncier bâti en limitant les impacts sur les tènements voisins.</p> <p>Les modes de calculs sont clarifiés, en rappelant que si un débord de toiture dépasse une longueur d'un mètre, seul le surplus est pris en compte et non pas la totalité du débord.</p>
Modalités de calcul de l'espace vert de pleine terre	<p>Il s'agit uniquement des espaces verts ne surplombant pas de sous-sols. En effet, pour assurer une bonne infiltration des eaux pluviales, les espaces de pleine terre sont donc incompatibles avec les sous-sols. Les installations de rétention des eaux pluviales (exemple : cuves enterrées) sont intégrées dans le calcul des coefficients puisque celles-ci participent à la gestion des eaux en luttant contre l'assèchement des sols.</p> <p>De plus, dans le cadre de la loi Climat-Résilience, cette définition vise à limiter les mouvements de terre et conserver ainsi la fonction de puit de carbone des sols (plus aussi leur fonction d'accueil de biodiversité).</p>

Les définitions

définition du terme «reconstruction»	Cette notion est clairement définie pour éviter tout problème d'interprétation. Il s'agit donc d'une nouvelle construction édifiée après démolition totale ou partielle d'une construction qui avait été régulièrement autorisée et édifiée. L'objectif est ici de traduire le droit acquis au niveau de la définition du terrain naturel. Il convient toutefois d'encadrer cette disposition : pour bénéficier de ces droits, il faut que la nouvelle construction soit édifiée au maximum 10 ans après la démolition du bâtiment initial (reprise du principe énoncé par l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
définition du terme «extension limitée»	Cette définition est issue de la jurisprudence constante et dans un soucis d'harmonisation des règles avec les PLU de Saint-Bon.
définition du terme «emprise au sol»	<p>La définition du code de l'urbanisme est reprise. Toutefois, il convient d'exclure certaines emprises au sol dans l'application des règles (principalement celle encadrant l'extension limitée des constructions existantes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les éléments exclus par la jurisprudence (terrasses à l'air libre d'une hauteur inférieure à 0,60 m, parties enterrées des constructions, ...) - Les débords, les ornements puisqu'ils ne génèrent pas d'artificialisation des sols - Les murs de soutènement, ... puisqu'ils ne génèrent pas d'espace construit directement utilisables par l'Homme - Les travaux d'isolation extérieure ou les escaliers à l'air libre, pour ne pas compromettre les rénovations des bâtiments existants.

Les règles de hauteur spécifiques

Secteur UVb	<p>Les secteurs UVb ont vocation à accueillir de la densité importante, de l'ordre de R+2+combles. Cette volumétrie est cadree par l'OAP. Toutefois, le profil du terrain naturel n'étant pas uniforme sur le site, la définition d'une cote altimétrique correspondant à cette hauteur s'est avérée préférable, afin d'optimiser la constructibilité d'un secteur dédié à l'habitat permanent et pour les actifs saisonniers en mobilité.</p> <p>Pour rappel, la réalisation d'un volume collectif dense sur ce secteur ne vient pas fragiliser la lecture paysagère du secteur (en s'appuyant sur la limite claire d'urbanisation matérialisé par le chemin rural et le bois) et ne crée pas de problèmes de vis-à-vis avec l'habitat existant de l'autre côté de la route.</p>
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I.2.5. Justification des dispositions relatives à la favorisation des lits marchands et à la réponse aux besoins des actifs en mobilités

LA PROTECTION ET LA PÉRENNISATION DU PARC DE LITS TOURISTIQUES MARCHANDS

Rappel des enjeux : l'évolution de certaines pratiques hôtelières pourrait s'avérer problématique à terme pour la fréquentation touristique de la station (passage d'hôtels en produit immobilier banalisé).

Il faut, par conséquent, essayer de concilier la nécessaire adaptation des produits hôteliers existants pour assurer la fréquentation touristique sur le long terme. Deux champs d'actions ont donc été suivis dans le PLU :

- **Le maintien de la destination « hôtel » et « autre hébergement touristique » des établissements existants**
- **La prise en compte de l'évolution du marché**

Cela s'est traduit par quatre adaptations du dispositif règlementaire :

1. La distinction entre les sous-destinations « hôtel » et « autre hébergement touristique »

Un « hôtel » n'est destiné qu'à un séjour temporaire rendu complètement possible que par la fourniture de prestations de services vendues ou fournies par l'hôtelier.

Un « hébergement touristique » évoque aussi quelque chose de précaire, de temporaire, ce qui explique la nécessité d'y adosser des services indispensables au séjour.

L'aspect déterminant qui distingue ces deux n'est donc pas son élément principal, c'est-à-dire l'offre d'une chambre pour le séjour temporaire. Ce qui est déterminant ce sont ses éléments accessoires s'ils sont indispensables au séjour : prestations de service, ...

La difficulté de rattachement à une sous-destination se pose surtout pour des modes d'hébergement hybrides comportant des appartements et des services.

Les « résidences de tourisme » proposent, à l'instar des hôtels, des services associés au logement. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Or, si la conception du bâti, l'aménagement des lieux et le mode de gestion permettent à l'occupant de l'unité d'hébergement d'effectuer son séjour en toute autonomie, cette résidence ne peut être considérée comme un « hôtel ». **Autrement dit, dès que les services sont optionnels soit que les lieux permettent de s'en passer, soit que le client décide de s'en passer, il ne s'agit plus d'un « hôtel » au sens du présent PLU mais d'un « autre hébergement touristique ».** En revanche, l'usage exclusif de séjour temporaire marchands est commun aux deux sous-destinations.

Les définitions retenues au règlement pour ces deux sous-destinations reprennent bien celles données par le Code de l'urbanisme.

À noter aussi que le logement de personnel est intégré dans ces définitions, comme accessoire à la sous-destination principale, afin de ne pas pénaliser leur prise en compte dans les projets, à condition que ces logements, situés dans l'enceinte des bâtiments desdits établissements, n'en constitue bien que l'accessoire.

Le règlement du PLU permet donc une certaine souplesse dans la protection des lits touristiques marchands existants en interdisant le changement de destination (donc passage de la destination « commerces et services » vers la destination « habitation ») en secteur UCa (puisque la destination habitat est interdite), mais en permettant le changement de sous-destination au sein de la destination « commerces-services ». **Ainsi, un hôtel peut évoluer vers un autre hébergement touristique, afin d'adapter le produit proposé à la clientèle en fonction de l'évolution du marché ou tout simplement en fonction du service proposé.**

2. La stratégie de protection des établissements « hôtels » et « autres hébergements touristiques » existants en secteur UCb

Le règlement interdit le changement de destination des établissements existants, afin d'assurer l'animation du

centre-station par une fréquentation touristique forte pour pérenniser les activités commerciales et la dynamique des fronts de neige. Comme en secteur UCa, **un hôtel pourra toutefois évoluer vers un autre hébergement touristique, afin d'adapter le produit proposé à la clientèle en fonction de l'évolution du marché ou tout simplement en fonction du service proposé.**

3. La prise en compte des rénovations nécessaires

Comme vu dans le point 1, le marché des lits marchands évolue et la commune doit le prendre en compte. La mise aux normes des établissements existants est souvent problématique avec des équilibres financiers compliqués. Pour cela, **tout projet de rénovation pourra présenter un maximum de 30% de surface de plancher autre**. Cette règle présente plusieurs avantages, tout en garantissant une grande proportion d'hôtels et d'autres hébergements touristiques :

- Faciliter financièrement la rénovation souvent très onéreuse des établissements existants, en offrant soit une possibilité de diversification de l'offre en hébergement, soit une part de promotion immobilière (en UCb uniquement).
- Faciliter l'arrivée d'opérateurs souhaitant offrir une offre en hébergement diversifiée à la clientèle (chalets hôteliers, ...).

LE LOGEMENT DU PERSONNEL ET DES ACTIFS EN MOBILITÉ

Pour faciliter la réalisation de lits pour le personnel saisonnier, ils sont intégrés dans la définition de l'hébergement hôtelier (s'ils restent accessoires pour éviter de détourner l'objectif de la règle).

Une règle est mise en place sur l'ensemble du territoire communal qui permet d'assurer la production de logements pour les travailleurs saisonniers dans les projets nouveaux en hôtels et autres hébergements touristiques. Ce seuil a été mûrement réfléchi sur la base de retours d'expériences sur d'autres communes et des projets récents, mais il est toujours difficile de connaître à l'avance les besoins exacts des différents hébergements (niveau de prestation, activités connexes ...). Les retours d'expérience pourront permettre dans quelques années d'ajuster ces seuils si nécessaire, mais nous pouvons aussi penser que les hébergements au regard des difficultés à recruter actuellement seront aussi sensibles à prévoir un logement suffisant et de qualité pour leurs employés, y compris au-delà de ce seuil minimum.

La commune vient ici créer une base de départ.

Cette obligation est contextualisée adaptée selon la nature des programmes :

- En cas de rénovation / extension d'établissements existants, aucune obligation de créer de nouveaux logements/hébergements n'est imposée, pour tenir compte de la difficulté économique de ce type d'opération, qui présente un intérêt général pour la collectivité (pérennisation de lits touristique marchands avec des chantiers à faible bilan carbone par rapport à la construction neuve).
- Dans le cas d'un programme neuf de lits touristiques marchands, il est exigé au minimum 20% de la surface de plancher pour le logement du personnel. Ce taux est supérieur au seuil fixé par le SCoT (10%) pour tenir compte du positionnement touristique des nouveaux établissements qui s'implantent sur la station. En effet, le nombre de personnel dédié par chambre est largement supérieure à la moyenne des établissements de Tarentaise. Il convenait donc d'adapter ce taux au contexte touristique de la station. De plus, il est rappelé que ce taux ne s'applique qu'aux nouveaux projets en construction neuve (y compris après démolition-reconstruction) de plus de 2000 m² de surface de plancher. Les établissements existants sur La Tania (dont le positionnement en gamme est plus central) ne sont donc pas concernés par cette disposition.
- Enfin, la commune poursuivra l'effort de réalisation des hébergements saisonniers en station, dans le cadre d'opérations dédiées (mixées avec de l'habitat permanent).

I.2.6. Justification du volet « mixité fonctionnelle et sociale »

LES OUTILS EN FAVEUR DE L'HABITAT PERMANENT

Les secteurs UVc des Chavonnes font l'objet d'une servitude « résidence principale ». Celle-ci ne s'applique qu'aux constructions nouvelles et non pas à celles existantes avant la promulgation de la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

Dans le périmètre identifié au règlement graphique, les surfaces de plancher de la sous-destination « logement » seront à usage exclusif de résidence principale.

Au sein de ce secteur, seules les surfaces de plancher « hébergement » sont autorisées en plus, pour répondre aux besoins des actifs saisonniers en mobilité. Les sous-destination « hôtel » et « autres hébergements touristiques » ne sont pas autorisés, ceci afin de limiter le dévoiement de l'objectif (créer des logements pour les résidents permanents).

Pour rappel, le secteur des Chavonnes fait face ces dernières années à un développement des logements en résidence touristique ou en location saisonnière (notamment en lien avec le dynamisme de la station thermale de Bride-les-Bains).

Cette servitude n'est toutefois pas étendue sur les coeurs de village anciens (secteurs UVa et UVp), puisque ces secteurs sont totalement bâtis (donc généreront peu voire pas de construction neuve. Seule la démolition-reconstruction pourrait être éligible à ce dispositif. Toutefois, l'enjeu de restauration de ces villages prime sur le mode d'occupation futur des logements. Ainsi la servitude n'est pas étendue sur ces secteurs pour ne pas freiner les projets de rénovation.

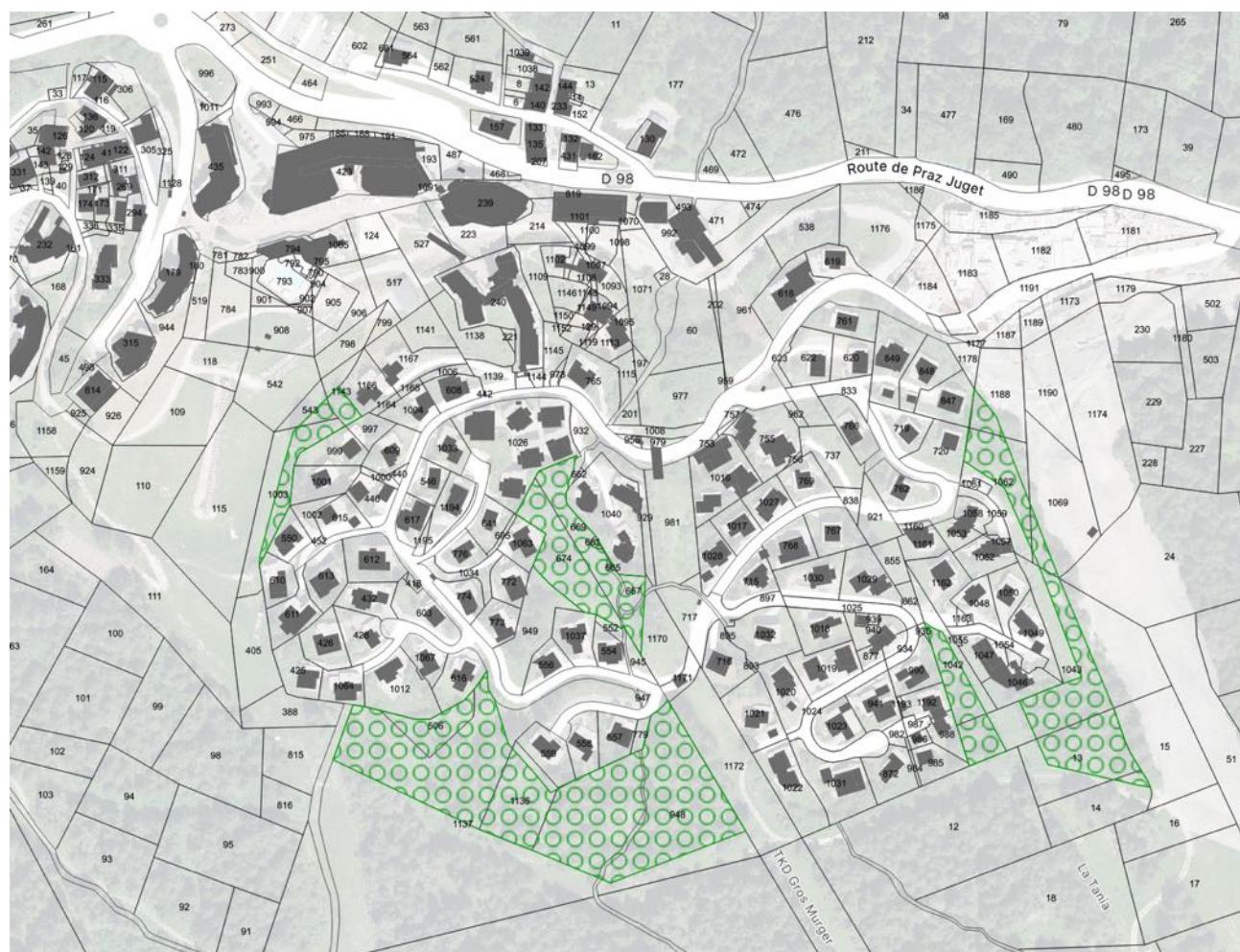
Ainsi, le PLU crée les conditions favorables pour accès au logement pour le plus grand nombre et s'inscrit parfaitement dans les objectifs de la révision du PLU.

I.2.7. Justification du volet « Préservation des milieux naturels » des Dispositions Générales du règlement écrit et spatialisation au règlement graphique

LES BOISEMENTS D'INTÉRÊT (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

La commune a identifié des secteurs boisés qu'elle a souhaité préserver, tant du point de vue paysager qu'écologique que comme puits de carbone.

Ils correspondent à la ceinture boisée autour des hauts du Formier. Le passage en servitude « boisements d'intérêt » permet d'adapter les règles de protection aux orientations du PADD, en permettant aussi les travaux de gestion forestière et l'aménagement d'itinéraires modes actifs.



Les secteurs boisés à préserver au titre de l'article L151-23 CU



À noter que complémentairement les secteurs urbains limitrophes sont concernés par des Espaces végétalisés à Valoriser (EVV), assurant ainsi le maintien d'une orée autour de ces bois, nécessaire à leur protection.

LES BOISEMENTS RIVULAIRES DES COURS D'EAU (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

Les boisements qui accompagnent le Doron de Bozel sont repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

L'objectif est bien ici de préserver leur caractère boisé et l'intégrité des milieux pour plusieurs raisons :

- Protéger les berges contre l'érosion.
- Filtrer les polluants et donc épurer le cours d'eau.
- Favoriser la biodiversité (zone de refuge, chasse et axe de déplacement pour la faune).



Les secteurs boisés rivulaires à préserver au titre de l'article L151-23 CU

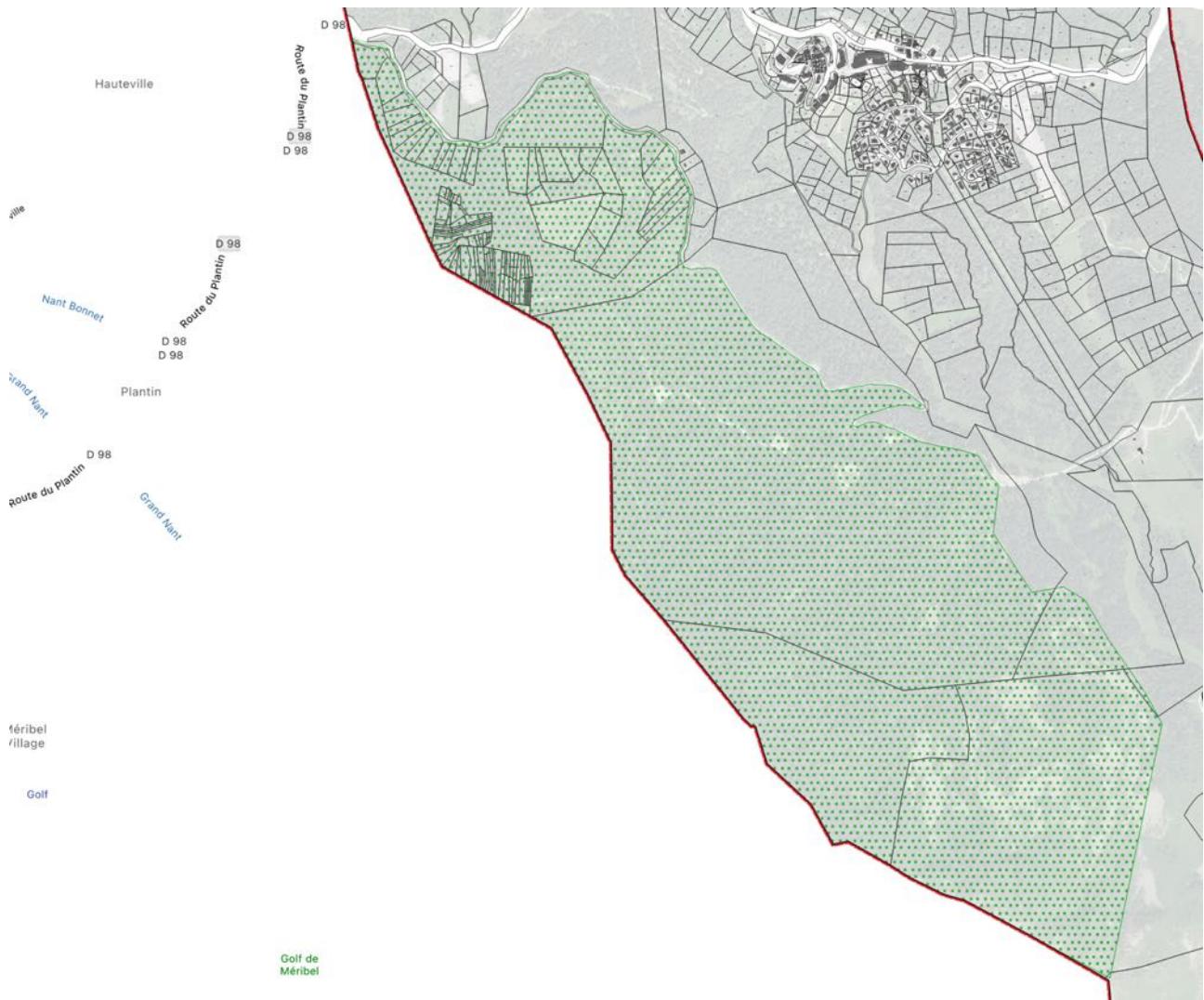
LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ (article L151-23 du Code de l'urbanisme)

Ces périmètres recouvrent les périmètres de ZNIEFF de type 1, à protéger en raison de leur forte valeur écologique, avec un repérage spécifique destiné à les protéger et permettre leur gestion au sein de la zone naturelle, en application des orientations du PADD relatives à la protection de la trame verte et bleue.

Dans ces secteurs, les travaux autorisés devront permettre la conservation des habitats naturels et des populations d'espèces de faune sauvage qui effectuent tout ou partie de leur cycle de vies dans cet espace, à travers des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation proportionnées à leurs effets défavorables.

Le PLU a donc retenu des protections fortes afin de préserver les **réservoirs de biodiversité au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU



Localisation des réservoirs de biodiversité protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

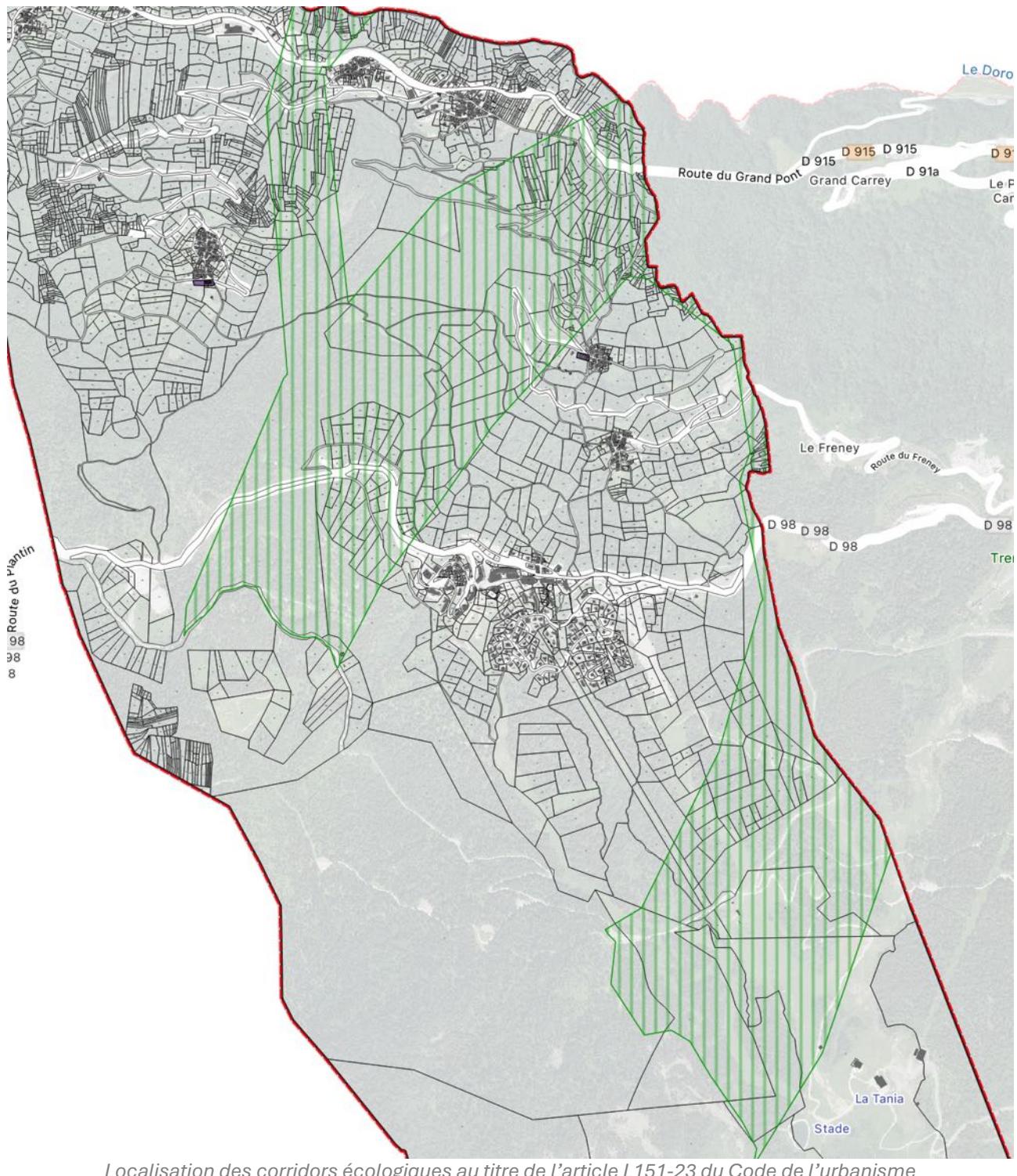
LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (article L151-23 du Code de l'urbanisme)

Ces périmètres recouvrent les corridors écologiques identifiés sur la carte de l'état initial de l'environnement relative à la dynamique écologique, qui font l'objet d'un repérage spécifique, en application des orientations du PADD.

Ils sont localisés sur les secteurs à enjeux identifiés par le SCoT Tarentaise-Vanoise. La mise en place d'une servitude de protection permet d'éviter fragiliser ces sites et d'améliorer leur fonctionnement.

Les secteurs concernés présentent un caractère et un « statut » particuliers :

- S'agissant « d'axes » (terrestres ou aériens) de circulation de la faune et non de « périmètres » reconnus et protégés « institutionnellement », le report de ces corridors au règlement graphique du PLU s'est affranchi des limites parcellaires.
 - Deux périmètres de corridors sont repérés sur le territoire communal (identifiées sur la carte de l'état initial de l'environnement, et reportés au règlement graphique), qui liaisonnent les réservoirs de biodiversité.
 - Les dispositions réglementaires applicables à ces secteurs visent essentiellement à préserver leur "perméabilité" à éviter que les occupations ou utilisations du sol (construction, installation de clôture ou autre) n'entrave la circulation de la faune.



LES ZONES HUMIDES À PRÉSERVER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

Le territoire abrite de nombreuses zones humides liées à des circulations d'eau au travers de matériaux plus ou moins filtrants (moraines à blocs), soit liées à des circulations d'eau diffuses de surface. Ces zones humides peuvent également être liées à la présence de glissements de terrain.

Ces zones humides jouent un rôle écologique primordial dans le fonctionnement des équilibres environnementaux et écologiques. Le PLU a retenu des protections fortes afin de préserver les **zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** en retenant dans le règlement :

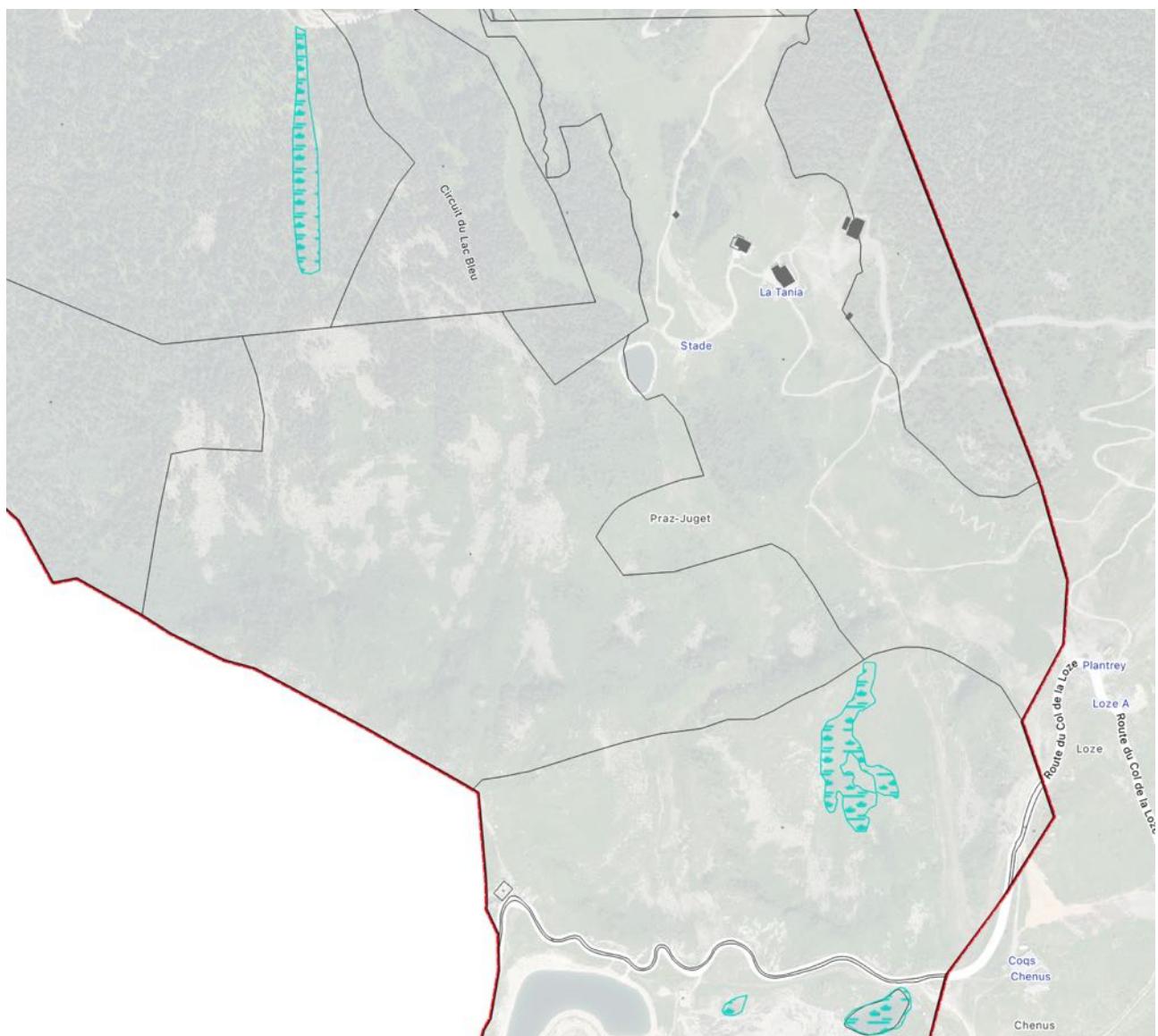
Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides :

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

- **Sont interdits :** toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui sont qualifiées d'humides et identifiées comme tel au règlement graphique.
- **Sont autorisés :** dans les zones qualifiées d'humide, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
 - Les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
 - Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
 - Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
 - Les travaux d'entretien des équipements existants et d'exploitation du domaine skiable

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLU a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La trame a été établie à partir de l'inventaire départemental des zones humides,



Les zones humides et espaces de fonctionnalité repérées au titre de l'article L151-23 CU

LES ESPACES DE FONCTIONNALITÉ DES ZONES HUMIDES (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

La préservation des milieux humides est un enjeu national et européen depuis les années 1990. La loi sur l'eau de 1992 définit juridiquement les zones humides : « *terrains exploités ou non habituellement inondés ou gorgés d'eaux douces, salées ou saumâtres de façon permanente ou temporaire* ». Elle fait de leur sauvegarde une obligation légale et une priorité au regard de leurs fonctions essentielles quant à l'épanchement des crues et comme réservoir de biodiversité.

En Savoie, environ 50% des zones humides ont disparu dans la seconde moitié du XX^e siècle. Afin de localiser et connaître ces milieux pour en stopper le déclin, un inventaire des zones d'une superficie supérieure à 1 000 m² a été conduit dans les communes savoyardes. Il a été coordonné par le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN Savoie) et conduit en fonction de trois critères : biologique, pédologique et hydrologique. Le CEN définit en outre autour de ces zones humides des « **espaces de fonctionnalité** » qui correspondent aux secteurs tampons d'alimentation ou d'interrelations hydrauliques.

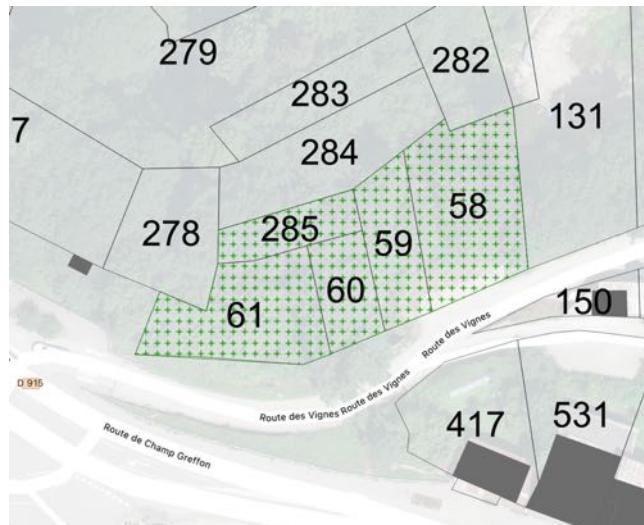
Le règlement vise donc à bien prendre en compte aussi ces espaces, qui ne sont pas intrinsèquement humides mais qui sont indispensables à la préservation des zones humides. Aucun nouvel aménagement ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement, ou encore en entraînant une rupture de la continuité écologique entre deux habitats humides.

LES SECTEURS DE VIGILANCE ENVIRONNEMENTALE (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

L'aménagement d'une aire de stationnement est projetée le long de la route des Vignes à Vignotan. Cet aménagement nécessitera la suppression de quelques arbres, à proximité de la ripisylve du Doron de Bozel.

Ainsi, des prescriptions environnementales sont intégrées pour limiter l'impact de cet aménagement sur l'environnement

Les abattages des arbres devront se faire en dehors des périodes de reproduction et d'hibernation de la faune.



ESPACES VÉGÉTALISÉS À VALORISER (article L151-19 et article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

La commune a retenu des protections paysagères (au titre de l'article L151-19 du C. Urba.) et écologiques (au titre de l'article L151-23 du C. Urba.) fortes afin de préserver notamment les principaux espaces verts et parcs en milieu urbain.

Une trame matérialise cette protection qui consiste à retenir dans le règlement que la majeure partie de ces espaces doit être préservés. En revanche, puisque situés en zone urbaine, une destruction partielle est autorisée (à hauteur de 30% maximum pour conserver l'esprit paysager actuel). Ces espaces participent au maillage de la trame verte et bleue en milieu urbain.

Pour rappel, ils restent en compte dans le calcul de espaces verts de pleine terre à prévoir à l'échelle de chaque projet.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Secteur des Chavonnes :



 Localisation des EVV au cœur du village des Chavonnes

Le village des Chavonnes présente la particularité d'être étendu sur plus de 500 m, à l'inverse des autres villages, à la morphologie plus concentrée. Il fait office de coupure entre le flanc de montagne boisé et la ripisylve du Doron de Bozel. Le maintien d'une continuité végétale, paysagère et support de biodiversité prend ici toute son sens. De plus, les espaces libres aujourd'hui comprennent de nombreux arbres fruitiers participant à la qualité du site.

La trame mise en place, véritable perméabilité paysagère, d'une largeur de 10 m assurera cette continuité végétale, support de biodiversité en milieu urbain. Elle est mise en place sur des fonds de parcelle, de telle façon à permettre la densification au cœur des terrains constructibles.

Mise en valeur de l'Église Saint-Jean



L'Église Saint-Jean est un marqueur paysager et identitaire fort sur La Perrière. Le jardin potager en aval participe à la mise en scène de l'édifice. Il est donc à protéger.

Protection des franges boisées des hauts du Formier



Localisation des EVV sur les franges des hauts du Formier (La Tania)

La protection des bois limitrophe n'est pas suffisante pour assurer leur pérennité. En effet, via l'emploi de servitudes diverses, la constructibilité dans les bandes de recul reste possible, ce qui viendrait fragiliser les bois, notamment en phase chantier. Ainsi, la trame EVV est mise en place, sur une profondeur de 4 m, correspondant à la bande de recul imposée au règlement. Cela permettra de s'assurer du maintien d'espaces de pleine terre à l'orée des boisements à préserver, et donc de leur protection.

I.2.8. Justification du volet « Gestion des risques » des Dispositions générales du règlement écrit et spatialisation au règlement graphique

Rappel du contexte réglementaire

Le territoire de La Perrière disposait jusqu'alors d'un Plan d'Indexation en Z afin de prendre en compte les risques naturels.

Par arrêté préfectoral du 13 février 2015 les services de l'État ont prescrit l'élaboration d'un PPRn (Plan de Prévention des Risques Naturels).

Toutefois, les études ne sont pas encore réalisées.

Dans l'attente de son élaboration, l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme nécessite de disposer d'une connaissance actualisée des risques. Ainsi, la commune de Courchevel a fait réaliser une étude spécifique pour la bonne prise en compte des risques naturels.



À noter toutefois que cette étude et les prescriptions qui en découlent n'ont pas force de PPRn. Ainsi, seules les prescriptions relatives à l'urbanisme peuvent être retranchées dans le règlement, et non pas les prescriptions relatives aux précédés constructifs.

Ceux-ci sont toutefois annexés au PLU pour assurer la bonne information du public.

Seule la finalisation du PPRn par les services de l'État permettra d'assurer une bonne prise en compte complète des risques.

Intégration de l'étude dans le règlement écrit et graphique, au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme

Les périmètres de risques forts et de risques moyens sont issus des cartes des aléas naturels (en annexe du PLU). Ces aléas sont catégorisés selon leur intensité.

Le tableau ci-contre reprend les principes de constructibilité selon la teneur des aléas.

Niveau d'aléas	zone non urbanisée	zone urbanisée
Fort	Non constructible	Pas de nouvelles constructions sauf en dent creuse protégée par un ouvrage
Moyen	Non constructible (1)	Constructible avec prescriptions (3)
Faible	Constructible avec prescriptions Non constructible pour inondation (2)	Constructible avec prescriptions
Nul	Constructible sans mesure spécifique (sauf problématique d'accès exposé)	

Principe de transcription des aléas en niveau de risque (à titre indicatif)

Les principes à décliner sont les suivants :

- En zone non urbanisée, un aléa moyen ou élevé se traduit par une règle d'inconstructibilité.

Cette règle peut souffrir des exceptions en zone d'aléa moyen dans certains cas particuliers de phénomène lents ne mettant pas les vies humaines en danger pour lesquels des parades constructives existent, tels que les glissements ou les affaissements de terrains



- En zone urbanisée, la règle d'interdiction des nouvelles constructions s'applique en aléa élevé, mais il est possible de poursuivre l'urbanisation en aléa moyen et faible.



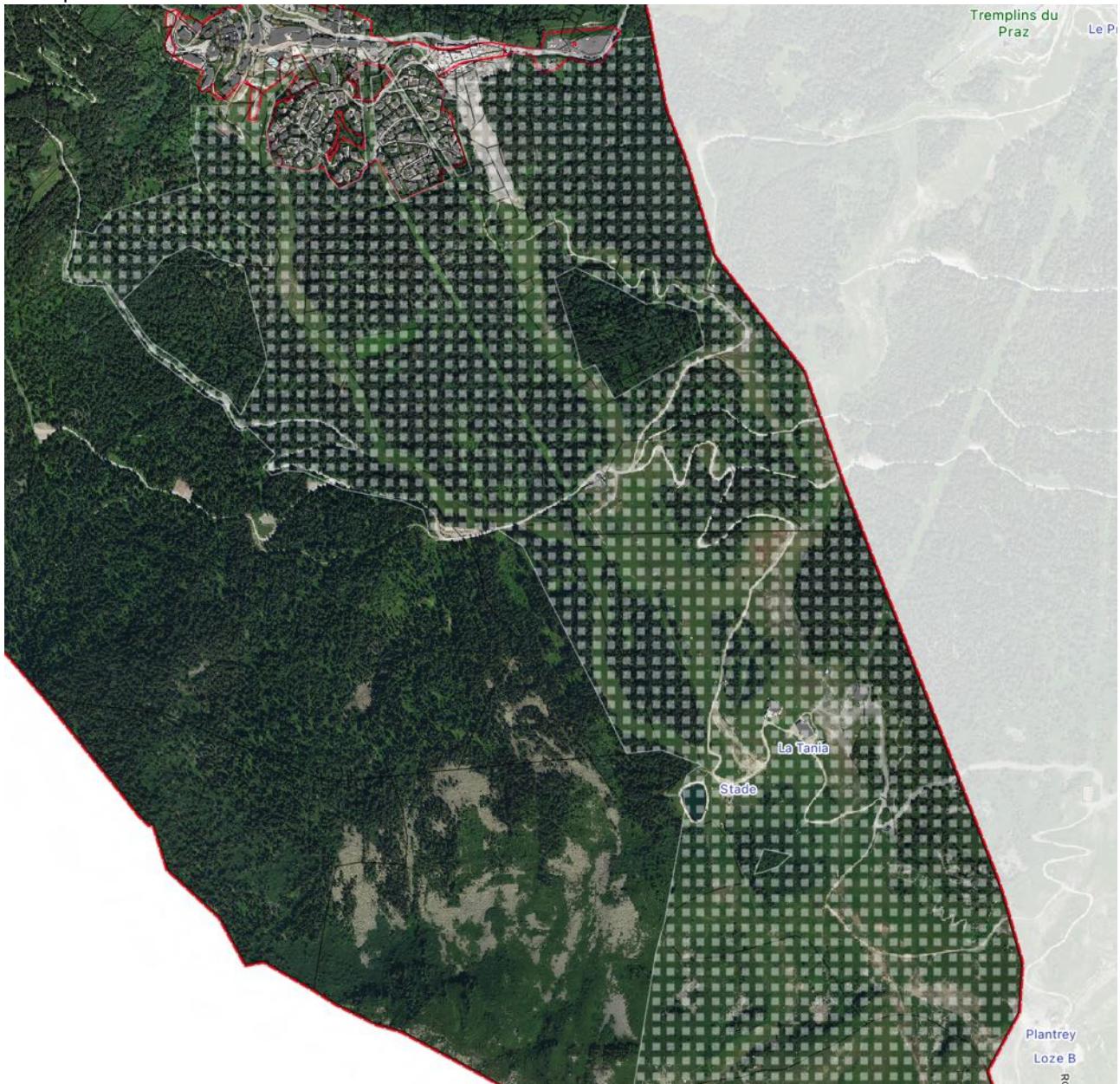
Les chutes de blocs sont considérées comme des phénomènes difficilement prédictibles et soudains. Une alerte et une évacuation ou un confinement temporaire sont généralement impossibles. La mise en sécurité des personnes ne peut donc être garantie en cas de survenance de ces phénomènes. Ainsi, pour l'aléa « chutes de blocs » d'une intensité moyenne, les zones restent inconstructibles. Les effondrements de cavités souterraines sont également considérés comme des phénomènes brutaux, ils doivent donner lieu la plupart du temps à une règle d'inconstructibilité y compris en zone urbanisée. En aléa moyen caractérisant une susceptibilité au phénomène relativement marquée, la réalisation préalable d'études géotechniques avec sondages profonds peut permettre de lever les incertitudes sur le risque potentiel d'effondrement

La doctrine de l'inconstructibilité des aléas hors zone urbaine est bien intégrée dans la révision

I.2.9. Justification du volet « Domaine skiable » des Dispositions générales du règlement écrit et spatialisation au règlement graphique

Cette trame identifie les espaces destinés à la pratique du ski et autres activités sportives et loisirs, elle permet le développement et la diversification de ses activités et les activités pastorales en été. Elle intègre : pistes de ski, remontées mécaniques et autres équipements en lien avec ces activités.

Elle englobe le domaine alpin desservi gravitairement par les remontées mécaniques, les remontées mécanique et les pistes de ski de fond.



Secteurs aménagés en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques

Sur le domaine skiable, le PLU détermine des zones N, des zones A et des secteurs Aa (Alpage). Le secteur de ski sont matérialisés par une trame « Secteurs aménagés en vue de la pratique du ski et secteurs réservés aux remontées mécaniques, délimités au titre du 3° de l'article R151-48 du C. Urba ». Elle couvre l'ensemble des zones concernées et un règlement s'y rapporte. Seuls les usages liés au fonctionnement du domaine y sont autorisés.

Cette trame est plus précise que les secteurs indicés « s » au PLU de 2006. Elle se limite bien aux emprises des remontées mécaniques et des pistes existantes (alpin et nordique) avec leurs abords immédiats.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Le règlement n'autorise que les aménagements, installations et constructions nécessaires à son fonctionnement. Cela inclut donc les remontées mécaniques, les aménagements de piste, les installations de neige de culture, les bâtiments techniques (garages pour engins, ...), mais pas les activités complémentaires au fonctionnement du domaine, comme les restaurants d'altitude (qui eux font l'objet de STECAL).

I.2.10. Les autres prescriptions graphiques

LES SENTIERS DU PDIPR (article L151-38 du Code de l'urbanisme)

Le PLU identifie une trame sur les itinéraires du PDIPR, pour répondre à la demande du conseil départemental.

De plus, le règlement indique dans les dispositions générales :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée. Les projets d'urbanisation à venir doivent préserver les emprises foncières nécessaires. Le cas échéant, les travaux de déviation des itinéraires seront réalisés à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme est sous contrôle du service gestionnaire des sentiers. Les chemins piétons et VTT identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent également être préservés et leur continuité assurée.

LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DE CAPTAGE

Le PLU repère les périmètres de protection de captage pour renvoyer à l'arrêté préfectoral encadrant les usages du sol en vue de la protection de la ressource.

Cette disposition paraît nécessaire compte-tenu que tous ces périmètres ne font pas nécessairement l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

I.2.11. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU) sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité. C'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans obligation de conformité contrairement aux dispositions du règlement.

Le PLU a mis en place 4 orientations d'aménagement et de programmation : 2 OAP sectorielles et 2 OAP thématiques.

1. Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de mettre en œuvre plusieurs actions retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, ces orientations d'aménagement et de programmation ont pour but :

- D'organiser la production de logements pour les habitants permanents et les actifs saisonniers en mobilité
- D'organiser la densification de deux sites artificialisés pour la mise en œuvre des orientations fondamentales du PADD
- D'assurer la prise en compte de la trame verte, bleue et noire, notamment en milieu urbain
- De valoriser les villages patrimoniaux

OAP sectorielle	Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
OAP n°1	<p>Cette OAP participe directement à la mise en œuvre d'action du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Être en capacité de produire au minimum une quarantaine de logements supplémentaires sur la période 2025-2036 à destination de la population permanente • L'effort principal sera porté sur le pôle « Saint-Jean – La Perrière, voué à se densifier • Poursuivre des opérations mixtes « publiques », en prévoyant une part de logements à destination des socio-professionnels, complémentairement aux logements soutenus pour l'habitat permanent. <p>De plus, le site de l'OAP n°1 est identifié au PADD comme « Secteurs bâtis stratégiques pour le confortement de l'habitat (place d'armes). Une opération mixte habitat permanent et actifs saisonniers est envisagé sur ce foncier maîtrisé par la collectivité. Les règles d'urbanisme devront être adaptées pour permettre une optimisation de ce foncier et éviter ainsi la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ».</p>
OAP n°2	<p>Cette OAP participe directement à la mise en œuvre d'action du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre des opérations mixtes « publiques », en prévoyant une part de logements à destination des socio-professionnels, complémentairement aux logements soutenus pour l'habitat permanent. • Poursuivre la valorisation des espaces publics et l'amélioration de la place des piétons. • Définir un secteur de centralité, avec des règles adaptées pour maintenir « une intensité touristique » en front de neige (animation urbaine, gestion des flux skieurs, lits marchands, commerces et services ...).

Les OAP n'intègrent pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation puisque le PLU ne prévoit pas de zones « à urbaniser ».

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Ces OAP sectorielles correspondent tout d'abord à des sites de taille souvent plus importante et surtout à des sites portant des enjeux de développement plus significatifs. Elles sont composées :

- D'un texte qui développe des éléments de constat, précise :
 - Les constats,
 - Les objectifs,
 - La programmation,
 - Les principes d'aménagements
- Et d'un schéma comme le prévoit l'article L151-7-5° du C. Urba.

Les OAP ont été établies avec comme guide la nécessité d'une compatibilité avec le PADD et la volonté forte de la commune de favoriser la production de logements permanent pour l'accueil d'une population à l'année, mais aussi de répondre au déficit aujourd'hui observé en logement des actifs saisonniers qui ne s'installent pas à l'année sur le territoire.

Le Plu comporte aussi 2 OAP thématiques, qui s'appliquent à l'ensemble des secteurs UV et UC (OAP thématique A) ou sur plusieurs sites (OAP thématique B relative aux bâtiments patrimoniaux). Ces OAP couvrent généralement un thème fort qui ressort du PADD.

OAP thématique	Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
OAP A	<p>Cette OAP est directement issue de l'Axe 1 du PADD « Valoriser notre cadre de vie, comme support de notre attractivité », et plus particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De l'orientation générale n°1 « Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue ... mais aussi noire ». - De l'orientation générale n°3 « Lutter contre l'artificialisation des sols » - De l'orientation générale n°4 « Accompagner la nécessaire transition énergétique et la sobriété ».
OAP B	<p>Cette OAP est directement issue de l'Axe 1 du PADD « Valoriser notre cadre de vie, comme support de notre attractivité », et plus particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De l'orientation générale n°7 « Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine ».

2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°1 de La Place d'Armes

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de l'urbanisation, dans une logique de développement durable, de structuration et d'économie du foncier agricole et de compatibilité avec les objectifs de production de logements annoncés au PADD.

Thème	Justifications
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	<p>Ce secteur étant maîtrisé par la commune, la réalisation d'habitat permanent et pour les actifs saisonniers est privilégiée.</p> <p>L'habitat collectif dense est aussi fléché pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Répondre quantitativement aux besoins, là où les projets privés ne sont pas en mesure de garantir le respect des objectifs quantitatifs - Tirer parti de la localisation du site, bénéficiant d'une bonne accessibilité et du peu de vis-à-vis avec les habitations riveraines.
CONDITIONS D'URBANISATION	Compte-tenu de son classement en zone urbaine, l'urbanisation peut se réaliser au coup par coup.
GESTIONS DES MOBILITES	<p>L'accès sera assuré depuis le réseau viaire limitrophe.</p> <p>La continuité du chemin rural devra être assuré (chemin identifié au PDIPR).</p>
PRINCIPES DE COMPOSITION BÂTIE	Les volumes bâtis étant denses, il conviendra de mettre en œuvre des expressions architecturales à même de limiter l'imapct, comme le rythme des façades, ou encore l'intégration du bâti dans la pente.
PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE	Ce secteur étant situé à l'orée d'une forêt, la prise en compte de la trame boisée existante est demandée, comme mesure d'accompagnement environnemental.

Il convient ensuite de se reporter plus particulièrement aux OAP pour connaitre dans le détail les constats et les objectifs ayant guidés la rédaction des principes d'aménagement.

3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°2 du parking du Formier

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de l'urbanisation, dans une logique de développement durable, de structuration et d'économie du foncier agricole et de compatibilité avec les objectifs de production de logements annoncés au PADD.

Thème	Justifications
PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES	<p>Ce secteur étant maîtrisé par la commune, la réalisation pour les actifs saisonniers est privilégiée, au plus près des emplois de la station.</p> <p>L'habitat collectif dense est aussi fléché pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Répondre quantitativement aux besoins, là où les projets privés ne sont pas en mesure de garantir le respect des objectifs quantitatifs - Tirer parti de la localisation du site, bénéficiant d'une bonne accessibilité et du peu de vis-à-vis avec les bâtiments riverains <p>Au regard de son positionnement, la possibilité de réaliser des rez-de-chaussée commerciaux et de services est introduite pour venir conforter l'animation du centre-station.</p>
CONDITIONS D'URBANISATION	Compte-tenu de son classement en zone urbaine, l'urbanisation peut se réaliser au coup par coup.
GESTIONS DES MOBILITES	<p>L'accès sera assuré depuis le giratoire d'entrée de La Tania, qui n'est aujourd'hui composé que de 3 branches, alors qu'il est dimensionné pour quatre.</p> <p>De plus, cela permettra de réduire la circulation existante sur la rue du Formier, dont le profil n'est pas adapté à une augmentation de la circulation. D'ailleurs, l'accès actuel au parking par cette rue est parfois problématique en cas de forte fréquentation.</p>
PRINCIPES DE COMPOSITION BÂTIE	<p>Il convenait d'assurer la bonne intégration du bâti dans le site, en tenant compte de son positionnement en belvédère à la fois depuis le domaine public mais aussi depuis les immeubles avoisinants (Les Folyères, ...).</p> <p>Ainsi, la hauteur est limitée à R+1+combles côté RD98 et des interruptions des façades sont demandés au niveau du domaine public pour conserver des ouvertures paysagères pour les piétons.</p> <p>Côté aval, la hauteur du bâti est moins problématique, puisqu'en vis-à-vis de la forêt.</p>
PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE	<p>La constitution d'un nouveau front bâti discontinu et de rez-de-chaussées commerciaux est l'occasion de venir requalifier cette séquence d'approche du centre-station, qui a aujourd'hui un profil très routier, avec l'absence de cheminements piétonniers sécurisés. Le giratoire marque structurellement l'entrée dans la station, il convient d'avoir un profil de voirie avec un marquage urbain plus affirmé.</p>

Il convient ensuite de se reporter plus particulièrement aux OAP pour connaître dans le détail les constats et les objectifs ayant guidés la rédaction des principes d'aménagement.

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

■ Une OAP thématique A « Trame Verte, Bleue et Noire et adaptation au changement climatique des espaces urbains»

La mise en place d'une OAP thématique « Trame verte, bleue et noire » répond à une volonté d'apporter un certain nombre de mesures de protection et de mise en valeur complémentaires au règlement et au zonage du PLU.

Les orientations d'aménagement liées à la biodiversité et aux paysages ont pour objectif d'énoncer les éléments pour lesquels une attention particulière doit être portée sur le devenir possible, ou souhaitable, et sur la diversité des milieux et des espèces présentes. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire, aux aménagements et occupation du sol ainsi qu'aux constructions ou rénovations.

Les objectifs sont les suivants :

- **Conforter le rôle écologique de la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité :** l'objectif est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de maximiser la qualité et la fonctionnalité des milieux naturels. Cela implique de préserver et respecter l'intégrité des espaces et des espèces remarquables et ordinaires existants, développer la part de nature dans les projets d'urbanisation et augmenter la biodiversité dans les milieux agricoles et urbains;
- **Perpétuer les services environnementaux rendus :** l'augmentation de la part du végétal sur la commune, spécifiquement dans l'espace bâti, participe de la qualité de vie et de la santé des habitants, contribue à l'adaptation du territoire au changement climatique (lots de fraîcheur, puits de carbone), favorise la restitution au cycle de l'eau en augmentant l'infiltration, diminue les risques en limitant le ruissellement ...
- **Participer à l'amélioration de la qualité du cadre de vie :** complémentaire des espaces bâties, la trame verte et bleue facilitera l'acceptation de la densité urbaine en permettant la préservation d'une offre d'espaces de respiration. Lorsque ce sera possible et pertinent, elle devra contribuer à mettre en relation (paysagère, fonctionnelle ...) quartiers et hameaux.

Zoom sur les principales dispositions :

L'OAP thématique A « Trame Verte, Bleue et Noire »	
Disposition	Justification
L'éco-aménagement des espaces libres	<u>Apporter des éléments de nature dans l'espace urbain</u> L'OAP vient compléter le règlement sur le volet qualitatif en encadrant par les bonnes pratiques les interventions sur les espaces boisés existants
L'éco-aménagement des espaces libres	<u>Gérer les eaux pluviales dans une triple optique : maintien de la biodiversité, confort climatique et lieu d'agrément</u> Cette action vise à inciter à la gestion extensive des eaux pluviales, en complément du règlement du PLU. Ainsi plutôt que de recourir à un raccordement au réseau EP ou à une récupération en bassin de rétention souterrain, l'OAP propose une gestion paysagère des ouvrages de gestions des EP : noues paysagère ou jardins de pluie. Cette gestion extensive des eaux pluviales permet également de participer à limiter le phénomène d'ilot de chaleur. <u>Limiter la pression sur la ressource en eau</u> Outre l'obligation de gérer les eaux pluviales à l'échelle du projet, cette action rappelle l'obligation réglementaire de prévoir un système de récupération des

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

	<p>eaux pluviales de toiture pour favoriser leur réutilisation à des fins non potables : arrosage, nettoyage des engins, eaux pour les toilettes...</p> <p><u>Privilégier l'usage des matériaux et procédés perméables dans l'aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre</u></p> <p>Pour limiter le ruissellement, l'OAP prescrit un recours généralisé aux matériaux perméables pour les espaces de stationnement.</p> <p>Enfin pour participer au paysagement des projets et à la gestion des eaux pluviales, les dalles de sous-sols seront végétalisées.</p>
L'éco-aménagement des espaces libres	<p><u>La végétalisation des clôtures (hors secteurs UVa et UVp)</u></p> <p>L'OAP précise les attendus de la commune en matière de plantations de haies. L'OAP suggère des traitements végétaux des clôtures pour assurer une certaine intimité sur les petites parcelles sans recourir à une haie champêtre qui prend de la place ou des brise-vue en lamelle ou en bâche qui sont disgracieux. La plantation de végétations grimpante sur les grillages est une solution pour les petits jardins.</p> <p>Évidemment l'OAP rappelle que les plantations d'espaces envahissantes sont interdites, même s'il s'agit d'essence « florifères » ou de qui présente une qualité ornementale.</p> <p><u>Prévenir les risques allergènes</u></p> <p>Dans le cadre du plan de lutte contre l'ambroisie, l'OAP rappelle les précautions d'usage pour limiter la dispersion des graines. D'une manière générale, l'OAP déconseille l'usage de plantes potentiellement allergènes : cyprès, bouleau...</p>
L'éco-aménagement des espaces libres	<p><u>Favoriser la mise en place du principe de « trame noire »</u></p> <p>Ces recommandations visent à de ne pas nuire à la faune nocturne et donc à la biodiversité.</p>
Les économies d'énergie	<p><u>Favoriser les matériaux biosourcés et géosourcés</u></p> <p>Cette recommandation vise à limiter l'empreinte carbone du développement urbain.</p> <p><u>Guides des différents types de toiture végétalisée</u></p> <p>Cette recommandation vise à encourager une végétalisation des toitures ou des dalles sous-sol qui soit la plus efficace thermiquement et qui assure une bonne rétention des eaux pluviales. Cette action permet d'illustrer la disposition prévue au règlement de prévoir un substrat de 0,60 m minium pour pouvoir bénéficier des dispositions spécifiques prévues au règlement (définition de l'espace vert).</p>

■ **Une OAP thématique B « Insertion urbaine et architecturale des villages patrimoniaux »**

Se référer au chapitre I.2.18 du présent tome 2 du rapport de présentation

I.2.12. Les capacités du PLU

1. Méthode

L'analyse a été réalisée à partir de l'enveloppe urbaine 2024 (date du débat sur le PADD), mais également 2021 pour tenir compte du foncier consommé depuis la promulgation de la loi Climat-Résilience.

Depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience, environ 0,35 ha ont été consommés (cf tome 1 du rapport de présentation).

Le PADD fixe comme objectif de modération de la consommation d'espace « maximum 1,80 ha » sur 2025-2036.

La consommation d'espace englobe :

- **Le foncier* non bâti au contact direct des espaces naturels et agricoles périphériques**
- **Le foncier* non bâti en dent-creuse :**
 - o Déclaré à la Politique Agricole Commune (PAC)
 - o Ou qui est majoritairement boisé
 - o Ou qui n'est ni boisé, ni déclaré à la PAC s'il présente une surface de plus de 2 500 m². Toutefois, si la dent-creuse < 2 500 m² est la conséquence d'une consommation d'espace sur la période 2011-2021, elle pourra être considérée comme consommant aussi de l'espace (voir ci-dessous).

* par foncier on entend ici tous tènements contigus, hors jardins de fonciers déjà bâties

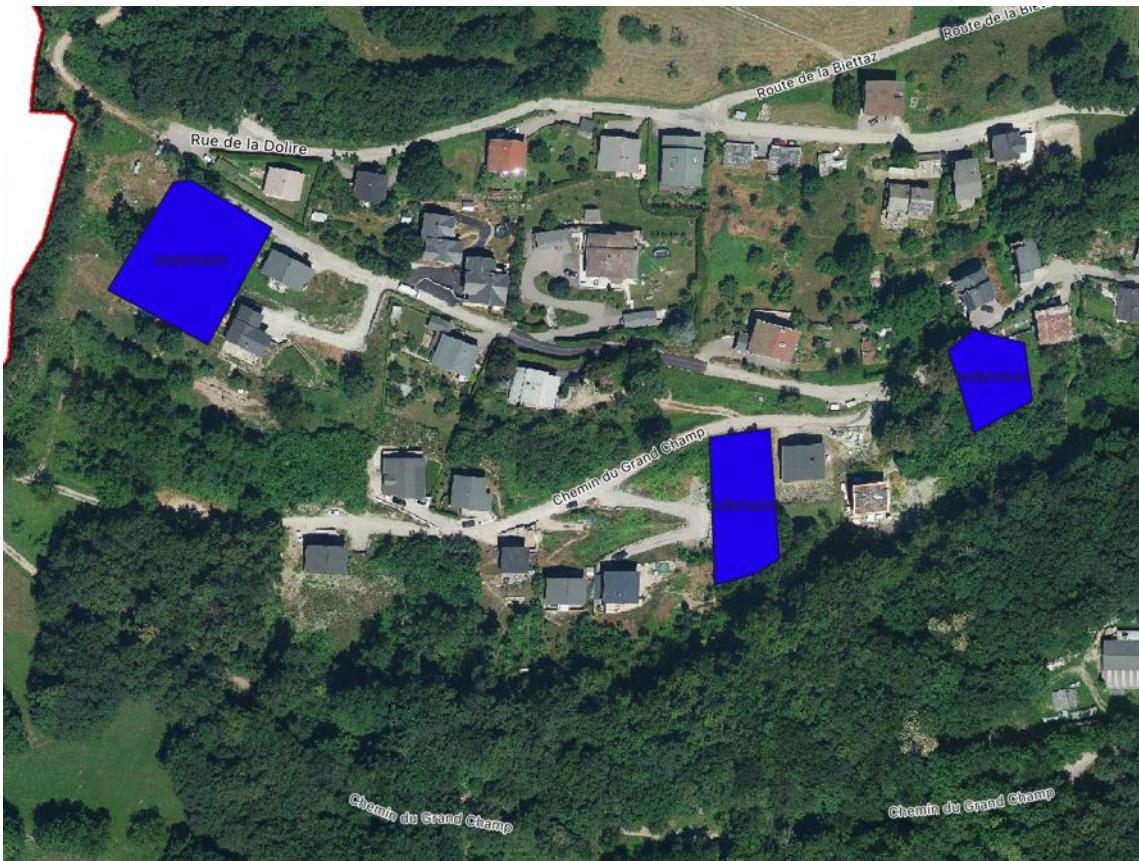
Le dimensionnement du PLU prend en compte les capacités de densification et de mutations concernant l'habitat, les équipements et les activités.

Il répond aux exigences fixées par l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, qui dispose que :

Il (le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

2. La Prise en compte des coups partis dans la consommation foncière

Depuis 2024, plusieurs autorisations d'urbanisme ont été délivrées mais n'ont pas encore été mis en action. Toutefois, ces coups partis doivent être intégrés dans la consommation future :



Environ 0,37 ha aux Chavonnes



Environ 0,11 ha à La Tania

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Ces 0,48 ha de consommation « subie » sont donc à comptabiliser dans la consommation future du projet de PLU. Ces surfaces de plancher générées sont déjà décomptées de la Surface Touristique Pondérée (STP) autorisée, puisque le fait générateur dans ce décompte est la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.



À noter que n'est pas comptabilisé ici une opération autorisée en extension pour des logements permanent et pour actifs en mobilités puisqu'elle répond directement aux objectifs du PADD : elle est donc directement décomptée dans la sous-partie 3 ci-dessous.

3. Le dimensionnement du projet pour le logement permanent

Pour Rappel, le PADD vise la production d'environ 40 logements minimum pour stabiliser la population permanente.

La totalité de ces besoins sont remplis en mobilisant du foncier déjà artificialisé :

SITE ARTIFICIALISÉ MOBILISÉ	PROGRAMMATION
	Place d'Armes / 0,60 ha Programmation : environ 40 logements pour la population permanente, complété par au moins 20 logements pour les actifs saisonniers en mobilité.
	Densification de l'enveloppe urbaine des Chavonnes / 0,85 ha Programmation : potentiel théorique d'environ 20 logements en résidence principale (servitude au titre de l'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme) Toutefois, cette production de logement, en l'absence de maîtrise publique, reste théorique et fortement aléatoire.

A noter aussi un potentiel existant dans la poursuite de la rénovation du bâti dans les villages de Vignotan et des Chavonnes (principalement). Toutefois, l'absence de servitude de résidence principale ne permet pas ici de comptabiliser les éventuel logements créés dans le parc des résidences principales.

Au total, le projet pour le logement permanent vient consommer environ 0,35 ha d'espace agricole, naturel ou forestier.

De manière générale, le PLU organise la production d'environ 60 logements en résidence principale (programme public et servitude de résidence principale). Cette marge par rapport à l'objectif initial doit permettre de prendre en compte du caractère fortement aléatoire de la densification du secteur des Chavonnes. Ce caractère aléatoire n'a pas de conséquence sur la consommation d'espace agricole ou naturel, puisque le Plu ne prévoit pas mobiliser du foncier en extension pour répondre à ces besoins.

De plus, le diagnostic territorial rappelle bien qu'il y a un lien fort entre travailler et habiter à Courchevel : la demande pour habiter sur la commune existe mais les conditions du marché libre ne permettent pas de répondre à cette demande, d'où l'absence de croissance démographique. En développant l'offre en résidence principale et en locatif, le territoire compte répondre de manière plus satisfaisante aux besoins quantitatifs exprimés sur le territoire.

3. Le dimensionnement du projet pour le logement des actifs saisonniers en mobilité

Pour rappel, le PADD vise la production de nouveaux lits pour actifs, pour combler le déficit actuel. Pour cela, le PADD privilégie cette production sur du foncier déjà artificialisé.

En préalable, il convient de bien faire la distinction entre le logement permanent et le logement pour les actifs en mobilité. Le contexte propre à Courchevel fait que la plupart des actifs sont des saisonniers. Certains actifs fixent leur résidence principale à Courchevel et sont donc considérés ici comme des permanents, et d'autres ne restent à Courchevel que durant la saison hivernale. Les produits proposés pour les actifs saisonniers renvoient à la destination « habitation » et peuvent présenter deux types de sous-destination :

- Soit des logements
- Soit des hébergements

Pour différencier ces deux types de produits, la présence de locaux communs est souvent retenue.

Ces produits permettent de répondre aux besoins des acteurs socio-professionnels (commerces essentiellement) de la station pour loger leur personnel pendant la saison.

Site	Programmation pour logement/hébergement des actifs en mobilité	Situation
Place d'Armes	Environ 20 logements minimum pour les actifs saisonniers en mobilité	Site déjà artificialisé
Parking du Formier	Environ 60 logements minimum pour les actifs saisonniers en mobilité	Site déjà artificialisé
Total	Environ 80 logements/hébergements	

A cela s'ajoute l'obligation de réaliser des lits pour le personnel dans les opérations nouvelles d'hébergement marchand.

4. Le dimensionnement du projet pour l'habitat hors logement permanent/pour actifs (logement libre)

Pour Rappel, le logement libre constitue le foncier constructible, en zone urbaine mixte (donc à dominante d'habitat), pour lequel il n'y a pas d'OAP ou de maîtrise publique. Ainsi, par défaut, il est estimé que ce foncier sera mobilisé essentiellement pour la production de logements, et principalement vers des résidences secondaires.

C'est la raison pour laquelle le PADD vise à limiter voire stopper cette production en extension périphérique et à mieux contrôler leur production dans l'enveloppe, et en proscrivant toute extension qui ne seraient pas nécessaire au logement permanents, actifs saisonniers en mobilité ou pour les équipements (y compris dents-creuses de plus de 2500 m²).

À noter que les règles du PLU ont été revues afin de rendre la démolition-reconstruction moins attractive que l'évolution du bâti existant. Cette donnée est à prendre en compte dans le potentiel logement.

LES CŒURS DE VILLAGE

Environ 30 bâtiments vacants ont été identifiés dans les villages auxquels s'ajoutent ruines des villages patrimoniaux de Villarnard, Villaflou et de La Nouvaz. Au total, jusqu'à une cinquantaine de logements seraient possibles. A noter que ces éventuels logements ne viendront généralement pas créer de la surface touristique pondérée, puisqu'il n'y a pas création de surface de plancher supplémentaire.



Exemple à Vignotan.



Exemple de à Villarnard

LES HAUTS DU FORMIER (LA TANIA)

Il n'existe plus de dent-creuse aujourd'hui. Toutefois, des opérations de démolition reconstruction restent possible, mais l'application des nouvelles règles (30% de pleine terre, hauteur de 10,50 m, interdiction des sous-sol dans la bande de recul, ...) fait que la création de nouveaux logements devrait rester marginale.



5. Le dimensionnement du projet pour l'hébergement touristique marchand (lits professionnels)

Contexte et stratégie générale

Du fait de l'atteinte des 414 000 m² de Surface Touristique Pondérée (STP) allouée par le SCoT Tarentaise-Vanoise, le PLU ne prévoit de mobilisation de foncier en extension pour conforter le parc de lits touristiques.

L'objectif est de venir stabiliser la proportion de lits marchands sur le territoire, en maintenant et en confortant les établissements existants.

L'objectif est donc aussi ici de ne pas consommer d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Aucune dent-creuse n'est identifiée et les OAP sont dédiées aux problématiques de logements des résidents permanents et des actifs saisonniers en mobilité.

6. Le dimensionnement du projet pour l'économie artisanale

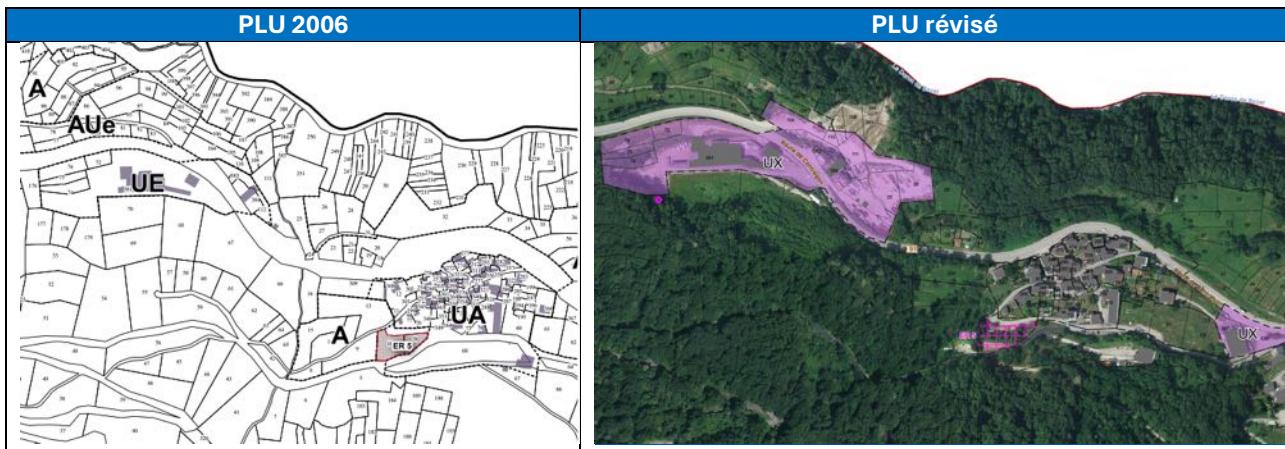
Le PADD vise à mieux optimiser le foncier économique, dans le contexte de forts enjeux environnementaux.

Les fonciers bâties artisanaux sont bien maintenus en secteur UX, comme au PLU de 2006. Ils sont même étendus aux espaces artificialisés limitrophes, pour permettre le confortement des activités.

Secteur de Champetel :



Secteur de La Perrière :



La zone AUE est supprimée, mais le secteur UX est étendu sur l'espace de stockage existant. L'ancienne activité vétérinaire est aussi reclassée en UX.

Aucune extension sur des ENAF n'est projetée pour les activités artisanales.

7. Le dimensionnement du projet pour les équipements

Le PADD vise à permettre le confortement des équipements existants. Cela passe par un règlement adapté (secteurs Uep), mais aussi par des besoins en fonciers liés :aux stationnements pour les résidents en entrée des villages

Ainsi, le PLU mobilise des ENAF sur plusieurs secteurs pour la réalisation de stationnement, mais aussi pour dévier la rue des Agatines.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU



Synthèse des disponibilités offertes par le PLU :

	EN INTENSIFICATION URBAINE	EN CONSOMMATION D'ESPACE
Logement aidé Logement/hébergement pour actifs saisonniers en mobilité	OAP n°1 OAP n°2 Dents-creuses sur les Chavonnes	/
Coups partis (logement libre)		0,48 ha
Logement libre Hébergement marchand	<p>Les règles évoluent pour encourager le travail sur l'existant plutôt que la démolition/reconstruction. Les possibilités de construire sont aussi diminuées sur les périphéries (passage de secteurs UC en secteurs UD)</p> <p>Lits marchands : maintien des établissements existants dans l'espace préférentiel de densification et en front de neige</p> <p>À cela s'ajoute quelques dents-creuses et en rénovation dans les coeurs de village (environ 50 logements théoriques)</p>	/

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Artisanat	Possibilités d'évolutions au sein du foncier déjà bâti ou déjà artificialisé.	/
Équipements publics	Règlement de la zone UE favorisant l'évolution des équipements existants.	0,45 ha
Équipements domaine skiable	Possibilité de renouveler les installations existantes. Pas de nouvelle remontée mécanique de prévue.	
TOTAL		Environ 1 ha

La traduction règlementaire du PLU est donc compatible avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace fixés au PADD.

I.2.13. Tableau des surfaces du PLU et justifications des principales évolutions entre les secteurs

	Surface en diminution entre le PLU de 2006 et le PLU révisé
	Surface inchangée entre le PLU de 2006 et le PLU révisé
	Surface en augmentation entre le PLU de 2006 et le PLU révisé

Absence de couleur : suppression du zonage :

PROJET DE PLU

Nom de zone	Surface (ha)	
UVa	5,90	
UVp	7,20	
UVb	0,70	
UVc	8,40	
UCa	3,50	
UCb	3,40	
UCc	8,40	
UE	0,80	
UX	3,40	
Sous-total U	41,70	

PLU en vigueur

Nom de zone	Surface (ha)
UA	10,6
UAa	2,7
UAb	0,4
UD / UDL	7,20
UZHB / UZHB1	8,90
UZHBh	0,5
UZHc	6,90
UE	2,2
Sous-total U	39,40

		
Sous-total AU	0	

AU	5,10
Sous-total AU	5,10

A	25,20	
AF	30,20	
AA	117,5	
Sous-total A	172,80	

A	47,20
Sous-total A	47,20

N	776,35	
Nls	3,1	

N	512,9
Nf	7,30
Np1/2/3	93,10
Ns	218,6
Nsg	3,9
Nsg1	0,1
Nsg1a	0,1

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Ne	0,4
Np	0,65
Nra	0,30
Sous total N	780,70

Nsp1	1,1
Nsp2	48,0
Nsp3	16,2
Nst	0,7
NstC	1,3
Sous total N	903,30

TOTAL	995,20
--------------	---------------

TOTAL	995,10
--------------	---------------

Nota : la légère différence de surface totale est due :

- Au contour cadastral (mise à jour) entre les deux documents.
- À l'arrondi au 0,01 ha près.

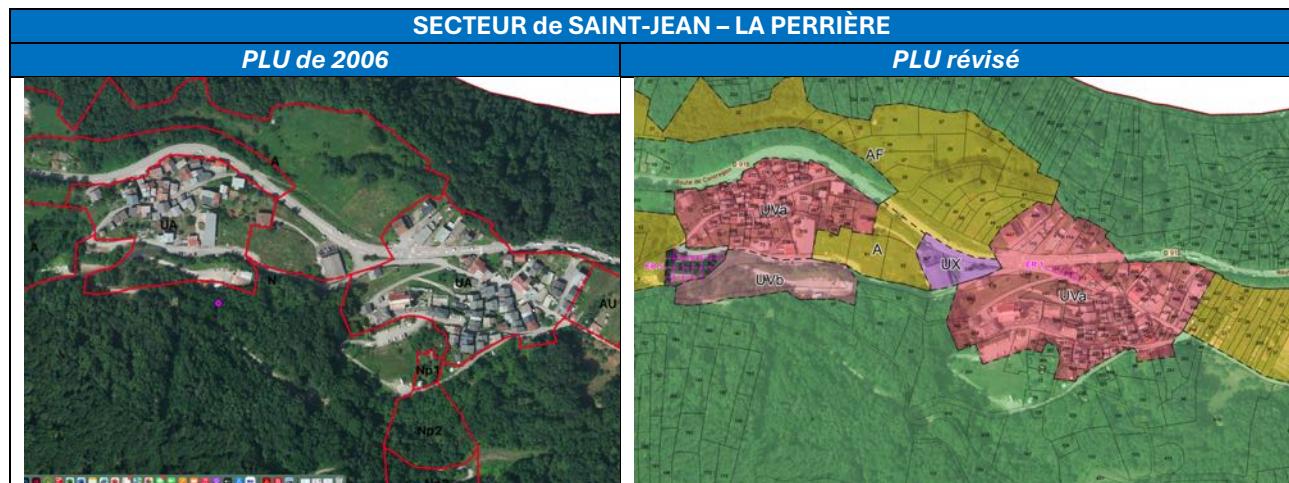
Principales explications des évolutions de zonage :

- Les secteurs UZHb sont diminués au profit des secteurs UCc pour mieux centrer la densification et le développement urbain autour du cœur de station (cf PADD). Cette évolution permet aussi de diminuer le potentiel constructible en périphérie du centre-station et ainsi éviter une production trop importante de surface touristique pondérée (STP).
- Le secteur UE vient remplacer le secteur NstC (parking de Combout), excepté le talus à l'aval, reclassé en secteur N.
- Les zones agricoles augmentent fortement du fait de la prise en compte de la dimension agricole du domaine skiable (alpages). De plus, les secteurs constructibles en extension autour des villages sont généralement reclassés en zone agricole.
- Les secteurs AU sont supprimés, puisque les besoins exprimés au PADD peuvent être réalisés à l'intérieur des enveloppes urbaines.
- De manière générale, les secteurs urbains augmentent du fait du reclassement en secteur UX (activités économiques) des espaces de stockage avoisinants les entreprises.
- Les secteurs N « ski » sont supprimés et reclassés soit en secteur naturel, soit en secteur agricole alpage. Le domaine skiable est désormais identifié par un périmètre spécifique.
- Les secteurs N « p » identifiant les périmètres de protection de captage sont supprimés et désormais repérés par des prescriptions surfaciques renvoyant directement aux arrêtes de protection.
- Le secteur Nf, fléché pour un futur camping, est reclassé en secteur N puisque le SCoT ne prévoit pas de camping sur La Perrière.

I.2.14. Évolution du règlement graphique entre le PLU en vigueur et le projet de PLU

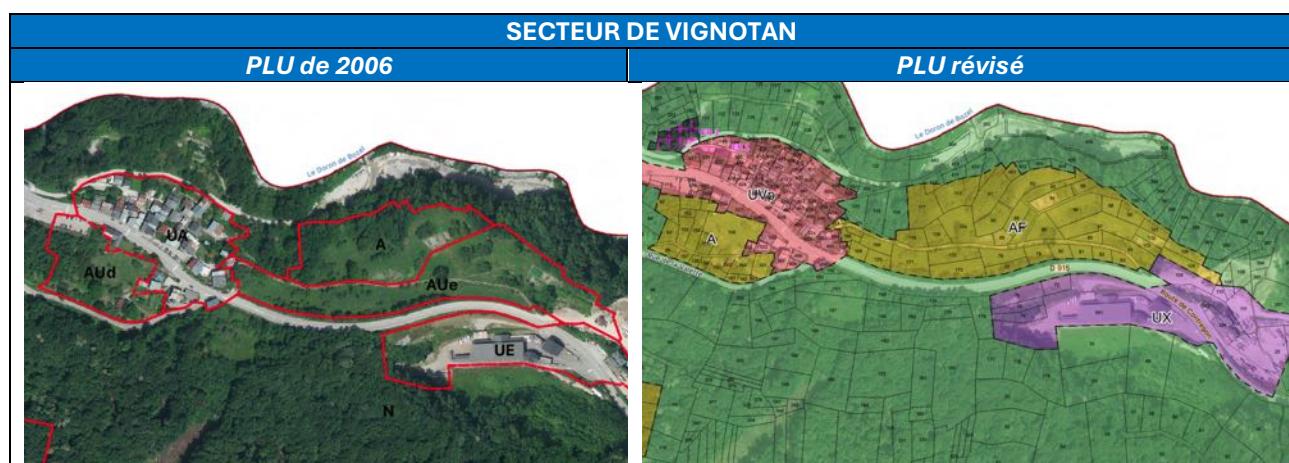


Concernant plus spécifiquement les reclassements de secteurs U en secteurs A/N ou inversement, se référer plus spécifiquement au chapitre I.2.15 du présent tome.



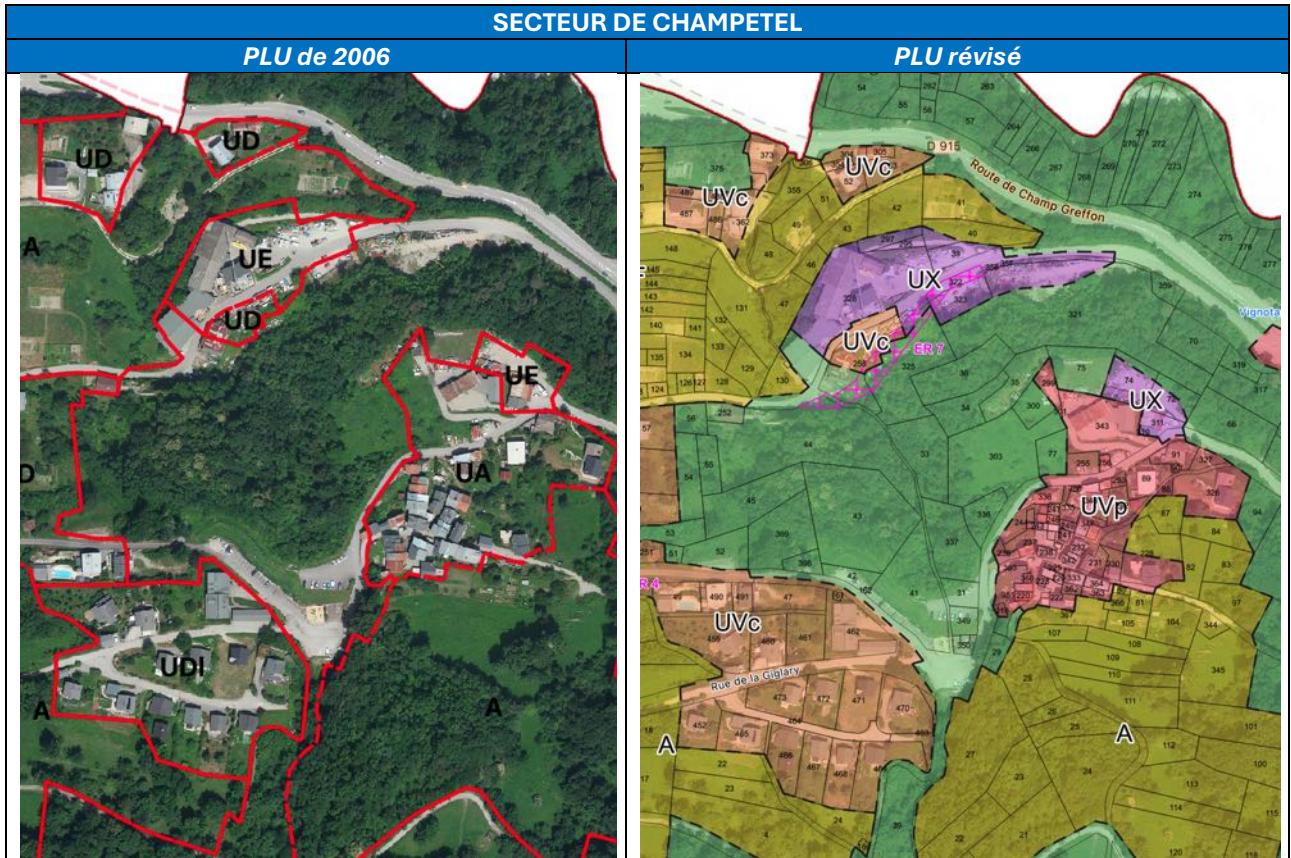
Principales évolutions

- L'ancienne clinique vétérinaire est reclassée en secteur UX, pour valoriser ce site déjà bâti pour de l'activité artisanale (habitat non souhaité au regard des nuisances sonores au niveau de la route départementale).
- Le site de la Place d'Armes fait l'objet d'un zonage spécifique pour permettre des règles de densité adaptées au projet porté par l'OAP n°1.
- Le secteur UVa de La Perrière est légèrement ajusté pour se conformer aux limites de l'enveloppe urbaine.
- Le secteur AU à la sortie de Saint-Jean est reclassé en secteur agricole, puisqu'une densification de ce site en extension n'était pas possible au regard de l'accès contraint par le village.



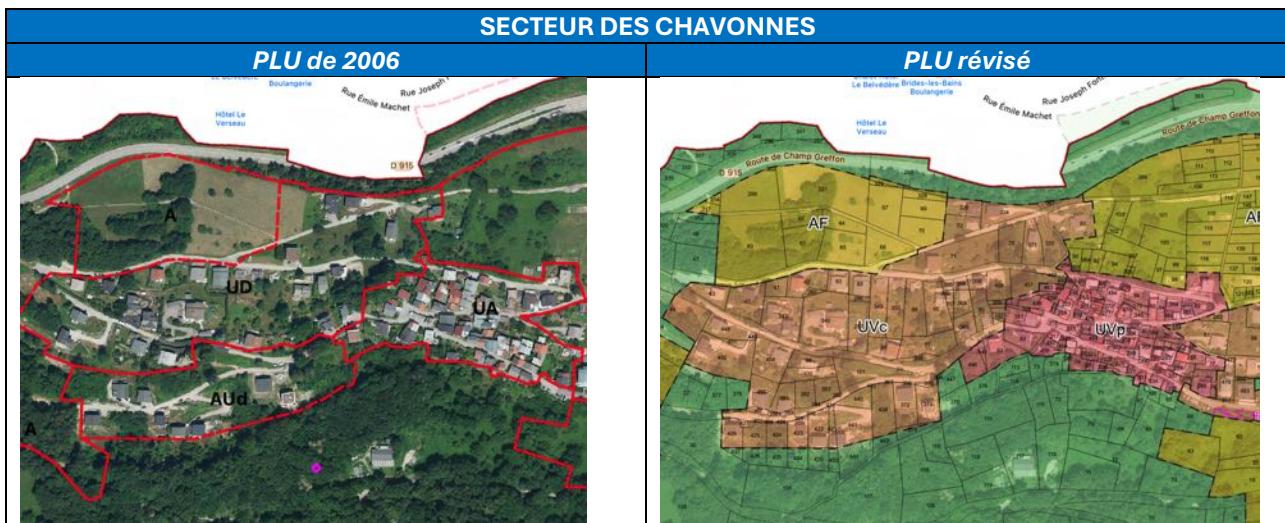
Principales évolutions

- Le secteur AU de Vignotan est reclassé en secteur agricole, puisqu'en dehors de l'espace préférentiel de densification défini au PADD.
- Le secteur AUE pour extension de la zone d'activité économique est reclassée en secteur agricole, puisqu'il s'agit d'un espace agricole stratégique identifié au SCoT. De plus, ce site est en discontinuité au titre de la loi Montagne.
- Le secteur UX est légèrement agrandi au niveau de l'aire de stockage de l'entreprise de BTP (site déjà artificialisé).



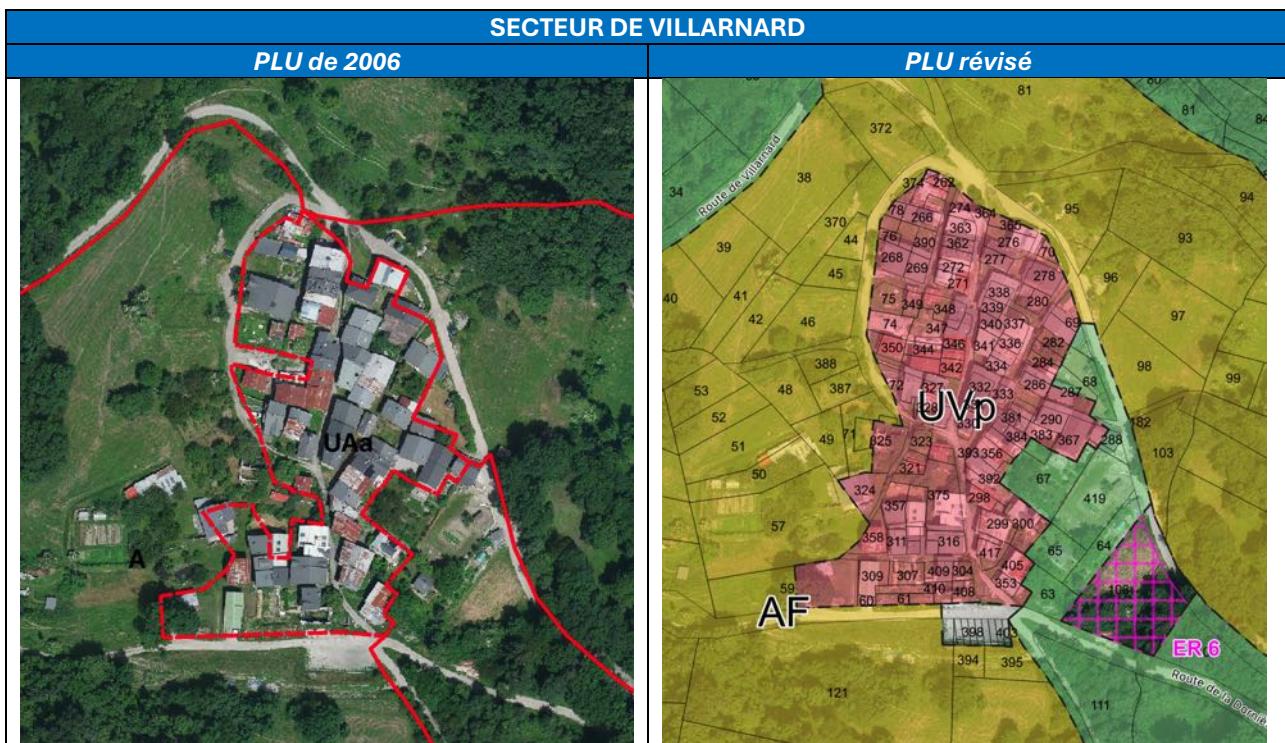
Principales évolutions

- Le secteur UVp et le secteur UVc sont légèrement ajustés pour se conformer aux limites de l'enveloppe urbaine.
- Le secteur UX est légèrement agrandi au niveau de l'aire de stockage le long de la voie (site déjà artificialisé).
- Le secteur UVc au niveau du secteur UX est légèrement agrandi pour tenir compte de la réalisation projetée de la déviation de la rue des Agatines. Cette modification de zonage vise à permettre la réalisation de logement pour les salariés.



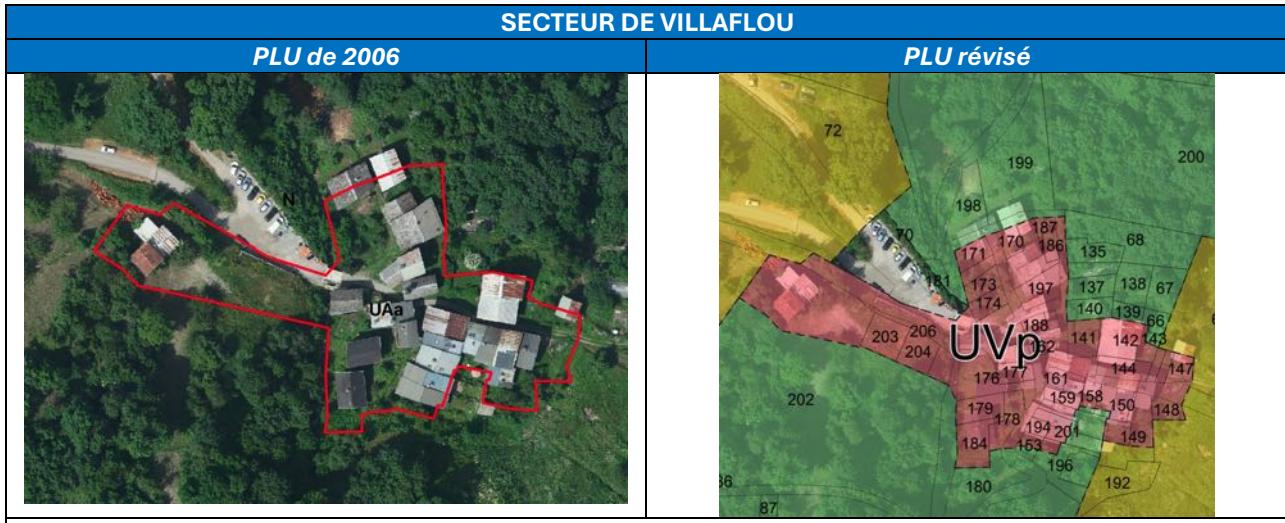
Principales évolutions

- Le secteur UVc est ajusté pour se conformer aux limites de l'enveloppe urbaine (hors coups partis), puisque les Chavonnes ne font pas partie de l'espace préférentiel de densification défini au PADD.
- Les secteurs agricoles stratégiques du SCoT sont identifiés en secteurs AF.



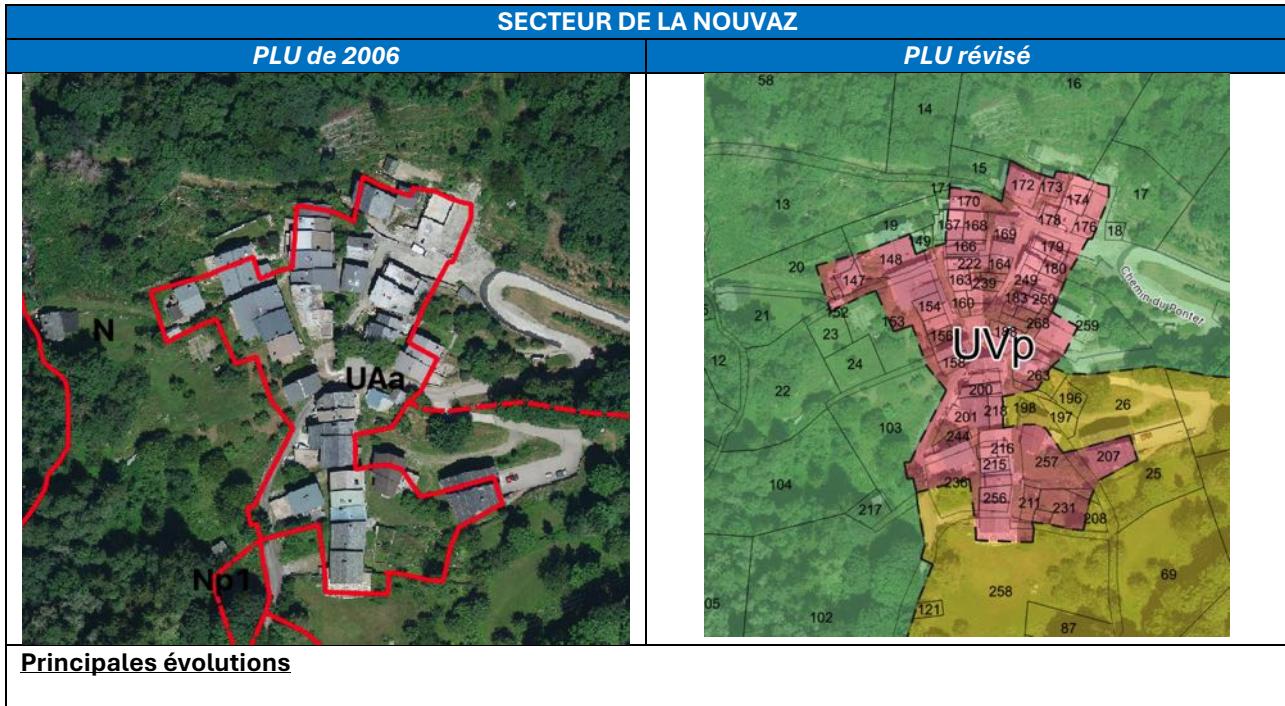
Principales évolutions

- Quelques erreurs matérielles sont corrigées en alignant les limites de la zone urbaine sur le réseau de voirie ceinturant le village. Seule l'interface Est est maintenue dans les mêmes limites pour maintenir les espaces jardinées en 1^{er} plan des façades bâties. De plus, il est rappelé que l'extension de ces villages est proscrite par le SCoT.
- Les stationnements existants au sud sont identifiés en Np, sans possibilité d'en créer de nouveau, au regard de l'impact paysager (mouvements de sol).
- Un nouveau secteur Np est identifié sur la frange est du village.
- La ceinture agricole ouverte est clairement identifiée (mise en scène du village).



Principales évolutions

- Pas d'évolution notable.

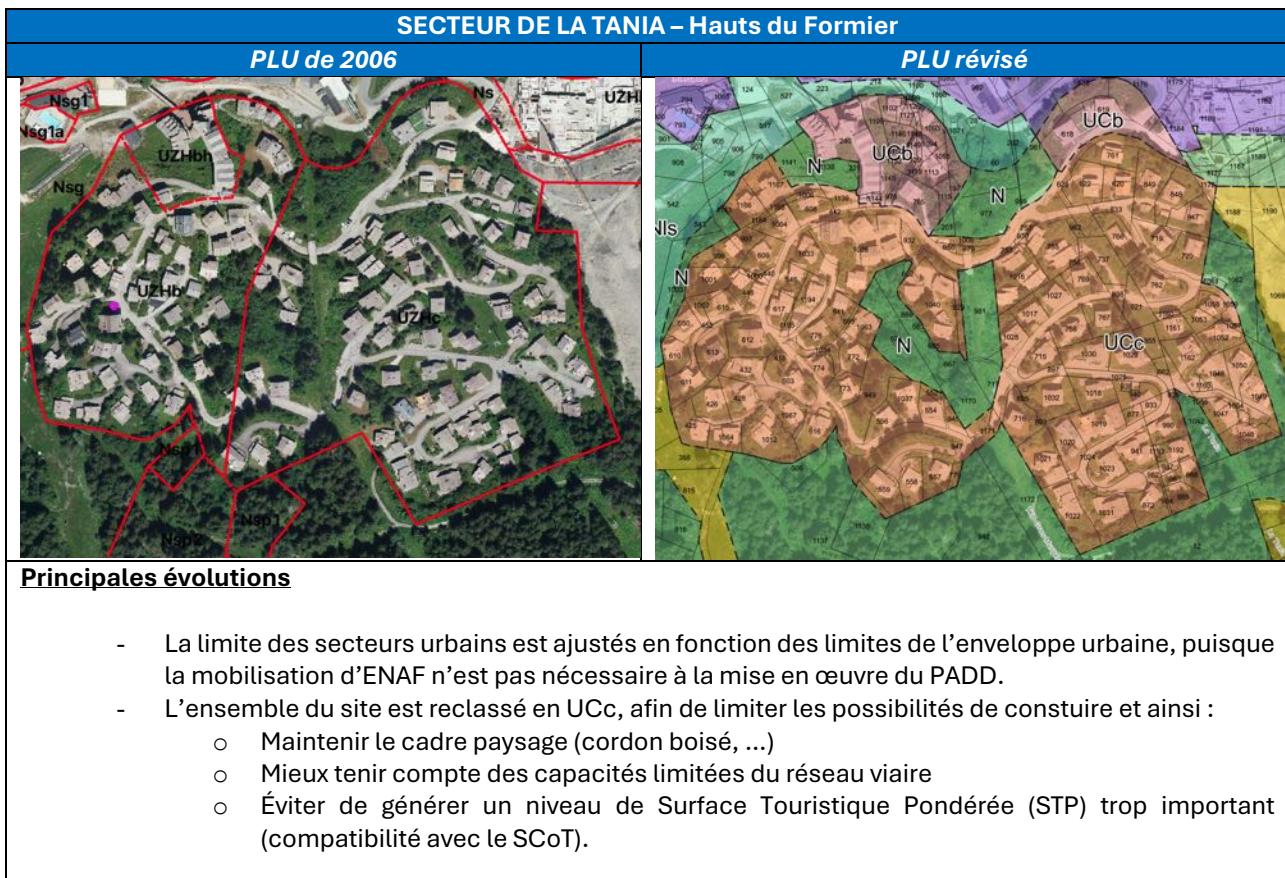


Principales évolutions

- Pas d'évolution notable.

SECTEUR DE LA TANIA – centre ouest	
PLU de 2006	PLU révisé
Principales évolutions	
<ul style="list-style-type: none"> - Les parkings du Formier fait l'objet d'un zonage plus adapté (UCb) pour assurer la mise en œuvre de la programmation prévue dans l'OAP n°2. - Le restaurant et la piscine en front de neige sont reclassées en UCa, puisqu'il s'agit de bâtiments. Le périmètre d'intérêt de « La Porte d'entrée de La Tania » permet d'éviter une surélévation et donc de venir fragiliser les équilibres paysagers. - Le secteur Nls est agrandi jusqu'à Moretta (front de neige). 	

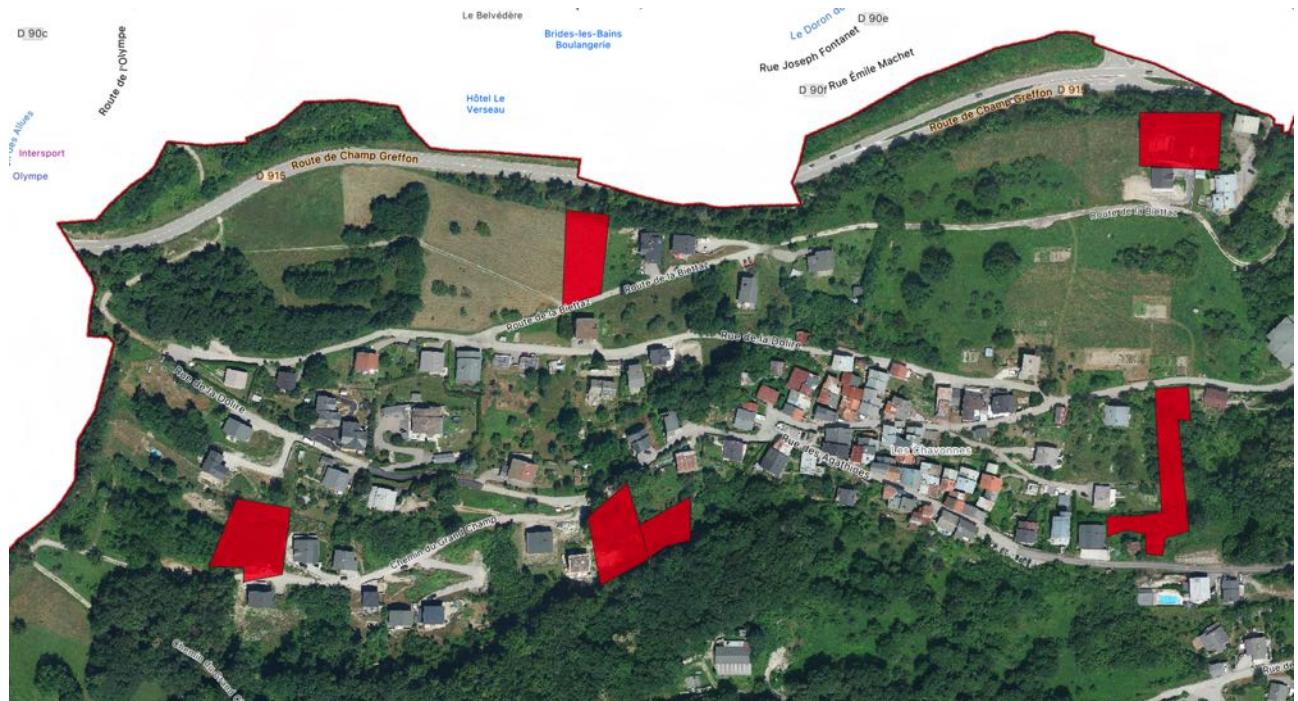
SECTEUR DE LA TANIA – centre est	
PLU de 2006	PLU révisé
Principales évolutions	
<ul style="list-style-type: none"> - La limite du secteur UCc à l'aval de la station est légèrement ajusté en fonction des limites de l'enveloppe urbaine, puisque la mobilisation d'ENAF n'est pas nécessaire à la mise en œuvre du PADD. - Le projet Moretta est intégré dans le secteur UCa du cœur de station, dédié principalement à la destination « commerces et services » ainsi qu'aux équipements. - Le secteur U correspondant au projet Moretta est légèrement diminué pour tenir compte des servitudes de passage skieur. Le secteur en question est donc reclassé en N (+ servitude domaine skiable). 	



I.2.15. Synthèse chiffrée de l'évolution du foncier constructible par rapport au PLU approuvé en 2006

Chiffres clés

Par rapport au PLU de 2006, environ **5,70 ha d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF) sont reclassés en zone inconstructible** :



Sur les villages – secteur Chavonnes



Sur les villages – secteur Vignotan

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU



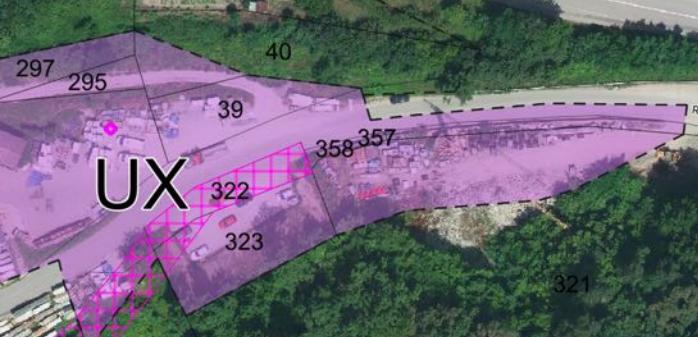
Sur les villages – secteur La Perrière – Saint-Jean



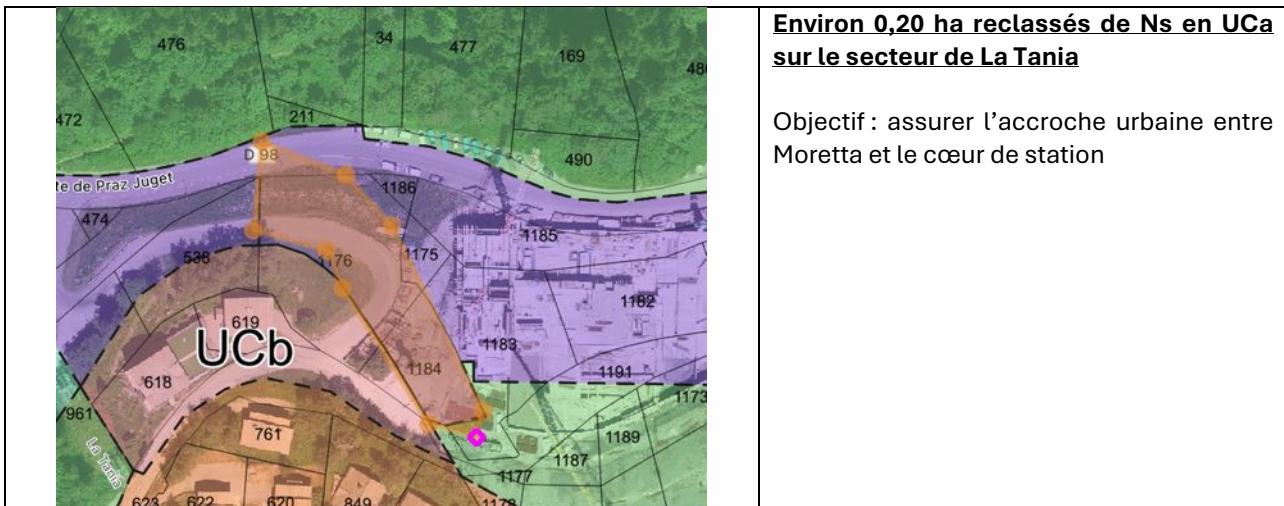
Sur La Tania

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Inversement :

	<p>Environ 0,80 ha sont reclassés de Nst à UE, pour permettre le confortement du parking de Combout, véritable pôle de mobilité de La Tania.</p> <p>Objectif : répondre à un besoin relevant de l'intérêt général.</p>
	<p>Environ 0,20 ha reclassés de N en UX sur le secteur de Champetel</p> <p>Objectif : permettre le développement des activités productives, nécessaires à la dynamique économique de la station.</p>
	<p>Environ 0,70 ha reclassés de N en UX sur le secteur de La Perrière</p> <p>Objectif : permettre le développement des activités productives, nécessaires à la dynamique économique de la station.</p>
	<p>Environ 0,20 ha reclassés de A en UX sur le secteur de La Perrière</p> <p>Objectif : permettre le développement des activités productives, nécessaires à la dynamique économique de la station.</p>

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU



I.2.16. Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Le terme STECAL signifie Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité. Ils sont régis par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Au sein des zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N), les STECAL ont été arrêtés sur les sites qui comprennent des constructions isolées en zone A ou N et qui ne correspondent pas à de l'habitat. Cela permet aux constructions d'évoluer et notamment de pouvoir réaliser des extensions ou des annexes qui ne sont pas admises par nature dans la zone A ou N.

Le PLU prévoit **2 STECAL** liés aux restaurants d'altitude existants. En effet, ce type d'activités n'est pas « indispensable au fonctionnement du domaine skiable », au sens du 3^e de l'article R151-48 du C. Urba. Il convient donc de les repérer et de leur donner un règlement spécifique pour accompagner leur évolution.

Le repérage et la mise en place de STECAL sur les restaurants d'altitude existants et régulièrement édifiés vise à permettre l'évolution limitée de ces établissements, dont certains sont relativement anciens. Des travaux pourraient donc être nécessaires dans les prochaines années pour :

- La rénovation des bâtiments
- Des mises aux normes sanitaires (cuisine, stockage)
- L'amélioration des conditions de travail du personnel
- L'amélioration des conditions d'accueil de la clientèle (plus de couverts en salle pour tenir compte des différentes conditions climatiques par exemple) mais aussi en terrasse (certains restaurants n'en disposant pas)

Les STECAL liés aux restaurants d'altitude existants (secteurs Nra)

Les périmètres des STECAL Nra ont été déterminés avec le soin de respecter les espaces déjà contraints dans le prolongement immédiat desdits restaurants.

Le règlement proposé est le même pour le restaurant « le Bouc Blanc » et pour le « 1928 ».

Nom des STECAL :	Restaurants d'altitude existants (secteurs Nra)	
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Sont admis sous conditions - Restauration
	Évolutions admises	- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension de restaurants d'altitude.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

		<ul style="list-style-type: none"> - La réalisation des restaurants d'altitude autorisés. - Les extensions sont limitées à 20% de la surface de plancher existante (avec un maximum de 500m² de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.
Emprise au sol		Résulte des évolutions autorisées
Hauteur		La hauteur ne devra pas être supérieure à 10,50 m

JUSTIFICATION

Ces STECAL ont pour vocation de permettre l'évolution des restaurants existants.

Le classement d'un terrain au sein d'un STECAL permet uniquement la réalisation d'aménagement dans le volume existant, et d'extension limitée.

Il n'y a pas de possibilité de constructions nouvelles dans la mesure où le site est isolé et la commune soumise à la loi Montagne.

Le STECAL couvre le tènement déjà occupé par les restaurants actuels et les terrasses. La délimitation des périmètres peut ponctuellement autoriser de petites extensions, mais qui ne peuvent représenter plus de 20% de l'emprise existante et dans la limite de 500 m² pour rester en deçà des seuils fixés par les UTN locales.

Le règlement proposé s'est attaché à respecter les principes du Code de l'urbanisme relatif à la loi Montagne et aux seuils des Unités Touristiques Nouvelles locales (UTN) :

- L'extension du bâti isolé existant doit rester limitée (article L122-5 et article L122-16 du C. Urba), inférieure à 20% par rapport à l'existant
- Et dans la limite de 500 m² (article R122-5 du C. Urba)*.

* *Dans les faits, ce seuil n'est pas atteignable pour ces extensions du fait des périmètres resserrés mis en place et de la surface de plancher existante desdits restaurants)*

Des plus, le règlement n'autorise une extension que si le bâtiment est légalement édifié depuis plus de 10 ans, ce qui garantit le fait qu'il ne s'agit pas d'une « réalisation fractionnée » au sens de l'article R122-6 du C. Urba.

Aucun de ces STECAL ne constitue donc une Unité Touristique Nouvelle locale.

Le STECAL n°1 (restaurant le Bouc Blanc)



Photo aérienne 2024 ©courchevel

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable.
Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse.

Le périmètre représente 1 500 m²

L'emprise du bâtiment existant représente : 500 m²

Le STECAL n°2 (restaurant Le 1928)



Photo aérienne 2024 ©courchevel

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable.
Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse.

Le périmètre représente 1 000 m²

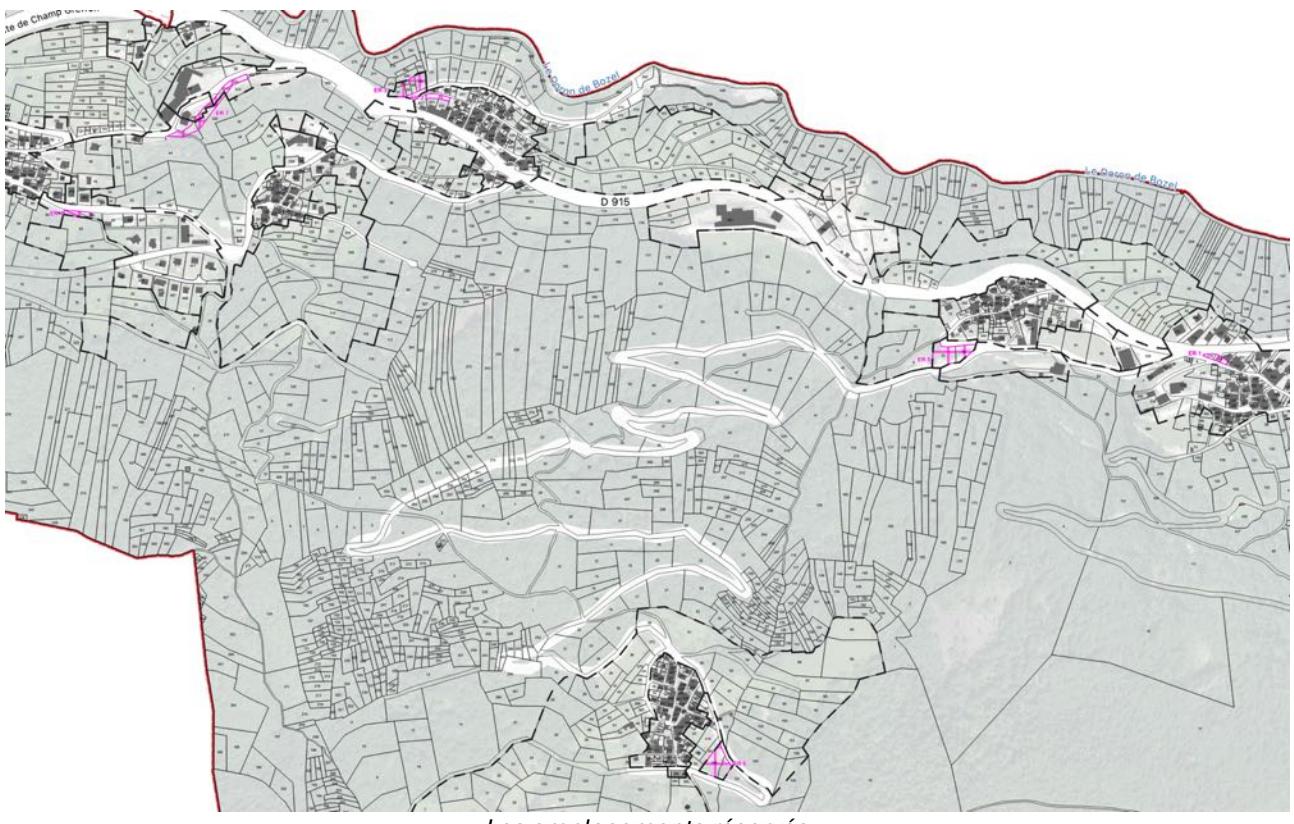
L'emprise du bâtiment existant représente : environ 300 m²

I.2.17. Justification des évolutions apportées aux emplacements réservés

Le PLU de 2006 comprenait 22 emplacements réservés. Après une analyse de chacun, certains ont été conservés et d'autres modifiés ou supprimés. De nouveaux ont également été instaurés pour contribuer à l'atteinte des objectifs du PADD.

Le PLU révisé compte 7 emplacements réservés, exclusivement situés dans les villages :

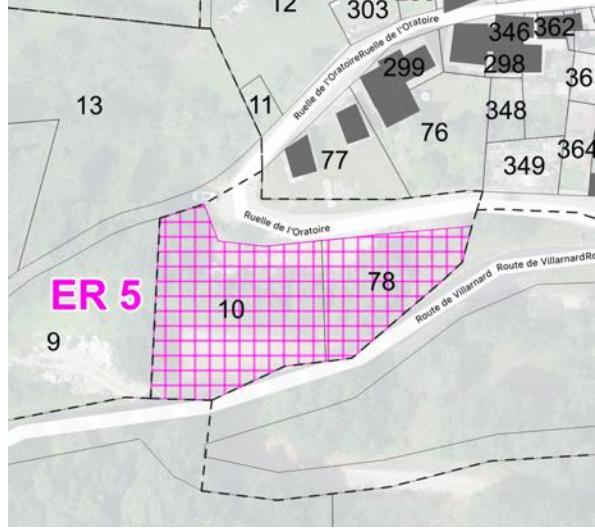
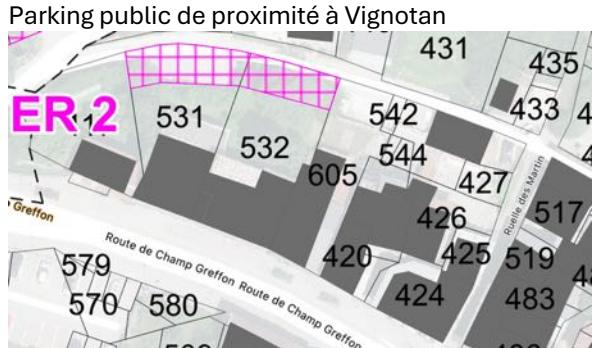
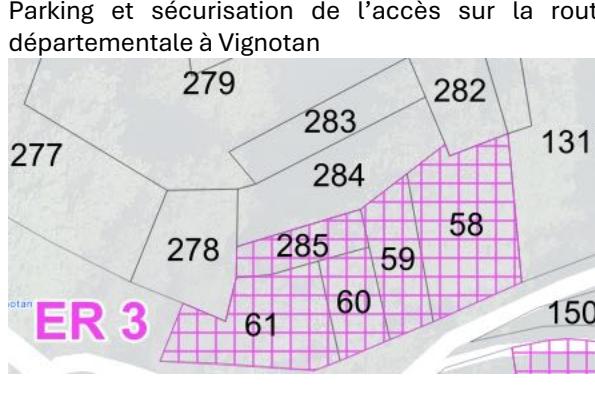
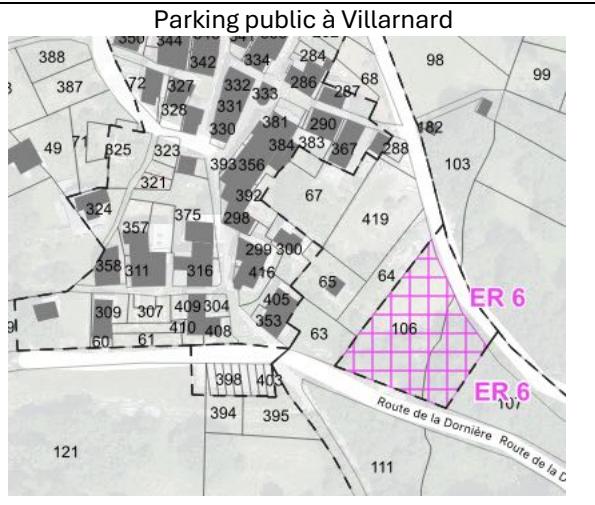
VOCATION	NOMBRE	LIEN AVEC LE PADD
Réalisation d'une voirie	1	Mise en œuvre de l'Axe II / orientation n°5 «Accompagner la qualité du cadre de vie, par la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques». Dans cette orientation, il est prévu pour action de «travailler la sécurisation de la route de Champetel»
Parkings publics	5	Mise en œuvre de l'Axe II / orientation n°5 «Accompagner la qualité du cadre de vie, par la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques». Dans cette orientation, il est prévu pour action de «renforcer le stationnement pour les résidents autour des villages»
Sécurisation de carrefour et stationnement	1	Mise en œuvre de l'Axe II / orientation n°5 «Accompagner la qualité du cadre de vie, par la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques». Dans cette orientation, il est prévu pour action de «renforcer le stationnement pour les résidents autour des villages»
Total général	7	



1. Les emplacements réservés maintenus ou modifiés :

PARKINGS PUBLICS EN ENTRÉE DE VILLAGES		
<i>Intitulé / localisation</i>	<i>Justification</i>	<i>Consommation d'ENAF</i>
Réalisation d'un parking public sur Saint-Jean 	<p>Création possible d'environ 15 places de stationnements de l'autre côté de la voie en prenant garde à maintenir une bonne circulation.</p> <p>L'emprise est donc diminuée à 241 m² (contre 369 m² au PLU de 2006)</p>	NON
Réalisation d'un parking public à La Perrière	Cet emplacement réservé vise à conforter l'offre en stationnement à l'entrée du village. Le village ne dispose pas aujourd'hui de parking public et la configuration du hameau rend cet aménagement nécessaire. Le site de l'emplacement réservé	OUI

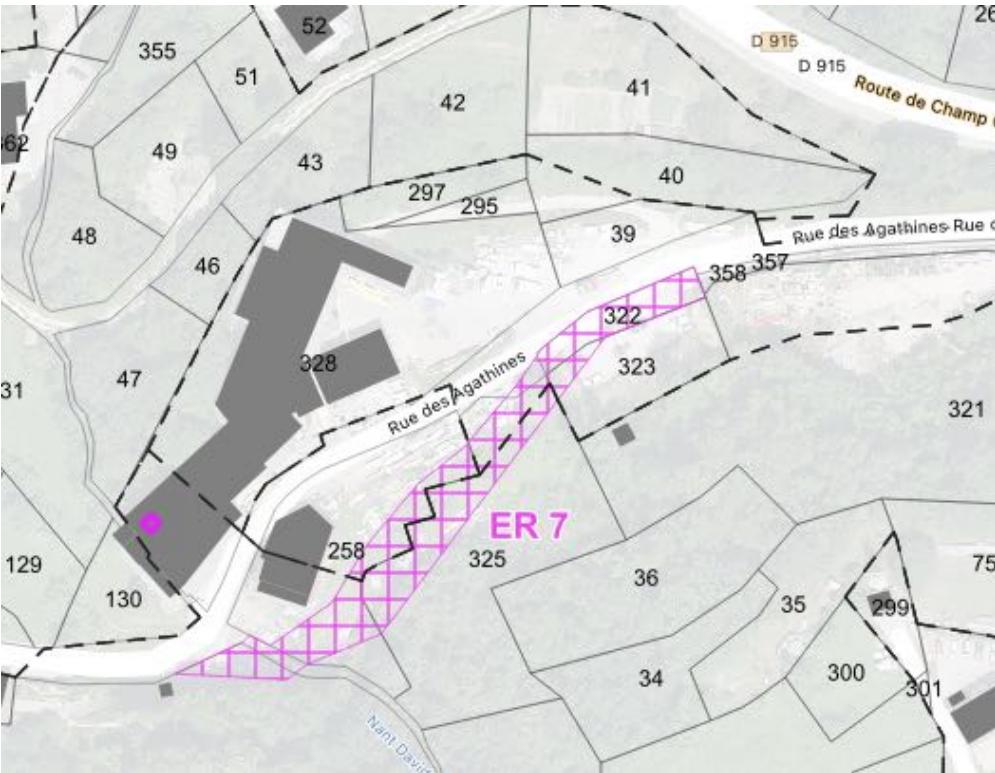
PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

 <p>accueille aujourd’hui du stationnement non organisé.</p>	
<p>Parking public de proximité à Vignotan</p>  <p>Suppression d'une partie de l'ER à l'est pour le reporter à l'ouest. Création d'environ 15 places possible. Surface modifiée: 204 m² (contre 224 m² initialement)</p>	Non
<p>Parking et sécurisation de l'accès sur la route départementale à Vignotan</p>  <p>Sécurisation du carrefour stationnement. Projet de rond-point sur la départementale pourrait être envisagé. Attente d'un retour du département. L'emplacement réservé est fortement diminué, en passant de 2500 m² à environ 1000 m²</p>	OUI
<p>Parking public à Villarnard</p>  <p>L'emplacement réservé initial était situé de l'autre côté de la voirie, au sein d'un espace agricole homogène. Afin de réduire l'impact de la consommation d'espace liée à ce besoin en stationnement propre aux vieux villages, l'emplacement réservé a été décalé côté hameau, permettant de maintenir la ceinture agricole de ce hameau patrimonial. Possibilité de créer environ 40 places sur 1200 m².</p>	OUI

2. Les emplacements réservés du PLU de 2006 supprimés puisque déjà réalisés ou devenus obsolètes :

N° au PLU de 2006	Objet emplacement réservé	Localisation	Surface
2	Parking et aménagement de voirie	Saint-Jean	212 m ²
3	Parking et aménagement de voirie	Saint-Jean	499 m ²
4	Parking et aménagement de voirie	Saint-Jean	1 055 m ²
6	Elargissement et aménagement de voirie	Vignotan	244 m ²
7	Elargissement et aménagement de voirie	Vignotan	91 m ²
8	Aménagement de carrefour	Vignotan	954 m ²
9	Parking et aménagement de voirie	Vignotan	78 m ²
10	Parking et aménagement de voirie	Vignotan	33 m ²
13	Parking et aménagement de voirie	Vignotan	2 636 m ²
16	Stockage de matériaux	La Giglary	2 157 m ²
18	Parking et aménagement de voirie	Villaflou	321 m ²
19	Parking et aménagement de voirie	Villaflou	770 m ²
20	Parking et aménagement de voirie	La Nouvaz	2 579 m ²
22	Parking et aménagement de voirie	La Tania	18 607 m ²

3. Les emplacements réservés nouveaux :

AMÉNAGEMENT DE VOIRIE ROUTE DE CHAMPTEL		<i>Localisation</i>	<i>Consommation d'ENAF</i>
			OUI

Contexte :

Le site est aujourd’hui occupé par une entreprise artisanale avec des bâtiments de part et d’autre de la rue des Agatines (route reliant Vignotan aux Chavonnes). Son fonctionnement est donc aujourd’hui fortement perturbé par cette infrastructure routière passant au milieu du site.

Cette situation est aussi problématique pour les usagers souhaitant relier le village des Chavonnes.

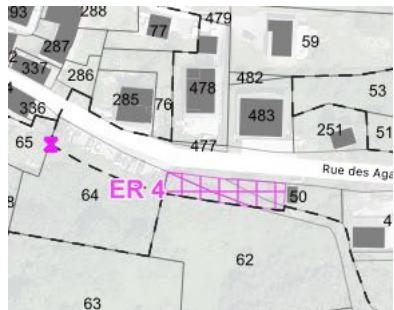


Ainsi, la commune de Courchevel souhaite réaliser une déviation de cette portion de la rue afin de répondre à ces problématiques d’usage.

Emprise projetée : 1 400 m²

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Parking le long de la voie aux Chavonnes



OUI

Cet emplacement réservé vise à conforter l'aire de stationnement existant au plus près du vieux village des Chavonnes et faciliter ainsi les rénovations.

L'ensemble de ces emplacements réservés est inscrit sur le règlement graphique du PLU.

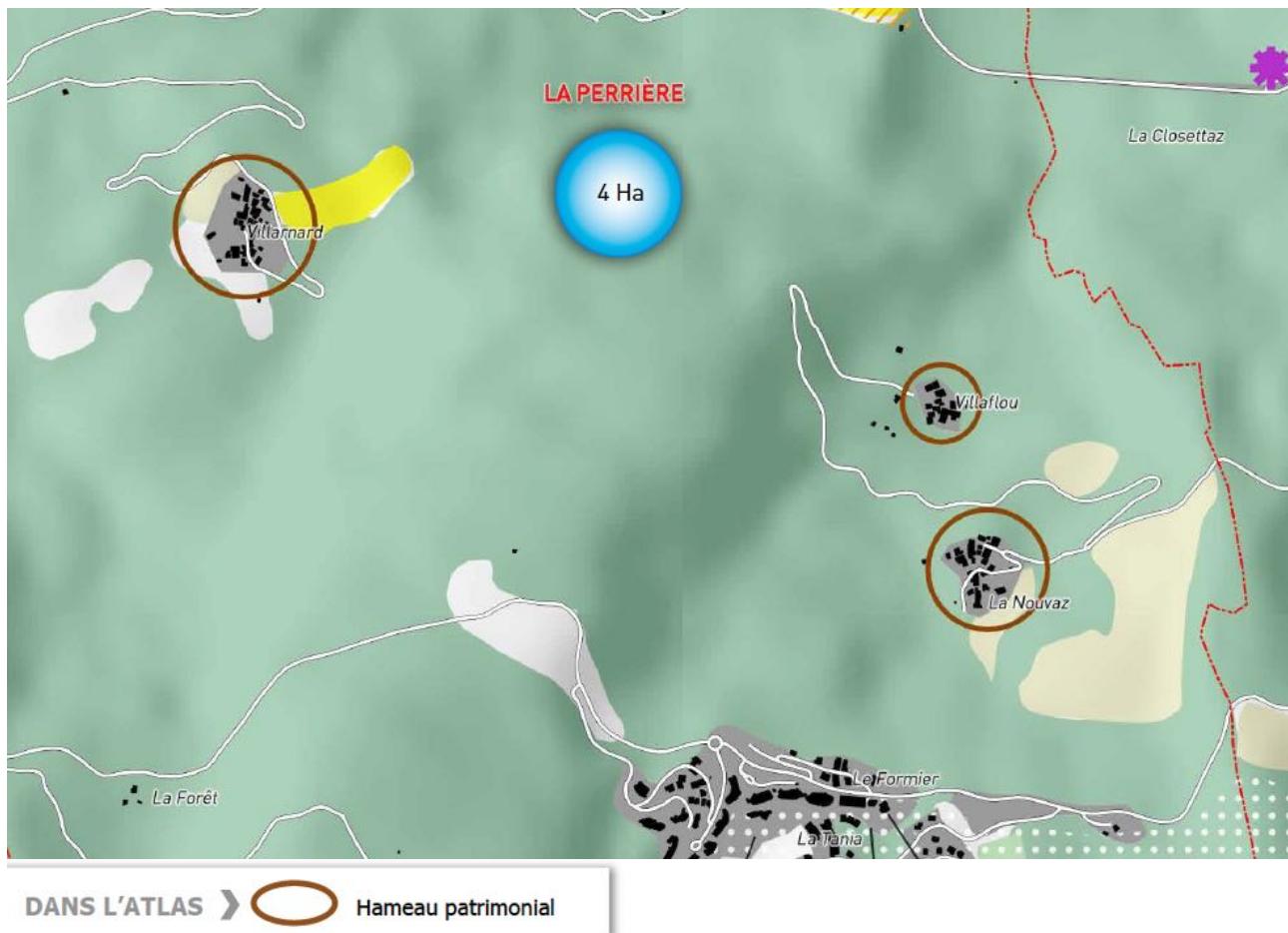
Pour information, le Département demande à être consulté :

- préalablement à l'aménagement des emplacements réservés au bénéfice de la commune qui jouxtent une route départementale, notamment pour des questions d'accès et/ou de sécurité.
- dès la phase projet pour les emplacements réservés situés à proximité des RD

I.2.18. Justification des évolutions apportées à l'identification des constructions et des périmètres d'intérêt

Les villages patrimoniaux de Villarnard, Villaflou et La Nouvaz

Ces périmètres d'intérêt permettent d'assurer la mise en œuvre du SCoT Tarentaise-Vanoise qui identifie spécifiquement les villages de Villarnard, Villaflou de la Nouvaz, comme des hameaux patrimoniaux.



PRESCRIPTIONS

- ▶ Identifier et préserver les caractéristiques paysagères des hameaux patrimoniaux, vecteurs de l'identité et de l'attractivité de la Tarentaise.
- ▶ Ne pas étendre l'enveloppe urbaine existante des hameaux patrimoniaux et identifier un zonage reconnaissant l'intérêt paysager et patrimonial de ces ensembles bâtis.
- ▶ Prendre en compte les possibilités d'évolution de l'aspect extérieur des constructions, pour préserver l'identité architecturale de ces ensembles bâtis.

Ainsi, le PLU révisé reprend la plupart des dispositions du PLU de 2006, mais vient les réorganiser :

PLU de 2006	PLU révisé
Règles graphiques de la hauteur avec cote altimétrique – issues de l'étude de l'architecte Jaulme	Les cotes altimétriques définies sur les axes principaux de Villarnard sont maintenues au sein d'une règle graphique intégrée au règlement. Ces cotes permettent de maintenir la silhouette urbaine du hameau perceptible depuis le cœur du village, le long de l'année Saint-Roch et aussi depuis la voie

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

	longeant Villarnard par l'Est. Ainsi, la silhouette est conservée depuis les différents cones de vue existants pour les piétons.
Règles graphiques avec les gabarits types des bâtiments à respecter	Cette disposition n'est pas reprise au PLU révisé pour faciliter les surélévations, sous réserve de respecter le principe d'un épannelage en escalier. Ce principe est inscrit clairement dans l'OAP thématique B.
Localisation des ruines pouvant faire l'objet d'une reconstruction	Ces ruines sont désormais repérées dans l'OAP thématique B.
Inscription d'un cahier de prescription en annexe du règlement	Les dispositions d'ordre réglementaires sont inscrites directement à l'article 5 du règlement. Les dispositions relevant des recommandations ou des techniques ou des matériaux, ou encore les références à suivre, sont insérées dans l'OAP thématique B, puisqu'elles n'ont pas une portée réglementaire stricte.

La révision du PLU est venue confirmer les grands principes de préservation déjà inscrits au PLU de 2006 :

- la restauration des bâtiments existants,
- la démolition-reconstruction. Toutefois, la démolition d'une construction existante n'est admise que si elle menace ruine et/ou si elle présente des problèmes structurels et/ou présente un danger pour la sécurité publique. La reconstruction devra conserver les soubassements pierre le cas échéant. De plus, en application de l'article R. 421-28 du C. Urba, les travaux doivent être précédés de la délivrance d'un permis de démolir.
- la reconstruction sur des ruines existantes répertoriées sur les plans figurant au règlement
- La démolition partielle des bâtiments repérés est autorisée à condition que les parties démolis soient reconstruites en respectant l'aspect initial (voir article U5)
- les annexes à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 5 m².

Est ajouté la protection des chapelles et éléments paysagers ponctuels (murets, ...).

Les principales modifications apportées au dispositif réglementaire du PLU de 2006 :

- Le PLU de 2006 avait introduit la possibilité de réaliser des lucarnes en toiture pour permettre l'aménagement des combles. Toutefois, ce type de détail architectural est historiquement absent des villages montagnards. Ainsi, cette possibilité est supprimée. Seules les fenêtres de toit sont autorisées, dans la limite de 30% du pans de toiture, afin de conserver une lecture traditionnelle du toit



- La possibilité d'implanter des panneaux solaires est encadré : uniquement en toiture sous conditions de rester minoritaire dans le lecture d'ensemble du pan de toiture. Leur implantation

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

au sol ou en façade est interdit, afin de conserver le conserver la lecture « 2 matériaux » des façades, et pour conserver le principe des jardins aux pieds du bâti.

- Comme pour les lucarnes, il est précisé que les orielles sont interdites, puisqu'absentes traditionnellement dans les vieux villages.

Les principales dispositions de l'OAP thématique B

Comme décrit précédemment, cette OAP vient cadrer les possibilités de surélévation du bâti, dans la limite des 10,50 m autorisées au règlement écrit. Il conviendra de respecter le principe « des escaliers » tous les 5m linéaires au maximum.



Vue sur le principe des toits en escalier dans le sens de la pente – village de Villarnard

L'OAP vise aussi à assurer le respect de l'ambiance des lieux, notamment via le traitement des abords des constructions :

- Maintien des allées enherbées
- Protection des jardins potagers
- Protection des murets, des lavoirs, ...

La Porte d'Entrée de la station de La Tania

Les objectifs de ce périmètre sont :

- L'embellissement de la station : inciter et encadrer la restructuration de cet ensemble architectural typique des stations de 3^{ème} génération.
- Conserver l'identité architecturale de la station : confirmer la valeur des styles architecturaux antérieurs sur les constructions de qualité.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Depuis plus de 2 décennies, à l'échelle générale de Courchevel, la politique de requalification de la station (organisation urbaine de la station, restructuration du front de neige et traitement des espaces publics) a impulsé de nombreuses initiatives privées qui se sont traduites par le traitement architectural des constructions (réovation, réhabilitation ou reconstruction). Malgré ces initiatives, une certaine hétérogénéité de styles architecturaux est encore présente traduisant le développement continu de la station depuis 50 ans perdurent. La commune souhaite mettre en place ce périmètre d'intérêt afin de conserver ce témoignage architectural, intimement lié à l'organisation des Jeux Olympiques d'Albertville en 1992.

Les règles applicables aux bâtiments d'intérêt de « La Porte d'Entrée de La Tania »

Rappel : Les dispositions du PLU de 2006 ne prévoient aucune disposition de protection de cet ensemble.

Pour assurer une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux, il est apparu nécessaire de compléter le règlement écrit :

- Précisions sur la possibilité de prévoir des systèmes d'isolation thermique par l'extérieur,
- Précisions pour assurer la cohérence des façades, notamment avec l'interdiction de fermer les balcons ou encore de prévoir des volets roulants ou des panneaux solaires en façade.
- Précisions sur la mise en œuvre des ouvertures nouvelles, pour assurer une bonne intégration.
- Précision sur les modalités de réalisation des isolations de toiture par l'extérieur (privilégiée à l'isolation intérieur pour préserver les éléments de charpente).
- Ajout de la possibilité d'implanter des panneaux solaires, y compris en surépaisseur.



Aussi, afin de conserver cet héritage architectural, les volumes existants doivent être maintenus, et aucune surélévation ne sera autorisée.

Pour rappel, ces ensembles ont été dessinés Jacques Labro, l'un des architectes de la station d'Avoriaz.

Un des autres partis pris urbanistique de cette station est la constitution d'un espace central totalement piéton. Ainsi, l'animation des rez-de-chaussée est ici fondamentale. Ainsi, si les extensions sont interdites, une dérogation est mise en place pour les terrasses couvertes, fermées ou non, des activités de bar et/ou de restauration (sous conditions, notamment d'être démontable).

I.2.19. Justification de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et en zone naturelle

Conformément aux prescriptions de la Chambre d'Agriculture, la révision du PLU encadre fortement les possibilités de changement de destination, avec plusieurs critères cumulatifs :

- Pas de bâtiment agricole en activité
- Situé à au moins 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole, excepté si situé dans un espace bâti.
- Non situé au cœur d'un espace agricole homogène exploité (bâtiment potentiellement intéressant pour une activité agricole future).

En plus de ces critères « agricoles », d'autres conditions sont introduites dans le règlement :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que la construction ait été régulièrement édifiée.

De plus, il est rappelé que le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Les sous-destinations autorisées sont :

- La restauration

En effet, l'objectif n'est pas ici d'accroître de participer à la réalisation de nouveaux lits touristiques, dans un contexte d'atteinte de la Surface Touristique Pondérée (STP) allouée par le SCoT.

1 bâtiment est repéré au sur le secteur du Bouc Blanc

Repérage du bâtiment (contours rouge)	Justification
	<p>Absence d'usage agricole et contact direct du domaine skiable. Une piste permet son accès motorisé.</p> <p>Ce secteur est déjà largement occupé par l'Homme, au contact des gares de remontée mécanique et du restaurant d'altitude du Bouc Blanc. Le bâtiment existant étant de taille modeste (inférieure à 50 m²), une telle activité ne rentre pas dans les critères du SCoT qui demandent notamment une inscription dans des secteurs en déficit d'offre.</p>

Proposer une offre de petite restauration à ce croisement majeur de remontées mécaniques permettrait de développer une offre différente de celle proposée par le restaurant d'altitude « Le Bouc Blanc », plus accessible, dans un contexte de déficit de l'offre en restauration sur le domaine skiable de La Perrière (deux restaurants).

I.2.20. L'identification des chalets d'alpages ou bâtiments d'estive

Il permet la gestion et l'extension d'anciens chalets d'alpages dans l'objectif de la préservation du patrimoine agro-pastoral, dans les conditions prévues par la loi montagne. Un règlement propre à ces constructions sont mises en place pour encadrer leurs conditions de restauration.

Le règlement relatif à ces constructions permet leurs restauration, reconstruction, ainsi que leur extension limitée lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, à conditions notamment qu'elle n'excède pas 20% de la surface de plancher existante avec une surface maximum de 20m².

Les interventions sont soumises à autorisation par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS).

Le PLU révisé n'identifie pas directement ces chalets, mais la disposition du règlement permet de venir solliciter le cas échéant la CDNPS pour permettre la rénovation de ces chalets, sous réserve de démontrer leur caractère typique des chalets d'alpages.

CHAPITRE I.3 : ARTICULATION AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE TARENTAISE-VANOISE ET DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Voir complémentairement le tome 3 relatif à l'évaluation environnementale.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié les articles L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le rôle intégrateur des Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) qui deviennent alors l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU (avec les programmes locaux de l'habitat et les plans de mobilités).

Or, le SCoT Tarentaise-Vanoise, est « intégrateur » car il prend en compte et est compatible avec les divers documents d'échelle supérieure présentés dans le schéma ci-dessus. La capacité du SCoT à « faire écran » aux documents d'échelle supérieure permet une meilleure lisibilité entre les divers documents et une simplification du rapport de compatibilité qu'ils entretiennent.

La commune n'étant couverte ni par un Programme Local de l'Habitat (PLH) ni par un Plan de Mobilités (PM), le SCoT est alors l'unique document avec lequel le projet de PLU doit être compatible.

I.3.1. Schéma de Cohérence Territoriale Tarentaise-Vanoise

Son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les objectifs publics en matière de logement, de déplacements, d'implantations commerciales, de développement économique touristique et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, paysagers, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des continuités écologiques.

Ainsi, les 4 grands axes stratégiques pour le territoire définis dans le SCoT à l'horizon 2030 sont les suivants :

- Une Tarentaise dynamique qui valorise sa complémentarité vallée /stations et qui préserve son capital nature ;
- Une attractivité touristique qui repose sur la qualité et la diversification ;
- Un territoire attractif pour les résidents permanents ;
- Un mode de fonctionnement durable pour la Tarentaise.

La compatibilité du projet de révision du PLU avec le SCoT Tarentaise Vanoise est mise en lumière par une traduction règlementaire à l'échelle communale des orientations et des prescriptions du SCoT.

Compatibilité globale du projet de PLU avec le DOO du SCoT

Le tableau suivant présente la compatibilité globale du projet avec le SCoT Tarentaise Vanoise.

Axes du DOO du SCoT	Mise en œuvre dans le PLU
Une Tarentaise qui préserve son capital nature	
Préserver la biodiversité par la mise en place d'une trame verte et bleue	Les éléments référencés dans les atlas du DOO du SCoT sont intégrés dans le PLU révisé. Cela a pour conséquence notamment une augmentation significative des zones agricoles, reprenant les repérages « alpages » « enjeux importants » et « enjeux stratégiques ».
Préserver les espaces supports du patrimoine paysager de la Tarentaise	
Préserver les espaces agricoles	Les espaces de protection environnementale font systématiquement l'objet de prescriptions au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (notamment les corridors écologiques).
Une attractivité touristique qui repose sur la qualité et la diversification	
Favoriser la réhabilitation de l'immobilier de loisirs	<p>Des règles dérogatoires sont mises en place pour faciliter l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants, y compris pour les constructions d'intérêt de « La Porte d'Entrée de La Tania » repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Pour faciliter la mise en œuvre économique des réhabilitations, le règlement prévoit la possibilité de réaliser 30% de surfaces de plancher de logement dans les projets de rénovations.</p> <p>L'interdiction du changement de destination des lits marchands est mise en place en centre-station (UCa et UCb)</p>
Réguler le développement de l'immobilier touristique	<p>La Perrière ayant atteint les 14 000 m² de STP, le PLU réduit drastiquement les possibilités de construire (diminution des hauteurs autorisées sur La Tania, % d'espaces verts, suppression du foncier constructible en extension).</p> <p>Les sites potentiels de renouvellement urbain sont cadrés par des OAP où il est demandé la réalisation de logements pour répondre aux besoins de la population permanente et des actifs saisonniers. D'autres bâtiments plus anciens font l'objet d'un repérage comme construction d'intérêt (Porte d'Entrée de La Tania), interdisant leur surélévation et donc la génération de STP supplémentaire.</p> <p>Le PLU ne prévoit pas de zone AU.</p>
Favoriser un développement de qualité et une gestion économe de l'espace	Des OAP sur des sites déjà artificialisés avec une programmation imposant des résidences principales et des logements pour actifs en mobilité sont imposés.
Développer des liaisons câblées entre les pôles touristiques de vallées et les stations	Le territoire de La Perrière n'est pas concerné.
Gérer la création et l'extension des domaines skiables et des UTN	Le territoire de La Perrière n'est pas concerné. L'emprise du domaine skiable reste celle existante.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Maîtriser l'évolution ou la création des hébergements et des équipements touristiques en discontinuité de l'urbanisation existante	Le PLU ne prévoit pas de création d'hébergements touristiques en discontinuité.
Encadrer l'évolution de l'offre en refuges et restaurants d'altitude	<p>Le règlement du PLU n'autorise pas la création de refuges (notamment au-dessus de 2500 m d'altitude).</p> <p>Le Plu encadre l'offre de restaurants d'altitude en limitant fortement l'évolution des autres restaurants existants en deçà des seuils fixés par les UTN locales (500 m2).</p>
Permettre l'évolution et l'adaptation des Campings	Le SCoT ne prévoit pas de camping sur La Perrière, le PLU n'en prévoit pas.
Gérer les opérations d'hébergements et d'équipements touristiques de plus de 12 000 m ² de surface de plancher	Le PLU ne prévoit pas de projet de construction de plus de 12 000 m ² de surface de plancher, pouvant constituer des UTN structurantes.
Gérer l'extension et la création des golfs	Le SCoT ne prévoit pas de golf sur La Perrière, le PLU n'en prévoit pas.
Gérer les aires de sports et de loisirs motorisés	Il n'est pas prévu dans le SCoT de Tarentaise d'UTN de nouvelles « aires de sports et de loisirs motorisés ». Le PLU n'en prévoit donc pas.
Gérer la protection des lacs de montagne	Le PLU ne prévoit pas de nouvelles constructions à moins de 300 m des rives naturelles des plans d'eau naturels ou artificiels.
Garantir le logement des saisonniers	<p>Le PLU prévoit plusieurs opérations dédiées aux logements et hébergements des actifs en mobilité.</p> <p>Le PLU impose des obligations de logement du personnel dans les nouvelles opérations de lits marchands.</p>
Prévoir des UTN de massif ou structurantes dans le cadre du SCoT	Le territoire de La Perrière n'est pas concerné par des projets d'UTN structurante.
Un territoire de qualité pour les résidents permanents	
Structurer le territoire pour garantir complémentarités et ses interdépendances via une armature territoriale → Le SCoT alloue, sur La Tania, 4 ha de foncier non bâti supérieur à 500 m ² pour l'habitat permanent.	<p>Le Plu mobilise essentiellement du foncier déjà bâti ou artificialisé pour le logement permanent.</p> <p>Les densités proposées sont largement supérieures au minimum visé par le SCoT (20 logements/ha).</p> <p>Seuls ont été depuis 2018 (début de la mise en œuvre du SCoT) ou seront mobilisés :</p> 

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

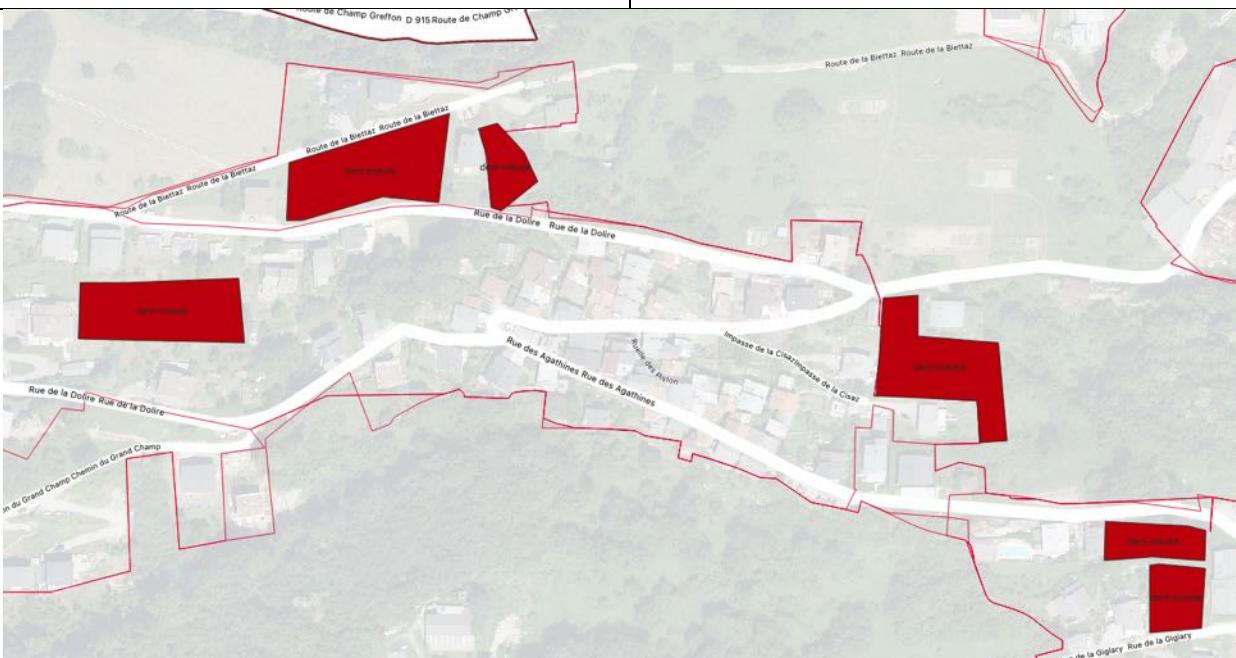


env. 0,45 ha aux Chavonnes sur 2018-2021

Depuis 2021, environ 0,35 ha ont été mobilisés.

Aujourd'hui, il reste quelques dents-creuses de plus de 500 m² ou espaces en extensions subsistent dans le règlement graphique essentiellement sur Les Chavonnes : ces 0,85 ha sont grevés d'une servitude de résidence principale.

De plus, environ 1 ha sont maintenus en extension, essentiellement pour des coups partis par la réalisation de stationnement (donc en lien avec l'habitat)



Dents-creuses >500 m² présentes sur les Chavonnes



Localisation du foncier mobilisé pour de l'habitat ou des stationnements en extension

Au total, La Perrière vient mobiliser 2,65 ha sur les 4 ha alloués au SCoT

Offrir du logement pour tous	<p>Le PLU met en œuvre plusieurs outils :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des OAP sous maîtrise d'ouvrage communale pour des logements répondant aux besoins des populations permanentes. - Servitude de résidence principale - Imposition de logements pour le personnel dans les projets privés d'hébergement touristique.
Favoriser la qualité urbaine	Le PLU n'est pas concerné par les entrées urbaines à requalifier. Toutefois, le PLU vise à améliorer l'entrée ouest de La Tania, via l'OAP n°2.
Maintenir une qualité des services et équipements dans la vallée	La Perrière n'est pas une commune de rang 1 ou de rang 2
Tirer parti de l'économie touristique pour favoriser et structurer le développement économique du territoire	Le PLU maintient les zones artisanales existantes et limite les occupations du sol possible de telle façon à préserver les surfaces de planchers d'activités existantes.
Une offre commerciale structurée et des commerces vivants à l'année	
Critères sur la localisation des commerces	/
Les centralités urbaines, lieu de développement privilégié du commerce	Le territoire de La Perrière ne dispose pas d'une centralité identifiée au SCoT.
Les zones commerciales, secteurs de densification et de requalification	Le territoire de La Perrière ne dispose pas d'une zone commerciale identifiée au SCoT.
En dehors des centralités ou zones commerciales	Le PLU prévoit un périmètre de centralité dans lequel les commerces et services existants sont protégés et de nouvelles implantations encouragées (secteur UCa et secteur UVa).
Une offre de mobilité plus efficace et des alternatives à la voiture solo	
Articuler urbanisation et déplacements pour permettre une orientation préférentielle de la demande en déplacements	Le PLU permet le renforcement du parking de Combout en véritable pôle de mobilité, via un classement en secteur UE.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Assurer une accessibilité performante pour un territoire attractif	De manière générale, les accroches entre Le Praz et La Tania font l'objet de réflexions à l'échelle de la commune.
Conforter les infrastructures ferrées et routières pour un territoire aux fonctionnements fiables	La Perrière n'est pas concernée.
Favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture en solo (marche à pied, vélo, auto-partage...) dans une logique intermodale	Le secteur de développement de l'habitat permanent est prévu sur le secteur de Saint-Jean, connecté par un chemin piéton au Petit Carrey, donc au réseau de transports en commun avec une fréquence renforcée. Le secteur des Chavonnes (servitude de résidence principale) est connecté au Chef-lieu de Brides-les-Bains via un passage pédestre sous la RD915.
Limiter la consommation foncière, l'émission des GES, la consommation de l'énergie, les risques et les nuisances	
Limiter la consommation foncière	Voir respect de la loi Climat et Résilience.
Prendre en compte la disponibilité de la ressource en eau	Voir évaluation environnementale.
Consommer moins d'énergie	Le PLU vise à recentrer le développement urbain. Le PLU permet des dérogations pour renforcer la performance de l'isolation thermique du bâti.
Poursuivre l'intégration de la culture du risque	La question du risque a largement été prise en compte. Des secteurs de prise en compte des nouveaux risques sont aussi prévus via des repérages au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme.
Limiter les pollutions et les nuisances	La Perrière n'est pas directement concernée.
Gérer les déchets	Le PLU vise à limiter les prélèvements de terre à la source : <ul style="list-style-type: none"> - En interdisant les parties enterrées des constructions dans les bandes de recul - En imposant des espaces verts de pleine terre. Le PLU vise à limiter la déconstruction (et donc la gestion des matériaux issus) en mettant en place des règles plus favorables à l'évolution du bâti existant plutôt qu'à la démolition-reconstruction.

Compatibilité sur le volet hébergement touristique du projet de PLU avec le DOO du SCoT

Le SCoT a défini le dimensionnement des hébergements touristiques en fixant les plafonds de surface touristique pondérée (STP), à savoir la surface de plancher des hébergements touristiques pondérée par un coefficient appliqué aux différentes formes d'hébergement, allant de 0,25 pour les hôtels à 1,4 pour les résidences secondaires :

RAPPEL DES COEFFICIENTS PAR TYPE DE LIT	
Passage de la Surface de plancher à la STP	
Hôtels	abattement de 75%
Clubs et villages de vacances, hébergements avec gestion hôtelière	abattement de 60%
Résidences de tourisme, meublés classés	abattement de 30%
autres formes d'hébergement (RS)	malus de 40 %

Extrait du DOO du SCoT

Comme évoqué précédemment, le territoire de La Perrière a atteint début 2024 les 14 000 m² de STP, sur les projets de lits touristiques (lits marchands ou non) autorisés depuis 2018, principalement dans le cadre de l'opération Moretta. Cet état des lieux a été partagé avec le SCoT.

Ainsi, le PLU révisé est dans une logique de forte limitation de la STP possible dans le futur. Toutefois, il n'est pas possible règlementairement de stopper toute possibilité de développement sur le territoire et cela n'est pas non plus souhaitable.

Ainsi, la STP résiduelle du PLU est très faible, liée principalement aux démolitions-reconstructions de chalets sur La Tania voire en densification de l'enveloppe urbaine. Cette densification « au coup par coup » devrait se faire essentiellement sous forme de résidences secondaires, ce qui pourrait générer jusqu'à **3000 m² de STP maximum** (si résidences secondaires), soit un dépassement limité à 20%

Parallèlement, les règles évoluent pour encourager le travail sur l'existant plutôt que la démolition/reconstruction. Les possibilités de construire sont aussi diminuées sur ces secteurs de chalets.

**Ainsi, le STP serait de 3000 m² maximum, soit un dépassement de l'ordre de 20% du seuil fixé au SCoT
Ce dépassement est entendable puisqu'il s'accompagne :**

- **du reclassement en zone inconstructible du foncier en extension qui aurait été susceptible de générer de la STP**
- **la réduction des possibilités de construire dans les secteurs bâties hors cœur de la station pour limiter la production de STP dans le « diffus ».**
- **de la mise en place de servitudes de résidence principale sur les principaux ténements libres des villages, limitant ainsi le phénomène de résidence secondaire sur La Tania.**

Dans les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU, un suivi annuel de la production de STP est prévu.

I.3.2. Loi Montagne

La commune est concernée par la Loi Montagne.

Elle a été votée en 1985. Elle concerne plus de 5000 communes et vise à concilier le développement et la protection de territoires aux enjeux contrastés. La loi Montagne comporte plusieurs particularités en matière d'urbanisme. Après concertation élargie avec l'ensemble des acteurs de la montagne, le gouvernement met à disposition des fiches techniques synthétisant l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables en montagne.

Elles concernent :

- **L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante ;**
- Les énergies renouvelables en montagne : cette disposition concerne l'implantation d'éoliennes, de parcs solaires photovoltaïques, d'installations de méthanisation agricole et de microcentrales hydroélectriques. Hors ouvrages existants, aucun projet de ce type n'est prévu sur la commune ;
- Les rives des plans d'eau naturels et artificiels ;
- Les unités touristiques nouvelles ;
- **La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;**
- **La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;**
- Les remontées mécaniques n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable ;
- Les routes nouvelles.

La pression foncière est très importante sur le territoire, toutefois, les protections environnementales et la présence de plusieurs risques naturels, ont permis de respecter tous ces principes.

Le PLU de 2006 prévoyait de nombreux secteurs aujourd’hui jugés en discontinuité (secteur AUE pour l’extension artisanale en aval de la RD915, ...).

Il était donc aujourd’hui nécessaire à travers la révision du PLU de trouver le meilleur compromis pour une urbanisation raisonnée et une préservation des espaces naturels et agricoles qui contribuent à la préservation de la qualité des paysages sur le territoire communal, compatible avec la Loi Montagne.

Aucune demande pour urbanisation en discontinuité de l’urbanisation n’a été formulée dans le cadre de la révision du PLU.

Les dispositions propres aux STECAL (restaurants d’altitude) respectent les dispositions de la loi Montagne ou ont déjà fait l’objet d’autorisation de dérogation, via des Unités Touristiques Nouvelles (UTN) locales.

I.3.3. Loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience impose aux communes dans un 1^{er} temps à diviser par 2 la consommation d’espace sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021.

Sur la période 2031-2050, l’objectif est de diminuer progressivement l’artificialisation (notion différente de « consommation d’espace ») jusqu’à arriver « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050.

À noter que :

- Les rythmes de diminutions sur 2031-2050 ne sont pas encore connus.
- Les objectifs de diminution s (y compris sur 2021-2031) doivent se décliner à l’échelle des SRADDET, puis des SCoT et enfin des PLU(i).

En l’absence de SCoT « climatisé », il a été fait le choix d’appliquer directement cet objectif dans le PLU.

La méthodologie retenue dans le calcul de la consommation passée et celle de la consommation future est la même, pour assurer une comparaison pertinente.

La méthode est détaillée dans le tome 1 du rapport de présentation et rappelée dans la partie I.2.6 du tome 2.

Consommation 2011-2021 : 3,50 ha

Consommation entre aout 2021 (promulgation de la loi Climat et Résilience) et l’arrêt du PLU : 0,35 ha

Ainsi :

CONSOMMATION 2011-2021	CONSOMMATION 2021-2024	CONSOMMATION 2025-2036
3,50 ha	0,35 ha	1 ha
Soit 0,35 ha/an		Soit 0,10 ha / an (soit -70%)

Le PLU ne prévoit pas de zones « A Urbaniser » (zones AU), aucun échéancier d’ouverture à l’urbanisation n’est possible.

Nota : sur la période 2031-2050, la notion d’artificialisation vient remplacer celle de consommation d’Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Cela implique que :

- Les seuils de définition des dents-creuses non artificialisées se conformeront aux décrets d’application de la loi Climat et Résilience.
- Les consommations liées aux bâtiments agricoles seront prises en compte

I.3.4. Schéma Régional d’Aménagement de Développement Durable et d’Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes

Le Schéma Régional d’Aménagement de Développement Durable et d’Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

Le SRADDET, nouveau schéma transversal et intégrateur, dont l'élaboration a été confiée au Conseil régional, a été créé par la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe. En Auvergne-Rhône-Alpes, l'élaboration a été officiellement engagée en 2017 et la démarche s'intitule « Ambition Territoires 2030 ».

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

- Équilibre et égalité des territoires,
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- Désenclavement des territoires ruraux,
- Habitat,
- Gestion économe de l'espace,
- Intermodalité et développement des transports,
- Maîtrise et valorisation de l'énergie
- Lutte contre le changement climatique
- Pollution de l'air
- Protection et restauration de la biodiversité,
- Prévention et gestion des déchets

Le SRADDET est composé d'un rapport d'objectifs (61 objectifs opérationnels), d'un fascicule de règles avec un tome de règles générales (43 règles) et un tome de règles spécifique pour le volet déchets, et de plusieurs annexes (état des lieux du territoire, annexe biodiversité et atlas cartographique, PRPGD, évaluation environnementale). Le SRADDET vient se substituer à compter de son approbation aux schémas préexistants suivants : schéma régional climat air énergie (SRCAE), schéma régional de l'intermodalité, plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Conformément à l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLUi doit être compatible avec le fascicule de règles du SRADDET uniquement si le territoire du PLU n'est pas intégré dans le périmètre d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé.

Le SCoT Tarentaise-Vanoise, approuvé en 2018 est dit « intégrateur ». Le PLU n'a donc pas à prendre en compte directement le fascicule de règles du SRADDET qui sont repris dans le SCoT Tarentaise-Vanoise.

Thématiques urbanistiques :

Éléments de synthèse du SRADDET	Intégration des éléments du SRADDET dans le projet de révision du PLU
<p>Armature urbaine, complémentarité des territoires et mixité des fonctions (objectifs 5.1, 1.3 et 1.8 – Règle 2)</p> <p>La règle n°2 du SRADDET, « Renforcement de l'armature territoriale », encourage les territoires qui ne l'ont pas encore fait à définir une armature, et demande que l'ensemble des territoires, à travers leurs documents de planification et d'urbanisme, contribuent à renforcer, sur leur périmètre, les différents niveaux de polarités et leurs fonctions de centralité (logement, accessibilité et desserte en transports, services et équipements, développement économique, formation, commerces, etc.).</p> <p>Afin de garantir, dans un contexte de réchauffement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous, tout en renforçant la résilience du territoire, le SRADDET demande de rechercher un équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers urbains et périurbains. Ces espaces constituent en effet des espaces de respiration, de production, et sont supports d'aménités et de biodiversité.</p>	<p>Parmi les orientations générales, le PADD prévoit d'organiser le développement autour d'un espace préférentiel de densification et ainsi de tendre à construire un projet à l'échelle des mobilités actives. La définition d'une armature cohérente et structurée a été menée pour</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation, - Améliorer la lisibilité et l'accessibilité aux équipements et espaces publics, - Préserver les ténements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles, - Favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture, - Limiter les coûts induits par l'extension des réseaux. <p>Le PADD retient l'armature urbaine suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densifier le village de La Perrière – Saint-Jean ; - Rechercher un développement de l'habitat permanent et saisonnier dans les villages ;

<p>Recherche de cohérence entre urbanisme et déplacements dans la définition de l'armature territoriale : il convient en effet de favoriser un mode de développement organisé autour des polarités (zones d'activité, d'habitat et de consommation) et des principaux réseaux d'infrastructures de transport collectif existants et à venir, de manière à diminuer à la source les besoins en déplacements (tout en favorisant l'usage des transports collectifs, de la voiture partagée et de modes doux), les consommations énergétiques, et à limiter l'étalement urbain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stabiliser l'offre en lits touristiques sur La Tania plutôt que le développer - Limiter la densification des espaces périphériques et des hameaux, - Limiter l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine (hors dents-creuses même si elles consomment aussi de l'espace) aux projets présentant un intérêt général (parkings essentiellement).
<p>Habitat (objectifs 1.2 et 4.2 – Règle 3)</p> <p>Afin de mieux répondre aux différents besoins en logement, les territoires devront anticiper et s'adapter aux mutations démographiques (vieillissement), à l'évolution des modes de vie (nouveaux modes d'habiter) et aux conséquences du changement climatique : végétalisation, performance énergétique et usage économie des flux.</p> <p>Le territoire doit fixer des objectifs de production de logements en cohérence avec les niveaux de polarités et avec les besoins observés sur le territoire et les territoires voisins. Ces objectifs de production doivent être phasés dans le temps et cibler de manière prioritaire la réhabilitation de l'existant (logements dégradés, résorption de la vacance, traitement de l'habitat indigne). La production de logement neufs reste bien sûr possible, en priorité par densification des espaces déjà urbanisés, en recourant à des formes urbaines moins consommatrices d'espace et revalorisant des formes d'habitat plus denses se démarquant du modèle pavillonnaire (habitat intermédiaire par exemple). Il est important que les formes d'habitat proposées soient adaptées au contexte territorial (urbain, périurbain et rural) et ne portent pas atteinte aux enjeux climatiques et de biodiversité.</p>	<p>Le projet de révision du PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des OAP avec une programmation de logements pour les habitants permanents (via une maîtrise d'ouvrage communale) - Une servitude de résidence principale <p>Concernant les formes urbaines économies en espace et promouvant l'adaptation au changement climatique : les OAP sectorielles viennent encadrer les sites de renouvellement urbain identifiés dans l'étude du potentiel de densification.</p> <p>Le règlement renforce les exigences en matière d'adaptation au changement climatique à travers les espaces verts de pleine terre.</p> <p>La mutation du bâti existant est encouragée au règlement plutôt que la démolition-reconstruction.</p>
<p>Foncier et gestion économique de l'espace (objectifs 3.1 à 3.3 – Règles 4, 5 et 7)</p> <p>Approche de la consommation foncière et de ses usages</p> <p>Le SRADDET encourage les territoires à prendre les orientations et mesures nécessaires pour que soit privilégié le recyclage foncier à la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles. Le SRADDET soutient une approche globale des cycles du foncier, garante des équilibres globaux de l'usage des sols, tout en s'appuyant sur les SCoT, ou à défaut les PLU(i), qui doivent déterminer l'objectif quantitatif de réduction de la consommation d'espace à atteindre en fonction des spécificités du territoire.</p> <p>Le SRADDET demande également de mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain : densification du tissu existant, réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant, réhabilitations, changements d'usage et de destination, mutualisation d'équipements, requalification des friches...</p>	<p>L'urbanisation est contenue dans le projet de révision : les zones urbaines correspondent essentiellement à l'enveloppe urbaine y compris les dents-creuses. Les secteurs d'urbanisation ont été recherchés prioritairement en renouvellement urbain, sur les sites déjà artificialisés, en dents creuses < 2 500 m², et enfin, en extension, sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), lorsque l'intérêt général le nécessite (mise en sécurité de stationnements, animation du domaine skiable, construction de résidences principales).</p> <p>Les règles des zones urbaines permettent une densification dans l'esprit de l'existant.</p> <p>Le projet communal traduit dans le projet de révision du PLU conduit au retrait d'environ 3 hectares de secteurs constructibles et d'urbanisation future par rapport au PLU précédent et situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.</p>

<p>Le projet de PLU doit se construire en orientant le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis. A défaut, toute extension ou création se feront en continuité urbaine et seront conditionnées à la définition d'objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle, ainsi que de densité. Par la recherche de formes urbaines adaptées, les territoires devront s'attacher à optimiser la consommation d'espaces qui n'aura pas pu être évitée.</p>	
<p>Optimisation du foncier économique</p> <p>La règle n°5 du SRADDET précise les attentes en matière de foncier économique : il importe de prioriser, avant toute création ou extension de zones d'activités économiques, y compris logistiques, la densification et l'optimisation des zones d'activités existantes, en cohérence avec les opportunités de complémentarités entre territoires limitrophes.</p> <p>Foncier agricole et forestier</p> <p>Le projet de PLU doit contribuer à préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique. Le SRADDET traite de façon spécifique cet enjeu (règle n°7) et rappelle la nécessité d'articuler au mieux les enjeux agricoles et forestiers avec ceux de préservation de la biodiversité. Il convient que le document assure la protection des espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole, en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols, les paysages remarquables, la biodiversité et les investissements publics réalisés.</p>	<p>Le secteur UX est conforté sur des sites déjà artificialisés.</p> <p>Les boisements sont zonés en secteur Naturel dont le règlement admet l'exploitation durable de la forêt. Quelques secteurs boisés d'intérêt paysagers ont été repérés au titre de l'article L151-23 du C. Urba. Les boisements rivulaires sont intégrés à la trame turquoise repérées au titre de l'article L.151-23 du C. Urba.</p> <p>La délimitation plus fine de l'enveloppe urbaine, la réduction des secteurs constructibles ont permis de conforter l'espace agricole. Un secteur Aa dédié aux alpages est mis en place. La zone agricole A englobe les tènement nécessaires au maintien de l'activité agricole.</p> <p>À noter que les zones A et N sont concernées par le périmètre du domaine skiable.</p>
<p>Urbanisme commercial (objectif 3.6 – Règle 6)</p> <p>L'encadrement de l'urbanisme commercial est traité à travers la règle n°6 du SRADDET : les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leur champ d'attribution, doivent contribuer à éviter les nouvelles implantations commerciales diffuses et enrayer la multiplication des surfaces commerciales en périphérie.</p>	<p>Le PLU souhaite prioriser l'offre commerciale au centre station et dans l'espace préférentiel de densification des villages (La Perrière – Saint-Jean) et pérenniser leur existence en recherchant la diversité de l'offre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La priorité est donnée au centre où le développement et l'attractivité commerciale doivent être renforcés. Pour cela la commune souhaite préserver les cellules commerciales existantes et éviter leur changement de destination vers des fonctions autres. Il s'agit de préserver des linéaires d'activités sur des parcours continus dans le centre-village et ses abords. Ainsi un secteur particulier UCa est mis en place. <p>Enfin, en secteur UX, aucune implantation commerciale ne sera admise pour préserver une zone à vocation productive.</p>

Pour les volets environnementaux : se référer au tome 3 du rapport de présentation

I.3.6. Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

Voir tome 3 du rapport de présentation (évaluation environnementale) : chapitre II.2.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 inclut l'ensemble du territoire. Élaboré au niveau de chaque grand bassin hydrographique, le SDAGE fixe pour ce bassin huit orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que des objectifs de qualité et de quantité à atteindre.

PARTIE II : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Chapitre II.1 :

DISPOSITIF DE SUIVI

Les mesures destinées à évaluer les incidences des orientations du PLU à l'échéance de 6 ans, se traduisent par des propositions d'indicateurs de suivi.

Les indicateurs de suivi développés dans le tableau suivant répondent aux enjeux et aux objectifs du territoire.

Chaque indicateur de suivi proposé renvoie à un ou plusieurs objectifs établis dans le PADD et directement liés à la mise en œuvre du PLU.

Ces indicateurs sont répertoriés par thématique.

Ils doivent permettre le suivi des orientations retenues par le PLU.

Ils ont également été retenus en vertu de leur facilité de mise en œuvre par la commune et de la disponibilité des données mobilisables.

II.1.1. Indicateurs généraux

Les indicateurs généraux permettent de suivre la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le tableau ci-dessous :

Thème	Indicateur de suivi	Objectif poursuivi	Fréquence	Source
Population	Évolution de la démographie : <ul style="list-style-type: none"> ○ Cumul de la population municipale ○ Cumul de la population des ménages ○ Taille des ménages 	Vérifier l'efficacité des outils proposés pour stopper la déprise démographique.	Tous les ans	Commune
Habitat	Concernant les logements produits : <ul style="list-style-type: none"> ○ Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé) ○ Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...) 	Vérifier que les logements produits répondent de manière satisfaisante aux besoins de la population locale (taille des logements sociaux principalement)	Tous les 3 ans	Commune
Immobilier touristique	○ Suivi annuel de la production effective de surface touristique pondérée, en lien avec l'observatoire du SCoT	S'assurer que le dépassement de STP produite sur le territoire reste limitée (ou mesurée). Cela s'entend comme un dépassement ne dépassant pas plus de 20% le volume initialement prévu de STP par le SCoT.	Tous les ans	Commune
Foncier (jusqu'en 2031)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Suivi de la consommation foncière pour l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements : bilan des consommations moyennes sur la période écoulée (en global) ○ Suivi de la consommation 	Vérifier que le rythme de consommation effective* d'espace respecte bien les objectifs du PADD, notamment sur la période allant jusqu'en 2031. <i>* pour rappel, le Plu est calibré en intégrant l'ensemble du foncier en extension constructible. Dans les faits, il est probable qu'une part de ce foncier ne fera pas</i>	Tous les 3 ans	Commune

PARTIE II : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

	<p>foncière pour les activités : bilan des consommations moyennes sur la période écoulée (en global)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités. 	<p><i>l'objet d'une consommation dans les 1ères années suivant l'approbation du PLU.</i></p> <p>Pour le suivi de la part de renouvellement urbain, il s'agit entre autres de pouvoir soulever les freins éventuels dans la mise en œuvre des projets (contraintes foncières, ...).</p>		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Thème	Indicateur de suivi	Objectif poursuivi	Fréquence	Source
Artificialisation (depuis l'approbation)	<p>Suivi de la consommation des surfaces non artificialisé en la caractérisant selon les différents usages du sol actuels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériaux minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation), soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace. ○ Surfaces à usages de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), soit recouverts d'eau, y compris si ces espaces sont en friche. ○ Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole. ○ Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel. ○ Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui ne sont pas à usage résidentiel ou d'activités. <p><i>Suite à la publication des décrets d'application de la</i></p>	<p>Établir un observatoire du suivi de l'artificialisation des sols (au sens de la loi Climat et Résilience) jusqu'en 2031 (date de départ des objectifs de diminution du rythme de l'artificialisation sur 2031-2041).</p>	Tous les 3 ans	Commune

PARTIE II : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

	<i>loi Climat et Résilience, le seuil de référence à prendre en compte pour le caractère non artificialisé d'une dent-creuse est de 2 500 m2.</i>			
Déplacements doux	Évolution du linéaire de liaisons douces	Vérifier la mise en œuvre de l'OAP thématique mobilités et identifier d'éventuels « points durs ».	Tous les ans	Commune
Milieux agricoles	L'évolution de la surface vouée à l'agriculture	Suivi des éventuels phénomènes de déprise de l'activité agricole.	Tous les 3 ans	Commune

II.1.2. Indicateurs environnementaux

Voir tome 3 relatif à l'évaluation environnementale.

Plusieurs indicateurs environnementaux ont été retenus pour le suivi du PLU. Ils sont présentés dans le tableau inscrit en partie IV du tome 3 du rapport de présentation (évaluation environnementale) et précisant :

- L'indicateur de suivi,
- La méthode à employer,
- L'unité de référence,
- La fréquence de renseignement,
- Les sources de données.