

# DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

\* \* \* \* \*

Commune de Courchevel

Commune déléguée de Saint-Bon Tarentaise

\* \* \* \* \*

Enquête publique relative au  
projet de révision allégée n° 3  
du Plan Local d'Urbanisme

\* \* \* \* \*

**Rapport du commissaire enquêteur**



## Sommaire

<b>1</b>	<b>Contexte de l'enquête publique.....</b>	<b>4</b>
1.1	Objet de la demande.....	4
1.2	Cadre juridique et démarches préalables.....	4
1.3	Autorité organisatrice .....	5
1.4	Désignation du commissaire enquêteur .....	5
<b>2</b>	<b>Organisation de l'enquête.....</b>	<b>6</b>
2.1	Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique.....	6
2.2	Mesures de publicité.....	6
2.2.1	Publications dans les journaux.....	6
2.2.2	Affichage en mairie et sur les lieux du projet.....	7
<b>3</b>	<b>Objectifs du projet.....</b>	<b>8</b>
3.1	La modification du zonage .....	8
3.2	L'OAP n°20.....	12
<b>4</b>	<b>Déroulement de l'enquête publique .....</b>	<b>13</b>
4.1	Composition du dossier soumis à l'enquête .....	13
4.2	Permanences du commissaire enquêteur .....	13
4.3	Clôture de l'enquête publique.....	14
4.4	Bilan des observations.....	14
<b>5</b>	<b>Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse .....</b>	<b>14</b>
5.1	Procès-verbal de synthèse .....	14
5.2	Mémoire en réponse.....	17
<b>6</b>	<b>Analyse des observations et commentaires .....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Analyse du dossier.....</b>	<b>18</b>
7.1	Notice d'impact .....	18
7.2	Documents opposables et prospectifs .....	18
<b>8</b>	<b>Avis émis sur le projet.....</b>	<b>19</b>
8.1	Avis des personnes publiques associées.....	19
8.1.1	Département de la Savoie .....	19
8.1.2	Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc.....	19
8.1.3	Parc National de la Vanoise .....	19
8.1.4	Communauté de communes Val Vanoise.....	19
8.1.5	Chambre des métiers et de l'artisanat.....	19
8.1.6	Chambre de commerce et d'industrie .....	19
8.1.7	Institut national de la l'origine et de la qualité (INAO).....	20
8.2	Réunion du 10/01/2023 d'examen conjoint du projet .....	20
8.3	Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF).....	20

# **1 Contexte de l'enquête publique**

## **1.1 Objet de la demande**

Ce dossier concerne une révision allégée du PLU de la commune visant à reclasser environ 1200 m<sup>2</sup> de zone Ns en zone constructible UH au niveau de la façade Ouest de l'hôtel Les Ducs de Savoie au Jardin Alpin et de créer une nouvelle opération d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP n°20).

Cette modification du zonage réglementaire permettra à l'hôtel Les Ducs de Savoie, dans le cadre de sa restauration, de pouvoir construire une extension limitée comportant une terrasse, une salle de restaurant au rez-de-chaussée ainsi qu'un accès skieurs depuis la piste de ski du Jardin Alpin.

La commune souhaite permettre à terme cette construction qui s'inscrit dans la démarche globale de renouvellement urbain de l'immobilier touristique qui est un des axes du SCOT Tarentaise-Vanoise. Les aménagements envisagés seront soumis à permis de construire, préalablement à leur réalisation.

## **1.2 Cadre juridique et démarches préalables**

La commune déléguée de Saint-Bon Tarentaise dispose d'un PLU, approuvé le 31 janvier 2017.

La modification du zonage réglementaire, destiné à déclasser uniquement un secteur d'une zone N vers un autre zonage non naturel, sans modification du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), est prévue par le code de l'Urbanisme à ses articles L 153-34 et R 153-12. Cette modification est susceptible d'être soumise à évaluation environnementale.

La procédure a été engagée par une délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2022, délibération qui a également défini les modalités de la concertation. Celles-ci ont été fixées ainsi :

- affichage de la délibération de lancement de la procédure de révision allégée
- mise en consultation du dossier présentant les évolutions envisagées du PLU
- registre spécifique mis à disposition du public et destiné à recueillir les observations
- possibilité pour le public de faire parvenir les observations par courrier qui sera annexé au registre prévu ci-dessus

La commune de Saint-Bon Tarentaise a déposé le 29 juillet 2022 une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe pour une éventuelle soumission à évaluation environnementale.

Après examen de cette demande enregistrée sous le n° 2022-ARA-KKU-2793, la MRAe a rendu, le 28 septembre 2022, un avis de non soumission à évaluation environnementale.

Par la suite, le conseil municipal lors de sa séance du 25 octobre 2022 a entériné la décision de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, suivant ainsi l'avis de la MRAe.

Le conseil municipal a également tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée n° 3 du PLU au cours de cette séance du 25 octobre 2022.

Le bilan de la concertation s'établit ainsi :

Une seule observation a été reçue par courrier. Elle concerne la conformité du projet avec le SCoT Tarentaise-Vanoise en ce qui concerne les quotas de surface touristique pondérée (STP)

La commune de Courchevel a apporté la réponse suivante :

*« La procédure en cours ne conduit qu'à un apport strictement encadré et limité à environ 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit environ 45 m<sup>2</sup> de STP et que cette modification s'inscrit dans la suite du permis de construire accordé sur la zone UH voisine »*

In fine, ce projet sera soumis à enquête publique après l'examen conjoint des services de l'État et des personnes publiques associées.

À la suite de cet examen conjoint, et conformément à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est auto saisie au titre de la consommation des espaces NAF, pour examiner le projet. Elle a rendu un avis favorable le 31 janvier 2023.

Les différents avis émis sur le projet seront analysés au chapitre 8 - Avis émis sur le projet.

### **1.3 Autorité organisatrice**

L'autorité organisatrice de cette enquête publique est le maire de la commune de Courchevel, pour le compte de la commune déléguée de Saint-Bon Tarentaise puisque le projet ne concerne que la commune déléguée.

La commune de Courchevel a saisi le tribunal administratif de Grenoble pour demander la désignation d'un commissaire enquêteur.

### **1.4 Désignation du commissaire enquêteur**

Suite à la demande de Monsieur le maire de la commune de Courchevel, en date du 19 janvier 2023, le président du tribunal administratif de Grenoble m'a désigné le 1<sup>er</sup> février 2023 pour procéder à l'enquête publique sur le projet de révision allégée n° 3 du PLU de la commune déléguée de Saint-Bon Tarentaise.

## **2 Organisation de l'enquête**

Après avoir reçu et pris connaissance du dossier, j'ai contacté la mairie de Courchevel pour définir les modalités de l'organisation de l'enquête.

Au cours d'une réunion qui s'est tenue le 1<sup>er</sup> mars 2023 au service Urbanisme de la commune, avec messieurs Perrier et Gourin, nous avons arrêté les dates de l'enquête, les dates des deux permanences du commissaire enquêteur et les modalités de recueil des observations.

Pour les contributions du public, il était mis à sa disposition :

- Un registre papier disponible en mairie de Courchevel, mairie déléguée de Saint-Bon Tarentaise
- Un registre dématérialisé accessible pendant toute la durée de l'enquête
- Une adresse électronique directement liée à ce registre numérique
- Une adresse postale en mairie pour les courriers

À l'issue de cette réunion, Monsieur Gourin m'a fait visiter le site du projet.

J'ai ainsi pu constater l'avancement des travaux de rénovation de l'hôtel Les Ducs de Savoie dont la réouverture est prévue prochainement.

### **2.1 Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique**

Monsieur le maire de Courchevel a pris un arrêté d'ouverture d'enquête publique n° 101-2023 en date du 7 avril 2023, concernant la révision allégée n°3 du PLU.

L'enquête se déroulera du mardi 9 mai 2023 au mercredi 14 juin 2023 inclus, soit 37 jours consécutifs.

Deux permanences du commissaire enquêteur se tiendront les :

- Mardi 23 mai 2023 de 14h00 à 17h30
- Mercredi 14 juin 2023 de 14h00 à 17h30

L'arrêté municipal précise aussi les mesures de publicité réglementaires à respecter avant le 30 mai 2023.

### **2.2 Mesures de publicité**

#### **2.2.1 Publications dans les journaux**

Un avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux locaux diffusés dans le département de la Savoie quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Cet avis d'enquête est paru respectivement le 21 avril 2023 puis le 10 mai 2023 dans le Dauphiné Libéré et le 20 avril 2023 puis le 10 mai 2023 dans La Savoie.

## 2.2.2 Affichage en mairie et sur les lieux du projet

L'avis d'enquête a été affiché en mairie ainsi que sur les lieux du projet. Il était aussi disponible avec l'arrêté d'ouverture d'enquête publique sur le site du registre dématérialisé.

L'affichage sur les lieux du projet était présent à la fois côté piste de ski, côté concerné par la modification du PLU mais également du côté accès au chantier de l'hôtel Les Ducs de Savoie, en cours de reconstruction.

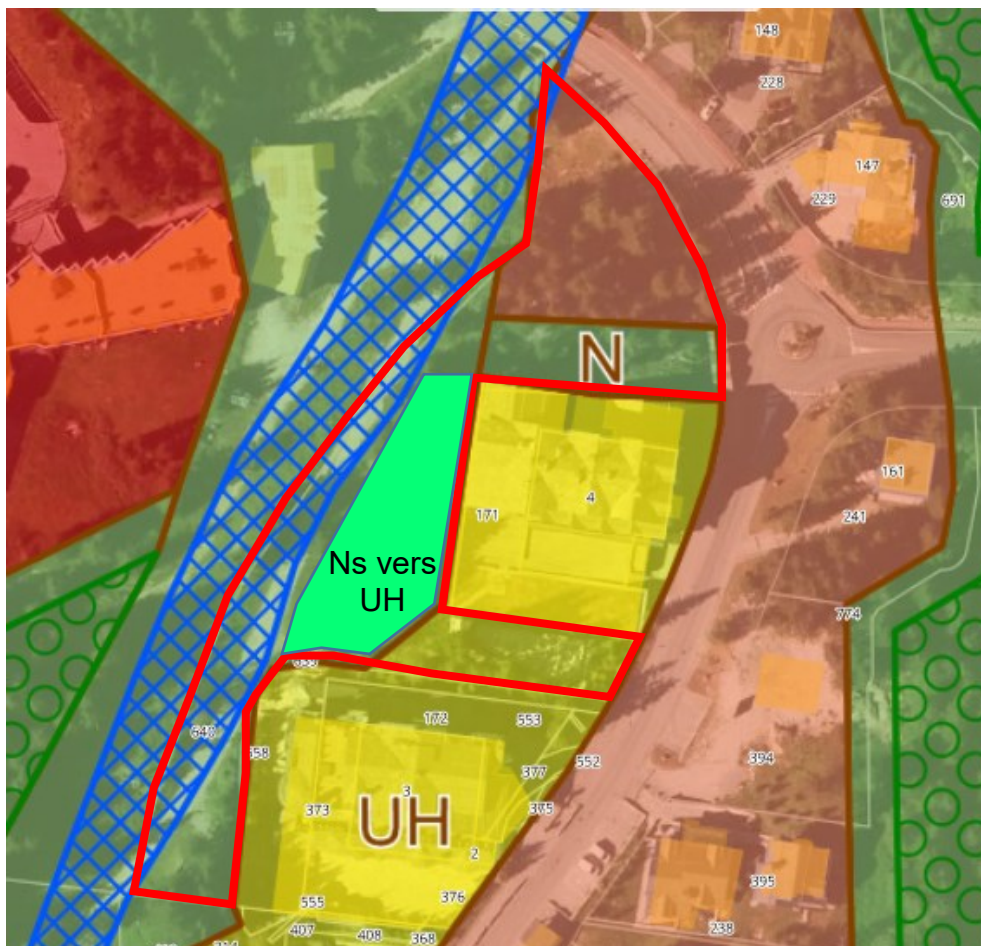
## 3 Objectifs du projet

### 3.1 La modification du zonage

Le projet de modification du PLU est situé au cœur de la station de Courchevel, au lieu-dit Le Jardin Alpin. La modification concerne une partie de la parcelle AC 641 de la commune déléguée de Saint-Bon Tarentaise.

Actuellement cette parcelle est classée partiellement en zone N (pour  $\approx 750 \text{ m}^2$ ), en zone Ns (pour  $\approx 2800 \text{ m}^2$ ), en zone UH (pour  $\approx 845 \text{ m}^2$ ) et en zone UCja (pour  $\approx 1500 \text{ m}^2$ ), soit  $5895 \text{ m}^2$  au total (surface donnée par la RGD Savoie Mont-Blanc).

Parcelle AC 641  et zonage PLU actuel



L'objectif de la modification est de déclasser environ  $1200 \text{ m}^2$  de la zone Ns vers la zone UH afin de permettre la création d'une opération d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP n°20) à vocation touristique pour l'hôtel Les Ducs de Savoie, afin de créer un accès direct vers la piste de ski située à l'Ouest de l'hôtel.



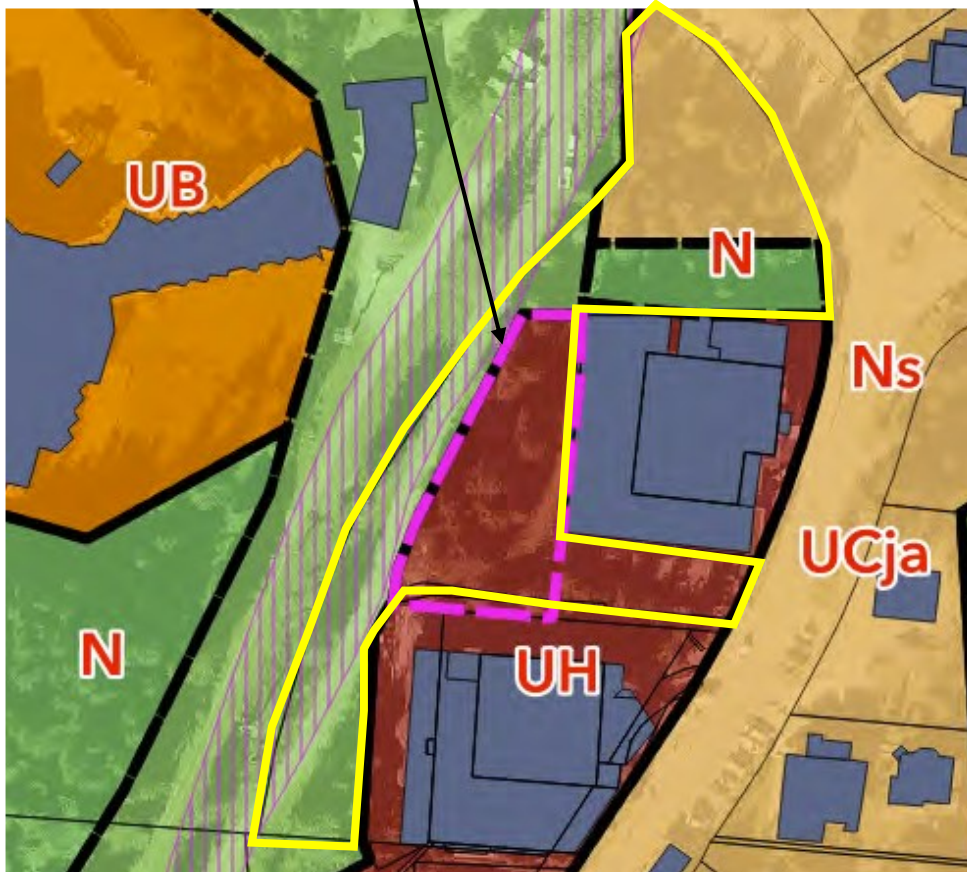
Précisons que la zone UH n'est constructible que pour des équipements hôteliers.

Le quartier du Jardin Alpin comprend des hôtels pour lesquels le zonage du PLU a retenu une délimitation périphérique des secteurs constructibles au plus près du bâti existant. D'un autre côté, le PLU a pour but d'encourager le renouvellement urbain et l'amélioration des sites marchands de la station.

Dans le cadre de la création de cette OAP n°20, nous pouvons néanmoins nous interroger sur le phasage des travaux de la reconstruction de l'hôtel. En effet, l'étude des plans du permis de construire accordé, que j'ai pu consulter, montre clairement que cet aménagement de l'accès skieur et de l'extension de la terrasse du restaurant de l'hôtel sont déjà prévus, indépendamment des résultats de cette enquête et donc de la faisabilité du projet.

Parcelle AC 641  et zonage futur.

La partie modifiée, support de l'OAP n°20, est entourée en violet sur la vue ci-dessous



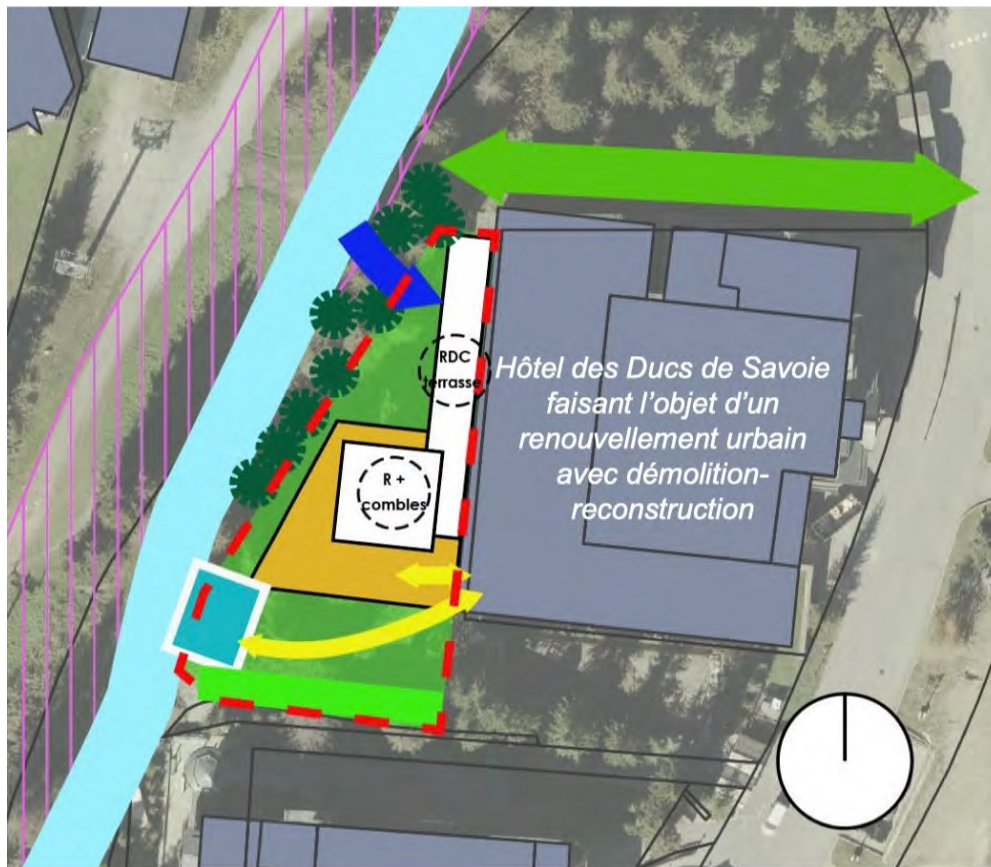
La modification de zonage concerne effectivement une surface réduite ( $\approx 0,12$  ha) par rapport aux 1 293 ha de la zone Ns indiquée dans le tableau des surfaces du PLU, soit moins que 0,01%. Quant à la zone UH, prévue sur 10,42 ha, elle ne sera augmentée que de 1,2%.

La modification du zonage de Ns en UH est donc la première étape nécessaire au projet faisant l'objet de l'OAP n°20. Ce changement de zonage est justifié par la « nécessité » d'offrir à l'hôtel des Ducs de Savoie une réserve foncière lui permettant la possibilité d'une extension « limitée » de son emprise, côté domaine skiable.

En effet, la zone UH, circonscrite au plus près de l'emprise initiale de l'hôtel et dont la reconstruction reprend strictement cette emprise représente 2300 m<sup>2</sup> environ. Le changement de zonage permettra à l'hôtel de disposer d'une surface constructible nouvelle de 1200 m<sup>2</sup> dans l'hypothèse où la commune de Courchevel, propriétaire du terrain, accepte de revendre la partie de la parcelle AC 641. Cette extension « mesurée » de l'emprise (additif au rapport de présentation – page 6) représente néanmoins 50% d'augmentation de l'emprise de l'hôtel actuel.

Le schéma de principe d'aménagement de l'OAP n°20 est donné dans le dossier soumis à l'enquête. Il est présenté dans le schéma ci-dessous.

Enveloppe de l'OAP



Bien que le règlement de la zone UH n'impose pas de pourcentage minimum à respecter pour les espaces libres ou de pleine terre du Jardin Alpin, comme c'est le cas au sein de la zone UCja, il est néanmoins précisé dans le rapport de présentation du PLU tome 2 – page 112 :

Extraits :

« Le Jardin Alpin... présente toutefois un **caractère urbain particulier**. En effet..., les lieux conservent une prédominance végétale. Le statut des lieux demeure clairement lié à l'image de "Jardin Alpin". La croissance des sapins qui "effacent" en partie les façades de bâtiment n'est sans doute pas étrangère à cette représentation des lieux. »

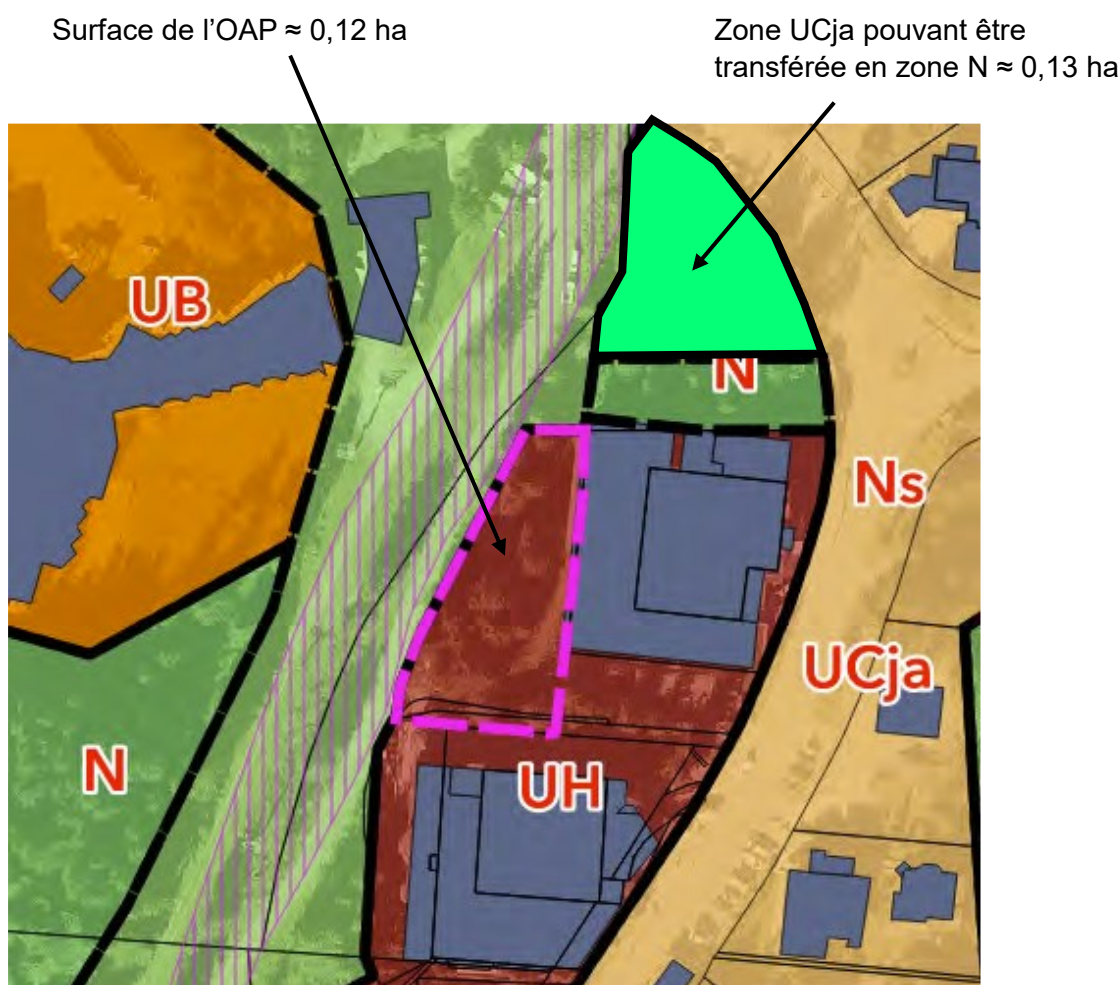
Ainsi, il est imposé sur les tènements fonciers que **la moitié des espaces libres prévus (75% de la superficie du tènement foncier constructible) soient de pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.**

Cette contrainte relative à la zone UCja pourrait, dans le même esprit de préservation du caractère urbain à prédominance végétale du Jardin Alpin, s'appliquer en zone UH ou tout au moins aux prescriptions de l'OAP n° 20.

Une estimation des surfaces construites au sein de l'OAP s'établissent à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher (dossier) et au total à une surface artificialisée d'environ 600 m<sup>2</sup> (mesures Géoportail). Par rapport à la surface de l'OAP (1200 m<sup>2</sup>) cela laisserait 600 m<sup>2</sup> d'espaces libres ou de pleine terre, déjà supérieur aux 50% des 75% applicables en zone UCja, qui représenteraient 450 m<sup>2</sup> sur l'OAP de 1200 m<sup>2</sup>.

Dans la même démarche de conservation des espaces naturels et forestiers, la révision aurait pu prévoir, en compensation de la diminution de la zone Ns une extension de la zone N située au Nord de l'hôtel.

Cette zone déjà boisée, d'une surface à peu près équivalente à celle de l'OAP, transférée en zone N aurait le mérite de protéger cette partie de territoire entre la route et l'hôtel et donner ainsi un gage de maintien de surface libre et arborée.



Cette éventualité sera reprise en recommandation, ne faisant pas partie du dossier proposé à l'enquête publique.

## 3.2 L'OAP n°20

Cette OAP a été conçue pour permettre une meilleure accessibilité et favoriser les déplacements skieurs pour les accès à l'hôtel.

La vocation des volumes construits sur le périmètre de l'OAP est liée à la restauration ainsi qu'à l'accès au ski-room par le Nord. La surface de plancher totale générée sur le périmètre de l'OAP sera limitée à environ 180 m<sup>2</sup>.

Le principe des constructions consiste à créer un sas d'accès par le Nord qui sera le seul élément en sous-sol, par rapport au niveau zéro de l'hôtel. Un volume RDC toit terrasse assurera la jonction entre ce volume et le reste de l'hôtel. L'aménagement comporte aussi une terrasse à l'air libre pour le restaurant dans la limite d'une surface d'environ 320 m<sup>2</sup>. Un cheminement piéton depuis l'accès skieurs au Sud est prévu par des escaliers.

Le solde des espaces libres seront traités en espaces verts de pleine terre et une bande de pleine terre sera conservée en limite Sud du périmètre de l'OAP.

Ces projets d'aménagements semblent suffisamment bien encadrés pour éviter toute dérive de constructibilité complémentaire. L'amélioration des accès skieurs par la piste du Jardin Alpin semble une nécessité pour ce type d'établissement hôtelier.

Les limitations en surface et en cote maximale permettront de maîtriser les constructions qui seront présentées dans le cadre du permis de construire.

Les cheminements piétons seront améliorés depuis l'accès skieur au Sud jusqu'à la terrasse en R+1 et au Nord pour l'accès au ski-room.



## **4 Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions sur une durée de 37 jours consécutifs, du 9 mai 2023 au 14 juin 2023.

### **4.1 Composition du dossier soumis à l'enquête**

- 1) Additif au Rapport de présentation (pièce n° 1 du PLU)
- 2) Cahier des OAP (pièce n°3 du PLU), modification introduite par l'OAP du Jardin Alpin
- 3) Règlement graphique modifié (pièce n°5 du PLU)
- 4) Annexes informatives (pièce n°8 du PLU) présentant la décision n° 2022-ARA-KKU-2793 de la MRAe, de ne pas soumettre le projet de révision allégée n°3 à évaluation environnementale
- 5) Avis des personnes publiques associées ayant répondu à leur sollicitation :
  - 5-1 Département de la Savoie
  - 5-2 Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc
  - 5-3 Parc National de la Vanoise
  - 5-4 Communauté de communes Val Vanoise
  - 5-5 Chambre des métiers et de l'artisanat
  - 5-6 Chambre de commerce et d'industrie
  - 5-7 Institut national de la l'origine et de la qualité (INAO)
- 6) Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du projet qui s'est tenue le 10/01/2023
- 7) Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF)

Le dossier était bien présenté et facilement compréhensible.

### **4.2 Permanences du commissaire enquêteur**

Deux permanences étaient prévues dans le cadre de cette enquête publique. Au cours de ces deux permanences je n'ai reçu aucune visite du public.

### **4.3 Clôture de l'enquête publique**

À l'issue de la permanence du 14 juin 2023, le délai d'enquête étant épuisé, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête à 17h30 et j'ai récupéré, le jour même, le registre papier et le dossier mis à l'enquête.

Le registre numérique mis à disposition du public s'est clôturé automatiquement à la même heure.

### **4.4 Bilan des observations**

Aucune observation n'a été inscrite dans le registre papier d'enquête.

Aucune observation n'a été déposée par messagerie électronique.

Aucun courrier n'a été transmis au commissaire enquêteur.

**Trois contributions** ont été déposées sur le registre dématérialisé.

Elles sont reprises dans le procès-verbal de synthèse ci-dessous et analysée au chapitre suivant

## **5 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse**

Compte tenu du très faible nombre de contributions (trois), il a été décidé avec Monsieur PERRIER du service Urbanisme que je lui remettrai un procès-verbal de synthèse par messagerie et qu'il pourrait me remettre un mémoire en réponse de la même manière.

Le procès-verbal de synthèse, reproduit ci-dessous, a été établi et envoyé le 15 juin 2023.

### **5.1 Procès-verbal de synthèse**

# DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

\* \* \* \* \*

Commune de Courchevel

Commune déléguée de Saint-Bon Tarentaise

\* \* \* \* \*

Enquête publique relative au  
projet de révision allégée n° 3  
du Plan Local d'Urbanisme

\* \* \* \* \*

## Procès-verbal de synthèse

## Objet et déroulement de l'enquête publique

Cette enquête publique concernait la révision allégée n°3 du PLU de la commune, visant à reclasser environ 1200 m<sup>2</sup> de zone Ns en zone constructible UH au niveau de la façade Ouest de l'hôtel Les Ducs de Savoie au Jardin Alpin.

L'enquête s'est déroulée du 9 mai au 14 juin 2023 dans de bonnes conditions. Deux permanences se sont tenues les 23 mai et 14 juin 2023. Aucune personne ne s'est présentée aux permanences.

Un registre papier ainsi qu'un registre numérique et une adresse de messagerie ont été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête pour recueillir les propositions du public.

## Observations du public

Aucune observation du public n'a été enregistrée sur le registre papier en mairie déléguée de Saint-Bon Tarentaise. Aucun courrier n'a été transmis au commissaire enquêteur. Aucun mail n'a été reçu. Trois observations ont été déposées sur le registre numérique.

Observation n°1 – anonyme : conteste l'utilité de l'enquête et s'interroge sur des plots en béton construits sur la parcelle AC 641 en zone Ns.

Observation n°2 – M. DUC : considère que l'impact de la déforestation de ce projet est à mettre en parallèle avec d'autres projets voisins qui entraînent également des déforestations et que de ce fait l'impact global n'est pas si négligeable.

Il évoque aussi des nuisances sonores et des incivilités provoquées par la fréquentation des hôtels de ce secteur. Cet avis ne concerne cependant pas l'objet même de la révision.

Observation n°3 – anonyme : conteste l'utilité de l'enquête et évoque les mêmes nuisances que celles de M. DUC. Cet avis ne concerne cependant pas l'objet même de la révision.

## Synthèse des observations et question du commissaire enquêteur

Deux des observations soulèvent des problèmes qui sont hors sujet de l'enquête (bruits, incivilités)

Une observation fait état de « travaux » déjà commencés sur la parcelle AC 641 dont une partie devrait être reclassée en zone Uh, mais qui ne l'est pas encore.

**Cette observation m'amène à vous demander : Quelle explication donnez-vous sur la présence de ces plots maçonnés déjà édifiés sur une parcelle non constructible ?**

Procès-verbal de synthèse dressé le 15 juin 2023

Transmis par messagerie, après accord, au responsable du projet le 15 juin 2023

Le commissaire enquêteur



Christian VENET

Le maire de Saint-Bon Tarentaise  
(ou son représentant)



## 5.2 Mémoire en réponse

Par la suite, la commune de Courchevel, par Monsieur CHEDAL, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme, m'a transmis le 21 juin le mémoire en réponse suivant répondant exclusivement à ma propre question posée à la commune.

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Suite au message que vous avez adressé à Monsieur Perrier, Directeur du Service Urbanisme de la Mairie de Courchevel en date du 15 courant, je vous prie de trouver ci-joint les documents fournis par les maîtres d'œuvre ECC montrant clairement que les plots béton, dont il a été question lors de votre enquête, existent depuis l'origine du chantier en 2020 et ne constituent pas le début d'une éventuelle construction future. Ces plots sont bien visibles sur la photo et dans le plan d'installation de chantier de 2020, dans le carré coté 7.5 x 7.5 en bas à gauche du plan.

Je reste à votre écoute pour tout renseignement complémentaire.

Respectueusement,

Jean-François Chedal  
Adjoint au Maire de Courchevel, en charge de l'urbanisme

Envoyé : lundi 19 juin 2023 11:02  
À : Jean-François Chedal

Objet : DDS - Installation de chantier  
Ci-joint comme convenu :

Plan d'installation de chantier avec l'implantation de la grue côté piste. Photo de cette zone où l'on voit bien qu'il s'agit des fondations de la grue, et aucunement une construction future.

Bonne réception.  
Cordialement.  
E.C.C. CHAPUIS DURAZ

## 6 Analyse des observations et commentaires

**Une première observation** conteste l'utilité de l'enquête et s'interroge sur des plots en béton « déjà » construits sur le terrain situé en zone N.

Sur l'utilité de l'enquête, cette personne (anonyme) considère que le projet est « déjà accepté » vu que c'est un des accès à l'hôtel en reconstruction.

Ayant moi-même consulté les plans du permis de construire accordé, il est évident que l'accès skieur prévu par l'OAP nécessitant le déclassement de la zone Ns est déjà prévu. En effet les niveaux rez-de-chaussée et R+1 des plans ne sont fonctionnels sur la façade Ouest qu'avec l'accès skieur et la terrasse pour le restaurant.

Cette future construction devra cependant bénéficier d'un permis de construire accordé par la commune.

Sur les plots béton, j'ai personnellement visualisé leur présence et c'est ce qui a motivé ma question

à la commune. La réponse de la commune et les documents fournis par l'entreprise, prouve sans équivoque que ces massifs sont bien liés à l'implantation de la grue mais suppose qu'une autorisation exceptionnelle a bien été donnée à l'entreprise pour l'installation de chantier.

**La deuxième observation** de M. DUC : fait remarquer que l'impact de la déforestation de ce projet est à mettre en parallèle avec d'autres projets voisins qui entraînent également des déforestations et que de ce fait l'impact global n'est pas si négligeable qu'il n'y paraît. Cette réflexion est tout à fait recevable, néanmoins la surface concernée ici est réellement très faible.

La commune devrait suivre les évolutions et tenir à jour un inventaire global des modifications de zonage, notamment pour les déclassements des espaces naturels et forestiers, qui plus est, dans la perspective du zéro artificialisation net à venir.

M. DUC évoque aussi les problèmes de bruits de voisinage et aussi de certaines incivilités. Ces problèmes sont certes à prendre en compte mais sont hors sujet de cette enquête publique.

**La troisième observation** (par anonyme) évoque également l'aspect « inutile » de l'enquête et les problèmes de nuisances sonores et d'incivilités. Même conclusion que pour M. DUC.

## **7 Analyse du dossier**

L'analyse du projet lui-même a été traitée au chapitre 3 – Objectifs du projet.

### **7.1 Notice d'impact**

Bien que n'étant pas soumis à évaluation environnementale à la suite de la décision au cas par cas de la MRAe, le projet a quand même fait l'objet d'une notice environnementale qui complète l'étude d'impact initiale du PLU.

Cette notice est complète en ce qui concerne les aspects traditionnels requis dans ces documents, on peut néanmoins s'interroger sur l'utilité d'une telle approche conçue comme pour un projet d'ampleur en site vierge (recherches sur le milieu physique, les milieux naturels, les sites et paysages, les ressources, les risques, etc.) alors que le projet ne concerne que 1200 m<sup>2</sup> dans un environnement déjà très fortement anthropisé.

L'analyse conclue à l'absence d'impact significatif sur le milieu naturel.

La notice précise, entre autre, que le secteur concerné par le dossier n'est pas situé dans un espace boisé classé au titre de l'article L 113-1 du code de l'Urbanisme. Comparativement, il aurait été souhaitable de mentionner que les forêts environnantes du Jardin Alpin sont, quant à elles, largement classées et protégées.

### **7.2 Documents opposables et prospectifs**

Le projet présenté est compatible avec le PADD du PLU, notamment l'Axe 1 par rapport aux objectifs de développement touristique, ce qui permet de recourir à la procédure de révision allégée.

De même, le projet est conforme au SCoT Tarentaise Vanoise dont le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) encourage la rénovation de l'immobilier touristique et plus particulièrement les hébergements marchands.

## **8 Avis émis sur le projet**

### **8.1 Avis des personnes publiques associées**

#### **8.1.1 Département de la Savoie**

Le Département de la Savoie dans un courrier du 1<sup>er</sup> février 2023 relève que la procédure engagée pour la révision allégée n°3 du PLU ne suscite pas de remarque particulière et en conséquence émet un avis favorable au projet.

#### **8.1.2 Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc**

La Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc n'a pas pu participer à la réunion d'examen conjoint, dans leur courrier d'excuse, elle préconisait que l'extension de la terrasse de l'hôtel soit réalisée dans la zone UH.

Ce sera le cas si la révision allégée n°3 est approuvée entraînant modification du PLU avec le passage du secteur de l'OAP de la zone Ns à UH.

#### **8.1.3 Parc National de la Vanoise**

Le Parc de la Vanoise ne sera pas présent à la réunion d'examen conjoint, il précise par ailleurs que le projet ne se situe pas dans la l'aire de compétence du par cet est sans incidence sur la zone cœur du Parc.

#### **8.1.4 Communauté de communes Val Vanoise**

La Communauté de communes Val Vanoise n'a pas de remarque spécifique.

#### **8.1.5 Chambre des métiers et de l'artisanat**

La Chambre des métiers et de l'artisanat n'a pas de remarque spécifique.

#### **8.1.6 Chambre de commerce et d'industrie**

La Chambre de commerce et d'industrie relève que le changement de zonage va permettre de maintenir une offre qualitative sur Courchevel 1850. La pérennisation de l'offre hôtelière répond aux objectifs du SCoT pour la consolidation des lits chauds. Elle donne un avis favorable au projet.

### 8.1.7 Institut national de la l'origine et de la qualité (INAO)

L'INAO observe que le projet n'a aucun impact sur le foncier agricole et ne s'oppose pas à ce projet qui n'impacte pas les zones d'appellation AOC et IGP.

Toutes les personnes publiques associées ayant remis un avis individuel ont toutes données un avis favorable ou un avis précisant qu'elles n'étaient pas concernées.

## 8.2 Réunion du 10/01/2023 d'examen conjoint du projet

Cette réunion s'est tenue en mairie de Courchevel. Les principales conclusions qui en ressortent sont les suivantes.

Les services de l'État et le SCoT émettent un avis favorable mais regrette toutefois que l'OAP se limite à l'emprise reclassée en UH. Ils auraient souhaité que l'OAP englobe l'ensemble du site de l'hôtel pour, notamment, prendre en compte l'interface avec le domaine skiable.

Depuis cette réunion le projet a sensiblement évolué et l'organisation des liaisons avec la piste du Jardin Alpin ont bien été intégrées dans l'OAP avec l'accès skieur, soit au R-1, soit à la terrasse du restaurant de l'hôtel. Tous ces accès étant contenus dans la zone UH étendue.

Il est également indiqué par le bureau d'études que l'étude de cette interface a conduit à prescrire des contraintes plus restrictives que le seul règlement de la zone UH.

*Nota : voir mon commentaire sur la préservation des espaces libres évoquée à la fin du chapitre 3 - Objectifs du projet.*

Vis-à-vis du SCoT et de l'ampleur du projet hôtelier (> à 5000 m<sup>2</sup>), la commune étant propriétaire du foncier est en bonne position pour imposer des prescriptions sur les mesures d'intégration paysagère et de gestion des espaces libres et de pleine terre.

## 8.3 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF)

Comme cela a été évoqué au chapitre 1.2 - Cadre juridique et démarches préalables, la CDPENAF s'est auto-saisie pour examiner le projet.

La commission a échangé sur :

- La présence du cordon boisé devant servir d'écran à la terrasse sur la zone Ns.
- Le passage de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à 9000 pour le projet (ce constat est hors champ de l'enquête publique)
- La difficulté de garantir une vocation hôtelière et non de résidence de tourisme à l'avenir (cette supposition est également hors champ de l'enquête publique)

Pour conclure la CDPENAF retient :

- La volonté de préserver un cordon boisé et de maintenir les espaces libres en pleine terre
- Une consommation d'espaces naturels de faible volume

- Une OAP strictement définie pour les aménagements prévus sans possibilité de création de nouveaux lits
- Une surface de plancher augmentée sur la hauteur du bâtiment pour préserver les espaces libres
- L'existence d'une convention permettant de garantir le maintien de la vocation hôtelière

*Nota : La CDPENAF considère, elle aussi, la nécessité de maintenir les espaces boisés et un maximum d'espaces libres en pleine terre.*

*Ce point sera particulièrement repris dans mes conclusions.*

**\* \* \* \* \***

Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

Fait à Bonvillaret, le 2 août 2023

Le commissaire enquêteur,



Christian VENET