

# 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

\* \* \* \* \*

**Conclusions et avis  
du commissaire enquêteur**



# Rappel du contexte

## Objet du dossier

Ce dossier concerne une révision allégée du PLU de la commune (approuvé le 31 janvier 2017), afin de 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 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.

## Organisation de l'enquête

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. Suite à la demande de Monsieur le maire, 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.

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 s'est déroulée du mardi 9 mai 2023 au mercredi 14 juin 2023 inclus, soit 37 jours consécutifs. Deux permanences étaient prévues dans le cadre de cette enquête publique, au cours desquelles je n'ai reçu aucune visite du public.

Un registre dématérialisé était disponible pendant toute la durée de l'enquête, au final, seulement trois contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé.

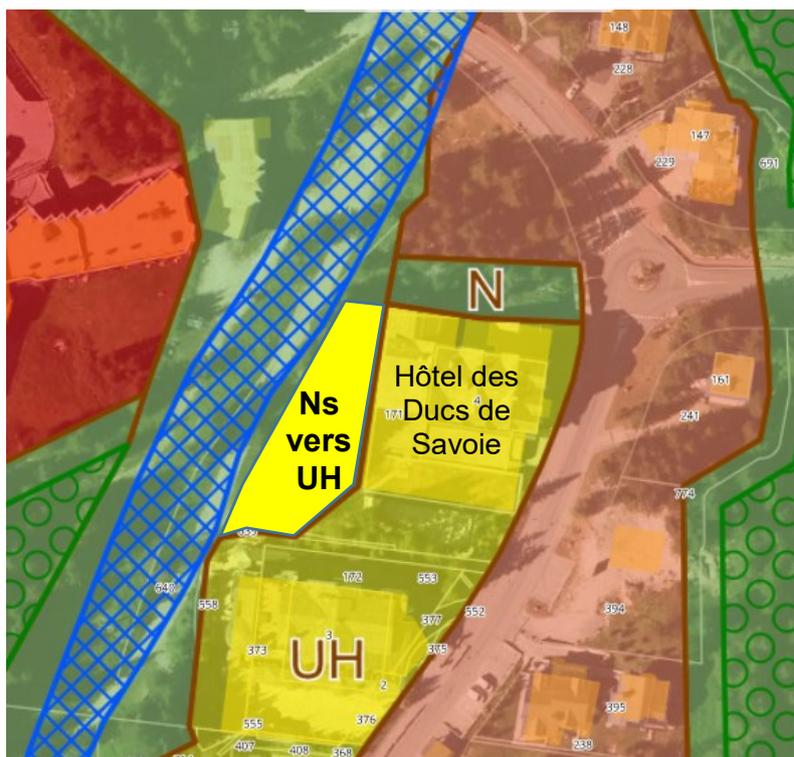
## Après l'enquête

Le procès-verbal de synthèse a été transmis, après accord, par voie électronique le 15 juin. La commune a produit un mémoire en réponse le 21 juin, transmis également par voie électronique.

## Analyse du projet

Le projet de modification du PLU est situé au cœur de la station de Courchevel, au lieu-dit Le Jardin Alpin. Elle concerne le déclassement d'une petite partie de la zone Ns en zone UH.

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



Ce déclassement d'environ 1200 m<sup>2</sup> doit 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.

L'objectif est de créer un accès direct « ski aux pieds » vers la piste de ski du Jardin Alpin située à l'Ouest de l'hôtel et de créer une nouvelle terrasse pour le restaurant de l'hôtel. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la rénovation et la restructuration de l'hôtel.

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 entreprise, côté domaine skiable.

Le changement de zone permettra à l'hôtel de disposer d'une surface constructible nouvelle dans l'hypothèse où la commune de Courchevel, propriétaire du terrain, accepte de revendre la partie de la parcelle concernée.

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, le secteur est toutefois identifié comme présentant un caractère urbain particulier à prédominance végétale, notamment par la présence d'arbres de haute tige et de nombreux espaces de bois classés tout autour du lieu du projet.

*Extraits du rapport de présentation du PLU tome 2 - page 112 :*

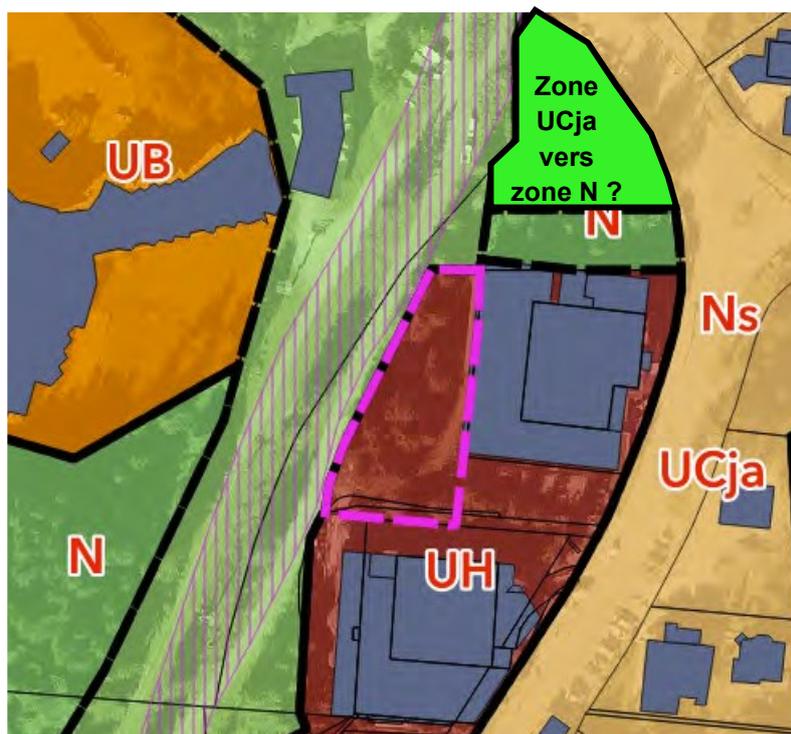
*« Le quartier du Jardin Alpin relève d'un secteur spécifique au sein de la zone UC, pour prendre en compte son **caractère urbain particulier**. En effet et malgré le développement urbain, les lieux conservent une prédominance végétale. Le statut des lieux demeure clairement lié à l'image de "Jardin 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 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**. En outre, cette disposition s'accompagne d'une réglementation à l'article 8 (retraits sur une même propriété) plus contraignante que dans le reste de la **zone UC** puisqu'il est exigé une distance minimum de 8 mètres entre deux bâtiments.*

Cette contrainte relative à la zone UC pourrait tout à fait s'imposer à la réglementation de la zone UH ou tout au moins aux prescriptions de l'OAP n° 20.

Ainsi, il pourrait être imposé en zone UH, **ou tout au moins et notamment pour cette OAP dans le cadre de son règlement**, que sur les tènements fonciers la moitié des espaces libres équivalents à 75% de la superficie du tènement foncier constructible, soient de pleine terre et préservent les arbres de haute tige déjà plantés et/ou que des arbres similaires soient replantés.

Par ailleurs, si l'on considère que la conservation des espaces naturels et forestiers est néanmoins d'importance, notamment dans ce secteur, la révision aurait pu prévoir, en compensation de la diminution de la zone Ns une extension de la petite zone N située au Nord de l'hôtel sur le reliquat de zone UCja jusqu'à la route. Cette zone étant déjà boisée, le fait de la « sanctuariser » en zone N permettrait de donner un gage appréciable pour le maintien de surfaces libres et arborées.



## Avis des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la concertation sur ce projet, les PPA ont formulé des avis favorables ou se sont dites non concernées par le projet.

De même la CDPENAF, qui s'est auto-saisie d'une analyse du projet, a conclu à un avis favorable. Toutefois elle retient dans ses conclusions que la description de l'OAP présente une consommation d'espaces naturels de faible volume.(certes) et qu'elle met l'accent sur le maintien les espaces libres en pleine terre et végétalisés.

## Conclusions

Au final, nous pouvons relever pour ce projet un impact relativement peu important, comparativement à l'urbanisation générale actuelle de la station de ski de Courchevel.

Même si ce projet :

- Conduit à soustraire 1200 m<sup>2</sup> de surface naturelle en zone Ns
- Va nécessairement entraîner la destruction de quelques arbres de haute tige déjà présents sur le site
- Que la réalisation de l'OAP n° a la particularité de « déjà acceptée », alors qu'elle devra bénéficier d'un permis de construire
- N'a retenu que trois observations du public dont deux d'entre elles évoquent des problèmes de bruit et d'incivilités sur les pistes de ski aux abords de ces hôtels du Jardin Alpin (sujet néanmoins hors enquête)

Nous pouvons néanmoins relever que :

- La modification de zonage concerne effectivement une surface réduite, ≈ 0,12 ha à soustraire par rapport aux 1 293 ha de la zone Ns
- La zone UH ne sera augmentée que de 1,2% (surface UH égale à 10,42 ha)
- Le projet prend bien en compte le maintien d'espaces libres et de pleine terre
- Le projet prévoit déjà de reconstituer le couvert boisé et la replantation de jeunes plants doublée d'une "plantation d'apparat" (gros sujets)
- La description suffisamment précise de l'OAP n°20 donne des garanties sur les constructions envisageables
- Le projet n'a pas donné lieu à opposition de la part des personnes publiques associées

En conclusion je donne un avis **FAVORABLE** au projet de révision allégée n°3 du PLU de la commune déléguée de Saint-Bon Tarentaise, assorti d'une réserve et d'une recommandation.

**Réserve unique** : Dans le cadre de la préservation de l'image du « Jardin Alpin » et dans l'esprit du règlement du secteur spécifique UCja voisin, il est demandé que dans les dispositions prévues pour l'OAP n°20 dans **le traitement paysager**, il soit précisé que les espaces libres **représenteront au minimum 450 m<sup>2</sup>**, (soit environ la moitié des espaces équivalents à 75 %-de la superficie de l'OAP), et contribueront ainsi à préserver les espaces de pleine terre et les arbres de haute tige déjà plantés et/ou que des arbres similaires seront replantés.

**Recommandation** : Également dans le cadre de la préservation des espaces naturels et forestiers et bien que cela ne soit pas prévu dans cette révision allégée (d'où cette simple recommandation), il serait souhaitable qu'en prolongement de la petite zone N, déjà présente au Nord de l'hôtel, **la zone UCja d'une surface équivalente à la suppression de la zone Ns soit convertie en zone N stricte**.

Fait à Bonvillaret, le 2 août 2023

Le commissaire enquêteur,



Christian VENET