



Cas par Cas



Demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'un centre de bien-être, un accueil golf et une salle des fêtes



MDP Consulting

5a, chemin de la Dhuy

FR - 38240 MEYLAN

www.consultingbymdp.com

mdp@consultingbymdp.com

+33 (0)4 76 90 20 60

N° affaire : 20161257

N°Ref : 16TEC0920A

Date : 01/2017

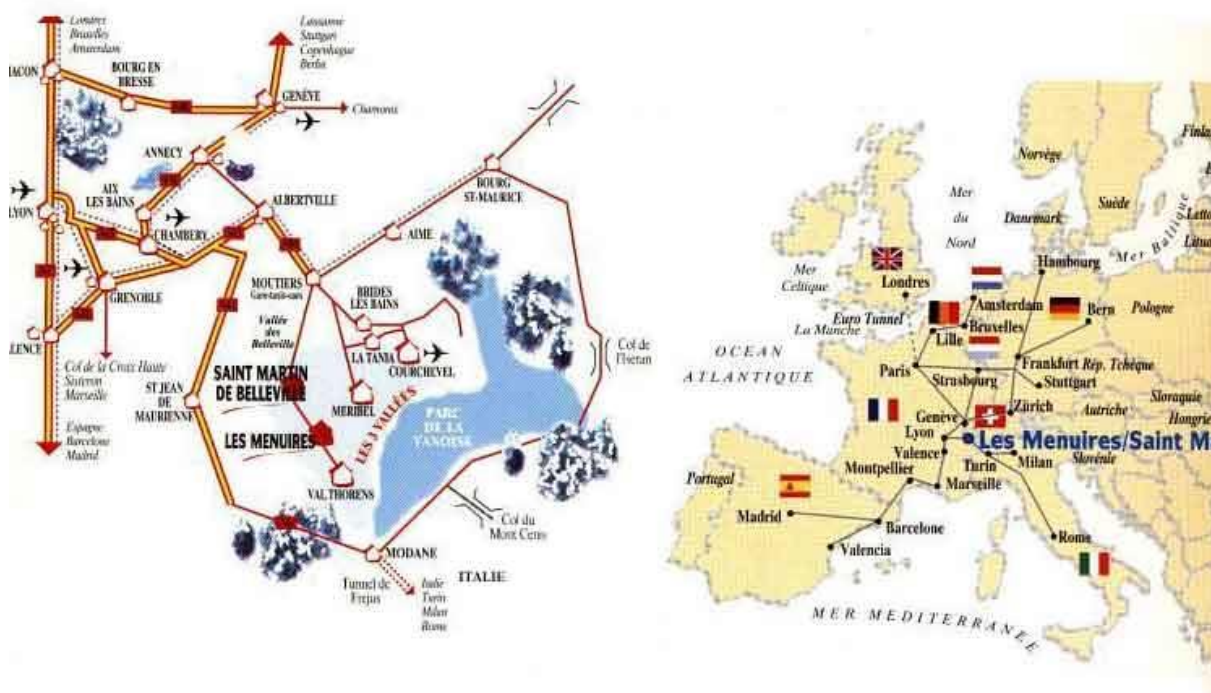
1. Site	3
1.1 Présentation du site et de la commune	3
1.2 Offre de service	4
2. Cartes de situation	5
2.1 Situation géographique	5
2.2 Intégration dans la topographie	8
3. Présentation du projet	10
3.1 Justification du projet	10
3.2 Objectifs du projet	11
3.3 Partie N°1 - Centre de bien-être aquatique et accueil golf	11
3.4 Partie n°2 : Construction d'une salle des fêtes	15
3.5 Partie n°3 : Zones extérieures - Voierie - Parking - Circulation	15
3.6 Partie n°4 le golf 9 trous compact et le practice	16
3.7 Cout prévisionnel	22
4. La réglementation	23
4.1 Code du tourisme	23
4.2 Code Forestier	24
4.3 Code de l'Environnement – Etude d'impact	26
4.4 Code de l'Environnement - Loi sur l'Eau	27
5. Document d'urbanisme	28
5.1 Le Plan local d'urbanisme	28
5.2 Le Plan de prévention des risques	32
6. Servitudes	35
6.1 Monuments historiques	35
6.2 Ligne électrique	36
7. Planches photographiques	37
8. diagnostic environnemental	41
9. Conclusion	51
10. Plan masse	52

Attention, les emprises d'avant-projet présentes sur les cartes suivantes ne correspondent pas à la surface finale du projet mais seulement au périmètre maximal dans lequel s'implante le projet.

1. SITE

1.1 PRESENTATION DU SITE ET DE LA COMMUNE

Le site du projet se situe en Rhône-Alpes, sur la commune St Martin les Belleville.



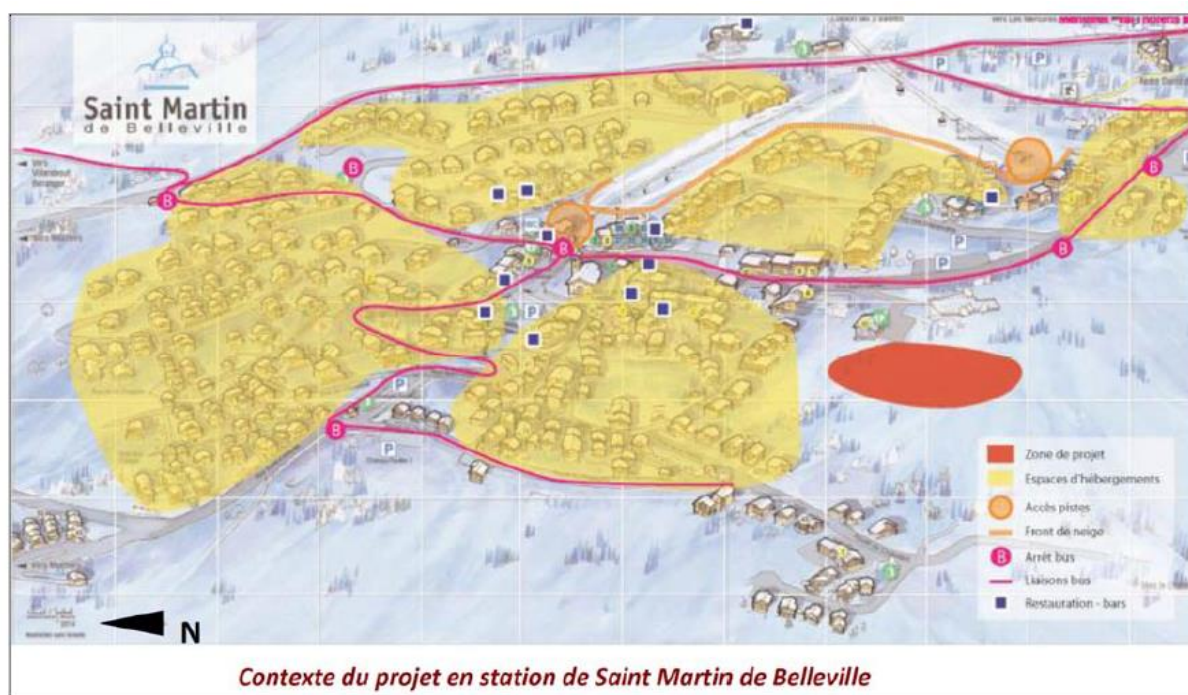
Situation et accès

Située dans le département de la Savoie, elle s'étend sur une surface de plus de 160 km² regroupant 24 villages et hameaux. Par ailleurs la Commune compte plus de 55 000 lits touristiques. Il s'agit d'une commune touristique de montagne privilégiée et reconnue en France et à l'étranger. Elle dispose de 3 stations de ski (Les Menuires, Val Thorens, St Martin de Belleville) intégrées au domaine skiable « Les 3 Vallées » et dispose d'une économie essentiellement basée sur le tourisme.

La commune est répartie en plusieurs villages, disposition typique des communes de montagne.

Le bourg de Saint-Martin-de-Belleville (commune des Belleville) est un regroupement dense de maisons traditionnelles de la Vallée réparties autour d'une rue principale (rue Saint-François – D117) et des rues étroites.

Ce village est réparti sur des terrains à pentes modérées et bénéficie d'une vue plongeante sur la vallée.



Attention, les emprises d'avant-projet présentes sur les cartes suivantes ne correspondent pas à la surface finale du projet mais seulement au périmètre maximal dans lequel s'implante le projet.

1.2 OFFRE DE SERVICE

Le village offre aujourd'hui les services suivants :

- Equipements municipaux : la mairie, la bibliothèque, une des trois écoles primaires, une salle omnisport, le musée, une salle des fêtes, une garderie et une salle associative,
- Activités de plein air proposées à proximité : ski de fond, ski alpin, randonnées, pêche, VTT, équitation, escalade, via ferrata, parapente, accrobranche...

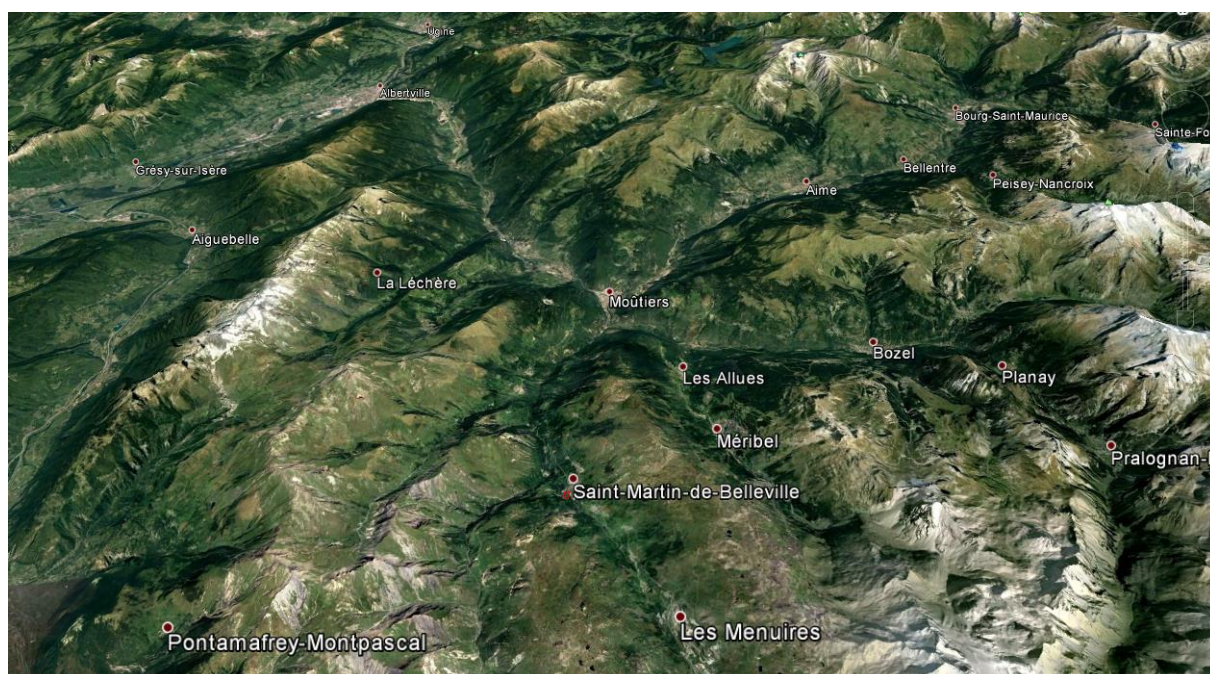
Le projet devra être accessible et lisible depuis le centre incitant les futurs usagers à rester le plus longtemps possible sur le futur site.

2. CARTES DE SITUATION

Le site du projet est situé à proximité immédiate du centre du bourg de Saint Martin les Belleville sur la commune des Belleville situé à 1450 m d'altitude. Le chef-lieu est situé, à titre comparatif, au même niveau topographique que Méribel village et Courchevel village.

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Attention, les emprises d'avant-projet présentes sur les cartes suivantes ne correspondent pas à la surface finale du projet mais seulement au périmètre maximal dans lequel s'implante le projet.



Situation du bourg de Saint Martin de Belleville

Le lieu d'implantation du futur établissement se situe au sud de la commune entre la D117E et Doron de Belleville près du parc accrobranche « la forêt des aventuriers ».

Il se situe en aval du Gymnase du bourg (comprenant une salle omnisport 44x24m, une salle de sport de combat 9 x7m, une mezzanine multifonctions, un mur d'escalade artificiel de 13m) et d'un cimetière.

La parcelle est située dans le prolongement d'une zone d'habitats. Le maître d'ouvrage accorde une grande importance à l'intégration architecturale et paysagère des bâtiments en harmonie avec son environnement permettant d'en faire un site public attractif avec une vue sur le paysage (Nord, Ouest et Sud).

Une attention particulière est portée sur le traitement des franges entre zone d'habitat et le secteur d'aménagements du site (les habitants et touristes recherchant le calme et la sérénité du village).

Afin d'intégrer le futur équipement de façon homogène dans le bourg en conservant le caractère authentique, les prescriptions architecturales appliquées aux zones urbanisées seront appliquées.

Extraits de l'annexe du PLU, « cahier des prescriptions paysagères et architecturales » :

- Promouvoir une architecture nouvelle de qualité en accord avec une architecture traditionnelle,
- Intégration dans le paysage et utilisation minimale des surfaces foncières et des déblais et remblais,
- Constructions neuves : leurs volumes, couleurs et matériaux se rapprocheront de ceux de patrimoine existant, en respectant le PLU.

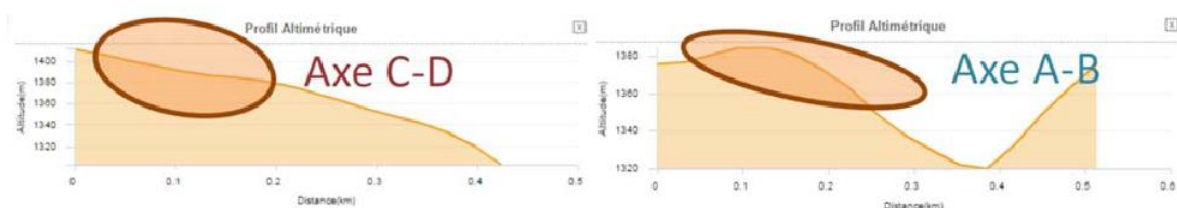
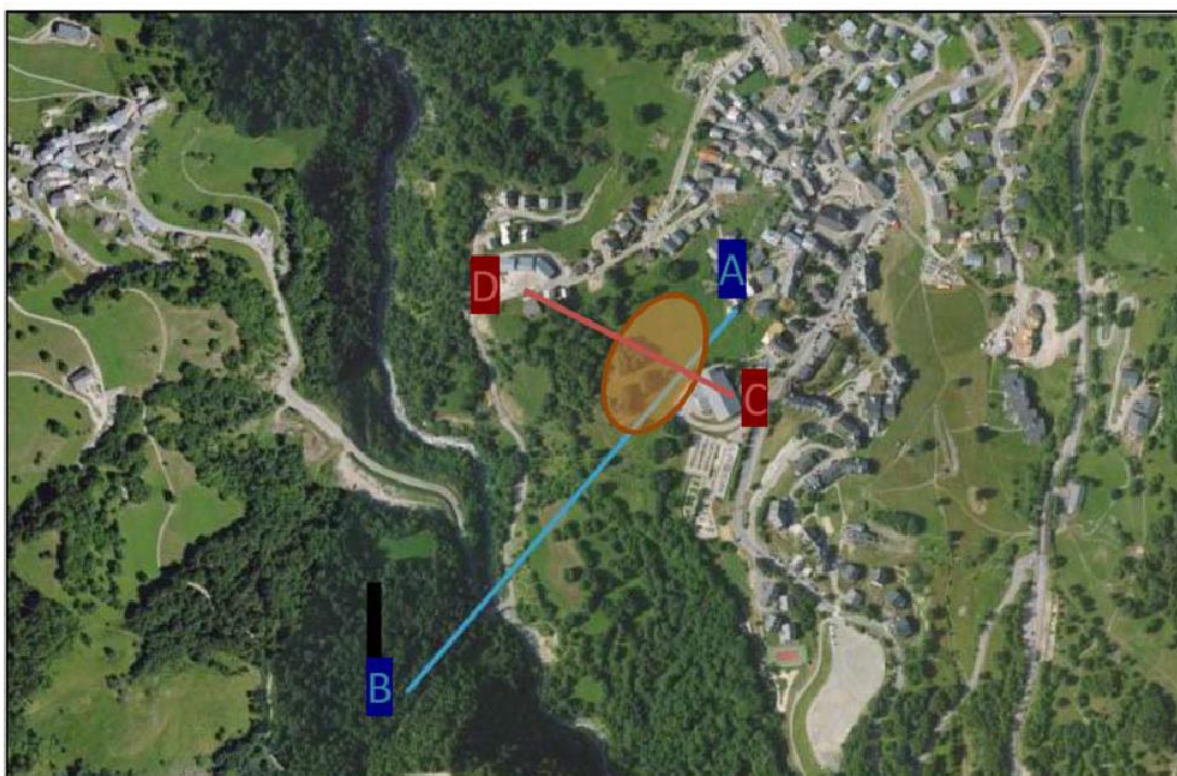




2.2 INTEGRATION DANS LA TOPOGRAPHIE

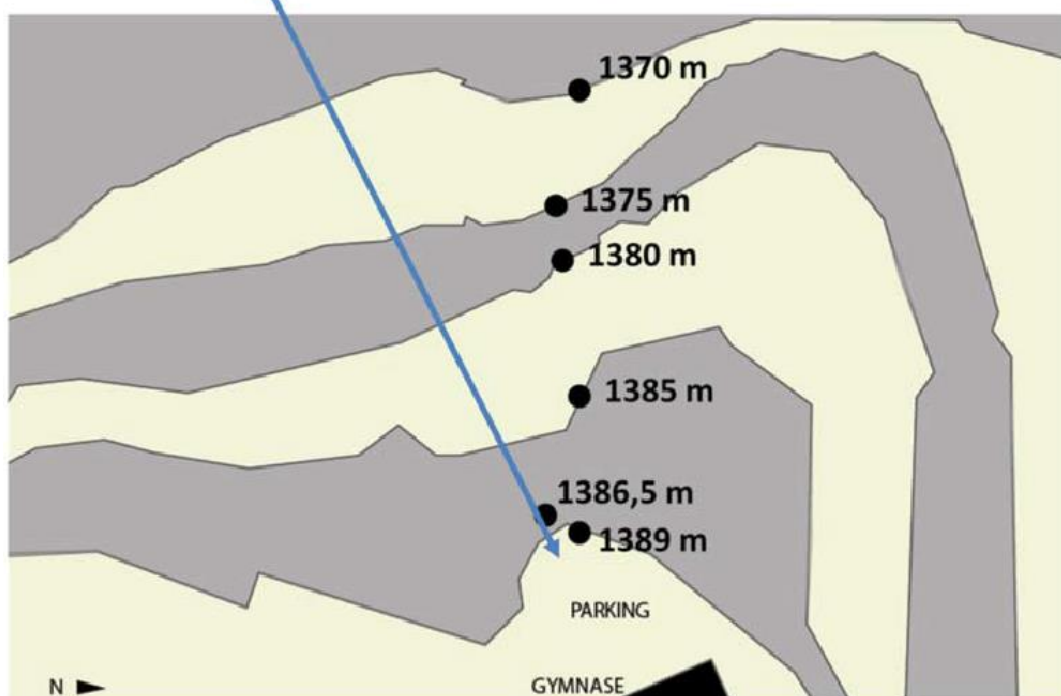
L'inscription topographique, c'est-à-dire l'intégration dans la topographie du site est un point essentiel pour l'aménagement du site car :

- Elle est contraignante du point de vue architectural,
- Elle permet de travailler par strates avec les 4 terrasses naturelles,
- Elle est un atout vis-à-vis des ouvertures paysagères et des points de vue depuis le futur équipement.



L'axe A-B se présente sous la forme d'une cuvette (point bas au niveau du cours d'eau « le Doron de Belleville) depuis les zones d'habitation (A) jusqu'au sur la façade Montagnarde des Esserts au Sud (B).

L'axe C-D présente un dénivelé en strates. Depuis le gymnase (C) où se situe un parking jusqu'à la route du Châtelard (D).



3. PRESENTATION DU PROJET

Ce projet se compose de quatre parties dont les enjeux devront nécessairement être traités de manière concomitante :

- Partie n°1 : centre de bien-être aquatique et accueil golf
- Partie n°2 : salle des fêtes
- Partie n°3 : Vrd – voirie – cheminement piéton village – loisirs en libre accès
- Partie n°4 : Accompagnés du golf 9 trous compact et du practice

3.1 JUSTIFICATION DU PROJET

Fort de son dynamisme et de son positionnement stratégique, la commune des Belleville s'est engagée dans la construction d'un nouveau pôle, innovant et unique dans son concept dont les aménagements doivent permettre de répondre aux enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux attentes de la population locale,
- Répondre aux besoins et aux attentes d'une clientèle touristique exigeante et très qualitative,
- Tendre vers un modèle économique moins saisonnalisé,
- Rééquilibrer l'offre de loisirs des 3 stations de la vallée.

Ce projet s'inscrit pleinement dans une démarche d'aménagement du territoire, souhaitée et mise en œuvre par les élus. Il constituera un élément structurant et moteur du développement économique de la station de Saint Martin et plus largement de l'ensemble de la vallée des Belleville. Aussi, l'organisation des locaux et plus généralement du site, le choix des matériaux, la nature des prestations techniques devront être guidés par la recherche de la meilleure adéquation entre le coût d'investissement et coût de fonctionnement. De plus, une attention particulière devra être accordée à la qualité des finitions, de façon à ce que l'équipement soit soigné, pleinement intégré au paysage de la station et puisse ainsi procurer à tout futur utilisateur une sensation d'accueil de bien-être et de confort.

Ce projet devra nécessairement :

- être qualitatif & soigné (en adéquation avec la clientèle touristique),
- être intégré parfaitement à son environnement en valorisant les panoramas et le lien avec la nature
- valoriser les matériaux nobles et locaux,
- être adapté aux contraintes de la saisonnalité (modularité),
- être efficient d'un point de vue énergétique et fonctionnel.

3.2 OBJECTIFS DU PROJET

Les objectifs sont multiples :

- Proposer une offre d'activités complémentaires au ski, en hiver pour une clientèle diversifiée : locaux, touristes, enfants, adultes.
- Se positionner en tant que support du « ressourcement » sous toutes ses formes, toute l'année : booster l'après ski, relancer la saison d'été.
- Proposer un site au fonctionnement multisaison.
- Réaliser un équipement haut de gamme harmonieux et intégré avec le caractère singulier de Saint-Martin.
- Etre unique et procurer aux visiteurs un effet de surprise immédiat et permanent grâce à site thématique et le plus naturel que possible.
- Proposer un équipement visible mais « confidentiel » en se différenciant de l'offre aquatique des Ménuires et de Val Thorens tournée vers une offre sportive pour le grand public et des infrastructures de grande envergure.
- Maîtriser les coûts d'investissement et de fonctionnement.

3.3 PARTIE N°1 - CENTRE DE BIEN-ETRE AQUATIQUE ET ACCUEIL GOLF

Cette première partie consiste à réaliser un établissement dédié au bien-être aquatique et à l'accueil d'une activité golfique. A ce titre, il convient d'indiquer qu'un golf 9 trous compact est intégré dans l'étude au cas par cas. Une hypothèse de golf 9 trous classique a été proposée par l'étude de faisabilité golfique au sud de la commune. Ce projet non retenu à ce jour par la commune et dont le calendrier n'est pas géré à ce jour, ne fait pas l'objet de la demande au cas par cas et n'est pas intégré au programme.

▪ Les éléments de principes de l'équipement

- Un équipement sur 4 niveaux
- 4 colonnes de « distribution verticale »

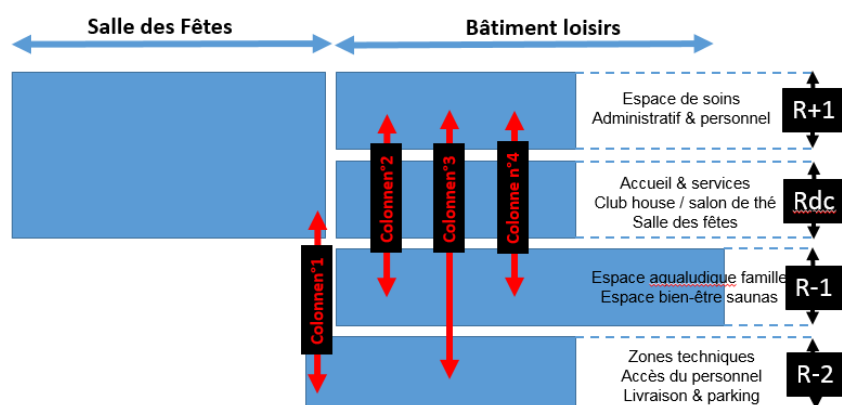


Schéma de fonctionnement de l'ensemble de l'opération

3.3.1 *ACCUEIL DU GOLF*

Ce premier volet de la partie n°1 a pour objectif de créer les installations nécessaires à l'accueil d'une clientèle de golfeurs (accueil, vestiaires, stocks, parking voiturettes de golfs, club house, pro shop...). L'établissement sera le lieu de départ de l'activité golfique.

3.3.2 *ETABLISSEMENT DEDIE AU BIEN-ETRE*

Ce second volet de la partie n°1 correspond à la création d'un établissement de bien-être aquatique. Cet établissement se composera de trois principales zones :

- Un espace aqualudique dédié aux familles (Plein tarif adulte : 12 à 15 € TTC)
- Une zone Sauna Park (Plein tarif adulte : 25 à 30 € TTC)
- Une zone de soins (80 à 90 € / h de soins)

Les tarifs sont donnés ici à titre indicatif afin de mesurer l'avancement de la réflexion du projet dans sa globalité. La tarification envisagée permet d'apprécier le niveau de gamme attendu par le maître d'ouvrage.

Même si ce projet a pour but de contribuer à désaisonnaliser les activités touristiques de la station, la fréquentation prévisionnelle (env. 40.000 entrées par an) devrait être majoritaire lors de la période estivale et hivernale. Pour autant, le maître d'ouvrage envisage une ouverture plus large que ces seules périodes.

Cette stratégie qui s'appuie également sur le développement du golf 9 trous compact nécessitera de disposer d'un équipement très modulable dont certaines zones pourront être fermées (ex : aqualudique) pour ne conserver en activité que la zone sauna et de soins.

Ces zones dont l'activité continuera en période plus creuse seront suffisamment attractives, qualitatives & originales pour continuer à capter des clientèles plus locales et les clientèles golfiques.

En outre, ce fonctionnement en période creuse nécessitera de :

- Disposer d'un process technique adapté pour optimiser les consommations énergétiques,
- Disposer d'un équipement suffisamment bien pensé pour réduire au maximum les besoins en personnel, en entretien et en maintenance de l'équipement.

■ Le niveau R+1

Superficie : 300m² (110m² administratif / 150 m² espace de soins / 40m² colonnes de distributions)

Fonctions : administrative / espace de soins



Schéma du niveau r+1

■ Le niveau R+1

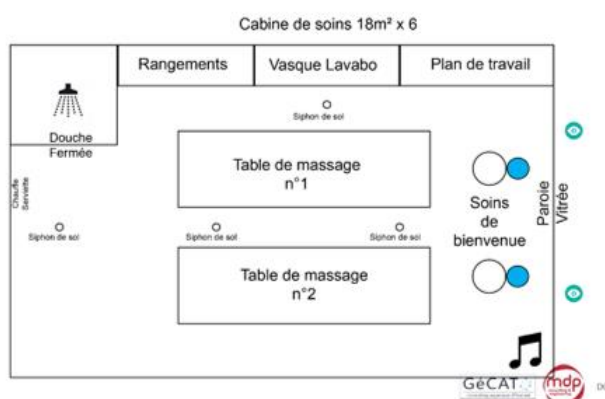
Les cabines de soins (superficie moyenne 18m² - 3 cabines duo / 3 cabines simples)

Composition par cabine :

- 1 vue sur l'extérieur
- 1 douche
- 1 ou 2 tables de soins
- 1 chauffe serviette
- Paters
- 1 vasque lavabos
- Rangements
- Plan de travail
- Des enceintes intégrées
- Lumières adaptées
- Stores
- Un espace soins de bienvenue



Description du niveau r+1



3.4 PARTIE N°2 : CONSTRUCTION D'UNE SALLE DES FETES

Cette deuxième partie consiste à créer une salle des fêtes multi-usage attenante au bâtiment de « bien-être aquatique et accueil golf ». Cette salle des fêtes disposera de sa propre entrée mais pourra également communiquer avec « le centre de bien-être aquatique et accueil golf ». Cette liaison pourra être fermée ou ouverte selon les besoins du futur délégataire ou du maître d'ouvrage. Cette salle accueillera des spectacles, des repas, des réceptions et pourra également être utilisée comme salle de projection.

A certaines périodes de l'année, des activités de loisirs (jeux gonflables par exemple) pourront y être installés. Cette salle disposera également de loges, d'un office traiteur et de deux salles destinées aux associations.

La gestion technique de cette salle des fêtes devra être mutualisée avec « le centre de bien-être aquatique et l'accueil golf » certains locaux techniques seront bien entendu partagés.

3.5 PARTIE N°3 : ZONES EXTERIEURES - VOIERIE - PARKING - CIRCULATION

L'implantation de ces équipements nécessiteront des aménagements comprenant notamment la création d'une voirie et de places de stationnement (usagers et personnels). En outre, le maître d'ouvrage souhaite qu'une liaison piétonne « douce » soit créée entre les nouveaux équipements et le cœur du village. Une zone d'aménagement (non payante) sera installée le long du nouveau cheminement piéton. Elle comprendra des tables de pique-nique, un boulodrome, un terrain de beach volley, un city, un espace de jeux d'eau... Enfin, en cohérence avec la thématique présentée précédemment concernant l'espace de bien-être, le maître d'ouvrage souhaite qu'un jardin alpin/botanique accompagne les piétons jusqu'aux portes de l'établissement.

La maîtrise d'ouvrage insiste fortement sur le fait que la zone de loisirs créée doit nécessairement être en continuité du bourg, de par son organisation construite mais aussi et surtout par son usage : le projet doit être vu comme un espace public participant aux offres et vie du village.

A ce titre :

- La mise en scène et valorisation du cheminement piéton entre l'équipement et le centre-bourg est un impératif,
- La place créée devant le centre ainsi que les parkings créés doivent être pensés (outre leur fonctionnalités intrinsèques et efficacité d'usage comme le déneigement et accès pompier) comme des « bouts de village », et doivent être en mesure d'accueillir des événements festifs d'extérieur.

3.6 PARTIE N°4 LE GOLF 9 TROUS COMPACT ET LE PRACTICE

3.6.1 LE 9 TROUS COMPACT

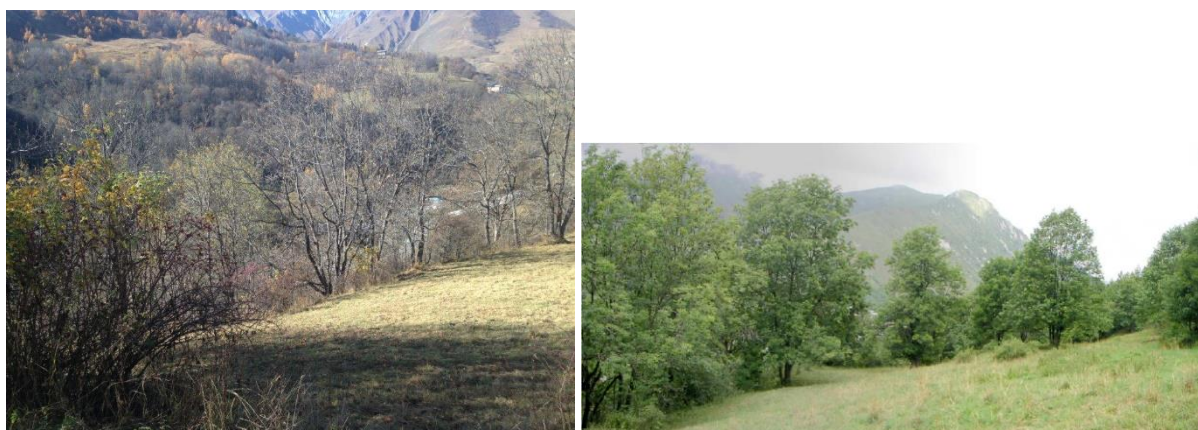
Le site pressenti jouxte le gymnase qui est lui-même tout proche du cœur de village.

Il est placé sur une pente faisant face à l'Ouest, et surplombant le Doron. Il se situe à proximité du cimetière à 1400m, la partie la plus basse se trouvant à 1340m ; soit un dénivelé total de 60 mètres.

Il est constitué de deux épaulements inclinés vers l'Ouest, et séparés par un talus raide et boisé qui court dans la partie médiane. Vers le Sud, les boisements sont plus nombreux et accueillent d'ailleurs actuellement des activités comme l'accrobranche, tandis que vers le nord on rencontre des arbres en beaux sujets isolés.

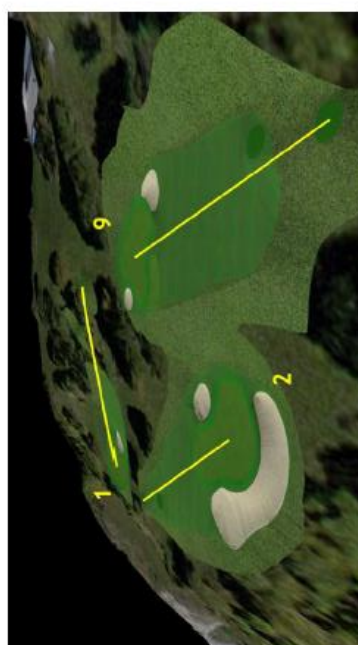
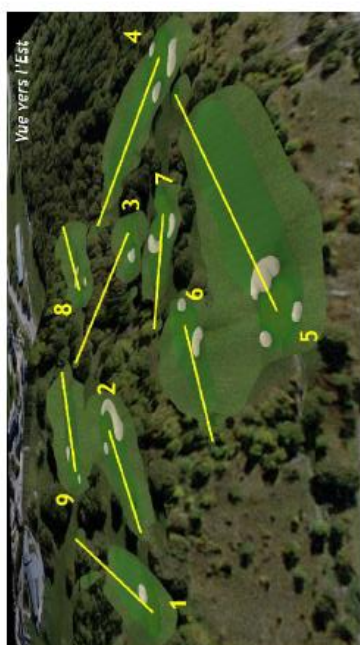
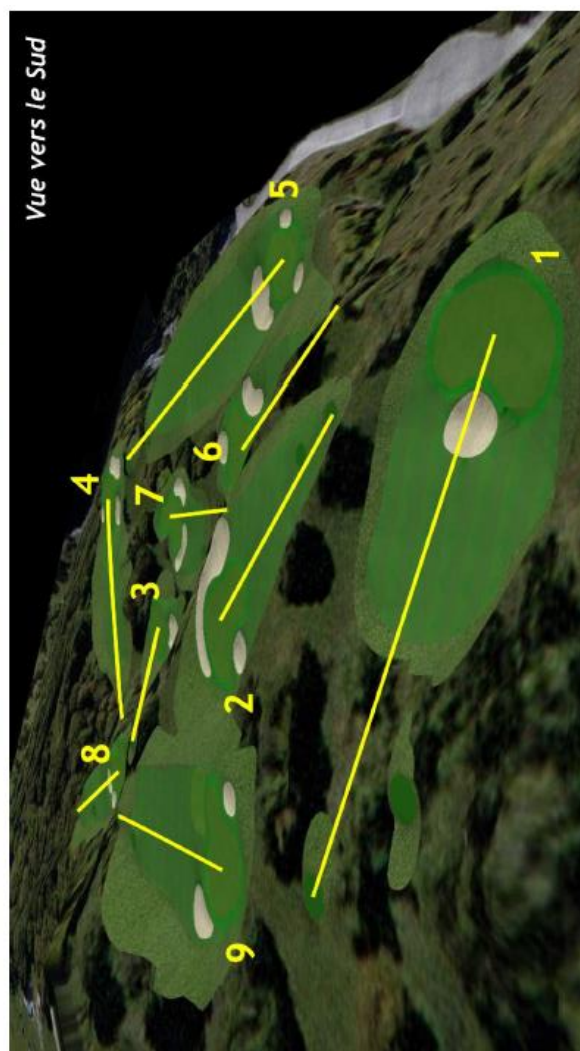
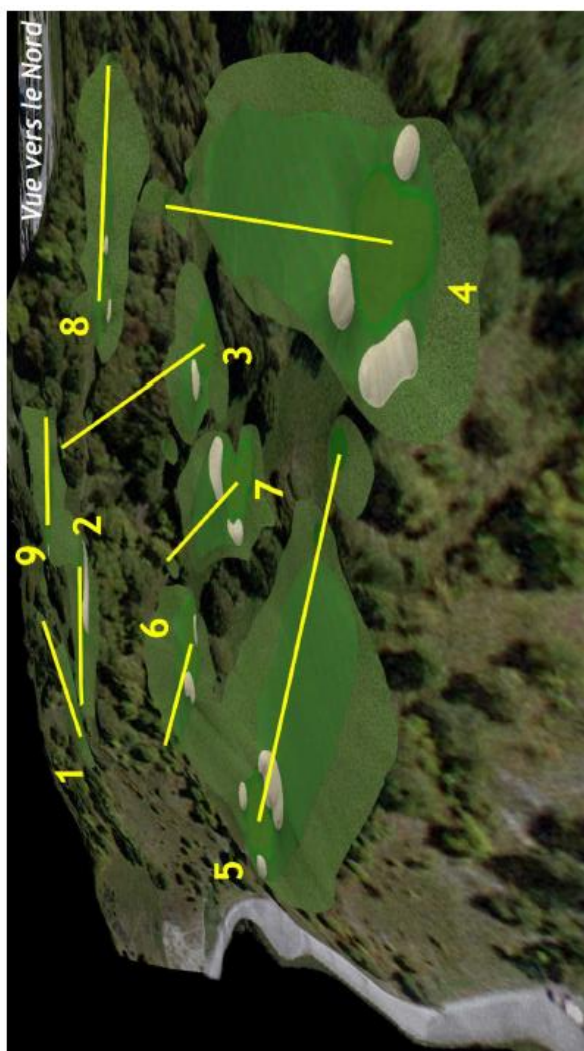
Une attention particulière est portée à la fois sur la stabilité des sols, en respectant au maximum le terrain naturel (création de mini terrasse) sur la végétation en place, en tenant le plus grand compte des arbres existants.

Quelques bosquets seront supprimés. Toutefois, le maître d'ouvrage prévoit un programme de replantations complémentaires en compensations des pertes.



Situation sur site du boisement en présence

Plan général du golf compact 9 trous



Plan esquissé en 3D du golf compact 9 trous

Golf de St Martin de Belleville : dénivélés esquisse 03

Trou	Longueur	Altitude départ	Altitude green	Différence niveau en jeu	Pente moyenne en jeu	Différence niveau hors jeu	Total
1	55	1381.55	1368.10	13.45	24.45%		
2	45	1370.30	1371.70	1.40	3.11%	2.20	
3	67	1378.40	1354.30	24.10	35.97%	6.70	
4	85	1352.20	1352.30	9.90	11.65%	7.90	
5	110	1351.10	1339.38	11.72	10.65%	1.20	
6	48	1350.85	1351.20	0.35	0.73%	11.47	
7	52	1355.00	1350.68	4.32	8.31%	3.80	
8	48	1372.17	1371.19	0.98	2.04%	21.49	
9	50	1382.00	1379.87	2.13	4.26%	10.81	
Total	560			68.35	12.21%	65.67	133.92

3.6.2 LE PRACTICE

Le site retenu pour le practice et l'académie de golf est aux Grangeraies à l'amont du départ de la télécabine de St Martin, il correspond en hiver à l'arrivée des pistes.

La vocation d'un practice est de permettre l'apprentissage de tous les coups de golf. Ici, le practice disposera d'une longueur de 150 à 180 mètres. Il est prévu 3 pas de tir avec 24 postes de tirs en tout.



Situation des 3 pas de tirs



Vues sur les pas de tirs et le golf



**Compte tenu de la pente en montée,
la distance de 150m équivaut à environ 200m.**

Plan général du practice

3.7 COUT PREVISIONNEL

Le coût travaux des parties n°1-2-3 est estimé à 8.700.000 € HT. Sont compris dans cette enveloppe :

- Les bâtiments couverts,
- Les loisirs extérieurs en accès libres
- La fourniture de tout le matériel mobilier dont la destination est définie au programme (ex : équipements des vestiaires : bancs, patères, casiers, etc. ; aménagements extérieurs : jardinières ...)
- La préparation du terrain pour les équipements (VRD, démolition partielle),
- La réalisation des espaces extérieurs (Parking, cheminement) clôtures des espaces verts, signalétique,
- etc.).

Ne sont pas compris dans cette enveloppe :

- Les aménagements du terrain de golf 9 trous compacts, estimés à environ 1 100 000 €HT
- Le practice,
- Le matériel et le mobilier hors programme,
- Les fondations spéciales.

4. LA REGLEMENTATION

4.1 CODE DU TOURISME

RAISONS D'ENGAGER UNE PROCEDURE UTN POUR UN GOLF EN MONTAGNE :

1. Etre en classement montagne
2. La création de golf doit faire l'objet d'une étude d'impact
3. De ce fait, elle doit faire l'objet d'une UTN –procédure de massif (la plus importante) »

De ce fait selon le retour de la demande d'examen au cas par cas, si l'autorité environnementale statue sur la nécessité de rédiger une étude d'impact, au vu de la réglementation, une UTN devrait être réalisée.

« Art. R. 122-5 (décret 2015-1783 du 28 décembre 2015). – Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale, la création et l'extension des unités touristiques nouvelles mentionnées au I et au II de l'article L. 145-11 sont soumises à autorisation dans les conditions fixées par les articles R. 122-6 à R. 122-7 »

« Art. R. 122-6. – Sont soumises à autorisation du préfet coordonnateur de massif, les unités touristiques nouvelles ayant pour objet :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsque ces travaux ont pour effet :

- a) La création d'un nouveau domaine skiable alpin ;
- b) L'augmentation de la superficie totale d'un domaine skiable alpin existant, dès lors que cette augmentation est supérieure ou égale à 100 hectares ;

2° Des opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques d'une surface de plancher hors œuvre nette totale supérieure à 12 000 mètres carrés, à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques ;

3° Lorsqu'ils sont soumis à étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

- a) L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf ;
- b) L'aménagement de terrains de camping ;
- c) L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- d) Les travaux d'aménagement de pistes pour la pratique des sports d'hiver alpins, lorsque les pistes ne font pas partie du domaine skiable visé au 1o. »

Toutefois, avec la Loi Montagne 2.0 ; et le projet étant une UTN de Massif, son inscription dans le SCOT prévaudrait.


Le SCOT de la Tarentaise en cours d'approbation et prévoit la création de cette opération.

4.2 CODE FORESTIER

Selon le Code forestier un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière (changement de vocation du sol).

Le défrichement peut être :

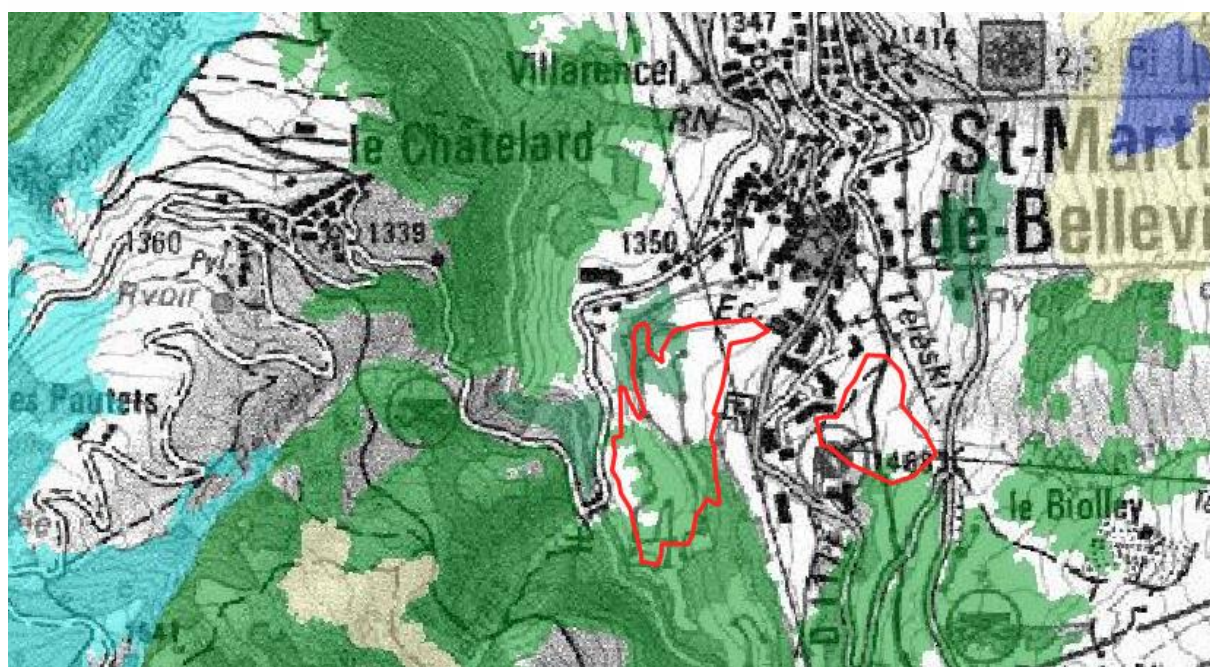
- **Direct**, par exemple avec la coupe et le dessouchage des arbres (urbanisation, carrière, mise en culture, etc.)
- **Indirect**, par exemple la coupe des arbres, puis une exploitation du terrain empêchant toute régénération de s'installer (ex : pâturage intensif, stockage de matériel, camping, etc.).

DÉFINITIONS	<p>» VÉGÉTATION SPONTANÉE : Ce terme désigne une végétation ne pouvant pas encore être qualifiée d'état boisé ou de forêt.</p> <p> La végétation spontanée présente doit correspondre à une première génération de boisement. Ainsi, les terrains momentanément déboisés ou en régénération (suite à une coupe de bois) sont classés comme forêt même si le couvert, la taille et l'âge des arbres est inférieur aux seuils ci-dessus au moment du constat.</p>
	<p>» ÉTAT BOISÉ – FORÊT : L'état boisé d'un terrain est qualifié de forêt lorsque les conditions suivantes sont réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur des arbres à maturité ≥ 5 m • Couvert¹⁰ des arbres et arbustes d'essences forestières présents sur le sol $\geq 10\%$ de la surface considérée (≥ 50 ares) • Pour les boisements linéaires : largeur du peuplement ≥ 20 m • Pour les plantations : densité minimale de 500 brins d'avenir bien répartis à l'hectare (100 brins pour les peupleraies)

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation (L341-3 du Code Forestier).

En forêt des collectivités
Toute opération de défrichement est soumise à autorisation, quelle que soit la superficie ou la taille du massif impacté.

En forêt privée
Quelle que soit la superficie à défricher, toute opération sur une parcelle attenante à un massif forestier de taille supérieure ou égale au seuil départemental, est soumise à autorisation. En Isère, ce seuil est fixé à 0,5 ha pour les forêts alluviales et les ripisylves et à 4 ha pour les autres boisements (Arrêté préfectoral 2004-06286).



Source : Institut Forestier National, BD Forêt version 1

La zone d'étude, et notamment le golf 9 trous compact est concerné par un couvert boisé.

Un dossier de défrichement sera établi sur les surfaces concernées. Toutefois, l'architecte golfique précise que pour l'ambiance paysagère du site, tous les arbres ne seront pas coupés. Une étude

spécifique sera menée en amont pour déterminer les arbres dont l'abattage est obligatoire pour la création du 9 trous compact.

Un dossier de défrichement sera déposé pour une surface d'environ 8 500m² pour supprimer la vocation forestière du sol. Les boisements sont privés ou communaux et ne sont pas soumis au régime forestier.

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 reconnaît d'intérêt général la protection et la mise en valeur des forêts. Aussi, le Code Forestier prévoit que l'autorisation de défrichement doit être assortie d'au moins une des conditions suivantes (L341-6 du Code Forestier) :

1° L'EXÉCUTION, sur d'autres terrains, DE TRAVAUX DE BOISEMENT OU REBOISEMENT pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie, le cas échéant, d'un coefficient multiplicateur compris entre 1 et 5, déterminé en fonction du rôle économique, écologique et social des bois et forêts objets du défrichement, **OU D'AUTRES TRAVAUX D'AMÉLIORATION SYLVICOLES** d'un montant équivalent. Le cas échéant, il pourra être imposé que le boisement compensateur soit réalisé dans un même massif forestier ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable

Le demandeur **PEUT S'ACQUITTER** de cette obligation en versant au **Fonds Stratégique de la Forêt et du Bois (FSFB)** une indemnité équivalente², dont le montant est déterminé par le Préfet de département et lui est notifié en même temps que la nature de cette obligation.

2° LA REMISE EN ÉTAT BOISÉ DU TERRAIN lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert

3° L'EXÉCUTION DE TRAVAUX DE GÉNIE CIVIL OU BIOLOGIQUE en vue de la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement

4° L'EXÉCUTION DE TRAVAUX OU MESURES VISANT À RÉDUIRE LES RISQUES NATURELS, notamment les incendies et les avalanches

En association avec les conditions ci-dessus, le Préfet peut également conditionner son autorisation à la conservation sur le terrain de **RÉSERVES BOISÉES** suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L341-5 du CF qui définit les cas de refus.

Type de couvert forestier :

La zone d'étude est concernée par des îlots de feuillus purs en îlots et des espaces en mélange de feuillus.

L'opération fait un travail d'intégration du projet dans l'univers boisé du site avec une sélection stricte des arbres à abattre. La soustraction de la vocation du sol à l'espace boisé fera l'objet d'un dossier de demande de défrichement qui conduira à la définition de mesures de compensation telle que la replantation d'arbres à proximité des aménagements de golf.

4.3 CODE DE L'ENVIRONNEMENT – ETUDE D'IMPACT

Au regard des rubriques suivantes de l'annexe du R122-2 du Code de l'Environnement, à date du 1er janvier 2017

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m ² .
	Les composantes d'un projet donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté ne sont pas concernées par la présente rubrique si le projet dont elles font partie fait l'objet d'une étude d'impact ou en a été dispensé à l'issue d'un examen au cas par cas.	
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.
44. Equipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés.		a) Pistes permanentes de courses d'essai et de loisirs pour véhicules motorisés d'une emprise supérieure ou égale à 4 hectares. b) Parcs d'attractions à thème et attractions fixes. c) Terrains de golf et aménagements associés d'une superficie supérieure à 4 hectares. d) Autres équipements sportifs ou de loisirs et aménagements associés susceptibles d'accueillir plus de 5 000 personnes.
47. Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols.	a) Défrichements portant sur une superficie totale, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares.	a) Défrichements soumis à autorisation au titre de l' article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.

L'opération fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès des services de la DREAL.

4.4 CODE DE L'ENVIRONNEMENT - LOI SUR L'EAU

Les zones d'étude ne concernent pas de cours d'eau permanent ou non.
Le projet ne remet pas en cause l'alimentation du bassin versant ou les exutoires.

Les volumes d'eau nécessaires pour l'espace de Bien-être et le golf sont prévus par les schémas directeurs d'Adduction en Eau Potable.

En effet, la ressource disponible sur St Martin est de 20L/s répartis sur 11 captages. Les besoins sont aujourd'hui de 69% des réserves. L'excédent sera suffisant pour intégrer les nouvelles infrastructures publiques.

Les volumes d'eau pour l'arrosage du golf sont prévus par les captages déjà en place. Le programme ne nécessite donc pas de demande au titre de la Loi sur l'Eau.

5. DOCUMENT D'URBANISME

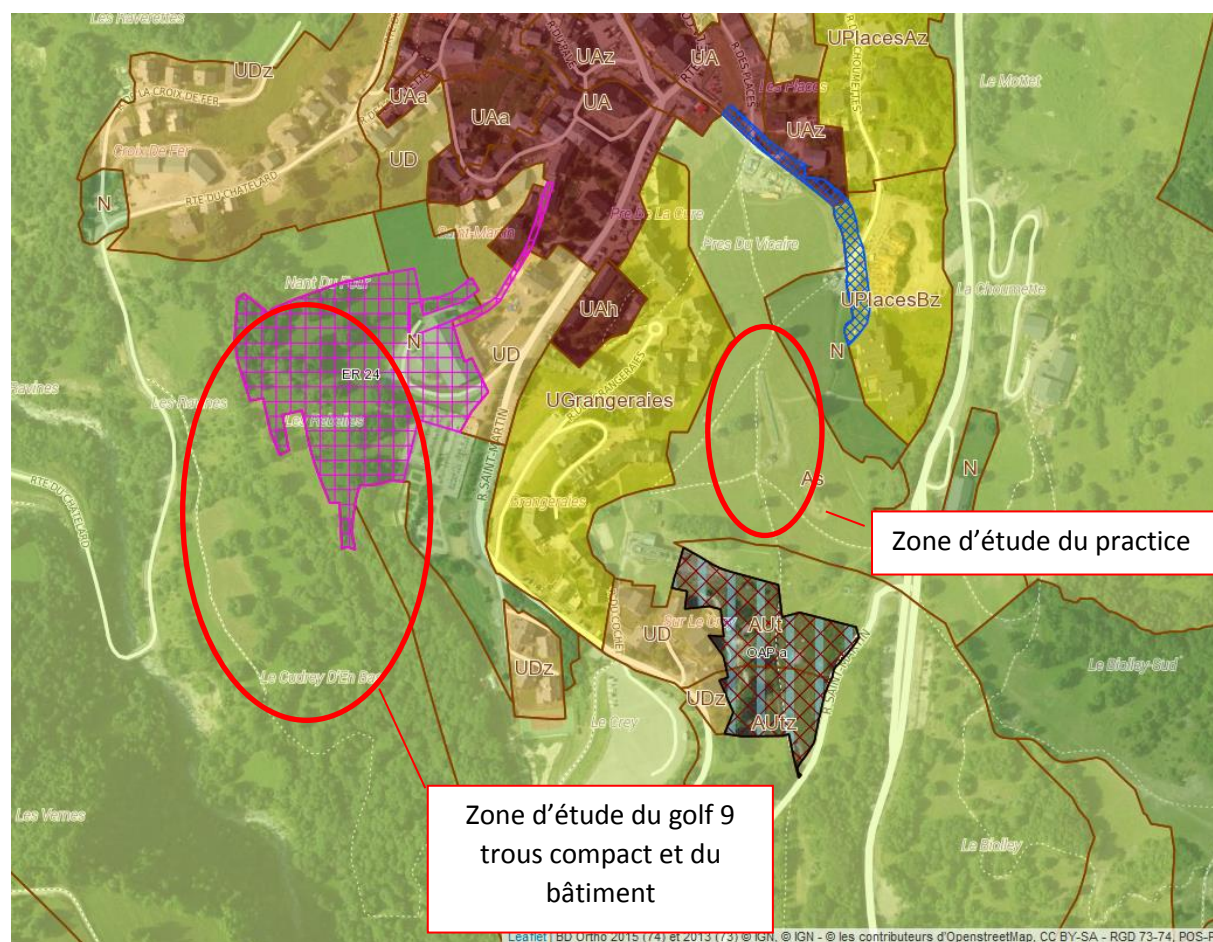
Source : observatoire des territoires de Savoie

5.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les zones d'études sont concernées par les zones N, A et As du PLU avec une zone de préemption définie par la commune et notamment un emplacement réservé n°24 permettant l'installation d'équipement public.

Le bâtiment est entièrement concerné par l'emplacement réservé et permet donc sa construction.

Concernant le practice et le golf compact 9 trous, une révision du PLU pour la modification des zonages A et As est en cours de réalisation pour rendre conforme le projet avec le document d'urbanisme.



Plan de zonage du PLU

5.1.1 ZONE N

Les zones naturelles et forestières dites zones « N » :

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels:

On trouve pour Saint Martin de Belleville :

- La zone N qui concerne les espaces partagés entre forêt, espaces naturels, agricoles et touristiques.
 - Un secteur Nenvt qui protège les grands espaces naturels de la commune.
 - Un secteur Naep délimitant les périmètres de protection rapprochée des sources d'alimentation en eau potable.
 - Un secteur Ns destiné à privilégier les activités de ski, correspondant aux secteurs de domaine skiable au titre des articles 49 à 54 de la Loi n° 85-30 du 9 Janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
 - Des secteurs indicés "motoneige" (au sein de secteurs Ns et Naep) où sont autorisés les terrains pour la pratique de sports de loisirs motorisés
 - Des zones humides à protéger (indiquées par une trame)

L'article N2 « occupations et utilisations soumises à des prescriptions particulières » précise que sont admis sous conditions :

« Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone. »

L'article N11 « Aspect extérieur » précise également que :

« [...] Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire les terrassements cisillant la pente. [...] ».

L'assiette du projet est partiellement concerné par l'emplacement réservé n°24 notamment le bâti.

EMPLACEMENTS RESERVES

Modification n°8 du PLU
Approbation du 27.01.2014

Bénéficiaire : Commune

N°	Lieu	Nature de l'opération	THEME	Objet de l'ER
1	Le Mas	Création de voirie	Accessibilité	Desserte zone UD
2	Le Mas	Terrassement	Stationnement	Création de stationnement
3	Le Mas	Création de voirie	Accessibilité	Accès zone UD
4	Le Mas	Création de voirie	Accessibilité	Chemin de desserte
5	St Laurent	Terrassement	Accessibilité	Elargissement de voirie
6	Planvillard	Remblaiement	Equipement public - Cadre de vie	Aire de jeux, espace central
7	Planvillard	Remblaiement	Stationnement	Parking aire de jeux
8	La Rochette	Terrassement	Stationnement	Stationnement
8 bis	La Rochette		Equipement public - Cadre de vie	Espace public
9	Béranger	Terrassement	Accessibilité	Desserte zone AU3
10	Béranger	Régularisation foncière	Stationnement	Stationnement
11	Villaranger	Aménagement de voirie	Accessibilité	Accès zone AU
12	Villaranger	Aménagement de voirie	Accessibilité	Accès zone AU
13	Villaranger	Aménagement de voirie	Accessibilité	Accès zone AU
14	Villaranger	Aménagement de voirie	Accessibilité	Accès zone Uaa
15	Villaranger	Aménagement de voirie	Accessibilité	Accès zone Aus
16	Le Villard	Terrassement et remblais	Stationnement	Stationnement et voirie de desserte
17	Villarbon	Terrassement	Accessibilité	Elargissement de voirie
18	Villarabout	Terrassement	Stationnement	Stationnement
19	Villarabout	Terrassement	Stationnement	Stationnement
20	Villarabout	Terrassement	Stationnement	Stationnement
21	Villarabout		Equipement public - Cadre de vie	Protection jardin
22	Villarabout	Terrassement	Accessibilité	Desserte zone AU 1
23	Villarabout	Terrassement	Accessibilité	Accès zone UD
24	Chef Lieu		Equipement public - Cadre de vie	Equipements publics
25	Chef Lieu	Terrassement	Accessibilité	Desserte et stationnement
26	Chef Lieu	Terrassement et remblais	Accessibilité	Desserte zone AU3
27	Chef Lieu	Régularisation foncière	Accessibilité	Accès Villarencel
28	Le Châtelard	Remblais	Stationnement	Elargissement de voirie et stationnement
29	Le Châtelard	Terrassement	Stationnement	Stationnement
30	Le Châtelard	Remblais	Stationnement	Stationnement
31	Le Châtelard	Terrassement	Stationnement	Stationnement
32	Le Châtelard	Terrassement	Stationnement	Stationnement
33	St Marcel	Terrassement	Stationnement	Stationnement
34	St Marcel	Terrassement	Stationnement	Stationnement

5.1.2 ZONE A ET As

Les zones agricoles dites « A » :

Peuvent être classés dans ces zones les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et agricole. On distingue au sein de la zone A un secteur As destiné à privilégier les activités de ski, correspondant aux secteurs de domaine skiable au titre des articles 49 à 54 de la Loi n° 85-30 du 9 Janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

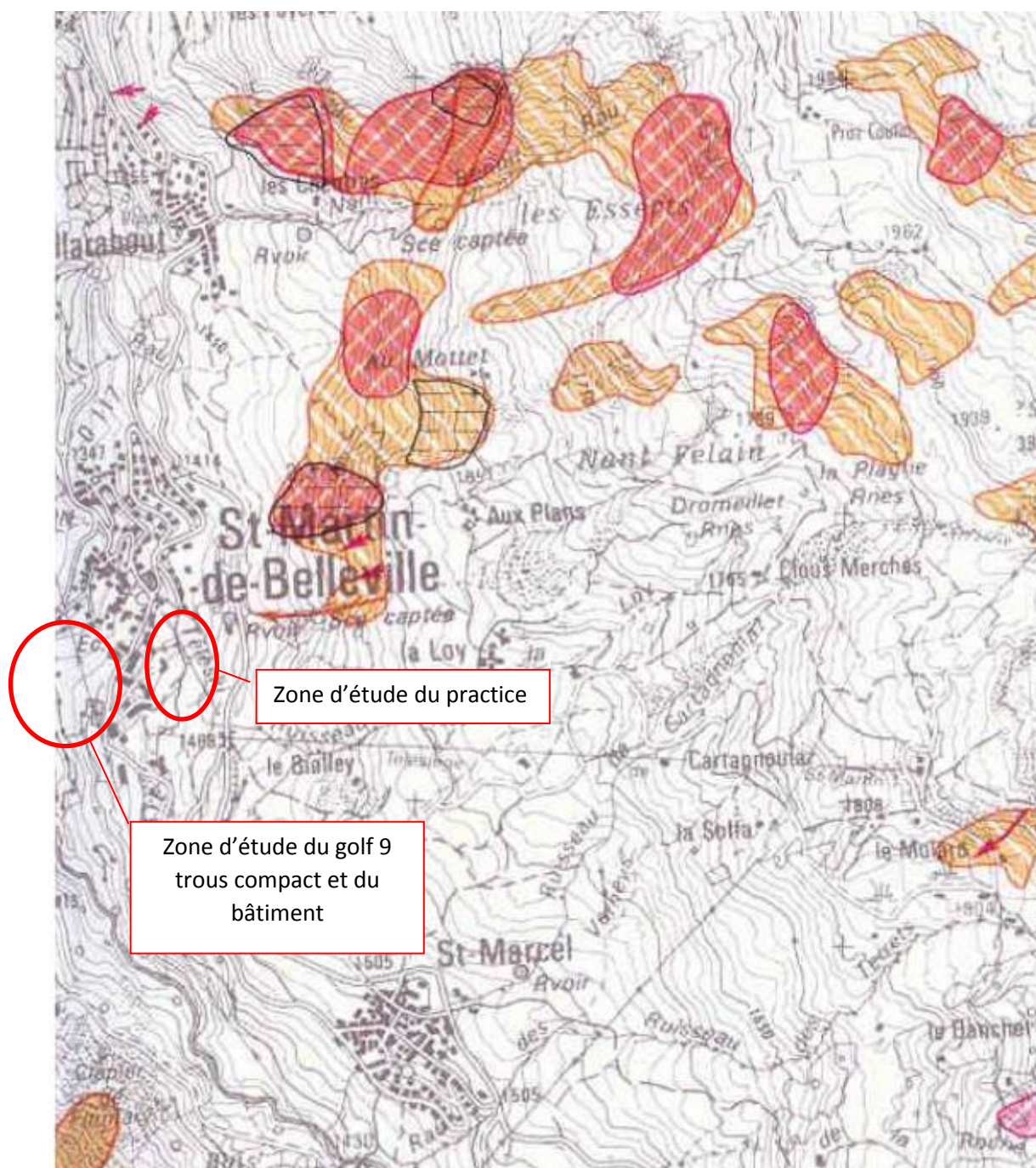
L'article A2 « occupations et utilisations soumises à des prescriptions particulières » précise que sont admis sous conditions :

«Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone. »

La construction du bâtiment est cohérente avec le document actuel du PLU (emplacement réservé n°24 permettant la construction d'équipement public). Pour le golf 9 trous compact et le practice, une révision du PLU - en cours- prévoit les aménagements pour être conforme. Une fois approuvé, l'intégralité de l'opération sera prévue par le PLU de St Martin.

5.2 LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

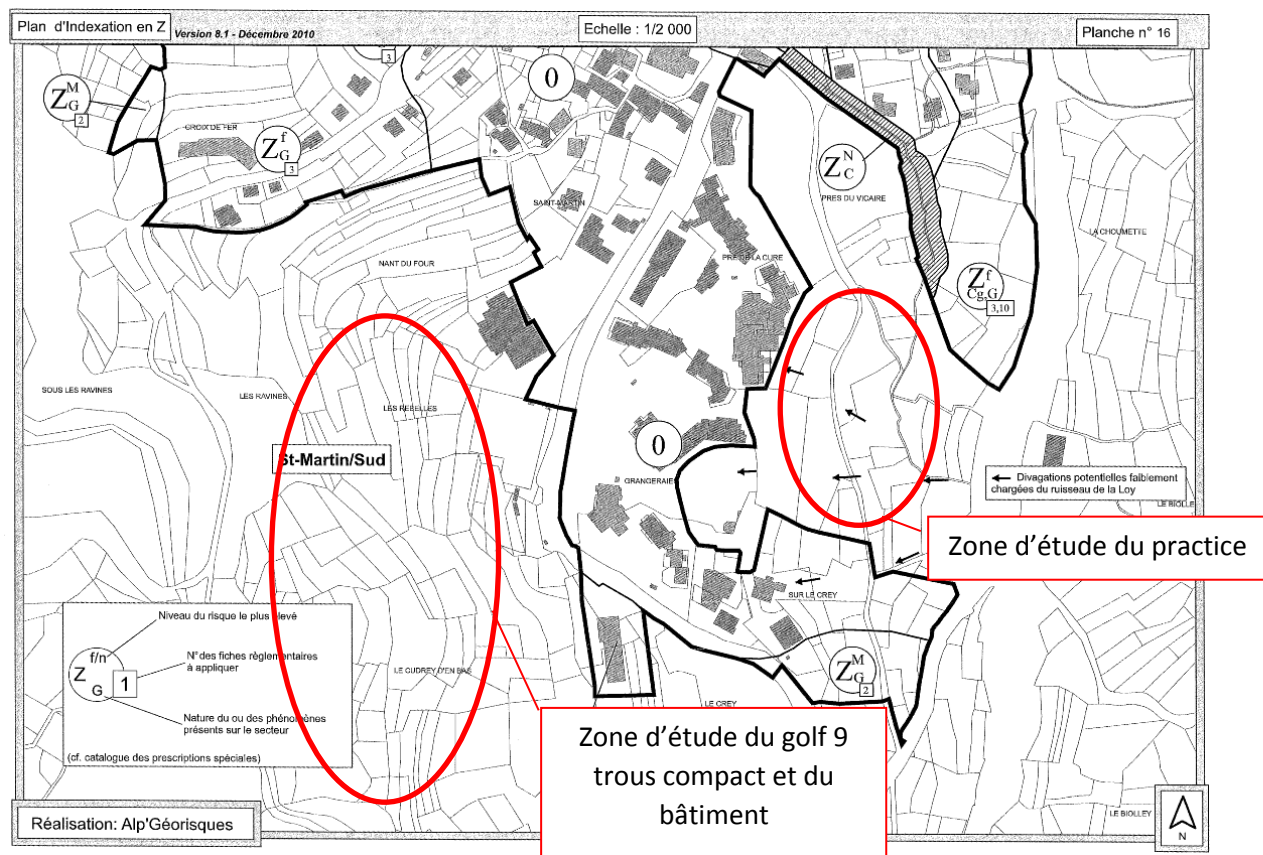
5.2.1 CLPA



L'opération n'est pas concernée par les phénomènes d'avalanche.

5.2.2 PIZ

Un Plan d'Indexation en Z a été prescrit en février 2010 sur la commune de St Martin des Belleville.



Le PIZ sur le Sud du village de St Martin des Belleville

En continuité d'une zone « O » non concernée par un risque naturel, l'implantation du bâti et du golf feront au stade PRO l'objet d'une étude géotechnique dans le cadre de leur permis de construire.

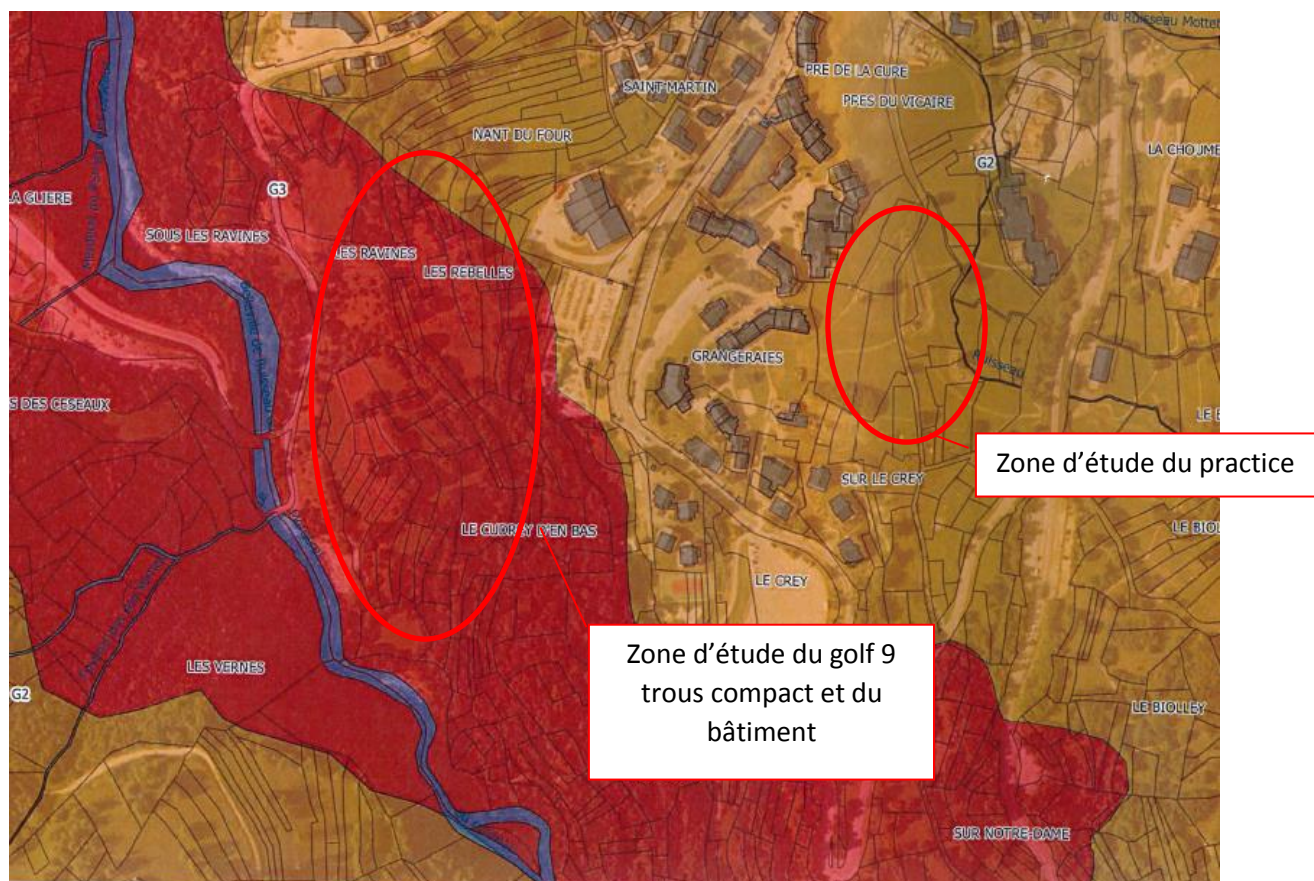
La zone d'étude n'est pas concernée par le périmètre du PIZ.

5.2.3 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES (PPR)

Un PPR est en cours d'élaboration sur la commune de St Martin. Un aléa de glissement de terrain FORT est répertorié sur la zone d'étude du golf compact 9 trous.

Des études géotechniques sont prévues en phase PROJET pour préciser les conditions d'implantation de l'aménagement.

Le bâtiment a été positionné pour être concerné par un aléa modéré du même risque. Des études géotechniques sont également prévues.



Le PPR en projet

6. SERVITUDES

6.1 MONUMENTS HISTORIQUES



Localisation de la Chapelle et de son périmètre de protection.

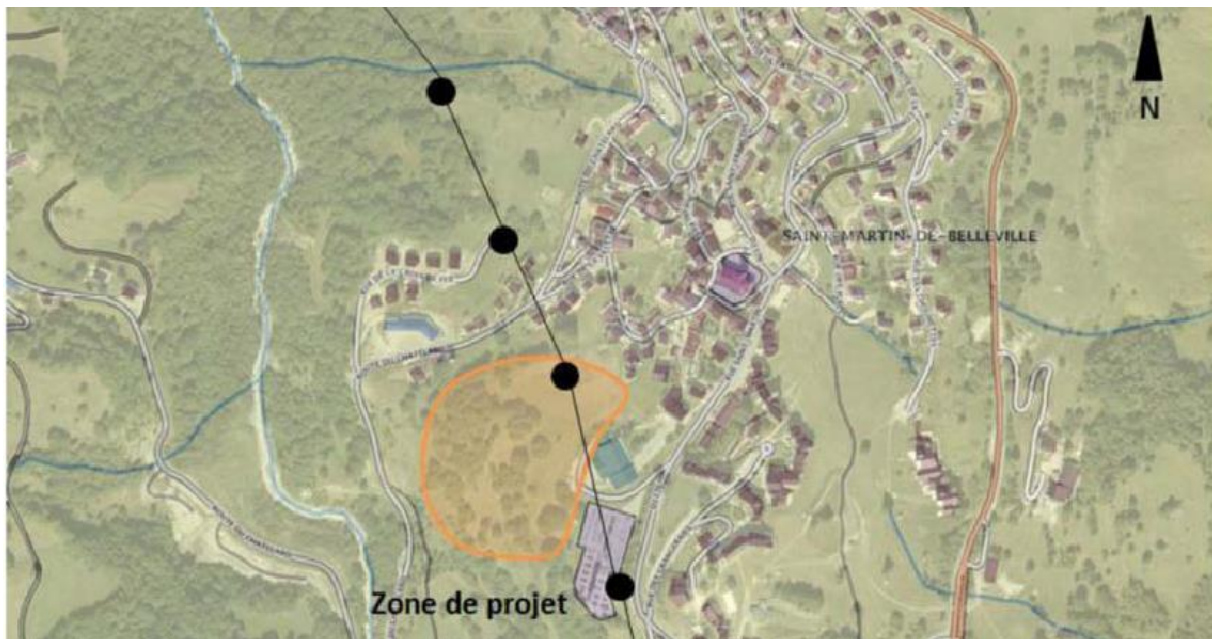
A 470m à vol d'oiseau est située la chapelle de Notre-Dame-de-la-Vie, c'est un monument historique classé AC1c. La zone d'étude est située partiellement dans le périmètre de protection de ce monument historique.

Un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sera être demandé pour la réalisation de l'opération. (Code du patrimoine : articles L. 611-1 à L. 624-2 et Décrets d'application de la loi du 13 décembre 1913).

Notons toutefois que seule le golf compact 9 trous et le practice sont concernés.

6.2 LIGNE ELECTRIQUE

Une servitude I4 relative à la présence de la ligne électrique de 63kV n°1 Grand Cœur-les Ménuires-Val Thorens est présente sur le site. Les servitudes du PLU sont annexées au présent programme. Il appartient au Maître d'œuvre de prendre en compte le périmètre de servitude dans son projet.



Plan de la servitude I4

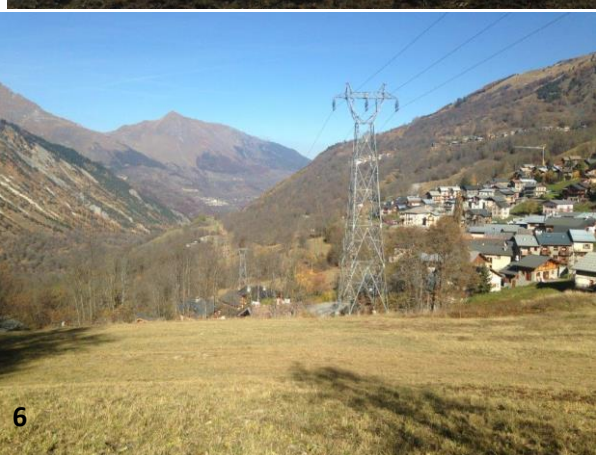
Le site, en bas de vallée, bénéficie d'une très belle vue sur les montagnes et sur le village. La présence du pylône électrique dans le champ de vision impose une prise en compte dans le positionnement des ouvertures.

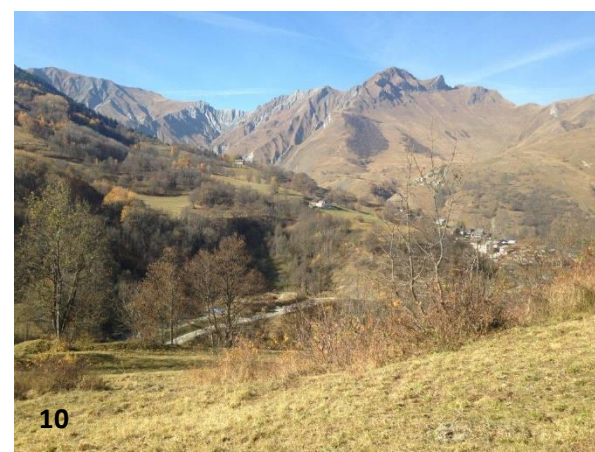


Ce point a été intégré dans le CCTP permettant de retenir le lauréat du concours d'architecte.

7. *PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES*









8. *DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL*

8.1.1 *DONNEE ECOLOGIQUE DISPONIBLES*

8.1.1.1 *Habitats et flore*

Une diversité d'**habitat** sur la zone projetée du projet avec :

- L'habitat de feuillu clairsemé : Cet habitat est commun au niveau local et régional. C'est un habitat d'intérêt communautaire non menacé. L'enjeu local de conservation est qualifié de modéré.
- L'habitat des prairies de fauche de montagne est commun au niveau local et régional. C'est un habitat d'intérêt communautaire non menacé. L'enjeu local de conservation est qualifié de modéré.

Le projet est en dehors de toute zone humide du recensement départemental (voir carte page suivante)

8.1.1.2 *Faune*

Il n'y a pas eu de relevé spécifique pour l'opération envisagée.

Au vu de l'altitude et du contexte de la zone d'étude, plusieurs enjeux potentiels peuvent être soulevés :

- La présence d'un cortège boisé
- La présence d'un cortège prairial
- La présence d'un cortège urbain

Le MOA a intégré ce point dans la construction de son planning.

Les travaux pour le bâtiment, situé sur un espace anthropisé n'aura que peu d'impact sur la faune. En revanche, la construction du golf réalisé sur les périodes sensibles des espèces pourra engendrer du dérangement. Pour éviter les impacts les plus prégnants, ces travaux seront réalisés sur des périodes peu sensibles pour la faune : fin d'été-automne.

8.1.1.3 Corridors et trames

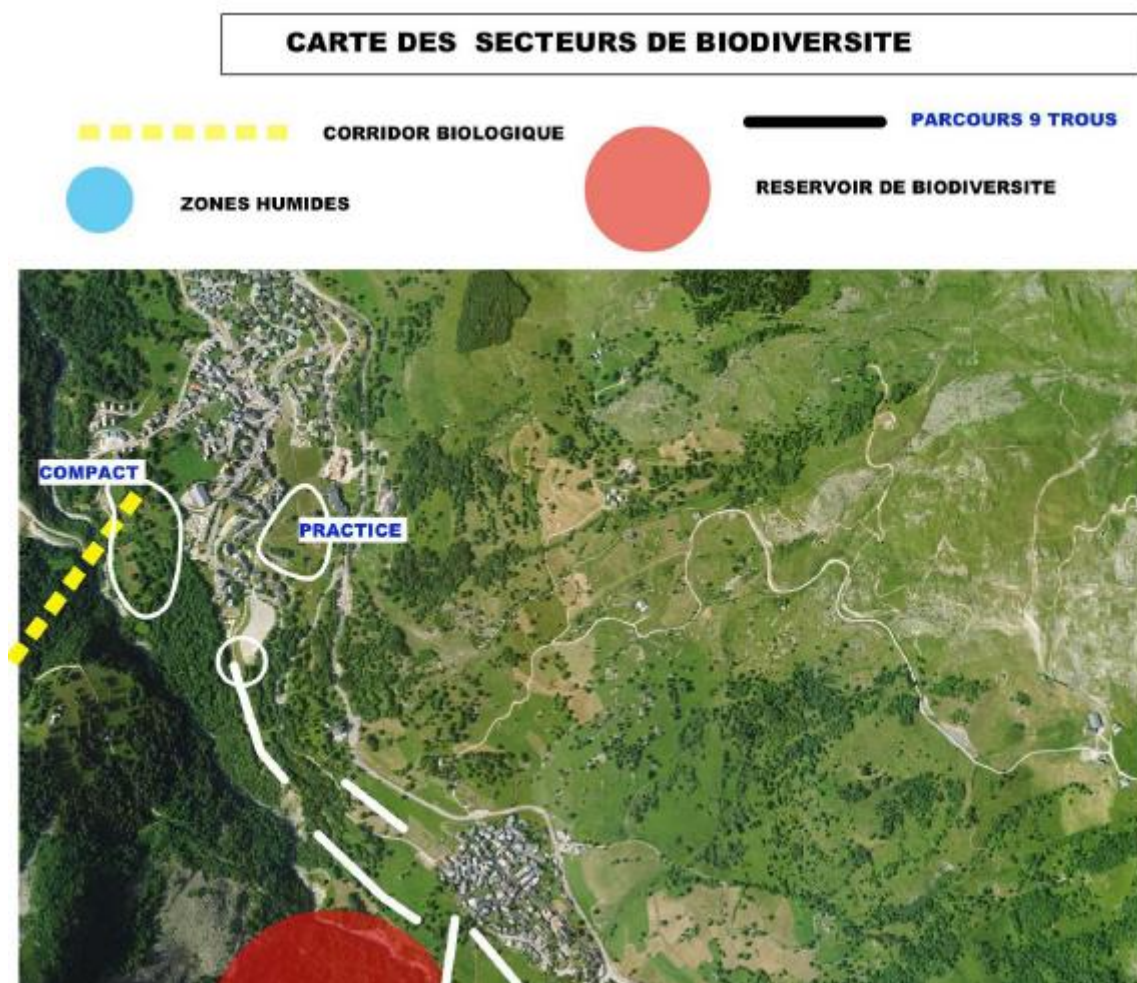
Une pré- étude d'Aout 2015 par PARFAIR, architecte golfique et JB Consulting, permettant l'inscription de l'opération dans le SCOTT fait un état sur les corridors et les réservoirs de biodiversité ciblée sur le village de St Martin de Belleville.

La zone d'étude du golf 9 trous compacts est concernée par un corridor biologique de faible ampleur. Celui-ci est une donnée estimative mais n'est pas répertorié dans la trame verte et bleue de la région. Le maitre d'ouvrage s'engage à en tenir compte dans la conception du golf pour conserver les propriétés de cet espace.

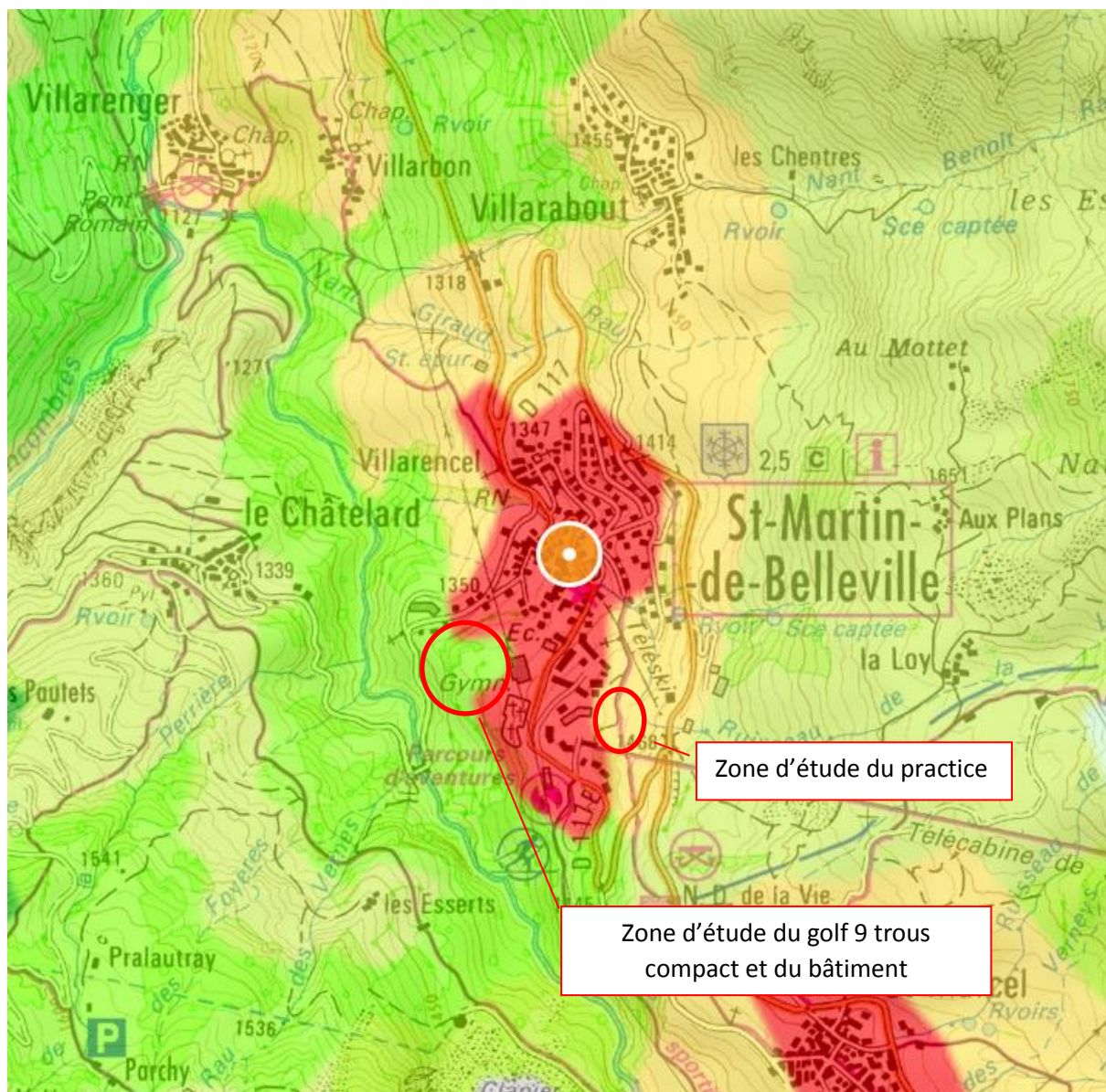
Voir carte page suivante

Les travaux en secteur plus sensibles seront réalisés aux périodes opportunes. La situation des zones d'études en continuité des espaces bâtis et les projets envisagés ne remettront pas en cause le maintien des espèces amenées à fréquenter le secteur.

Pour les habitats et la flore, les espaces concernés sont pâturés ou anthropisés et ne révèlent pas de particularité ou de sensibilités importantes. Les effets pressentis sont faibles.



8.1.2 OCCUPATION DU SOL



Occupation du sol par Corine Land Cover

Dans les zones les moins pentues, le site comprend des prairies que l'on retrouve principalement en zone haute et basse. Une couverture arborée s'est développée avec une présence plus dense dans les zones à fortes pentes.

Un accrobranche est actuellement installé sur les pentes aval de la zone d'étude. Des cheminements de randonnées sont également présents et seront conservés.

Voir carte page suivante.

Le projet est continué avec l'urbanisation existante.

8.1.3 *LES ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX*

8.1.3.1 Les zones humides et leurs alimentations

La zone d'étude n'est pas concernée par une zone humide départementale ou un bassin d'alimentation.

8.1.3.2 Le réseau Natura 2000

Le premier périmètre Natura 2000 est situé à environ 6km à vol d'oiseau dans la Vallées des Allues. C'est un Zone Spéciale de Conservation « La Vanoise ».

L'opération touristique projetée n'aura pas d'incidence sur le périmètre Natura 2000.

8.1.3.3 Les ZNIEFF

La zone d'étude est concerné par une ZNIEFF de type II n°7314 intitulé « Massif du Perron et des Encombres »



Les znieffs

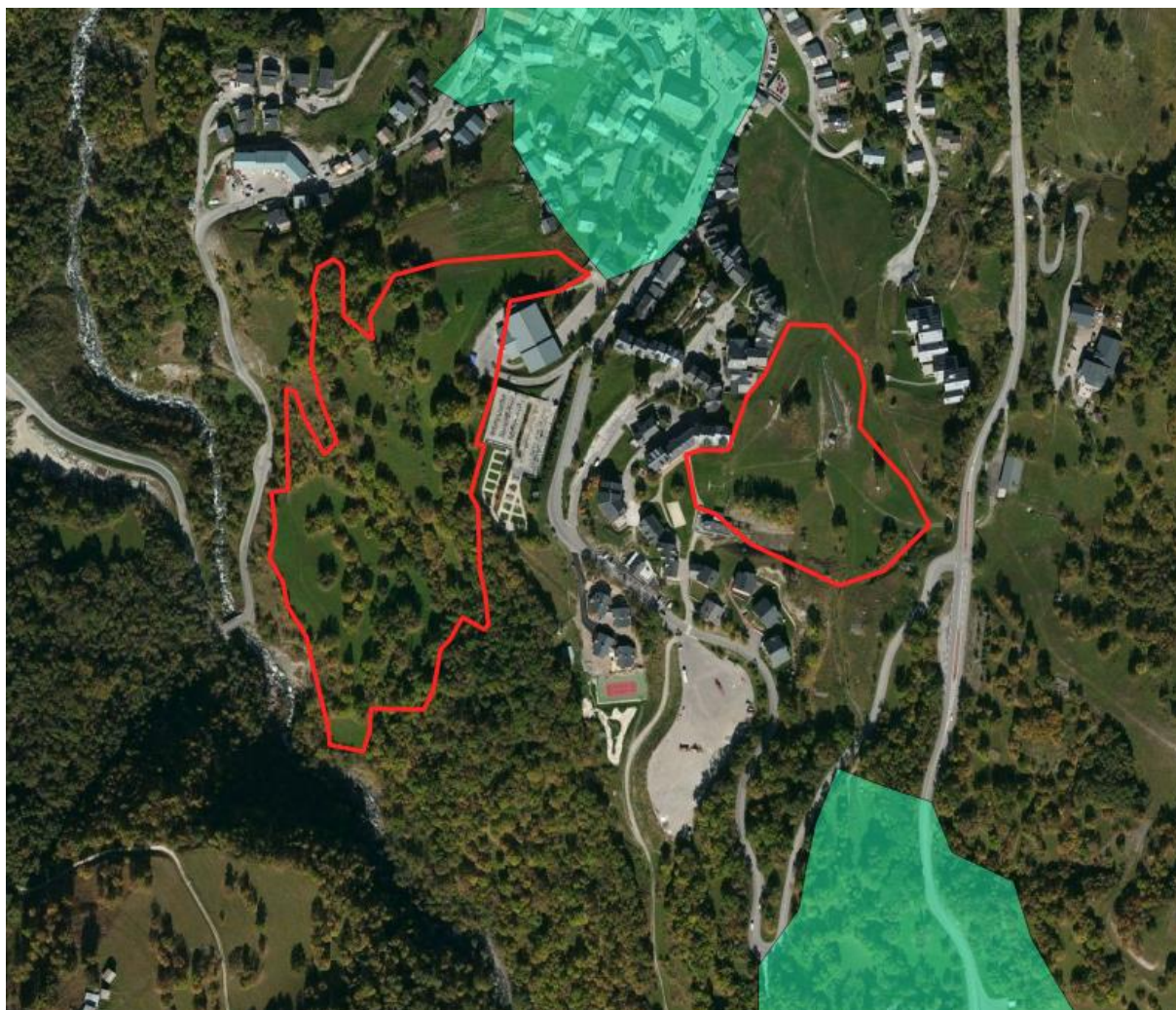
8.1.3.4 Sites inscrits

Deux sites inscrits sont situés à proximité des zones d'études :

- Le site inscrit n°SI495 concernant la Chapelle de Notre Dame de la Vie et ses abords
- Le site inscrit n°SI494 concernant le Village de St Martin de Belleville et de Villarencel

Le projet est situé en proximité immédiate de la servitude du site inscrit des « villages de Saint Martin de Belleville et de Villarencel ».

Dans le cadre de l'aménagement du futur centre et des aménagements périphériques, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site inscrit sont soumis au contrôle du ministre chargé des sites ou du préfet du département. Cette mesure entraîne pour les maîtres d'ouvrages l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site, quatre mois au moins avant le début de ces travaux. L'Architecte des bâtiments de France émet un avis simple et qui peut être tacite sur les projets de construction.

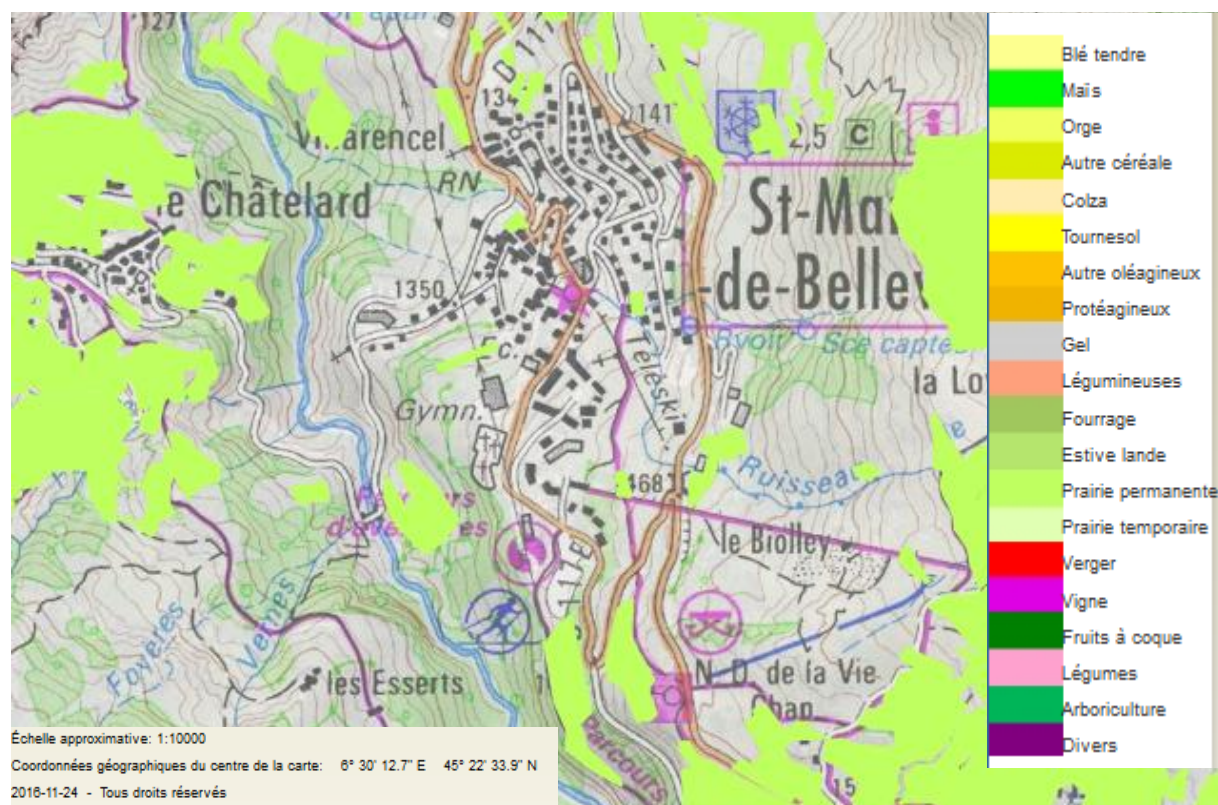


Situation des périmètres inscrits

Un avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être demandé pour la réalisation de l'opération. (Code du patrimoine : articles L. 611-1 à L. 624-2 et Décrets d'application de la loi du 13 décembre 1913) : Un avis simple pour le bâtiment et un avis conforme pour les espaces golfiques.

8.1.4 USAGES AGRICOLES

L'observatoire des territoires de SAVOIE répertorie des surfaces agricoles et leurs usages.



Les zones d'études sont concernées par des parcelles de prairies permanentes. Toutefois l'étude d'Aout 2015 a permis de préciser les usages réels sur St Martin de Belleville.

Les zones d'études pour le centre de bien être, le golf 9 trous et le practice sont concernées par du pâturage de bovins.

Une identification des secteurs potentiels de compensation a déjà été réalisée par les services communaux de St Martin. Cette réflexion a été menée sur le programme à long terme pour prendre en compte dès aujourd'hui les éventuels effets cumulés sur ce point en tenant compte du golf 9 trous non compact esquissé à ce jour. Cette étude met en évidence 41.7ha de surface potentielle pour organiser la compensation avec le groupement pastoral.

Voir carte page suivante

Les effets de l'opération sont donc quasi-nul sur les activités agropastorales.

Localisation des secteurs potentiels de compensation du projet d'équipements golifiques sur la commune des Belleville (septembre 2016)



8.1.5 LE PAYSAGE

Le village de Saint Martin de Belleville possède des enjeux paysagers importants :

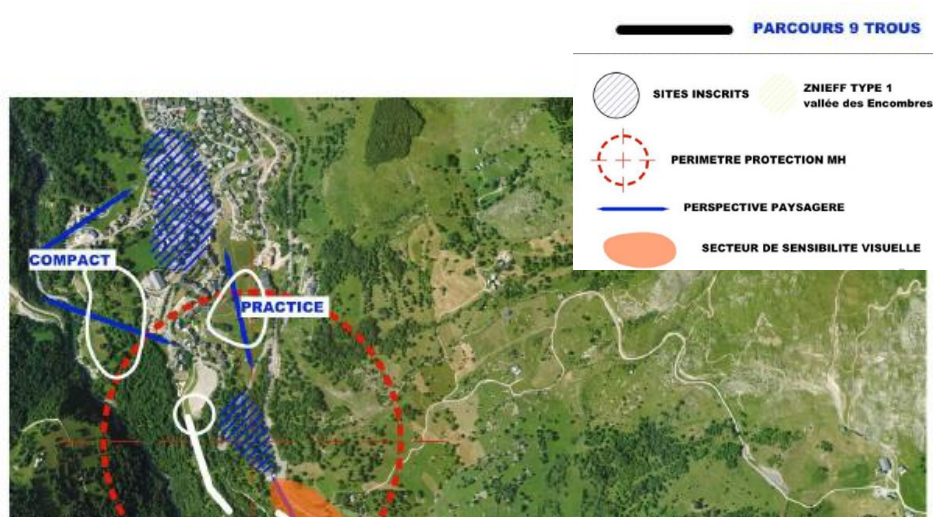
- Sites inscrits
- Monuments classés et leurs périmètres de protection

La carte page suivante montre toutefois les secteurs possédant des sensibilités paysagères différentes du fait de la topographie.

Les zones d'étude pour le bâtiment, le golf 9 trous et le pratique ne sont pas concernées.

Une attention toute particulière est accordée à ces points.

Carte de perception paysagère du site



9. CONCLUSION

La commune des Belleville a décidé de lancer une opération relative à la construction d'un établissement multi-usage et d'espaces golifiques.

Le bâtiment :

En continuité de l'urbanisation existante, hors des corridors importants pour la faune et sur une zone non boisée, l'emprise dédiée pour le bâtiment ne possède pas d'enjeux environnementaux majeurs.

L'emprise prévue pour le bâtiment est cohérente avec le PLU (en emplacement réservé pour les équipements publics), et les porter à connaissance disponibles ou en cours de réalisation traitant des risques naturels. Elle n'est pas dans les périmètres de protection des monuments historiques, ni dans les 500m de co-visibilité avec les sites inscrits. Cette emprise n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaire environnemental hormis une ZNIEFF de type II.

Au vu de cette analyse, le projet ne nécessite pas d'étude d'impact.

Les espaces golifiques :

Pour une meilleure transparence, le golf 9 trous et le practice, prévus dans un proche avenir et dont l'accueil sera situé dans le bâtiment précédemment cité, sont présentés comme une seule et même opération touristique d'aménagement.

Les périmètres alloués pour les espaces golifiques sont en continuité de l'urbanisation existante.

Pour le golf 9 trous compact, le versant est partiellement boisé et une demande de défrichement sera déposée auprès des services de la DDT pour supprimer la vocation forestier de l'espace (8500m²). Toutefois, dans les faits, seuls quelques arbres seront abattus pour conserver l'ambiance du site en vue de l'exploitation du golf.

Les deux secteurs d'étude sont concernés par un aléa de glissement de terrain modéré à fort sur le PPR en cours d'élaboration. Des études géotechniques sont prévues pour l'aménagement des espaces golifiques.

Les deux secteurs sont partiellement concernés par les 500m² de covisibilité avec des périmètres de protection de sites inscrits ou de monuments historiques. Pour ce volet important, un avis conforme sera demandé à l'Architecte des Bâtiments de France pour les espaces golifiques et un avis simple pour le bâtiment. Une attention toute particulière est accordée à ce volet d'intégration du paysage ; c'est pourquoi l'opération fait actuellement l'objet d'un concours d'architecte.

Les deux zones sont utilisées pour des usages agropastoraux. Une réflexion large sur les espaces de compensations est en cours.

La zone dédiée au practice est parcourue en bordure par un cours d'eau. Pour des raisons évidentes d'exploitation du practice, ce secteur ne sera pas aménagé ni proposé à l'exploitation. L'eau prévu pour l'arrosage des golfs sont des volumes d'eaux autorisés et disponibles sur la commune.

Au vu de cette analyse, le projet ne nécessite pas d'étude d'impact.

10. PLAN MASSE



