



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## **Préfète de région**

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen  
au cas par cas sur le projet dénommé  
« démolition et reconstruction d'un complexe hôtelier »  
sur la commune de Couchevel  
(département de la Savoie)**

Décision n° 2024-ARA-KKP-5532

**DÉCISION**  
à l'issue d'un examen au cas par cas  
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

La préfète de région Auvergne-Rhône-Alpes,

**Vu** la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

**Vu** l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2024-220 du 21 octobre 2024 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes portant délégation de signature en matière d'administration générale, d'ordonnancement secondaire et de pouvoir adjudicateur à M. Jean-Philippe Deneuvy, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

**Vu** l'arrêté DREAL-SG-2024-99 du 25 octobre 2024 portant subdélégation de signature aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes en matière d'administration générale ;

**Vu** la demande enregistrée sous le n° 2024-ARA-KKP-5532, déposée complète par SARL Courcherole le 19/12/2024, et publiée sur Internet ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 13/01/2025 ;

**Vu** la consultation de la direction départementale des territoires de Savoie le 23/12/2024 ;

**Considérant** que le projet consiste en la démolition d'un hôtel existant et la construction d'un complexe immobilier en lieu et place sur une surface de 7 538 m<sup>2</sup> sur la commune de Couchevel, au sein de la station de Couchevel 1850, dans le département de la Savoie ;

**Considérant** que le projet a déjà fait l'objet de trois demandes d'examen au cas par cas et a été dispensé d'étude d'impact par décisions n°[2018-ARA-DP-01294](#) du 26 juin 2018, n°[2019-ARA-KKP-1900](#) du 06 mai 2019 et n°[2020-ARA-KKP-2574](#) du 22 juin 2020 ; qu'il fait l'objet d'un nouvel examen au cas par cas en raison des évolutions du projet depuis la dernière demande consistant en :

- une reconfiguration de l'aménagement intérieur de l'ensemble immobilier projeté conduisant à une diminution de la capacité d'hébergement de 76 lits, passant de 414 en 2020 à 344 et à une augmentation d'environ 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- une diminution de la capacité de stationnement de 15 places passant de 111 places à 96 et se traduisant par la réalisation de deux niveaux de sous-sol contre trois initialement prévus ;
- la suppression de l'installation géothermique envisagée pour le chauffage, remplacée par un système de pompes à chaleur et de chaudières électriques ;
- une adaptation des façades et d'une partie de la volumétrie en partie sud tenant compte du terrain naturel et de sa forte pente ;

**Considérant** que le projet soumis à permis de construire valant permis de démolir et dont les travaux dureront trois ans, prévoit les aménagements suivants :

- la démolition de l'hôtel existant, d'une capacité d'accueil de 240 lits et d'une surface de plancher de 5 575 m<sup>2</sup> et l'évacuation des terres (environ 40 000 m<sup>3</sup>) et des déchets ;
- la construction du nouveau bâti de 13 717 m<sup>2</sup> de surface de plancher en R+5 maximum comprenant :

- un hôtel d'une capacité de 240 lits avec 24 lits supplémentaires pour le personnel, deux restaurants, un espace détente avec piscine et spa ;
- une résidence de 16 appartements bénéficiant de services hôteliers d'une capacité de 80 lits ;
- 96 places de stationnement sur deux niveaux de sous-sol ;

**Considérant** que le projet se situe :

- en zones UH à dominante hôtelière, 1AUh secteur de développement à dominante d'hébergement hôtelier et Ns secteur naturel accueillant des équipements liés à la pratique du ski et aux remontées mécaniques, du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune<sup>1</sup> ;
- au sein d'une unité touristique nouvelle (UTN) structurante définie par le schéma de cohérence territoriale (Scot) Tarentaise Vanoise<sup>2</sup> ;
- au sein de l'aire d'adhésion optimale du Parc National de la Vanoise, mais hors du cœur du parc ;
- en dehors :
  - de périmètre de protection de la ressource destinée à l'alimentation en eau potable des populations ;
  - de zonage réglementaire de protection et d'inventaire de la biodiversité ;
  - de zone humide recensée à l'inventaire départemental ;

**Considérant** que le projet présenté relève des rubriques :

- 39a Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- 41a Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus ;

du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant** que le projet se situe sur un site déjà anthropisé et urbanisé et que les évolutions du projet ne sont pas de nature à générer des incidences significatives négatives notables sur l'eau, l'assainissement, les déplacements<sup>3</sup> et la gestion des déblais<sup>4</sup> ;

**Considérant** qu'en matière de gestion :

- du paysage, le dossier présente des photomontages permettant de visualiser l'insertion paysagère du projet dans son environnement proche et lointain ;
- des énergies, le projet a fait l'objet d'une étude de faisabilité énergétique ayant conduit à écarter l'utilisation de la géothermie pour le chauffage et à privilégier l'utilisation de pompes à chaleur et de chaudières électriques, solutions la moins émettrice en CO<sub>2</sub> d'après cette étude ;
- des risques naturels : une étude géotechnique d'avant-projet de type G2 a été réalisée en 2024, qu'il revient au maître d'ouvrage d'assurer le respect des prescriptions de cette étude et de réaliser les études complémentaires éventuellement requises ;

**Concluant**, au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses impacts potentiels, que le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale.

## DÉCIDE

**Article 1<sup>er</sup>** : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de démolition et reconstruction d'un complexe hôtelier, enregistré sous le n° 2024-ARA-KKP-5532 présenté par SARL Courcherole, concernant la commune de Couchevel (73), **n'est pas soumis à évaluation environnementale** en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

<sup>1</sup> PLU de Courchevel dont la dernière procédure a été approuvée le 05/09/2023.

<sup>2</sup> Scot approuvé le 14/12/2017.

<sup>3</sup> Réduction du nombre de lits par rapport à 2020.

<sup>4</sup> Réduction des volumes de déblais de 5 000 m<sup>2</sup> par rapport à 2020.

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet négatif notable sur l'environnement.

**Article 3** : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le

Pour la Préfète et par délégation,  
Pour le directeur par subdélégation,  
Chef de pôle délégué AE

#### **Voies et délais de recours**

##### **1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale**

La décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Toutefois, sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa mise en ligne sur internet. Ce recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait ou de droit prévalant à la date de sa décision.

Où adresser votre recours ?

- RAPO

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE  
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon  
Palais des juridictions administratives  
184 rue Duguesclin  
69433 LYON Cedex 03

##### **2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale**

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire. Elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct ; comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon  
Palais des juridictions administratives  
184 rue Duguesclin  
69433 LYON Cedex 03