

**Réponses à la demande de compléments d'information transmise le 3 décembre 2024 par
le pôle Autorité environnementale de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes en charge de l'examen au cas par cas**



Illustration provisoire fournie à titre indicatif

Objet de la demande :

**Démolition et reconstruction d'un complexe hôtelier
sur la commune de COURCHEVEL
(Département de la Savoie (73))**

Maîtrise d'Ouvrage : SARL COURCHEROLE

**Maîtrise d'Œuvre : Atelier COS /
COLLANGE Architecture**

Rédacteur du dossier : URBACONSEIL

18 décembre 2024

Préambule

A titre préliminaire, la SARL de COURCHEROLE entend rappeler que le 10 janvier 2020, une demande de permis de construire a été déposée en mairie de COURCHEVEL (73) par la SCI DE COURCHEROLE, en vue de la démolition totale et de la reconstruction d'un complexe hôtelier (Hôtel Le Courcheneige).

Le projet consistait en la reconstruction d'un nouveau complexe hôtelier, comportant également des appartements, répartis de la façon suivante :

- un hôtel de 8 935 m² de surface de plancher regroupant 248 lits (104 chambres ou suites),
- un espace pour le personnel comprenant 50 lits,
- 1 salon - restaurant prolongé par une terrasse accessible depuis la piste de ski,
- 1 espace détente regroupant une piscine, un hammam, un sauna, un spa, une salle de massage, une salle de gymnastique prolongée par une terrasse,
- 1 ski-room,
- une résidence de 16 appartements d'un total de 3.820 m² de surface de plancher,
- 112 aires de stationnement réparties sur 3 niveaux de sous-sol.

Dans ce contexte, et dans la mesure où le projet relevait des rubriques n°39 et 41a du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement soumettant certaines catégories de projets à une demande d'examen au cas par cas (travaux et constructions créant une surface de plancher comprise entre 10 000 et 40 000 m², et aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus), la SCI de Courcherole a formulé une demande d'examen au cas par cas auprès du Préfet de Région (autorité environnementale) le 13 mai 2020.

Aux termes d'une décision de dispense n°2020-ARA-KKP-2574 rendue le 22 juin 2020 (cf. copie figurant pages suivantes), le préfet de région a considéré que **le projet de démolition et de reconstruction du complexe hôtelier n'était pas soumis à évaluation environnementale**.

L'autorité environnementale a en effet considéré que le projet n'y était pas soumis compte tenu de ses caractéristiques, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses faibles impacts potentiels, et, plus précisément, pour les raisons suivantes :

- le projet se situe hors du cœur du parc National de la Vanoise et en dehors du périmètre de protection de la ressource destinée à l'alimentation en eau potable ;
- le projet est inscrit en tant qu'Unité Touristique Nouvelle (UTN) structurante dans le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) et se situe dans un secteur déjà très anthropisé et urbanisé ;
- des mesures destinées à minimiser les déplacements liés à l'évacuation des déblais excédentaires au regard des terrassements ont été prévues par le maître d'ouvrage du projet.

Le permis de construire a été délivré à la SCI de COURCHEROLE le 13 janvier 2021.

Un permis de construire modificatif a par la suite été délivré à ladite société le 23 août 2022, en vue de modifications mineures.

Dans le cadre d'une nouvelle demande de permis de construire modificatif n°2, la SARL de COURCHEROLE a décidé de formuler une nouvelle demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale et ce, alors même que le projet n'entre pas dans le champ de l'article 2 de la décision de dispense du 22 juin 2020, en vertu duquel « *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 notable sur l'environnement* ».

En effet, le projet tel que présenté dans la demande de permis de construire modificatif n°2 est inchangé par rapport au projet précédent, seules la conception et la distribution des espaces étant modifiées.

En conséquence, aucune modification n'est susceptible de générer un effet notable sur l'environnement, depuis la précédente décision de dispense de 2020.

Cette demande d'examen au cas par cas a été transmise¹ le 26 novembre 2024 à l'autorité chargée de cet examen par voie dématérialisée via la plateforme ministérielle MELANISSIMO².

Le 3 décembre 2024, par messagerie électronique, le pôle Autorité environnementale de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes a adressé à la SARL de COURCHEROLE une demande de compléments d'information portant sur :

- un sujet de forme (précisions à apporter concernant l'identification du lien entre le pétitionnaire / maître d'ouvrage et l'entité déposant le dossier de demande d'examen au cas par cas) ;
- six sujets de fond (énoncés plus en détails ci-après) intéressant les thématiques suivantes :
 - les fréquentations de l'hôtel existant et du complexe hôtelier projeté ;
 - la ressource en eau ;
 - le stationnement ;
 - la biodiversité ;
 - l'énergie ;
 - la gestion des déblais.

Le présent document comportant l'ensemble des réponses à ces demandes de précisions constitue un document complémentaire à la demande adressée le 26 novembre 2024 à l'autorité environnementale chargée de l'examen au cas par cas.

¹ La transmission de cette demande a été assurée par l'Assistant au Maître d'Ouvrage (A.M.O.) agissant ainsi pour le compte de la SARL COURCHEROLE.

² Démarche conseillée sur le site internet de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes pour la communication de dossiers volumineux.



PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Autorité Environnementale
Préfet de région

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

Décision n° 2020-ARA-KKP-2574

DREAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES / Service CIDDAE / Pôle AE
www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

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

Le préfet 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 l'article 4 et son annexe III ;

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

Vu l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, notamment ses articles 2 et 7 ;

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 n° 2020-97 du 15 mai 2020 du préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, portant délégation de signature à M. Jean-Philippe Deneuvy, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2020-05-18-72 du 18 mai 2020 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu la demande enregistrée sous le n° 2020-ARA-KKP-2574, déposée complète par la société civile immobilière de Courcherole, le 13 mai 2020, et publiée sur Internet ;

Vu les saisines de l'agence régionale de santé et de la direction départementale des territoires de la Savoie en date du 25 mai 2020 ;

Considérant la nature du projet :

- qui consiste à construire, sur une surface de 7538 m², un complexe créant 12800 m² de surface de plancher, en R+5 maximum, avec 3 niveaux de sous-sol et comprenant :
 - un complexe hôtelier classé 4* créant une surface de plancher de 8145 m²,
 - des logements réservés au personnel créant 790 m² de surface de plancher,
 - une résidence d'appartements avec 3820 m² de surface de plancher ;
- qui inclut l'évacuation des déchets suite à la déconstruction de 5575 m² de surface de plancher de bâtiments existants ;
- qui nécessite la création de 111 places de stationnements sur 3 niveaux de sous-sols ;
- qui relève des rubriques n°39 et 41a du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- au sein du domaine skiable de Courchevel 1850, sur la commune de Courchevel ;
- au sein de l'aire d'adhésion optimale du Parc National de la Vanoise, mais hors du cœur du parc et en dehors de périmètre de protection de la ressource destinée à l'alimentation en eau potable des populations ;

Considérant que, le secteur étant couvert par un Plan de Prévention des Risques naturels, le pétitionnaire devra respecter les prescriptions de celui-ci ;

2/4

Considérant que, le projet étant localisé en zones Uh et 1Uh du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et inscrit en tant qu'Unité Touristique Nouvelle (UTN) structurante dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable de l'assemblée du pays Tarentaise Vanoise, est conforme au PLU et aux éléments de la fiche UTN inscrite au SCOT ;

Considérant que le projet se situe sur un site déjà très anthropisé et urbanisé ;

Considérant la prise en compte de l'intégration du bâtiment dans son environnement et sa qualité architecturale, facilitant son insertion dans le site ;

Considérant que le pétitionnaire déclare mettre en œuvre des mesures afin de minimiser les déplacements liés à l'évacuation des déblais excédentaires au regard des terrassements en les réutilisant dans d'autres projets de travaux du secteur ;

Rappelant que des études thermiques et géologiques pourraient être envisagées et que, dans l'hypothèse où une installation géothermique serait prévue à leur issue, le pétitionnaire devra procéder à l'évaluation environnementale de son projet selon les modalités prévues par les lois et règlement s'appliquant à ladite installation ;

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, le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale ;

DÉCIDE :

Article 1

Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de démolition et de reconstruction d'un complexe hôtelier, sur la commune de Courchevel (Savoie), enregistré sous le numéro n°2020-KKP-2574, 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.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 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 seraient 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 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 22 juin 2020

Pour le préfet et par délégation,

Pour le Directeur et par subdélégation

Chef de pôle délégué AE
Isabelle TREVE-THOMAS



3/4

Voies et délais de recours

En application des dispositions combinées de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration et de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.
Toutefois, en application des articles 1 et 2 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 susvisée, du fait que la présente décision intervient dans la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 inclus, le recours peut être formé, au plus tard, dans un délai de deux mois à compter de la fin de cette période.

Seule la décision soumettant à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas peut également faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VI de l'article R. 122-3 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 internet¹. 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.

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas 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 autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

• **Recours administratif ou le RAPO**

Monsieur le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

• **Recours contentieux**

Monsieur le président du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03

¹ Du fait que la présente décision intervient dans la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 inclus, le RAPO peut être formé, au plus tard, dans un délai de deux mois à compter de la fin de cette période.

4/4

1 - Sujet de forme :

Demande formulée par le pôle Autorité environnementale de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes : « *il est nécessaire d'identifier clairement le lien entre le pétitionnaire (SARL COURCHEROLE) et la personne ou l'entité qui dépose le dossier d'examen au cas par cas (attestation du maître d'ouvrage désignant le bureau d'études comme mandataire par exemple) ».*

Comme l'indique la rubrique n°2 du formulaire CERFA n°14734*04 (cf. sa page 1) joint à la demande d'examen au cas par cas transmise le 26 novembre 2024³, le maître d'ouvrage du projet est une personne morale, à savoir la SARL COURCHEROLE, représentée par son gérant, M. Massimo AGOSTINELLI, signataire de ce même formulaire et de l'ensemble de la demande tel qu'indiqué à la rubrique n°9 de ce document (cf. sa page 13).

Pour des questions pratiques, la transmission en version dématérialisée du dossier de demande d'examen au cas par cas, préparé notamment avec l'aide de la maîtrise d'œuvre (dont l'Atelier COS et l'agence COLLANGE Architecture, les architectes) et d'un prestataire spécialisé en particulier dans l'élaboration de ce type de dossiers (la société URBACONSEIL), a été assurée par une personne représentant l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (A.M.O.) pour ce projet, en l'occurrence la société JLL.

Par ailleurs, comme l'indique l'annexe n°1, un architecte de l'agence COLLANGE Architecture constitue la personne habilitée à fournir des renseignements sur la demande d'examen au cas par cas, et plus largement sur le projet objet de cette demande.

2 - Sujet de fond n°1 : Fréquentations de l'hôtel actuel et du complexe hôtelier projeté

Demandes formulées par le pôle Autorité environnementale de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes : « *Quelle est la fréquentation actuelle de l'hôtel ? Quelle est la fréquentation future estimée ? Il est précisé dans le dossier que l'actuel hôtel dispose de 86 chambres, soit 240 lits. Le projet présenté comprend un hôtel d'une capacité de 240 lits ainsi qu'une résidence de 16 appartements. Quelle est la capacité d'accueil totale du projet (hôtel + résidence) ? Est-elle augmentée par rapport à l'offre actuelle ? »*

Comme indiqué dans l'annexe n°4 du dossier de demande d'examen au cas par cas, l'hôtel existant sur le point d'être démoli et reconstruit dispose de 86 chambres, représentant une capacité d'hébergement de 240 lits.

Le complexe hôtelier une fois reconstruit comportera :

- une partie hôtelière de 80 chambres et suites représentant une capacité d'hébergement de 240 lits,
- 8 chambres destinées au personnel de l'hôtel représentant une capacité d'hébergement de 24 lits,
- une résidence de 16 appartements représentant une capacité d'hébergement de 80 lits.

Ce projet dispose donc d'une capacité d'hébergement globale (hôtel + résidence) de 344 lits, ce qui représente une création de 104 lits par rapport à l'hôtel existant.

La capacité d'accueil **totale** du projet (hôtel + résidence) sera donc légèrement augmentée.

Toutefois, le projet modifié qui fait l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas est réduit par rapport au projet initialement présenté en 2020 (qui comprenait 414 lits). En effet, le projet modifié comprend :

- une diminution de 24 chambres et suites ;
- une diminution de 26 lits dédiés au personnel
- une diminution de 36 lits de la partie « résidence ».

Soit une diminution globale, par rapport à 2020, de 76 lits.

En outre, s'agissant des seuls « lits touristiques » (donc non compris ceux destinés à l'hébergement du personnel), le projet de 2024 conduit à la réalisation d'une capacité d'hébergement totale de 320 lits cohérente avec celle, fournie à titre indicatif, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « Le Jardin Alpin » définie par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune déléguée de SAINT-BON TARENTEISE (« environ 300 lits touristiques relevant de la destination hébergement hôtelier », cf. annexe 7 du dossier de demande d'examen au cas par cas transmise le 26 novembre 2024).

³ Ainsi que sur la page de garde du document joint également à cette demande comprenant l'ensemble des annexes visées par les rubriques 8.1 et 8.2 du formulaire CERFA n°14734*04.

3 - Sujet de fond n°2 : Ressource en eau

Demandes formulées par le pôle Autorité environnementale de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes : « *Le projet est-il en adéquation avec disponibilité de la ressource en eau, dans un contexte de changement climatique ? Les volumes d'eau (usage courant, espace détente avec piscine et spa) sont-ils voués à augmenter ? La station d'épuration est-elle en capacité de traiter la totalité des effluents générés par le projet ?* »

Concernant l'eau potable, le projet n'aura aucune incidence sur la ressource :

- Le futur projet remplacera un hôtel existant qui comporte 86 chambres pour 240 lits, compris restaurant.
- D'un point de vue quantitatif, le projet sera alimenté en eau potable estimée pour l'ensemble du programme, soit 16 appartements, 80 chambres clients et 8 chambres personnels soit 344 lits équivalents (touristiques et saisonniers), une piscine et SPA, des restaurants pour 485 couverts au total et un bar.

Sur la base de ces éléments, le bureau d'études ABAC (en charge des fluides au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre) estime que le projet devrait générer une consommation moyenne journalière comprise entre 43 m³ environ au minimum et environ 61 m³ au maximum.

Le projet intégrera des systèmes d'économies d'eau, comme des limiteurs de débits sur les robinets, etc. Le tout complété par une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) qui permettra de vérifier rapidement les éventuelles dérives de consommations, détection de fuite, consommation anormale, etc.

La réglementation impose des apports d'eau « neuve » de 30 litres /jour / baigneur. Cependant lorsque les qualités d'eau réglementaires sont dégradées, souvent le seul moyen consiste pour respecter les normes sanitaires à rajouter des volumes d'eau neuves dans le(s) bassin(s).

Des systèmes de traitement d'eau performants (débit de recyclage, surface de filtration, etc.) seront installés pour la zone piscine. Sachant que dans ce type d'établissement la fréquentation journalière (nombre de baigneurs par jour) est relativement faible au regard de celle d'une piscine publique par exemple. Là aussi, la GTB permettra de vérifier les éventuelles dérives de consommation.

Sur cette base, la société SUEZ a été sollicitée. Son responsable d'exploitation local a confirmé qu'il n'y avait pas de problématique sur l'AEP au regard de ces données (cf. dans l'encadré ci-contre sa réponse adressée par messagerie électronique).

Le projet est donc bien en adéquation avec les ressources et équipements en eau potable disponibles.

De:

Gueret, Fabien <[REDACTED]>

Envoyé:

vendredi 13 décembre 2024 17:02

À:

Etude - M.M.O.

Cc:

Christophe LEBLANC

Objet:

RE: COURCHENEIGE - Réseau AEP et EU

Bonjour,

Le gisement disponible à ce jour permet la continuité de votre projet.

Cordialement

Fabien GUERET
Responsable d'exploitation Courchevel
Savoie
127 impasse du Bois du Ban 73120 Courchevel
Eau France

Portable : [REDACTED]



En matière d'assainissement :

- En phase chantier, le volume des effluents issus du projet n'est pas notable et facilement traitable par la mise en place de WC de chantier.
- En phase d'exploitation, le volume des effluents issus du programme sont estimés à environ 580 EH (344 lits + clients et personnel présents sur site + 485 couverts des restaurants, piscine et SPA.

Avec comme base :

- 1 logement = 2,5 EH ;
- 1 lit = 1 EH ;
- 1 personne du personnel de l'établissement = 0,5 EH ;
- 1 couvert au restaurant = 0,25 EH.

Sur cette base, le représentant de la Communauté de communes VAL VANOISE a confirmé que la station de traitement des eaux usées du Carrey a tout à fait la capacité d'absorber la contribution de ce projet à la charge organique entrant sur la station (cf. dans l'encadré ci-contre, sa réponse adressée par messagerie électronique).

Il a surtout souligné la nécessité absolue de bien séparer les EU et les EP, sachant que nous avons bien prévu que l'ensemble des EP du futur projet soit raccordé sur le réseau d'eaux pluviales de la commune.

La station d'épuration a donc la capacité de recevoir les effluents issus du programme pour traitement avant rejet au milieu naturel.

Le projet est donc bien en adéquation avec les équipements en assainissement disponibles.

De: MOLINIER, Fabrice <[REDACTED]@valvanoise.fr>
Envoyé: jeudi 12 décembre 2024 11:26
À: Etude - M.M.O.
Cc: Christophe LEBLANC; Stéphane BURLET
Objet: Re: HOTEL COURCHENEIGE - Station d'épuration

Bonjour,

Je vous confirme que la station de traitement des eaux usées du carrey est tout à fait en capacité d'absorber la contribution de ce projet à la charge organique entrant sur la station.
J'appelle davantage votre attention sur la nécessité absolue de bien séparer les EU et les EP.
à ce jour, la station est davantage impactée par les eaux claires parasites que par un excès de charge organique. C'est donc bien sur ce point que vous devez être vigilants dans la conception et la réalisation du projet. Nous le serons également.

restant à votre disposition,

Bien cordialement

4 - Sujet de fond n°3 : Stationnement

Demande formulée par le pôle Autorité environnementale de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes : « Le projet comprend 96 places de stationnement, contre 57 actuellement. Pouvez-vous justifier cette augmentation ? »

Le projet modifié comprendra **96 places** de stationnement sur **deux niveaux de sous-sol**.

L'augmentation du nombre de places de stationnement par rapport au complexe hôtelier existant est liée aux règles d'urbanisme prévues en la matière. **En effet, il n'est pas possible de prévoir moins de 96 places de stationnement en application du PLU de Courchevel⁴**, en zones UH et 1AUh (zone à dominante hôtelière et secteur de développement à dominante d'hébergement hôtelier). Le projet respecte donc les normes minimales de stationnement rappelées dans l'extrait ci-après.

Le détail du calcul est le suivant, étant précisé que des normes différentes sont prévues pour la partie « habitation » et la partie « hôtel » :

- **Habitat :**
Pour sa composante « résidence de 16 appartements », le projet prévoit le développement d'une Surface de Planchers (SdP) de 4 043 m². En conséquence, en application des normes rappelées ci-contre :
 - de 0 à 800 m² de SdP : 1 place par tranche de 100 m² de SdP :
⇒ soit pour 800 m² de SdP : **8 places**
 - au-delà de 800 m² de SdP : 1 place par tranche de 150 m² de SdP :
⇒ soit pour les 3 243 m² de SdP restants = 21,62 places, nombre arrondi à **22 places**.
- **Hôtel :**
 - Pour les chambres : 2 places pour 3 chambres :
⇒ soit pour 58 chambres : 38,67 places, nombre arrondi à **39 places**.
 - Pour les suites : 1 place par tranche de 80 m² de SdP :
⇒ soit pour 1 877 m² de SdP dédiés aux suites : 23,46 places, nombre arrondi à **23 places**.
 - Pour les chambres du personnel : 1 place par tranche de 80 m² de SdP :
⇒ soit pour 323 m² de SdP dédiés à ces chambres : 4,03 places, nombre arrondi à **4 places**.

Soit un nombre minimal global de 96 places de stationnement.

Notons à cet égard que, dans le cadre du projet objet du permis de construire en date du 13 janvier 2021 et soumis à examen au cas par cas, il était prévu **112 aires de stationnement** réparties sur **trois niveaux de sous-sol**.

Il en ressort qu'aucune modification susceptible de générer un effet notable sur l'environnement n'est à noter dans le cadre du projet objet de la présente demande d'examen au cas par cas.

Extrait du règlement du P.L.U. de SAINT-BON TARENTAISE en matière de stationnement de véhicules automobiles pour la zone UH (également applicable en zone 1AUh)

ARTICLE UH12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	
Nota : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies, il est exigé :	
HABITAT	Il est exigé au minimum : <ul style="list-style-type: none">• Pour un projet soumis à autorisation d'urbanisme présentant une surface de plancher totale d'habitat inférieure à 200 m² : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.• Pour un projet soumis à autorisation d'urbanisme présentant une surface de plancher totale d'habitat supérieure ou égale à 200 m², il est exigé (règles cumulatives) :<ul style="list-style-type: none">○ Pour la part de surface de plancher comprise entre 0 et 800 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.○ Et pour la part de surface de plancher au-delà de 800 m², 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.• Dans tous les cas, il est exigé au minimum 1 place par logement.•
ACTIVITES Hébergement hôtelier (dont les hôtels-restaurants)	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Il est exigé au minimum : <ul style="list-style-type: none">• 2 places pour 3 chambres• 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les suites et les chambres de personnel

⁴ Cf. précisions dans les annexes n°2 et n°7 du dossier de demande d'examen au cas par cas transmis le 26 novembre 2024.

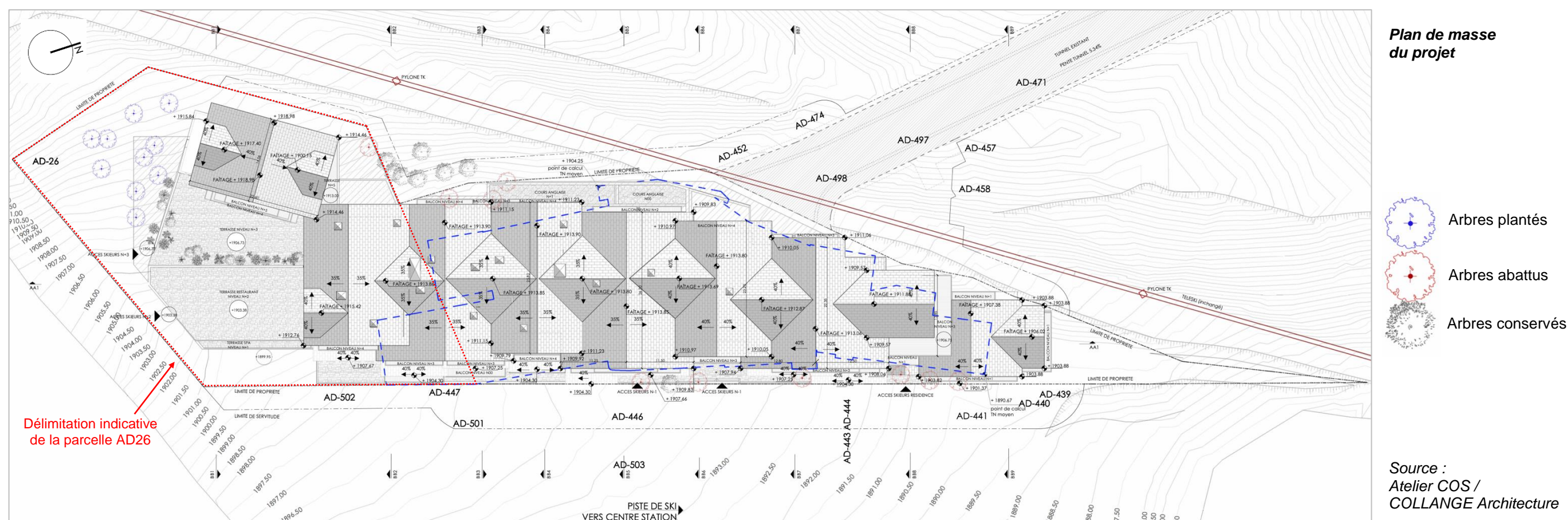
5 - Sujet de fond n°4 : Biodiversité

Demande formulée par le pôle Autorité environnementale de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes : « La partie sud est occupée par un couvert végétal type prairie et une dizaine d'épicéas seront coupés. Un pré-diagnostic écologique a-t-il été réalisé afin d'identifier la présence ou l'absence d'enjeu et d'espèces protégées ? »

Rappelons, à titre liminaire, que :

La réalisation du projet entraîne la coupe d'une dizaine d'épicéas épars sur le site. Le plan de masse joint ci-dessous permet de localiser les arbres destinés à être abattus (arbres délimités en rouge) : un seul se situe dans cette partie sud, les neuf autres sont situés aux abords directs de l'hôtel existant (dont l'emprise est délimitée sur ce plan de masse par un trait discontinu de couleur bleue).

Dix arbres de type résineux d'essences locales adaptés au site seront plantés en contrepartie en pleine terre dans la partie Sud du site du projet c'est-à-dire au sein de l'emprise foncière délimitée par l'actuelle parcelle AD26 essentiellement occupée actuellement par un couvert végétal de type prairie. Ces arbres sont délimités en bleu sur le plan de masse joint ci-dessous.



Ces abattages et plantations étaient déjà prévus dans le cadre du projet initial objet de la demande de permis de construire déposée en 2020, et sont donc inchangés dans le cadre du projet modifié.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Tarentaise Vanoise

Illustration de l'équilibre développement / protection

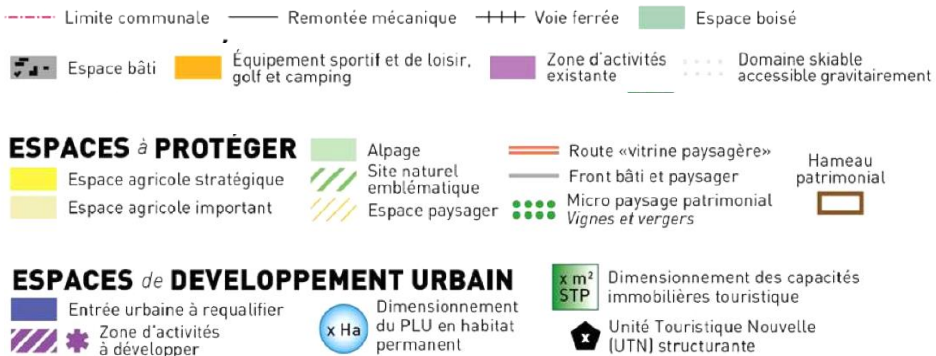
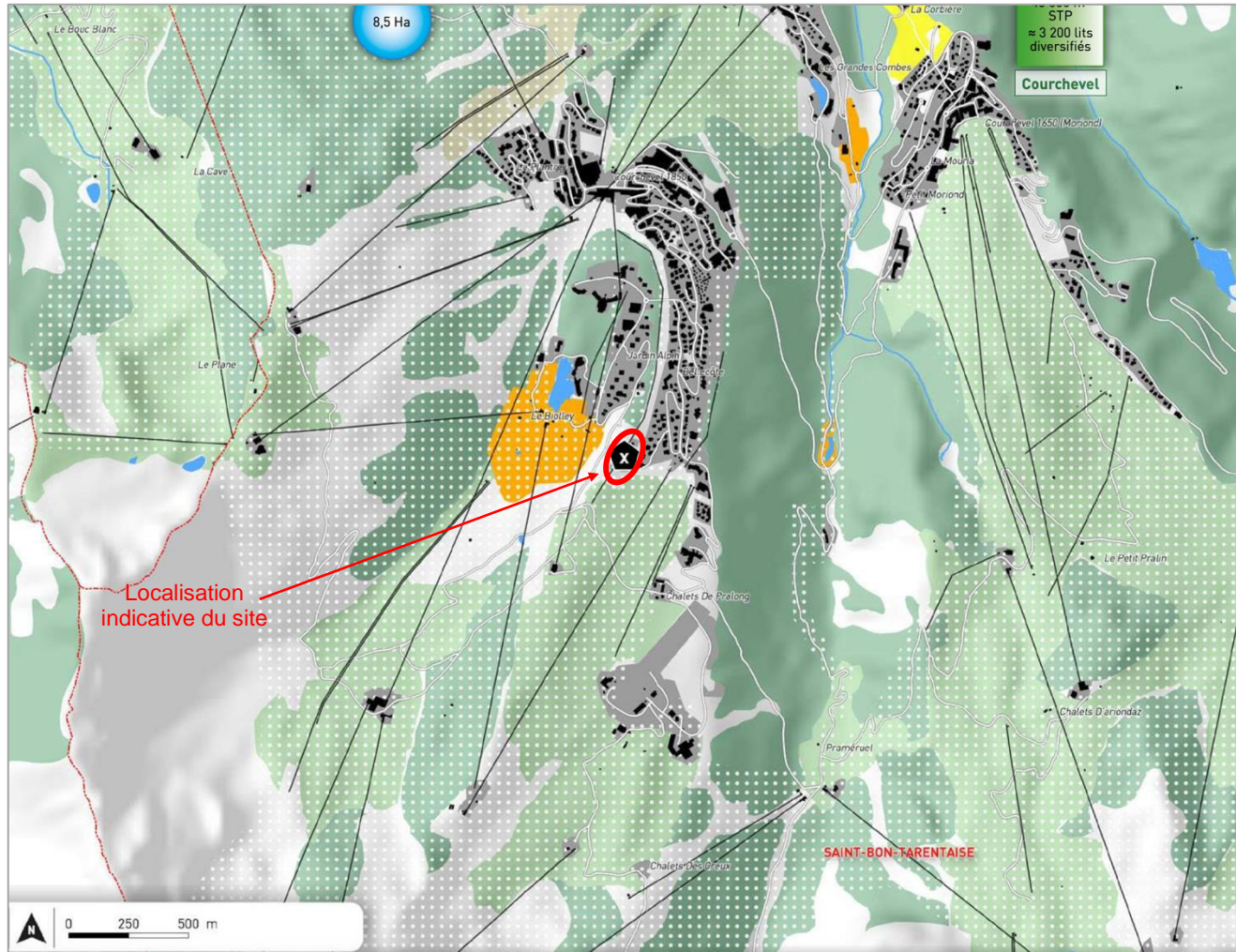
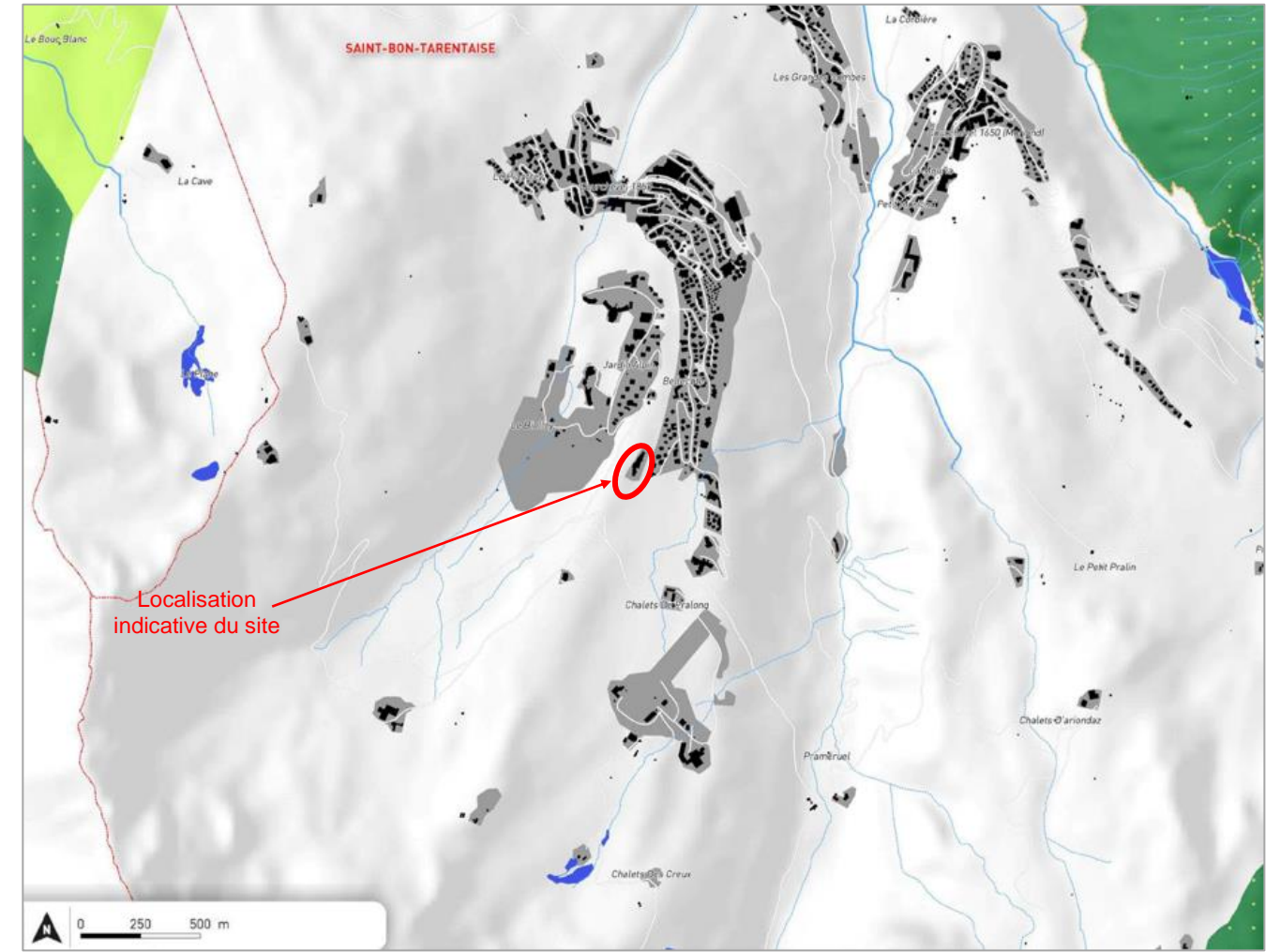
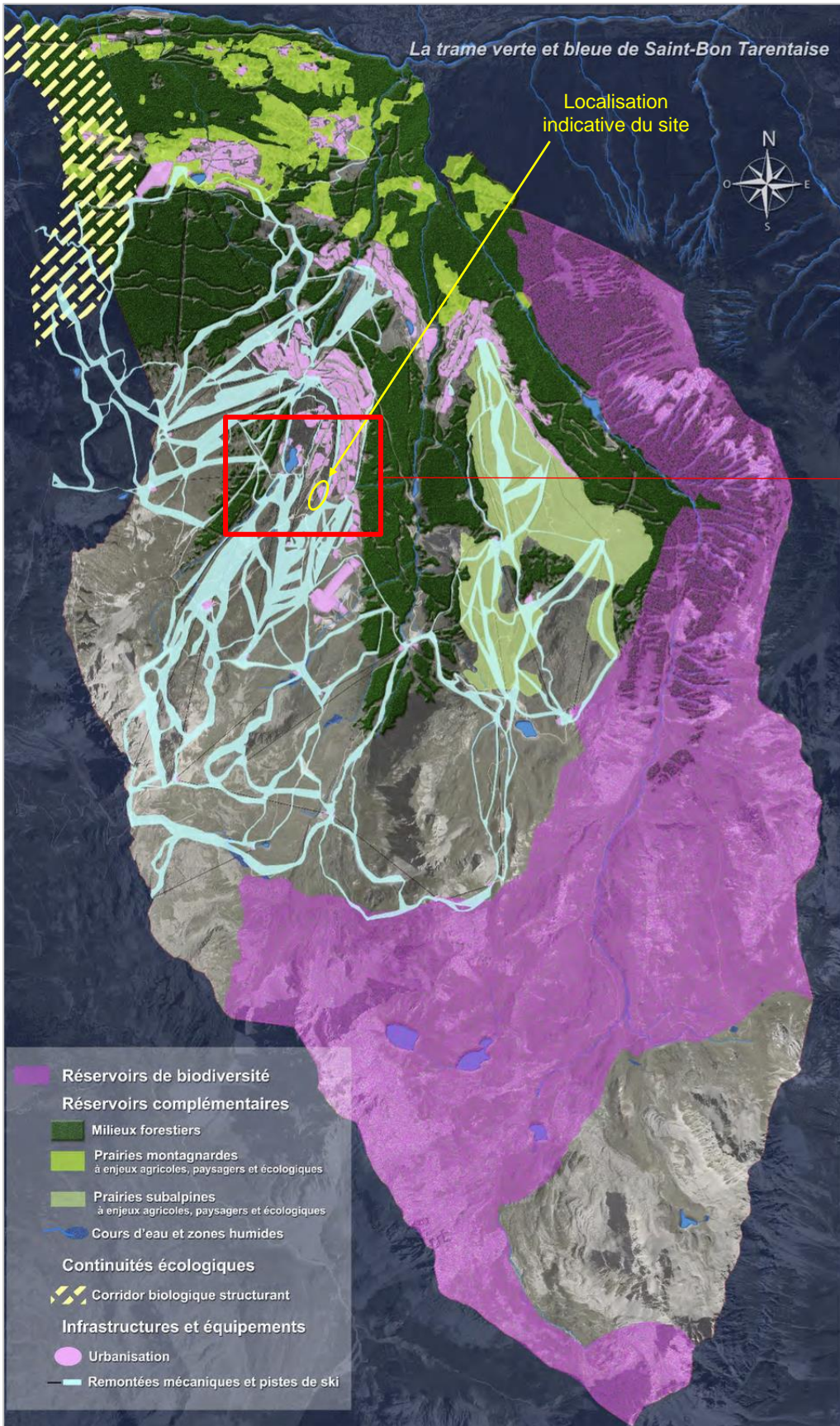


Illustration de la Trame Verte et Bleue



Source : Atlas cartographique du Document d'Orienta-
tion et d'Objectifs (D.O.O.) du SCoT Tarentaise Vanoise



La Trame Verte et Bleue de SAINT-BON TARENTEISE dans le P.L.U. de la commune



Source :
Rapport de présentation du P.L.U.

6 - Sujet de fond n°5 : Energie

Demande formulée par le pôle Autorité environnementale de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes : « Pouvez-vous préciser pourquoi le développement d'une installation géothermique initialement prévue a-t-il été abandonné ? »

Une solution s'appuyant sur l'exploitation géothermique du sous-sol par un système de sondes verticales pour assurer la production de chauffage, d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) et le refroidissement des locaux prévus a bien été envisagée dans le projet objet de la précédente demande d'examen au cas par cas transmise à l'autorité environnementale en 2020.

Les différentes études menées postérieurement à cette demande ont montré que la ressource géothermique ne pouvait couvrir la totalité des besoins annuels du projet. En effet, selon les calculs réalisés par le bureau d'études ABAC, **plus de 10 000 mètres linéaires (ml) de sondes géothermiques (soit plus de 100 puits géothermiques⁶) est nécessaire pour satisfaire ces besoins uniquement par cette ressource.** Dans ce cadre, et compte tenu de la distance à prévoir entre chacun de ces puits, il était indispensable de disposer d'un terrain d'une superficie d'environ 10 000 m² pour y implanter ce champ de sondes géothermiques. Or, une telle surface n'est pas disponible sur le site. Les calculs réalisés ont montré qu'au regard de la surface extérieure disponible dans les limites du projet, il était possible d'installer un nombre maximal de 14 sondes (soit une longueur totale de 1 400 mètres linéaires).

Dans le cadre de l'étude de faisabilité énergétique réalisée par le bureau d'études ABAC⁷ comparant (sur les plans technique, économique et énergétique) différents systèmes envisageables⁸ pour satisfaire les besoins du projet, la ressource géothermique a donc été associée à d'autres solutions dans le système combinant :

- 1 PAC sur sonde géothermique (90 Kw) avec 14 sondes géothermiques,
- 3 PAC thermo-frigo-pompe (Air / Eau) (105 Kw à -15°C),
- 2 chaudières électriques (400/450 Kw unitaire).

Finalement, à l'appui des résultats de cette étude, et compte tenu des différentes contraintes des autres systèmes étudiés, le choix s'est porté sur le système n°3 analysé dans le cadre de l'étude de faisabilité énergétique. Ce système s'appuie en premier lieu sur 4 pompes à chaleur (PAC) Thermo-frigo-pompe Air / Eau d'une puissance totale estimée de 500 Kw (par une température extérieure de - 15°C) permettant à la fois de produire du chauffage et du froid, ces équipements pouvant fonctionner jusqu'à des températures extérieures très basses (- 30°C) avec des coefficients de performance (COP) supérieurs ou égaux à 2 par - 20°C.

Toutefois, afin de limiter leur puissance et leur nombre sur le site, ces PAC seront complétées par deux chaudières électriques qui assureront le complément de chauffage lorsque les températures extérieures descendront en dessous de -15°C par exemple (soit seulement quelques jours par an⁹), mais également de secours en cas de panne d'une des PAC.

La production d'ECS sera assurée en semi-instantanée avec ballons de stockage capacité totale de 10 à 15 m³ alimentée par les PAC.

Selon les calculs réalisés dans cette étude, ce système (correspondant donc à la « solution 3 » du tableau figurant page suivante) :

- est celui qui émettra la quantité de dioxyde de carbone (CO₂) la moins élevée sur la période de référence prise en compte (15 ans) parmi les différents systèmes analysés avec 1 935 tonnes soit 4,58 fois moins que la solution 1 servant uniquement de référence¹⁰ ; cette quantité est même moins importante que celles émises par les systèmes intégrant la ressource géothermique (solution 2 avec 2 600 tonnes et solution 4 avec 2 473 tonnes) ;
- présente le surcoût le plus faible (calculé par rapport au coût de la solution 1 servant uniquement de référence) ;
- présente le coût global (calculé sur 15 ans) le plus intéressant.

⁶ La profondeur maximale est comprise sur la zone autour de 100 / 110 ml.

⁷ Dans le cadre de l'élaboration du dossier de demande de permis de construire du projet objet de la demande d'examen au cas par cas transmise le 26 novembre 2024.

⁸ Il est utile de préciser qu'un autre système intégrant le recours à la ressource géothermique a également été pris en considération dans cette comparaison. Il s'agit du système n°4 dans le tableau figurant page suivante combinant cette ressource (via 2 PAC) avec 2 PAC thermo-frigo-pompe (Air / Eau) (105 Kw à -15°C) et 2 chaudières électriques (400/450 Kw unitaire). Cependant, ce système, inenvisageable car s'appuyant sur un champ de 28 sondes géothermiques impossible de mettre en œuvre sur l'emprise foncière du projet, n'a été pris en compte que pour les besoins de l'étude afin de montrer la pertinence ou non de recourir à une exploitation plus large de la ressource géothermique.

⁹ Selon données disponibles à la station météorologique la plus proche du projet située à SAINT MARTIN DE BELLEVILLE (à une altitude de 1 500 m environ), la température extérieure est inférieure à - 10°C est rencontrée seulement 20 jours par an (en moyenne, la période la plus longue - 153 jours - est celle durant laquelle cette température se situe entre 0°C et - 5 C°). Par conséquent, la période durant laquelle la température extérieure devrait être inférieure à - 15°C (pour que le complément électrique se mette en marche) sera certainement inférieure à ces 20 jours.

¹⁰ Cette solution 1 associant deux chaudières fuel de 450 Kw unitaire environ, 1 ou 2 cuve(s) de stockage de fuel pour une capacité totale de 20 à 30 m3 et deux groupes froids de 150 à 170 Kw unitaire environ.

Tableau de synthèse relatif à la comparaison des systèmes étudiés pour satisfaire les besoins du futur complexe hôtelier

SOLUTIONS	SOLUTION 1 : SOLUTION du (PC 1-PCM) POUR SERVIR DE REFERENCE SEULEMENT (solution non Possible)	SOLUTION 2 : OPTION 1 CVC - (1 x 14 puits de 100 ml = 1 400 ml)	SOLUTION 3 : OPTION 2 CVC	SOLUTION 4 : OPTION 3 CVC (2 x 14 puits de 100 ml = 2 800 ml)
	Production Chauffage / ECS par 2 Chaudières FUEL (Indicatif) Climatisation par 2 groupes Froids	Production Chauffage / ECS / Climatisation par 1 Sonde Geothermique + 3 PAC Thermofrigopompe + Compléments et secours par Chaudières Electriques	Production Chauffage / ECS / Climatisation par 4 PACS Thermofrigopompes + Compléments et secours par Chaudières Electriques	Production Chauffage / ECS / Climatisation par 2 Pacs Geothermiques + 2 PACS Thermofrigopompe + Compléments Electriques
Montant TTC des Travaux (non compris Surcoût pour l'aménagement des locaux techniques) - Prix Hors Production ECS identiques pour toutes les solutions	1 069 200,00 €	1 980 000,00 €	1 812 000,00 €	2 196 000,00 €
Surcoût TTC Estimé des Travaux par rapport à la Solution de référence	Référence	910 800,00 €	742 800,00 €	1 126 800,00 €
ANALYSE SUR 1 AN				
Consommations Toutes Energies / An en intégrant les rendements et les Consommations des Auxillaires	1 902 MWh	825 MWh	732 MWh	785 MWh
Différence de consommations énergétique (P1)	Référence	-1 076 MWh	-1 170 MWh	-1 117 MWh
Coût TTC Globale P1+P2+P3+P4 - Sur 1 An	368 146,90 €	422 399,85 €	376 300,23 €	434 258,72 €
Différence coût Global	Référence	54 252,95 €	8 153,34 €	66 111,82 €
ANALYSE SUR 15 ANS				
Consommations Toutes Energies sur la période en intégrant les rendements et les Consommations des Auxillaires	28 526 MWh	12 382 MWh	10 982 MWh	11 778 MWh
Différence de consommations énergétique (P1)	Référence	-16 144 MWh	-17 545 MWh	-16 748 MWh
Coût TTC Globale P1+P2+P3+P4 - Sur 15 Ans	6 464 476,96 €	7 147 557,22 €	6 350 279,81 €	7 290 815,09 €
Différence coût Global	Référence	683 080,26 €	- 114 197,15 €	826 338,14 €
Analyse temps de retour sur investissement brut par rapport à la solution de référence (temps de retour sans Subventions) sur la Période de 15 An(s)	Référence	Pas de temps de Retour sur la période de 15 Ans	Temps de Retour <= à la période de 15 Ans	Pas de temps de Retour sur la période de 15 Ans
Analyse temps de retour Minimal sur investissement brut par rapport à la solution de référence (temps de retour sans Subventions)	Référence	26 ans	14 ans	26 ans
Poids démission de CO2 très indicatif sur la période de référence de 15 Ans	8857 tonnes de CO2	2600 tonnes de CO2	1935 tonnes de CO2	2473 tonnes de CO2
Différence vis-à-vis de la référence		-6257 tonnes de CO2	-6923 tonnes de CO2	-6384 tonnes de CO2
Diiférence sur solution de référence	Référence	3,41 Fois moins que le référence	4,58 Fois moins	3,58 Fois Plus que la référence

Remarque : A ce stade du projet, l'ensemble des résultats et éventuels gains énergétiques figurant dans le tableau ci-dessus sont donnés à titre indicatif.

Source : Etude de faisabilité énergétique, ABAC

7 - Sujet de fond n°6 : Gestion des déblais

Demande formulée par le pôle Autorité environnementale de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes : « *Il est précisé dans le formulaire CERFA que le projet génèrera environ 40 000 m³ de matériaux excédentaires qui seront possiblement réemployés sur la commune pour limiter les déplacements d'engins. Le devenir de ces matériaux est-il identifié à ce stade ?* »

A titre liminaire, notons que selon les premières estimations réalisées par la maîtrise d'œuvre au stade de la demande d'examen au cas par cas transmise le 26 novembre 2024, et tel qu'indiqué dans la rubrique 6.1 du formulaire CERFA n°14734*04 joint dans cette demande (cf. page 7 du document), la réalisation des travaux de terrassement nécessaire au projet devrait générer un volume de terres excavées d'environ 40 000 m³.

Ce volume, s'il ne demeure qu'une estimation, est inférieur à celui qui avait été estimé dans le cadre du projet de 2020, ayant fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, et dispensé d'évaluation environnementale¹¹.

La décision de dispense portant sur le projet objet du permis de construire initial en 2020 rappelait à cet égard que « **le pétitionnaire déclare mettre en œuvre des mesures afin de minimiser les déplacements liés à l'évacuation des déblais excédentaires au regard des terrassements en les réutilisant dans d'autres projets de travaux du secteur** ».

A ce stade, le devenir exact de ces terres excédentaires, par ailleurs non polluées, n'a toutefois pas encore été identifié.

Le sujet d'évacuation de ces terres excédentaires a déjà fait l'objet d'échanges avec les services de la commune de COURCHEVEL afin de minimiser autant que possible les déplacements de camions et donc les nuisances potentiellement liées à ces déplacements (en particulier en matière de bruit, d'émissions de poussières).

Suivant les indications formulées par la commune lors de ces échanges, le maître d'ouvrage s'est rapproché de la Société des 3 Vallées (S3V)¹² pour identifier les sites sur lesquels ces terres, pourraient être ré-utilisées, en totalité ou en partie, en particulier pour le remodelage de certaines pistes de ski du domaine qu'il exploite.

A ce stade, 2 sites potentiels ont été indiqués par la S3V à la maîtrise d'ouvrage. L'utilisation de ces sites, ou seulement de l'un d'eux, demeure toutefois à valider auprès des services de la commune.

¹¹ 45 000 m³ pour le projet de 2020 (il est à noter que d'autres projets avaient été initiés antérieurement sur le site qui avaient donnés lieu à des demandes d'examen au cas par cas . Tous ont été dispensés d'étude d'impact.

¹² Exploitant le domaine skiable éponyme considéré, avec plus de 600 km de pistes, comme l'un des plus grands domaines skiables du monde, intégrant 7 stations de ski (Courchevel, La Tania, Méribel, Brides-les-Bains, Les Menuires, Saint-Martin-de-Belleville et Val Thorens) réparties entre les vallées de Courchevel, des Allues, des Belleville et la station d'Orelle située au cœur de la vallée de la Maurienne.