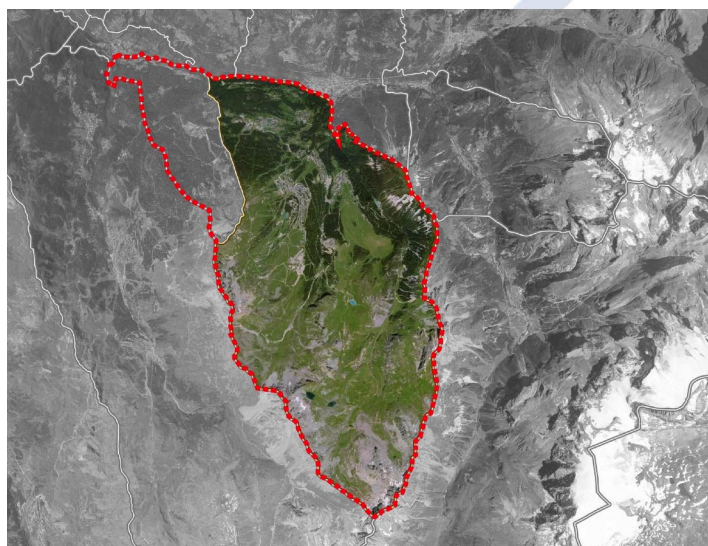


# PLU DE LA COMMUNE- DÉLÉGUÉE DE SAINT-BON TARENTEISE

## 1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Dossier de notification aux personnes publiques  
associées*

*Dossier d'enquête publique*



**Décembre 2023**

<b>Révision</b>	31 janvier 2017	
<b>Évolutions</b> (hors mises à jour)	<b>Modification simplifiée n°1</b>	29 mai 2018
	<b>Modification n°1</b>	2 juillet 2019
	<b>Révision allégée n°1</b>	9 janvier 2020
	<b>Modification simplifiée n°2</b>	19 août 2020
	<b>Modification n°2</b>	26 janvier 2021
	<b>Modification simplifiée n°3</b>	30 novembre 2021
	<b>Révision allégée n°3</b>	5 septembre 2023
	<b>Projet de modification n°3</b>	En cours
	<b>Projet de modification n°4</b>	

## SOMMAIRE

<b>PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE .....</b>	<b>3</b>
Coordonnées du maître d'ouvrage .....	3
Objet de la présente procédure .....	4
Cadre de la présente procédure .....	5
La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme : .....	6
Rappel des étapes de la procédures .....	8
<b>II- LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4, EN LIEN AVEC LES ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX .....</b>	<b>9</b>
<b>III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>	<b>10</b>
Concernant l'extension du golf (secteur Ngl) .....	10
Concernant le repérage des restaurants d'altitude existants (secteurs Nra) .....	14
Concernant la mise à jour d'emplacements réservés obsolètes .....	19
Concernant la correction d'une erreur matérielle sur la délimitation d'une OAP au règlement graphique.....	20
<b>IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLES GRAPHIQUES .....</b>	<b>21</b>
Concernant la règle graphique applicable aux secteurs UC1m et UC1m2 (lotissement dit « des Mazots ») .....	21
<b>V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT .....</b>	<b>21</b>
Concernant la mise à jour de la règle applicables aux restaurants d'altitude existants (secteurs Nra) .....	22
Concernant la modification apportée à l'évolution du bâtiment du golf existant (secteurs Ngl) .....	23
Concernant « le toilettage » des dispositions générales .....	24
Concernant les modalités de calcul des espaces libres .....	28
Concernant les définitions (dispositions générales) .....	30
Concernant la réglementation applicable aux hébergements hôteliers .....	32
Concernant la clarification de la rédaction de certaines règles.....	33
Concernant la correction d'une erreur matérielle .....	38
<b>IV- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>41</b>

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

---

### Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire de COURCHEVEL  
228, rue de la mairie  
Saint-Bon  
73120 COURCHEVEL  
Téléphone : (+33) 4 79 08 24 14  
Télécopie : (+33) 4 79 08 20 02  
Email : [pierre.perrier@mairie-courchevel.com](mailto:pierre.perrier@mairie-courchevel.com) et [bruno.barbe@mairie-courchevel.com](mailto:bruno.barbe@mairie-courchevel.com)

### **Quelques chiffres clés**

Population municipale (commune nouvelle) : 2 370 habitants permanents au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (population légale)

Lits touristiques : environ 38 000 lits touristiques

Le territoire de la commune déléguée de SAINT-BON TARENTEISE couvre une superficie de 5 878,2 ha.

SAINT-BON TARENTEISE est une commune déléguée de la vallée de la Tarentaise au cœur du département de la SAVOIE. Elle appartient à un bassin de vie d'environ 53 000 habitants, structuré principalement autour des pôles urbains de MOUTIERS et BOURG SAINT MAURICE.

Les limites communales suivent des limites naturelles imposées par le relief et les cours d'eau. Ainsi, la commune-déléguée est principalement limitée :

- au Nord par le torrent du Doron, affluent de l'Isère
- de l'Est au Sud, par le ruisseau de la Rosière puis par des crêtes successives entre la Dent du Villard et l'Aiguille de Chanrossa en passant par les Dents de la Portetta et le Petit Mont Blanc.
- À l'Ouest, par une ligne de crête passant par l'aiguille du Fruit, le sommet de la Saulire et le Rocher de la Loze pour rejoindre le torrent du Doron par la forêt du Praz.

## **Objet de la présente procédure**

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de Courchevel, souhaite faire évoluer le règlement du PLU de Saint-Bon Tarentaise par une procédure de modification. Par arrêté n°187-2023 en date du 6 juin 2023, monsieur le Maire a engagé la procédure de modification n°4 du PLU de Saint-Bon Tarentaise, avec pour objectifs :

<b>OBJECTIFS DE L'ARRÊTÉ</b>	<b>JUSTIFICATION</b>
<i>Revoir l'emprise du secteur Ngl (golf de Courchevel) identifiée comme UTN structurante du SCoT, et permettre l'agrandissement des bâtiments existants</i>	Cette évolution est liée à la volonté communale de renforcer la diversification de son appareil touristique sur l'été. Cette extension est notamment portée par le SCoT via une UTN structurante.
<i>Modifier la règle graphique du secteur UCIm/UCIm2 (secteur des Mazots à Courchevel)</i>	Assurer une meilleure prise en compte du gabarit du chalet type, dans les nouvelles demandes d'autorisation d'urbanisme.
<i>Repérer les restaurants d'altitude existants non identifiés en secteur Nra, ou adapter l'emprise des secteurs Nra existants, avec aussi une actualisation de la réglementation applicable avec la législation en vigueur</i>	<p>Corriger des oublis et limiter les emprises aux secteurs déjà artificialisés pour assurer une équité de traitement.</p> <p>Mettre à jour la règle avec la loi Montagne 2, et éviter des augmentations importantes de capacité d'accueil → l'idée est ici de mettre à jour une règle générale pour la gestion des restaurants existants.</p>
<i>Corriger d'éventuelles erreurs matérielles et des clarifications de règles</i>	<p>Ces ajustements se justifient au regard des problématiques d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (toiletage du règlement écrit).</p> <p>Ainsi, cette procédure peut permettre la précision de certaines dispositions, la correction éventuelle d'erreurs matérielles, d'oublis et des clarifications de règles. Notamment, le règlement sera complété pour encadrer la réalisation de murs de soutènement dans les bandes de recul, ou encore pour clarifier la règle de stationnement applicable en cas d'extension d'une construction existante</p> <p>Des mises à jour du règlement graphique ont aussi été introduites.</p>

**Les modifications envisagées ont notamment pour effet d'augmenter certaines possibilités de construire. Ainsi, la présente modification fait l'objet d'une procédure de droit commun, donc soumise à enquête publique.**

*Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.*

**En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD)**

## Cadre de la présente procédure

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune-délégée de Saint-Bon Tarentaise et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°3, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

### **Article R151-5 :**

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

**2° Modifié ;**

*3° Mis en compatibilité. »*

La commune-délégée de SAINT-BON TARENTEISE comprend notamment des sites Natura 2000 sur son territoire. Toutefois, les modifications envisagées ne prévoyant pas « *des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement* » (article L104-3 du Code de l'urbanisme), la présente procédure est **soumise à évaluation environnementale « au cas par cas »**.



### **Qu'est-ce que la procédure « cas par cas » ?**

Si certains documents d'urbanisme, par leurs caractéristiques propres (présence d'un site Natura 2000 sur leur territoire d'application notamment), sont soumis de manière systématique à évaluation environnementale, d'autres doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Le maître d'ouvrage (commune de Courchevel), établit une auto-évaluation sur l'opportunité de soumettre la procédure à évaluation environnementale. La décision a été prise de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale (voir partie IV). Cette décision doit être confirmée par **l'autorité environnementale**, via une demande d'avis envoyée par la commune. **Cet avis est annexé au dossier d'enquête publique. Suite à cet avis, écrit ou tacite, le Conseil municipal sera amené à le prendre en compte par délibération.**

L'autorité environnementale procède à cet examen en se fondant sur une liste de critères portant sur les caractéristiques du projet, sa localisation et les caractéristiques de l'impact potentiel, en **application de l'article R 122-3 du Code de l'Environnement**.

La présente procédure n'est pas soumise à concertation préalable obligatoire, en l'absence d'évaluation environnementale.

## **La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme :**

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

### **Article L153-36**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

### **Article L153-37**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

### **Article L153-40**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.  
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

### **Article L153-41**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*  
*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*  
*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*  
*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

### **Article L153-42**

*« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

### **Article L153-43**

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

### **Article L153-44**

*« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*

La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

### **Article R104-12**

*Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.*

La présente modification n'est pas de nature à affecter de manière significative un site Natura 2000.

### **Article R104-33 (CU)**

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Le Maitre d'ouvrage estime que le contenu de la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

*Nota : l'autorité environnementale a été saisie en octobre 2023. Décision attendue courant janvier 2024*

### **Rappel des étapes de la procédures**

#### **La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il est également mis en ligne sur le site internet de la commune.

En application de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal sera amené à prendre en compte cet avis par délibération. Cette délibération fera l'objet des modalités de publicité en vigueur pour les actes administratifs.

Le dossier est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.

Le dossier, complété par les éventuels avis « mis par les PPA, est ensuite soumis à enquête publique selon les modalités en vigueur.

**Il est précisé que l'approbation de la modification n°3 du PLU interviendra par délibération du Conseil municipal.**

#### **La publicité et l'information concernant le caractère opposable de la modification n°3 du PLU**

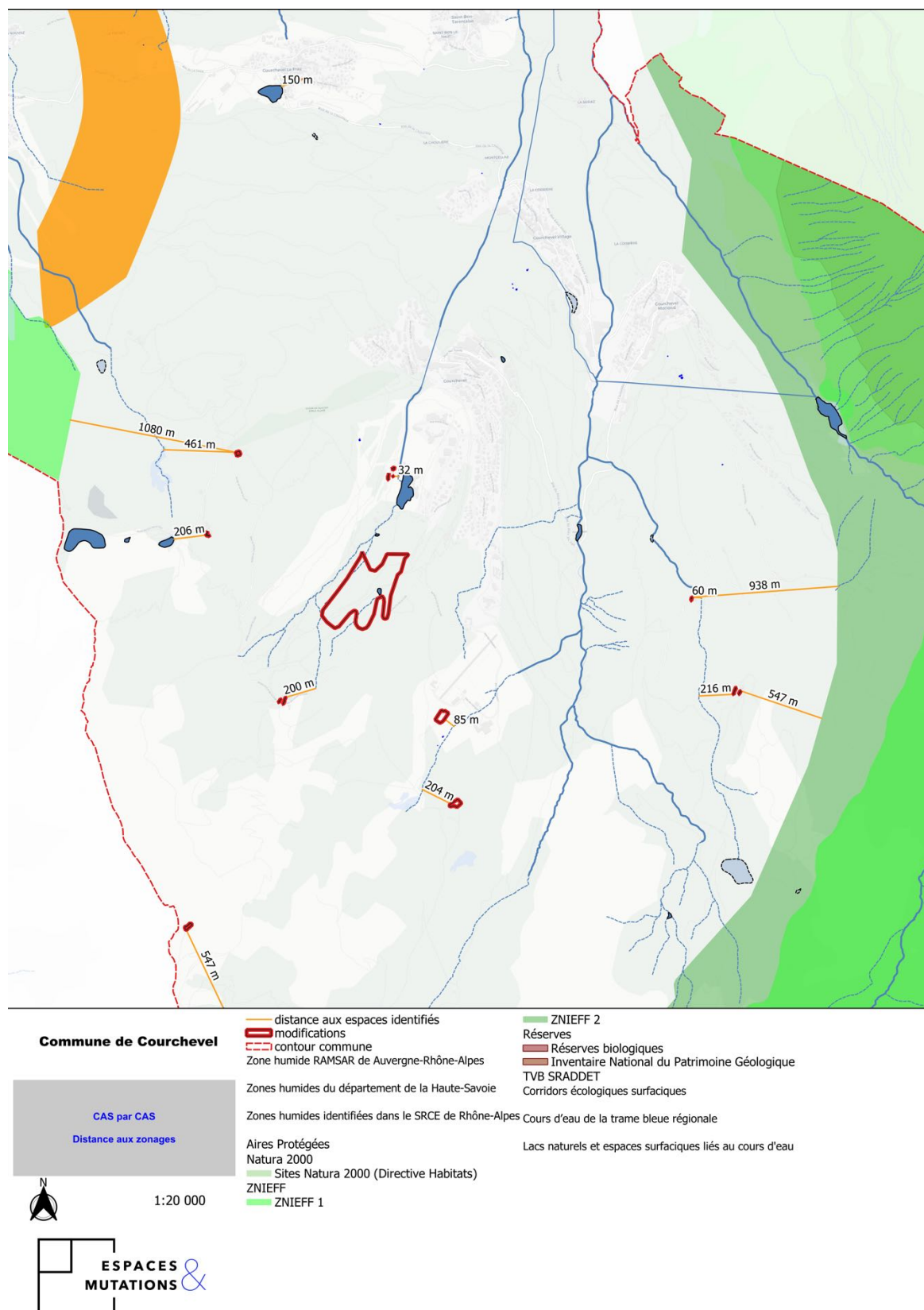
La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un en mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



## II- LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4, EN LIEN AVEC LES ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

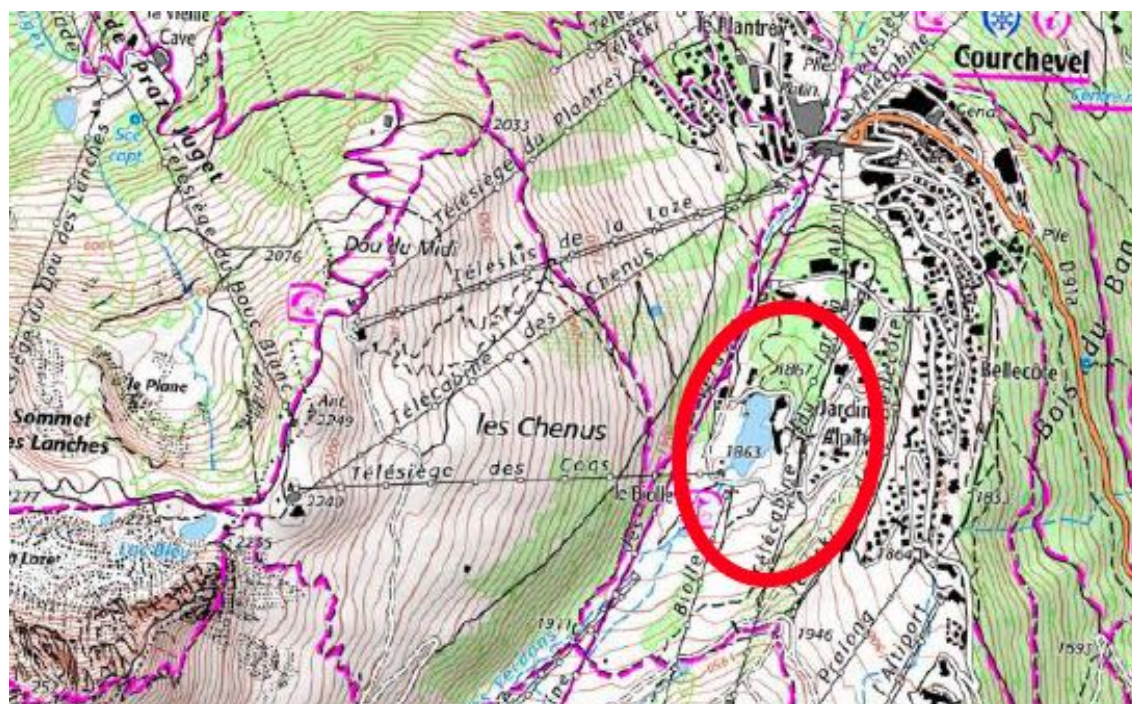


### III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

---

#### Concernant l'extension du golf (secteur Ngl)

La zone de projet s'étage de 1 900 à 2 100 mètres d'altitude sur le domaine skiable de Courchevel, au cœur de la station de Courchevel.-1850 Le projet s'implante en continuité du golf déjà existant et est survolé par le télésiège des Verdon.



La commune de Courchevel dispose actuellement d'un golf compact de 9 trous. Ce dernier propose un practice, 9 trous, une école de golf et la possibilité d'accueillir des compétitions. Afin d'élargir son offre golfique, la mairie de Courchevel souhaite étendre son parcours 9 trous compact en parcours 9 trous homologué longues distances par la Fédération Française de Golf pour accueillir un public plus large et organiser des compétitions fédérales tous niveaux. Le but de ce projet est:

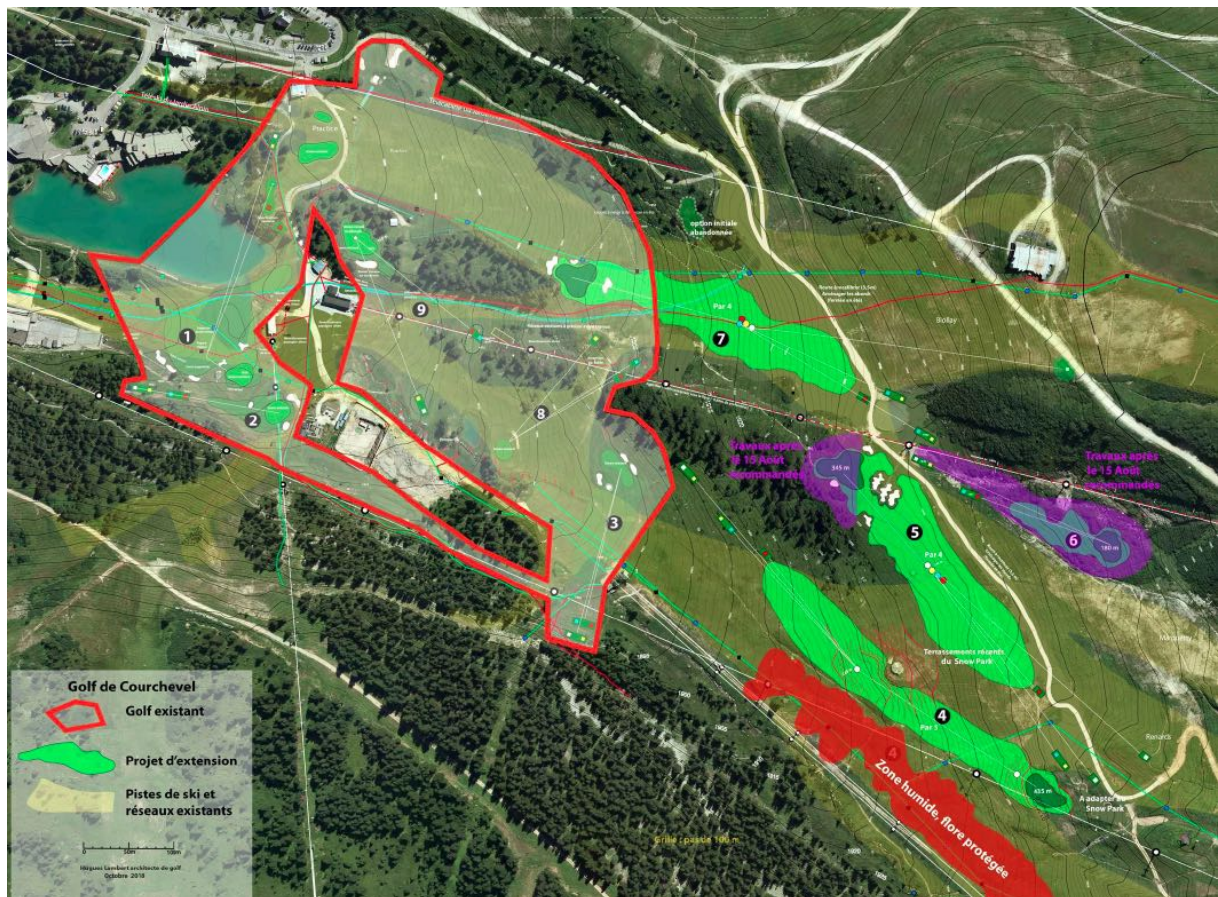
- De développer une activité estivale en accord avec le développement hivernal pour faire de la station de Courchevel une destination « 4 saisons ».
- D'engager une démarcation du produit touristique pour attirer une nouvelle clientèle.
- De proposer une activité cohérente avec le cadre paysager et les richesses du site support du projet.

Ce projet d'extension vise à aménager quatre nouveaux trous. Ces derniers emprunteront en majorité les pistes de skis existantes. Le but final étant de :

- Obtenir l'homologation de la part de la Fédération Française de Golf pour un parcours 9 trous tous niveau de jeu,
- augmenter la longueur et le « Par » du terrain,



- offrir aux golfeurs la possibilité de jouer de longs coups,
- globalement améliorer l'offre touristique et l'image commerciale de la station.



Le projet d'extension du golf de Courchevel est intégré au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Tarentaise Vanoise. À ce titre, ce projet a été inscrit au SCOT comme UTN structurante en application de la réglementation applicable.

→ cette évolution du PLU est donc compatible avec les dispositions du SCOT.

Le projet d'extension du Golf de Courchevel fait partie du PADD du PLU et s'inscrit dans ses orientations générales sous le volet : « Développer la saison estivale : valoriser les atouts, en élargissant l'offre basée sur la pratique sportive et en s'appuyant sur l'image emblématique de la station. »

Un état initial de l'environnement a été réalisé sur ce site. Les enjeux environnementaux soulevés par les inventaires réalisés sur la zone ont été pris en compte par les services communaux. Le projet a été revu et modifié et s'inscrit dans une stratégie d'évitement.

Ce projet d'extension a ensuite fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale au titre du projet. Dans sa décision n°2013-ARA-DP-01675, l'autorité environnementale note :

- que le projet a veillé à éviter les secteurs les plus sensibles et notamment l'ensemble des stations de flore protégée.
- que la période de travaux évitera la période la plus sensible pour les espèces faunistiques potentiellement présentes
- que la reprise du système d'irrigation nécessite une autorisation au titre de la loi sur l'Eau (procédure indépendante du PLU)
- que les enjeux environnementaux liés à la localisation du secteur, déjà très majoritairement anthropisé, et ses impacts potentiels sont bien pris en compte, le projet n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une étude d'impact.

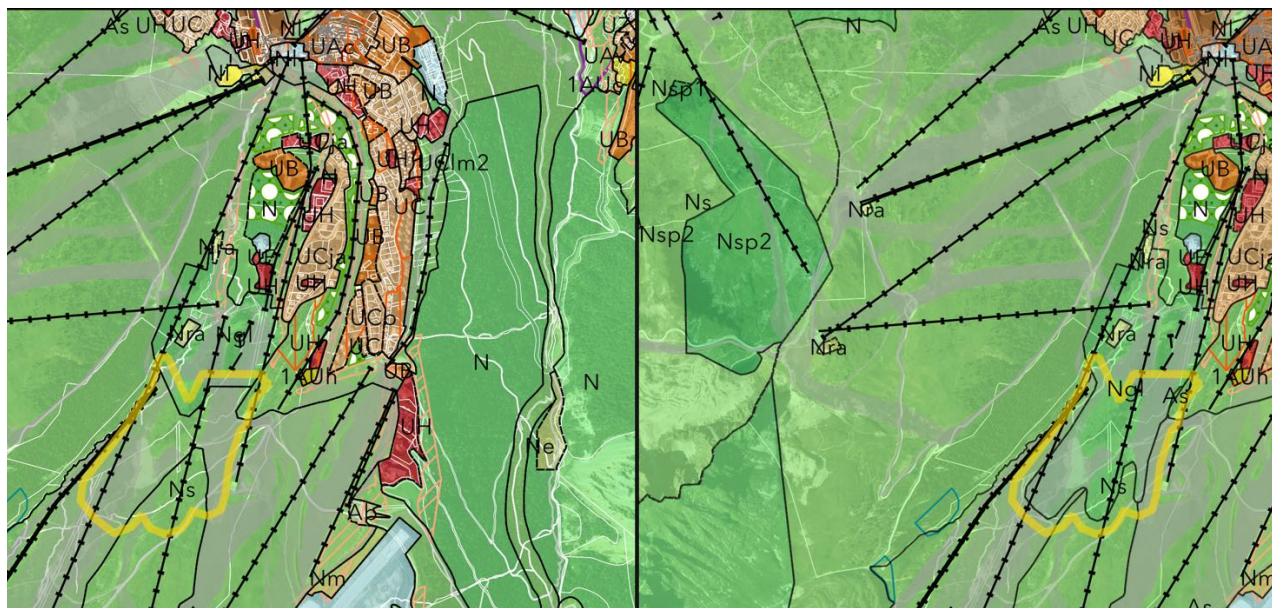
→ la décision de l'AE est annexée au présent dossier

→ la note environnementale liée à ce projet est annexée au présent rapport. Elle présente notamment toutes les mesures d'évitement prises, afin de ne pas avoir d'effet notable sur l'environnement.

Le règlement écrit modifié intègre les vigilances environnementales décrites dans le dossier (voir partie relative au règlement écrit) :

- L'ensemble des zones terrassées seront revégétalisées. Cette mesure concerne notamment les abords des greens et des parcours ne bénéficiant pas d'un traitement particulier nécessaire aux activités golfiques.
- Les travaux devront respecter un calendrier adapté après les cycles sensibles des espèces des milieux boisés à proximité des aménagements.

→ Ainsi, cette évolution du PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.



PLU ACTUEL

projet de modification n°4



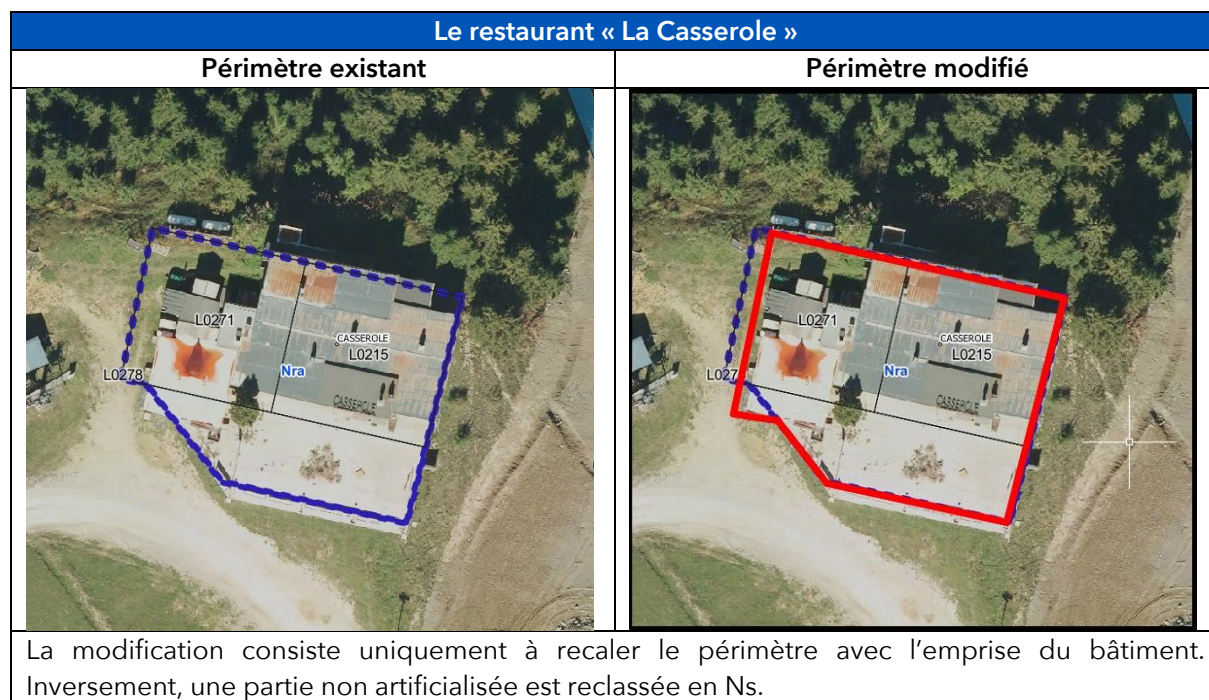
## Concernant le repérage des restaurants d'altitude existants (secteurs Nra)



Rappel des restaurants d'altitudes existants au sein du domaine skiable :



- Secteur Moriond
  - o Casserole
  - o Bel Air
- Secteur Altiport
  - o Cave des Creux
  - o Cap Horn
  - o Les Verdons / Cabane des skieurs
- Secteur Saulire
  - o Panoramique
  - o Les Pierres Plates
- Secteur Loze
  - o Chenus / Bagatelle
  - o Soucoupe
- Secteur Golf
  - o Baïes
  - o Chalet de Pierre

Lors de la révision du PLU en 2017, les périmètres Nra correspondant aux restaurants existants sont parfois légèrement décalés par rapport à l'usage actuel des sols. Certains ont aussi été oubliés dans le repérage.



Par la présente procédure, les périmètres Nra sont donc recalés afin d'assurer une équité de traitement.

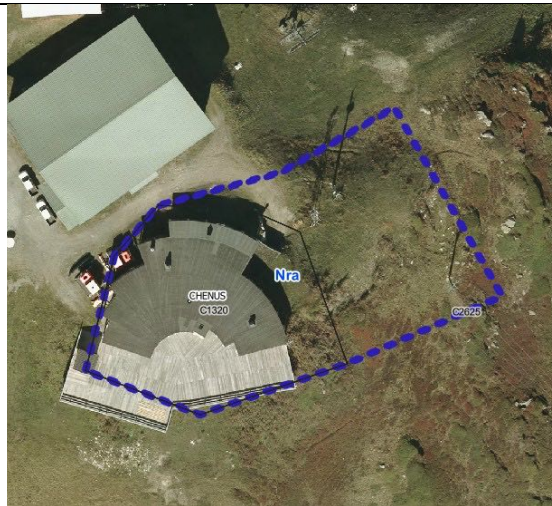
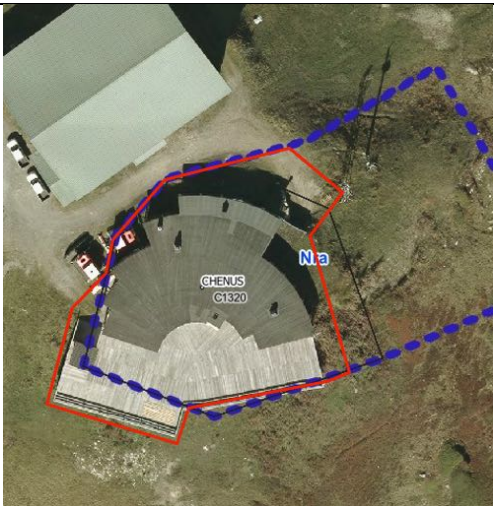


Le restaurant « Cave des Creux »	
Périmètre existant	Périmètre modifié
	
<p>La modification consiste à corriger un oubli en repérant le restaurant existant en Nra.</p> <p>Son emprise reste limitée aux espaces déjà artificialisés et vient s'appuyer en bas de talus sur sa limite Nord-Ouest.</p>	

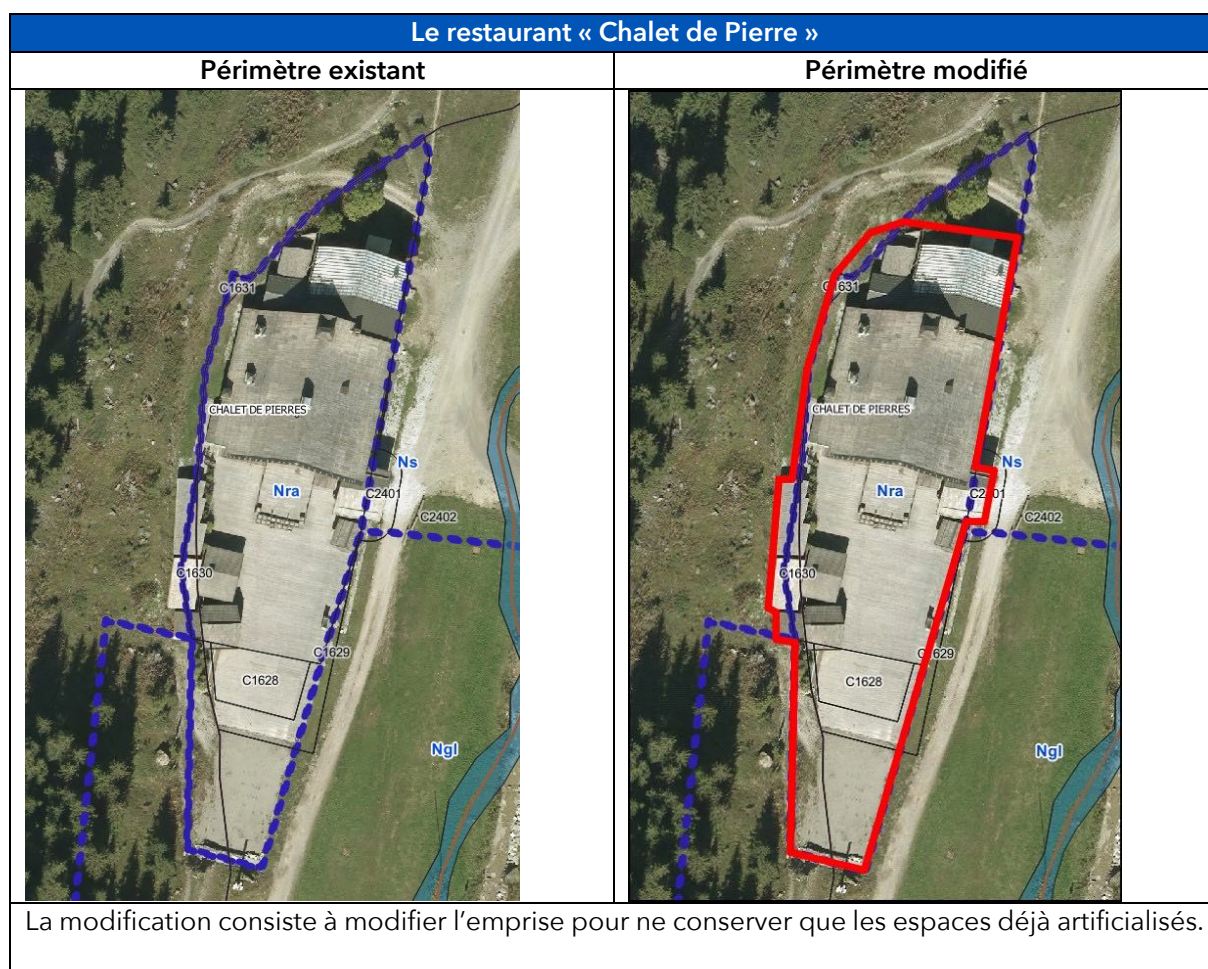
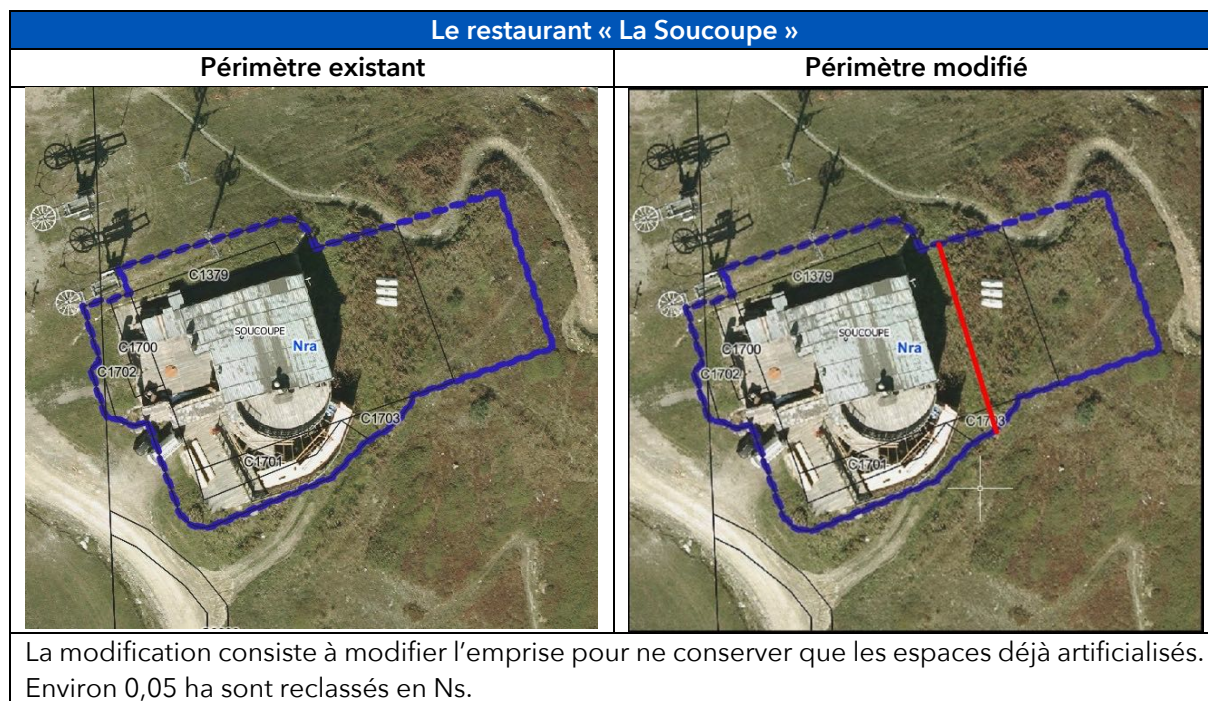
Le restaurant « Cabane des skieurs »	
Périmètre existant	Périmètre modifié
	
<p>La modification consiste à agrandir légèrement le périmètre pour couvrir l'emprise au sol du bâti.</p>	



Le restaurant « Le Panoramique »	
Périmètre existant	Périmètre modifié
	
<p>La modification consiste à corriger un oubli en repérant le restaurant existant en Nra.</p> <p>Son emprise reste limitée aux espaces déjà artificialisés.</p>	

Le restaurant « Les Chenus Bagatelle »	
Périmètre existant	Périmètre modifié
	
<p>La modification consiste à modifier l'emprise pour ne conserver que les espaces déjà artificialisés. Environ 0,14 ha sont donc reclassés en Ns.</p>	





**Ces évolutions participent à la mise en œuvre du SCoT. En effet, le DOO du SCoT précise que :**

*"Les projets de modernisation des restaurants d'altitude existants, y compris avec extension, sont autorisés dans le cadre des réglementations en vigueur, dès lors que toutes les précautions sont prises pour garantir leur bonne intégration dans l'environnement et que l'évolution de leur capacité d'accueil est limitée.*

*[...]*

*Les nouveaux restaurants d'altitude ou les augmentations importantes des capacités d'accueil des restaurants d'altitude existants doivent satisfaire les critères suivants : [...] être justifiés par un déficit d'équipement par rapport à la fréquentation de la zone...Faire l'objet d'une étude spécifique visant à garantir leur bonne intégration dans l'environnement."*

→ la présente modification ne vise pas à permettre une augmentation importante des capacités d'accueil. En effet, outre la limitation des extensions, le règlement écrit précise bien que l'augmentation des capacités en lien avec une extension devra rester limitée. L'objectif est ici de construire une règle générale permettant de gérer l'existant. Si des projets plus importants sont souhaités en fonction notamment des critères définis par le SCoT, des règles adaptées seront mises en places sur la base de programme concerté.

→ cette évolution du PLU est donc compatible avec les dispositions du SCoT.

Cette évolution rentre dans les dispositions du PADD du PLU :

*AXE 1 / Orientation 5 : Améliorer le confort et la diversité du domaine skiable, En permettant l'implantation de nouveaux restaurants d'altitude dans les secteurs aujourd'hui en déficit et adapter l'offre existante à l'évolution de la demande.*

Les évolutions proposées s'inscrivent dans une démarche de mise à jour des périmètres Nra en fonction des usages actuels des sols. Ainsi, cela prend la forme :

- D'augmentations très limitées des périmètres pour intégrer la totalité d'un bâtiment par exemple (correction d'erreur matérielle)
- D'identification de 2 restaurants qui avaient été oubliés lors de la révision du PLU (correction d'un oubli)
- De diminution des secteurs Nra lorsque les parties concernées ne sont pas aujourd'hui anthropisées. C'est le cas des restaurants du Bagatelle et de la Soucoupe. Ainsi, environ 0,20 ha sont reclassés en Ns.

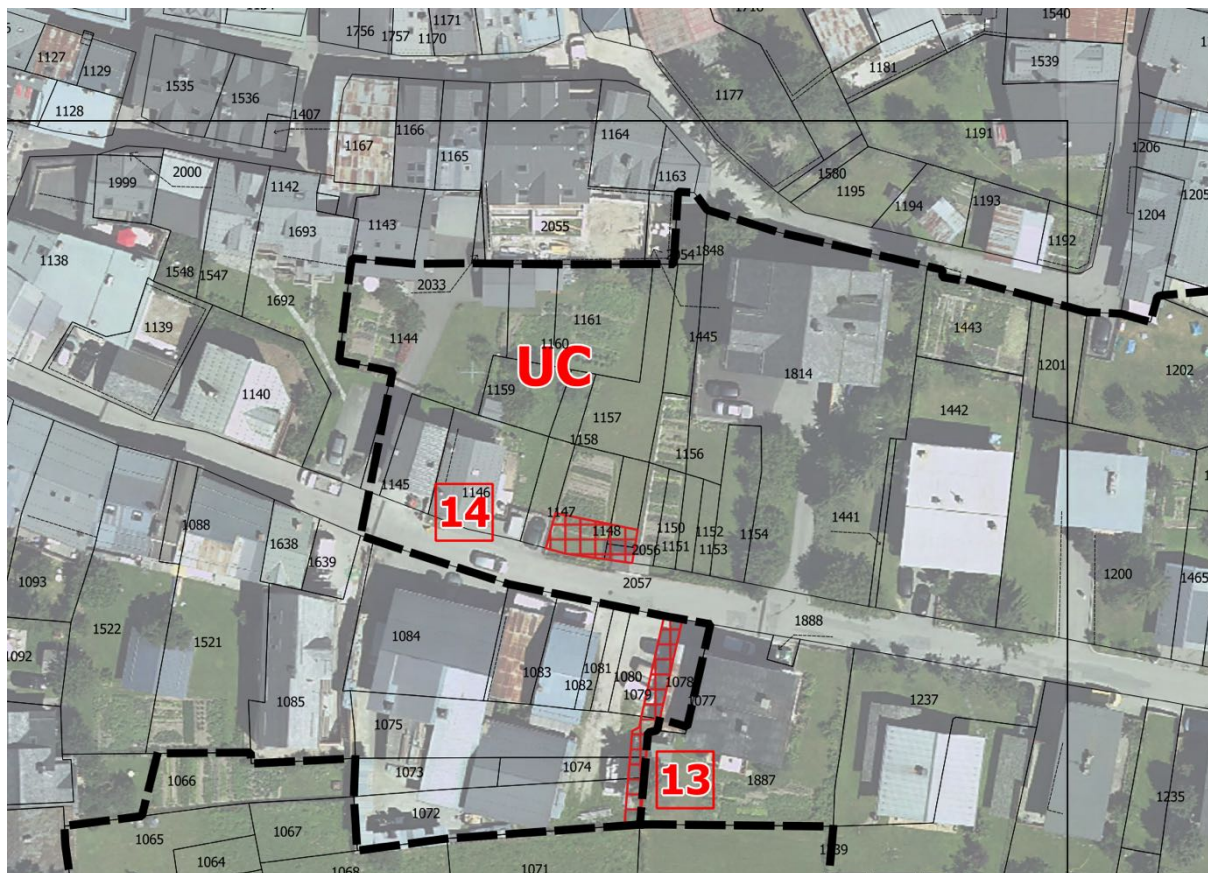
Parallèlement à ces évolutions graphiques, les évolutions apportées au règlement écrit visent uniquement à mettre à jour le règlement avec la réglementation en vigueur (loi Montagne 2). De plus, il est bien précisé que les extensions ne devront pas engendrer une augmentation importante des capacités d'accueil, afin notamment de ne pas avoir d'effets notables sur l'environnement.

→ Ainsi, cette évolution du PLU présente un effet favorable à l'environnement, en évitant une artificialisation d'espaces naturels classés en Nra.



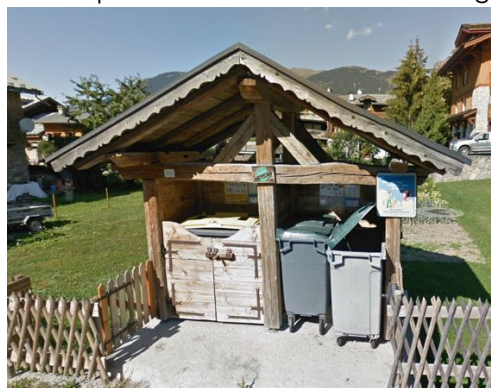
## Concernant la mise à jour d'emplacements réservés obsolètes

### Absence d'impact sur le PADD



L'emplacement réservé n°14, allée des Cerisiers au Praz, d'une superficie de 90 m2 pour la réalisation d'une aire de tri sélectif est supprimé.

Cet emplacement réservé visait une régularisation relative à la réalisation d'un abri pour tri sélectif.

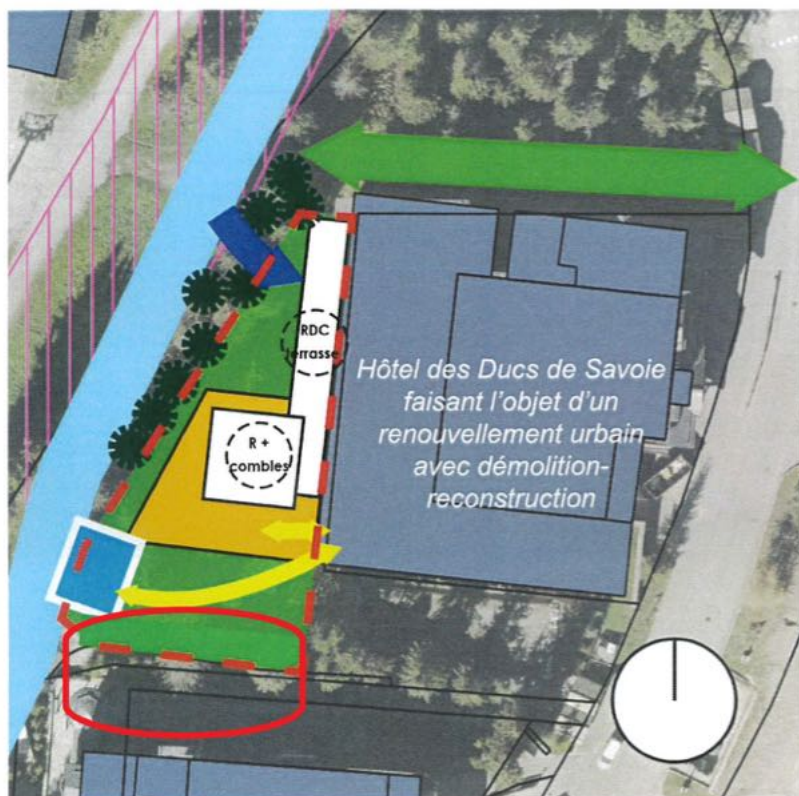


Depuis, ce lieu de collecte pour le tri sélectif a été déplacé. L'emplacement réservé n'est donc plus nécessaire.

## Concernant la correction d'une erreur matérielle sur la délimitation d'une OAP au règlement graphique

### Absence d'impact sur le PADD

Une nouvelle OAP a été mise en place avec la révision allégée n°3.



Or, lors de sa retranscription au règlement graphique, une erreur matérielle a été faite sur la délimitation sud, qui est plus étendue que celle de l'OAP.



La délimitation est donc mise à jour sur le règlement graphique pour « coller » à celle de l'OAP.

## IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLES GRAPHIQUES

---

### Concernant la règle graphique applicable aux secteurs UCIm et UCIm2 (lotissement dit « des Mazots »)

La règle graphique exposant le gabarit type du chalet à prendre en compte dans les projets de rénovations voire de construction nouvelle (en UCIm2 uniquement) est revu sur la base de relevés topographiques plus précis. Notamment, des côtes altimétriques viennent remplacer les hauteurs métriques, afin d'être plus précis dans la volumétrie de base à partir de laquelle des évolutions sont possibles (voir règlement écrit et la possibilité de majorer le volume jusqu'à +20%).

→ les hauteurs calculées à partir des côtes altimétriques restent dans l'esprit des hauteurs actuellement inscrites dans la règle graphique.

→ en revanche, la profondeur maximum des terrasses est supprimée, cela n'ayant pas d'impact sur les volumétries des bâtiments (règle initialement mise en place dans un objectif de préservation des volumes).

**Cette évolution est sans impact sur les dispositions du DOO du SCoT.**

Cette évolution rentre dans les dispositions du PADD du PLU :

*AXE 3 / Orientation 3 : « Permettre l'évolution du bâti isolé « repère », qui participe à la qualité du cadre de vie, afin d'éviter sa disparition »*

Les évolutions proposées ne viennent pas modifier les possibilités de construire et permettent d'être plus précis dans la définition du volume de base, à partir duquel les projets sont possibles.

→ cette évolution a donc un impact positif sur l'environnement (prise en compte de la valeur paysagère de certains bâtiments témoins d'une époque architecturale).

## V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

### Concernant la mise à jour de la règle applicables aux restaurants d'altitude existants (secteurs Nra)

Évolution compatible avec le PADD et le SCoT (voir partie relative au règlement graphique).

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Nra	<p><b>Article 2</b></p> <p><b>Dans le secteur Nra</b>, sont autorisés les extensions des restaurants d'altitude existants <del>à condition que la surface de plancher totale accessible au public ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup></del> dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'assurer une bonne intégration à l'environnement (voir dispositions de l'article 10).</li> <li>• Que l'augmentation de la capacité d'accueil reste mesurée (dans la limite de +20% par rapport à l'existant)</li> <li>• Qu'il s'agisse d'une extension limitée (jusqu'à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°4) ;</li> <li>• Dans la limite d'une surface de plancher totale de ladite extension de 500 m<sup>2</sup> maximum sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>o que cette extension soit autorisée plus de 10 ans après la déclaration d'achèvement des travaux du restaurant existant.</li> <li>o ou que la surface de plancher totale existante et légalement édifiée additionnée à celle projetée ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul>	<p>La modification vise à se caler sur les évolutions réglementaires issues de la loi Montagne 2, qui est venue préciser les seuils des Unités Touristiques Nouvelles Locales.</p> <p>En deçà d'un seuil de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, les projets n'entrent pas dans les procédures UTNI.</p> <p>La loi vient aussi préciser que toutes les surfaces de plancher sont concernées et non pas seulement celles « accessibles au public », comme mentionné dans la rédaction actuelle.</p> <p>En revanche, la loi vient aussi préciser que les projets fractionnés ne peuvent pas venir contourner la règle des 500 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, le seuil est regardé dans son ensemble existant + extension. Pour s'assurer du caractère non fractionné d'une extension, un délai de 10 ans entre l'existant et l'extension est introduit.</p> <p>De plus, même lorsque le projet n'entre pas dans les seuils UTN, les principes de la loi Montagne restent applicables, à savoir le principe d'extension limitée du bâti existant. Le seuil retenu de 20% correspond à celui déjà défini dans les dispositions générales du règlement écrit (partie définitions).</p> <p>Enfin, il convient aussi de prendre en compte les dispositions du SCoT Tarentaise-Vanoise qui autorise l'extension des restaurants d'altitude existants, sous réserve de ne pas augmenter de manière importante les capacités d'accueil. C'est ce qui est aussi ajouté dans le règlement. Cela garantit aussi l'absence d'effet notable sur l'environnement avec une fréquentation humaine qui serait significativement plus importante au sein des espaces naturels.</p>



	L'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre est aussi autorisée.	
--	---	--

## Concernant la modification apportée à l'évolution du bâtiment du golf existant (secteurs Ngl)

Évolution compatible avec le PADD et le SCoT (voir partie relative au règlement graphique).

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Ngl	<p><b>Article 2</b></p> <p><b>Dans le secteur Ngl,</b> sont autorisés les constructions, aménagements et installations nécessaires au golf, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages. <b>L'extension limitée des bâtiments existants est aussi autorisée (jusqu'à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°4).</b></p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des zones terrassées seront revégétalisées. Cette mesure concerne notamment les abords des greens et des parcours ne bénéficiant pas d'un traitement particulier nécessaire aux activités golfiques.</li> <li>• Les travaux devront respecter un calendrier adapté après les cycles sensibles des espèces des milieux boisés à proximité des aménagements.</li> </ul>	<p>La loi Montagne intègre le principe d'extension limitée du bâti existant. Le seuil retenu de 20% correspond à celui déjà défini dans les dispositions générales du règlement écrit (partie définitions).</p> <p>Le bâtiment du Club House en entrée de site présente une emprise au sol d'environ 75m<sup>2</sup>, ce qui permettrait une extension d'environ 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p>  <p><i>Vue sur le club house du Golf, en limite de la zone urbaine et le long de la rue du Jardin Alpin</i></p> <p>Les boisements limitrophes sont pour leur part classés en N. Ainsi, la seule possibilité d'extension du bâtiment serait du côté de l'accès, donc sur un espace déjà artificialisé. Le practice restant quant à lui dans sa configuration actuelle.</p> <p>Il est aussi ajouté les mesures de réduction (relevant du PLU) définie dans le cadre de l'analyse environnementale du projet d'extension du golf.</p>

## Concernant « le toilettage » des dispositions générales

Absence d'impact sur le PADD du PLU

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
	<p><b>II.10. <del>RETRAITS</del> IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES AINSI QU'AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX PISTES DE SKI (ARTICLE 6, ARTICLE 7)</b></p> <p><b>1. <u>Modalité d'application des retraits implantations par rapport aux limites de l'emprises publiques et de la aux voies :</u></b></p> <p>Ne sont pas pris en compte : (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mesurés horizontalement, les débords de toit <del>et de terrasse ainsi que les et de</del> balcons, les marquises, auvents, les oriels, coursives, porches, décors architecturaux et en général tous éléments architectoniques dans la limite d'un mètre. Ces éléments peuvent surplomber les voies et emprises publiques à condition d'être situés à une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres (4,50 mètres sur route départementale). Toutefois <del>en toute zone, dans le cas d'une servitude commerciale et en l'absence de contraintes techniques, aucune hauteur minimum n'est imposée.</del></li> <li>- les travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 mètre (en l'absence de parement) ou 0,50 mètre (parement compris) ;</li> </ul> <p><del>En UAv/UAc uniquement, la non prise en compte des débords de toit et de balcon, les marquises, auvents dans le respect de la règle de retrait minimum de 3m par rapport à l'axe de la voie, n'est pas limitée à un mètre (non limité).</del></p> <p><del>En toute zone, le long des voies présentant une largeur inférieure à 5 m au droit du projet de construction, le surplomb est limité à sur une longueur d'un mètre ;</del></p> <p><del>En toute zone, dans le cas d'une servitude commerciale et en l'absence de contraintes techniques, aucune hauteur minimum n'est imposée.</del></p> <p>(...)</p>	<p>Précision sur l'intitulé des titres pour être conforme à celui des articles 6 et 7.</p> <p>Correction d'une erreur de plume pour les balcons (et non pas débords de balcons puisque par nature un balcon surplombe).</p> <p>La notion de terrasse est aussi ajoutée, puisque ce type d'aménagement contient des débords au niveau de l'acrotère. Il convenait donc de leur donner les mêmes règles que pour les débords de toiture « à pans ».</p> <p>La limitation de la possibilité de débords de toit dans les villages aux seules voiries suffisamment larges est supprimée. En effet, les ruelles des cœurs de villages historiques sont souvent très contraintes et il convient de permettre la réalisation de toitures s'inscrivant dans le contexte urbain, donc avec des débords marqués. Ainsi, la règle générale s'appliquera aussi sur ces secteurs.</p> <p>Simplification de la rédaction des règles particulières pour en faciliter la compréhension, sans autre modification de fond.</p>



	<p><b>2. <u>Modalité d'application des implantations retraits par rapport aux limites de propriétés séparatives et aux pistes de ski</u></b></p> <p>Ne sont pas pris en compte : (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mesurés horizontalement, les débords de toit <del>et de terrasse ainsi que les et de</del> balcons, les marquises, auvents, oriel, <del>coursives</del>, porches, décors architecturaux et en général tous éléments architectoniques dans la limite d'un mètre.</li> </ul>	
	<p><b><u>II.11 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <p><b><u>Est précisé la notion de domaine public limitrophe, pour éviter les interprétations : limitrophe situé en limite de propriété</u></b></p> <p>Dans toutes les zones :</p> <p>les éléments <del>techniques et</del> décoratifs ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle</p> <p>Les éléments techniques ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle <del>excepté pour les bâtiments majoritairement à usage d'habitation et/ou d'hébergement hôtelier si ces éléments ne sont pas directement liés à leur fonctionnement.</del></p> <p>Les débords de toit et de balcon ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale et/ou dans le cas de surélévation d'une construction.</p> <p>Toutefois, en dehors des secteurs UAv dont la hauteur est limitée à 9 mètres ainsi que dans les secteurs concernés par un règlement graphique et en secteur UCIm, en cas de transformation de toiture-terrasse, de toiture-papillon ou de toiture à un pan en toiture à deux pans d'un bâtiment existant ou reconstruit, la hauteur <del>de référence de l'égout de toit fonctionnel du projet</del> peut être calculée par rapport à l'égout de toit <del>existant</del>.</p>	<p>Ajout pour éviter un dévoiement de la règle. En effet, il est arrivé que des antennes de télécommunications indépendantes du fonctionnement interne des bâtiments s'implantent en dérogation de la règle de hauteur. Cela engendre des sur-hauteurs bien plus importantes que de simples éléments techniques liés au seul bâtiment. Pour des raisons d'intégration paysagère, il n'est pas souhaitable de permettre des sur-hauteurs disproportionnées par rapport au volume bâti.</p>
	<p><b><u>II.12 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <p>Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le</p>	<p>Mise à jour de la rédaction de l'article au regard des dispositions actuelles de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.</p>

	<p>permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux_pluviales ou la production d'énergie renouvelable <del>correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés</del> y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p>	
	<p><b><u>II.14 SECURITE DES ACCES</u></b></p> <p>Suppression des qualificatifs <del>publiques ou privées</del> pour les voies.</p>	<p>Mise en cohérence de la rédaction avec les définitions des voiries.</p>
	<p><b><u>II.15. STATIONNEMENT</u></b></p> <p>1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies <del>publiques et des accès</del>. De plus, excepté pour les besoins liés à l'hébergement hôtelier, les places de stationnements doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (interdiction des places commandées).</p> <p>2. <del>Conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme,</del> Sont admises les possibilités de réalisation suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ L'aménagement des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, situé à moins de 300 mètres <del>de ladite l'opération du terrain d'assiette du projet de construction,</del></li> <li>○ En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées dans les conditions prévues ci-avant :</li> </ul>	<p>Cet ajout au 1/ vise à s'assurer que les places prévues dans les projets soient effectivement dédiées au stationnement, sans conflits d'usages.</p> <p>Pour faciliter les projets hôteliers et tenir compte de la gestion d'ensemble des flux automobiles, l'interdiction des places commandées ne s'applique pas.</p> <p>La rédaction du 2/ est remise en forme pour plus de clarté et la référence au L151-33 est supprimée puisque la règle n'est pas totalement calquée sur cet article.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇨ L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation, <del>uniquement en cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées dans les conditions prévues ci-avant.</del></li> <li>○ L'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant.</li> </ul> <p>Pour rappel, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans ce cadre, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</p>	
--	---	--

## Concernant les modalités de calcul des espaces libres

Absence d'impact sur le PADD du PLU

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<p><b>DÉFINITIONS</b></p> <p><b>Espaces libres</b> Ensemble des surfaces hors emprises au sol des constructions. <del> Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre. Sont compris dans le calcul des espaces libres exigibles :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— les terrasses non fondées de plain-pied au niveau du terrain naturel ;</del></li> <li><del>— les travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 mètre (en l'absence de parement) ou 0,50 mètre (parement compris) ;</del></li> <li><del>— les espaces situés sous les débords de toit et de balcon (s'il n'y a pas de construction apparente à leur aplomb au dessus du terrain naturel) ;</del></li> <li><del>— les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme ;</del></li> <li><del>— les accès et surfaces de stationnement ;</del></li> <li><del>— les systèmes de ventilation et de climatisation ;</del></li> <li><del>— les murs de soutènement ;</del></li> <li><del>— les passerelles d'accès aux constructions et les escaliers à l'air libre.</del></li> <li><del>— Les équipements publics ou d'intérêt collectif si nécessaires au fonctionnement des services publics</del></li> </ul> <p>Toutefois, pour être qualifiés d'espaces libres au sens du présent règlement, les constructions enterrées et les espaces situés au-dessus de celles-ci doivent être recouvertes de terre (à l'exclusion de tout autre matériau) sur une épaisseur de 0,50m minimum.</p> <p>Modalités de calcul du pourcentage d'espaces libres, exigé à l'article 13 de la zone UC : il est égal au rapport entre la superficie des espaces libres, calculée horizontalement, et la superficie de</p>	<p>Simplification de la définition en supprimant les éléments relevant des modalités de calcul, qui sont transférées en II.16 des dispositions générales.</p> <p>De plus, il est précisé que les constructions enterrées sont considérées comme des espaces libres, sous réserve d'un traitement végétalisé pérenne au-dessus des dalles sous-sol. L'objectif est ici d'éviter les dévoiements de la notion de d'espace libre (sous-entendu de construction, qu'elle soit sur ou sous le sol).</p> <p>Toutefois, une constructibilité en sous-sol est possible dans ces espaces sous réserve de participer à l'agrément paysager du projet. Il s'agit donc ici d'une mesure incitative pour renforcer la présence du végétal dans le tissu bâti, participant ainsi au confort climatique.</p> <p>Précision des emprises à prendre en compte pour le calcul du pourcentage et éviter les interprétations à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Le volet qualitatif des espaces libres est largement diminué puisque ces espaces correspondent au « négatif » de l'emprise au sol, dont la liste des exonérations dans le calcul sont précisées dans les définitions. A noter que les constructions sous le sol qui ne seraient pas recouvertes de terres ne seront pas considérées comme des espaces libres bien que ne générant pas d'emprise au sol.</p>

	<p>l'assiette foncière du projet de construction située en zone UC.</p> <p>Sont <b>aussi</b> compris dans le calcul des espaces libres exigibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— <del>les terrasses non fondées de plain-pied au niveau du terrain naturel;</del></li> <li>- les travaux d'isolation extérieure du bâti existant à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 mètre (en l'absence de parement) ou 0,50 mètre (parement compris).</li> <li>— <del>Les espaces situés sous les débords de toit et de balcon;</del></li> <li>— <del>les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme;</del></li> <li>— <del>les accès, les voies, les cheminements et les stationnements de surface (non clos et non couverts);</del></li> <li>— <del>les systèmes de ventilation et de climatisation;</del></li> <li>— <del>les murs de soutènement;</del></li> <li>— <del>les passerelles d'accès aux constructions et les escaliers à l'air libre.</del></li> <li>— <del>Les équipements publics ou d'intérêt collectif si nécessaires au fonctionnement des services publics</del></li> </ul>	<p>L'exonération sur l'isolation extérieure du bâti existant est conservée, pour permettre l'amélioration de l'efficacité énergétique y compris du bâti ayant déjà atteint l'emprise au sol maximum autorisée.</p> <p>Une modification est toutefois à noter : désormais les constructions non soumises à autorisation d'urbanisme seront aussi comptabilisées dans les espaces libres, afin d'éviter un dévoiement de l'esprit de la règle, qui est de favoriser les espaces verts.</p>
	<p><b>DÉFINITIONS</b></p> <p><b>Espaces <b>verts</b> de pleine terre</b></p> <p><del>Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.</del></p> <p>Les espaces verts de pleine terre sont des espaces végétalisés non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.</p> <p>Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace <b>vert</b> de pleine terre.</p>	<p>Ajout d'un volet qualitatif sur le pleine terre. L'esprit est ici de favoriser la plantation d'arbres de hautes tiges pour rappeler les caractéristiques propres du quartier du Jardin Alpin, ou alors pour assurer une interface paysagère prononcée dans les marges de recul.</p> <p>Pour rappel, il est exigé des espaces verts de pleine terre uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les espaces libres en secteur UCja</li> <li>- Pour les bandes de recul en UB et UC</li> </ul>

## Concernant les définitions (dispositions générales)

Absence d'impact sur le PADD du PLU (clarification des règles).

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<p><b>Bâtiment enterré</b>  <del>Bâtiment dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel</del></p>	Suppression de cette définition qui faisait doublon avec celle de « construction enterrée » et pouvait porter à confusion.
	<p><b>Emprise au sol des constructions</b>            Projection verticale par rapport au terrain naturel <del>et au terrain après travaux du volume</del> de la construction <del>supérieure ou égale au terrain naturel</del>, calculée au n° extérieur de la construction, <del>tous débords et surplombs inclus.</del>            Toutefois, ne sont pas considérés dans l'emprise au sol des constructions pour l'application du présent règlement :  <del>hors débords de toit et/ou de balcon, hors acrotère, sans appui au sol, à l'exception :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>les espaces situés sous les débords de toit et de balcon; les balcons, débords de toit et de terrasse; sans qu'il y ait d'appui au sol ;</del></li> <li><del>les acrotères et gardes corps ;</del></li> <li><del>les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises</del></li> <li><del>les terrasses non fondées de plain-pied à niveau du terrain naturel,</del></li> <li><del>les terrasses sur terrain en pente inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel,</del></li> <li><del>les passerelles d'accès aux constructions et/ou des les rampes d'accès ainsi que les escaliers à l'air libre.</del></li> <li><del>Les systèmes de ventilation et de climatisation (uniquement si légalement construits avant la date d'approbation de la modification n°3 du PLU) ;</del></li> <li><del>les murs de soutènement ;</del></li> </ul>	<p>Mise à jour de la définition en fonction des dispositions prévues au livre IV du Code de l'urbanisme.</p> <p>Toutefois, des précisions/adaptations sont possibles dans son calcul, notamment au regard de la jurisprudence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces sous les débords, sous réserve qu'ils ne soit pas soutenus (donc avec possibilité de clore à terme) et qui n'ont pas d'impact direct sur l'artificialisation du sol (balcons)</li> <li>- Les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,80m</li> <li>- Les petits éléments architecturaux ou techniques comme les acrotères, murs de soutènements, systèmes de ventilation ou de climatisation.</li> <li>- Les constructions qui permettent d'optimiser l'occupation du bâtiment (escalier à l'air libre, accès aux sous-sol, ...).</li> </ul>
	<p><b>Emprise publique</b>            Tous les espaces publics (places, jardins, cours d'eau domaniaux, trottoirs, etc.) y</p>	Précision pour rester dans l'esprit de la règle : les retraits par rapports aux pistes de ski

	compris ceux pouvant être qualifiés de voie. Cela ne concerne pas le domaine skiable ( <del>hors grenouillère</del> ).	s'entendent comme retrait par rapport aux limites de propriété.  <i>Nota : l'intitulé des articles 7 rappelle déjà cette lecture.</i>
	<b>Habitat/habitation</b> Construction à usage <del>de locaux d'habitation de logement ou d'hébergement principale ou secondaire, nu, meublé ou équipé</del> , incluant toute forme d'accueil et de séjour <del>temporaire, doté, le cas échéant d'un service hôtelier optionnel (logement saisonnier, résidence de tourisme, village résidentiel de tourisme, etc.)</del> et plus généralement toute forme d'hébergement ne constituant pas une destination d'hébergement hôtelier, <del>au sens du présent règlement</del> .	Simplification de la rédaction.
	<b>Reconstruction</b> Nouvelle construction édifiée <del>après démolition totale ou partielle</del> , dans un délai maximum de 10 ans, <del>après démolition totale ou partielle</del> , d'une construction qui avait été régulièrement édifiée.	Clarification de la rédaction.

## Concernant la réglementation applicable aux hébergements hôteliers

Absence d'impact sur le PADD du PLU (adaptation à la marge).

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UB UC UH  1AU	<b><u>Article 3</u></b>  Pour les hébergements hôteliers, la réalisation d'une aire de manœuvre pour les livraisons ainsi qu'une aire de dépose minute sont imposées.	<p>Ajout de cette disposition pour tenir compte des facilités offertes aux hébergements hôteliers dans la réalisation des stationnements (places commandées autorisées, ...). Ainsi, pour assurer le bon fonctionnement de l'activité, des aires de manœuvre et des aires de dépose sont imposées.</p> <p>Cela tient aussi compte de l'évolution des mobilités avec de plus en plus d'acheminement par transports collectifs.</p> <p>Cette disposition n'est pas introduite en UA au regard des contraintes d'emprise foncière.</p>



## Concernant la clarification de la rédaction de certaines règles

Absence d'impact sur le PADD du PLU (clarification des règles).

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<p><b><u>Correction de redondances ou clarification de rédaction en tous articles concernés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions latérales (majorant l'emprise au sol)</li> <li>- les voies <del>publiques ou privées</del></li> <li>- <del>implantation</del> emprise au sol</li> <li>- <del>de l'opération</del> du projet.</li> <li>- Les constructions, y compris <del>les parties</del> enterrées</li> </ul>	<p>Ces modifications permettent d'assurer la cohérence avec les définition des termes utilisés ici.</p> <p>Nota : la définition des constructions enterrées renvoie au terme générique de construction, qui doit donc être apprécié en tout ou partie. Il n'y a donc aucun changement de fond ici.</p>
UA UB UC	<p><b><u>Article 2</u></b></p> <p>Sont autorisés les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination d'hébergement hôtelier existantes à la date d'approbation du PLU (31 janvier 2017) à condition que le cumul de ces surfaces de plancher créées n'excède pas 30% de la surface de plancher à destination d'hébergement hôtelier existante à la date d'approbation du PLU (31 janvier 2017) ;</p>	<p>Ajout de cette précision pour éviter toute interprétation de la date : approbation de la révision générale et non pas de la dernière évolution du PLU.</p>
UA UB UC UH UE	<p><b><u>Article 7</u></b></p> <p>Peuvent, en outre, être implantés jusqu'en limite séparative sous conditions :</p> <p>7.1.3.1 - <del>les parties enterrées des constructions et/ou des bâtiments, y compris à l'exclusion de leurs façades, l'ensemble étant situé sous le terrain naturel ;</del></p> <p>7.1.3.1 - les constructions enterrées</p> <p>7.1.3.2 - les bâtiments dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel.</p>	<p>Clarification de la rédaction pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</p>

UA UB UC	<p><b>Article 7</b></p> <p>Par exception, peuvent en outre être autorisées à leur <del>implantation-emprise au sol</del> actuelle (...)</p>	<p>Clarification de la rédaction pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</p>
UC	<p><b>Article 8</b></p> <p>(...)</p> <p>La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments, <del>balcons</del>, débords de toits (mesurés horizontalement) et de <del>terrasses</del> <del>balcons</del> non compris doit être au moins égal à 5 mètres. Pour le secteur UCja, cette distance doit être au moins égale à 8 mètres.</p>	<p>Prise en compte des débords de terrasse dans les exonérations sur les règles de recul, comme dans l'article II.10 des dispositions générales : La notion de terrasse est aussi ajoutée, puisque ce type d'aménagement contient des débords au niveau de l'acrotère. Il convenait donc de leur donner les mêmes règles que pour les débords de toiture « à pans ».</p>
UA UB UC UH	<p><b>Article 12</b></p> <p>Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour un projet <del>soumis à autorisation d'urbanisme</del> <del>présentant</del> <del>créant</del> une surface de plancher <del>totale d'habitat</del> inférieure à 200 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.</li> <li>• Pour un projet <del>soumis à autorisation d'urbanisme</del> <del>présentant</del> <del>créant</del> une surface de plancher <del>totale d'habitat</del> supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, il est exigé (règles cumulatives) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour la part de surface de plancher comprise entre 0 et 800 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>○ Et pour la part de surface de plancher au-delà de 800 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans tous les cas, il est exigé au minimum 1 place par logement.</p>	<p>Simplification de la rédaction, puisque la règle ne s'applique que pour les surfaces de plancher d'habitat.</p>

Toutes zones	<p><b>Article 13</b></p> <p><b>ARTICLE 13 : ESPACES <del>LAISSÉS</del> LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p>(...)</p> <p><del>Les surfaces laissées libres par les occupations et utilisations du sol, les voies d'accès et les aires de stationnement doivent être traitées en espace vert ou aménagées en continuité du traitement de l'espace public.</del></p>	<p>Modification du titre de l'article pour faire référence aux espaces libres définis dans les dispositions générales et ainsi éviter les interprétations.</p> <p>La règle sur le traitement qualitatif est supprimée puisqu'elle est sans effet compte-tenu que les espaces libres sont règlementés dans les alinéas suivants (gestion des bandes de recul, % d'espaces libres à respecter en zone UC, définition de l'espace libres et modalités d'application dans les dispositions générales, ...).</p>
UA UB UC UH  1AU	<p><b>Article 11</b></p> <p>« <b>11.3.1.</b> Les toitures (hors accidents de toiture prévues au dernier alinéa de l'article II.10 des dispositions générales) seront à deux versants non inversés avec possibilité de demi-croupes en pignon. Les encastrement de chéneaux sont autorisés.</p> <p><b>11.3.2.</b> Toutefois, les extensions <i>latérales (majorant l'emprise au sol)</i> des constructions existantes non destinées à être démolies peuvent être réalisées en toiture à un pan et/ou en toiture terrasse, à condition de s'intégrer à l'architecture générale de la construction, <i>et de représenter moins de 20% de l'emprise au sol de la construction existante et, dans l'hypothèse d'une toiture à un pan, de présenter une pente de toiture identique à celle de la construction existante</i></p> <p><b>11.3.3.</b> Les constructions, <i>surélévations</i> ou reconstructions peuvent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>En partie :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>En toiture à un pan en s'accrochant au corps principal de la construction afin de participer à sa mise en valeur architecturale à condition de s'intégrer à l'architecture générale de la construction</i></li> </ul> </li> </ul>	<p>Précision sur la notion d'extension, à ne pas confondre avec surélévation, qui s'apparente elle plus à une reconstruction, pour laquelle la règle générale s'applique.</p> <p>La règle sur les toitures à un pan et/ou terrasse pour les constructions ou reconstructions est harmonisée avec la règle pour les extensions : 20% maximum de dérogation au toit à pans.</p> <p>La rédaction initiale pour les constructions/reconstructions laissé entendre que la dérogation pouvait aller sur une proportion supérieure à 20% (non limitée pour les toiture à un pan), ce qui aurait modifié sensiblement la perception globale des volumes.</p> <p>La règle sur la possibilité de réaliser en totalité une toiture à un pan est clarifiée et repositionnée à l'article 11.3.3 à la place du 11.3.4.</p>

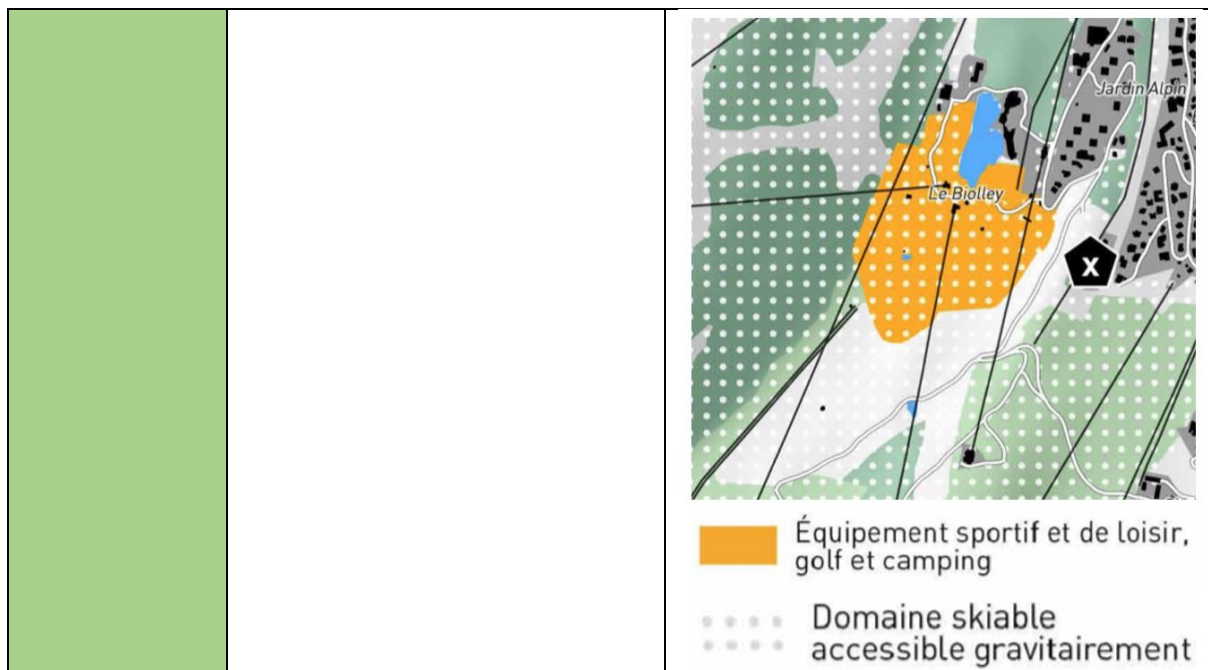
	<p>o En toiture terrasse, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <del>que l'ensemble des toitures terrasses (existantes conservées et à créer) d'une hauteur de 3,50 mètres hors acrotère et garde-corps représente moins de 20% de l'emprise au sol de la construction couverte en toiture à deux pans et d'être</del> soit directement accessible pour un usage de balcon, de terrasse ou de stationnement</li> <li>o <del>et que l'ensemble des toitures à un pan et/ou terrasse (existantes et à créer) représente moins de 20% de l'emprise au sol totale de la construction.</del></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En totalité</b> en toiture à un pan dans le cas de reconstruction ou de surélévation d'un bâtiment <del>disposant d'une toiture à un pan et</del> ayant son faitage au mitoyen d'un bâtiment disposant aussi d'une toiture à un pan et <del>qui n'est pas</del> destiné à être démoli.</li> </ul> <p><b>11.3.4.</b> La pente des toitures doit être comprise entre 35% et 45%.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutefois : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Une adaptation de 5% est autorisée pour les constructions nécessaires à la mise en valeur de l'espace public (passage piéton protégé, couverture de locaux techniques, etc.) ainsi que pour les accidents de toiture et les toitures à un pan.</li> <li><del>o Dans le cas de reconstruction ou de surélévation d'un bâtiment à un pan ayant son faitage au mitoyen d'un bâtiment disposant aussi d'une toiture à un pan et non destiné à être démoli, la toiture à un pan est autorisée et la pente de toiture doit s'adapter à celle de ce dernier.</del></li> </ul> </li> </ul>	<p>La rédaction des règles 11.3.4 et 11.3.6 sont aussi clarifiées pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ dans le cas de l'alinéa 11.3.2., la pente de toiture à un pan doit s'adapter à celle de la construction existante.</li> <li>○ dans le cas du dernier alinéa de l'article 11.3.3., la pente de toiture doit s'adapter à celle du bâtiment mitoyen existant.</li> </ul> <p><b>11.3.4.</b> (inchangé)</p> <p><b>11.3.6.</b> Aspect :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les matériaux de couverture <b>des toitures à pans</b> doivent être d'aspect lauze naturelle grise ou ardoise naturelle ou tavaillon ou ancelle ou bac acier pré laqué avec une teinte ardoise, ardoise artificielle ou lauze artificielle de teinte grise.</li> <li>• Pour les constructions disposant au moins de 70 % de surface de plancher à destination d'hébergement hôtelier, les matériaux de couverture <b>des toitures à pans</b> doivent être d'aspect lauze naturelle grise ou ardoise naturelle.</li> <li>• L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit et s'ils sont intégrés et regroupés en se substituant aux matériaux indiqués ci-dessus (sauf impossibilité technique).</li> </ul>	
--	---	--

## Concernant la correction d'une erreur matérielle

Absence d'impact sur le PADD du PLU (correction d'une erreur matérielle).

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
A N	<p><b>Article 6</b></p> <p><b>6.1.2.</b> Les constructions doivent être implantées à 20 mètres au moins de l'axe de la RD91A, de la RD98, et de la RD915 (sur sa partie La Perrière – Bozel).</p> <p><b>6.1.3.</b> Hormis dans le cas cité à l'alinéa 6.1.2, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à moins de 4 mètres de la limite des emprises publiques et des voies, si c'est nécessaire au fonctionnement des services publics.</p>	Clarification de la rédaction pour éviter les interprétations et les contradictions entre les règles.
N	<p><b>Article 7</b></p> <p><b>7.1.2.</b> Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à moins de 4 mètres de la limite des emprises publiques et des voies, si nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	Correction d'un oubli, puisque l'implantation des équipements publics est libre en toutes zones du PLU.
Ngl	<p><b>Article 2</b></p> <p><b>Dans les secteurs Ns et NI et Ngl,</b> sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés : les équipements et aménagements destinés ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable, aux pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée.</p>	<p>Correction d'un oubli, puisque le secteur du golf de Courchevel accueille aussi des remontées mécaniques, ainsi que des parcours skieurs en période hivernale (emprise du domaine skiable).</p> <p>Extrait de l'atlas du DOO du SCoT :</p>

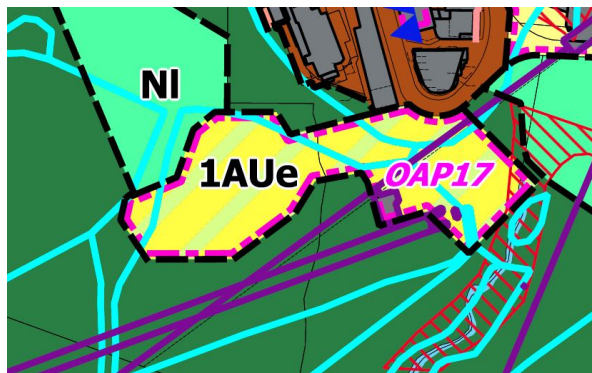


## 1AUE

### Article 10

- la hauteur est limitée à 14,50m
- la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements et aménagements destinés ou à l'exploitation du domaine skiable.

Correction d'un oubli au règlement. En effet, la zone 1AUE accueillant le Club de Sports est situé dans le périmètre du domaine skiable actuel, comme indiqué au règlement graphique :



Périmètre des pistes en bleu  
Extrait du règlement graphique actuel

Or, la limitation de la hauteur ne permet pas l'implantation ou le remplacement de remontées mécaniques, qui sont déjà présentes sur site :



Tracé des RM en jaune



## VI- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune nouvelle de Courchevel, par son poids économique et en tant que deuxième commune du canton par sa population, assume donc un rôle local majeur.

La commune a conscience des enjeux du territoire et participe à sa structuration, notamment en structurant son développement sur les centralités existantes et en optant pour une gestion économe du foncier : les extensions urbaines sont dédiées aux projets qui répondent aux enjeux d'intérêt général : hébergements marchands et habitat permanent (parti d'urbanisme retenu par le PLU de 2017).

**Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :**

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
1 - Biodiversité et Dynamique écologique	<p>La définition du site d'extension du golf a mis en place les mesures d'évitement pour préserver les espaces présentant des enjeux. De plus le règlement présente des préconisations à prendre en compte pendant la phase travaux.</p> <p>La mise à jour de la délimitation des secteurs Nra vient strictement se borner aux espaces déjà artificialisés. Ainsi, environ 0,20 ha sont reclassés en zone Ns.</p> <p>De manière générale, la présente modification a une incidence positive sur la biodiversité en milieu urbain en imposant une certaine végétalisation des espaces libres. En effet, pour être comptabilisés comme espaces libres, les espaces situés au-dessus des parties des constructions enterrées devront être recouvertes de terre (à l'exclusion de tout autre matériau) sur une épaisseur de 0,50m minimum.</p>
2 - Eau	<p>Pas d'impact en termes de disponibilité de la ressource en eau potable.</p> <p>En effet, le règlement modifié applicable aux secteurs Nra limite les augmentations de capacités d'accueil.</p>
3 - Déchets	<p>Pas d'impact sur le volume des déchets produits. En effet, le règlement modifié applicable aux secteurs Nra limite les augmentations de capacités d'accueil.</p> <p>De plus, les zones urbaines sont intégrées au réseau de collecte existant</p>
4 - Sols et sous-sols (qualité - exploitation)	<p>Absence de sites pollués.</p> <p>Les sites de projet ne concernent pas d'espaces boisés.</p>
5 - Climat-Énergie	<p>Absence d'effet notable sur cette thématique.</p>
6 - Bruit	<p>Absence d'enjeux notables sur cette thématique.</p>

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
7 - Risques pour l'homme et la santé	Absence d'enjeux notables sur cette thématique
8 - Paysage	Pour les secteurs UCIm et UCIm2, la présente procédure a un effet positif en définissant mieux la volumétrie du chalet de base à prendre en compte dans l'application du règlement écrit. Cela assurera le maintien des proportions de ce tissu bâti patrimonial, témoin de l'histoire architecturale de la station.

**Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**