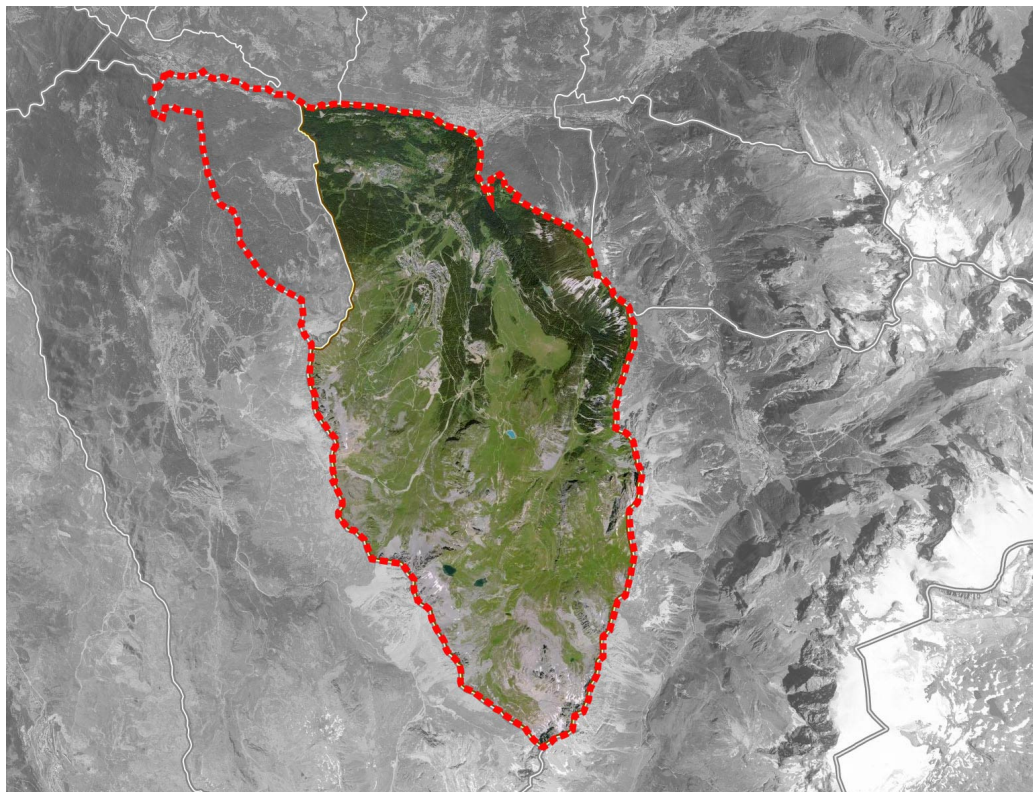




COMMUNE DE COURCHEVEL

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
commune déléguée de SAINT-BON
TARENTEISE



Note de présentation

Valant additif au rapport de présentation

modification simplifiée n°1

*Certifié conforme et vu
pour être annexé à la
délibération d'approbation
du Conseil municipal en
date du :*

Le Maire,

■ 1



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
OBJET DU PRESENT DOCUMENT	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	5
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	7
II- RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU DOO DU SCOT TARENDAISE-VANOISE	9
III- RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS SUR LE CENTRE STATION DE COURCHEVEL	11
IV- LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU	15
V- LE CONTENU DU PLU MODIFIÉ – L'ÉVOLUTION DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES	17
V-1 LES OAP MISES A JOUR	17
V-2 LE REGLEMENT GRAPHIQUE MIS A JOUR	18

OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune déléguée de SAINT-BON TARENTEISE et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification simplifiée n°1, conformément aux dispositions des articles L153-36 et L153-45 du Code de l'urbanisme.

Le présent document sert aussi de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Article L153-36

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, 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

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« 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 L153-45

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Article L153-46

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un

délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée ».

Article L153-47

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Article L153-48

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales ».

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune déléguée de SAINT-BON TARENTEISE et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification simplifiée n°1, conformément aux dispositions des articles L153-36 et L153-45 du Code de l'urbanisme.

Quelques chiffres clés

Population municipale (commune nouvelle) : 2 426 habitants permanents en 2015

Lits touristiques : environ 38 000 lits touristiques

COORDONNEES 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 et bruno.barbe@mairie-courchevel.com

HISTORIQUE DES PROCEDURES :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de SAINT-BON TARENTEISE a été approuvé le 31 janvier 2017.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune déléguée de SAINT-BON TARENTEISE souhaite faire évoluer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement correspondant de son PLU opposable par une procédure de modification.

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

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune (PADD) et ne viennent pas réduire un espace agricole ou naturel.

LES RAISONS DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE :

Le but de la procédure engagée est :

- De modifier la règle graphique applicable côté cœur d'îlot (impasse des Verdons) et côté rue des Verdons pour autoriser une augmentation de l'emprise au sol du bâti existant dans le cadre d'un projet de réhabilitation, sous conditions :
 - o Ne pas pénaliser la largeur des espaces publics côté rue des Verdons représentés par les trottoirs.
 - o Valoriser les façades arrières côté cœur d'îlot (impasse des Verdons) notamment en habillant les fonctions d'usage liées au bâti (circulation, ...).
- D'adapter l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour autoriser cet épaississement du bâti.

RAPPEL DES ETAPES DE LA PROCEDURES

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

En application de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Cette délibération doit être affichée au siège de la mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. L'avis précise les dates et heures de consultation du dossier.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public.

Le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois ; le dossier de projet de modification simplifiée présente l'exposé des motifs des changements (présent dossier) et met à disposition un registre permettant au public de formuler ses observations.

Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU interviendra par délibération motivée du Conseil municipal.

La publicité et l'information

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

L'acte sera affiché pendant un mois au siège de la Mairie.

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

PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les modifications apportées sur le contenu des OAP, du règlement vont dans le sens du maintien d'un aménagement cohérent, tout en intégrant des possibilités de densification portées par la loi ALUR et qui vont dans le sens d'une limitation de la consommation des terrains agricoles et naturels.

=> La présente modification du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.

I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

AXE n°1 : CONFORTER ET DIVERSIFIER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE, AU TRAVERS D'UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Orientation n°1 / action n°1 : Accompagner le développement touristique d'une démarche de qualité environnementale

- ***Visant à limiter les pressions sur les ressources naturelles***
 - *Optimiser la consommation des espaces naturels et agricoles*
 - *En privilégiant le renouvellement urbain et l'évolution du bâti existant*
 - *En favorisant le développement au sein de limites claires d'urbanisation*

La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :

- *En majorant les possibilités de construire en renouvellement urbain du front bâti dans le centre-station de Courchevel.*

Orientation n°3 / action n°2 : Requalifier le centre-station de Courchevel

- ***En densifiant raisonnablement le secteur pour conserver une ambiance « village »***
 - *Permettre l'évolution du bâti existant en définissant des volumétries. Celles-ci devront assurer une graduation de la silhouette urbaine « acceptable » depuis la partie haute et jusqu'à la partie basse du centre-station.*

La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :

- *En ne modifiant pas les règles de hauteurs maximum définies.*

Orientation n°4 / action n°1 : Conforter les perméabilités piétonnes et paysagères

- ***En aménageant et/ou en protégeant des continuités piétonnes en site propre depuis les périphéries vers les centre-stations, y***

compris celles existantes en cœur d'îlots.

La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :

- En ne remettant pas en cause la perméabilité piétonne du cœur d'îlot*
- En accompagnant le traitement architectural du cœur d'îlot pour le rendre plus attractif.*

AXE N°2 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PERMANENTE, ACTUELLE ET FUTURE

La présente procédure n'a pas d'impact sur ces orientations.

AXE N°3 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE

La présente procédure n'a pas d'impact sur ces orientations.

II- RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU DOO DU SCOT TARENDAISE-VANOISE

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « Document d'Orientations et d'Objectifs » (DOO) du dossier de SCoT approuvé le 14 décembre 2017 pour connaître l'ensemble des dispositions applicables sur le territoire communal.

1. UNE TARENDAISE QUI PRÉSERVE SON CAPITAL NATURE

La présente procédure n'a pas d'impact sur ces orientations.

2. UNE ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE QUI REPOSE SUR LA QUALITÉ ET LA DIVERSIFICATION

Orientation n°1 : Favoriser la réhabilitation de l'immobilier de loisirs

« Dans ces secteurs le règlement, tout en veillant à une bonne insertion urbaine des constructions et à l'amélioration des performances énergétiques, n'imposera pas de contraintes non justifiées risquant de freiner les réhabilitations »

La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :

- En assouplissant la règle sur l'interdiction de toute augmentation de l'emprise au sol du front bâti existant.*
- En encadrant cet assouplissement dans une règle graphique et en le conditionnant à un traitement qualitatif de la façade.*

3. UN TERRITOIRE DE QUALITÉ POUR LES RÉSIDENTS PERMANENTS

La présente procédure n'a pas d'impact sur ces orientations.

4. UNE OFFRE COMMERCIALE STRUCTURÉE ET DES COMMERCES VIVANT À L'ANNÉE

La présente procédure n'a pas d'impact sur ces orientations.

5. UNE OFFRE DE MOBILITÉ PLUS EFFICACE ET DES ALTERNATIVES À LA VOITURE SOLO

La présente procédure n'a pas d'impact sur ces orientations.

6. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE, L'ÉMISSION DES GAZ A EFFET DE SERRE, LA CONSOMMATION DE L'ÉNERGIE, LES RISQUES ET LES NUISANCES

La présente procédure n'a pas d'impact sur ces orientations.

III- RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS SUR LE CENTRE STATION DE COURCHEVEL

LE PARTI D'URBANISME DU PLU

Les règles du PLU visent à tenir compte des différentes périodes d'urbanisation de la station pour faciliter le renouvellement des terrains déjà bâtis :

- Favoriser le passage en toit deux pans (avec création de surface de plancher) des toitures terrasses existantes, y compris celles qui dépasseraient la hauteur maximum autorisée.
- Possibilité d'extensions limitées dans le prolongement des linéaires de façades existantes implantés dans les bandes de recul.

Ce renouvellement urbain est nécessaire pour améliorer la qualité et l'image touristique de la station.

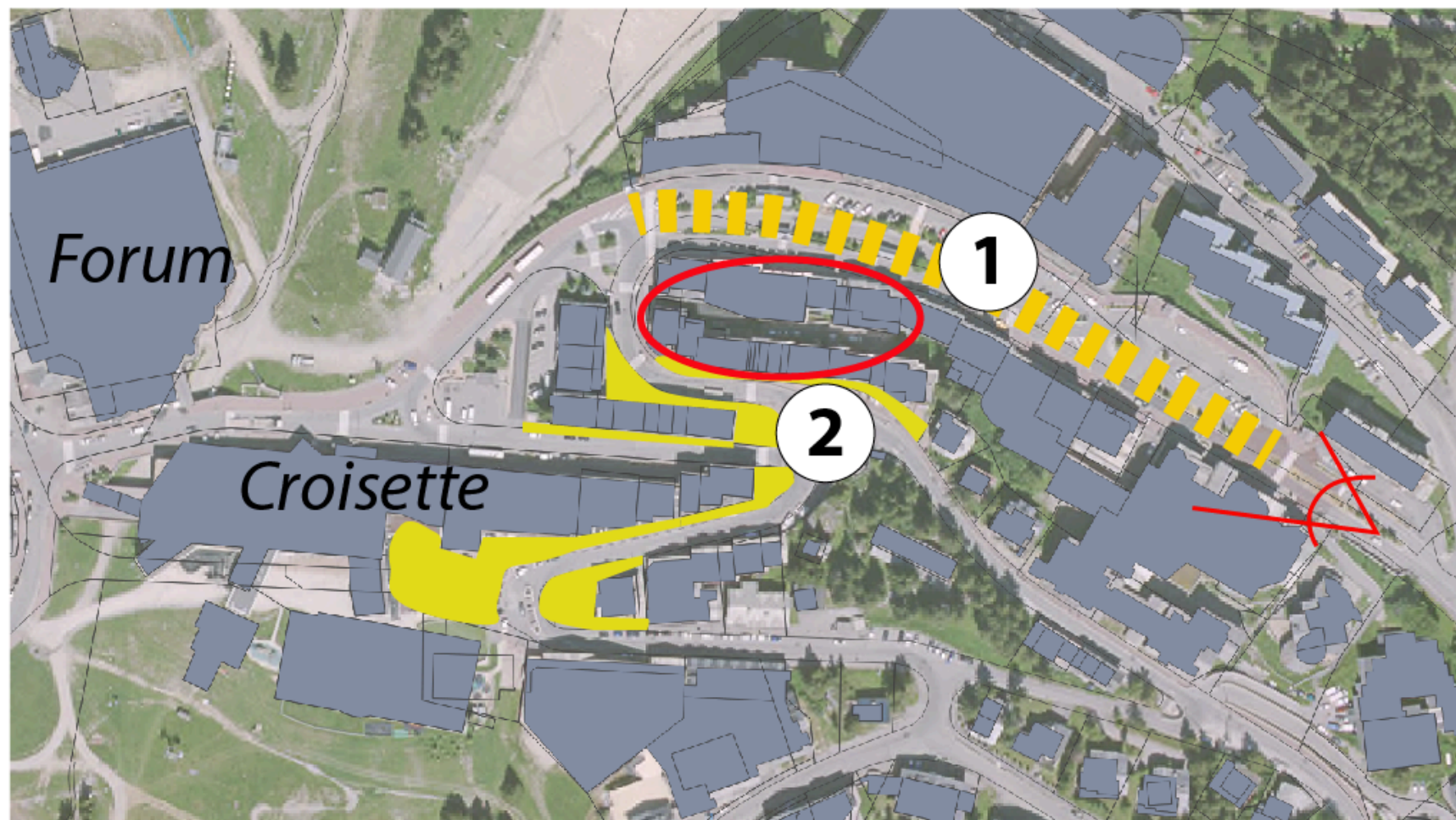
Dans le centre-station, les règles ont pour objectif d'encourager une densification plus importante qu'en périphérie : ainsi aucune règle visant à limiter l'emprise au sol n'est mise en place excepté les règles de reculs par rapport aux limites de propriété.

L'ÎLOT ENTRE LA RUE DES VERDONS ET LA RUE DES TOVETS

Cet îlot a un positionnement stratégique pour l'image de la station :

1 : côté rue des Tovets pour la séquence d'approche du centre-station

2 : côté rue des Verdons pour la mise en scène de l'espace public et du paysage urbain.



 Principaux espaces publics

 Entrée du centre-station



1 : Vue sur le front bâti côté rue des Tovets



2 : Vue sur le front bâti côté rue des Verdons

L'îlot en question présente la particularité de disposer d'un espace central ouvert (voie pompier dénommée impasse des Verdons) qui permet de connexions piétonnes directes entre la rue des Tovets et la rue des Verdons sans avoir à suivre la voirie. Ce type de connexions assurent un maillage dense des cheminements piétonniers participe à la dynamique du centre-station.



Passage couvert en cœur d'îlot



Un cœur d'îlot (impasse des Verdons) peu qualitatif aujourd'hui avec des façades techniques non traitées



LES ENJEUX DU SITE

- **Requalifier les fronts bâtis le long de la rue des Tovets et de la rue des Verdons pour accompagner l'image du centre-station**
- **Valoriser les passages en cœur d'îlot (impasse des Verdons) ainsi que les façades des bâtiments situés dans celui-ci et donnant côté impasse des Verdons**

Pour cela, il convient notamment d'autoriser une augmentation limitée de l'emprise au sol du bâti côté cœur d'îlot (impasse des Verdons) pour « habiller » la façade.

IV- LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Les modifications envisagées sur les pièces du dossier de PLU opposable portent sur les éléments suivants :

LA MODIFICATION DES OAP (PIECE N°3 DU PLU OPPOSABLE)

1. L'obligation de valoriser l'aspect extérieur des façades donnant sur le cœur d'îlot (impasse des Verdons) entre la rue des Tovets et la rue des Verdons

Assouplissement du principe d'aménagement interdisant toute augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants côté cœur d'îlot. La règle graphique permet de limiter quantitativement cet assouplissement et l'OAP vient l'encadrer qualitativement.

En effet, la façade en cœur d'îlot est « un arrière » faisant apparaître les espaces fonctionnels du bâtiment (espaces de circulation, éléments techniques), ce qui nuit à la qualité du site. La profondeur du bâti actuel (environ 10m) empêche de les intégrer directement dans le volume existant. Aussi, il est proposé de conditionner l'augmentation volumétrique à la valorisation de ces espaces et de la façade. En contrepartie, cette augmentation de l'emprise au sol permettra d'augmenter la surface de plancher générée par les projets.

2. Mise à jour du schéma de principe identifiant le cœur d'îlot

Pour traduire les principes d'aménagement modifiés, la représentation graphique de l'espace public « ouvert » situé au cœur de l'îlot (impasse des Verdons) prend une forme sinusoïdale pour tenir compte de l'adaptation par rapport aux augmentations limitées de l'emprise au sol.

LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (PIECE N°5)

1. La possibilité d'augmenter l'emprise au sol du front bâti situé entre la rue des Verdons et l'impasse des Verdons dans le cœur d'îlot

La règle graphique autorise une augmentation de l'emprise au sol de 4,50m maximum, correspondant à l'espace nécessaire pour « habiller » ces façades.

2. Précision que les extensions volumétriques autorisées côté rue des Verdons

Comme précisé dans le règlement écrit, les espaces ne prenant pas appui au sol (encorbellements, ...) ne sont pas compris dans l'emprise au sol. Cette disposition est donc rappelée et étendue :

- à tous les volumes ne prenant pas appui au sol pour donner du rythme aux façades (décrochés, ...).
- pour les décrochés de façade dans la limite d'une emprise au sol limitée.

Il est aussi logiquement précisé pour plus de clarté que la règle de la hauteur s'appliquant au bâtiment existant s'applique aussi à ces majorations de l'emprise au sol (cohérence du volume bâti).

1. Ces modifications envisagées :

1°Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2°Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3°Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications envisagées ne concernent que des évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation, ainsi qu'au règlement graphique sur un secteur.

Ainsi, les modifications proposées font l'objet d'une procédure de modification du PLU.

2. Ces modifications envisagées :

1°Ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction d'une zone

En effet, l'emprise au sol est majorée pour uniquement un îlot bâti au sein du secteur UAc.

2°Ne diminue pas les possibilités de construire

En effet, aucune disposition des articles sur les retraits ou sur les volumétries des bâtiments ne sont minorées.

3°Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

En effet, aucune modification graphique n'est faite sur l'emprise des

zones U et des zones 1AU.

Ainsi, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU doit faire l'objet d'une procédure n'incluant pas une enquête publique.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront donc mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

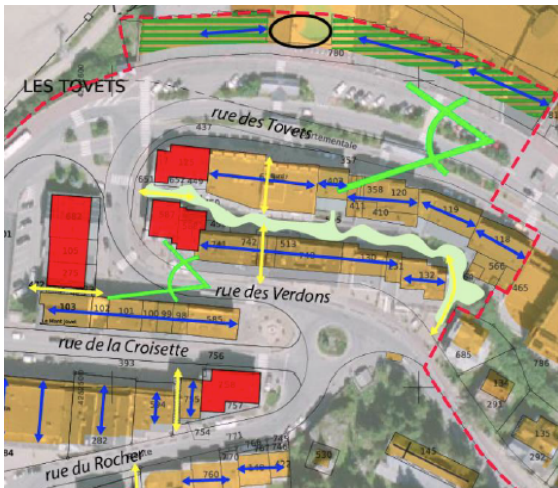
À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

V- LE CONTENU DU PLU MODIFIÉ – L'ÉVOLUTION DES PIÈCES RÈGLEMENTAIRES

Nota : l'ensemble des éléments modifiés par la présente procédure

sont indiqués dans les extraits constitutifs du dossier : les dispositions du PLU opposable qui sont modifiées par la présente modification apparaissent en rouge et sont rayées et celles qui sont ajoutées apparaissent en rouge.

V-1 LES OAP MISES A JOUR

Disposition	Justification
OAP sur le secteur du centre-station  - Domaine public à conserver en espace ouvert : l'augmentation de l'emprise au sol du bâti limitrophe ~~sera donc interdite~~. Doit respecter la règle graphique et être justifiée dans le cadre d'un projet de valorisation de ses façades, notamment en habillant les fonctions d'usage (espaces de circulations, éléments techniques). Ce travail prendra notamment la forme d'une cohérence des matériaux et des couleurs déclinées : les projets successifs à l'échelle de l'îlot devront donc présenter des complémentarités entre eux.	La règle est assouplie en limitant l'augmentation des volumes bâtis à un traitement qualitatif des façades pour valoriser cet espace. La représentation graphique de l'espace public « ouvert » situé au cœur de l'îlot (impasse des Verdon) prend une forme sinusoïdale pour traduire ces principes d'aménagement.

V-2 LE REGLEMENT GRAPHIQUE MIS A JOUR

PLU actuel	Projet de modification simplifiée n°1	Justification
 L'emprise au sol du bâti existant ne pourra pas être augmentée	 L'emprise au sol du bâti existant ~~ne~~ pourra ~~pas~~ être augmentée, uniquement : - côté impasse des Verdons (matérialisé en jaune sur le plan) sous conditions de respecter une profondeur de + 4,50m maximum (débords de toit et de balcons compris) - côté rue des Verdons uniquement : ○ pour les volumes en encorbellement ○ pour les décrochés de façade dans la limite d'une emprise inférieure à 7m² et d'une profondeur de 1,30m maximum (un seul décroché sera autorisé sur le linéaire identifié au règlement graphique) Il est logiquement précisé pour plus de clarté que la règle de la hauteur s'appliquant au bâtiment existant s'applique aussi à ces majorations de l'emprise au sol (cohérence du volume bâti).	L'objectif est ici de faciliter le renouvellement urbain de ce front bâti et de répondre aux enjeux urbains du centre-station : - Valoriser les façades donnant sur le cœur d'îlot - Donner ponctuellement du rythme au front bâti orienté sur les espaces publics structurants côté rue des Verdons.