

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de
SAINT-BON TARENTAISE**

**1 - ADDITIF AU
RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

Janvier 2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du :

26 JAN. 2021

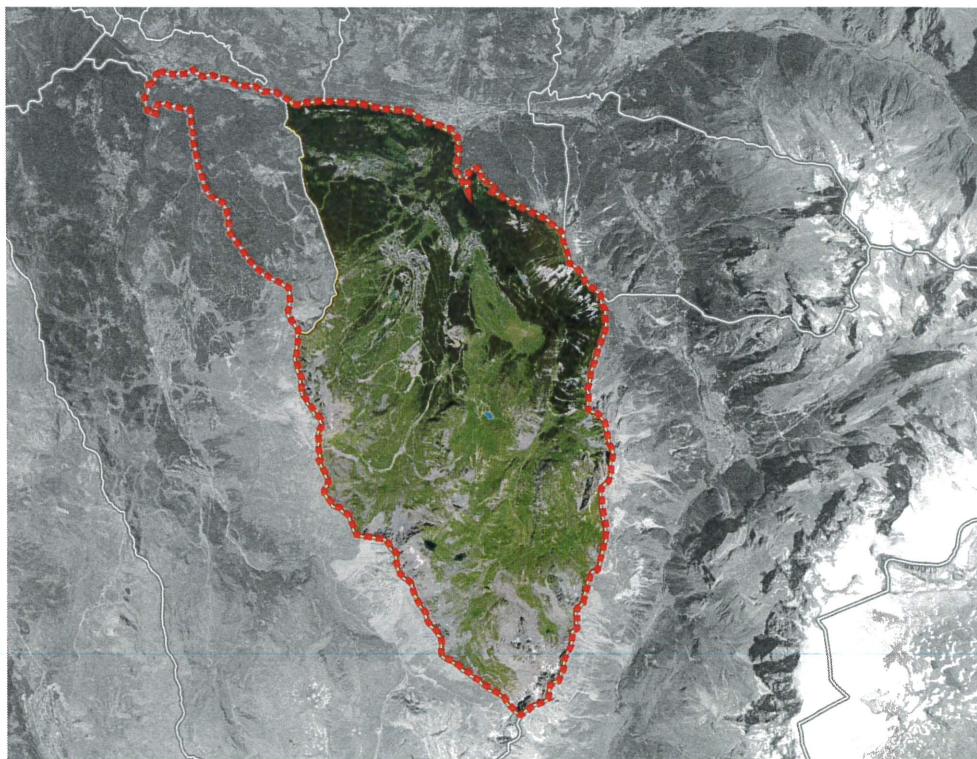
Certifié conforme,

Le Maire,

Le Maire



Jean-Yves PACHOD



Sommaire

SOMMAIRE	2
OBJET DU PRESENT DOCUMENT	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	6
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	9
II- RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU DOO DU SCOT TARENTEISE-VANOISE	12
III- LE PROJET URBAIN DU CENTRE-STATION DE COURCHEVEL	15
IV- LES ENJEUX SUR LE SECTEUR DIT DU « MERCURE – FACIM » AU JARDIN ALPIN	20
V- LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	25

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 TRENTAISE et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°2, 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 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 commune de COURCHEVEL est concernée par un site **Natura 2000**. Les modifications envisagées concernent le règlement applicable aux secteurs urbains, ainsi que certaines dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions dans une OAP. Ainsi, cette procédure n'a pas d'impact sur le site Natura 2000 présent sur le territoire. 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 R104-8

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

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens 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 ;

*2° De leur révision, **de leur modification** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Article R104-28 (CU)

L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;

2° 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.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Quelques chiffres clés

Population municipale (commune nouvelle) : 2 370 habitants permanents au 1^{er} janvier 2018 (population légale)

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 et a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 29 mai 2018
- Modification n°1 approuvée le 2 juillet 2019
- Révision allégée n°1 approuvée le 9 janvier 2020

- Révision allégée n°2 est aujourd'hui en cours.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le projet de modification porte sur les points suivants :

- La suppression de la zone 1AUh du Jardin Alpin ;
- La mise en place d'une règle graphique sur le secteur de l'Auditorium de la Facim/Hôtel Mercure, ainsi que le reclassement de cet auditorium en secteur d'équipement.
- L'intégration des dispositions du cahier des prescriptions architecturales sur le centre de Courchevel ;
- La mise en place d'une règle graphique dans le prolongement de l'ensemble bâti de la Porte de Courchevel, en limite d'urbanisation ;
- Cette procédure peut permettre aussi la correction éventuelle d'erreurs matérielles et des clarifications de diverses règles.

Les modifications envisagées ont pour effet ponctuellement de diminuer les possibilités de construire (suppression de la zone 1AUh du Jardin Alpin notamment). Ainsi, la procédure relève d'une modification de droit commun (avec 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) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

RAPPEL DES ETAPES DE LA PROCEDURE

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 de Courchevel pendant un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la mairie.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Le dossier est mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif

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 enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

La publicité et l'information

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 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 (suppression de la zone 1AUh du Jardin Alpin notamment).

⇒ **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**
 - o *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 augmentant les densités réglementaires sur le périmètre de la règle graphique n°5*
- *En reclassant en zone N la zone 1AUh du Jardin Alpin*

Orientation n°1 / action n°2 : Diversifier l'offre touristique

- **En améliorant l'offre sur les différents niveaux dans un souci de complémentarités et de connexions, afin d'éviter une concentration de la dynamique sur la seule Courchevel**
 - o *Valoriser le quartier du Jardin alpin comme « point-haut » de la station en conservant ses caractéristiques propres (environnement boisé, ...).*

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

- *En reclassant en zone N la zone 1AUh du Jardin Alpin et ainsi conservant l'intégrité de son environnement naturel*

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 complétant l'OAP n°9 qui fixe les principes d'aménagement du centre :
 - o Les possibilités d'extensions du bâti existant (densification) sont intégrées mais en prenant en compte les logiques de fonctionnement urbain (continuités piétonnes, cônes de vue, ...)
 - o L'aspect extérieur des constructions sont précisées pour assurer une mise en valeur du paysage urbain et une cohérence d'ensemble entre des projets réalisés « au coup par coup »

Orientation n°3 / action n°4 : Marquer les limites entre le tissu urbain et les espaces naturels, qui sont le principal produit touristique de la station (domaine skiable, ...)

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

- En reclassant en zone N la zone 1AUh du Jardin Alpin et ainsi renforcer une limite claire d'urbanisation matérialisée par la boucle de la rue du Jardin Alpin.

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

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

- En complétant l'OAP n°9 qui fixe les principes d'aménagement du centre :
 - o Les possibilités d'extensions du bâti existant (densification) sont intégrées mais en prenant en compte les logiques de fonctionnement urbain (continuités piétonnes, cônes de vue, ...)

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

Orientation n°5 : Favoriser des formes urbaines denses, dans un souci de modération de la consommation de l'espace

La présente procédure n'a pas d'impact sur cet axe.

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

Orientation n°3 / action n°1 : Accompagner la densification des centres-stations, tout en maintenant une ambiance adaptée.

- *En prenant en compte les éléments bâtis visibles depuis le domaine public et qui « marquent » la centralité urbaine*
- *En ménageant les vues depuis les espaces publics et privés*

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

- *En complétant l'OAP n°9 qui fixe les principes d'aménagement du centre :*
 - o *Les possibilités d'extensions du bâti existant (densification) sont intégrées mais en prenant en compte les logiques de fonctionnement urbain (continuités piétonnes, cônes de vue, ...)*
 - o *L'aspect extérieur des constructions sont précisées pour assurer une mise en valeur du paysage urbain et une cohérence d'ensemble entre des projets réalisés « au coup par coup »*

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

Orientation n°1 : Préserver la biodiversité par la mise en place d'une trame verte et bleue

La présente procédure n'a pas d'impact sur ces orientations : le site de projet ne vient pas fragiliser un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique identifié dans l'atlas du DOO.

→ À noter que la zone 1AUh du Jardin Alpin reclassée en N ne faisait pas partie d'un espace protégé dans l'Atlas du DOO.

Orientation n°2 : Préserver les espaces supports du patrimoine paysager de la Tarentaise

La présente procédure n'a pas d'impact sur ces orientations : les modifications ne se situent pas à proximité d'une route « vitrine paysagère », d'un site paysager à protéger ou d'un patrimoine bâti à valoriser.

Orientation n°3 : Préserver les espaces agricoles

La présente procédure n'a pas d'impact sur ces orientations : pas d'impact sur les secteurs agricoles identifiés au SCoT

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

La présente procédure participe à la mise en œuvre de ces orientations en réorganisant la production des lits touristiques dans le respect de la STP (ou du nombre de lits) total autorisés au SCoT. De plus, le fait que les 200 lits marchands initialement prévus sur la zone 1AUh soient désormais pour partie envisagés sur la zone 2AU du Praz-Ouest, cela permettra de mieux dimensionner et de mieux échelonner l'ouverture à l'urbanisation en fonction de la STP réellement consommée.

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

Orientation n°1 : Limiter la consommation foncière

La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation fléchant une densification plus forte de la zone 2AU du Praz-Ouest pour « compenser » la suppression du projet de lits touristiques sur la zone 1AUh du Jardin Alpin.

Orientations n°2 à n°6

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

III- LE PROJET URBAIN DU CENTRE-STATION DE COURCHEVEL

LE CONTEXTE URBAIN DE COURCHEVEL

Courchevel (1850m) est sans doute le pôle le plus complexe en termes de structuration urbaine. Toutefois, le secteur de la Croisette qui forme une sorte de carrefour où convergent bon nombre de pistes et de remontées mécaniques, constitue un lieu clairement identifiable qui permet de se repérer au sein du pôle bâti. Les équipements publics et commerciaux liés au lieu, associés au front de neige à l'amont et à la promenade belvédère de la rue des Tovets et de la rue du Forum à l'aval, composent un espace public valorisant qui mériterait une requalification.

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.

LES OBJECTIFS DE REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE-STATION

Le projet de requalification du centre-station a été pris en considération par deux délibérations du Conseil municipal en 2013 et 2015, avec la mise en place d'un périmètre de sursis à statuer. Les objectifs du projet de requalification urbaine sont :

- mettre en valeur l'identité patrimoniale et culturelle du centre-station

- conforter les perméabilités piétonnes et paysagères : perméabilités possibles entre la place du Tremplin et la rue des Tovets (secteur dynamique en entrée de station)
- densifier raisonnablement le secteur en préservant les bâtiments à valeur patrimoniale ainsi qu'en restant attentif aux cônes de vue,
- soutenir l'implantation hôtelière en cœur de station ainsi que les rez-de-chaussée commerciaux,
- renforcer l'offre en équipements structurants
- requalifier les fronts de neige (placettes, activités, etc.),
- réorganiser les remontées mécaniques afin de les intégrer au contexte urbain,
- Valoriser « les portes de Courchevel »

- **Orientation 1 / rechercher une cohérence sur l'aspect extérieur des constructions**

Un travail plus contextualisé est mené sur l'îlot de la Croisette (cœur du centre station donc présentant des enjeux majeurs d'image). Le secteur fait l'objet de demandes de renouvellement urbain, qui sont forcément menées au coup par coup au regard du classement en zone U (donc pas de projet d'ensemble imposé) et de la multitude des propriétés foncières. Toutefois, la morphologie urbaine du site (bâtiments accolés, front urbain continu) nécessite d'assurer une cohérence d'aspect extérieur



Une exception est prévue par le projet pour donner du rythme et de la lisibilité dans le parcours urbain :

- Pour les bâtiments « signal » qui doivent bénéficier d'une volumétrie et d'un aspect extérieur singulier pour marquer leur spécificité. C'est principalement le cas de la Croisette qui bénéficie d'un classement en zone UE avec des règles spécifiques.
- Pour les têtes d'îlots (hauteur inférieure) afin de tenir compte de la déclivité et assurer la progressivité de la silhouette urbaine.

- **Orientation 2 / conserver des ouvertures paysagères**

Cette orientation renvoie à deux objectifs :

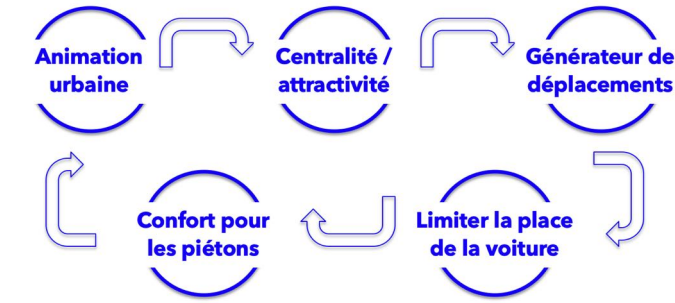
- Assurer des perspectives sur le Grand paysage (massifs), qui est le principal atout du site, en contrepartie de la densification et de la compacité du tissu urbain.



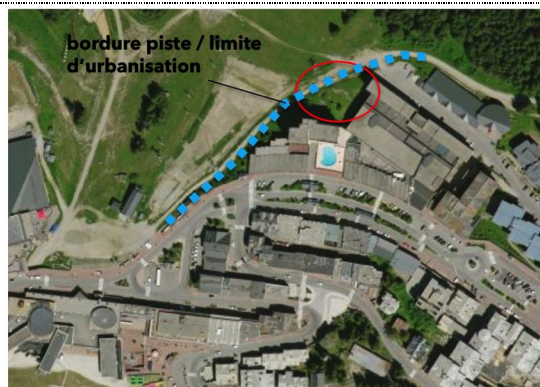
- Assurer la lisibilité des parcours piétons (mise en scène des pôles générateurs de déplacements (espaces publics, équipements, commerces)).

- **Orientation 3 / donner plus de place au piéton pour un centre urbain plus attractif**

Cette orientation renvoie à trois objectifs :

	1/ les parcours piétons doivent être plus directs, lisibles, pour encourager leurs usages. Ainsi, le PLU impose le maintien des perméabilités piétonnes en cœur d'îlots.
	2/ les usages des espaces libres doivent être garantis (espaces piétonniers sur domaine privé) puisqu'ils participent au maillage des espaces publics et à la mise en scène des équipements ou front de neige.
	3/ les rez-de-chaussée commerciaux doivent être préservés pour renforcer l'animation urbaine

L'OPTIMISATION DU FONCIER ENCORE LIBRE

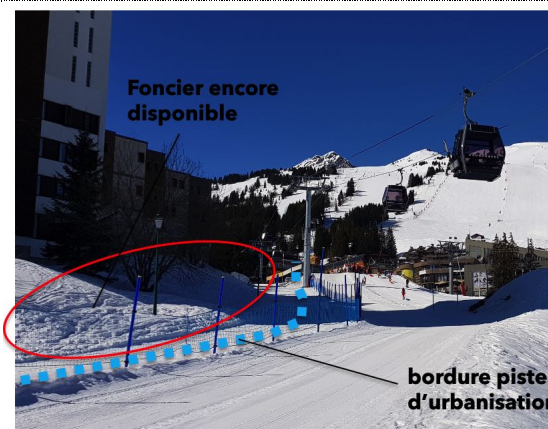


Le centre-station est aujourd'hui quasi entièrement urbanisé. Seuls quelques dents-decreuses subsistent et font l'objet d'une pression foncière qui nécessite d'être attentif aux règles d'urbanisation. C'est le cas d'un foncier d'environ 0,15ha en limite du front de neige.



Des hauteurs bâties importantes, largement supérieures à celles autorisées en UA.

Une absence de vis-à-vis (limite de piste) qui permet d'envisager une volumétrie bâtie plus importante.



Un front urbain aujourd'hui peu valorisant (arrières) alors que situé à quelques dizaines de mètres du cœur de station

Une opportunité de venir « habiller » ce front bâti.

Il est donc proposé dans le cadre de la présente procédure de mettre en place une règle graphique de la hauteur sur ce site afin de permettre la constitution d'un front urbain valorisant tout en conservant le signal du bâtiment du Club hôtel.

IV- LES ENJEUX SUR LE SECTEUR DIT DU « MERCURE – FACIM » AU JARDIN ALPIN

Rappel : le PLU fixe dans le PADD l'objectif de densifier le tissu urbain, tout en prenant en compte le maintien des vues depuis l'espace public mais aussi depuis les espaces privés. Ainsi, un certain nombre de règles graphiques ont été mises en place pour adapter les règles de hauteur.

LE CONTEXTE SPECIFIQUE DU JARDIN ALPIN

Le Jardin Alpin conserve encore une relative intimité. L'accès unique par le pont franchissant la piste de Bellecôte maintient un certain caractère d'exception. Les formes du relief, la prédominance visuelle des boisements sur les façades bâties, la présence du golf confèrent au lieu une identité singulière. Son développement futur devra tenir compte de ces spécificités.

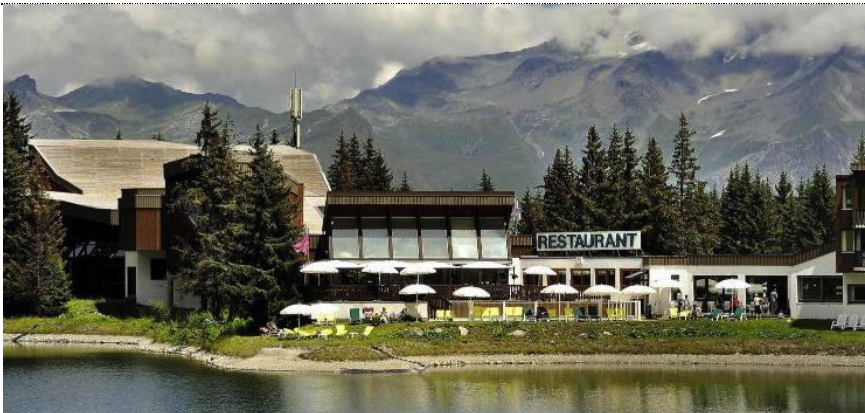
LE SECTEUR DIT DU « MERCURE – FACIM »



Un ensemble composé d'un hébergement touristique (hôtel et restaurant) et d'un équipement public structurant (auditorium – Facim), donnant sur le lac artificiel du Jardin Alpin et sur le golf.

Du point de vue paysager, cet ensemble semble adapté au contexte du jardin alpin :

- Malgré une longueur totale de près de 170 m, la galerie du restaurant assure un rythme et une aération adaptée au site
- Des hauteurs qui maintiennent les vues sur les cimes des massifs environnants.



Les règles du PLU actuel (zone UH) permettent le passage en toit à pans des toitures plates existantes, indépendamment de la hauteur maximum autorisée de 16,50m.

L'hôtel existant présente une hauteur maximum d'environ 15m.

La partie restaurant présente une hauteur maximum d'environ 4m.

La Facim présente une hauteur maximum aujourd'hui relativement faible et toute surélévation du bâti environnant devra aussi prendre en compte la mise en scène et la visibilité de cet équipement.

L'application du PLU actuel peut avoir pour conséquence une surélévation importante de la partie restaurant et pourrait créer ainsi un effet « mur » qui serait préjudiciable à la qualité de ce site.

La délimitation de la zone constructible est parfois inadaptée.



Partie constructible de l'autre côté de la voie et qui empiète sur un espace boisé

[] Limite de la zone UH



Il convient donc de traiter au mieux ce secteur fortement visible en limite des espaces agricoles et naturels. Les objectifs sont donc :

- Maintenir les ouvertures visuelles sur le Grand paysage, en limitant les surélévations et en conservant une silhouette rythmée pour éviter un effet « mur ». Entre autres, l'alternance entre les volumétries créée par la galerie du restaurant doit être maintenue.
- Étudier les possibilités d'extension du bâtiment en tenant compte du parti architectural initial (travail sur des extensions horizontales plutôt que verticales pour limiter l'impact paysager)
- Traiter l'interface entre la partie restaurant et l'auditorium pour assurer la mise en scène de cet équipement.

En synthèse, il convient donc :

- D'encadrer fortement les règles d'évolution volumétriques de l'hôtel restaurant via notamment le passage en toit deux pans, et conserver l'esprit d'aération entre le restaurant et l'hôtel.
- Permettre une éventuelle évolution de l'auditorium de telle façon à renforcer sa vocation de signal urbain
- De limiter l'emprise constructible au plus près du bâti pour conserver l'environnement boisé.

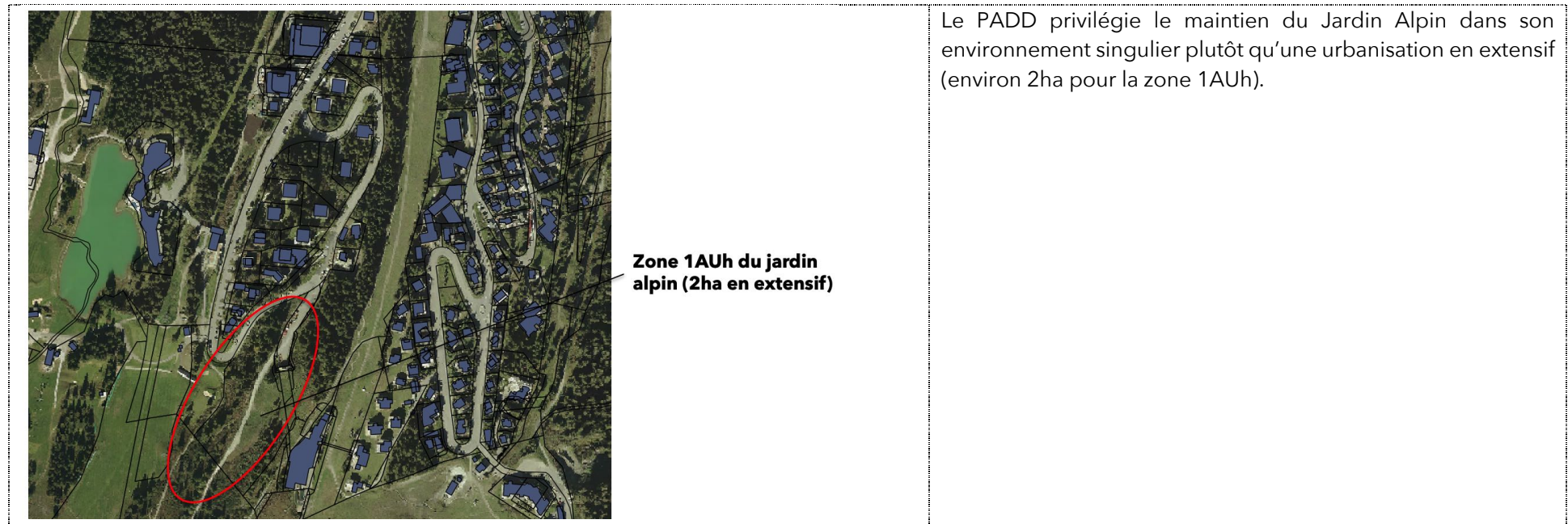
De plus, au regard des enjeux identifiés et de l'importance d'un tel équipement pour une commune à vocation touristique, il convient aussi de sécuriser la vocation actuelle de l'auditorium, via un classement spécifique en équipement public et d'intérêt collectif.

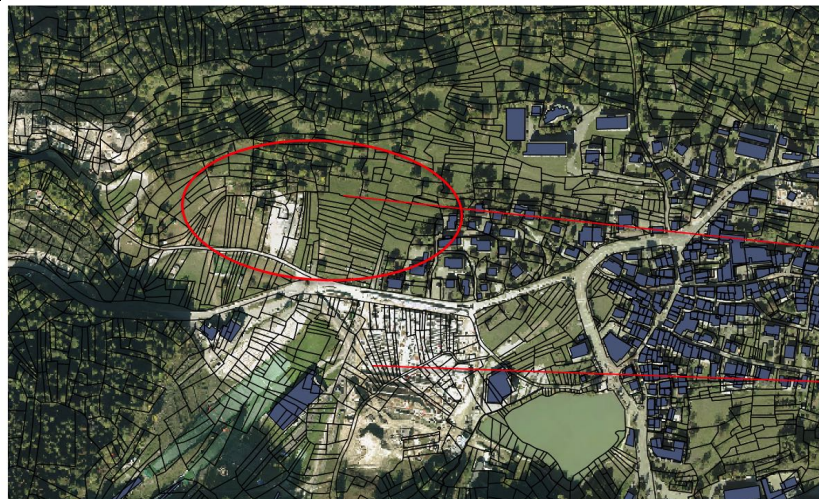
LA ZONE 1AUH DIT « DU HAMEAU »

La zone 1AUh a été identifiée au PLU de 2011 pour accueillir environ 300 lits touristiques. Ce choix était contraint par une autorisation UTN « de massif » en cours de validité. Aujourd'hui, cette autorisation est caduc sans que celle-ci ait été mise en action. Ainsi, la pertinence de cette localisation est remise en question pour accueillir un programme touristique aussi important (300 lits sur les 3500 prévus au PADD).

Le PLU a tenu compte d'un éventuel abandon de projets touristiques. Ainsi, les 300 lits touristiques « manquants » peuvent être « retrouvés » sur la durée du SCoT sur le site de la zone 2AU du Praz-Ouest, qui doit faire l'objet d'un projet urbain spécifique. Cette zone a été délimitée au regard de limites claires d'urbanisation. L'échelonnement de son ouverture à l'urbanisation doit dépendre des besoins (sur la durée du PLU et au-delà du PLU).

La suppression de la zone 1AUh du Jardin Alpin ne remet donc pas en cause les objectifs de production du PADD.





Zone 2AU du Praz-Ouest

Front de neige

La PADD identifie notamment le village du Praz comme un pôle majeur de développement touristique au regard de ses caractéristiques :

- Point d'entrée de la station (transport urbain par câble)
- Fort potentiel de complémentarité hiver/été
- Dynamique urbaine (commerces, équipements)

Pour traduire cette orientation, le PLU identifie une zone 2AU dite « du Praz-Ouest », vouée au confortement de l'offre en habitat permanent, saisonnier, touristiques et des équipements. L'ampleur et le phasage de son ouverture à l'urbanisation devra dépendre du programme. En tout état de cause, il est prévu à minima sur la durée du PLU :

- 25 logements permanents
- Hébergement touristique à définir
- Equipements publics

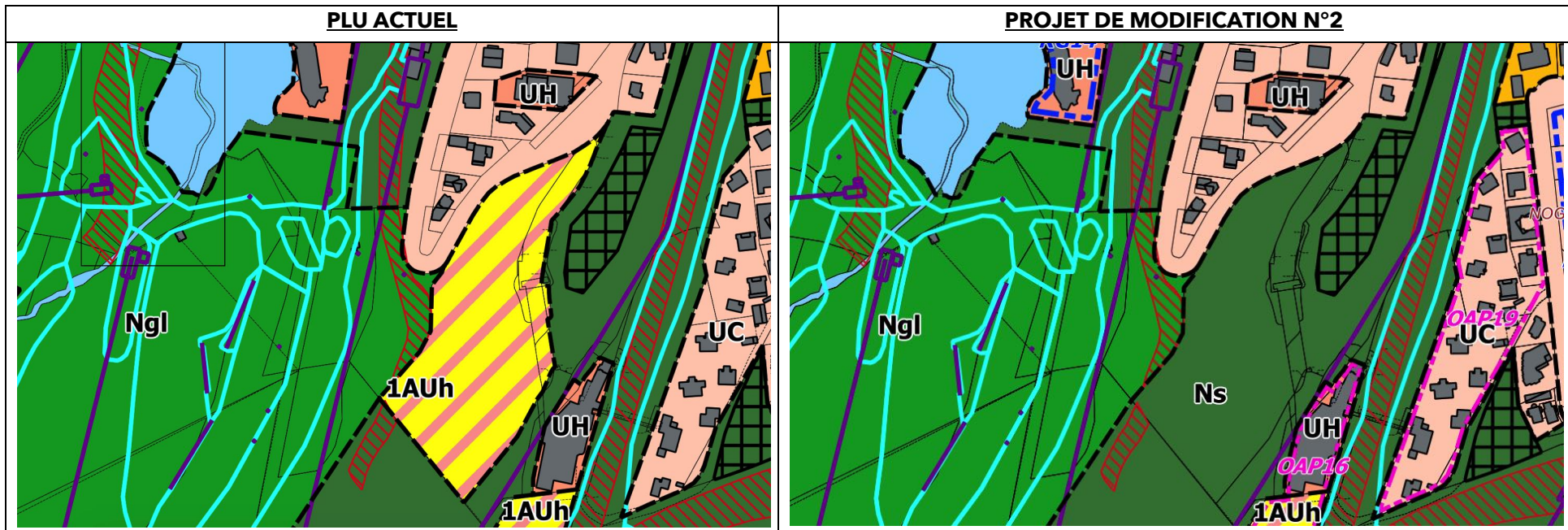
V- LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

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

LA MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE (PIECE N°5A DU PLU)

1. Suppression de la zone 1AUh du Jardin Alpin

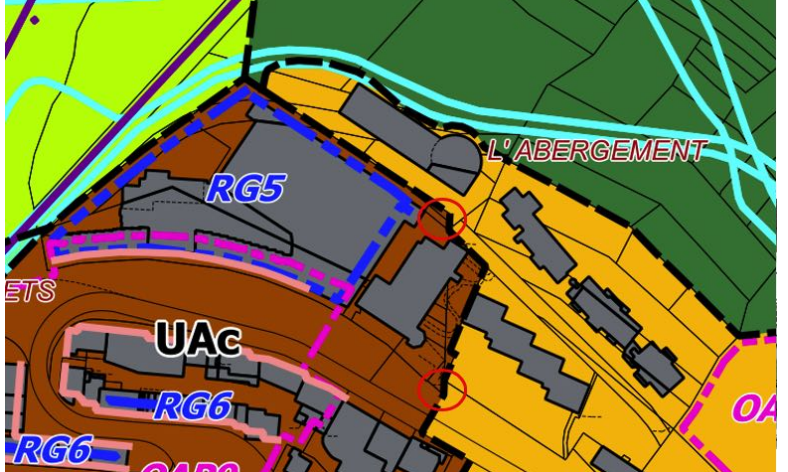
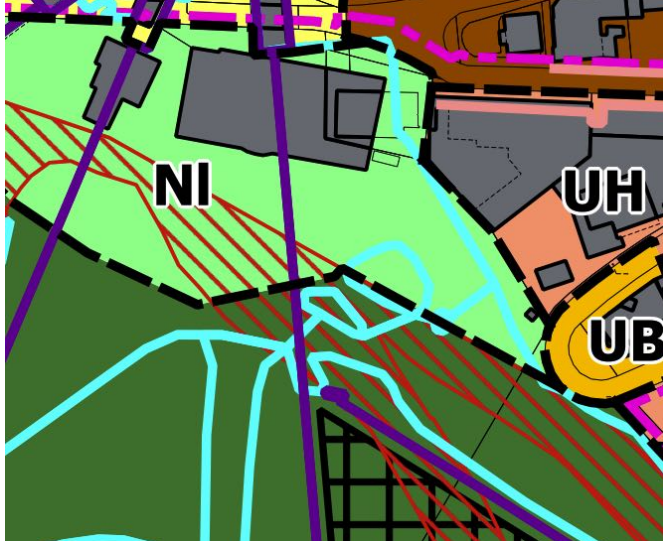
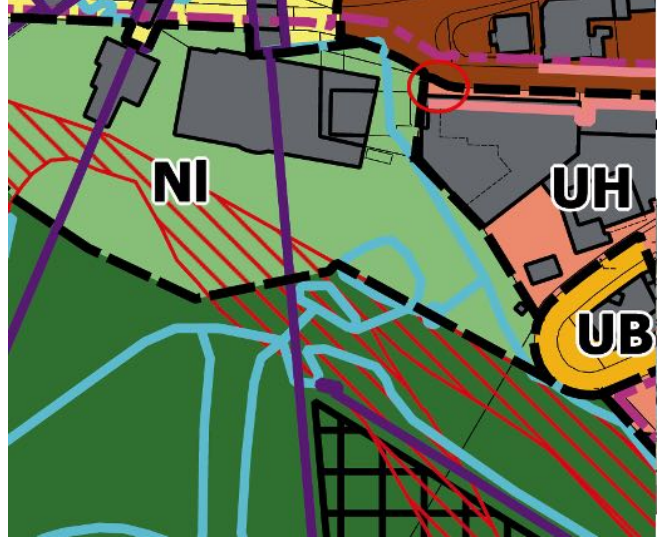
Cette modification est liée à la caducité de l'autorisation UTN, ainsi que de la volonté affichée dans le PADD d'équilibrer l'offre vers d'autres niveaux de la station et notamment au Praz (porte d'entrée du réseau de transport urbain par câble).



2. Adaptation du zonage de l'ensemble « Mercure - Facim » en fonction des destinations actuelles des constructions

PLU ACTUEL	PROJET DE MODIFICATION N°2
	
La Facim (auditorium) étant un équipement public, il est donc reclassé en UE. Il s'agit là d'une correction d'une erreur matérielle puisque la zone UH est uniquement voué aux hébergements touristiques. Ce nouveau classement permettra entre autres de faciliter la mise en valeur de ces repères urbains, via un règlement plus souple. La limite Nord de la zone constructible est diminuée d'environ 0,08ha pour ne pas fragiliser l'intégrité de la zone naturelle de l'autre côté de la voie. De plus, une règle graphique est mise en place pour encadrer l'évolution du bâti existant de l'hôtel-restaurant. La mention de l'existence de cette règle graphique spécifique (nouveau de la modification n°2), doit faciliter la lecture des règles. Les objectifs sont : - Maintenir les ouvertures visuelles sur le Grand paysage, en limitant les surélévations et en conservant une silhouette rythmée pour éviter un effet « mur ». Entre autres, l'alternance entre les volumétries créée par la galerie du restaurant doit être maintenue. - Étudier les possibilités d'extension du bâtiment en tenant compte du parti architectural initial (travail sur des extensions horizontales plutôt que verticales pour limiter l'impact paysager) - Traiter l'interface entre la partie restaurant et l'auditorium pour assurer la mise en scène de cet équipement.	

3. Rectifications d'erreurs matérielles

PLU ACTUEL	PROJET DE MODIFICATION N°2
	
	
Reclassement de quelques reliquats de parcelles dans la même zone urbaine pour faciliter la gestion.	

4. Identification des périmètres d'OAP et de règles graphiques (RG)

Ces modifications de forme visent à faciliter la lecture et l'information pour le public. En effet, en l'absence de précision au document graphique, existence d'une OAP ou d'une règle graphique devait être vérifiée systématiquement dans les documents écrits. Ainsi, toutes les informations sont désormais mentionnées au document graphique.

L'AJOUT D'UN NOUVEAU REGLEMENT GRAPHIQUE N°14 (PIECE N°5C DU PLU)

Ce nouveau règlement graphique concerne l'ensemble « Facim-Mercure » au Jardin Alpin.

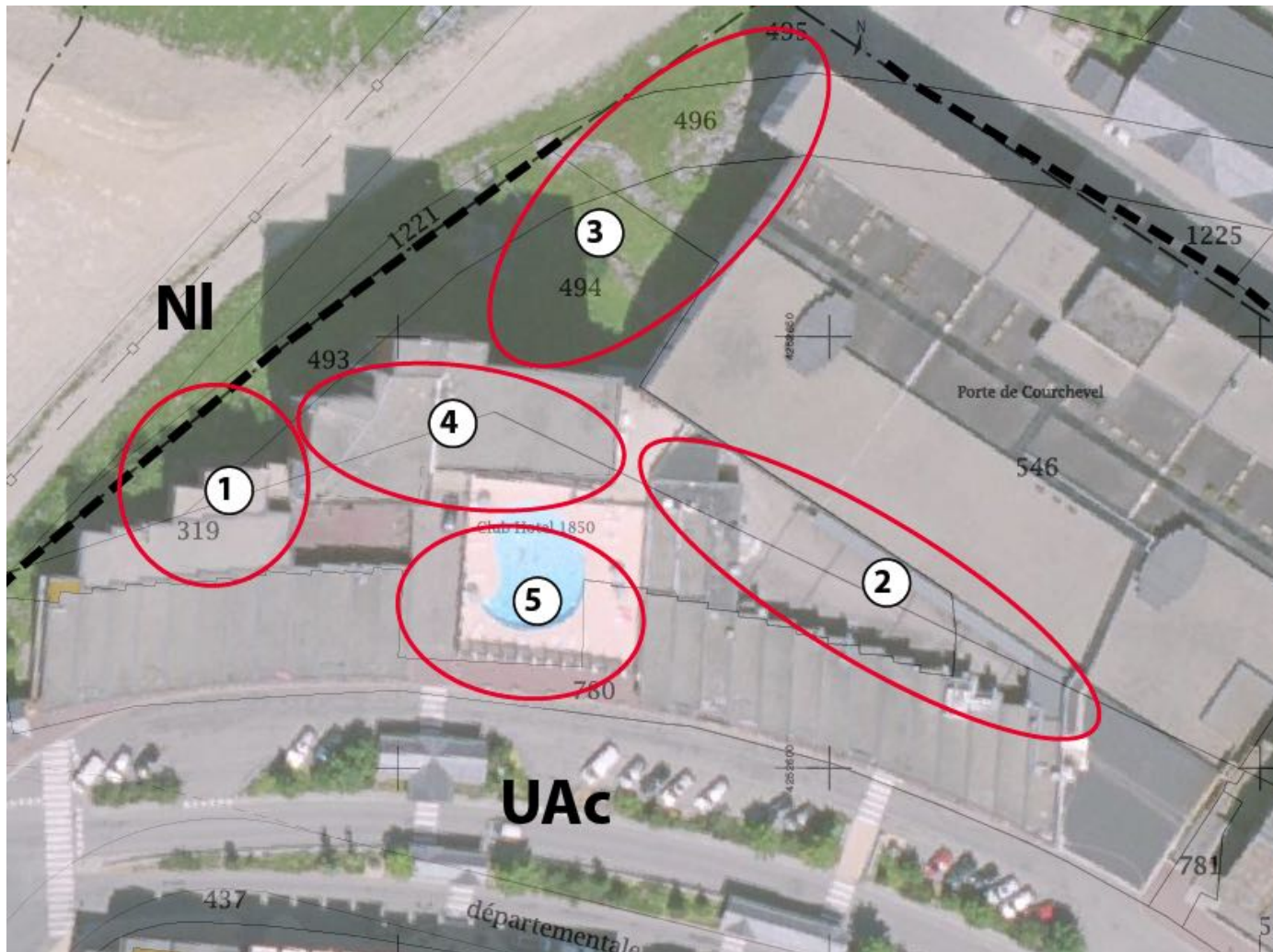
Objectif : assurer une constructibilité qui respecte les enjeux paysagers identifiés

Ainsi, la hauteur maximum est définie graphiquement et limitée à la mise en place d'une toiture à pans du bâti existant (parti architectural retenu à l'échelle du PLU pour les toitures plates) **et cela même si la hauteur maximum définie en zone UH n'est pas atteinte.**

Ainsi, une surélévation importante notamment de la galerie du restaurant est proscrite, ce qui aurait eu comme impact principal de diminuer l'effet d'ouverture actuel.

LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE N°5 (PIECE N°5C DU PLU)

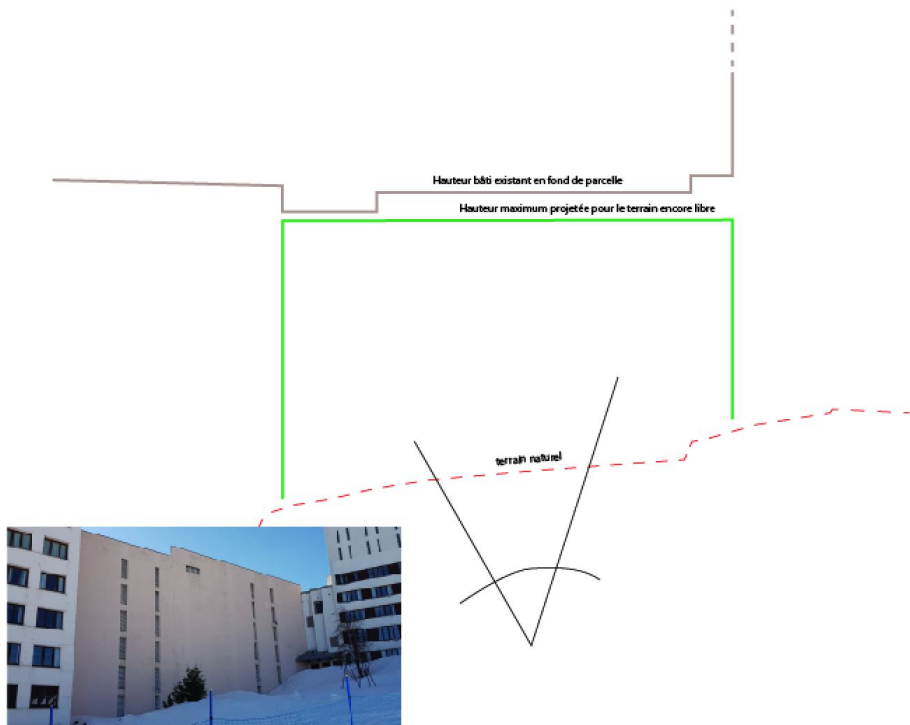
Ce règlement graphique concerne l'ensemble immobilier à l'aval de la rue des Tovets en entrée du centre-station de Courchevel.



Objectif 1 : Assurer les ouvertures visuelles depuis la rue des Tovets

La règle graphique des secteurs 1 et 2 (déjà préexistants) est étendue sur le deuxième front bâti pour éviter qu'un masque visuel vienne boucher l'effet d'ouverture recherché. Ainsi, la hauteur maximum définie en premier front est prolongée sur la totalité du cône de vue dans la profondeur.

Objectif 2 : optimiser l'enveloppe urbaine pour limiter la consommation de foncier



La règle graphique :

- Sur le secteur 3, majore la hauteur maximum autorisée sur la partie encore non bâtie pour tenir compte du contexte bâti limitrophe (hauteurs bâties supérieures à celles autorisées au PLU). La hauteur est limitée à la cote 1747m pour conserver un épannelage progressif en direction de la rue des Tovets.
- Sur le secteur 4, interdit toute augmentation volumétrique verticale du point haut de cet ensemble immobilier pour éviter d'accentuer son impact paysager. Une diminution de deux niveaux est demandée pour limiter cet impact.



- Sur le secteur 5, interdit toute augmentation volumétrique verticale pour assurer un rythme le long de la façade urbaine

LES COMPLEMENTS APPORTES A TOUS LES REGLEMENTS GRAPHIQUES (PIECE N°5C DU PLU)

En cohérence avec les modifications apportées au règlement écrit, il est rappelé que les dispositions générales du règlement écrit s'appliquent de droit aussi aux règlements graphiques.

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

1. Les modifications de forme

Pour faciliter la lisibilité entre les différentes pièces du PLU, chaque OAP est désormais numérotée, avec le numéro inscrit sur les documents graphiques.

2. Les modifications apportées à l'OAP n°9 (centre de Courchevel)

2.1. Modifications apportées aux principes d'aménagement général

Pour assurer une cohérence avec les nouveaux zooms introduits, les îlots sont renumérotés par secteurs.

Les sens de faitage des constructions sur l'îlot de la Croisette sont revus en partie Est pour assurer une symétrie de part et d'autre de la rue. Pour assurer une bonne transition entre les sens de faitage, des interruptions en toiture plate sont aussi imposés. Ces dernières permettront aussi de valoriser des ouvertures visuelles.

Un nouveau cône de vue à valoriser est identifié depuis la rue des Tovets en direction de la Croisette. Ce cône de vue se traduit notamment par l'obligation de prévoir une toiture terrasse en interface avec le bâtiment de la Croisette.

2.2. Modifications apportées aux zooms

En lien avec le périmètre d'études, des zooms sont aussi introduits :

- Sur l'îlot dit de la Croisette pour assurer les cônes de vue et les espaces libres.
- Sur l'îlot compris entre la rue de la Croisette et la rue des Verdons, pour assurer une cohérence sur l'aspect extérieur des constructions (valorisation des façades urbaines)

ÎLOT DIT DES VERDONS (secteur 1 de l'OAP n°9)	
<u>Disposition</u>	<u>Justification</u>
Les couvertures en ardoise épaisse ou en lauze seront privilégiées. Dans le cas contraire, les toitures retenues seront en bac acier	Les marqueurs du centre-station sont repris. Une alternative type bas acier est introduite en tenant compte des exigences liées au périmètre de protection des monuments historiques.
Précision des aspects et couleurs autorisés en façades. Précisions sur les détails architecturaux	L'objectif est ici d'assurer une cohérence d'ensemble au niveau de la façade urbaine d'un îlot. Les marqueurs urbains du centre-station sont repris : parements pierre des rez de chaussée, sobriété des détails architecturaux, ordonnancement des lucarnes, ... le tout appliqué au contexte du périmètre de protection des monuments historiques.
Précision sur la gestion des rez-de-chaussée et des galeries couvertes.	L'objectif est ici d'assurer une cohérence vis-à-vis du bâtiment principale (aspect des toitures, ...) et de limiter leur impact visuel (limitation des diamètres des poteaux, ...).

ÎLOT DIT DE LA CROISETTE (secteur 2 de l'OAP n°9)	
<u>Disposition</u>	<u>Justification</u>
Maintien d'un espace ouvert au public généreux donnant sur la croisette depuis la rue du Rocher	L'objectif est ici de conserver les espaces de sociabilité en front de neige et d'assurer la lisibilité des parcours piétonniers. Ainsi, les extensions volumétriques sont possibles dans l'emprise au sol existante (dont les surélévations au-dessus des terrasses) avec possibilité de balcons en plus. Une majoration modérée de l'emprise au sol est autorisée côté rue du Rocher pour la réalisation d'une galerie couverte en devanture des commerces pour valoriser cet espace. Cette galerie restera ouverte pour conserver des perspectives.
Des sens de faitage imposés	Les sens de faitage sont définis en fonction de la profondeur des bâtiments. Plus la profondeur est importante, plus des sens de faitage perpendiculaires à la voie sont préférables pour limiter l'impact visuel.
Fenêtres paysagères à maintenir via l'interdiction de toute surélévation	Ces fenêtres permettent à la fois : - D'assurer une transition entre un équipement public (la Croisette) et un ensemble immobilier. En effet, les règles d'urbanisme diffèrent grandement entre une zone UE et une zone urbaine plus classique. - De préserver une vue sur les massifs - D'assurer une transition entre deux sens de faitage.

LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE N°4 DU PLU)

Articles	Zone(s) avec sous-secteurs	Nouvelle rédaction des dispositions réglementaires	Justification
Dispositions générales Article II.2	Toutes zones	Il est ajouté un nouvel article <u>II.2 RÈGLES GRAPHIQUES</u> Pour toutes les règles graphiques, les dispositions non représentées au document graphiques relèvent du règlement écrit et les dispositions générales (qui constituent les modalités d'application du règlement) s'appliquent dans tous les cas.	Clarification de la portée des règles graphiques : elles viennent adapter la règle selon les spécificités de certains contextes urbains, mais les modalités de calcul des règles restent les mêmes.
Dispositions générales Article II.4	Toutes zones	Le titre est modifié <u>II.3 4 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT APRES SINISTRE</u>	Suppression de la notion « après sinistre » au regard des évolutions du Code de l'urbanisme.
Dispositions générales Article II.10	Toutes zones	Il est ajouté un nouvel article <u>II.9. RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES (ARTICLE 6, ARTICLE 7)</u> <u>1. Modalité d'application des retraits par rapport aux limites du domaine public</u> Ne sont pas pris en compte : - les murs de soutènement ; - les passerelles d'accès aux constructions et les escaliers à l'air libre ; - pour les bâtiments existants : les éléments techniques et décoratifs ; - les lucarnes citées à l'article II.13 des dispositions générales sauf en secteur UAv où les hauteurs sont limitées à 9 mètres ; - les systèmes de ventilation et de climatisation. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs UCIm et UCIm2 ;	Clarification du règlement : les modalités de calcul étaient inscrite directement dans les articles 6 alors que ces modalités doivent être logiquement inscrites dans les dispositions générales. La dérogation pour les reculs accordées initialement aux vérandas sont supprimée puisqu'il s'agit ici d'une extension de la surface de plancher, donc la règle générale doit s'appliquer.

		- les garde-corps uniquement pour des raisons de sécurité ; - mesurés horizontalement, les débords de toit et de balcon, les marquises, auvents. 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 : • le long des voies présentant une largeur inférieure à 5 m au droit du projet de construction, le surplomb est limité sur une longueur d'un mètre ; • Dans le cas d'une servitude commerciale et en l'absence de contraintes techniques, aucune hauteur minimum n'est imposée. - les ~~vérandas~~, 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) ; - 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) ; <u>2. Modalité d'application des retraits par rapport aux limites de propriétés et aux pistes de ski</u> - les murs de soutènement ; - les passerelles d'accès aux constructions et les escaliers à l'air libre ; - pour les bâtiments existants : les éléments techniques et décoratifs ; - les lucarnes citées à l'article II.13 des dispositions générales sauf en secteur UAv où les hauteurs sont limitées à 9 mètres ; - les systèmes de ventilation et de climatisation. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs UCIm et UCIm2 ; - les garde-corps uniquement pour des raisons de sécurité ; - mesurés horizontalement, les débords de toit et de balcon, les marquises, auvents, ~~vérandas~~, oriels, porches, décors architecturaux et en général tous éléments architectoniques dans la limite d'un mètre. - 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) ; - les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.	
Dispositions générales Article II.11	Toutes zones	Il est ajouté <u>II.9-11 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u> Sauf ~~dispositions~~-règles graphiques ou modalités particulières figurant dans le règlement de la zone concernée, la hauteur est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et sa projection à la verticale sur le terrain naturel. Mode de calcul de la hauteur en secteur UAc uniquement : - Dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie : la hauteur est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et la cote altimétrique moyenne du domaine public limitrophe. Cette dernière est égale à la cote altimétrique résultant de la moyenne entre la cote altimétrique du point le plus haut et la cote altimétrique du point le plus bas de l'emprise publique ou de la voie limitrophes. - Au-delà de la bande de 20 mètres citée ci-dessus : la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel. Dans toutes les zones : - les éléments techniques et décoratifs ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle. - 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.	Le terme « dispositions particulières » est remplacé par « règles graphiques et modalités particulières » pour plus de précision. Les modalités de calcul propres au secteur UAc sont intégrées dans les dispositions générales (en remplacement du préambule de l'article UA10). Sont modifiés : « domaine public » est remplacé par « emprise publique ou voie » qui sont des termes définis au règlement pour une meilleure lisibilité de la règle. « Dans toutes les zones » est ajouté pour rappeler les dérogations, quel que soit le cas de figure : calcul par rapport au TN, par rapport à la cote altimétrique de l'emprise publique, ou par rapport à une règle graphique.

Dispositions générales Article II.12	Toutes zones	Il est ajouté <u>II.10 12 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</u> En application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme : 1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le 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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. 2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. 3. Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et à l'intérieur du cœur du parc national de la Vanoise. 4. Concernant les toitures terrasses autorisées aux articles 11 de chaque zone, sont exclues du calcul du pourcentage indiqué, les parties des toitures terrasses surplombées par une toiture ou partie de toiture à deux pans.	Cette modification consiste à replacer dans les dispositions générales une modalité d'application de la règle qui était inscrite dans les articles 11. Elle vise à sécuriser les modalités de calcul de la règle. En effet, l'objectif de l'article 11 est de limiter l'impact visuel des toitures terrasses. Or, si une toiture terrasse est surplombée par un plan de toiture, elle n'a pas d'impact sur la lecture générale du bâtiment.
Dispositions	Toutes	Il est ajouté	La modification des modalités de réalisation intègre les évolutions du Code de l'urbanisme et de l'article L151-33.

générales Article II.15	zones	<u>II.13 15 STATIONNEMENT</u> ~~En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération,~~ Conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, sont admises les possibilités de réalisation suivantes : ⇨ L'aménagement des places de stationnement ~~sur un autre terrain appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération~~ sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, situé à moins de 300 mètres de ladite l'opération, ⇨ L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation, uniquement en cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées dans les conditions prévues ci-avant. 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. En cas d'obligation règlementaire (servitude commerciale) ainsi qu'en secteurs UCIm & UCIm2, aucune place de stationnement ~~au titre de l'habitat~~ autre que celle(s) liée(s) à la destination commerciale n'est exigible. Le nombre de places à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places exigées pour les surfaces dont la destination est changée et le nombre de places ~~existantes~~ exigibles correspondant à ces ~~mêmes~~ surfaces avant changement de destination, avec au minimum : - Soit le maintien des places existantes si le nombre de places résultant du calcul ci-après est inférieur - Soit le nombre de place théoriquement exigible pour la nouvelle destination sans application de la présente disposition, dans le cas où le nombre de places existantes lui est supérieur.	La règle spécifique liée aux exonérations de stationnement en cas de rez-de-chaussée commercial imposé est clarifiée : l'objectif est bien ici d'encourager l'animation des rez-de-chaussée en n'imposant pas de stationnement pour les destinations aux étages supérieurs, qu'ils soient relatifs à l'habitat ou à l'hébergement. En effet, la règle telle que rédigée favorisait la réalisation de SP d'habitat par rapport à la SP d'hébergement, ce qui n'est pas dans l'esprit du PADD qui vise au contraire à encourager l'hébergement marchand. Les modalités de calcul de la règle sur les stationnements en cas de changement de destination sont clarifiées pour en faciliter l'application.
--	---------------------	--	--

Les places correspondant aux surfaces dont la destination est inchangée ne sont pas prises en compte. Le calcul s'effectue selon les modalités suivantes :

$$A = B - C$$

A correspondant au nombre de places à réaliser,

B correspond au nombre de places exigé au vu de la nouvelle destination,

C correspond au nombre de places ~~existantes~~ ~~exigibles~~ ~~correspondant aux~~ pour les surfaces ~~existantes~~ changeant de destination.

Exemples d'application, avec un projet de 1000 m² de SP réparti comme suit :

- Un changement de destination de 500 m² de SP d'hébergement hôtelier vers du logement
- Une création de 500 m² de SP de logement supplémentaire

Cas n°1 / Maintien des places existantes si le nombre de places résultant du calcul ci-après est inférieur + réponse aux besoins pour la SP nouvelle

	Places existantes	Places théoriquement exigibles pour la SP concernée par le changement de destination	Places exigibles pour la nouvelle SP	Places à réaliser	commentaire
SP existante Avant changement de destination	3	10	/	/	/
SP après changement de destination + nouvelle		5	5	5	Aucune place supplémentaire à réaliser au titre du changement de destination (-5 mais maintien au minimum des places existantes) 5 place à réaliser pour la SP nouvelle

		Cas n°2 / Diminution au nombre de place théoriquement exigible pour la nouvelle destination + réponse aux besoins pour la SP nouvelle					
			Places existantes	Places théoriquement exigibles pour le changement de destination	Places exigibles pour la nouvelle SP	Places à réaliser	commentaire
		SP existante Avant changement de destination	6	10	/	/	/
		SP après changement de destination + nouvelle		5	5	4	Aucune place supplémentaire à réaliser au titre du changement de destination (+1 par rapport à l'application de la règle générale) 4 places à réaliser (5-1) pour la SP nouvelle
Dispositions générales Définitions	Toutes zones	La définition d'annexe est ajoutée Annexe Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.				L'objectif est d'éviter une interprétation de ces deux notions et sur les possibilités d'implantations spécifiques qu'elle permet.	
		La définition d'escalier à l'air libre est ajoutée Escalier à l'air libre Escalier éventuellement hors d'eau et dans tous les cas sans fermetures latérales					

		(même partielle).	
Dispositions générales Définitions	Toutes zones	La définition d'espaces libres est complétée / clarifiée Espaces libres Ensemble des surfaces hors emprises au sol des constructions. 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 : - (...) - Les équipements publics ou d'intérêt collectif si nécessaires au fonctionnement des services publics La définition d'emprise au sol est complétée / clarifiée Emprise au sol des constructions Projection verticale par rapport au terrain naturel de la construction supérieure égale au terrain naturel, calculée au nu extérieur de la construction hors débords de toit et/ou de balcon, hors acrotère, sans appui au sol, à l'exception (...) La définition de voie est complétée / clarifiée Voie La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Elle est ouverte à la circulation générale, qu'elle soit publique ou privée. Les chemins ruraux affectés à l'usage du public et les chemins piétons en font partie.	Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas à décompter pour ne pas entraver les missions de service public. L'exonération pour les débords de toits est logiquement étendue aux acrotères en cas de toiture terrasse. Les chemins ruraux pouvant ne pas être ouverts à la circulation publique, les motifs de réglementation des retraits peuvent être différents (sécurité ou fonctionnement des services publics pour l'article 6, gestion des vis-à-vis pour l'article 7).
Article 6	Toutes zones	~~Pour l'application du présent article, ne sont pas pris en compte :~~ ~~les murs de soutènement ;~~ ~~les passerelles d'accès aux constructions et les escaliers à l'air libre ;~~ ~~pour les bâtiments existants : les éléments techniques et décoratifs ;~~	Suppression de ces modalités de calcul qui sont introduites dans les dispositions générales.

		~~les lucarnes citées à l'article II.10 des dispositions générales sauf en secteur UAv où les hauteurs sont limitées à 9 mètres ;~~ ~~les systèmes de ventilation et de climatisation ;~~ ~~les garde-corps uniquement pour des raisons de sécurité ;~~ ~~les débords de toit et de balcon mesurés horizontalement, les marquises, auvents, 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).~~ ~~les vérandas, 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) ;~~ ~~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) ;~~	
Article 6	Toutes zones	n cas de prescription architecturale particulière figurant au plan de zonage, les constructions pourront être implantées en encorbellement de 1,20 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique, à condition d'être situées à plus de 3,50 mètres de hauteur par rapport à la limite ~~du domaine public limitrophe~~ .	Suppression de cette notion puisque l'article 6 réglemente par rapport à la limite des emprises publiques et des voies.
Article 6	Zone UC	6.1.2. Peuvent être implantés à moins de 4 mètres de la limite des emprises publiques et des voies : 6.1.2.1 - les équipements publics ou d'intérêt collectif si nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou s'ils sont implantés de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ; 6.1.2.2 - Uniquement dans les zones UC situées sur le plan de zonage « villages et hameaux » : les constructions non closes dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres ~~côté voie~~ et dans la limite d'une	Clarification de la règle pour en faciliter la lecture et donc l'application.

		longueur de 6 mètres en interface avec l'emprise publique ou les voies (débords de toits non compris).	
Article 6	Zone UC	~~6.2.4. Dans les secteurs concernés par un règlement graphique (voir pièce n°5 du dossier de PLU) : la règle graphique s'applique nonobstant les dispositions du présent article.~~	Suppression de cette disposition qui est introduite dans les dispositions générales puisque applicables à toutes les zones.
Article 6	Zone A	<u>6.1. DISPOSITIONS GENERALES :</u> ~~6.1.1. Les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées à 4 mètres au moins de la limite des emprises publiques et des voies.~~ 6.1.2. 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). 6.1.3. Toutefois, 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.	Compléments apportés à la règle pour corriger un oubli au règlement écrit et ainsi réglementer les reculs le long de toutes les voies.
Article 7	Toutes zones	~~Pour l'application du présent article, ne sont pas pris en compte :~~ ~~—les murs de soutènement ;~~ ~~—les passerelles d'accès aux constructions et les escaliers à l'air libre ;~~ ~~—pour les bâtiments existants : les éléments techniques et décoratifs ;~~ ~~—les lucarnes citées à l'article II.10 des dispositions générales sauf en secteur UAv où les hauteurs sont limitées à 9 mètres ;~~ ~~—les systèmes de ventilation et de climatisation ;~~ ~~—les garde corps uniquement pour des raisons de sécurité ;~~ ~~—les débords de toit et de balcon mesurés horizontalement, les~~	Suppression de ces modalités de calcul qui sont introduites dans les dispositions générales.

		~~marquises, auvents, vérandas, oriels, porches, décors architecturaux et en général tous éléments architectoniques dans la limite d'un mètre;~~ ~~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);~~ ~~les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.~~	
Article 7	Toutes zones	Peuvent, en outre, être implantés jusqu'en limite séparative sous conditions : 7.1.3.1 - les parties enterrées des constructions et/ou des bâtiments y compris leurs façades, l'ensemble étant situé sous le terrain naturel ; 7.1.3.2 - les constructions n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur ~~par rapport au terrain naturel~~ et le niveau du terrain naturel en limite	Suppression de la référence au TN puisqu'il s'agit ici d'une modalité de calcul de la hauteur déjà définie dans les dispositions générales..
Article 7	Zones UA UC	~~7.2.4. Dans les secteurs concernés par un règlement graphique (voir pièce n°5 du dossier de PLU) : la règle graphique s'applique nonobstant les dispositions du présent article.~~	Suppression de cette disposition qui est introduite dans les dispositions générales puisque applicables à toutes les zones.
Article 8	Zone UC	La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments ~~principaux (hors annexes)~~ , débords de toits (mesurés horizontalement) et de balcons non compris doit être au moins égal à 5 mètres. Pour le secteur UCja, cette distance doit être au moins égale à 8 mètres. ~~Dans les secteurs concernés par un règlement graphique (voir pièce n°5 du dossier de PLU) : la règle graphique (si prévue le cas échéant) s'applique nonobstant les dispositions du présent article.~~	Simplification pour faciliter l'application de la règle. Suppression de cette disposition qui est introduite dans les dispositions générales puisque applicables à toutes les zones.
Article 10	Zone	~~Mode de calcul de la hauteur en secteur UAc uniquement : — Dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite du domaine public;~~	Suppression de ces modalités de calcul qui sont introduites dans les dispositions générales.

	UA	~~la hauteur est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et la cote altimétrique moyenne du domaine public limitrophe. Cette dernière est égale à la cote altimétrique résultant de la moyenne entre la cote altimétrique du point le plus haut et la cote altimétrique du point le plus bas du domaine public limitrophes.~~ ~~— Au delà de la bande de 20 mètres citée ci-dessus : la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel.~~	
Article 10	Zones UA UC	~~10.2.2. Dans les secteurs concernés par un règlement graphique (voir pièce n°5 du dossier de PLU) : la règle graphique s'applique nonobstant les dispositions du présent article.~~	Suppression de cette disposition qui est introduite dans les dispositions générales puisque applicables à toutes les zones.
Article 10	Zone UH	~~10.1. Dispositions générales :~~ La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 16,50 mètres. Toutefois, dans le cas de constructions disposant de moins de 70% de surface de plancher à destination d'hébergement hôtelier, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 10,50 mètres. ~~10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :~~ ~~Dans les secteurs concernés par un règlement graphique (voir pièce n°5 du dossier de PLU) : la règle graphique s'applique nonobstant les dispositions du présent article.~~	Suppression de cette disposition qui est introduite dans les dispositions générales puisque applicables à toutes les zones.
Article 11	Zones UA UB	11.3.3. Les constructions ou reconstructions peuvent être réalisées en partie : - En toiture à un pan en s'accolant au corps principal de la construction afin de participer à sa mise en valeur architecturale. - En toiture terrasse, à condition :	Suppression de cette disposition qui est introduite dans les dispositions générales puisqu'elle relève des modalités de calcul de la règle.

	UC UX	- o de représenter moins de 20% de l'emprise au sol de la construction couverte en toiture à deux pans et d'être directement accessible pour un usage de balcon, de terrasse ou de stationnement ~~(sont exclues de ce calcul les parties des toitures terrasses surplombées par une toiture ou partie de toiture à deux pans),~~ - o et/ou de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres hors acrotère et garde-corps.	
Article 11	Zone UH	11.2.3. Les constructions ou reconstructions peuvent être réalisées en partie : - En toiture à un pan en s'accolant au corps principal de la construction afin de participer à sa mise en valeur architecturale. - En toiture terrasse, à condition : - o de représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction couverte en toiture à deux pans et d'être directement accessible pour un usage de balcon, de terrasse ou de stationnement ~~(sont exclues de ce calcul les parties des toitures terrasses surplombées par une toiture ou partie de toiture à deux pans),~~ - o et/ou de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres hors acrotère et garde-corps.	Suppression de cette disposition qui est introduite dans les dispositions générales puisqu'elle relève des modalités de calcul de la règle.
Article 12	Zone UA	Commerces et restaurants Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. • Il est exigé au minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher ~~Dans les secteurs concernés par un règlement graphique (voir pièce n°5~~	Suppression de cette disposition qui est introduite dans les dispositions générales puisque applicables à toutes les zones.

		~~du dossier de PLU) : la règle graphique s'applique nonobstant les dispositions du présent article.~~	
Article 12	Zones UA UB UC UH UZ	Suites et chambres de personnel ~~Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.~~ ~~Il est exigé au minimum : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.~~	Cette disposition est intégrée dans la règle relative à l'hébergement hôtelier pour plus de clarté.
Article 12	Zones UB UC UH UZ	Les dispositions relatives à l'hébergement hôtelier sont complétées Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Il est exigé au minimum : - 2 places pour 3 chambres - 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les suites et les chambres de personnel	Cette disposition est intégrée dans la règle relative à l'hébergement hôtelier pour plus de clarté.
Article 12	Zone UA	Les dispositions relatives à l'hébergement hôtelier sont complétées Pour les opérations de démolition-reconstruction avec ou sans changement de destination de bâtiment à destination d'hébergement hôtelier le nombre de places de stationnement exigible est obtenu par la différence entre : - les places ~~exigibles~~ exigées par le projet de reconstruction - et les places exigibles par le bâtiment existant en application de la présente règle (indépendamment du nombre de place existantes à la date de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme)	Clarification de la règle : les places sont exigées et non exigibles puisqu'il s'agit d'une nouvelle construction (suite à démolition).

		Toutefois, il sera exigé au minima la reprise du nombre des stationnements existants.	
Article 13	Zone UC	1. Pour chaque opération (hors secteurs UCIm et UCIm2, hors constructions à destination d'hébergement hôtelier ~~et hors équipements publics et d'intérêt collectif~~) : les espaces libres doivent représenter au minimum 75% de la surface du tènement foncier constructible. Cette disposition s'applique pour toutes les constructions en secteur UCb.	Cette disposition est étendue aux équipements publics pour assurer la cohérence de l'ambiance urbaine.

1. Concernant la nature de la procédure

Pour rappel, le projet de modification est soumis à enquête publique par 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 ;

Ainsi, puisque les modifications proposées ont pour effet de diminuer ponctuellement les hauteurs bâties, la présente procédure fait l'objet d'une modification de droit commun avec enquête publique.

COMMUNE DE COURCHEVEL

