



# **DOCUMENT RAPPORT**

***PLU DE SAINT-BON (p.2)***

***PLU DE LA PERRIERE (p.33)***

C

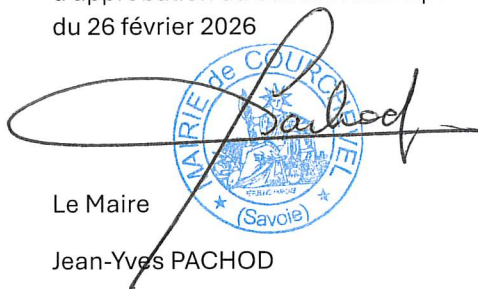
MODIFICATION N°5

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-BON TARENTAISE

## 1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

FÉVRIER 2026

VU pour être annexé à la délibération  
d'approbation du conseil municipal en date  
du 26 février 2026



Le Maire  
Jean-Yves PACHOD

<i>Modification simplifiée n°1</i>	<i>approuvée le</i>	29 mai 2018
<i>Modification n°1</i>	<i>approuvée le</i>	2 juillet 2019
<i>Révision allégée n°1</i>	<i>approuvée le</i>	9 janvier 2020
<i>Modification simplifiée n°2</i>	<i>approuvée le</i>	19 août 2020
<i>Modification n°2</i>	<i>approuvée le</i>	26 janvier 2021
<i>Modification simplifiée n°3</i>	<i>approuvée le</i>	30 novembre 2021
<i>Révision allégée n°3</i>	<i>approuvée le</i>	30 novembre 2021
<i>Modification n°4</i>	<i>approuvée le</i>	26 février 2026
<i>Modification n°5</i>	<i>approuvée le</i>	26 février 2026

MAIRIE

228 rue de la Mairie – Saint-Bon  
73120 COURCHEVEL, France



## SOMMAIRE

<i>PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE</i> .....	4
Coordonnées du maître d'ouvrage.....	4
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
<i>LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5</i> .....	9
<i>I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2019 ET DE L'INSCRIPTION DE LA MODIFICATION N°5 DANS LA MISE EN ŒUVRE DU PADD</i> .....	10
AXE N°1 / CONFORTER ET DIVERSIFIER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE, AU TRAVERS D'UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE.....	10
AXE N°2 / RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PERMANENTE .....	11
AXE N°3 / PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE .....	12
<i>II- L'AJOUT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU « LAC BLEU »</i> .....	13
Le contexte du Chef-lieu.....	14
Les enjeux du site.....	16
Les enjeux propres au bâtiment du « Lac Bleu ».....	18
Un projet qui s'inscrit dans les orientations du SCoT Tarentaise-Vanoise .....	19
Justification des orientations relatives à l'accessibilité et aux déplacements .....	21
Justification des orientations relatives au bâtiment historique du Lac Bleu.....	21
Justification des orientations relatives aux constructions neuves (bâtiments A et B) .....	22
Justification des orientations relatives aux constructions neuves (bâtiment C) .....	22
Justification des orientations relatives aux constructions neuves (bâtiment D) .....	23
Justification des orientations relatives à l'aspect extérieur des constructions neuves.....	23
Justification des orientations relatives à la programmation .....	24
Justification des orientations relatives à au traitement des espaces libres .....	24
<i>III- LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE EN LIEN AVEC L'AJOUT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU « LAC BLEU »</i> .....	25
Mise en place d'une dérogation à la règle du « 70-30 » pour l'hébergement hôtelier (article UA2) .....	25
Majoration des règles de hauteur.....	25
Adaptation de l'emprise de l'emplacement réservé n°9 .....	25
<i>IV- LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE EN LIEN AVEC LA SURÉLÉVATION DU BÂTIMENT « L'ANTARÈS » À COURCHEVEL</i> .....	26
La nécessité de renforcer la production de logement permanent .....	26
La mise en place d'une règle graphique, qui permet d'adapter la règle de la hauteur .....	27
La mise en valeur de cette séquence d'approche du centre-station .....	27
Une opportunité d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment .....	27
<i>V- LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT EN LIEN AVEC LA CLARIFICATION DE RÈGLES</i> ...	28
<i>VI- TABLEAU DE SURFACES DES ZONES</i> .....	29
<i>VII - LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</i> .....	30

# 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 [lisa.righetti@mairie-courchevel.com](mailto:lisa.righetti@mairie-courchevel.com)

### **Quelques chiffres clés**

Population municipale (commune nouvelle) : 2 311 habitants permanents au 1<sup>er</sup> janvier 2021  
(population légale)

Lits touristiques : environ 38 000 lits touristiques

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

SAINT-BON TARENTEISE fait partie de la commune de Courchevel, dans 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, l'ancienne commune 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, monsieur le Maire a engagé la procédure de modification n°5 du PLU de Saint-Bon Tarentaise, avec pour objectifs :

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Lac Bleu » ;
- La modification du règlement applicable sur le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Lac Bleu », notamment en ajoutant une règle graphique de la hauteur ;
- La création d'une règle graphique applicable sur le bâtiment de l'OPAC « Les Antarès » pour la création de logements sociaux supplémentaire ;
- La correction, le cas échéant, d'erreurs matérielle et clarification de règles.

Il est prescrit une procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en application des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

*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 SAINT-BON TARENTEISE et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°5, 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 **soumise à évaluation environnementale « au cas par cas »**.



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

Si certaines procédures sont soumises de manière systématique à évaluation environnementale (comme une révision générale de PLU par exemple), d'autres peuvent 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. Il est envisagé 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 **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui donne un avis sur l'évaluation du maître d'ouvrage de ne pas 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.

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

Dans les cas mentionnés à l'article (...) R. 104-12, (...), 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.

#### **Article R104-34 (CU)**

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas 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 et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

## 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 l'avis de l'autorité environnementale (saisine cas par cas) par délibération.

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

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

### **Suite à l'enquête publique, le dossier peut être modifié (dans le respect des objectifs fixés dans l'arrêté de prescription de la procédure) pour tenir compte :**

- **Des avis des personnes publiques associées**
- **Des observations du public émises au cours de l'enquête publique**
- **Des conclusions du commissaire-enquêteur**

**Il est précisé que l'approbation de la modification n°5 du PLU interviendra par délibération du Conseil municipal.**

### **La publicité et l'information concernant le caractère opposable de la modification n°5 du PLU**

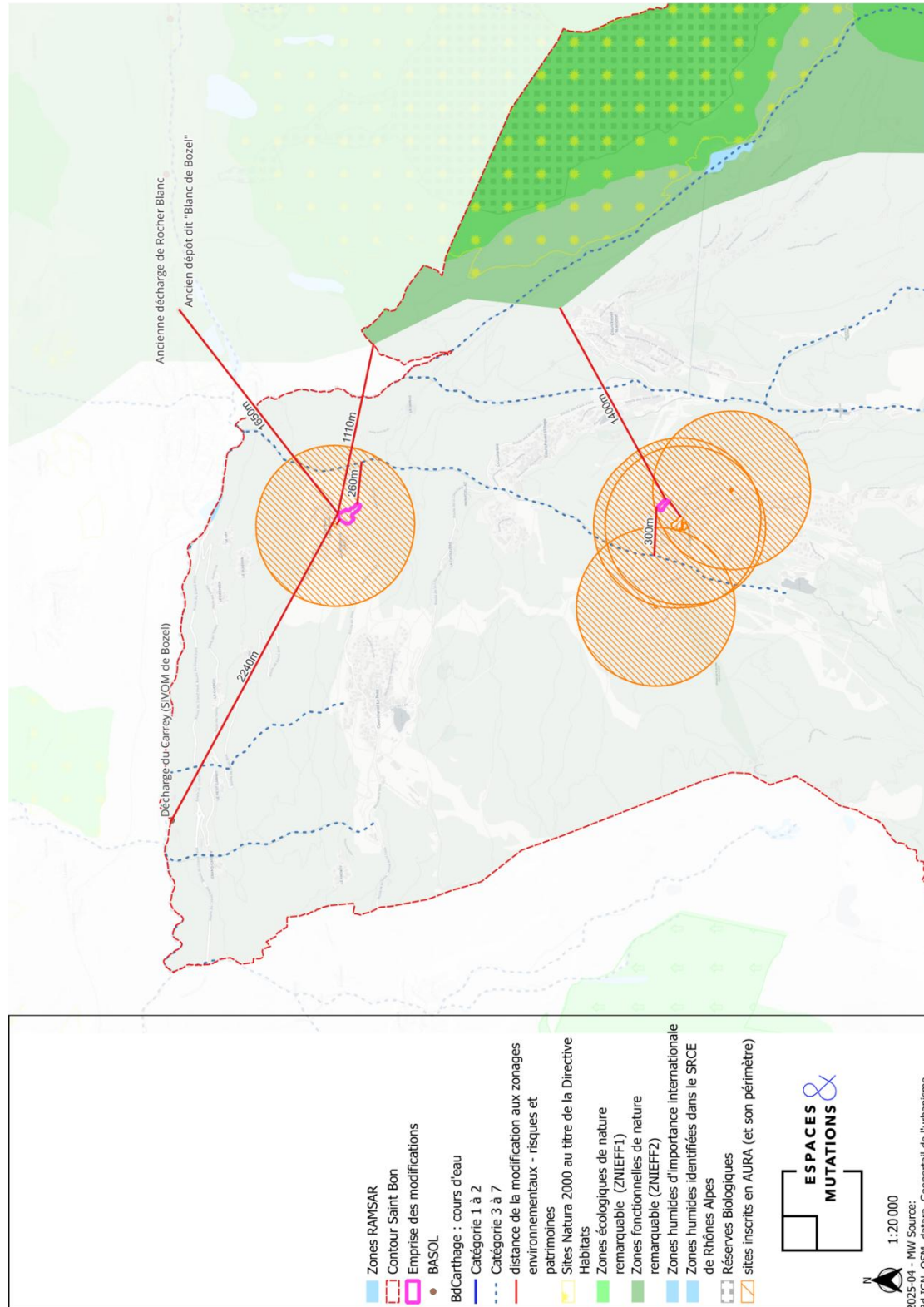
La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie.

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

# LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5

Carte de localisation des évolutions apportées au PLU avec les distances vis-à-vis des principaux zonages de protection environnementale avoisinants.



# I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2019 ET DE L'INSCRIPTION DE LA MODIFICATION N°5 DANS LA MISE EN ŒUVRE 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

### **Orientations générales :**

1. Assurer une capacité d'accueil touristique autant « qualitative » que « quantitative »
2. Construire un projet urbain intégrant le transport par câble pour limiter la place de la voiture dans le fonctionnement urbain et participer à la maîtrise des consommations énergétiques et des émissions de polluants atmosphériques
3. Privilégier le renouvellement des centre-station afin de limiter la consommation de l'espace et prendre en compte la lisibilité de l'espace dans le développement
4. Conforter la place du piéton par la structuration et l'animation des espaces publics de centre-station, profitant aux populations touristiques mais aussi permanentes
5. Moderniser le produit ski dans un contexte de concurrence internationale
6. Faciliter l'hébergement des travailleurs saisonniers
7. 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

### **Effets de la modification n°5 sur les orientations générales :**

#### **Orientation 1 : assurer une capacité d'accueil touristique autant « qualitative » que « quantitative »**

Cette orientation prévoit notamment comme action l'intégration du Chef-lieu dans la dynamique touristique de Courchevel. Pour cela, le PADD vise à « conforter l'offre en hébergement existante et l'accessibilité avec la future remontée mécanique » (dénommée depuis « ascenseur valléen »).

**L'OAP du Lac Bleu encadre la rénovation et la remise sur le marché de l'ancien hôtel et prévoit la réalisation d'un itinéraire piéton clair et lisible depuis la future gare de l'ascenseur valléen vers le cœur du Chef-lieu.**

#### **Orientation 7 : développer la saison estivale**

L'OAP du lac Bleu permet de conforter le maillage des espaces publics du Chef-lieu. De plus, la présence d'une activité de restauration dans le projet participera à l'animation du secteur. Cela participera à la valorisation de l'image du territoire, notamment dans une optique de tourisme estival.

**La modification n°5 n'a pas d'impact sur les autres orientations de l'axe 1**

## AXE N°2 / RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PERMANENTE

### **Orientations générales :**

1. Favoriser et soutenir le développement de l'habitat permanent pour pérenniser et développer les équipements et services à la population
2. Créer les conditions favorables pour l'implantation de nouvelles activités économiques autres que touristiques pour développer l'emploi à l'année
3. Organiser la production de nouveaux logements de telle façon à soutenir une véritable dynamique urbaine avec des commerces et services de proximité ouverts à l'année
4. Conforter les hameaux pour assurer leur renouvellement tout en préservant leurs caractéristiques
5. Favoriser le développement de formes urbaines plus denses dans un souci de modération de la consommation de l'espace
6. Être en capacité d'assurer un service très haut débit, à terme, couvrant la majeure partie du territoire
7. Assurer l'organisation, la composition urbaine à venir et l'échelonnement de l'urbanisation

### **Effets de la modification n°5 sur les orientations générales :**

#### **Orientation 1 : favoriser et soutenir le développement de l'habitat permanent**

La mise en place d'une règle graphique sur le bâtiment de l'OAPC « Les Antarès » permettra la réalisation de 17 logements sociaux supplémentaires à Courchevel, en surélévation du bâtiment existant. Le logement social est le principal outil à disposition de la collectivité pour s'assurer de l'usage pérenne des logements en résidence principale.

#### **Orientation 5 : favoriser le développement de formes urbaines plus denses dans un souci de modération de la consommation de l'espace**

Les sites concernés par la présente modification répondent à des objectifs d'intérêt général (logements des actifs, lits marchands, logement social), sur des sites déjà artificialisés, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les outils réglementaires proposés visent à remobiliser le bâti existant, limitant fortement la démolition-reconstruction, à l'empreinte carbone plus importante.

#### **Orientation 7 : assurer l'organisation, la composition urbaine à venir et l'échelonnement de l'urbanisation**

La mise en place d'une nouvelle OAP au centre-village de Saint-Bon permet d'assurer la structuration de la traversée urbaine, l'animation (via les rez-de-chaussée actifs) et la connexion avec la future gare de l'ascenseur valléen.

#### **La modification n°5 n'a pas d'impact sur les autres orientations de l'axe 2**

## AXE N°3 / PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE

### **Orientations générales :**

1. Prendre en compte l'armature paysagère et écologique du territoire
2. Préserver l'activité économique agricole, qui reste un repère identitaire fort pour le territoire
3. Penser la forme et la silhouette urbaine afin de composer une image paysagère porteuse de sens
4. Traiter « les entrées » de la commune, notamment le long de la RD91A et à proximité des principales gares de remontées mécaniques
5. Mettre en scène la RD91A comme « un panorama » de la commune

### **Effets de la modification n°5 sur les orientations générales :**

#### **Orientation 3 : Penser la forme et la silhouette urbaine**

L'OAP du Lac Bleu met en œuvre cette orientation en privilégiant des volumétries reprenant les codes architecturaux du village de Saint-Bon : faitage dans le sens de la pente, traitement des soubassements, décrochés de toiture, ...

#### **Orientation 4 : Traiter les entrées de la commune**

L'OAP du Lac Bleu permet d'améliorer la qualité paysagère de la traversée urbaine de la RD91A.

Le passage en toit deux pans de l'immeuble « Les Antarès » participe à améliorer l'image de la séquence d'approche du centre-station de Courchevel, le long de la rue des Tovets.

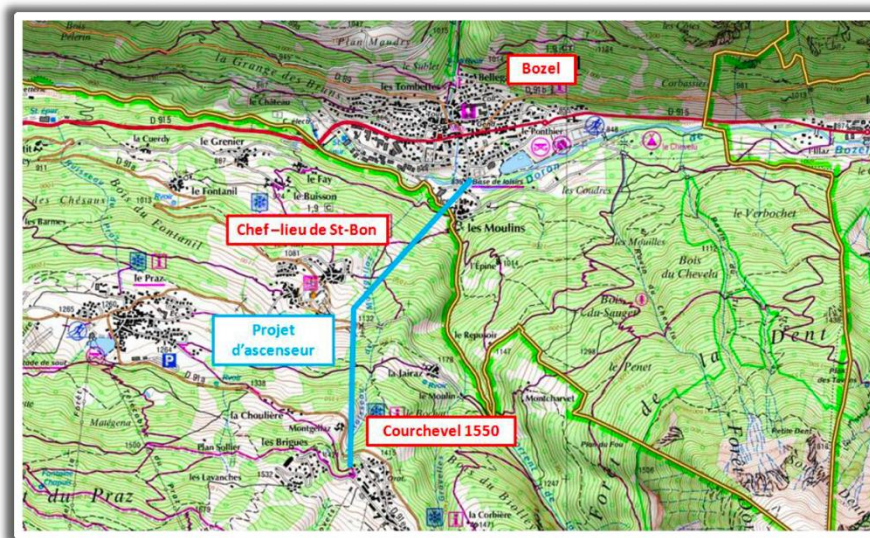
#### **La modification n°5 n'a pas d'impact sur les autres orientations de l'axe 3**

## II- L'AJOUT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU « LAC BLEU »

Il apparaît essentiel de restructurer l'hôtel du Lac Bleu afin d'accompagner le projet d'ascenseur valléen qui prévoit de relier Bozel à Courchevel Village avec une gare intermédiaire à Saint Bon. En effet, l'offre touristique à ce niveau de station est peu développée.

Le projet prévoit à la fois la réhabilitation de l'établissement hôtelier existant et la construction de trois bâtiments destinés à accueillir des logements permanents et saisonniers afin de soulager une partie du marché immobilier tendu de la commune. Un quatrième bâtiment sera dédié à des logements en accession libre à la propriété.

**Cette évolution est directement liée au parti d'aménagement retenu dans le PLU, et doit permettre d'assurer la mise en œuvre d'objectifs du SCoT notamment la remise en tourisme du Lac Bleu en lien avec le projet d'ascenseur valléen.**



*Carte 21 : Localisation de la liaison câblée entre Bozel, Saint-Bon et Courchevel 1550*

### NATURE DU PROJET

Le projet consiste à réaliser une liaison câblée entre le chef-lieu de Bozel et la station de Courchevel 1550. Cette liaison permet, en sus de l'attractivité touristique qu'elle confère à la commune de Bozel, de proposer une offre alternative à la voiture pour les touristes ainsi que les salariés résidant dans les hébergements existants de la vallée et souhaitant se rendre à Courchevel pour skier ou travailler. De plus, ce projet permet la réhabilitation du centre de vacances existant à Saint-Bon et de développer à Bozel un pôle touristique de vallée.

*Extrait du DOO du SCoT relatif au projet d'ascenseur valléen*

De plus, le réaménagement urbain de cet espace, actuellement laissé en friche, s'inscrit dans la démarche de lutte contre l'artificialisation des sols, en répondant aux besoins sur un site déjà urbanisé. Il permettra également d'améliorer le maillage piéton du Chef-Lieu en créant des liaisons piétonnes entre la mairie, la future gare intermédiaire de l'ascenseur valléen, le cimetière et les commerces situés le long de la RD91A et plus généralement entre Saint-Bon Le Haut et Saint-Bon Le Bas.

## Le contexte du Chef-lieu

Le site de l'OAP s'inscrit dans un contexte singulier où plusieurs projets d'aménagements publics et privés sont susceptibles de voir le jour à court terme. Cette concordance des temps constitue une véritable opportunité pour créer une synergie bénéfique entre les différents projets. Il s'agit pour l'essentiel de :

- La requalification de la Rue de la Mairie (RD 91A) entre le giratoire d'entrée (à l'aval) et la zone de commerces de la Grilla à l'amont, soit environ 400m de parcours urbain. Le projet vise à apaiser la circulation en redonnant une place généreuse aux piétons dans une mise en scène qualitative du village.
- La réalisation prochaine de l'ascenseur valléen Bozel-Courchevel avec la construction d'une gare intermédiaire au lieu-dit « La Piat des Neys ». Cet équipement de transport, destiné notamment à "alléger" le trafic automobile sur la route départementale 91A, constitue une réelle opportunité d'orientation de l'aménagement futur du village en créant un nouvel accès piéton à l'Est du bourg.
- **La rénovation de l'ancien centre d'hébergement du "Lac Bleu"** situé au cœur du village et l'aménagement des parcelles attenantes qui occupent un peu moins de 7000m<sup>2</sup> d'un seul tenant, constituent l'une des clefs de restructuration du cœur du village.
- La réhabilitation /extension de la Mairie et plus globalement l'aménagement des espaces publics attenants, en cours d'étude. Cet aménagement permettrait une réelle amélioration de la qualité paysagère de la traversée de Saint-Bon, d'améliorer les services au public et de structurer une trame d'espaces publics valorisante favorisant un usage piéton du village.

Le village de Saint-Bon est édifié sur le coteau constitutif de la vallée, en rive gauche du Doron de Bozel. Il est composé de deux entités, Saint-Bon-le-Haut et Saint-Bon-le-Bas articulées par l'ensemble bâti Église, Mairie, Ancien Hôtel du Lac Bleu, édifié sur une terrasse située à mi-pente entre les deux quartiers (altitude = 1097m).

Ces deux quartiers prennent place respectivement sur le haut et le bas d'une croupe herbeuse orientée selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est. Ce crêt habité émerge entre deux combes agricoles ponctuées d'arbres fruitiers et de pierriers arborés. La topographie singulière du site permet au village de bénéficier d'un ensoleillement généreux malgré l'orientation Nord du versant.

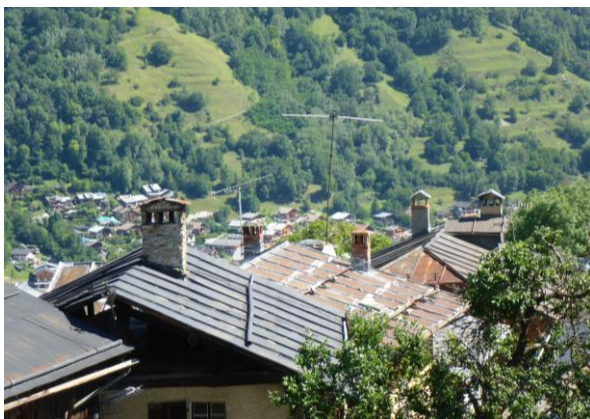
La toponymie locale révèle à la fois les caractéristiques du modèle de terrain (La Combaz, Combe Mugnier, Les Combes, Le Plan, Les Cotes...), l'ensoleillement des lieux (Les Envers, L'Adret...) et leurs caractéristiques agricoles (Praz Riondet, La Prairie, Les Reisses, Les Grands Brots, Les Sachets...).



*Le village – début XXème siècle*



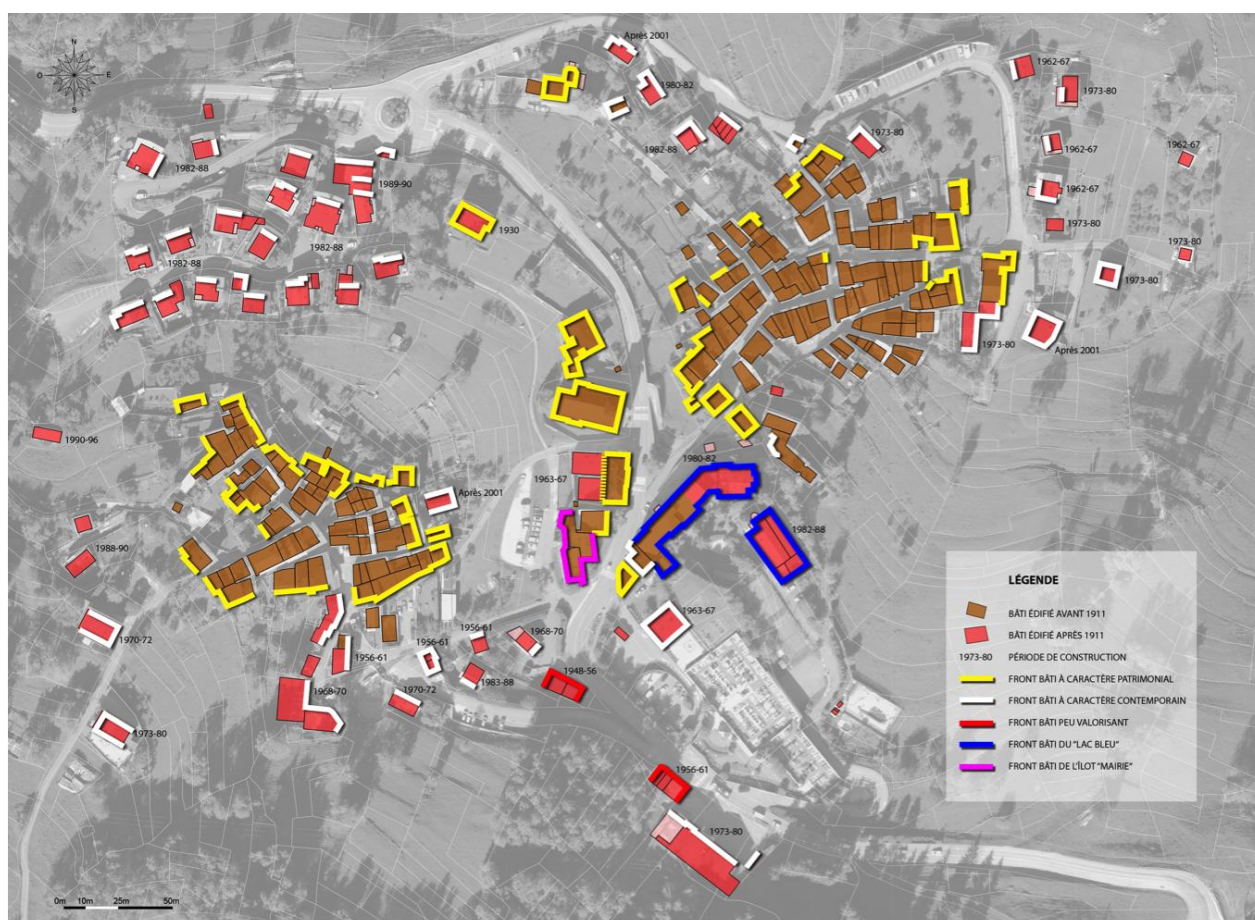
*Le village – aujourd'hui*



**Les toits, généralement à deux pans, sont orientés selon la ligne de plus grande pente.** L'ensemble bâti est dense et irrigué par des ruelles étroites définissant deux types de parcours que nous pourrions caractériser de "droit dans la pente" ou "à travers la pente".

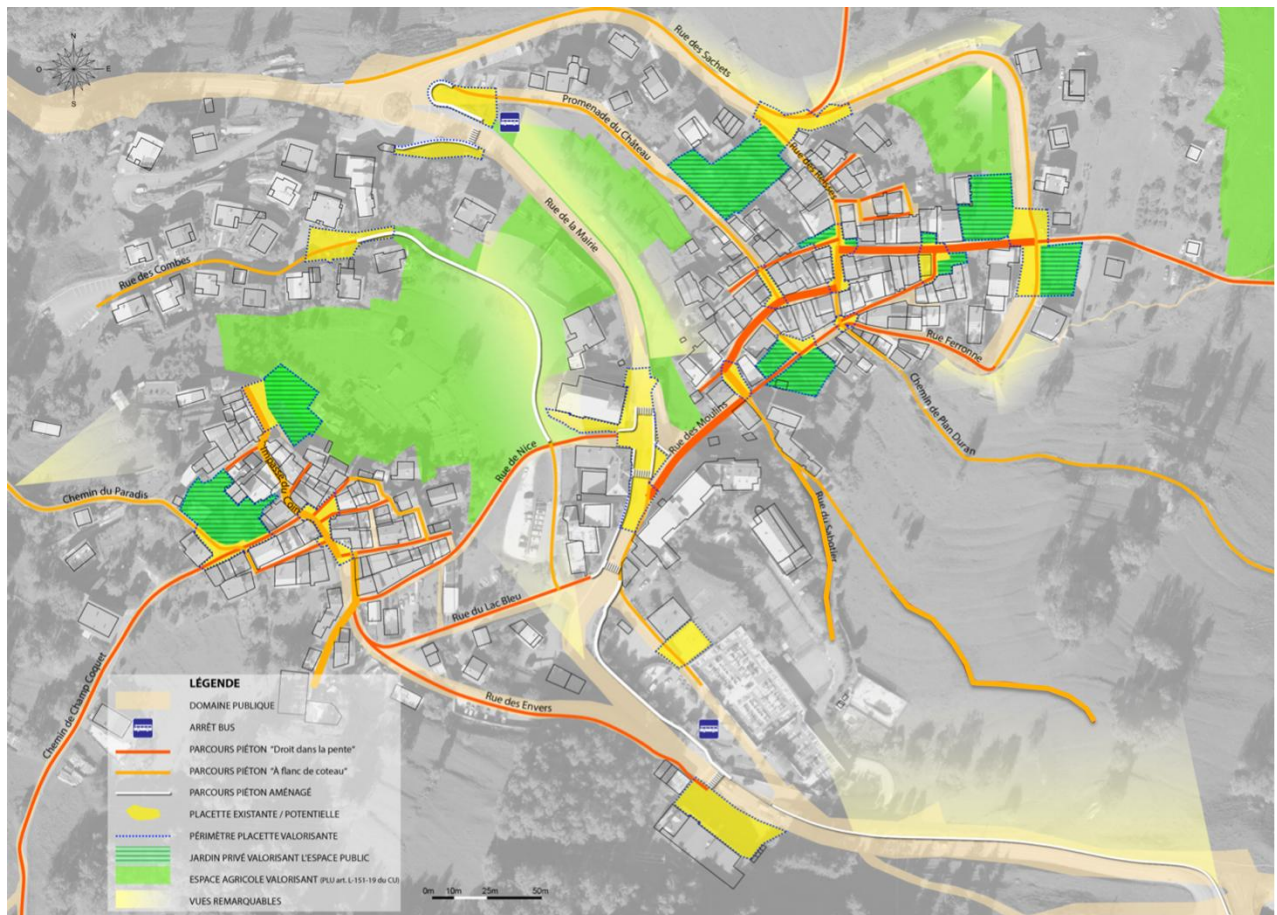
Cette typologie bâtie traditionnelle, caractéristique des villages et hameaux implantés sur les coteaux des vallées de Tarentaise, définie, aujourd'hui encore, les qualités architecturales, urbaines et paysagères du village de Saint-Bon.

Saint-Bon-le-Haut et Saint-Bon-le-Bas constituent ainsi, avec l'Église et la Mairie, des repères bâtis patrimoniaux qui ancrent la station de Courchevel dans son terroir montagnard.



*Plan du village de Saint-Bon montrant la chronologie de l'édification des constructions, ainsi que la position et les caractéristiques des fronts bâtis animant les principales vues de l'extérieur du village.*

*Les périodes de construction sont évaluées après analyse des différentes photographies aériennes prises entre 1948 et 2001.*



*Plan du village de St-Bon représentant les parcours piétons et leurs caractéristiques, les places et placettes et leurs abords jardinés ou agricoles.*

## Les enjeux du site

Comme évoqué plus haut, plusieurs projets d'aménagement et de requalification du village apparaissent aujourd'hui simultanément et en 1<sup>er</sup> lieu le projet structurant de l'ascenseur valléen.

Portés à la fois par la collectivité, par la commune de Bozel, par le Conseil Départemental et par des acteurs privés, ces transformations majeures du village nécessitent un minimum de coordination et de mise en relation. Ceci afin d'optimiser les efforts de chacun des acteurs et d'activer les synergies possibles entre les projets.

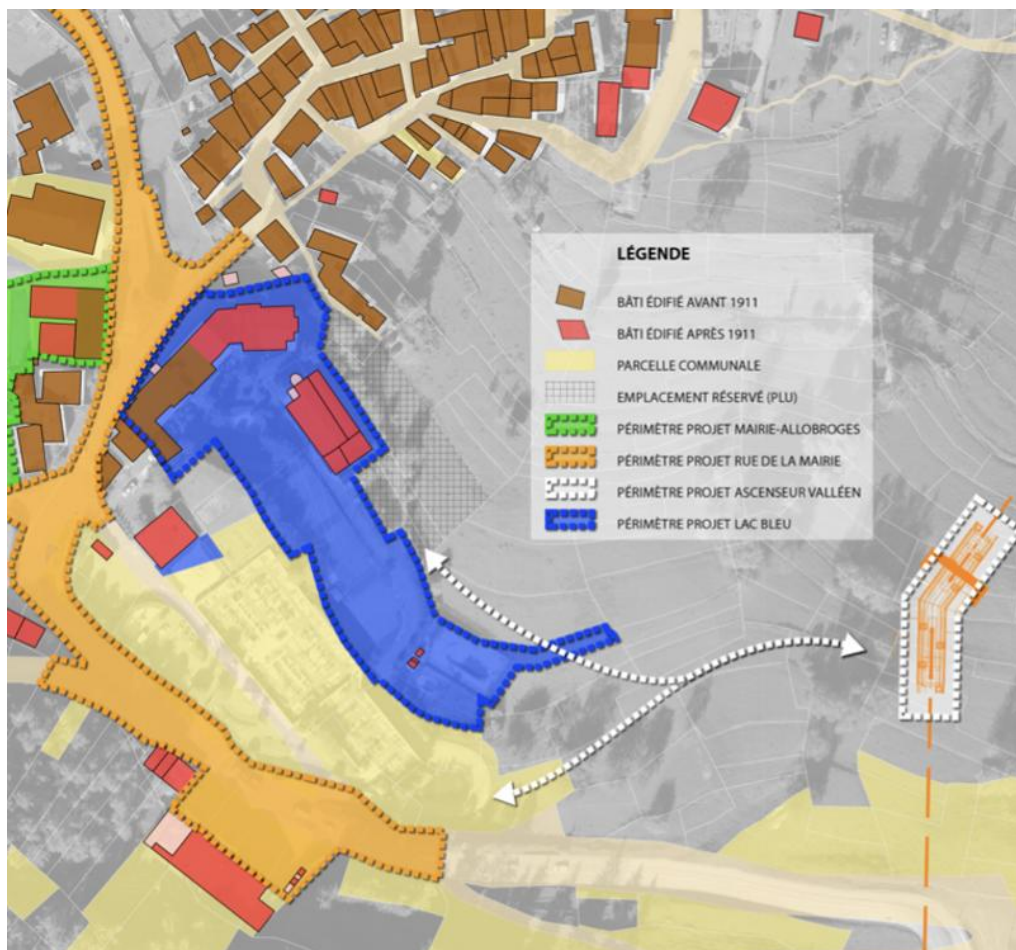
Dans cette logique, le projet de requalification du Lac Bleu, du fait de son positionnement, constitue nécessairement un élément de liaison essentiel à l'échelle du village.

Au-delà de ce rôle d'articulation fonctionnelle, entre la polarité d'équipements et la future gare de l'ascenseur valléen, ce projet doit participer au confortement de l'espace public, permettant de redécouvrir l'usage piéton du village et les valeurs urbaines qui en dépendent. Il permettra aussi de renforcer la lecture urbaine de cette portion de la RD910a.

Afin d'énoncer des principes d'aménagement fonctionnels, qualitatifs et réalisables techniquement, l'examen approfondi de la topographie des lieux et du rapport à la pente des différents espaces à aménager est un préalable incontournable. **La qualité des parcours et des espaces publics qui structurent l'ensemble du village sont directement liés au modelage du sol et à la gestion des pentes.**

Cette richesse des itinéraires et la variété de leurs usages composent une part de l'identité du village de Saint-Bon. Repérer ces caractéristiques et ces qualités peut permettre d'orienter les usages futurs et, par voie de conséquence, guider les solutions fonctionnelles et techniques des aménagements projetés.

Si l'on considère l'arrivée prochaine de l'ascenseur valléen, une nouvelle porte d'entrée du village devrait voir le jour. La connexion modes actifs entre le village et la gare est l'enjeu urbain majeur du site du Lac Bleu.



*Emprise projetée de la future gare de l'ascenseur valléen*

L'autre enjeu majeur est bien entendu de renforcer l'animation du Chef-lieu de Courchevel, notamment dans une dynamique de diversification hiver-été.



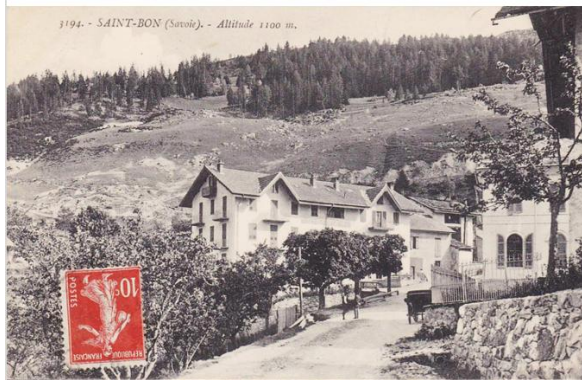
167 LA TARENNAISE. — SAINT-BON. — LE VILLAGE. — LL

*Vue sur le village de Saint-Bon. – début XXème siècle*

## Les enjeux propres au bâtiment du « Lac Bleu »

Le bâtiment initial date de 1908, avant le développement de la station de sports d'hiver de Courchevel. Il a connu une évolution importante au fil des années :

- Bâtiment initial : 1908
- Première extension pour le restaurant dans les années 40, avec maintien de la terrasse ouverte sur le grand paysage.



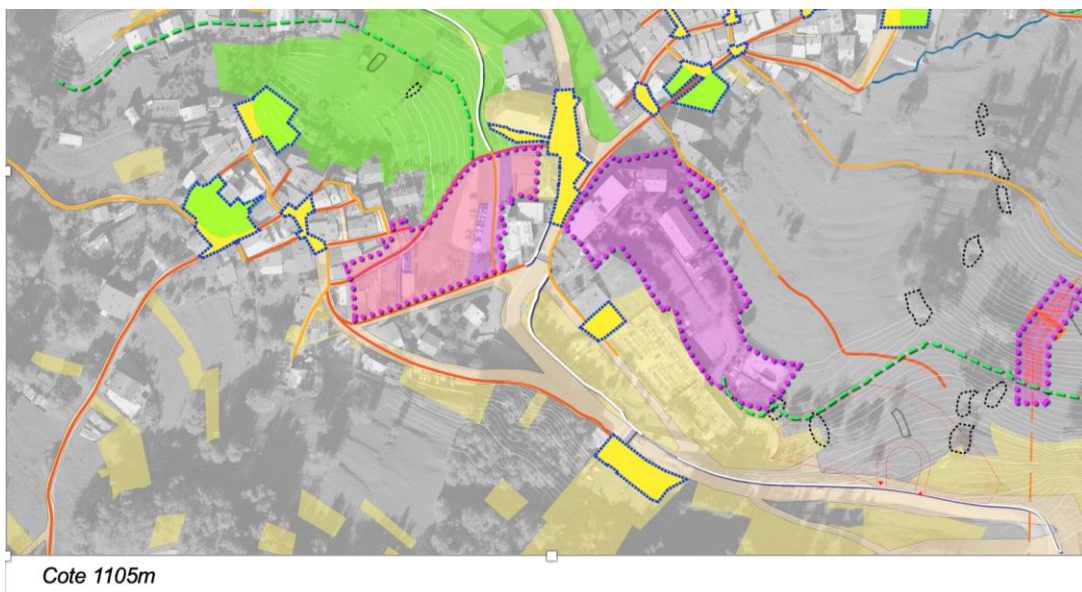
- Une première surélévation avec passage à un toit un pan dans les années 60. Cela a eu pour conséquence une augmentation des ombres portées pour les bâtiments situés au Nord et principalement la mairie, et une partie de Saint-Bon le Bas. À noter aussi une typologie architecturale en rupture avec le bâti ancien.



- Une extension à l'aval du bâtiment supprimant la terrasse dans les années 80. Cette extension a eu de nombreuses conséquences sur le village :
  - o Suppression d'espaces qualitatifs à l'air libre ouverts sur le grand paysage,
  - o Un rapport modifié à l'espace public,
  - o Suppression des percées visuelles depuis le secteur mairie/Église



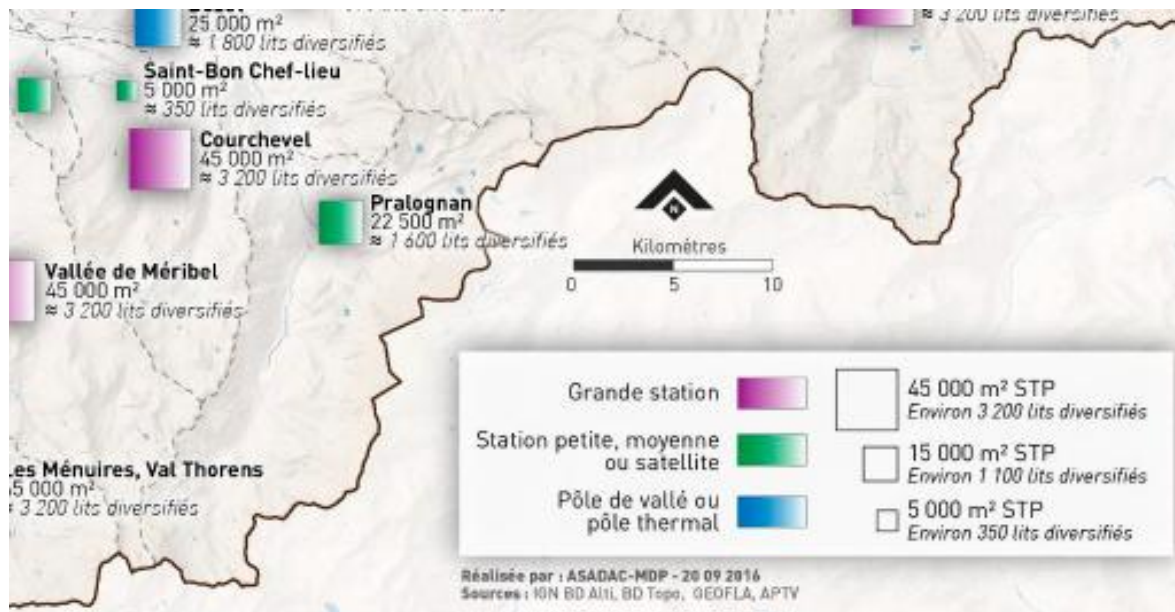
**L'enjeu majeur au niveau du projet de réhabilitation de l'hôtel du Lac Bleu est de retrouver cette ouverture sur le grand paysage depuis la rue de la Mairie. De plus, élément important, cette ouverture se trouve pratiquement à la même cote altimétrique que la future gare de l'ascenseur valléen. Il s'agit d'une réelle opportunité d'assurer une connexion modes actifs, claire, avec des co-visibilités et confortable.**



### **Un projet qui s'inscrit dans les orientations du SCoT Tarentaise-Vanoise**

Le SCoT intègre la spécificité du Chef-lieu de Saint-Bon, en aval de la station de Courchevel qui bénéficie d'un volume de Surface Touristique Pondérée (STP) propre et déconnecté du volume global alloué à la station. Ce pôle valléen complémentaire est notamment lié au futur ascenseur valléen depuis Bozel.

Au total, la STP maximum allouée au Chef-lieu est de 5 000 m<sup>2</sup>.



Aujourd'hui, la STP consommée est d'environ 1 500 m<sup>2</sup> sur la période 2018-2023, principalement sous forme d'immobilier libre :

	Surface touristique pondérée consommée (en m <sup>2</sup> )						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Chef-lieu	550	91	0	28	262	580	1511

Sur les années 2024 et 2025, il n'y a pas eu de consommation de surface touristique pondérée.

#### La STP estimée du projet d'OAP est d'environ 1 000 m<sup>2</sup>, donc compatible avec le SCoT.

En effet, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, comme c'est le cas ici, la différence entre la STP du projet et la STP initiale doit être calculée pour définir la STP total du programme.

Pour la STP initiale, nous devons reprendre la surface de plancher à laquelle est appliquée un coefficient multiplicateur de 1,40, du fait de la fermeture du centre de vacances du Lac Bleu, depuis plus de deux ans. La surface de plancher de l'hôtel existant est d'environ 3 750 m<sup>2</sup>, ce qui représente 5 250 m<sup>2</sup> de STP à déduire pour obtenir la STP comptabilisée du programme.

Pour la STP du projet, seuls certains éléments du programme sont à intégrer, à savoir :

- L'hôtel-restaurant
- L'immobilier libre.

En effet, les logements pour les habitants permanents, pour les actifs saisonniers et pour le personnel ne sont pas comptabilisés dans le STP.

La STP du programme doit donc rester inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.



**Les disponibilités foncières restantes sur le Chef-lieu correspondent :**

- à un secteur 1AUc dédié à l'habitat permanent ne générant pas de STP.
- A quelques dents-creuses qui, en l'absence de servitude de résidence principale pourraient être mobilisées par de l'immobilier libre. Environ 5 à 10 logements maximum pourraient être réalisés, soit une STP d'environ 2000 m2 maximum.
- Sur le foncier déjà bâti, les règles du PLU permettent le maintien des volumétries et des densités actuelles. De plus, aucun hôtel ou autre hébergement touristique n'est présent au Chef-lieu. Ainsi, même en cas de renouvellement urbain, la STP future générée sur le foncier déjà bâti devrait être négative, en lien avec des rénovations sans extension (donc sans STP générée) notamment.

### Justification des orientations relatives à l'accessibilité et aux déplacements

Rappel : ce secteur est aussi directement desservi par les transports en commun en direction de la station, hiver comme été.

L'OAP traduit l'enjeu de connexion piétonne entre le cœur du Chef-Lieu et le futur projet d'ascenseur valléen ; avec l'aménagement d'une véritable « allée de la gare » mais dédiée aux modes actifs.

La co-visibilité entre la Mairie et la gare sera renforcée par la démolition partielle du bâtiment du Lac Bleu, permettant de retrouver une terrasse animée comme avant les dernières extensions. Les parcours seront volontairement dédoublés pour encourager les pratiques :

- un parcours « urbain » au cœur du projet permettant de l'ouvrir sur le village
- un parcours « belvédère » par la frange avale du projet, permettant de marquer une limite claire d'urbanisation. Ce parcours fait l'objet d'un emplacement réservé n°9 au règlement graphique, partiellement supprimé puisque réalisé dans le cadre du projet du Lac Bleu.

Un cheminement piéton vers le cimetière et les commerces de La Gria sera également prévu afin d'avoir un maillage de l'espace public complet. Ainsi, la mairie, l'Église, la future gare de l'ascenseur valléen et les commerces seront plus facilement accessibles et dans de meilleures conditions de sécurité.

Concernant l'accessibilité motorisée, le projet vise à ne pas créer de nouvel accès sur la route départementale pour des raisons de sécurité. L'accès existant à l'arrière du tènement sera conservé pour accéder aux espaces de stationnement, imposés en sous-sol par l'OAP afin de limiter au maximum l'impact visuel de la voiture. Les parcours piétonniers seront donc largement privilégiés.



**La connexion modes actifs entre la sortie de l'OAP et la future gare de l'ascenseur valléen est bien formalisée dans l'OAP mais ne fait pas encore à ce stade l'objet d'un emplacement réservé (pour sa partie hors périmètre de l'OAP).**

**En effet, elle devra tenir compte des enjeux agricoles et devrait se situer à proximité de la route départementale. De plus, un trottoir existe déjà le long de la route départementale.**

### Justification des orientations relatives au bâtiment historique du Lac Bleu

Comme évoqué dans les enjeux, la partie nord du bâtiment sera partiellement démolie afin d'aménager à nouveau une terrasse offrant une ouverture paysagère. De plus, dans le bâtiment ayant vocation à retrouver de l'hébergement hôtelier, un restaurant est prévu en rez-de-chaussée, ce qui participera à l'animation du cœur de village.

La surélévation réalisée dans les années 60 est conservée. Toutefois, il sera demandé d'habiller différemment ce niveau afin d'apporter plus de légèreté à l'ensemble et de rappeler les différentes évolutions apportées au bâtiment.

De plus, un passage en toit deux pans est prévu conformément aux dispositions du règlement.

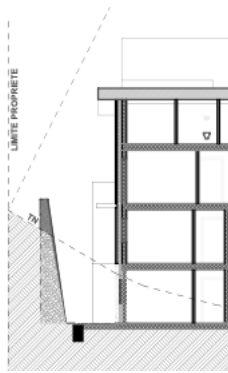
## Justification des orientations relatives au constructions neuves (bâtiments A et B)



La configuration du terrain permet une densification plus importante que celle permis par la règle générale du secteur UAv. En effet, les terrains sont situés en aval du cimetière et bordé au nord par une zone agricole ouverte. Ainsi, la réalisation d'un niveau supplémentaire est possible dans une logique d'optimisation du foncier, sans remettre en cause la morphologie du village. Une côte altimétrique est donc mise en place en dérogation de la règle commune du règlement écrit. Elle correspond à une hauteur bâtie entre 12,50 m et 13,50 m par rapport au terrain naturel (contre 10,50 m autorisée dans le règlement du secteur UAv).

Toutefois, cette hauteur doit s'accompagner du maintien des codes architecturaux du village, à savoir l'inscription dans la pente et les décrochés de façade. L'OAP précise donc ces éléments. Ce décroché imposé permet de retrouver en façade aval à une hauteur proche des 10,50 m du règlement du secteur UAv.

La sur-hauteur n'est donc prévue que pour la partie arrière, en limite avec le mur du cimetière, mais sans impact sur le tissu environnant, puisque le terrain du projet se situe plus de 4 m en aval du cimetière.



Les décrochés doivent se retrouver dans le sens de la pente, mais le traitement des linéaires parallèles aux courbes de niveaux doit aussi faire l'objet d'une attention particulière, pour conserver le lecture morphologique actuelle du village. Les bâtiments traditionnels, réalisés au coup par coup sont généralement implantés de limite séparative à limite séparative mais présentent des volumes ou des aspect différenciés qui donnent du rythme à la façade urbaine. Dans le cas d'une opération d'ensemble, ce rythme se retrouvera via des interruptions ponctuelles de toiture (toitures plates végétalisées). Le linéaire est par ailleurs limité à 40 m.

## Justification des orientations relatives au constructions neuves (bâtiment C)



Pour le bâtiment C, la configuration du terrain permet comme pour les bâtiments A et B une surcote de hauteur à 13,50 m (soit un niveau supplémentaire par rapport au règlement du secteur UAv). En effet, le secteur est en contrebas de la voie d'accès.

Les mêmes impositions de décrochés dans le sens de la pente sont imposés, ce qui permettra de disposer d'une même silhouette entre les bâtiments A, B et C, le long de la même courbe de niveaux.

En revanche, le linéaire bâti est limité à 25 m pour assurer une transition entre l'entrée du village et le cœur du projet.

## Justification des orientations relatives aux constructions neuves (bâtiment D)



En revanche, le bâtiment D ne devra pas excéder une hauteur de 10,50 m, afin de ne pas générer un volume plus élevé que celui situé de l'autre côté de l'allée piétonne (bâtiment A).

Au regard de la nature du bâtiment, une démolition-reconstruction est souhaitée.

## Justification des orientations relatives à l'aspect extérieur des constructions neuves

L'OAP accorde une grande importance à l'aspect extérieur des constructions, puisqu'il s'agira de la porte d'entrée du Chef-lieu depuis la future gare de l'ascenseur valléen.

Les codes architecturaux du Chef-lieu devront être retrouvés :

- Soubassement pierre
- Ferronnerie,
- ...

Quelques exemples présents au Chef-lieu :



## Justification des orientations relatives à la programmation

**Pour respecter les dispositions du SCoT tarentaise-Vanoise, et pour intégrer la nécessité de la remise en tourisme de l'ancien hôtel du Lac Bleu, la Surface Touristique Pondérée (STP) maximum est limitée à 1000 m<sup>2</sup>.**

*Rappel : seuls 1 500 m<sup>2</sup> de STP sont déjà consommés sur le Chef-lieu de Saint-Bon sur les 5 000 m<sup>2</sup> autorisés au SCoT.*

**En effet, la réhabilitation du Lac Bleu doit générer une STP négative, puisque le bâtiment est inoccupé depuis plus de 2 ans :**

STP de l'hôtel = (surface de plancher réhabilitée X 0,25) – (surface de plancher existante avant démolition partielle X 1,40)

Cela permettra de compenser la surface de plancher « malussée » à un coefficient de 1,40 pour la partie « immobilier libre » du programme.

Une partie des logements en construction neuve devront être dédiés au personnel de l'établissement marchands et plus globalement aux actifs saisonniers en mobilités (même travaillant dans d'autres établissements). Cette partie du programme ne générera pas de STP.

Au total, ces logements devront représenter au minimum 10% de la surface de plancher totale réalisée.

L'objectif est de prendre aussi en compte les besoins à l'échelle de toute la station et de tirer parti de la proximité du futur ascenseur valléen.

## Justification des orientations relatives à au traitement des espaces libres

**Pour ouvrir le site de l'OAP sur le village un traitement dans la continuité de l'espace public sera exigé de part et d'autre de la rue de la Mairie.**

Le traitement des interfaces avec l'espace agricole aval devra rester à l'échelle du village, donc en ayant recours principalement à des talus végétalisés plutôt que des ouvrages de soutènement. Toutefois, ceux-ci seront autorisés ponctuellement notamment au droit du bâti. En effet, en raison de la topographie, des murs de soutènement seront nécessaires pour l'aménagement du cheminement piéton et la route liée au parking.

Pour assurer le confort climatique du projet, le maintien d'espaces verts de pleine terre plantés sera imposé.

### III- LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE EN LIEN AVEC L'AJOUT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU « LAC BLEU »

#### Mise en place d'une dérogation à la règle du « 70-30 » pour l'hébergement hôtelier (article UA2)



*Rappel : la règle du « 70-30 » vise à faciliter le montage économique des projets de réhabilitation ou de rénovation des hébergements hôteliers existants en permettant jusqu'à 30% de surface de plancher autres (logement par exemple).*

La question de la remise en tourisme du Lac Bleu est traitée globalement à l'échelle de l'OAP, ce qui ne rend plus nécessaire cette disposition réglementaire. En effet, l'objectif de cette règle est atteint via la remise en tourisme de l'ancien centre de vacances.

Ainsi, l'OAP cadre suffisamment le projet pour s'assurer du maintien de lits chauds, contrairement aux opérations au « coup par coup » (non cadrées par une OAP), qui nécessite donc la règle du « 70-30 ».

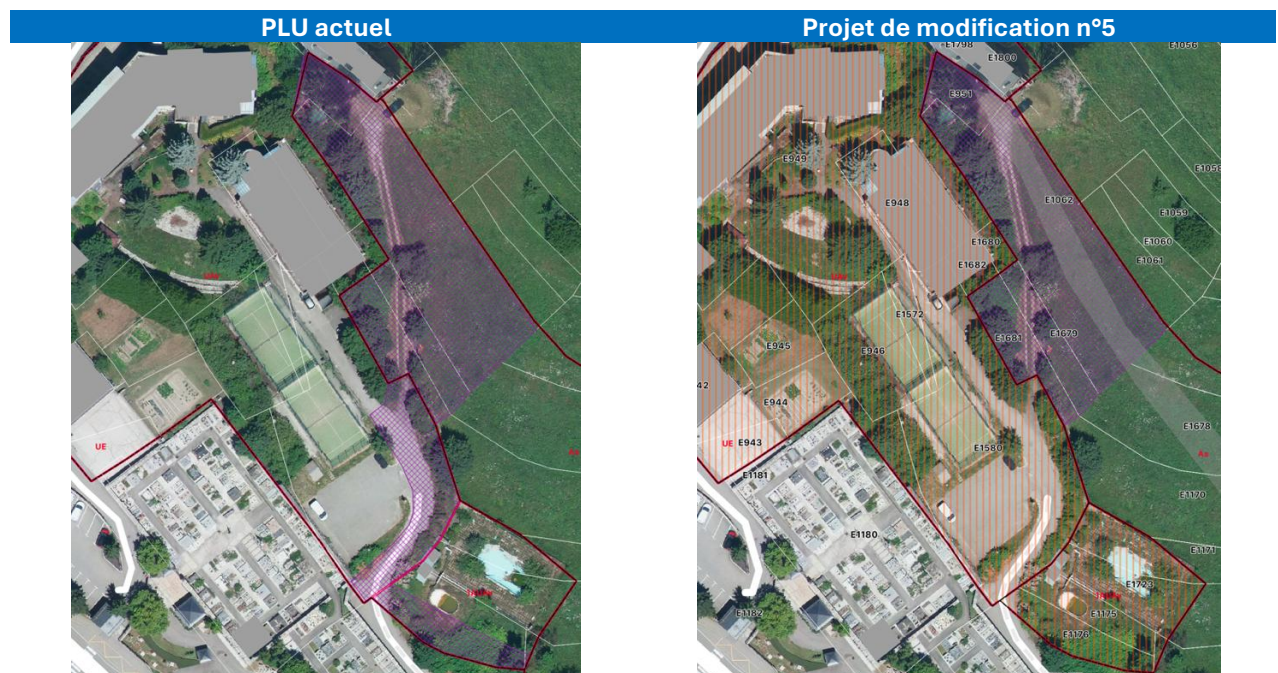
#### Majoration des règles de hauteur

Pour assurer la mise en œuvre de l'OAP, une règle graphique de hauteur est mise en place. Les cotes altimétriques sont aussi rappelées dans l'OAP pour plus de lisibilité :

- De l'ordre de 13 m à 13,50 m en amont pour les bâtiments A, B, C
- De l'ordre de 10,50m pour le bâtiment D
- La cote altimétrique définie sur le bâtiment E (hôtel historique) est issue de l'application des règles de la hauteur du règlement écrit en lien avec le passage en toit deux pans.

#### Adaptation de l'emprise de l'emplacement réservé n°9

Cet emplacement réservé a pour objet « cheminements piétonniers, accès et stationnement ». Il est partiellement mis en œuvre dans le cadre de la nouvelle OAP. Ainsi, il n'est conservé que sur sa portion située en dehors de l'OAP, au niveau de la rue du Sabotier, notamment, pour assurer la continuité des modes actifs qui constituera la limite claire entre le village et la zone agricole. L'OAP prévoit de connecter les cheminements internes à cet emplacement réservé.



## IV- LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE EN LIEN AVEC LA SURÉLÉVATION DU BÂTIMENT « L'ANTARÈS » À COURCHEVEL



*Localisation du site à l'entrée de Courchevel*

**BÂTIMENT CÔTÉ RUE DES LUGEURS (NORD)**



**BÂTIMENT CÔTÉ RUE DES TOVETS (SUD)**



### La nécessité de renforcer la production de logement permanent

**Le PLU de Saint-Bon a prévu de nombreux sites pour la réalisation d'habitat permanent. Or, la plupart de ces projets ne sont pas réalisées, aujourd'hui. Il y a donc un besoin de renforcer cette production à court terme, tout en ne générant pas de consommation d'espace supplémentaire.**

**Il est donc proposé, ici, de permettre la surélévation d'un bâtiment de bailleur social pour créer 34 logements sociaux supplémentaires.**

Cette surélévation ne nécessite pas d'être complétée par un emplacement réservé pour logement social, étant donné que ce foncier bâti est déjà propriété d'un bailleur social (OAPC de la Savoie) et ne générera donc pas d'immobilier libre.

En effet, la commune ayant atteint la Surface Touristique Pondérée (STP) allouée par le SCoT sur la station (donc hors Chef-lieu), il convient donc de ne pas majorer celle-ci.

### La mise en place d'une règle graphique, qui permet d'adapter la règle de la hauteur

Le bâtiment existant présente une largeur relativement étroite d'environ 15 m (hors balcons). La règle du passage en toit deux pans ne permet donc pas de générer un véritable niveau supplémentaire de surface de plancher sous combles.

La mise en place d'une cote altimétrique adaptée est donc nécessaire. Elle permet de majorer la hauteur d'environ 4,50 m / 5 m, créant ainsi un dernier niveau complet de surface de plancher, pour des logements sociaux.

Toutefois, il faut bien prendre en compte la valorisation de la séquence d'approche du cœur de station depuis la rue des Tovets. Ainsi, des cotes altimétriques différentes sont définies, en fonction des hauteurs existantes du bâti. Cela permettra de maintenir un épaulement dans l'esprit de l'existant.

### La mise en valeur de cette séquence d'approche du centre-station

Cette surélévation est aussi l'opportunité d'améliorer l'aspect architectural du bâtiment, en reprenant les aspects aujourd'hui demandés sur les bâtiments (passage en toit deux pans, aspect bois, parement pierre, ...).

### Une opportunité d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment

Dans le cadre de sa rénovation, une mise aux normes thermique sera effectuée, conformément à la réglementation en vigueur.

Existant - Vue depuis la rue des Tovets



Projet - Vue depuis la rue des Tovets



Source : OPAC de la Savoie

## V- LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT EN LIEN AVEC LA CLARIFICATION DE RÈGLES

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
N	<p><b>Article 2</b>  <b>Dans le secteur NI</b>, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux pratiques sportives ou de loisirs.</li> <li>• Les constructions légères à destination commerciale sous réserve d'être liées à des manifestations <del>punctuelles</del> <b>saisonnnières</b> et d'être démontables <b>et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</b></li> </ul>	<p>Clarification de la rédaction pour éviter les interprétations sur le caractère ponctuel. Il s'agit bien ici d'autoriser les constructions provisoires en lien avec l'animation des fronts de neige, durant la période touristique hivernale mais aussi la période touristique estivale.</p> <p>Il est aussi ajouté les dispositions propres à la loi Montagne (rappel).</p>

## VI- TABLEAU DE SURFACES DES ZONES

	Surface en diminution entre le PLU révisé et la modification n°5
	Surface inchangée entre le PLU révisé et la modification n°5
	Surface en augmentation entre le PLU révisé et la modification n°5

	PLU OPPOSABLE		PROJET DE MODIFICATION N°5
Intitulé	Surface (en ha)		Surface (en ha)
<b>A</b>	<b>857,4</b>		<b>857,4</b>
A	233,1		233,1
Ab	1,8		1,8
As	622,5		622,5
<b>N</b>	<b>4 858,6</b>		<b>4 858,6</b>
N	1435,8		1435,8
Ne	13,8		13,8
Ng	0,7		0,7
Ngl	16,5		16,5
Nl	20,8		20,8
Nm	1,6		1,6
Nn	2059,7		2059,7
Nra	1,6		1,6
Ns	1295,2		1295,2
Nzh	12,9		12,9
<b>AUs</b>	<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
2AU	6,0		6,0
2AUx	1,0		1,0
<b>AUc</b>	<b>6,2</b>		<b>6,3</b>
1AUb	0,5		0,5
1AUc	1,9		1,9
1AUc1	0,8		0,8
1AUe	1,0		1,0
1AUh	2,0		2,0
<b>U</b>	<b>168,7</b>		<b>168,6</b>
UAc	17,0		17,0
UAv	14,0		14,0
UB	25,8		25,8
UC	63,1		63,1
UCb	1,6		1,6
UCg	0,9		0,9
UCja	6,3		6,3
UClm	1,0		1,0
UClm2	0,1		0,1
UE	6,6		6,6
UEalt	13,5		13,5
UEgc	4,1		4,1
UH	10,2		10,2
UX	1,0		1,0
UZ	3,6		3,6

## VII - LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

La commune est concernée par le site Natura 2000 du massif de la Vanoise.

Le massif de la Vanoise a été désigné par arrêté ministériel du 21 janvier 2004 en zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la Directive Oiseaux, sous l'intitulé FR 8210032.

Le site a également été désigné par arrêté ministériel du 17 octobre 2008 en zone spéciale de conservation (ZSC) au titre de la Directive Habitat, sous l'intitulé FR 8201783. Outre le cœur du Parc de la Vanoise, le périmètre de la ZSC comprend, sur la commune de Saint-Bon Tarentaise, la réserve biologique domaniale de la Dent du Villard.

Ce site recèle un très grand nombre de milieux naturels et d'espèces d'intérêt européen, représentatifs des Alpes du Nord françaises.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site d'importance communautaire a été élaboré à partir des éléments scientifiques disponibles et approuvé par l'État en 1998. Il a été complété en 2006 par un document d'objectifs opérationnel, dont l'élaboration est pilotée par le Parc national de la Vanoise, en étroite collaboration avec les acteurs du territoire.

Pour rappel, un PLU est susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000, lorsqu'il prévoit des possibilités d'urbanisation et d'aménagement sur ou à proximité de ce dernier.

Aucune modification n'est apportée aux protections mises en place lors de l'élaboration du PLU : L'ensemble du périmètre concerné par Natura 2000 est protégé par un zonage N, très restrictif en termes de constructions nouvelles.

**Aucun nouvel usage pour l'occupation du sol n'est introduit à proximité de ces sites dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLU.**

### 6.2. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

L'ensemble des modifications, comme décrit ci-dessus ne porte pas sur des surfaces soumises à zonage environnemental. Les deux sites concernés sont déjà bâtis et artificialisés. Les dispositions modifiées visent à mieux optimiser ce foncier, en évitant de venir mobiliser des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

### 6.3. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

**Aucun nouvel usage pour occupation du sol n'est introduit à proximité d'une zone humide dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLU.**

### 6.4 La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

La modification n°5 n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelles zones. Les besoins en eau des zones sont donc globalement inchangés.

### 6.5 La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

La modification n°5 a un effet positif sur la gestion des eaux pluviales en imposant des espaces verts de pleine terre au sein de l'OAP du lac Bleu.

### 6.6 La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

La modification n°5 est sans effet sur l'assainissement dans la mesure où il n'y a pas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Les règles relatives à l'assainissement ne sont pas modifiées.

### 6.7 La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

L'intégration paysagère a été une préoccupation constante sur les deux sites de projet :

- Pour l'OAP n°21, avec la mise en valeur du bâtiment du Lac Bleu, épannelage et décrochés des constructions nouvelles, aspect extérieur, mise en scène des connexions entre la Mairie et la future gare de l'ascenseur valléen, ...
- Pour la surélévation de l'immeuble des « Antarès », avec le maintien des épannelages existants.

### **6.8 La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?**

Aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la modification n°5 du PLU. La procédure n'affecte également aucune ICPE.

La modification n°5 n'est pas de nature à augmenter significativement les volumes de déchets.

### **6.9 La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?**

Les sites visés par la modification n°5 ne se situent pas en zone inconstructible du PPRn. Le programme de l'OAP est relativement éloigné de la route départementale et le traitement de l'espace central autour de l'Eglise/Mairie /Lac Bleu contribuera à baisser les vitesses de circulation.

### **6.10 La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?**

La procédure ne change pas le parti d'aménagement du PLU.

La modification n°5 peut avoir une incidence positive par :

- La mise en place d'une nouvelle règle graphique, et d'une orientation spécifique sur la remise en tourisme du Lac Bleu, pour encourager les évolutions du bâti existant plutôt que la démolition reconstruction (minoration de l'empreinte carbone du développement urbain).
- Des actions relatives à la lutte contre les îlots de chaleur dans l'OAP du Lac Bleu

**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.**

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA PERRIERE

## 1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

### TOME 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

APPROBATION – FÉVRIER 2026

VU pour être annexé à la délibération  
d'approbation du conseil municipal en date  
du 26 février 2026



Le Maire

Jean-Yves PACHOD

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>
1- QU'EST-CE QUE LE P.L.U ?	6
2- LA RÉVISION DU P.L.U.	6
3- LE CONTENU DU DOSSIER DE P.L.U	9
4- DEMARCHE METHODOLOGIQUE APPLIQUEE A L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU DE LA PERRIERE ET LIMITES DE L'ETUDE	16
5- POURQUOI LA RÉVISION DU PLU DE LA PERRIERE ?	18
<b>INTRODUCTION</b>	<b>20</b>
1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	21
2. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	23
<b>PARTIE I SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE I.1 : CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION PERMANENTE ET OFFRE LIEE EN LOGEMENT</b>	<b>29</b>
I.1.1. CE QUE DIT LE SCoT	29
I.1.2. ÉVOLUTION DE LA POPULATION	31
I.1.3. PREVISIONS DES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES	32
I.1.4. STRUCTURE DE LA POPULATION	33
I.1.5. COMPOSITION DES FAMILLES ET TAILLE DES MENAGES	34
I.1.6. NIVEAU DE VIE	35
I.1.7. UNE POPULATION DEPENDANTE DE L'EMPLOI OFFERT SUR LE TERRITOIRE	35
I.1.8. PARC DE LOGEMENTS	37
I.1.9. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES	38
I.1.10 LE LOGEMENT AIDE	40
I.1.11. UN PARC D'HABITAT PERMANENT FORTEMENT DEPENDANT DE L'ACTION PUBLIQUE	42
I.1.12. SYNTHÈSE « POPULATION ET LOGEMENTS PERMANENTS »	43
<b>CHAPITRE I.2 : CARACTERISTIQUES ET STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT DE LA POPULATION NON PERMANENTE (RESIDENTS SECONDAIRES, ACTIFS EN MOBILITE)</b>	<b>45</b>
I.2.1. CE QUE DIT LE SCoT	45
I.2.2 UN PARC DE LOGEMENT DOMINE PAR LES RESIDENCES SECONDAIRES	46
I.2.3 LES LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS POUR LES ACTIFS SAISONNIERS EN MOBILITE	46
I.2.4 COUT DE L'IMMOBILIER	47
I.2.5. SYNTHÈSE « POPULATION NON PERMANENTE »	48
<b>CHAPITRE I.3 : CARACTERISTIQUES DA LA STRUCTURE DES LITS TOURISTIQUES MARCHANDS</b>	<b>49</b>
I.3.1. CE QUE DIT LE SCoT	49
I.3.1 L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE	51
I.3.5. BESOINS EN MATIERE DE REHABILITATION DE L'IMMOBILIER DE LOISIRS ET D'UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES	52
I.3.6. SYNTHÈSE SUR LE PARC DES LITS TOURISTIQUES MARCHANDS	53
<b>CHAPITRE I.4 : ACTIVITES TOURISTIQUES (HIVERNALES ET ESTIVALES) ET EMPLOI</b>	<b>54</b>

I.4.1. CE QUE DIT LE SCOT	54
I.4.2. L'EMPLOI A COURCHEVEL	55
I.4.3. LES ETABLISSEMENTS	56
I.4.4. LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET COMMERCIALES (HORS HEBERGEMENTS)	57
I.4.5. LE DOMAINE SKIABLE	60
I.4.6. LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE	61
I.4.7 LES BESOINS EN MATIERE D'UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE (HORS HEBERGEMENTS TOURISTIQUES)	63
I.4.8 LES BESOINS EN REHABILITATION ENERGETIQUE DES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES	64
I.4.10 SYNTHESE « ACTIVITES TOURISTIQUES HIVERNALES »	65
I.4.11 SYNTHESE « ACTIVITES TOURISTIQUES ESTIVALES »	66
<b>CHAPITRE I.4 : ACTIVITES NON TOURISTIQUES</b>	<b>67</b>
I.4.1. CE QUE DIT LE SCOT	67
I.4.4. LA REPARTITION DES ACTIVITES SUR LA COMMUNE	69
I.4.5. AGRICULTURE	71
I.4.7. SYNTHESE ACTIVITES NON TOURISTIQUES	73
I.4.5 EXPLOITATION FORESTIERE	74
<b>CHAPITRE I.5 : ÉQUIPEMENTS</b>	<b>76</b>
I.5.1 SYNTHESE SCOT ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS	76
I.5.2 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES OFFERTS SUR LE TERRITOIRE	78
I.5.3 ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PETITE ENFANCE	79
I.5.4 VIE ASSOCIATIVE	79
I.5.5 SYNTHESE ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS	79
<b>CHAPITRE I.6 : MOBILITES</b>	<b>80</b>
I.6.1 CE QUE DIT LE SCOT	80
I.6.2 POSITIONNEMENT DE LA PERRIERE	82
I.6.3 LES DEPLACEMENTS	83
I.6.4 ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE	83
I.6.5 LE STATIONNEMENT	84
I.6.8 LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA MOBILITE ALTERNATIVES A L'AUTOSOLISME	85
I.6.9 SYNTHESE MOBILITE	89
I.6.7 RESEAU D'ENERGIE ET COMMUNICATION NUMERIQUE	90
<b>CHAPITRE I.7 : MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE</b>	<b>91</b>
I.7.1 DYNAMIQUES DU DEVELOPPEMENT URBAIN	91
I.7.2 MORPHOLOGIE URBAINE	92
I.7.3 ANALYSE PATRIMONIALE	110
<b>PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION</b>	<b>119</b>
<b>CHAPITRE II.1 : CONSOMMATION DE L'ESPACE</b>	<b>120</b>
II.1.1. DELIMITATION DES ESPACES URBANISES	120
II.1.2. METHODE	123
II.1.3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR 2011-2021 ET 2021-2024	124

<b>CHAPITRE II.2 : ÉTUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES DEJA URBANISES</b>	<b>128</b>
II.2.1. RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE	128
II.2.2. ARMATURE DES ESPACES URBANISES	129
II.2.3. POTENTIEL DE DENSIFICATION	131
II.2.4. DISPONIBILITES FONCIERES EN EXTENSION AU PLU DE 2006	137
<b>PARTIE III : ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>139</b>

---

# PRÉAMBULE

---

## 1- QU'EST-CE QUE LE P.L.U ?

---

Après les projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes de 1917, les projets d'aménagement de 1943, les plans d'urbanisme de 1958 et les plans d'occupation des sols de 1967, voici le **plan local d'urbanisme**. Il est davantage l'instrument du renouvellement urbain que de l'extension périphérique des villes. Ajoutons à cela qu'il doit intégrer des préoccupations nouvelles, déplacements urbains, organisation commerciale, etc...

Le plan d'occupation des sols, outil issu de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, a conservé pendant plus de trente ans un aspect essentiellement foncier d'urbanisme de « zoning », délimitant des espaces parfois mono-fonctionnels et dans lesquels s'applique le règlement de « police » correspondant à la kyrielle des restrictions possibles à l'utilisation du sol.

La **notion de plan local d'urbanisme**, qui tend à gommer l'aspect foncier, sous-entend l'idée d'un **urbanisme de projet** dont ce nouveau document d'urbanisme est appelé à être le vecteur. Mais le P.L.U, qui reste néanmoins proche cousin du P.O.S, doit toujours fixer les règles générales et les servitudes relatives à l'utilisation du sol, comme auparavant devait le faire le P.O.S.

Sur le plan de la procédure, l'objet de la réforme est double : simplifier en apportant plus de sécurité juridique et démocratiser en supprimant la phase de P.O.S « rendu public », en supprimant l'application anticipée, en élargissant le champ de l'enquête publique et de la concertation.

## 2- LA RÉVISION DU P.L.U.

---

### Les compétences

#### **Le P.L.U : un document communal ou intercommunal :**

##### Article L153-8 :

*Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :*

*1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;*

*2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.*

#### **Le nouveau rôle du porter à connaissance du Préfet :**

L'obligation d'information du Préfet est accrue. En application de l'article L132-2 du Code de l'urbanisme, le Préfet doit porter à la connaissance des communes ou de leur groupement :

*« 1° Le cadre législatif et réglementaire à respecter ;*

*2° Les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants.*

*L'autorité administrative compétente de l'État leur transmet à titre d'information l'ensemble des études techniques dont elle dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme. »*

Le contenu du porter à connaissance : l'article R132-1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il s'agit des éléments suivants :

*« 1° Les dispositions législatives et réglementaires applicables au territoire concerné et notamment les directives territoriales d'aménagement et de développement durables, les dispositions relatives au littoral et aux zones de montagne des chapitres Ier et II du titre II du présent livre, les servitudes d'utilité*

## PRÉAMBULE

publique, le schéma régional de cohérence écologique, le plan régional de l'agriculture durable, le plan pluriannuel régional de développement forestier et les dispositions du plan de gestion du ou des biens inscrits au patrimoine mondial ;

2° Les projets des collectivités territoriales et de l'État et notamment les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national ;

3° Les études techniques nécessaires à l'exercice par les collectivités territoriales de leur compétence en matière d'urbanisme dont dispose l'État, notamment les études en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement. »

D'autres informations, bien que n'ayant pas de portée juridique, sont néanmoins indispensables à connaître lors de la révision d'un document d'urbanisme, telles l'existence et la délimitation précise des ZNIEFF. Par ailleurs, le Préfet doit désormais fournir les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

### Le champ d'application du P.L.U

Le P.L.U doit nécessairement couvrir l'intégralité du territoire communal, sauf existence d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

### La procédure d'association, de consultation et de concertation pendant la révision du P.L.U :

<b>Procédures d'association, de consultation et de concertation pendant l'élaboration du PLU</b>	
<b>Personnes publiques associées</b> (art. L132-7)	<ul style="list-style-type: none"><li>• État (à la demande du Maire ou du Préfet)</li><li>• Région(s)</li><li>• Département(s)</li><li>• Autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains</li><li>• EPCI compétent en matière de PLH</li><li>• Chambre de Commerces et d'Industrie</li><li>• Chambre des Métiers</li><li>• Chambre d'Agriculture</li><li>• Organisme de gestion des PNR et des parcs nationaux</li><li>• Sections régionales de conchyliculture (dans les communes littorales au sens de la Loi du 3/01/86)</li></ul>
<b>Personnes publiques associées</b> (art. L132-9)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Syndicat d'agglomération nouvelle</li><li>• EPCI en charge du SCoT</li><li>• EPCI en charge du SCoT limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale</li></ul>
<b>Personnes consultées de droit à leur demande</b>	<u>Art. L132-12</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Associations locales d'usagers agréées</li><li>• Associations agréées de l'article L.252-2 du Code Rural</li><li>• Les communes limitrophes</li></ul>
<b>Personnes consultées de droit</b>	<u>Art R153-6</u> : Avis de la Chambre d'Agriculture et le cas échéant de l'INOQ dans les zones AOP, et du centre national de la propriété forestière en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers <u>Art L153-16</u> : <ul style="list-style-type: none"><li>• Avis des PPA mentionnés aux L132-7 et L132-9 C. Urb.</li><li>• Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)</li><li>• Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du Code de la construction et de l'habitation en cas de PLUi valant PLH</li></ul>

## PRÉAMBULE

	<p><u>Art. L153-17</u> : Le PLU arrêté est soumis pour avis, à la leur demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux communes limitrophes,</li> <li>• aux EPCI directement intéressés</li> <li>• à la CDPENAF</li> </ul> <p><u>Art L153-13</u> : Avis de l'AOTU limitrophe sur PADD si commune située à moins de 15km d'une agglomération de plus de 50 000 habitants</p> <p><u>En montagne (Loi du 9/1/85)</u> : application de l'art. L122-7</p>
<p><b>Personnes consultées facultativement par le Maire ou le Président de l'EPCI</b></p>	<p><u>Art L132-13</u> :</p> <p>1° L'EPCI dont la commune est membre et qui n'est pas compétent en matière de PLU</p> <p>2° Les EPCI voisins compétents ;</p> <p>3° Les bailleurs sociaux ;</p> <p>4° Les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport ainsi que les associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains.</p>
<p><b>Personnes concernées par la concertation (art.L.300-2)</b></p>	<p>Habitants</p> <p>Associations locales</p> <p>Autres personnes concernées</p>

### Les choix de la commune vis-à-vis de la modernisation du contenu du PLU

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le décret indique que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, [...] a été engagée avant le 1er janvier 2016.

La révision du PLU de La Perrière a été engagée par délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2015, complétée par la délibération en date du 25 janvier 2023.

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 sont venus préciser les sous destinations existantes dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme en modifiant l'article R.151-28. **Le PLU de La Perrière est élaboré selon les nouvelles dispositions issues de ces deux décrets.**

### 3- LE CONTENU DU DOSSIER DE P.L.U

**LE PRÉSENT PLU EST ÉTABLI AVEC LES RÉFÉRENCES DU CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR EN OCTOBRE 2024**

Le Plan Local d'Urbanisme se présente sous forme d'un dossier, Conformément à l'article L151-2 du Code de l'urbanisme. Il comporte des éléments obligatoires et facultatifs :

- ▶ Un **rapport de présentation**
- ▶ Un **projet d'aménagement et de développement durables**
- ▶ Des **orientations d'aménagement et de programmation**
- ▶ Un **règlement** : règlement écrit et documents graphiques
- ▶ Des **annexes**
- ▶ En zone de montagne, s'il y a lieu, l'étude prévue à l'article L122-7.

#### Le rapport de présentation

L'exposé du diagnostic devient explicitement une composante du rapport du P.L.U, comme la motivation des choix opérés pour le zonage et les servitudes d'urbanisme, c'est l'une des pièces essentielles du dossier.

Formellement, le contenu du rapport est défini par les articles R151-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

##### R151-1 :

*Le rapport de présentation :*

*1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*

*2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4 ;*

*Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.*

##### R151-2 :

*Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

*1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

*3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*

*4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*

*5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement*

## PRÉAMBULE

*ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*

*6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

*Ces justifications sont regroupées dans le rapport.*

**R.151-3:** « *Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :*

*1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.*

*2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.*

*3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.*

*4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.*

**R.151-4:** « *Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.* »

## **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**

Le PADD est une composante à part entière du P.L.U.

Depuis la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, le projet d'aménagement et de développement durables « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » (article L123-1-3 du Code de l'urbanisme).

## PRÉAMBULE

La Loi UH de Juillet 2003 précise que ce document doit juste présenter « le projet communal pour les années à venir ».

Le PADD est la «clef de voûte» du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et le règlement) doivent être en cohérence avec lui.

Depuis la Loi ALUR, le PADD doit « fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Depuis la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, le PADD est ainsi défini dans le code de l'urbanisme à l'article L151-5 :

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.» (article L151-6 du Code de l'urbanisme).

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et qui ont nécessité une réponse particulière.

Selon l'article L151-7 C. urb. :

*I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

## PRÉAMBULE

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

L'article R151-6 précise :

*Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.*

Et l'article R151-7 ajoute :

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.*

**Le présent PLU ne comporte aucune OAP qui se substitue au règlement en application de l'article R151-8.**

### Le règlement

Selon l'article L151-8, le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

L'article L151-9 évoque désormais quatre types de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser et naturelles ou agricoles et forestières à protéger, que les P.L.U délimitent.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

<b>Zones des P.L.U. (Code de l'urbanisme article R151-18 à R151-25)</b>	
<b>Zones U</b> <b>(zones urbaines)</b>	Secteurs déjà urbanisés. Secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## PRÉAMBULE

<b>Zones AU</b> (zones à urbaniser)	Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation
<b>Zones A</b> (zones agricoles)	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
<b>Zones N</b> (zones naturelles et forestières)	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :  1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;  2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;  3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;  4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;  5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### Les documents graphiques

Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie (art. R151-14).

Mais ils peuvent aussi faire apparaître (art. R.151-9), par un tramage spécifique :

- ▶ Les Espaces Boisés Classés (art. L130-1\* devenu L113-1).
- ▶ Les secteurs où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou réglementées pour des nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, des nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques.
- ▶ Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions ou installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- ▶ Les emplacements réservés et l'indication des personnes bénéficiaires.
- ▶ Les zones de construction avec la densité minimale pour des motifs d'architecture et d'urbanisme.
- ▶ Les zones où la délivrance des permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain.
- ▶ Les périmètres délimités par le P.D.U à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou supprimer les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (pour les bureaux notamment) ou à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme fixent un nombre d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.
- ▶ Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- ▶ Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue.
- ▶ Les règles d'implantation des constructions concernant les prospects sur voies et limites séparatives.

En outre, uniquement dans les zones U, les plans peuvent faire apparaître :

- ▶ Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application de l'article L151-23.

En outre, et ce uniquement dans les zones U et AU, les plans peuvent faire apparaître :

## PRÉAMBULE

- ▶ Les secteurs délimités en application de l'article L151-41-5° en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
- ▶ Les emplacements réservés pour des programmes de logements sociaux en application de l'article L151-41-4°.
- ▶ Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés à l'article L151-41-2°.
- ▶ Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale.
- ▶ Les secteurs où, en application de l'article L151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans les zones A et N, les plans peuvent :

- ▶ Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (STECAL), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.

Dans les zones N, les plans peuvent repérer :

- ▶ Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L151-25.

Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées délimités en application de l'article L151-13, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions.

Les plans peuvent identifier :

- ▶ Les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées.
- ▶ Les secteurs où, en application l'article L151-40, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

## Les annexes

### Composition des annexes – article R151-51

(Selon le Code de l'urbanisme applicable en avril 2024)

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53

<b>Composition des annexes – article R151-52</b> <i>Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13</i>	<b>Concernée</b>	<b>Non concernée</b>
Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :		
1° Les <b>périmètres</b> délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels <b>l'article L. 111-16 ne s'applique pas</b> ;	<b>X</b> <b>A</b> <b>l'approbation</b>	
2° Le <b>plan d'exposition au bruit des aérodromes</b> , établi en application de l'article L. 112-6 ;		<b>X</b>

PRÉAMBULE

3° Les <b>périmètres</b> d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la <b>protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains</b> ;		<b>X</b>
4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines <b>divisions foncières sont soumises à déclaration préalable</b> ;		<b>X</b>
5° Les <b>schémas d'aménagement de plage</b> prévus à l'article L. 121-28 ;		<b>X</b>
6° <b>L'arrêté du préfet coordonnateur de massif</b> prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;		<b>X</b>
7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le <b>droit de préemption urbain</b> défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des <b>zones d'aménagement différé</b> ;  <b>=&gt; A l'approbation du PLU, la commune souhaite instaurer le DPU sur toutes les zones U et AU</b>	<b>X</b> <b>A</b> <b>l'approbation</b>	
8° Les <b>zones d'aménagement concerté</b> ;	<b>X</b>	
9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un <b>programme d'aménagement d'ensemble</b> a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;		<b>X</b>
10° Le périmètre des <b>secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement</b> , en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;	<b>X</b> <b>A</b> <b>l'approbation</b>	
11° Le périmètre des <b>secteurs affectés par un seuil minimal de densité</b> , en application de l'article L. 331-36 ;		<b>X</b>
12° Les <b>périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial</b> mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;		<b>X</b>
13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut <b>surseoir à statuer</b> sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;		<b>X</b>
14° Les <b>périmètres de projet</b> prévus à l'article L. 322-13.		<b>X</b>

<b>Composition des annexes – article R151-53</b> <i>Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13</i> Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :	<b>Concernée</b>	<b>Non concernée</b>
1° Les <b>périmètres de développement prioritaires</b> délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;		<b>X</b>
2° Les périmètres <b>d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières</b> délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;		<b>X</b>
3° Les <b>périmètres miniers</b> définis en application des livres Ier et II du code minier ;		<b>X</b>
4° Les <b>périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières</b> et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;		<b>X</b>
5° Le <b>périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres</b> , dans lesquels des prescriptions d'isolement	<b>X</b>	

## PRÉAMBULE

acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;		
6° Le plan des <b>zones à risque d'exposition au plomb</b> ;	<b>X</b>	
7° Les <b>bois ou forêts relevant du régime forestier</b> ;	<b>X</b>	
8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les <b>schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets</b> , existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;	<b>X</b>	
9° Les dispositions d'un <b>projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles</b> rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;	<b>X</b>	
10° Les <b>secteurs d'information sur les sols</b> en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;		<b>X</b>
11° Le <b>règlement local de publicité</b> élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;		<b>X</b>
12° Les <b>périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial</b> et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.		<b>X</b>

## 4- Démarche méthodologique appliquée à l'évaluation environnementale du PLU de La Perrière et limites de l'étude

En application de l'article L104-1 du Code de l'urbanisme (à vérifier en fonction de l'évolution réglementaire) la révision du PLU de La Perrière doit comprendre une évaluation environnementale. En effet, font l'objet d'une évaluation environnementale, à l'occasion de leur révision, les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.

La commune de Courchevel est concernée par les deux sites Natura 2000 suivants :

- Le site FR 8201783 et FR 8210032 massif de la Vanoise, désigné au titre des directive Habitats et Oiseaux
- Le site FR 8201777 les adrets de Tarentaise, désigné au titre de la directive Habitats

Toutefois, ces sites ne sont pas sur le territoire de l'ancienne commune de La Perrière.

L'évaluation environnementale du PLU de La Perrière a contribué à construire un projet de territoire permettant l'intégration des enjeux environnementaux du territoire communal à partir d'un travail itératif avec l'urbaniste et les élus. *Ce travail itératif s'est formalisé par des échanges techniques, notamment en réunions de travail interdisciplinaires (urbaniste, écologue, élus).*

La démarche est restituée dans les chapitres et paragraphes suivants du rapport de présentation :

### Tome 1 / Chapitre II- État initial de l'environnement :

- Il décrit la situation actuelle de La Perrière pour chaque thématique environnementale ainsi que les enjeux thématiques
- Il hiérarchise les enjeux environnementaux

## PRÉAMBULE

- Il présente la localisation des enjeux sur le territoire, ainsi que les secteurs aménagés présentant des enjeux de biodiversité

### **Tome 2 / Chapitre I – Justification des règles et explication des choix retenus :**

- Ce chapitre présente les choix retenus pour établir le PADD notamment au regard des enjeux environnementaux identifiés à l'état initial de l'environnement
- Il explique les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national
- Il justifie de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation et des règlements avec les orientations et objectifs environnementaux du PADD
- Il explique les choix arrêtés au regard des enjeux environnementaux identifiés à l'état initial de l'environnement et des solutions de substitution raisonnable

### **Tome 3 / Chapitre I – Articulation du PLU avec les autres plans et programmes :**

- Ce chapitre présente l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

### **Tome 3 / Chapitre II – Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs :**

- Ce chapitre présente l'analyse des effets du PLU sur les différentes composantes de l'environnement
- Il décrit les mesures d'évitement, réduction et compensation des effets négatifs

### **Tome 3 / Chapitre III – Incidences du PLU sur Natura 2000 :**

- Ce chapitre présente l'analyse préliminaire des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 des adrets de Tarentaise et du massif de la Vanoise

### **Tome 3 / Chapitre IV – Dispositif de suivi :**

- ce chapitre présente les indicateurs environnementaux de suivi de la mise en œuvre du PLU

### **Résumé non technique de l'évaluation environnementale**

- Il résume les éléments précédents et restitue la démarche de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'article L104-5 du code de l'urbanisme, à savoir que « Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

Il n'a pas été rencontré de difficultés particulières lors de cette évaluation environnementale.

## 5- POURQUOI LA RÉVISION DU PLU DE LA PERRIERE ?

---

### **Article L153-11**

*L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.*

*La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.*

La révision du PLU de La Perrière est une procédure engagée depuis 2015 par délibération n°69/2015 et n°70/2015 en date du 26 novembre 2015.

Le document d'urbanisme doit aujourd'hui évoluer pour intégrer de nouvelles dimensions du projet urbain avec, notamment, la modération de la consommation d'espace, l'accompagnement de la densification de l'espace urbain et la mise en place de projets touristique.

Ce territoire doit intégrer le nouveau contexte territorial issu du SCoT Tarentaise Vanoise approuvé le 14 décembre 2017 (commune de rang 2 au développement à conforter) et réfléchir ainsi à une vision à moyen terme équilibrée et pérenne pour ses habitants et pour les générations à venir.

La révision du PLU doit être l'occasion de poser les bases du nouveau projet et de concilier la préservation du caractère montagnard de la commune avec un développement durable.

Par délibération n°28-2023 du 25 janvier 2023, le Conseil Municipal de Courchevel a décidé de poursuivre la procédure et à actualisé les objectifs :

- Assurer la mise en compatibilité du P.L.U avec :
  - o Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T) Tarentaise Vanoise, notamment :
    - en renforçant la production d'habitat permanent,
    - en optimisant le foncier économique constructible,
    - en accompagnant la diversification des lits touristiques,
    - en assurant la protection des espaces agricoles stratégiques
  - o Les différentes évolutions législatives et réglementaires, et en particulier, les Lois Grenelle et la loi ALUR ... en recherchant :
    - à identifier les potentialités du foncier déjà artificialisé, mobilisable pour répondre pour partie aux besoins de développement de la commune
    - une densification adaptée du foncier constructible, limitant la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers
  - o Les dispositions du PPRN en cours d'élaboration\*

*\* Depuis, l'élaboration du PPRN a été stoppée par les services de l'État. Le volet « prévention des risques » est donc directement intégré dans les études PLU, pour répondre à cet objectif.*

## PRÉAMBULE

- Promouvoir une urbanisation peu consommatrice de foncier, s'intégrant à la structure et aux formes urbaines de la commune en revoyant le dispositif réglementaire (travail sur les mitoyennetés, la place du végétal, la mise en scène des cœurs de hameaux, ...)
- Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle en prenant en compte les besoins de logement social, analyser les besoins liés au logement des saisonniers. Il conviendra notamment de mettre en place des outils en faveur du développement et du maintien de l'habitat permanent.
- Permettre le développement et la pérennité de l'activité agricole, notamment en pérennisant les espaces agricoles stratégiques identifiés au SCoT.
- Favoriser le développement d'une mobilité alternative, notamment par la création de mobilités douces de proximité. Pour se faire, le développement de l'habitat permanent sera privilégié sur les villages les mieux structurés.
- Préserver les éléments constitutifs de l'identité architecturale de la commune comme les hameaux de moyenne montagne, le bâti isolé ancien, et les vues remarquables. Encourager la qualité architecturale et la sauvegarde du patrimoine bâti traditionnel.
- Maintenir sur place un tissu économique artisanal : dimensionnement modeste et adapté aux besoins d'un petit secteur à vocation artisanale.
- Dynamiser l'activité touristique de la station de la Tania :
  - o Améliorer la fonctionnalité de la station au regard des équipements publics, des stationnements, des mobilités, de l'accueil ....
  - o Poursuivre la restructuration du domaine skiable (amélioration des zones de départ, des grenouillères ...) dans le cadre du PPI (Programme Pluriannuel d'Investissements) conclu entre la commune et la S3V (Société 3 Vallées).
- Prendre en compte les enjeux environnementaux spécifiques au territoire : trame verte et bleue, performance énergétique, gestion de la ressource en eau, risques naturels, lutte contre l'artificialisation des sols ...
- Inscrire le projet dans un contexte environnemental renforcé :
  - o Réglementer les dépôts de matériaux
  - o Définir une urbanisation en adéquation avec la ressource en eau et les capacités des réseaux en protégeant la ressource et subordonnant le développement urbain à sa capacité

Ainsi, et au vu de ce qui précède, les objectifs poursuivis tels que fixés par la délibération de prescription initiale du 26 novembre 2015, sont, pour la plupart, conservés et en tant que de besoin actualisés.

# INTRODUCTION

---

**Présentation de la commune dans son contexte géographique et intercommunal**

## 1. Le contexte géographique

### Le contexte administratif et territorial

La commune de La Perrière est une ancienne commune déléguée de la commune de Courchevel (73227) supprimée en décembre 2020 par arrêté préfectoral et fait partie du canton de Bozel.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Val Vanoise, et s'inscrit dans le périmètre du SCoT Tarentaise Vanoise.

La Perrière (995 hectares) est limitrophe avec les communes de Montagny, Brides Les Bains, Les Allues et Saint Bon Tarentaise.

La Perrière est située au cœur de la Savoie, en Tarentaise, dans la vallée du Doron.

La Perrière est située sur la rive gauche du Doron de Bozel en versant Nord de la vallée dont le point le plus bas est à 599m d'altitude. Son point culminant est le rocher de la Loze (2 526 m)

La Perrière est qualifiée de commune rurale au sens de l'INSEE.

Sont considérées comme communes rurales :

1. les communes dont la population n'excède pas 2 000 habitants,
2. les communes dont la population est supérieure à 2 000 habitants et n'excède pas 5 000 habitants, si elles n'appartiennent pas à une unité urbaine ou si elles appartiennent à une unité urbaine dont la population n'excède pas 5 000 habitants.

La Perrière est soumise à la Loi Montagne et à ses dispositions.

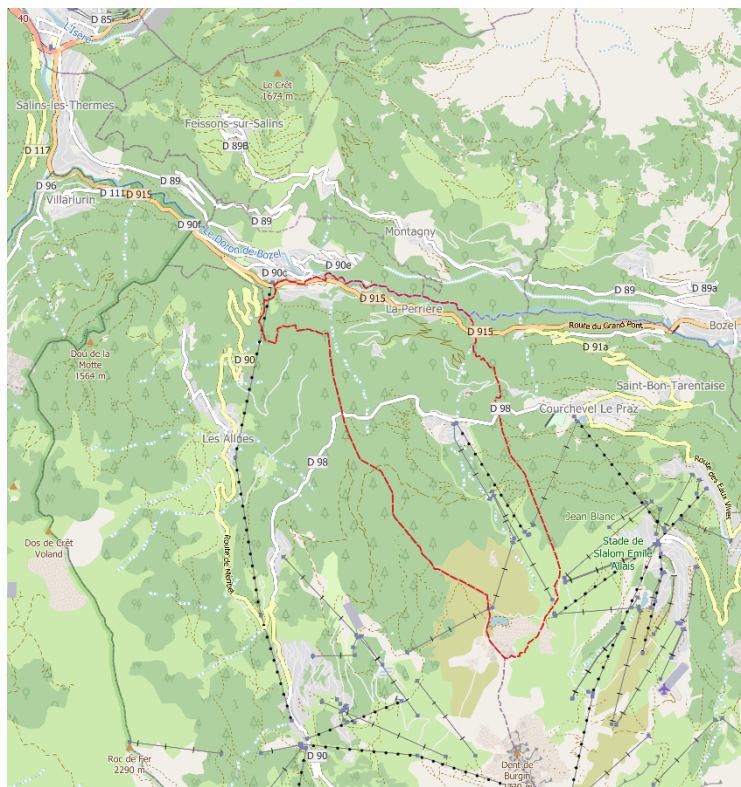
### Histoire de La Perrière

En février 1847, le roi Charles-Albert de Sardaigne détache les hameaux des Bains et de Brides, appartenant à La Perrière et aux Allues, pour les joindre à la commune de Saulce. L'ensemble forme la nouvelle commune de Brides-les-Bains, le 1er mars 1847.

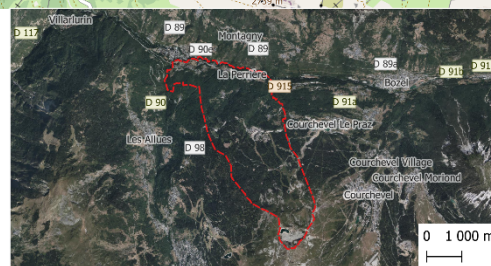
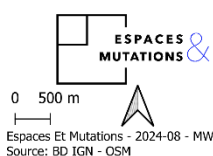
A l'origine, un petit hameau à mi-chemin entre Courchevel et Méribel : La Tagna. Son nom signifiait "la tanière de l'ours" en patois savoyard. Jusqu'au début du XXème siècle, les forêts de Tarentaise étaient peuplées d'ours. Puis, l'ours disparaît de la vallée, chassé par les habitants qui le percevaient comme une menace. A la fin des années 1980, la commune de la Perrière choisit d'implanter une station de sports d'hiver à proximité du hameau. L'architecte Jacques Labro (Equerre d'argent 1968 pour la station d'Avoriaz) intègre des aménagements en bois.

A l'occasion des Jeux Olympiques d'Albertville de 1992, La Tania est choisie comme village olympique annexe pour accueillir journalistes et athlètes.

En 2010, la commune accueillait près de 4 000 lits touristiques.



Carte de localisation  
La Perrière



En 2016, un projet de rapprochement est envisagé avec la commune de Saint-Bon-Tarentaise, pour mieux coordonner les stations de Courchevel et La Tania. Lors du conseil municipal du 23 juin 2016, les élus de La Perrière votent à l'unanimité la fusion avec Saint-Bon-Tarentaise pour créer une commune nouvelle appelée Courchevel.

Le 1er janvier 2021, les deux communes déléguées sont supprimées conformément à une délibération du conseil municipal de Courchevel en date du 19 août 2020.

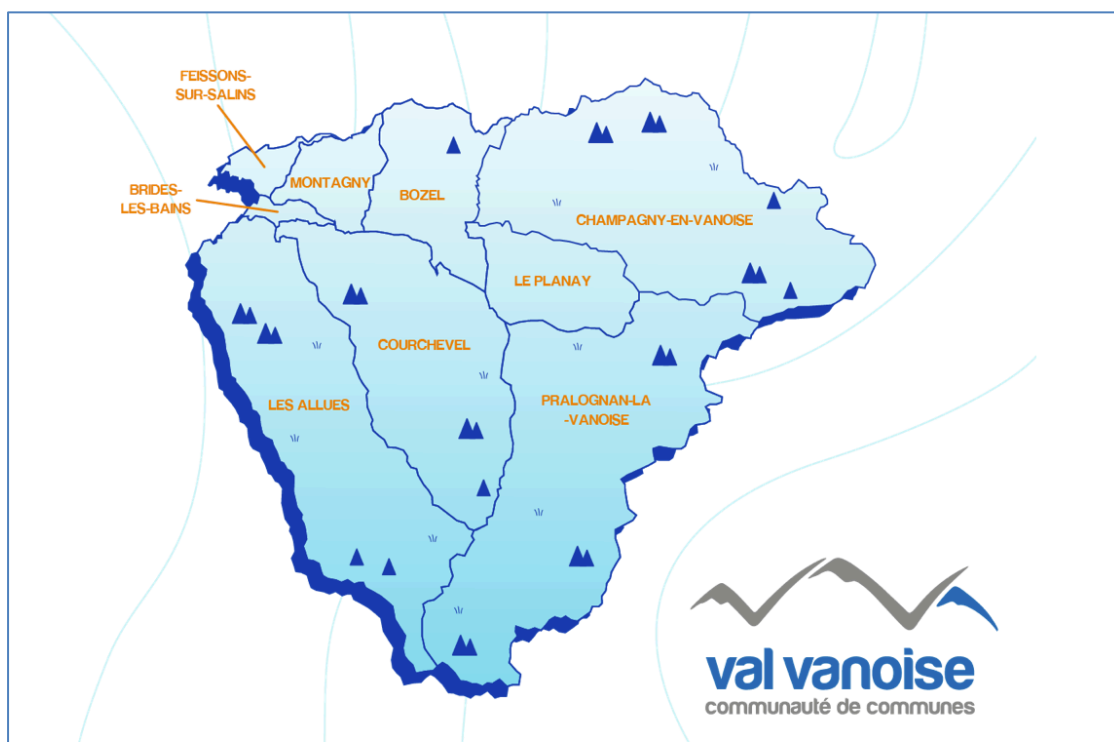
*Sources : Petit guide du patrimoine de la vallée de Courchevel - Courchevel Tourisme – INSEE*

### Les structures intercommunales

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Val Vanoise.

La communauté de communes Val Vanoise (anciennement Val Vanoise Tarentaise) est un établissement public de coopération intercommunale regroupant les neuf communes de la vallée de la Tarentaise, dans le département de la Savoie en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Depuis le 1er janvier 2014, la communauté de communes Val Vanoise Tarentaise remplace l'ancien syndicat intercommunal à vocations multiples (SIVOM) du canton de Bozel Val Vanoise créé en 1976



*Territoire de Val Vanoise (source :CCVV)*

Ses compétences obligatoires sont :

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire
- Actions de développement économique (création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme sans préjudice de l'animation touristique qui est une compétence partagée)
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations,

- Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ;
- Assainissement des eaux usées ;
- Eau

La Communauté de communes exerce en outre, au lieu et place de ses communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences suivantes :

- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;
- [Action sociale d'intérêt communautaire.](#)

La Communauté de communes exerce également en lieu et place de l'ensemble de ses communes membres les autres compétences supplémentaires suivantes :

- Actions de soutien à l'offre médicale ou en faveur de son amélioration
- Actions en matière culturelle

## 2. Le contexte intercommunal

### Le SCoT Tarentaise Vanoise

Défini par arrêté préfectoral du 18 juillet 2011, le périmètre du SCoT Tarentaise Vanoise regroupe 30 communes (représentant 5 intercommunalités), et plus de 50 000 habitants.

Le SCoT vise à traduire le projet de développement du territoire. Il définit à travers un **projet collectif intercommunal, l'évolution du bassin de vie pour les 15 ans à venir (horizon 2032), dans un souci de cohérence et d'équilibre.**

#### **Fiche d'identité du territoire Tarentaise-Vanoise**

- Superficie : 1 705 km<sup>2</sup>
- Altitude minimum : 400 m à Feissons-sur-Isère, altitude maximum : 3 852 m à la Grande Casse
- 50 983 habitants
- 15 millions de nuitées touristiques en hiver, 4 millions en été. 30 communes (au 1er janvier 2019),
- 5 communautés de communes, 2 cantons

#### Caractéristiques :

Grande vallée alpine située à l'est du Département de la Savoie, à la frontière avec le Val d'Aoste italien, et organisée autour de la vallée principale de l'Isère et de la vallée des Dorons.

Une économie touristique puissante. Près de 430 000 lits touristiques en 2022.

D'importantes disparités territoriales (adrets – ubacs, villages – stations – fond de vallée).

Plus de 25 % de son territoire protégé au titre du Parc national de la Vanoise, des réserves naturelles et sites Natura 2000.

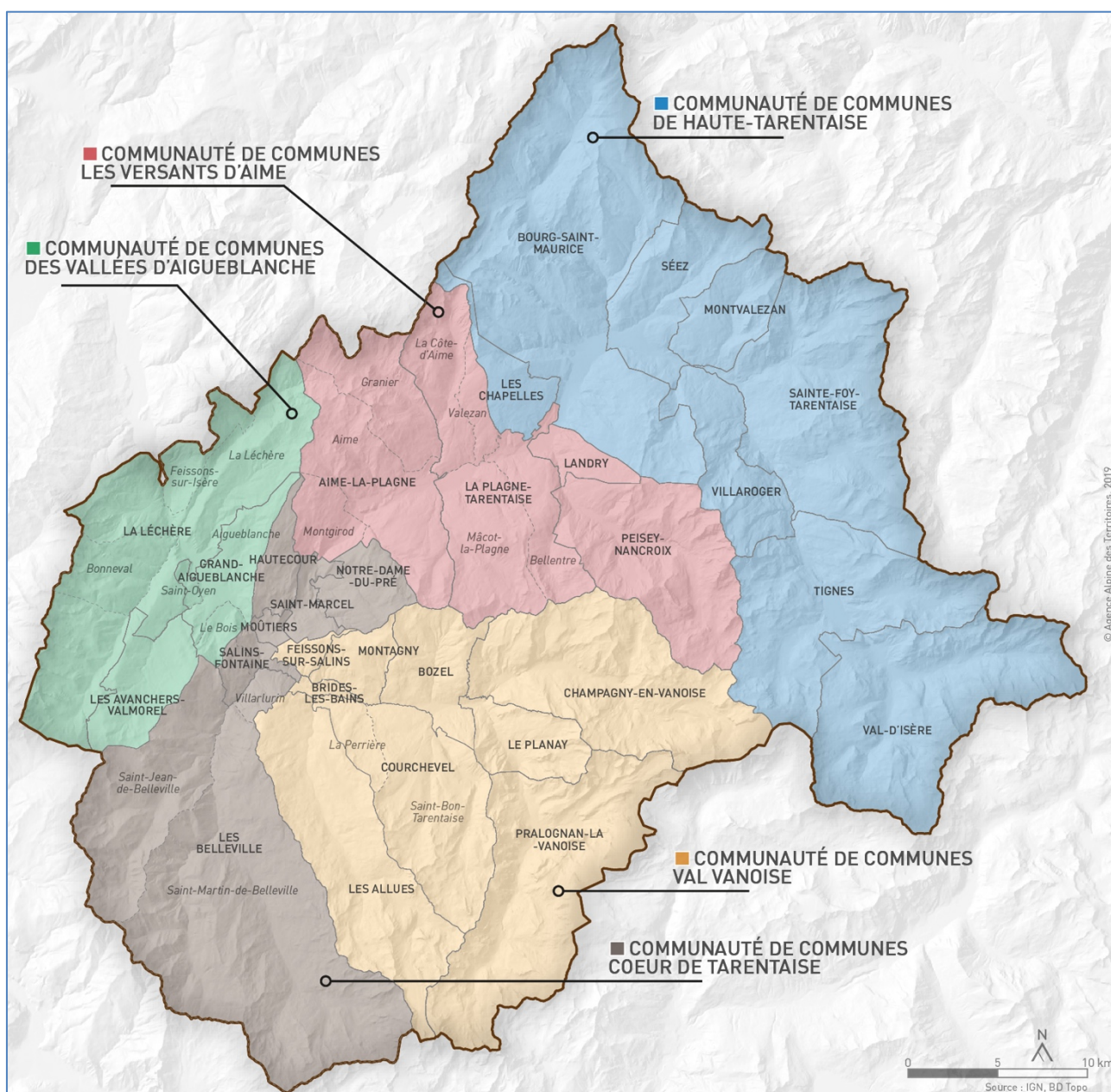
Une croissance démographique qui s'appuie sur un solde naturel positif.

Le PADD s'articule autour de 4 axes stratégiques qui fondent la vision du territoire :

- L'ambition de vivre dans une Tarentaise dynamique affirme l'interdépendance entre activité touristique d'attractivité mondiale et préservation du cadre naturel et de ses identités paysagères, d'enjeu européen pour sa biodiversité et local pour le cadre de vie des habitants. En s'appuyant sur une armature territoriale structurante, les développements à venir s'inscriront dans cette alliance tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

## INTRODUCTION

- Le positionnement en faveur d'un tourisme de qualité confirme le rôle central que le SCOT entend lui faire jouer en confortant sa place de leader mondial sur le tourisme hivernal. Il affirme de plus les évolutions nécessaires à conduire pour une plus grande durabilité : priorité donnée à la réhabilitation sur les extensions urbaines, diversification de l'offre touristique en hiver et en été, amélioration des performances de l'offre d'hébergement avec un accroissement de la part des lits marchands, modernisation et restructuration des domaines skiables existants.
- La volonté d'offrir un territoire attractif pour les résidents permanents vise la recherche d'une plus forte croissance démographique. Elle passera par une offre de logements, de commerces, de services, d'emplois, cohérente avec l'armature territoriale et le potentiel des différents territoires de la Tarentaise.
- L'engagement pour un mode de fonctionnement durable pour la Tarentaise vise une gestion économe de l'espace, une gestion durable des ressources et une offre de mobilité efficace articulant urbanisme et transport



Carte du périmètre du SCOT Tarentaise Vanoise et des 5 intercommunalités de l'APT (@APT)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est la partie prescriptive du SCOT, regroupant cartographies et prescriptions textuelles. Ces prescriptions s'appliqueront aux PLU et aux opérations urbaines de plus de 5000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Si une mise en compatibilité d'un PLU est nécessaire alors elle doit être réalisée dans un délai d'un an maximum après l'approbation du SCOT. Toutefois, lorsque cette mise en compatibilité relève d'une révision (et non d'une modification) ce délai est porté à trois ans. Cette troisième partie intègre l'élaboration d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui définit les conditions d'octroi des autorisations d'exploitations commerciales.

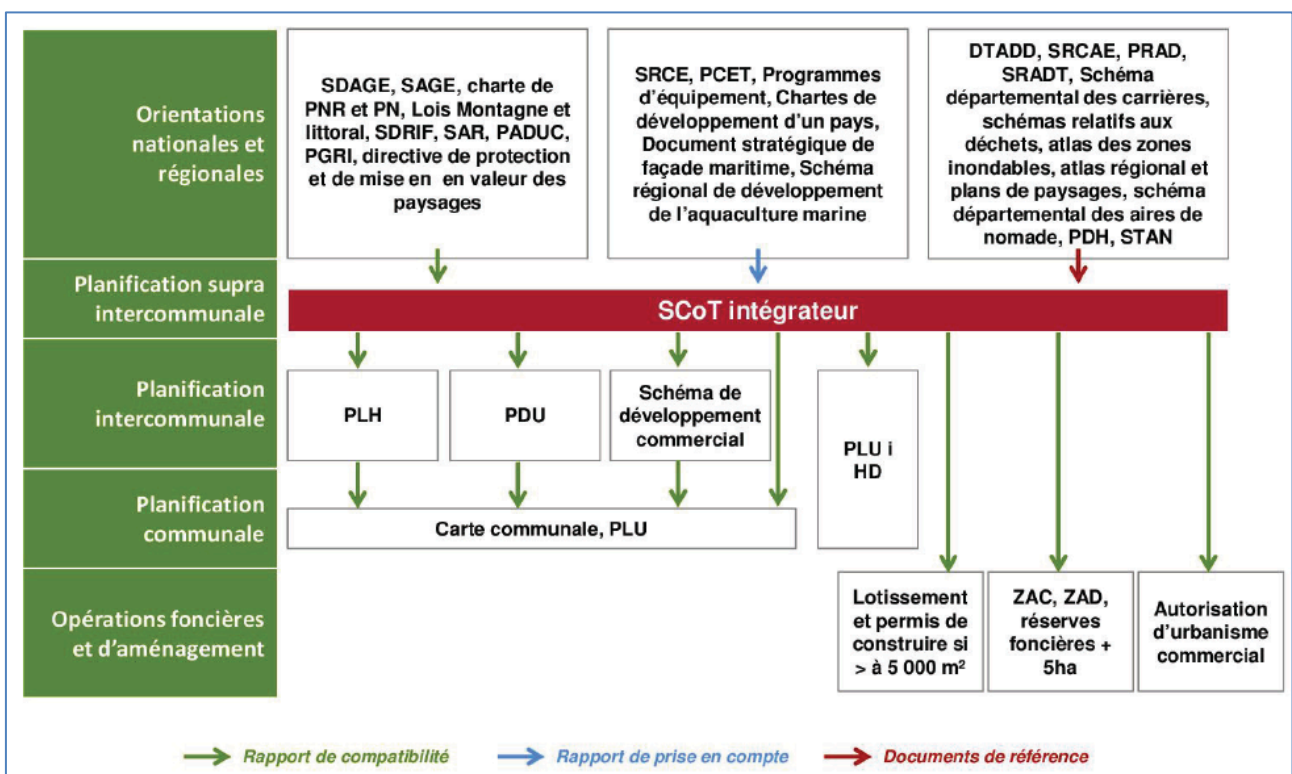
L'évaluation environnementale du projet de SCOT est réalisée de manière continue et intégrée. La démarche est itérative, mettant en œuvre de nombreux allers-retours entre le diagnostic et les orientations, entre le projet et les prescriptions associées, analysant les impacts environnementaux prévisibles du projet et vérifiant l'inscription réelle du SCOT dans une démarche de développement soutenable.

Une modification simplifiée du SCOT a été approuvée le 1er juin 2021 par le conseil syndical de l'APTV afin de corriger des erreurs matérielles sur la commune de Val d'Isère.

Il s'agit d'un SCoT intégrateur. Ainsi, en application de l'article L131-4, les PLU doivent être compatibles avec :

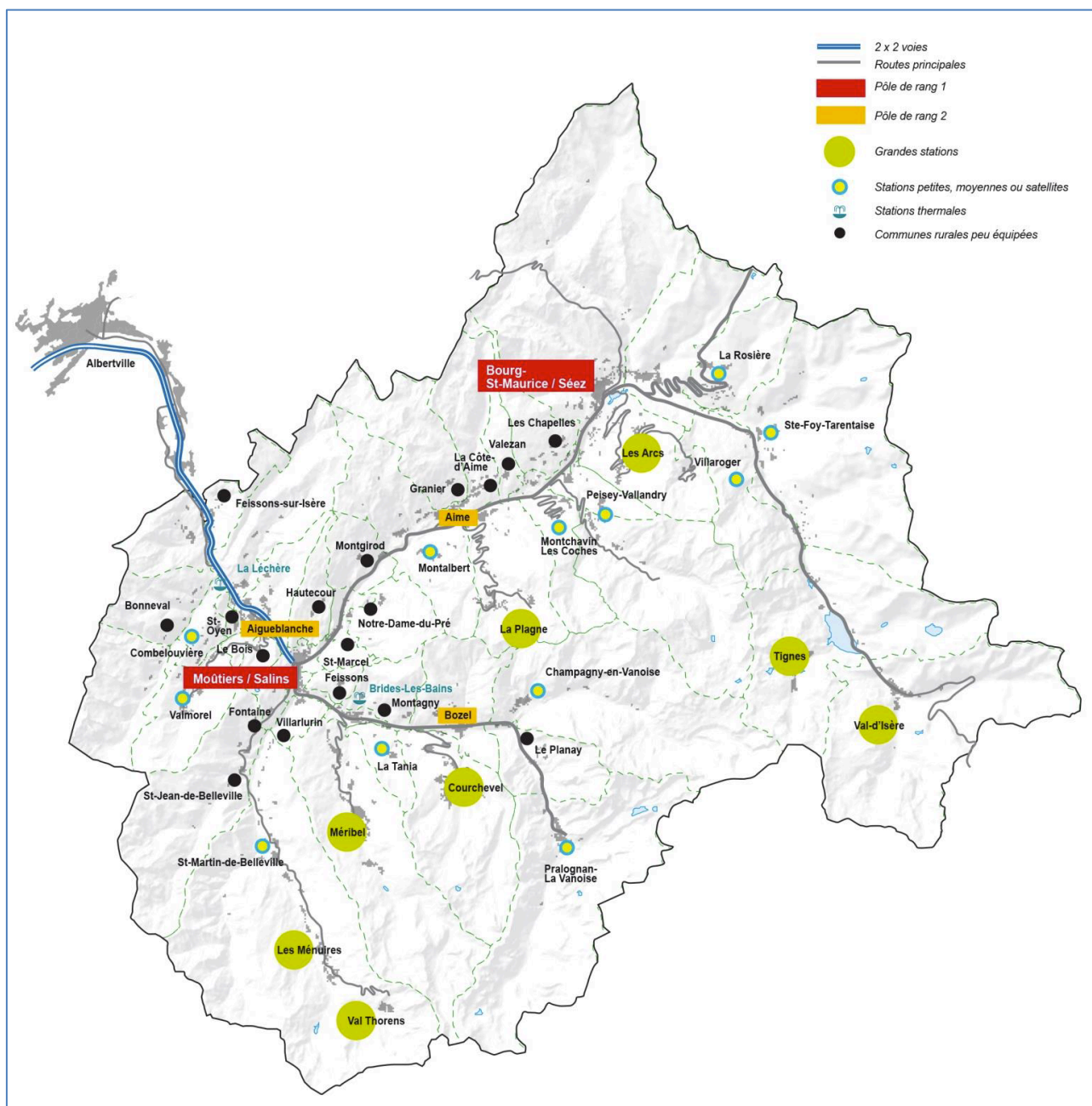
- Les schémas de cohérence territoriale
- Les schémas de mise en valeur de la mer
- Les plans de déplacements urbains
- Les programmes locaux de l'habitat
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

Ils n'ont pas à démontrer leur compatibilité avec les documents supra-communaux avec lesquels le SCoT a été rendu compatible.



Source : Espaces&Mutations

Le SCoT a été approuvé le 14 décembre 2017. Le PLU se doit, d'être compatible avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, au titre de l'article L142-1 du Code de l'urbanisme.



Carte de l'armature territoriale du SCoT Tarentaise Vanoise et des 5 intercommunalités de l'APTV (@APT)

**La Perrière est identifiée comme « station petite, moyenne ou satellite » ce qui implique un certain nombre de prescriptions et orientations à respecter** (objectifs stratégiques pour localiser et prioriser le développement résidentiel selon l'armature territoriale).

L'un des objectifs de l'armature territoriale du territoire présentée sur la carte 1 est de structurer le développement à venir et tout particulièrement d'orienter la production de logements en vue de limiter la consommation foncière.

La traduction de cette armature devra répondre à une plus grande attractivité résidentielle, avec une offre diversifiée de logements répondant à la demande des résidents. Une offre de qualité dans les polarités du territoire conviendra particulièrement aux ménages soucieux de limiter leurs déplacements, par exemple pour les enfants ou pour accéder aux services. La demande de maison individuelle devra trouver ses réponses dans de nouvelles formes et se localiser en adéquation avec l'armature territoriale.

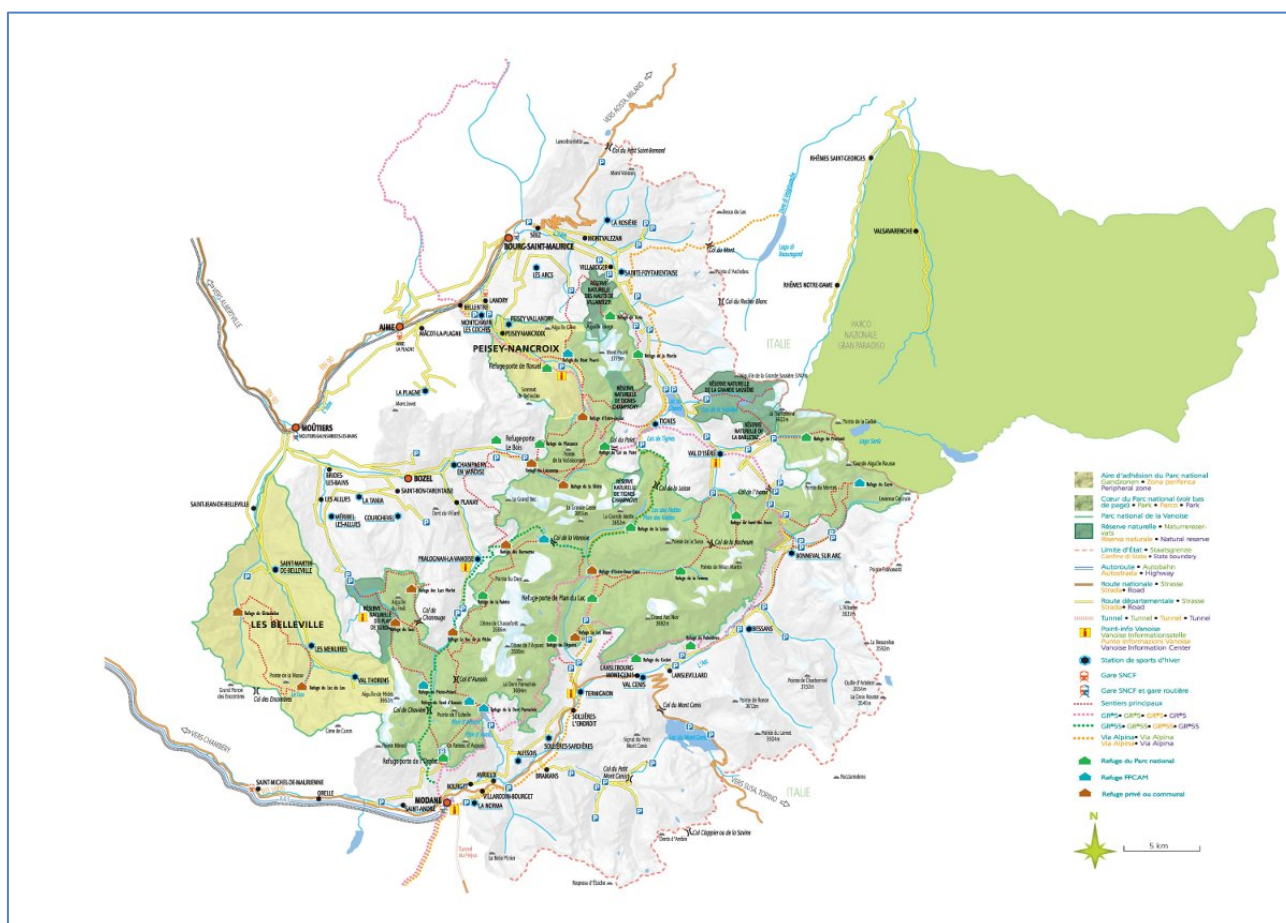
Devant cette équation délicate, il s'agit de :

- Renforcer l'attractivité résidentielle de Moûtiers et de Bourg-Saint-Maurice.
- Garantir une qualité de vie pour les résidents dans les grandes stations.
- Polariser la croissance démographique sur les pôles de Bourg-Saint-Maurice, Aigueblanche, Aime et La Perrière.
- Permettre un développement mesuré dans les villages peu pourvus en services ou mal reliés aux transports en commun
- Exclure la croissance en extension des hameaux patrimoniaux, dits « hameaux carte postale », qui sont identifiés dans le DOO.

## Le Parc National de la Vanoise (PNV)

La commune est limitrophe au Parc National de la Vanoise.

Avec l'application de la loi relative aux parcs nationaux du 14 avril 2006, la gouvernance du PNV est vouée à évoluer, notamment avec la mise en place d'une Charte, établie pour 15 ans.



Carte du Parc National de la Vanoise (source : PNV)

# PARTIE I

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

---

*Nota : le présent diagnostic s'appuie en grande partie sur les données et les informations fournies par des archives diverses, l'INSEE et autres acteurs publics ne fournissant plus de données actualisées pour l'ancienne commune. A défaut ce seront les données de la commune nouvelle de Courchevel qui seront présentés, contextualisés ensuite à l'échelle de La Perrière.*

*Le diagnostic a été établi à l'été 2024.*



# Chapitre I.1 : Caractéristiques de la population permanente et offre liée en logement

## I.1.1. Ce que dit le SCoT

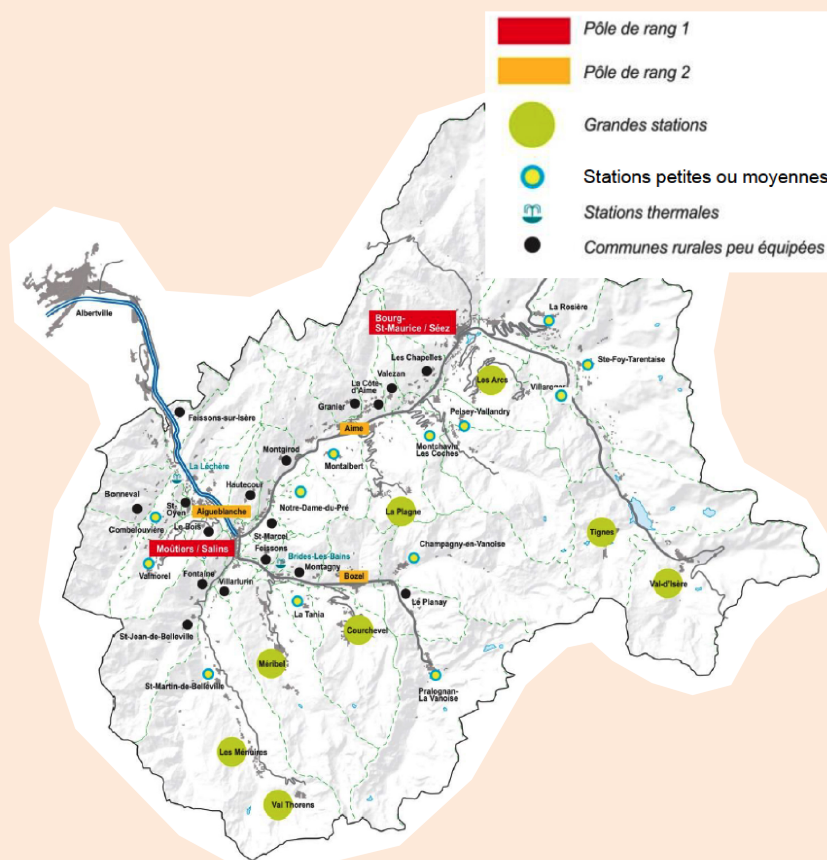
Se référer directement au document «SCoT Tarentaise-Vanoise » pour connaître l'ensemble des orientations.

### Les principaux enjeux sont :

- Prévoir une gestion adaptée des populations vieillissantes sur le territoire
- Renforcer l'attractivité du territoire pour éviter la migration des populations jeunes
- Sécuriser la dynamique économique stimulante afin d'éviter une baisse démographique et une évasion des ménages permanents
- Offrir des logements adaptés aux besoins de tous types de ménage en diversifiant l'offre
- Mettre en œuvre des stratégies foncières publiques, permettant de mieux orienter et maîtriser la production de logements

### LES OBJECTIFS DU PADD DU SCoT (se référer directement au document pour l'ensemble des orientations)

Renforcer la structuration du territoire autour de l'armature urbaine :



Le SCoT se donne pour objectif sur 2014-2030 d'organiser les conditions d'accueil d'une population supplémentaire d'environ 4 000 habitants. Il organise cette croissance autour de différentes polarités et principalement sur les pôles de rang A (MOUTIERS/SALINS et BOURG SAINT-MAURICE/SEEZ). VAL D'ISÈRE est identifiée comme commune support de grande station, où l'objectif est de garantir une qualité de vie pour les permanents.

### DOO / L'accueil des populations nouvelles

L'attractivité résidentielle nécessite le développement d'une offre de logement adaptée, dans un contexte où, à certains endroits et sous la pression touristique, le foncier se raréfie, les prix d'acquisition et de construction augmentent et deviennent de moins en moins accessibles aux résidents permanents.

Les objectifs sont donc :

- Adapter l'offre de logements à la demande.
- Offrir des logements en accession à la propriété abordables notamment dans et à proximité immédiate des pôles de rang 1 et 2, ainsi que dans les stations.
- Offrir des logements adaptés, autonomes ou semi-autonomes à destination des personnes âgées.

#### **DOO / Le logement permanent**

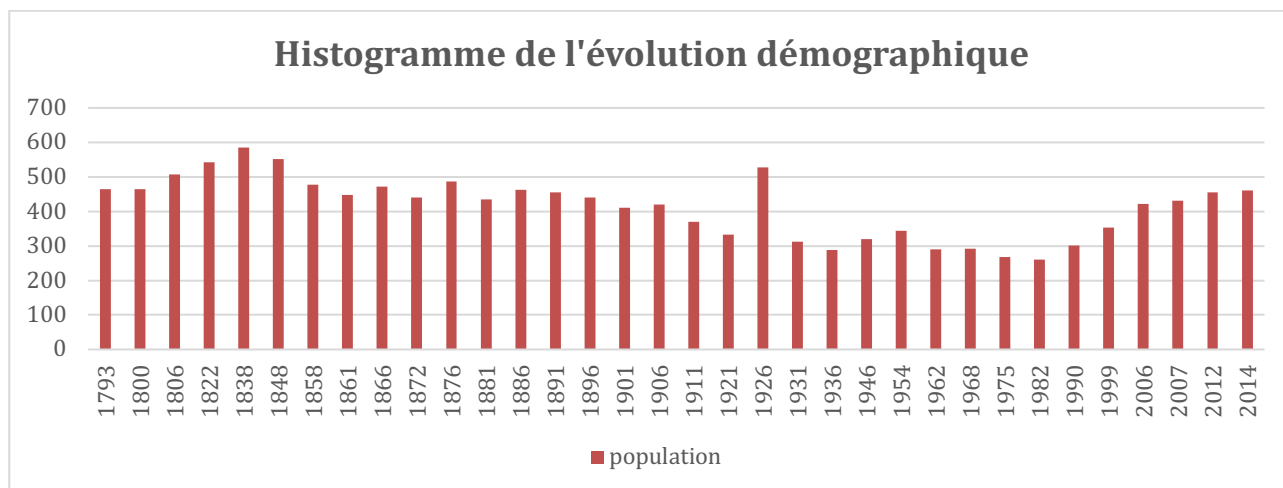
Ainsi, le SCoT fixe comme prescriptions :

- Produire 350 à 400 logements permanents / an sur l'ensemble du territoire, dont 70-80 à l'échelle de la CCVVT
- Pour cela, développer l'accession sociale

Prévoir sur chaque commune une offre nouvelle en locatif social (sauf pour les communes ayant déjà 30% de LLS minimum)

## 1.1.2. Évolution de la population

La Perrière comptait 460 habitants en 2014. La population a varié autour des 450 habitants dans la 1ère moitié du XIXème siècle, avant une chute progressive jusqu'en 1982. Les années 90 marquent l'apparition de la station de La Tania et amène une nouvelle dynamique à la commune. Ces chiffres sont en complet décalage avec l'offre de tourisme qui avoisine aujourd'hui les 4 300 lits (essentiellement marchands), sans compter les 1000 lits supplémentaires en cours de construction sur le projet Moretta.



Source : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999 puis Insee à partir de 2006

A l'échelle de la commune nouvelle de Courchevel, les données indiquent une baisse de la population, passant de 2 408 habitants en 2010 à 2311 en 2021, causée par un solde migratoire négatif, s'expliquant en grande partie par l'impossibilité pour les jeunes décohabitants de trouver un logement sur la commune.

La même tendance de perte de population se retrouve au niveau de la communauté de communes Val Vanoise avec 9 134 habitants en 2018 contre 9 406 habitants en 2013, soit une variation annuelle de -0,6%.

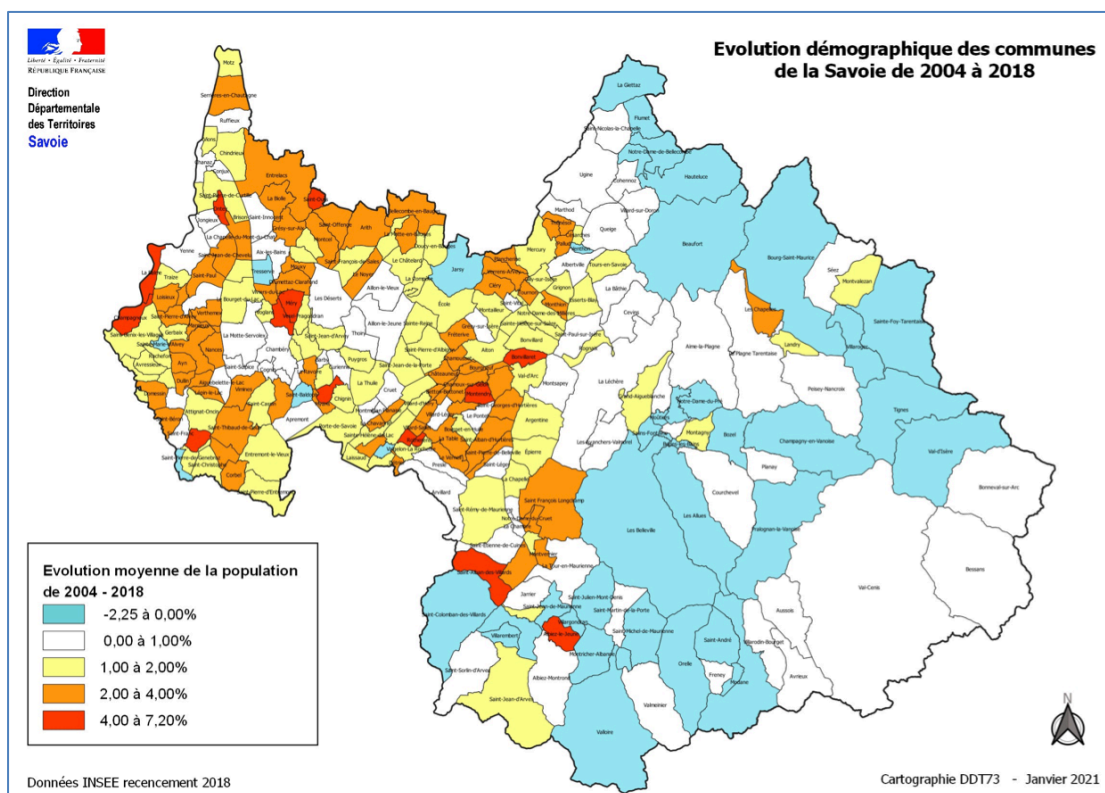
**POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968**

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,8	1,4	0,8	0,9	0,8	-0,3	-0,4
due au solde naturel en %	1,0	0,7	0,9	0,9	0,9	0,8	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,8	0,6	-0,1	-0,0	-0,1	-1,1	-0,8
Taux de natalité (‰)	18,8	13,8	13,9	13,4	13,5	11,9	8,5
Taux de mortalité (‰)	8,6	6,4	4,8	4,4	4,5	3,9	4,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.  
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremens, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.

Source : INSEE- RP 2021

A titre de comparaison, à l'échelle de la Savoie, cette tendance démographique se vérifie avec un clivage Est (montagne) / Ouest (plaine).



Source : DDT 73

### 1.1.3. Prévisions des évolutions démographiques

La Perrière et plus largement Courchevel présente des particularités qui influent fortement sa dynamique démographique. Commune dotée des principaux leviers d'attractivité démographique (commune fortement pourvoyeuse d'emplois, qualité des équipements et services à la population, cadre de vie, ...), elle fait face depuis de nombreuses années à une stabilité voir un léger déclin démographique essentiellement dû à la particularité de son marché immobilier local. Ce marché se caractérise par une pression importante du segment des résidences secondaires, avec des prix qui ne sont généralement pas accessibles aux habitants du territoire. Cela a deux conséquences principales :

- Absence d'offre pour permettre aux décohabitants de rester sur la commune.
- Vente des résidences principales vers les résidences secondaires au regard de la dynamique du marché.

Sur un territoire (la Tarentaise) dont l'équilibre était jusque-là assuré par la dynamique des naissances et une population familiale, le vieillissement de la population accéléré par le renchérissement du foncier a entraîné, au tournant des années 1990, un déficit du solde naturel qui s'est ajouté au solde migratoire déficitaire depuis l'exode rural. Les familles partent, remplacées par un public d'investisseurs ne permettant plus le renouvellement générationnel attendu.

Les communes de Tarentaise sont fortement déficitaires au jeu des migrations sur 10 ans. La Perrière est directement concerné. Ce mouvement ancien se traduit par une absence de renouvellement des générations qui entraîne un solde naturel négatif.

**Ceci explique le constat démographique observé ces dernières années. Les caractéristiques du marché immobilier local en est la principale cause, avec des conséquences importantes notamment au niveau du vieillissement de la population.**

Sur La Perrière et plus largement Courchevel, si rien n'est mis en œuvre pour « contrebalancer » les spécificités du marché local, le déclin démographique devrait se poursuivre. Les outils à disposition de la collectivité résident essentiellement dans le logement social (et intermédiaire) et la nouvelle servitude de résidence principale

(depuis novembre 2024), seuls produits permettant de garantir le statut de résidence principale et offrant des perspectives d'entrées aux jeunes décohabitants notamment.

En synthèse, les perspectives d'évolution démographiques reposent sur un enjeu de stabilisation de la population communale, pour lutter contre le vieillissement de la population et pour garantir le bon niveau d'équipements et de services qu'offre aujourd'hui la commune (groupes scolaires, services de proximité, ...). Cela passe par le développement du logement aidé afin de fixer les jeunes ménages et relancer à terme le solde naturel.

#### 1.1.4. Structure de la population

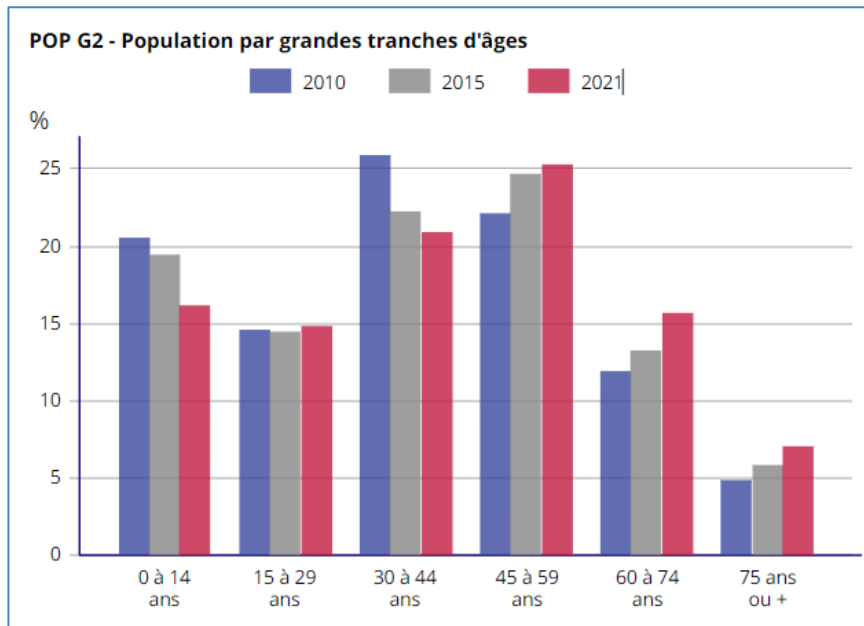
Âge	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 408</b>	<b>100,0</b>	<b>2 370</b>	<b>100,0</b>	<b>2 311</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	495	20,5	462	19,5	375	16,2
15 à 29 ans	353	14,6	343	14,5	341	14,8
30 à 44 ans	624	25,9	528	22,3	482	20,9
45 à 59 ans	532	22,1	584	24,7	585	25,3
60 à 74 ans	287	11,9	315	13,3	362	15,7
75 ans ou plus	117	4,9	138	5,8	165	7,1

*Population par grandes tranches d'âges – Source : INSEE*

La commune de Courchevel connaît un vieillissement de sa population ces 10 dernières années avec les plus de 45 ans qui représente 48.1% de la population totale. La population est donc considérée comme âgée.

Les 45-59 ans sont les plus nombreux soit 1 habitant sur 4. Les plus jeunes sont en perte de vitesse avec une chute forte des 30-44 ans (26% de la population en 2010 contre 21% en 2021) au détriment des 60 à 74 ans qui progressent (+3% de la part représentative en 11 ans).

La tendance et le profil sont similaires à l'échelle de la Communauté de Communes Val Vanoise. Ainsi, il peut être extrapolé que la tendance est similaire ramené au seul territoire de La Perrière.



Source : INSEE- RP 2021

La répartition selon les sexes est relativement équilibrée, les femmes étant légèrement majoritaires en 2021.

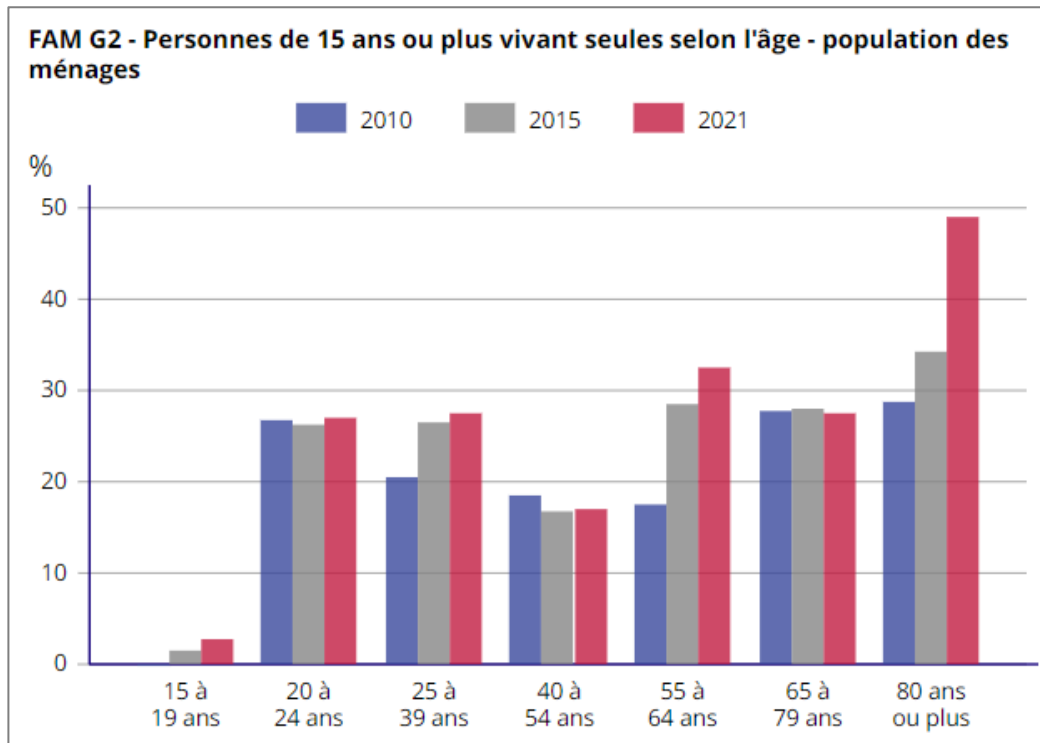
### I.1.5. Composition des familles et taille des ménages

**La population est peu familiale avec 2 personnes/ménage** (dans un contexte de baisse généralisé à l'échelon national dû au mouvement de desserrement, décohabitations, départ des enfants, ...) contre 2,13 sur la CCVV.

Cette baisse de la taille des ménages n'est pas sans impact sur l'évolution du parc de logements, qui avec une population égale nécessite un nombre de logement plus important.

Concernant la répartition des personnes de 15 ans vivant seules selon les âges, des évolutions ont lieu entre les différentes périodes intercensitaires.

On peut noter aussi que la part de personne âgée vivant seul à fortement augmenté ces dernières années ce qui confirme bien un vieillissement de la population. Proposer des logements adapté, répondant aux besoins des personnes âgées et surtout est ce que ça n'a pas un enjeux également sur le type de logement à construire et les infrastructures ?



Source : INSEE- RP 2024

### I.1.6. Niveau de vie

Le contexte à l'échelle de Courchevel est particulier à l'échelle de la Savoie :

- 60% de foyers fiscaux imposés,
- moyenne du revenu fiscal de référence des foyers fiscaux imposés de plus de 57 000 € en 2022 – *source data.gouv.fr*).
- la médiane du revenu disponible par personne était de 23 153 € en 2021 (source : Insee)

La commune bénéficie d'un zonage A au titre du logement social, ce qui doit permettre de faciliter l'émergence de projets intégrant des logements sociaux. Toutefois, ceci est à pondérer au regard du coût plus élevé de la construction, par rapport à des communes de bas de vallée.

### I.1.7. Une population dépendante de l'emploi offert sur le territoire

85,1 % d'actifs en 2021 en constante augmentation depuis 2010.

*Dont 82,8% qui ont un emploi*

84,5% d'actifs au niveau de la CC Val Vanoise Tarentaise

*Dont 82% qui ont un emploi*

Courchevel connaît un taux de chômage relativement faible en comparaison avec les données départementales et nationales. Cela s'explique par l'activité économique et touristique importante qui

Type d'activité	2010	2015	2021
<b>Ensemble</b>	<b>1 629</b>	<b>1 564</b>	<b>1 556</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>84,5</b>	<b>84,8</b>	<b>85,1</b>
Actifs ayant un emploi en %	82,0	82,3	82,8
Chômeurs en %	2,6	2,5	2,3
<b>Inactifs en %</b>	<b>15,5</b>	<b>15,2</b>	<b>14,9</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,4	6,9	7,4
Retraités ou préretraités en %	5,3	4,1	3,6
Autres inactifs en %	4,8	4,3	4,0

Source : INSEE- RP 2021

anime la commune et le territoire dans lequel elle s'inscrit.

Courchevel connaît un taux de chômage relativement faible en comparaison avec les données départementales et nationales. Cela s'explique par l'activité économique et touristique importante qui anime la commune et le territoire dans lequel elle s'inscrit.

La part des étudiants augmente (allongement de la durée des études est un facteur d'explication).

La population active est essentiellement composée de professions intermédiaires, d'employés et d'artisans et chefs d'entreprise.

Catégorie socioprofessionnelle	2010	dont actifs ayant un emploi	2015	dont actifs ayant un emploi	2021	dont actifs ayant un emploi
<b>Ensemble</b>	<b>1 374</b>	<b>1 334</b>	<b>1 310</b>	<b>1 255</b>	<b>1 360</b>	<b>1 306</b>
dont	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Agriculteurs exploitants	12	12	5	5	0	0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	238	238	204	204	221	216
Cadres et professions intellectuelles supérieures	135	116	90	90	142	142
Professions intermédiaires	414	406	481	451	516	506
Employés	379	367	426	401	320	310
Ouvriers	195	195	104	104	156	132

Les 1306 actifs ayant un emploi en 2021 travaillaient pour la grande majorité sur la commune :

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 363</b>	<b>100</b>	<b>1 323</b>	<b>100</b>	<b>1 327</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	1 154	84,7	1 098	83,0	1 073	80,9
dans une commune autre que la commune de résidence	209	15,3	225	17,0	254	19,1

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024

Les établissements de Courchevel proposent plus de 3600 emplois sur le territoire, essentiellement saisonnier, comme l'indique la part importante des commerçants – chefs d'entreprises (principalement des entreprises unipersonnelles comme moniteur de ski). Les employés sont dans leur grade majorité liés au service public (Mairie) et à la société des 3 Vallées. L'indice de concentration d'emploi est donc très élevé (272).

**En synthèse, il existe un lien très fort entre habiter et travailler à Courchevel. Cela démontre un réel enjeu pour ce qui est de la demande de résidence permanente sur la commune.**

### I.1.8. Parc de logements

Courchevel dispose de 7 819 logements en 2024 selon l'INSEE, soit une augmentation de 168 logements depuis 2015.

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>7 497</b>	<b>100,0</b>	<b>7 651</b>	<b>100,0</b>	<b>7 819</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	1 094	14,6	1 127	14,7	1 158	14,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	6 278	83,7	6 314	82,5	6 598	84,4
Logements vacants	125	1,7	210	2,7	63	0,8
<i>Maisons</i>	<i>1 397</i>	<i>18,6</i>	<i>1 659</i>	<i>21,7</i>	<i>1 621</i>	<i>20,7</i>
<i>Appartements</i>	<i>6 063</i>	<i>80,9</i>	<i>5 846</i>	<i>76,4</i>	<i>6 188</i>	<i>79,1</i>

Catégories et types de logements - Source : INSEE- RP 2024

Courchevel dispose d'un parc de logement largement consacré aux résidences secondaires qui représentent 80% du parc immobilier. Ce constat est à pondérer à l'échelle de la seule La Perrière, où les résidences secondaires se concentrent sur La Tania et les villages patrimoniaux.

Ce parc est composé de 1 158 résidences principales (soit 15% du parc), 6 598 résidences secondaires et 63 de logements vacants.

La part des logements secondaires suit la tendance générale et continue de s'étendre.

Les résidences principales, quant à elles n'augmentent que très peu en proportion, ce qui est logique au regard de la stagnation démographique observée.

Le nombre de logements vacants se situe très au-dessous de 1%, signe d'une tension très importante sur le marché pouvant générer des difficultés dans la rotation du parc. Or la commune fait état d'une forte demande pour de l'habitat permanent.

#### Comment analyser le phénomène de vacance?

- **Inférieur à 5%** = forte tension sur le parc de logements
- **Compris entre 5 et 7%** permet de garantir la fluidité du marché et la réalisation de parcours résidentiels
- **Supérieur à 7%**, signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements proposés

**Précaution :** des données souvent surestimées du fait de la méthode employée (recensement)

### I.1.9. Les principales caractéristiques du parc des résidences principales

Le parc de résidences principales est composé principalement de logements de plus de 3 pièces (73%).

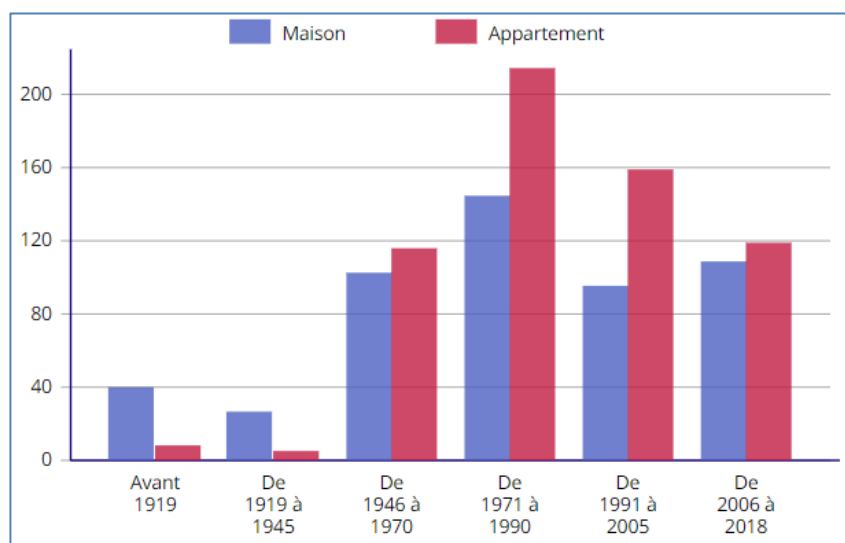
On note toutefois que 27% des résidences principales sont d'une typologie allant du studio au T2, ce qui ne permet pas de fixer durablement des familles avec enfants. Le fait que 73% des logements soient d'une typologie de T3 et plus, comparé à la baisse du nombre de personnes par ménage, démontre que le marché immobilier local ne permet pas aux jeunes familles de se fixer dans des grands logements. En effet, plus de 50% des ménages occupent leur résidence principale depuis plus de 10 ans.

Inversement, la faible proportion de studios peut freiner l'accueil des jeunes adultes et des travailleurs saisonniers qui recherchent cette typologie lors de leur arrivée sur le territoire

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 094</b>	<b>100,0</b>	<b>1 127</b>	<b>100,0</b>	<b>1 158</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	105	9,6	91	8,1	91	7,8
2 pièces	205	18,7	207	18,4	227	19,6
3 pièces	300	27,4	278	24,7	265	22,9
4 pièces	221	20,2	243	21,5	285	24,6
5 pièces ou plus	263	24,1	308	27,3	290	25,1

Résidences principales selon le nombre de pièces - Source : INSEE- RP 2024

Le nombre de logements construits avant et après les années 90 est presque équivalent, avec une légère majorité de logements construits avant cette date. Ce chiffre peut décrire un besoin de rénovation de l'habitat, notamment d'un point de vue énergétique pour se conformer à la réglementation en vigueur. Cette démarche est aujourd'hui en cours, au regard du nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme accordées ces dernières années en lien avec la rénovation énergétique des bâtiments existants.



Résidences principales en 2021 selon le type de logement et la période

PARTIE I : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

*d'achèvement - Source : INSEE- RP 2024*

Il est intéressant de noter que la population reste en moyenne de 15,7 ans en moyenne dans un même logement (identique pour la Communauté de communes Val Vanoise) avec une différence habituelle mais forte sur La Perrière entre propriétaires (22 ans) et locataires (8 ans).

Statut d'occupation	2010		2015		2021		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>1 094</b>	<b>100,0</b>	<b>1 127</b>	<b>100,0</b>	<b>1 158</b>	<b>100,0</b>	<b>2 311</b>	<b>15,7</b>
Propriétaire	552	50,5	599	53,2	624	53,9	1 328	22,1
Locataire	392	35,9	390	34,6	419	36,2	789	7,9
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	224	20,5	247	21,9	272	23,5	491	8,7
Logé gratuitement	150	13,7	138	12,3	115	10,0	194	9,6

*Résidences principales selon le statut d'occupation – Source : INSEE*

### I.1.10 Le logement aidé



Le territoire de La Perrière n'est pas soumis à l'article 55 de la loi SRU, relatif à l'obligation de réaliser du logement social.

Toutefois, le territoire comprend un parc social relativement développé, pour tenir compte des difficultés pour se loger pour les résidents permanents.

Les données sont issues du registre du parc locatif social (RPLS) 2020 géolocalisé, ce qui permet de différencier les données de Saint Bon de La Perrière.

La Perrière compte 53 logements aidés avec une majorité de 2 et 3 pièces :

NB pièces	Effectifs
1	8
2	11
3	24
4	9
5	1
<b>Total général</b>	<b>53</b>

Il existe un enjeu de rénovation des logements avec des notes de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ne dépassant pas la catégorie D et 33 logements en notation F et G, qualifiés de passoires énergétiques.

Pour rappel :

- En 2025, les logements classés G seront retirés du marché locatif. Ces biens ne remplissent effectivement pas les critères de décence et doivent être rénovés.
- Au 1er janvier 2028, ces règles s'appliqueront également aux logements dotés d'une étiquette F. L'ensemble des passoires énergétiques désignées par les étiquettes F et G du futur DPE seront ainsi exclues du marché locatif.

Nombre de logements à Courchevel

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2023	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2023	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2023
T1	72	40	4
T2	113	67	3
T3	100	17	6
T4	37	2	1
T5	1	2	0
T6	0	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2023	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2023
OPAC SAVOIE	183	17
SA HALPADES	132	15
S.C.P. SAVOISIENNE HABITAT	8	0

Source : [demande-logement-social.gouv.fr](http://demande-logement-social.gouv.fr)

Malgré une présence de nombreux logements sociaux de petite taille sur la commune de Courchevel, il reste encore une demande importante de logements sociaux en T1 et T2 (107) non pourvus en attente. Ce niveau de demande doit s'appréhender dans le contexte de la demande en logement des jeunes travailleurs saisonniers rentrant dans l'emploi sur la commune. Parallèlement, on observe le départ

des familles avec enfants vers les communes voisines pour bénéficier de logements plus adaptés (taille).

### **I.1.11. Un parc d'habitat permanent fortement dépendant de l'action publique**

---

Principaux points de vigilance identifiés :

- impossibilité pour un permanent de se loger dans le parc privé
- Une concurrence directe du marché des résidences secondaires
- Une majorité de petits logements non adaptés aux familles
- Un marché « ultra » tendu avec seulement 0,8% de logements vacants.

*A titre indicatif, la fluidité d'un parc serait plutôt en corrélation avec env. 6 ou 7% de logements vacants.*

Toutefois, Courchevel « bénéficie » de sa proximité avec des communes « refuge » pour compenser une offre jugée déficitaire (Moutiers).

### I.1.12. Synthèse « population et logements permanents »

**La Perrière étant pleinement intégrée dans le fonctionnement global de Courchevel, les enjeux doivent être appréhendés globalement et charge ensuite au territoire de La Perrière de participer à la mise en œuvre des réponses.**

<b>Etat des lieux</b>	<p>Raisons principales de la stagnation démographique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu de foncier public pour des projets d'habitat permanent</li> <li>- Des logements peu adaptés aux familles</li> </ul> <p>85 % d'actifs et un lien fort entre habiter et travailler à Courchevel</p> <p>Une taille des ménages relativement faible (2).</p> <p>Une politique publique volontariste sur l'habitat permanent</p>
<b>Atouts</b>	<p>Une commune fortement pourvoyeuse d'emploi, donc potentiellement très attractive pour les actifs.</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>Une baisse démographique et une population vieillissante selon l'INSEE</p> <p>Des difficultés à s'installer sur la commune pour les jeunes ménages (contexte immobilier spécifique).</p> <p>Des mutations s'opèrent dans la structuration de la population (nécessitant de permettre un parcours résidentiel sur le territoire).</p> <p>Le vieillissement de la population pourrait déséquilibrer les logiques aujourd'hui en place à long terme si la commune ne cherche pas à pallier le problème (la fermeture de classes scolaires, un usage partiel des équipements)</p> <p>Une population avec un faible taux de ménages avec enfants (360 sur 1152 ménages)</p>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Apporter une réponse quantitative à la demande de logements pour maintenir la population permanente</i></li> <li>- <i>Proposer des logements qui correspondent aux besoins du territoire : logements sous maîtrise communale pour assurer le caractère permanent de l'habitat, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale, logements locatifs intermédiaires,</i></li> <li>- <i>Utiliser de manière réfléchie les outils à disposition de la collectivité pour créer du logement soit par intervention directe des pouvoirs publics, soit par des servitudes de mixité sociale</i></li> <li>- <i>Favoriser le parcours résidentiel pour freiner le vieillissement de la population et maintenir la diversité (encourager le logement social, l'accession sociale, des logements plus petits...).</i></li> </ul> <p><b>Perspectives d'évolution</b></p> <p>Pour stopper la déprise démographique que connaît la commune, plusieurs axes de réflexion sont menés dans le cadre de la révision du PLU.</p>

	<p>Les analyses statistiques de la structure démographique et immobilière indiquent qu'il faudrait produire, sur La Perrière, environ 40 logements supplémentaires sur 10 ans à destination des habitants permanents.</p> <p>Afin de garantir la pérennité de la destination de ces logements dans le temps, les logements sociaux, les logements locatifs intermédiaires et les logements soumis à la servitude de résidence principale sont les plus adaptés au contexte local.</p> <p>Ces logements seront à déployer sur du foncier communal ainsi que, par le biais des servitudes de mixité sociale avec un certain pourcentage, sur du foncier privé.</p> <p>À noter que la servitude « résidence principale » permettrait de répondre aussi à une partie de la demande « locale » non éligible au logement social, bien que la commune soit désormais classée en zone A au titre du logement social.</p>
<p><b>Objectifs</b></p> <p><b>Lignes directrices</b></p>	<p><i>Définir des objectifs d'accueil de la population pour les 10 prochaines années, prenant en compte le rôle des communs supports de grandes stations :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mettre en place une stratégie de maîtrise de l'urbanisation (phasage, organisation, composition)</i></li> <li>• <i>Développer des formes urbaines adaptées au contexte de la commune et à sa position de polarité locale à l'échelle du SCoT.</i></li> </ul>

## Chapitre I.2 :

# Caractéristiques et structure du parc de logement de la population non permanente (résidents secondaires, actifs en mobilité)

*Les caractéristiques démographiques de Courchevel ne peuvent pas se limiter à sa seule population permanente. En effet, comme la plupart des stations touristiques, le projet urbain de la commune doit prendre en compte l'ensemble des besoins existants et à venir. La dimension de la population non permanente relève ici d'une part importante puisque le parc total de logements est susceptible d'accueillir près de 40 000 personnes en période hivernale.*

**Toutefois, il convient de préciser que cette population touristique est en grande partie concentrée sur le territoire de Saint-Bon Tarentaise. La Perrière étant pleinement intégrée dans le fonctionnement global de Courchevel, les enjeux doivent être appréhendés globalement et charge ensuite au territoire de La Perrière de participer à la mise en œuvre des réponses.**

### I.2.1. Ce que dit le SCoT

Se référer directement au document «SCoT Tarentaise-Vanoise » pour connaître l'ensemble des orientations.

#### LES OBJECTIFS DU PADD DU SCoT (se référer directement au document pour l'ensemble des orientations)

- Renforcer l'attraction estivale de manière à offrir un dynamisme économique, des emplois et valoriser les équipements et services toute l'année.
- Diversifier l'offre hivernale, en restructurant l'immobilier touristique et le logement des saisonniers, en modernisant les stations et en adoptant une gestion économe des ressources.

#### DOO / L'accueil des populations touristiques

Privilégier les lits marchands : pour cela, un système de Surface Touristique Pondérée (STP) est mis en place, avec des bonus pour les lits durablement marchands et des malus pour les résidences secondaires.

<b>RAPPEL DES COEFFICIENTS PAR TYPE DE LIT</b>	
<i>Passage de la Surface de plancher à la STP</i>	
Hôtels	abattement de 75%
Clubs et villages de vacances, hébergements avec gestion hôtelière	abattement de 60%
Résidences de tourisme, meublés classés	abattement de 30%
autres formes d'hébergement (RS)	malus de 40 %

#### DOO / L'accueil des saisonniers

Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés ; cette condition devra être respectée pour bénéficier de l'abattement de 75 % et de 60 % pour le calcul de la STP. Afin de vérifier la compatibilité des projets sur ce point, on pourra admettre l'équivalence suivante : 10 m<sup>2</sup> de SDP affectés au logement saisonnier = 1 lit saisonnier.

## I.2.2 Un parc de logement dominé par les résidences secondaires

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>7 497</b>	<b>100,0</b>	<b>7 651</b>	<b>100,0</b>	<b>7 819</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	1 094	14,6	1 127	14,7	1 158	14,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	6 278	83,7	6 314	82,5	6 598	84,4
Logements vacants	125	1,7	210	2,7	63	0,8
<i>Maisons</i>	<i>1 397</i>	<i>18,6</i>	<i>1 659</i>	<i>21,7</i>	<i>1 621</i>	<i>20,7</i>
<i>Appartements</i>	<i>6 063</i>	<i>80,9</i>	<i>5 846</i>	<i>76,4</i>	<i>6 188</i>	<i>79,1</i>

*Évolution du nombre de logements par catégorie – Source INSEE*

Le parc de logements compte 7819 logements en 2021 avec une très grande majorité de logements secondaires. Cette forte proportion est à mettre en relation avec la vacation touristique.

Les appartements représentent une grande part du parc de logements de la commune avec 80 %. Cette proportion est stable ces dernières années.

## I.2.3 Les logements et hébergements pour les actifs saisonniers en mobilité

- **Les logements à destination des travailleurs saisonniers**

La commune dispose d'un parc public spécifiquement dédié aux actifs saisonniers en mobilité. On constate :

- Une offre publique en augmentation avec des projets publics intégrant des logements vendus aux socio-professionnels
- Une offre privée portée pour partie par la mobilisation d'anciens hôtels (avec conséquence sur les lits touristiques), mais souvent sur d'autres territoires (Brides-les-Bains, ...), fragilisant aussi leur parc de lits marchands\*
- Une offre privée qui répond encore que partiellement aux besoins dans l'hôtellerie, remontées mécaniques ... mais aussi dans les activités commerciales ou de services

\* Les grands groupes hôteliers ou dans la restauration disposent également d'un parc de logements soit en pleine propriété, soit en location pour leurs travailleurs. Ces logements peuvent être situés en dehors de Courchevel, sur les communes voisines où le coût du foncier est moindre. Il peut s'agir d'anciens hôtels ou résidences de tourisme qui ont muté vers le logement / hébergement des actifs saisonniers en mobilité.

**Le besoin de logement pour ces travailleurs reste un réel enjeu de développement de l'activité économique du territoire et peu présenter à terme un risque pour le fonctionnement de la station en cas de difficulté de recrutement.**

## I.2.4 Coût de l'immobilier

### Prix immobilier à Courchevel (73120)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 février 2025. [Comprendre nos prix](#)



Source : <https://www.meilleursagents.com/>

Ces chiffres sont cohérents avec l'observatoire du site Mieux Connaitre pour Mieux Agir (MCMA), qui note en moyenne sur l'année 2024 et le 1<sup>er</sup> semestre 2025 un prix de vente médian d'environ 13 000 €/m<sup>2</sup> pour les appartements anciens et d'environ 10 000 €/m<sup>2</sup> pour les maisons anciennes.

*Le prix de l'immobilier est plus haut que la moyenne du Département*

### Prix immobilier en Savoie (73)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2024. [Comprendre nos prix](#)



Ces chiffres illustrent très clairement le caractère atypique du marché immobilier où les prix et les volumes de vente sont déconnectés des capacités financières de la population vivant sur le territoire à l'année. Une part importante des acquisitions correspond à des placements financiers dans l'immobilier, au détriment d'une occupation du logement en question.

Sur les villages de La Perrière, le constat est clairement moins marqué, mais la difficulté à s'insérer dans le marché immobilier est réel.

Pour l'année 2025, sur la base des DIA, donc avant les signatures des actes et enregistrement au service des hypothèques, les prix moyens s'élèvent à environ 7 000 €/m<sup>2</sup> sur le territoire de l'ancienne commune de La Perrière.

Hors DIA, on peut utilement se reporter aux chiffres constatés sur la commune voisine de Bozel :

### Prix immobilier à Bozel (73350)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 mai 2025. [Comprendre nos prix](#)



### I.2.5. Synthèse « Population non permanente »

Etat des lieux	<p><b>Des emplois saisonniers occupés en grande partie par une population extérieure</b></p> <p><b>97% des emplois liés au secteur touristiques ou services publics</b></p> <p><b>80% de résidences secondaires dans le parc de logements.</b></p>
Atouts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une attractivité qui permet d'envisager sereinement le maintien de la dynamique économique du territoire.</li> </ul>
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des prix de l'immobilier qui cloisonne le marché du logement entre résidences secondaires et résidences principales</li> <li>• Par conséquent, des programmes qui ont tendance à maximiser les possibilités de construire, pour rentabiliser l'investissement. Cela peut avoir des conséquences sur le cadre de vie (impact environnemental des chantiers).</li> <li>• Des manques en équipements de proximité pour faciliter la vie des travailleurs saisonniers</li> <li>• Des programmes d'hébergement touristiques qui ne prévoient pas suffisamment de logement dans leur programme pour loger leur personnel, avec pour conséquence une pression accrue sur la puissance publique qui doit trouver des solutions de logements aussi pour les actifs saisonniers en mobilité, afin de ne pas impacter l'économie touristique.</li> </ul>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Confirmer le futur objectif de capacité d'accueil touristique, en évaluant les besoins économiques et les impacts sur l'environnement et l'urbanisme.</b></li> <li>• <b>Limiter la production de résidences secondaires, qui accentuent la pression sur les ressources et a des impacts sur le fonctionnement communal, tout en apportant une rentabilité économique plus limitée que les autres types d'hébergements.</b></li> </ul>
Objectifs	<p><b><i>Définir des objectifs d'accueil touristique à l'horizon du SCoT (2032)</i></b></p>
Lignes directrices	<p><b><i>Prendre en compte les besoins en logements saisonniers dans les réflexions de développement touristique.</i></b></p>

# Chapitre I.3 : Caractéristiques de la structure des lits touristiques marchands

## I.3.1. Ce que dit le SCoT

Se référer directement au document «SCoT Tarentaise-Vanoise» pour connaître l'ensemble des orientations.

### Les principaux enjeux sont :

- Séduire à nouveaux les publics qui sont aujourd'hui en retrait (jeunes l'été, seniors l'hiver, scolaires, employés et ouvriers en hiver)
- Alors que la clientèle des sports d'hiver issue des pays développés tend à stagner, voire à régresser, être capable d'attirer d'avantage de touristes en provenance des pays émergents
- Pour les communes touristiques, gérer l'accueil des actifs saisonniers

### LES OBJECTIFS DU PADD DU SCoT (se référer directement au document pour l'ensemble des orientations)

- Renforcer l'attraction estivale de manière à offrir un dynamisme économique, des emplois et valoriser les équipements et services toute l'année.
- Diversifier l'offre hivernale, en restructurant l'immobilier touristique et le logement des saisonniers, en modernisant les stations et en adoptant une gestion économe des ressources.
- Préserver la capacité d'accueil de la Tarentaise et améliorer ses performances en misant sur les lits marchands.
- Contribuer au dynamisme de l'emploi touristique.

### DOO / L'accueil des populations touristiques

Privilégier les lits marchands : pour cela, un système de Surface Touristique Pondérée (STP) est mis en place, avec des bonus pour les lits durablement marchands et des malus pour les résidences secondaires.

RAPPEL DES COEFFICIENTS PAR TYPE DE LIT	
<i>Passage de la Surface de plancher à la STP</i>	
Hôtels	abattement de 75%
Clubs et villages de vacances, hébergements avec gestion hôtelière	abattement de 60%
Résidences de tourisme, meublés classés	abattement de 30%
autres formes d'hébergement (RS)	malus de 40 %

Afin de favoriser les objectifs de diversification et d'amélioration qualitative, les catégories suivantes sont exclues du décompte de la STP sur la base des éléments fournis par la commune :

- Les refuges.
- Les campings, caravanings et aires de campings cars.
- Les extensions d'un logement touristique existant sans création de nouveaux logements ni changement de destination.

- Les surfaces dédiées aux espaces culturels, sportifs et de loisirs, notamment : cinémas, salles de spectacles, auditorium, salles d'exposition, salles de sports, espaces de loisirs (bowlings ...) dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- Les surfaces affectées au logement du personnel ne sont pas prises en compte.

La surface touristique pondérée en résidence secondaire est plafonnée à 300 m<sup>2</sup> de plancher par logement.

Pour favoriser les opérations de réhabilitation avec remise en marché, la STP retenue pour les opérations de rénovation avec ou sans extension sera la différence entre :

- La STP de la construction après travaux
- Et la STP de la construction avant travaux

**Pour LA PERRIÈRE, une STP de 14 000 m<sup>2</sup> est allouée sur 15 ans, soit environ 1000 lits diversifiés. Depuis 2018 (départ du SCoT), la totalité de la STP allouée a été réalisée, principalement via le projet Moretta.**

### 1.3.1 L'hébergement touristique

#### Inventaire des capacités d'accueil

##### L'INSEE répertorie 2 295 chambres et 53 hôtels sur la commune de Courchevel

En plus de ces hôtels, 2 176 places de lits sont inventoriées dans les autres types d'hébergements collectifs

#### TOU T3 - Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2020

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
<b>Ensemble</b>	<b>11</b>	<b>2 176</b>
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	8	1 717
Village vacances - Maison familiale	3	459
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

(1) chambres, appartements, dortoirs...

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2020.

Sources : INSEE

#### Niveau de confort et classement des hébergements marchands

Les hôtels sont orientés vers du haut et moyen de gamme majoritairement. L'exigence de la demande actuelle est forte en matière qualitative et reflète la répartition actuelle des hébergements étoilés.



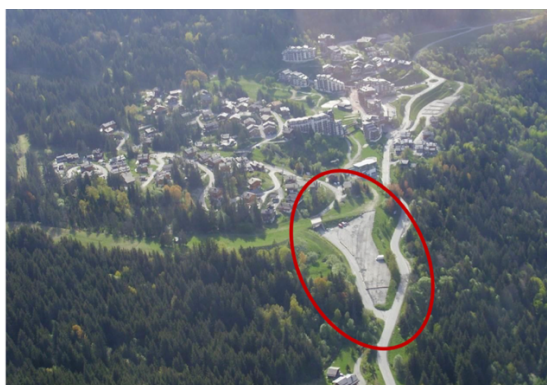
#### Sur La Tania, on dénombre (avant livraison du projet Moretta) :

- 2 hôtels
- 3 résidences de tourisme

Le potentiel de la station de La Tania avoisine les 4 300 lits (dont 75% de lits marchands). Toutefois, elle souffre aujourd'hui du manque d'animations, de modernité dans ses équipements publics et de logements de qualité, **ce qui a motivé l'extension de la ZAC sur le secteur de la Moretta, qui doit apporter environ 1000 lits supplémentaires sur la station.**

Le projet « Moretta » vise à renforcer l'appareil touristique de la station.

Le programme comprend des équipements touristiques (lits, restaurants, services après-ski, ...) et publics (crèche, ...) ainsi que des logements saisonniers. Le site choisi après plusieurs études antérieures est le parking du Saz. En effet, cet espace est en continuité du bâti existant et le projet a nécessité un agrandissement du périmètre de la ZAC. Il est plus facilement raccordable au domaine skiable que les autres sites étudiés.



Vue sur parking Est (80 places publiques), aujourd'hui mobilisé pour l'extension de la station

À noter que la Tania n'est pas directement desservie par le réseau de transport urbain par câble.

### **1.3.5. Besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisirs et d'unités touristiques nouvelles**

---

*Rappel : le code de l'urbanisme définit la réhabilitation de l'immobilier de loisirs comme des opérations ayant « pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement. Elles tendent à améliorer le niveau d'occupation du parc immobilier, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité. » Cette définition renvoie ainsi à deux notions, l'amélioration de la qualité des hébergements et l'amélioration de leur niveau d'occupation par ce qu'on appelle généralement la remise en marché ou remise en tourisme.*

Sur La Tania, on ne constate pas de friches touristiques et donc peu d'enjeu de remise en tourisme. En revanche, la commune est concernée par la problématique de l'érosion des lits, due à plusieurs phénomènes :

- Modernisation du produit hôtelier (montée en gamme avec augmentation du nombre de m<sup>2</sup>/lit)
- La transformation des certains hôtels en hébergements pour travailleurs saisonniers
- Changement de destination des résidences de tourisme vers le logement

Ce phénomène d'érosion doit être compensé par une action dans le cadre du PLU pour privilégier la production de nouveaux lits marchands, réputés plus « chauds » que les logements touristiques diffus.

**Dans le contexte de la loi Climat et Résilience, pour maintenir un dynamisme commercial positif sur du long terme, il est essentiel de privilégier le maintien des lits dans le circuit professionnel.**

Les enjeux sont :

- Faciliter la rénovation énergétique des établissements.
- Assurer le maintien et la rénovation du parc hôtelier (lutter contre l'érosion)

**Comment faciliter la modernisation des lits professionnels et préserver l'attractivité de ce segment du marché ?**

- Protéger la destination « hébergement hôtelier touristique »
- Proposer des règles de possibilités de construire adaptées.

**Concernant les besoins en Unités Touristiques Nouvelles (UTN) liées aux hébergements touristiques, il n'est pas identifié de besoin en construction neuve, au regard des dispositions du SCoT (atteinte de la Surface Touristique Pondérée).**

**Concernant les possibilités de renouvellement urbain, les volumes de surface de plancher générés par des lits touristiques restera en deca des seuils UTN structurante.**

### I.3.6. Synthèse sur le parc des lits touristiques marchands

Etat des lieux	<p><b>Les avantages de l'hôtellerie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Un rendement des lits important</b></li> <li>- <b>Un marché générateur d'emplois importants</b></li> <li>- <b>Une activité qui assure l'animation des centres-station</b></li> <li>- <b>Une meilleure répartition des flux routiers avec des modes de commercialisation par nuitée</b></li> </ul>
Atouts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une armature des lits touristiques sur La Tania qui a su maintenir une part importante de lits marchands.</li> <li>• Une opération récente (Moretta) qui vient renforcer la proportion de lits marchands.</li> </ul>
Faiblesses	
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maintenir le niveau de fréquentation touristique de la station, donc :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter l'érosion des lits marchands et la migration vers le logement</li> <li>• Encourager les lits professionnels qui ont un rendement plus important par rapport aux autres lits touristiques.</li> </ul> </li> <li>• <b>Confirmer le futur objectif de capacité d'accueil touristique, en évaluant les besoins économiques et les impacts sur l'environnement et l'urbanisme.</b></li> <li>• <b>Faciliter la remise sur le marché des hébergements touristiques concernés et lutter ainsi contre l'érosion des lits professionnels :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendre les rénovations plus attrayantes au niveau des règles du PLU que le changement de destination vers le logement</li> <li>• Valoriser le cadre urbain donc la demande</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Toutefois, il convient de noter que ces opérations de renouvellement ou de rénovation ont souvent pour conséquence une baisse du nombre des unités d'hébergement (regroupement de plusieurs unités en une nouvelle pour être conforme aux nouveaux standards).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Diversifier les clientèles-cibles pour pérenniser et renouveler la population touristique et conforter ainsi le tissu d'équipements et de services.</b></li> </ul>
Objectifs Lignes directrices	<p><b>Définir des objectifs d'accueil touristique à l'horizon du SCoT (2032)</b></p>

# Chapitre I.4 : Activités touristiques (hivernales et estivales) et emploi

## I.4.1. Ce que dit le SCoT

Se référer directement au document «SCoT Tarentaise-Vanoise » pour connaître l'ensemble des orientations.

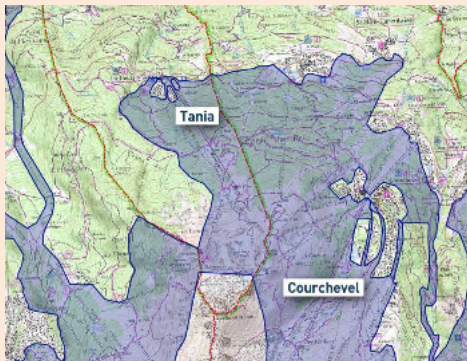
### Les principaux enjeux sont :

- Séduire à nouveaux les publics qui sont aujourd'hui en retrait (jeunes l'été, seniors l'hiver, scolaires, employés et ouvriers en hiver)
- Développer qualitativement et quantitativement le tourisme d'été

### LES OBJECTIFS DU PADD DU SCoT (se référer directement au document pour l'ensemble des orientations)

- Conforter la place de leader mondial sur le tourisme hivernal :
  - Préserver l'excellence du domaine skiable (remontées mécaniques, qualité de l'enneigement, accueil de la clientèle, ...)
- Diversifier l'offre touristique en hiver
  - accroître l'offre hors ski
  - gérer le développement des restaurants d'altitude
- Renforcer l'attraction estivale de manière à offrir un dynamisme économique, des emplois et valoriser les équipements et services toute l'année :
  - privilégier les formes d'hébergement mieux adaptées à la multi-saisonnalité
  - donner la priorité à la remise en tourisme par rapport à la construction neuve et contenir l'extension des stations
- Contribuer au dynamisme de l'emploi touristique.

### DOO / offre hivernale



Pas d'extension importante des domaines skiables : priorité à la restructuration des domaines skiables existants, avec des remontées mécaniques plus performantes mais moins nombreuses. Ces restructurations peuvent s'accompagner de travaux de pistes ou de confortement de la neige de culture, au sein de l'enveloppe des domaines skiables existants

**Aucune extension relevant des UTN n'est prévue sur le territoire de LA PERRIÈRE.**

La création ou l'extension des restaurants d'altitude sur une surface de plancher totale supérieure à 300 m<sup>2</sup> ainsi que la création ou l'extension des refuges sur une surface de plancher totale supérieure à 100 m<sup>2</sup> sont des UTN dites « d'intérêt local », avec les principes d'implantation suivants :

- Les projets d'extension limitée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement
- 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'équipements au regard de la fréquentation du secteur.
- Être situés à proximité d'une gare d'arrivée d'une remontée mécanique structurante (téléporté débrayable ou téléphérique), ou à la croisée de plusieurs pistes de ski fréquentées, ou encore à la fois à proximité d'une piste de ski et d'une zone aménagée pour les loisirs d'été.
- Être raccordés aux réseaux publics ou disposer d'autorisation pour des réseaux autonomes
- Garantir leur bonne intégration dans l'environnement.
- La création de commerces hors restauration, présentant plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente sont interdits.

Les projets agrotouristiques comportant un espace de restauration qui ne fonctionne pas en hiver ainsi que les restaurants à proximité d'une zone de loisirs aménagée avec ouverture uniquement en été ne sont pas considérés ici comme des restaurants d'altitude.

Les projets de modernisation des refuges existants, y compris avec extension, sont autorisés, sous réserve de garantir leur bonne intégration dans l'environnement.

Les nouveaux refuges en haute montagne (au-dessus de 2 500 m d'altitude) sont interdits. Les nouveaux refuges en moyenne montagne (en dessous de 2 500 m d'altitude) doivent être justifiés par leur situation sur un circuit itinérant ou à un point de départ important pour la pratique de plusieurs activités.

***Pour rappel, tout projet en discontinuité de l'urbanisation existante devra obtenir l'accord préfectoral après passage en Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysage et des Sites (CDNPS).***

#### **DOO / offre estivale**

Le SCoT définit les lacs et plans d'eau de faible importance, où la règle de protection des rives naturelles des lacs et plans d'eau ne s'appliquera pas : il s'agit des plans d'eau artificiels de moins de 2 ha.

Les PLU pourront, ainsi que le prévoit le code de l'urbanisme, identifier les lacs naturels qui pourront être considérés comme des lacs de faible importance, donc non soumis au principe d'inconstructibilité dans la bande de 300m autour des rives.

Le SCoT interdit toute nouvelle construction ou aménagement qui ne contribue pas à la valorisation patrimoniale, touristique et / ou paysagère dans les sites naturels emblématiques.

Le SCoT permet la création ou l'extension de trois golfs sur l'ensemble de la Tarentaise. Le golf de Courchevel est concerné (territoire de Saint-Bon Tarentaise).

Il n'est pas prévu dans le SCoT d'UTN de nouvelles « aires de sports et de loisirs motorisés ».

## **I.4.2. L'emploi à Courchevel**

Selon l'Insee 2018, la commune compte 3 611 emplois alors qu'elle compte 1 327 actifs ayant un emploi. Le nombre d'emploi sur la commune continue d'augmenter.

La commune est pourvoyeuse d'emploi au sens où elle propose près de trois fois plus d'emploi qu'elle ne compte d'actifs sur son territoire :

## PARTIE I : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

### EMP T5 - Emploi et activité

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	3 317	3 364	3 611
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 363	1 323	1 327
Indicateur de concentration d'emploi	243,4	254,2	272,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	73,4	71,4	70,4

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2024.

Le secteur d'activité le plus représenté sur la commune est celui du commerce/transport et services par son activité touristique et hôtelière. Cette activité reste constante en termes d'emplois depuis 2010. A noter que l'ensemble des secteurs ont progressés sauf l'industrie qui a perdu près d'un tiers de ses effectifs.

### EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

Secteur d'activité	2010		2015		2021			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
<b>Ensemble</b>	<b>3 381</b>	<b>100,0</b>	<b>3 534</b>	<b>100,0</b>	<b>3 683</b>	<b>100,0</b>	<b>41,4</b>	<b>76,4</b>
Agriculture	16	0,5	15	0,4	25	0,7	78,7	78,7
Industrie	110	3,3	92	2,6	78	2,1	31,3	81,2
Construction	122	3,6	140	4,0	212	5,7	15,5	73,1
Commerce, transports, services divers	2 616	77,4	2 705	76,5	2 662	72,3	42,7	84,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	517	15,3	582	16,5	707	19,2	44,0	45,8

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2024.

### 1.4.3. Les établissements

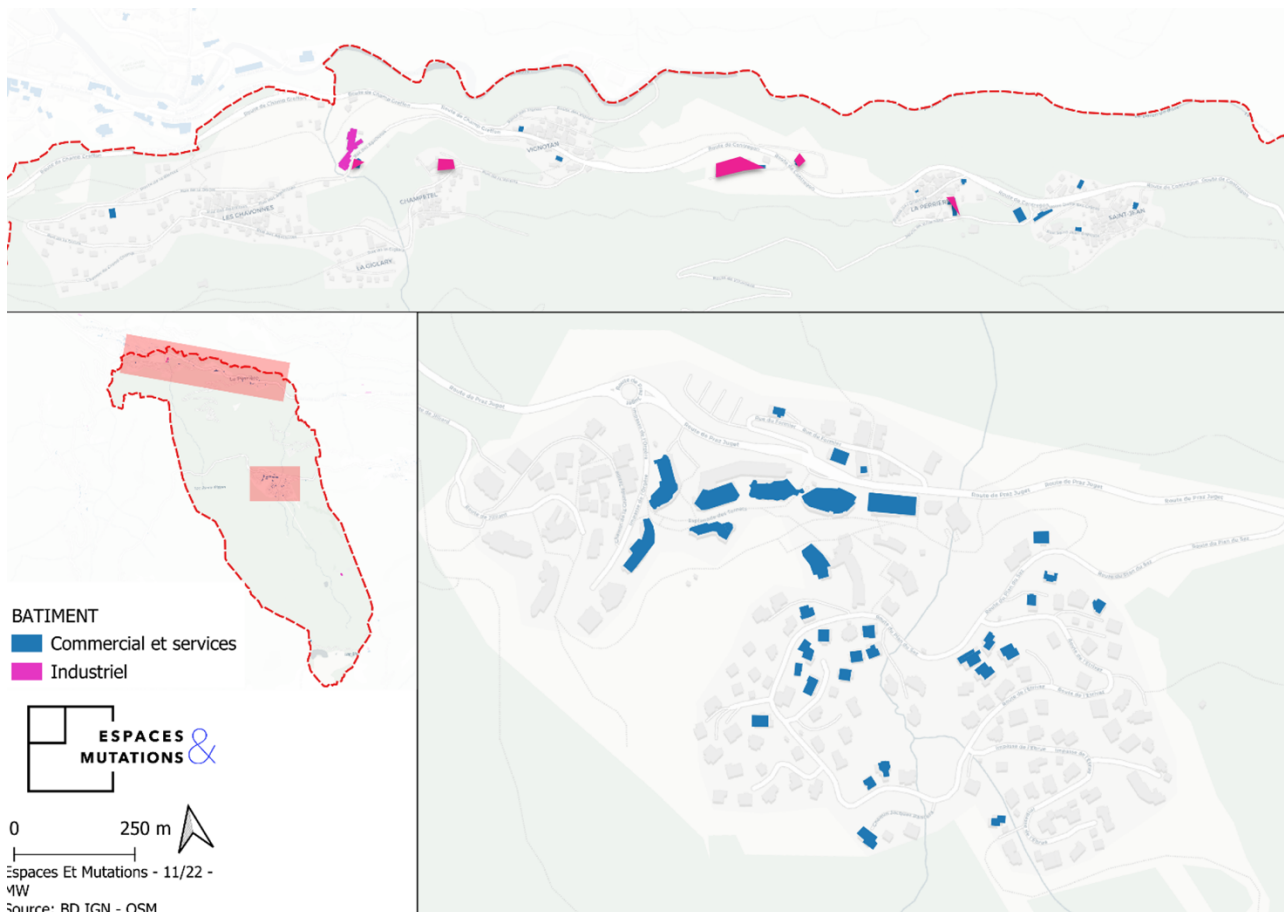
La commune de Courchevel compte 564 établissements principalement représentés par des activités de Commerce – transports et services dont 113 commerces. Les administrations publiques représentent 16 établissements.

Secteur d'activité	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>564</b>	<b>100,0</b>	<b>64</b>	<b>368</b>	<b>59</b>	<b>45</b>	<b>28</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	3	0,5	3	0	0	0	0
Industrie	9	1,6	1	7	1	0	0
Construction	17	3,0	6	6	2	3	0
Commerce, transports, services divers	519	92,0	52	344	54	42	27
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	<i>113</i>	<i>20,0</i>	<i>9</i>	<i>93</i>	<i>7</i>	<i>4</i>	<i>0</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	16	2,8	2	11	2	0	1

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié) en géographie au 01/01/2024.

*Établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé et taille fin 2022 – Source INSEE*

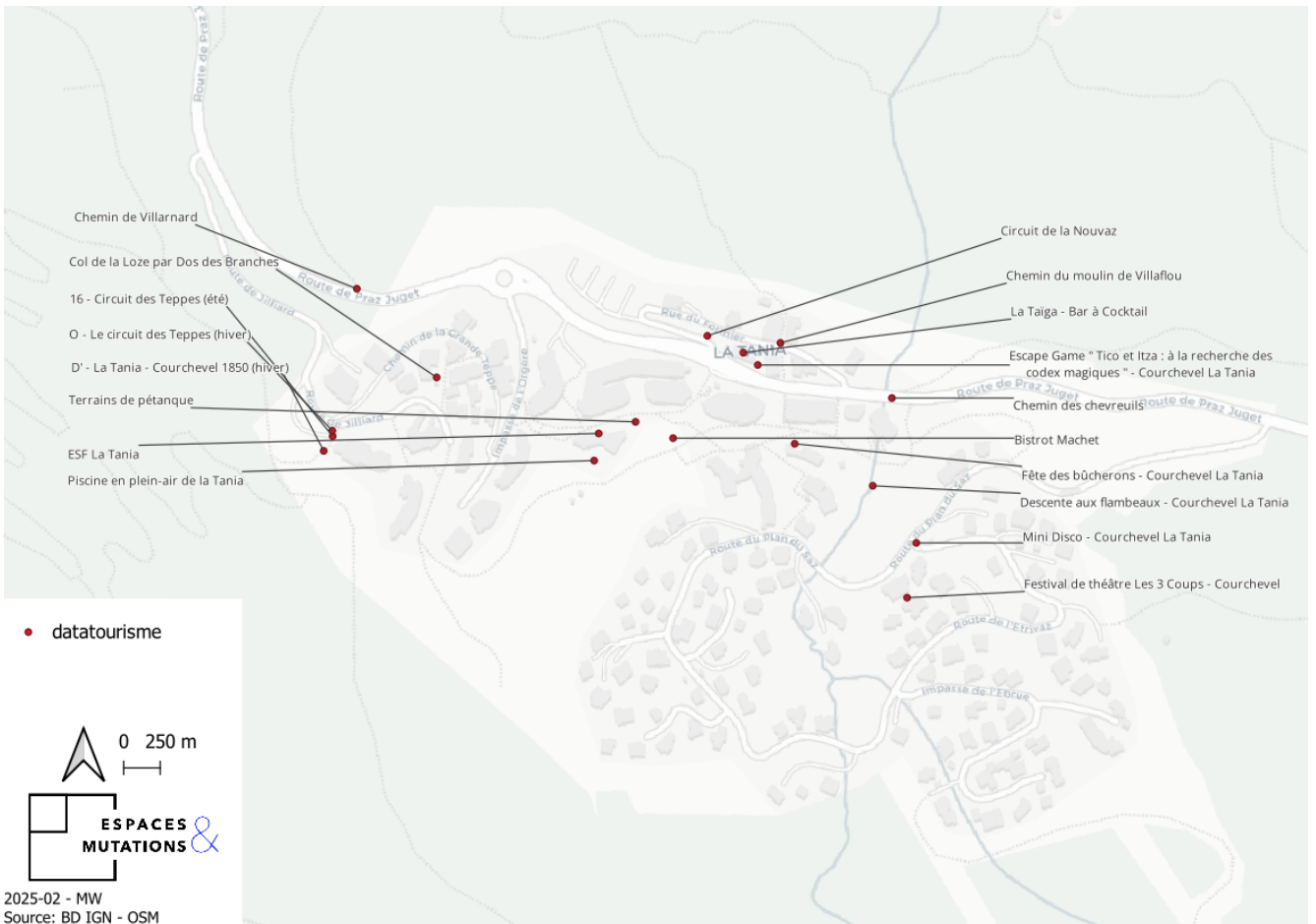


Carte des bâtiments d'activité commerciale et industriel recensés – Source : BD TOPO IGN

A l'image du bâti, les établissements sont principalement répartis sur la Tania et le long de la route départementale.

#### 1.4.4. Les activités touristiques et commerciales (hors hébergements)

La Perrière, en tant que station touristique, possède une fort part de son activité liée au tourisme avec de nombreux équipements et services liés.



*Emplacement des d'intérêt touristique, activités et évènements recensés sur La Tania Source : Datatourisme.com*

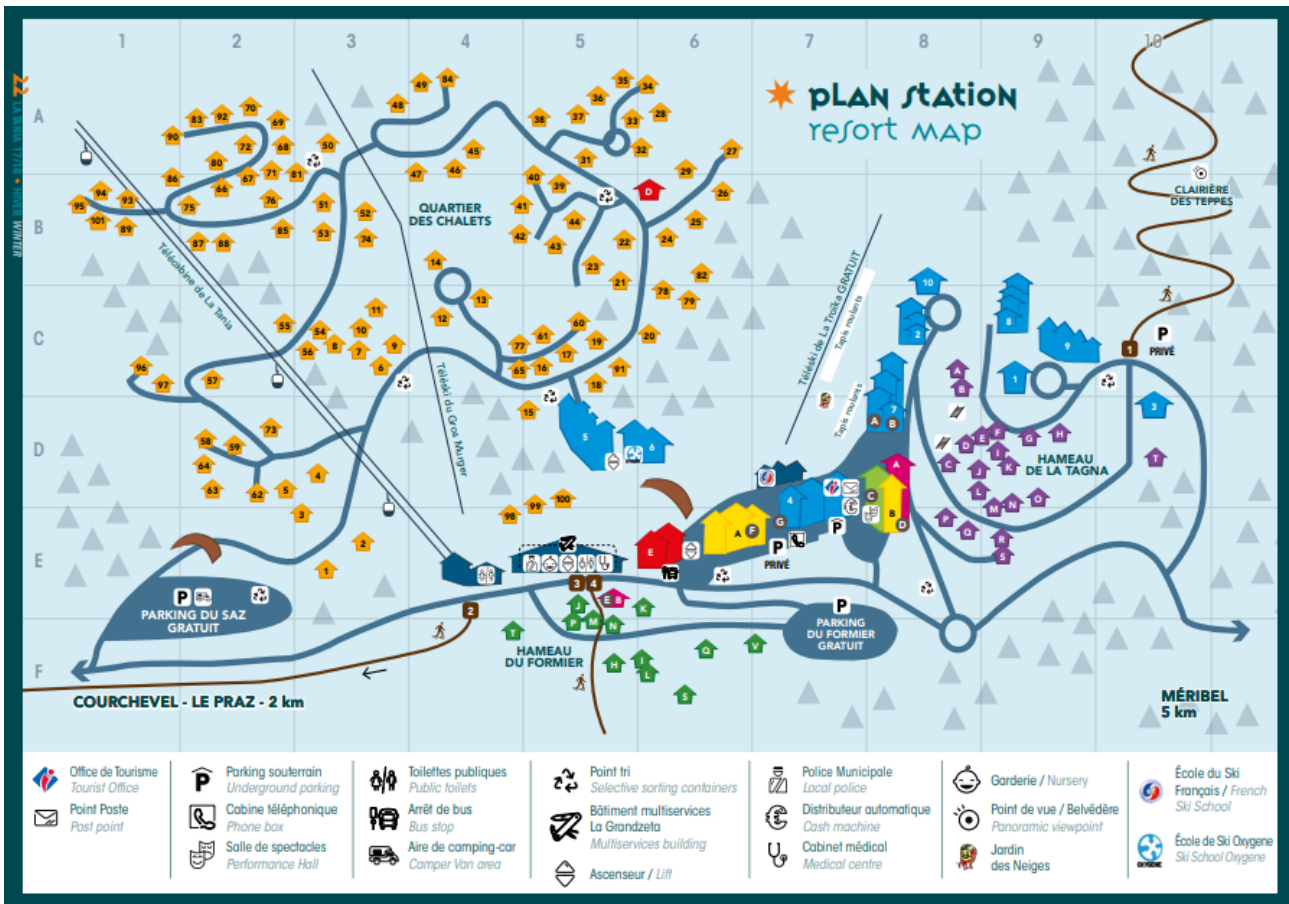
**La Tania est une des deux portes d'entrées du domaine skiable de Courchevel (avec Le Praz). La station concentre donc des enjeux importants d'accessibilité.**

Pour rappel, historiquement, la station de la Tania dispose de deux « poches » de stationnement :

- Le parking du Formier à l'Ouest
- Le parking de Comboux à l'Est.

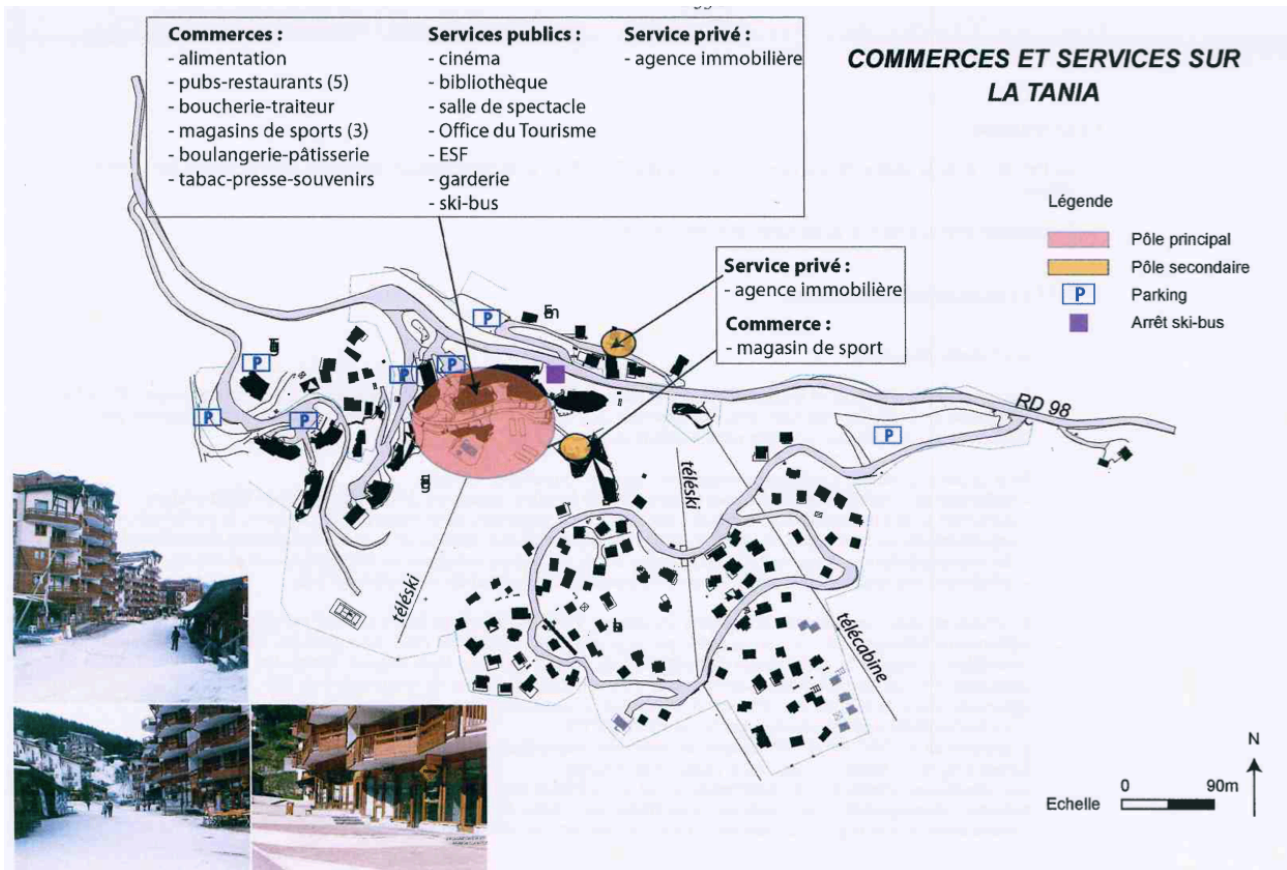
La carte de la station de la Tania de 2018 présentait 8 commerces et services en pied de station et 4 itinéraires pédestres.

PARTIE I : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION



AGENCES IMMOBILIÈRES ESTATE AGENCIES	QUARTIER DES CHALETS	QUARTIER DES CHALETS	QUARTIER DES CHALETS	RÉSIDENCES
<b>A</b> Nexity	<b>64</b> Abigail / Toubkal 1 & 2	<b>65</b> Honneke	<b>69</b> Marmottes	<b>9</b> Sabolia B
<b>B</b> Vallat Immobilier	<b>10</b> Améthyste	<b>38</b> Hayleybelle	<b>39</b> Le Massif	<b>10</b> Troika
<b>HÔTELS</b>	<b>57</b> Atila	<b>23</b> Hélène 2 / La Clairière	<b>19</b> Matisse ..... <b>C5</b>	<b>RÉSIDENCES DE TOURISME</b>
<b>D</b> Le Télémark	<b>48</b> Baikal	<b>20</b> Jacqueline	<b>47</b> Mélézes 1 & 2	<b>A</b> Le Christiana Accueil Pierre & Vacances
<b>E</b> Le Montana (uniquement via tour operator)	<b>62</b> Balkiss	<b>63</b> J'aimais Bleu	<b>52</b> Mélézes 3 & 4	<b>B</b> Le Britannia Accueil Pierre & Vacances
<b>CHALET DU FORMIER</b>	<b>7</b> Leman 1 & 2	<b>78</b> James	<b>82</b> Michele	<b>SERVICES ET COMMERCES</b>
<b>Q</b> Beau Formier	<b>79</b> Beau Vallon	<b>53</b> Jardin Alpin / Jennifer	<b>74</b> Michèle	<b>SHOPS &amp; SERVICES</b>
<b>I</b> Brigitte	<b>100</b> Becca	<b>51</b> Jasmine / Bois Rond	<b>66</b> Million	<b>A</b> Le Farçon
<b>M</b> Charmille	<b>94</b> BellaItalia	<b>80</b> Johanna & Rachael ..... <b>A2</b>	<b>71</b> Mongellaz	<b>B</b> La Saucisse Savoyarde
<b>H</b> Chocolat	<b>95</b> Belvédère	<b>77</b> Jonquille	<b>13</b> Morgane	<b>C</b> Le Ski Lodge
<b>P</b> La Firma	<b>70</b> Beriozka / Bepezka	<b>68</b> Juba	<b>8</b> Morille	<b>D</b> Sherpa
<b>J</b> Génépy	<b>83</b> Bobby	<b>58</b> Juliette	<b>59</b> Nicole	<b>E</b> Les Clés Blanches
<b>T</b> Grange Tagnat	<b>16</b> Belle étoile / Petit cœur	<b>5</b> Kemamest	<b>28</b> Nid Alpin	<b>F</b> Les Chanterelles/La Ferme
<b>N</b> L'Astarac	<b>54</b> Cocharel/Emilie/Romain	<b>26</b> Kourous	<b>17</b> Orchis / Murette ..... <b>C5</b>	<b>G</b> Boulangerie
<b>K</b> La Taïga	<b>76</b> Carina	<b>7</b> Leman 1 & 2	<b>89</b> Peppa ..... <b>B1</b>	<b>L</b> Le Bouc Blanc au sommet de la télécabine at the top of the gondola
<b>S</b> Le Robin des Bois	<b>18</b> Chabirusse	<b>93</b> L'Alisma	<b>60</b> Noella / Simone	<b>ITINÉRAIRES PÉDESTRES</b>
<b>L</b> Pavot	<b>99</b> Caron	<b>42</b> La Source	<b>75</b> Pieroma	<b>WALKING TRAILS</b>
<b>V</b> Pommat ..... <b>F7</b>	<b>61</b> Chalet Hôtel La Tania	<b>31</b> La Tanière	<b>101</b> Sainte Agathe	<b>1</b> Chemin des Teppes
<b>HAMEAU DE LA TAGNA</b>	<b>34</b> Chalouis	<b>14</b> Léa	<b>11</b> Sapphire	<b>2</b> Circuit des Chevreuils
<b>R</b> Bouquetins	<b>2</b> Chamili	<b>43</b> Le Berger ..... <b>B5</b>	<b>67</b> Sébastien	<b>3</b> Chemin de la Chapelle
<b>T</b> Caroline	<b>49</b> Chamois	<b>29</b> Le Carlit	<b>90</b> Sophie	<b>4</b> Chemin du Moulin
<b>B</b> Chalet des 3 Anges	<b>73</b> Chevalier	<b>72</b> Le Chalet de mon Père	<b>37</b> Tchibek	
<b>S</b> Cœur des Lanches	<b>15</b> Christine	<b>33</b> Le Chalet des Pingouins	<b>40</b> Titania	
<b>E</b> Gentiane	<b>45</b> Clémentine	<b>92</b> Le Creux de l'Ours	<b>36</b> Tonigreto	
<b>D</b> « Gîte de France » Tania	<b>22</b> Comecouette	<b>96</b> Le Hérisson	<b>6</b> Topaz	
<b>P</b> Le Rocher Blanc A	<b>41</b> Côté Cœur	<b>97</b> L'Hermine	<b>3</b> Voltaire	
<b>Q</b> Le Rocher Blanc B	<b>25</b> Dahu	<b>88</b> Le Koala ..... <b>B2</b>	<b>44</b> Woody Wood	
<b>G</b> La Tagnaire à Pierrot	<b>55</b> Dame Blanche	<b>46</b> Le Panda	<b>RÉSIDENCES</b>	
<b>M</b> La Tanière	<b>4</b> Danielle	<b>24</b> Les Arolles	<b>1</b> Atréy	
<b>I</b> La Vertaz	<b>81</b> Doran 1 & 2	<b>21</b> Les Écureuils	<b>2</b> Charmes	
<b>A</b> Marc de Savoie	<b>1</b> Ecritoire	<b>50</b> Le Torrent	<b>3</b> Clos du Lac	
<b>L</b> Marmou	<b>91</b> Elangeni	<b>86</b> L'Octobre	<b>4</b> Folyères	
<b>F</b> Mélézes	<b>12</b> Elliott West	<b>35</b> Les Oursons	<b>5</b> Grand Bois A	
<b>O</b> Murger	<b>9</b> Pandora	<b>27</b> L'Oustal	<b>6</b> Grand Bois B	
<b>H</b> Myrtilles	<b>56</b> Evelyne	<b>9</b> Pandora	<b>7</b> Kalinka	
<b>C</b> Papillon	<b>84</b> Froidier	<b>87</b> Mabantia ..... <b>B2</b>	<b>8</b> Sabolia A	
<b>K</b> Rabel	<b>32</b> Génépi ..... <b>A6</b>	<b>85</b> Macchu Picchu ..... <b>B2</b>		
<b>N</b> Renoir ..... <b>E9</b>				

Ce plan ne remplace pas une carte IGN. En aucun cas il ne peut engager la responsabilité de l'Office de Tourisme de la Tania.  
This plan does not replace an official IGN map. It cannot engage, under no circumstances, the responsibility of La Tania Tourist Office.

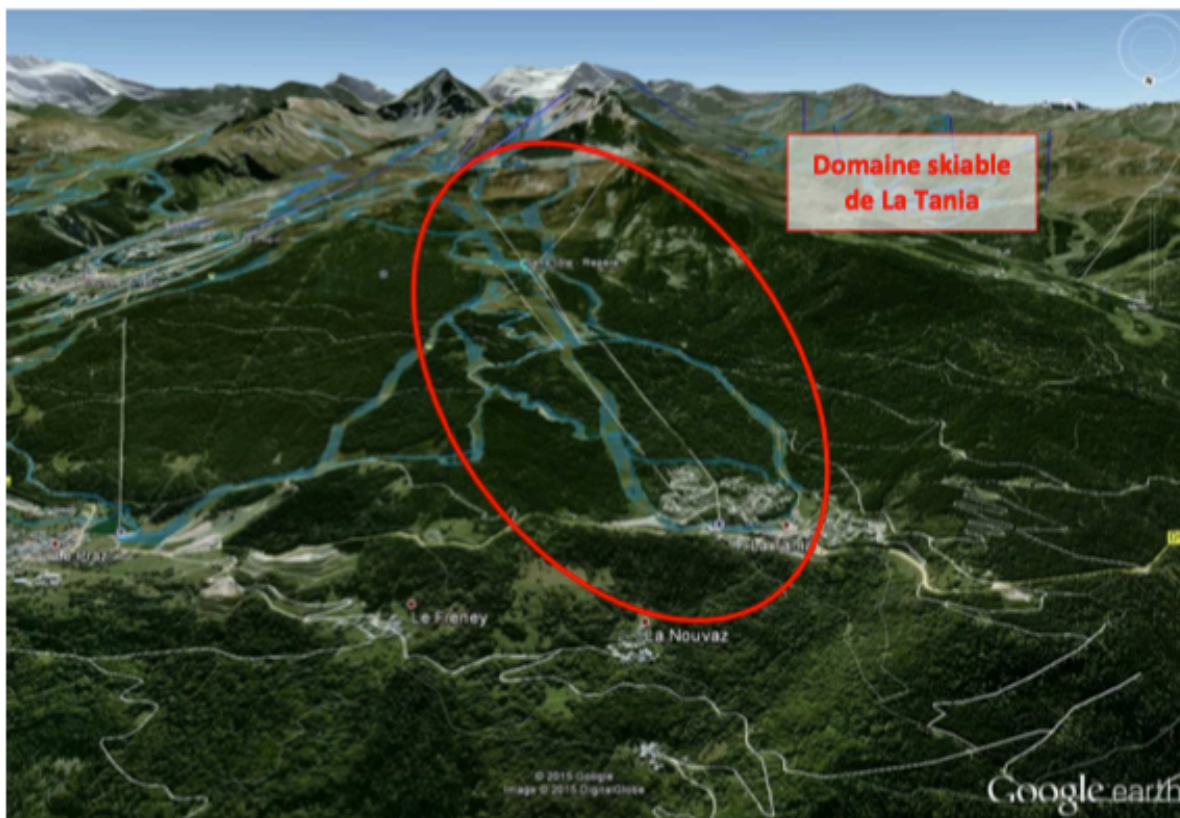


L'offre commerciale est située principalement à La Tania sur l'esplanade des Tornets. L'offre est principalement orientée vers les activités touristiques. Une superette est présente sur La Tania et reste ouvert hors saisons. Depuis une vingtaine d'année, il est constaté que les modes de consommation ont évolué avec un bassin de consommation qui s'agrandit et le développement du e-commerce.

### 1.4.5. Le domaine skiable

La Tania est une station de ski située dans le département de la Savoie en région Rhône-Alpes Auvergne. Jusqu'au 31 Décembre 2016, cette station faisait partie de la commune de la Perrière. Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017 (Arrêté portant création de la commune nouvelle de COURCHEVEL), les communes de La Perrière et Saint-Bon-Tarentaise ont fusionné pour créer la commune de Courchevel, regroupant ainsi les hameaux du Praz et de Village, de Moriond, Courchevel 1850 et la station de la Tania. Courchevel se trouve à 34 kilomètres d'Albertville, sous-préfecture de l'arrondissement.

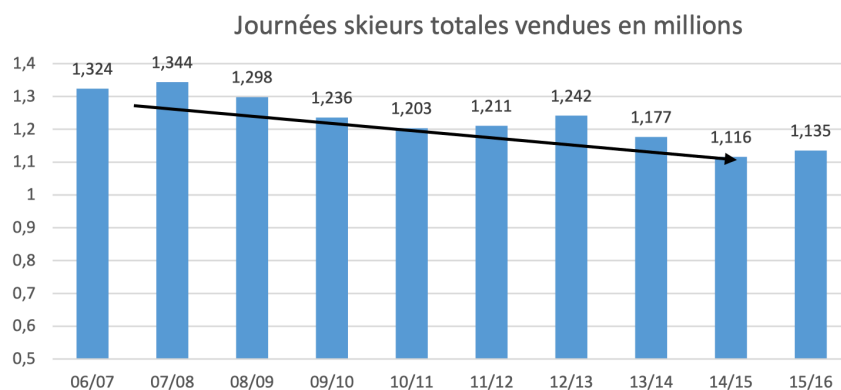
Situé dans la vallée de la Tarentaise, le domaine skiable de Courchevel/ La Tania est aménagé depuis 1946 environ pour la pratique du ski et des sports d'hiver.



Courchevel/La Tania sont raccordés à Méribel-Mottaret, Saint Martin de Belleville, Les Ménuires, ValThorens et Orelle par des liaisons téléportées. Ce domaine est aujourd'hui réputé pour être le plus grand domaine skiable au monde avec ses 190 remontées mécaniques et ses 600 kilomètres de pistes.

#### 1.4.6. Le positionnement touristique

Le particularisme de la station de La Tania est qu'elle attire une population touristique plus familiale, avec un site apprécié pour le ski journée par les locaux qui viennent en véhicules personnels. **Cette clientèle à journée est fondamentale pour Courchevel : elle représente pour S3V Courchevel 9% (chiffres 2016) de sa fréquentation soit un peu plus de 100 000 journées de ski vendues. Dans un contexte où Courchevel subit un niveau de fréquentation à la baisse, en partie lié à l'érosion de lits chauds professionnels, cette clientèle est stratégique.**



**Mise à jour des principaux indicateurs (saison hiver 2022-2023)**

Le nombre de journées skieurs s'est élevé à 1 050 940 sur Courchevel., soit une baisse de -0,25% par rapport à la saison précédente, s'expliquant en partie par un calendrier des vacances scolaires françaises défavorable.

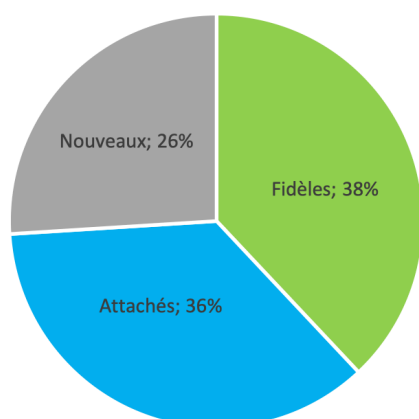
Au sein du domaine skiable de Courchevel, la fréquentation au départ de La Tania représente environ 8,5% des flux skieurs :

Secteurs	Saison 2022-23	Saison 2021-22	Evol
Courchevel 1850	8 569 263	9 088 841	-6%
Pralong	828 915	775 896	+7%
Moriond	3 430 021	3 537 719	-3%
Tania	1 176 035	1 394 482	-16%
<b>TOTAL</b>	<b>14 004 234</b>	<b>14 796 938</b>	<b>-5%</b>

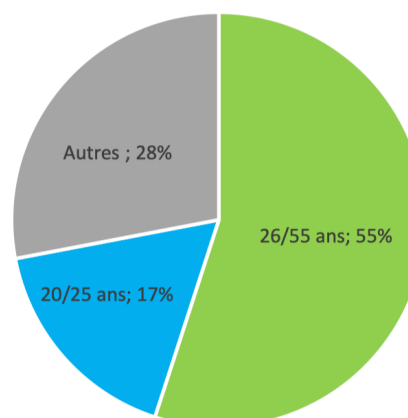
*Nombre de passages aux remontées mécaniques sur la vallée de Courchevel*

**Typologie des touristes à la journée :**

Typologie des clients à la journée\*



Âge moyen des clients à la journée\*



Cette clientèle à la journée se décompose en 70% de clientèle individuelle et 30% de clientèle groupes (forfaits groupe).

Plus spécifiquement sur La Tania, la clientèle dite Groupes est celle qui vient le plus en autocars (6 à 8 cars chaque samedi). Ils stationnent aujourd'hui sur le parking du Comboux (entrée Est de la station). Cette clientèle est composée essentiellement de Clubs de ski régionaux et de clientèle individuelle regroupée par des autocaristes.

### Mise à jour des principaux indicateurs (été 2023)

Au sein du domaine de Courchevel, la fréquentation au départ de La Tania représente environ 24,5% des flux skieurs :

Passages été	2022	2023	évol
<b>Verdons</b>	16 906	19 162	13%
<b>Vizelle</b>	10 804	10 479	-3%
<b>Tania</b>	12 746	12 407	-3%
<b>Praz</b>	8 451	14 739	74%
<b>Total</b>	<b>48 907</b>	<b>56 787</b>	<b>16%</b>

*Nombre de passages aux remontées mécaniques sur la vallée de Courchevel*

### I.4.7 Les besoins en matière d'Unité Touristique Nouvelle (hors hébergements touristiques)

Le domaine skiable de La Tania n'a pas vocation à être étendu. Les seuls besoins identifiés sont relatifs au renforcement de l'offre en restaurants d'altitude.

En effet, le domaine skiable sur La Perrière comprend aujourd'hui 2 restaurants :

- Le 1928
- Le Bouc Blanc

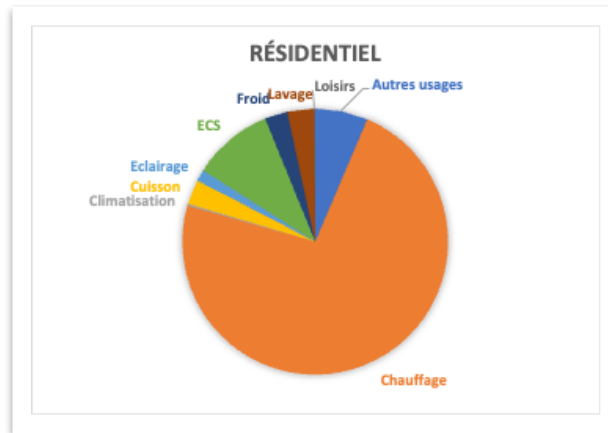
Ces établissements, relativement ancienne (plus de 30 ans) fait face à différents enjeux :

- Des structures vieillissantes ne répondant pas aux nouveaux critères :
  - o d'accueil de la clientèle (saturation des capacités d'accueil, confort)
  - o de conditions de travail des salariés
  - o de fonctionnement
- Une difficulté d'exploitation sur certains établissements liée à la quasi absence d'espaces d'accueil couverts, rendant l'exploitation fortement dépendante des conditions climatiques, ce qui pénalise l'exploitation et les investissements nécessaires.

**En somme, l'enjeu est de maintenir le positionnement de Courchevel comme station innovante, moderne, agréable et disposant de services performants.**

## 1.4.8 Les besoins en réhabilitation énergétique des hébergements touristiques

Dans le **secteur résidentiel**, y compris le parc d'hébergement touristique, le **chauffage représente environ 75% des consommations énergétiques**.



Ainsi, il convient à la fois de favoriser la rénovation énergétique des hébergements touristiques et d'encourager leur sobriété énergétique.

En revanche, le centre-station n'est pas favorable au développement des énergies renouvelables, excepté sur les hauteurs bâties les plus importantes. Toutefois, l'implantation de panneaux solaires devra tenir compte du caractère architectural du bâti et devrait être évité en façade.



Exemple sur La Tania (source : cadastre-solaire-tarentaise.siterre.fr)

**L'enjeu principal** consiste ici à rénover thermiquement le parc d'hébergement touristique en facilitant les actions de rénovation énergétique.

### I.4.10 Synthèse « activités touristiques hivernales »

<b>Etat des lieux</b>	<p>Un positionnement comme station huppée des Alpes françaises, mais un positionnement plus familial et vers le marché domestique sur La Tania.</p> <p>Un maintien du nombre de journées-skieurs ces dernières années.</p> <p>Un domaine skiable de dimension internationale</p> <p>Des fronts de neige qui concentrent une part importante de l'animation touristique.</p>
<b>Atouts</b>	<p>Une activité commerciale dynamique</p> <p>Un <b>accès lisible et sécurisé vers les remontées mécaniques</b></p> <p><b>Un système de navettes</b> complète le dispositif des remontées mécaniques en assurant des liaisons entre les différents fronts de neige, notamment entre La Tania et Le Praz, qui bénéficie d'un niveau d'équipement important pour les activités après-ski et hors ski.</p> <p>Un domaine skiable de qualité. Un front de neige animé au centre-station et des projets de renforcement de la grenouillère.</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>Des connexions contraintes vers Le Praz, du fait du caractère très routier de la RD98.</p> <p>Une accessibilité depuis le fond de vallée fortement dépendant de la voiture.</p>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Veiller à la réversibilité hiver/été de l'équipement touristique</b></li> <li>• <b>Poursuivre les aménagements liés à l'animation des fronts de neige</b></li> <li>• <b>Préserver une armature commerciale en centre-station, la plus diversifiée possible réglementairement</b></li> </ul>
<b>Objectifs Lignes directrices</b>	<p>Assurer un développement touristique quantitatif mais aussi qualitatif, dans une démarche de développement durable</p>

### I.4.11 Synthèse « activités touristiques estivales »

<b>Etat des lieux</b>	Une offre touristique basée essentiellement sur les pratiques sportives
<b>Atouts</b>	Un front de neige qui devient un front vert en saison estivale, avec des aménagements sportifs notamment Un tissu urbain compact avec des espaces naturels périphériques homogènes La présence d'alpages
<b>Faiblesses</b>	
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des marchés à s'emparer (thématique micro-aventure, ...)</li> <li>• Renforcer l'offre sportive</li> </ul>
<b>Objectifs</b> <b>Lignes directrices</b>	Donner des marqueurs forts à COURCHEVEL aussi en période estivale (paysages, activités sportives, ...). <b><i>Une saison estivale à développer avec des thématiques à s'emparer (micro-aventure, sports de plein air, ...).</i></b>

## Chapitre I.4 : Activités non touristiques

### I.4.1. Ce que dit le SCoT

*Se référer directement au document «SCoT Tarentaise-Vanoise» pour connaître l'ensemble des orientations.*

#### Les principaux enjeux sont :

- **ARTISANAT** : répondre aux besoins des artisans afin de conforter cette activité sur le territoire tarin.
- **INDUSTRIE** : veiller à maintenir les gros pôles industriels du territoire en garantissant des conditions d'accueil favorables et compétitives
- **FONCIER** : adapter l'offre d'accueil pour répondre aux besoins fonciers et immobiliers des entreprises / organiser le foncier pour limiter les effets de concurrence entre territoires / prendre en compte une gestion raisonnée de l'espace avec la prise en compte de l'environnement et de la gestion des ressources
- **AGRICULTURE** : préserver les terres agricoles stratégiques et importantes / accompagner la diversification des activités.

#### LES OBJECTIFS DU PADD DU SCoT (se référer directement au document pour l'ensemble des orientations)

- Maintenir l'offre commerciale de proximité, ouverte à l'année, dans les communes supports de station
- Favoriser le développement d'une offre commerciale renforçant les fonctionnements de proximité dans les centralités urbaines fortes.
- Limiter notamment le développement commercial dans les zones d'activités industrielles et artisanales, de façon linéaire le long des axes routiers, et dans de nouvelles zones commerciales en extension urbaine ou hors contexte urbain.
- Proposer du foncier économique nouveau essentiellement dans les territoires de vallée.
- Offrir des espaces pour toutes les activités connexes à l'activité industrielle.
- Renforcer la filière bois en Tarentaise, en favorisant le bois dans la construction et comme source d'énergie renouvelable et en garantissant les accès aux gisements forestiers.
- S'appuyer sur le développement de nouvelles productions : fabrications fermières de fromage, renforcement des circuits courts, nouvelles activités liées au tourisme tel que l'agritourisme, ...
- Protéger les tènements agricoles stratégiques sur le long terme.

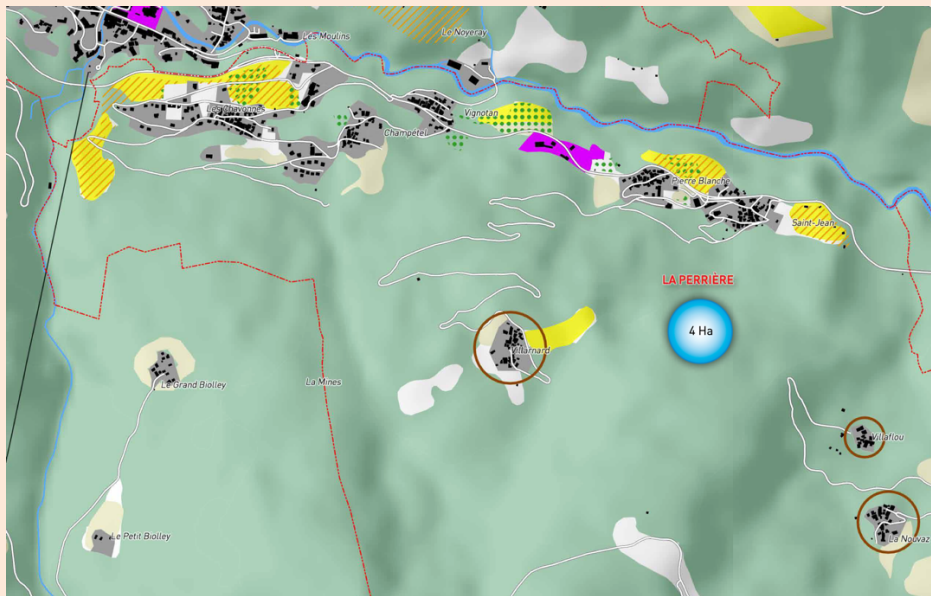
#### DOO / artisanat et industrie

- Donner la priorité à la requalification et à la densification des parcs d'activités existants avant d'envisager dans les PLU des extensions ou des créations de parcs nouveaux.
- Seules les extensions ou parcs nouveaux identifiés dans la cartographie du SCoT sont autorisés (environ 22 ha). Aucun site nouveau n'est identifié sur VAL D'ISÈRE.
- En sus des espaces explicitement mentionnés, des tènements de moins de 5000 m<sup>2</sup> de foncier peuvent être autorisés s'ils sont situés hors des espaces protégés du SCoT.
- L'implantation d'activité commerciale est proscrite dans les parcs d'activités non identifiés dans le DAAC comme zone préférentielle d'implantation commerciale.
- Le règlement des PLU pour les parcs / zones d'activités interdit les logements et les hôtels afin de garantir la vocation économique sur le long terme.

#### DOO / espaces agricoles

- Concernant les espaces agricoles stratégiques :

- Protéger les espaces agricoles stratégiques.
- Permettre ponctuellement de nouveaux bâtiments à usage agricole sous réserve d'avoir épuisé les autres solutions crédibles techniquement et financièrement.
- Préserver de l'urbanisation les espaces situés dans un angle ouvert suffisant pour assurer le bon fonctionnement vers la zone d'exploitation depuis les bâtiments d'élevage existants.
- Concernant les espaces agricoles importants
  - Identifier les espaces agricoles importants.
  - Les extensions urbaines limitées en continuité directe avec les espaces bâtis existants cartographiés sont néanmoins autorisées, à défaut de disposer d'une autre solution aux avantages équivalents et avec un impact moindre sur les espaces agricoles.
  - Autoriser à priori la création de nouveaux bâtiments agricoles.
  - Prioriser les extensions urbaines par reconquête sur des friches ou de la forêt peu qualitative lorsque cela est possible techniquement
- Concernant les alpages
  - Recenser et protéger les alpages.
  - Préserver et reconnaître les spécificités des alpages supports de domaine skiable par une inscription dans un zonage spécifique « ski » dans lequel les pistes de ski et les équipements techniques d'infrastructures et de superstructures liés au fonctionnement des domaines skiables sont autorisés ainsi que les travaux associés.
  - Les extensions urbaines limitées en continuité directe avec les espaces bâtis existants cartographiés sont néanmoins autorisées



<b>ESPACES à PROTÉGER</b>		Alpage	Route «vitrine paysagère»	Hameau patrimonial
Espace agricole stratégique	Site naturel emblématique	Front bâti et paysager	Micro paysage patrimonial Vignes et vergers	
Espace agricole important	Espace paysager			

**DOO / filière bois**

- Réserver les surfaces nécessaires à l'activité forestière, en forêt et dans les zones d'activités spécifiquement dédiées à la filière bois.
- Ne pas contraindre les accès aux forêts de production : garantir la libre circulation des engins agricoles et forestiers, maintenir les voies d'accès aux parcelles exploitées et intégrer les réseaux de desserte forestière ainsi que les documents de programmation de desserte (problématique incendie et mobilisation des bois).
- Réserver l'espace nécessaire au contact d'infrastructures forestières pour accueillir les sites de stockage et de tri du bois (chargeoirs, écorçage) et des places de retournement à l'usage des grumiers.
- Réserver l'espace nécessaire à l'implantation de plateformes de stockage bois ou de places de dépôt.

### 1.4.4. La répartition des activités sur la commune

Dans l'inventaire départemental figure le foncier occupé par et/ou dédié aux activités économiques. Il s'agit soit de zones ou parcs d'activités bien identifiés, soit de sites particuliers diffus accueillant un faible nombre d'entreprises, voire une seule, de plus ou moins grande envergure.

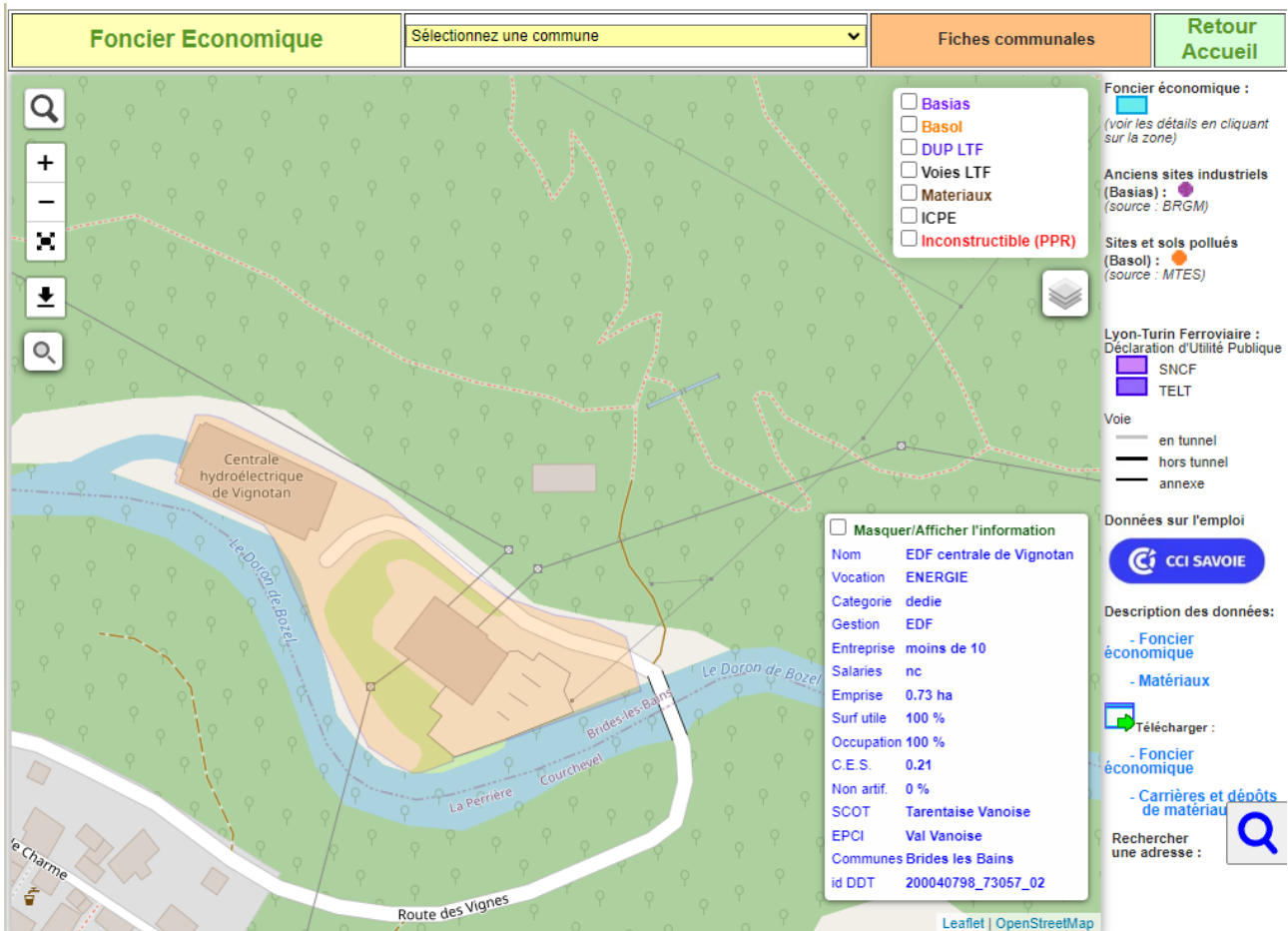
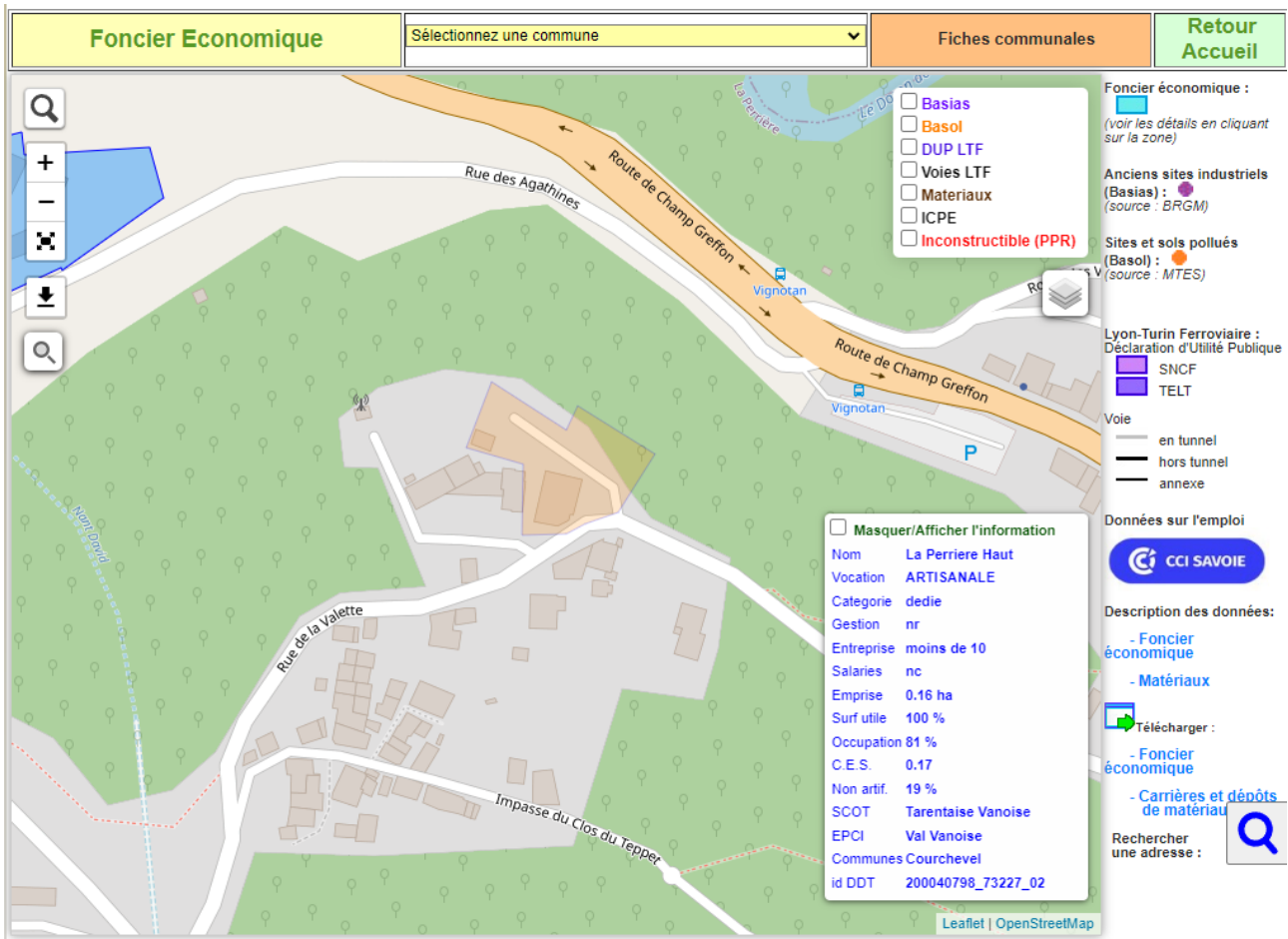
Lorsque la commune dispose d'un PLU, l'emprise foncière représentée correspond la plupart du temps au classement U ou AU "à vocation économique" (industrielle, artisanale, commerciale, tertiaire ou mixte).

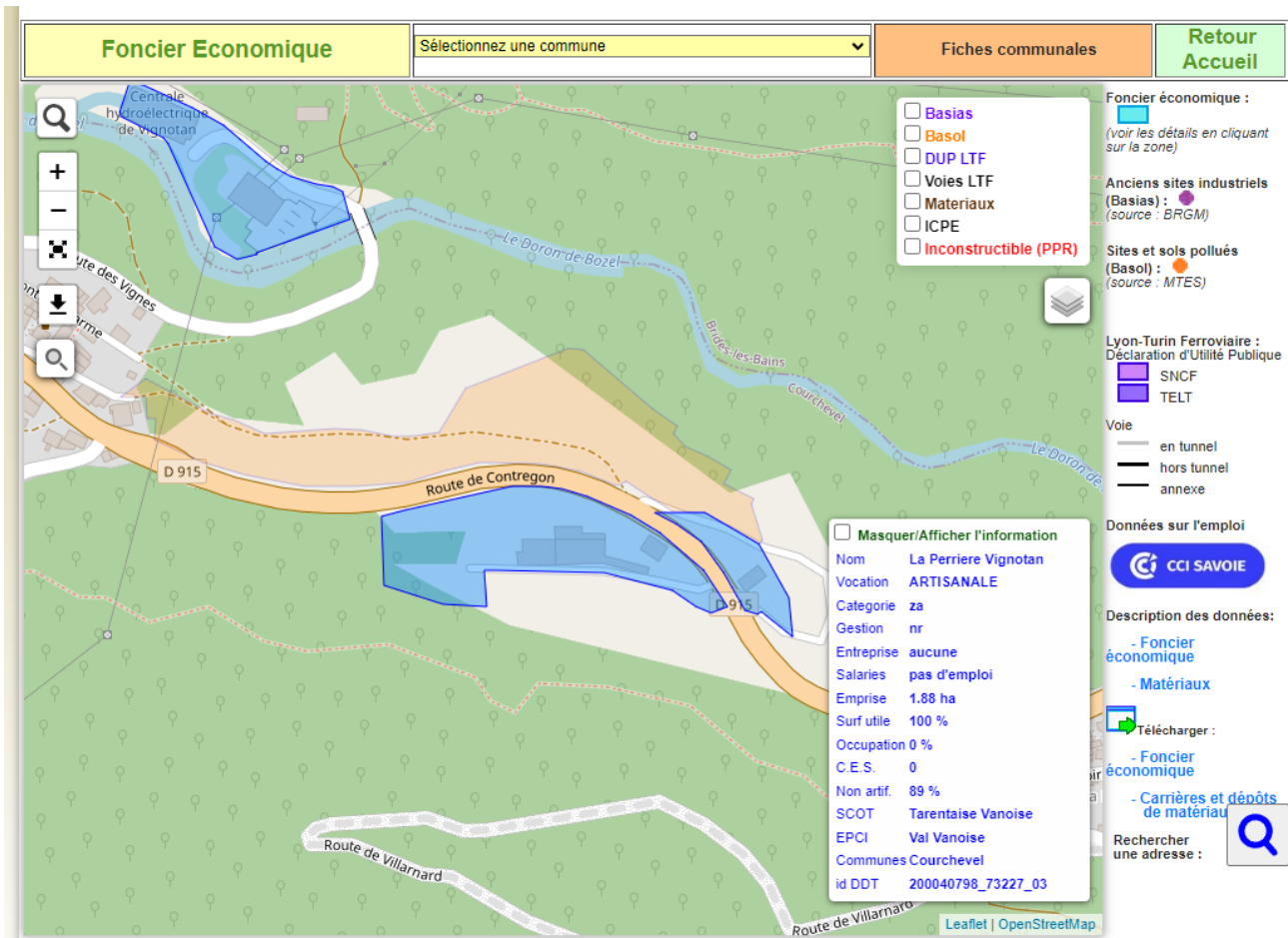
Ainsi selon l'inventaire départemental, La Perrière compte 4 sites identifiés comme foncier économique y compris la centrale hydroelectrique de Vignotan :

- [La Perriere](#) (1.8 ha)
- [La Perriere Bas](#) (0.37 ha)
- [La Perriere Haut](#) (0.19 ha)
- [La Perriere Vignotan](#) (1.88 ha)



PARTIE I : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION





La Perrière est dotée de 3 sites d'activités artisanales et une zone d'activité Energie (centrale hydroélectrique de Vignotan).

### 1.4.5. Agriculture

Synthèse issue des données (PAC, Observatoire de la Savoie) pour la commune de Courchevel

Répartition des surfaces :

Surface Agricole Utilisée (PACAGE 2023)	1634 ha
---	---------

Le territoire est concerné par plusieurs appellations valorisant les produits du territoire :

- AOP Beaufort,
- IGP Emmental de Savoie,
- IGP Emmental français Est-Centre
- IGP Gruyère
- IGP Pommes et poires de Savoie,
- IGP Tomme de Savoie

parcelles\_graphiques

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autres oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers

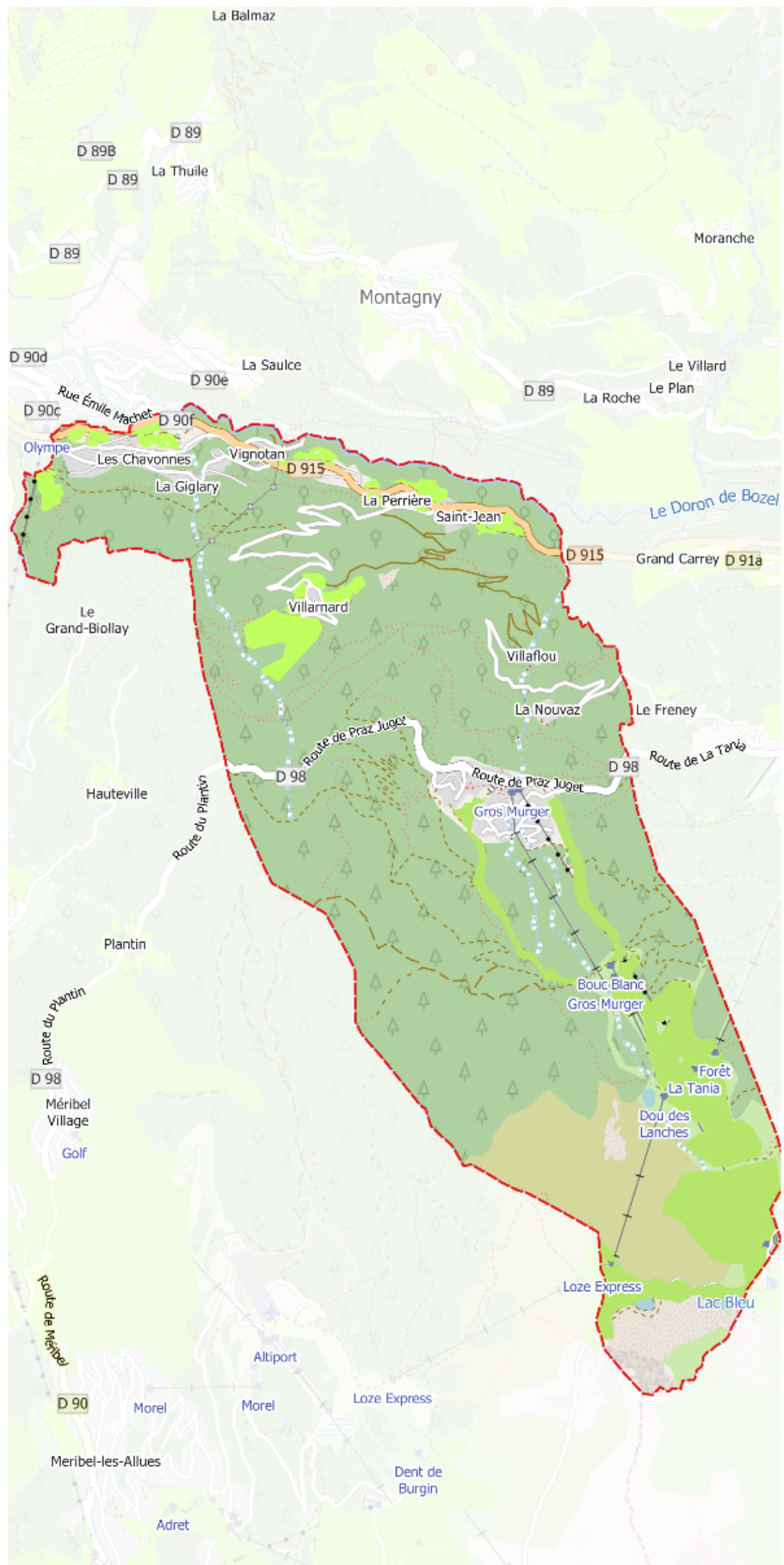
**Localisation des Surfaces  
Agricoles  
La Perrière**



0,00 m



Espaces Et Mutations - 2024-09 - MW  
Source: BD IGN - OSM



Carte surface PAC du registre parcellaire graphique

### I.4.7. Synthèse Activités non touristiques

<b>Atouts</b>	<p>Présence d'emplois non touristiques, permettant de notamment de pérenniser des emplois saisonniers sur l'année.</p> <p>Un bassin de vie dynamique (tourisme, économie) et une population active présente</p> <p>Un tissu artisanal encore présent</p> <p>Des espaces agricoles de qualité</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>Peu de disponibilités en foncier économique</p> <p>Présence de risques naturel à proximité de certains sites</p>
<b>Enjeux</b>	<p>Favoriser le maintien d'une population active sur le territoire communal afin d'assurer la pérennité des équipements et des services à la population,</p> <p>Créer des conditions favorables à la poursuite du développement économique et à la création d'emplois,</p> <p>Offrir un cadre de travail pour des activités tertiaires en appui au tourisme et dans les secteurs complémentaires,</p> <p>Pérenniser et maintenir l'activité agricole, encourager les mutations et développer une pratique adaptée à la réalité du territoire,</p>

## I.4.5 Exploitation forestière

La Perrière appartient à la sylvoécocorégion des « Alpes internes du Nord ».

La Perrière compte 297 ha de forêt publique dont 270 ha sont en production selon le document d'aménagement qui se termine en 2024. 79 ha présentent des difficultés de desserte.

92 % des peuplements sont composés d'épicéas, quelques hêtres et Pins Cembro sont également présents. Une charte Forestière de Territoire est présente.

Surfaces des fonctions principale par niveau d'enjeu	surface (pour chaque ligne, partition de la surface totale retenue pour la gestion)				
	Sans objet	faible ordinaire local	moyen reconnu	enjeu fort	Total réparti
Production ligneuse	sans objet 27	faible 83	moyen 187	fort	297
Ecologie		ordinaire 99	reconnu	fort 198	297
Paysage, accueil, eau potable		local	reconnu 297	fort	297
Protection contre les risques naturels	sans objet	faible 297	moyen	fort	297

IL est important de souligner que 39 ha sont situés en périmètre rapprochés et immédiats de captage et 135 ha sont inscrits au sein d'une ZNIEFF. 1,55 ha font partie du domaine skiable de la commune.

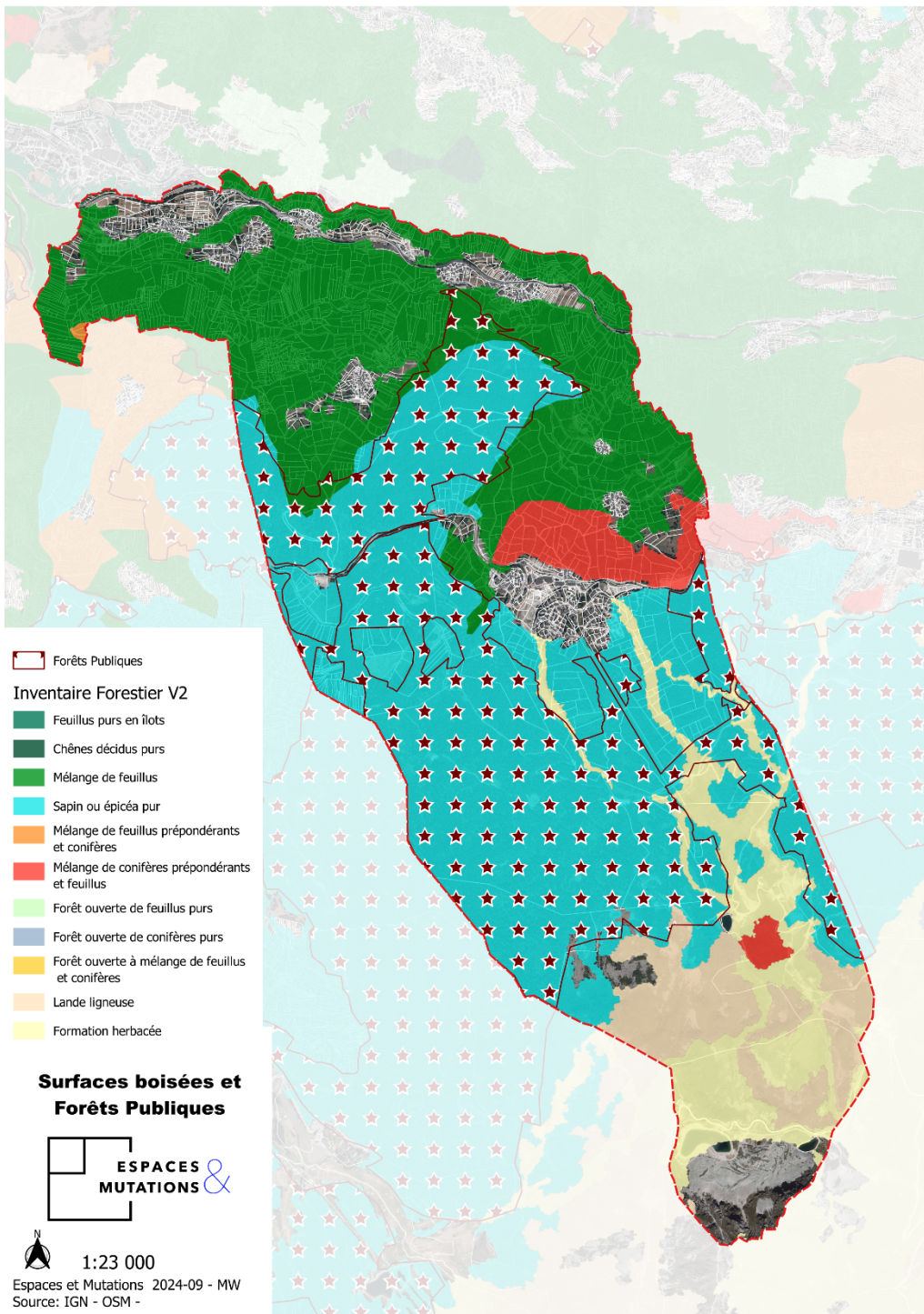
La forêt Publique, autant que la forêt privée, jouent plusieurs rôles dans

- la préservation de la ressource en eau,
- la préservation de l'environnement
- la mise en valeur du paysage à l'échelle de la commune et plus largement de la vallée mais aussi sur les domaines skiabiles qui la traverse.

Une gestion adaptée en sylviculture irrégulière est appliquée sur l'ensemble de la forêt publique pour répondre à ces enjeux. 13 ha sont également traités en îlots de vieillissement pour des raisons environnementales.

Une gestion similaire est conseillée quand cela est rendu possible sur le domaine privé, notamment sur les secteurs à enjeux cités précédemment.

Les secteurs boisés sont essentiellement des mélanges de feuillus et de sapins épicéas pour les coteaux, et de formation herbacée pour les alpages.



La surface forestière représente 94% du territoire avec une part de feuillus plus importante en forêt privée. Celle-ci est majoritairement présente en bas de vallée avec un morcellement foncier très important. Ce morcellement implique des difficultés de gestion et un fort taux d'abandon de gestion accentué par une réduction importante de la récolte du bois de chauffage des deux dernières décennies. Cela peut impacter la gestion sanitaire de la forêt et aussi accentuer l'avancée de la forêt.

L'animation d'une bourse foncière sur le territoire permettrait une remobilisation de ce foncier délaissé (Voir CNPF).

## Chapitre I.5 : Équipements

### I.5.1 Synthèse SCoT Équipements publics et collectifs

*Se référer directement au document «SCoT Tarentaise-Vanoise» pour connaître l'ensemble des orientations.*

**Les principaux enjeux sont :**

- **Renforcer l'offre en équipement à l'année pour répondre aux besoins des habitants permanents.**
- **Gérer durablement les ressources et réduire les nuisances**

**LES OBJECTIFS DU PADD DU SCoT (se référer directement au document pour l'ensemble des orientations)**

- Maintenir une offre de soins qui implique la pérennité des structures hospitalières dans les pôles de rang 1 et le développement de structures collectives d'accueil pour les professionnels de santé, à minima dans les polarités et stations.
- Favoriser le développement en stations d'une offre culturelle mutualisée en saison touristique, les équipements culturels dédiés doivent y être développés et les équipements existants y être mis à niveau pour disposer d'un réseau de salles aux standards nécessaires à l'accueil d'évènements culturels.
- Aménager le territoire en fonction de la ressource en eau potable disponible par des moyens présentant une durabilité environnementale et économique
- Créer des nouvelles Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) pour une gestion au plus proche des secteurs générateurs. Ceci concerne plus particulièrement les secteurs de Moûtiers, Bourg-Saint-Maurice et Tignes / Val d'Isère, suite au manque observé
- Développer le recyclage des matériaux du BTP et des déchets issus de la collecte sélective.

**DOO / équipements publics et d'intérêt collectif**

- Réserver l'espace nécessaire au confortement voire au développement de services et d'équipements publics
- Assurer un développement de l'offre en services et équipements prioritairement dans les pôles de rang 1 ou 2 ou dans les stations.
- Compléter l'offre culturelle organisée pendant la saison touristique et en intersaison, en poursuivant la mutualisation entre les intercommunalités ainsi qu'avec Albertville
- Réserver les espaces nécessaires pour répondre aux besoins en équipement pour la petite enfance.

**DOO / communications numériques**

- Identifier la possibilité de connexions au réseau très haut débit en amont des nouvelles opérations d'aménagement et de construction.
- Permettre la pose de fourreaux en domaine public, la construction de répartiteurs ou sous-répartiteurs, l'utilisation de fourreaux ou de conduites existantes souterraines de préférence

**DOO / ressource en eau**

- Protéger les zones de captage pour l'eau potable de l'urbanisation afin qu'elles bénéficient d'une occupation des sols compatible avec la qualité de la ressource. Procéder de même pour les

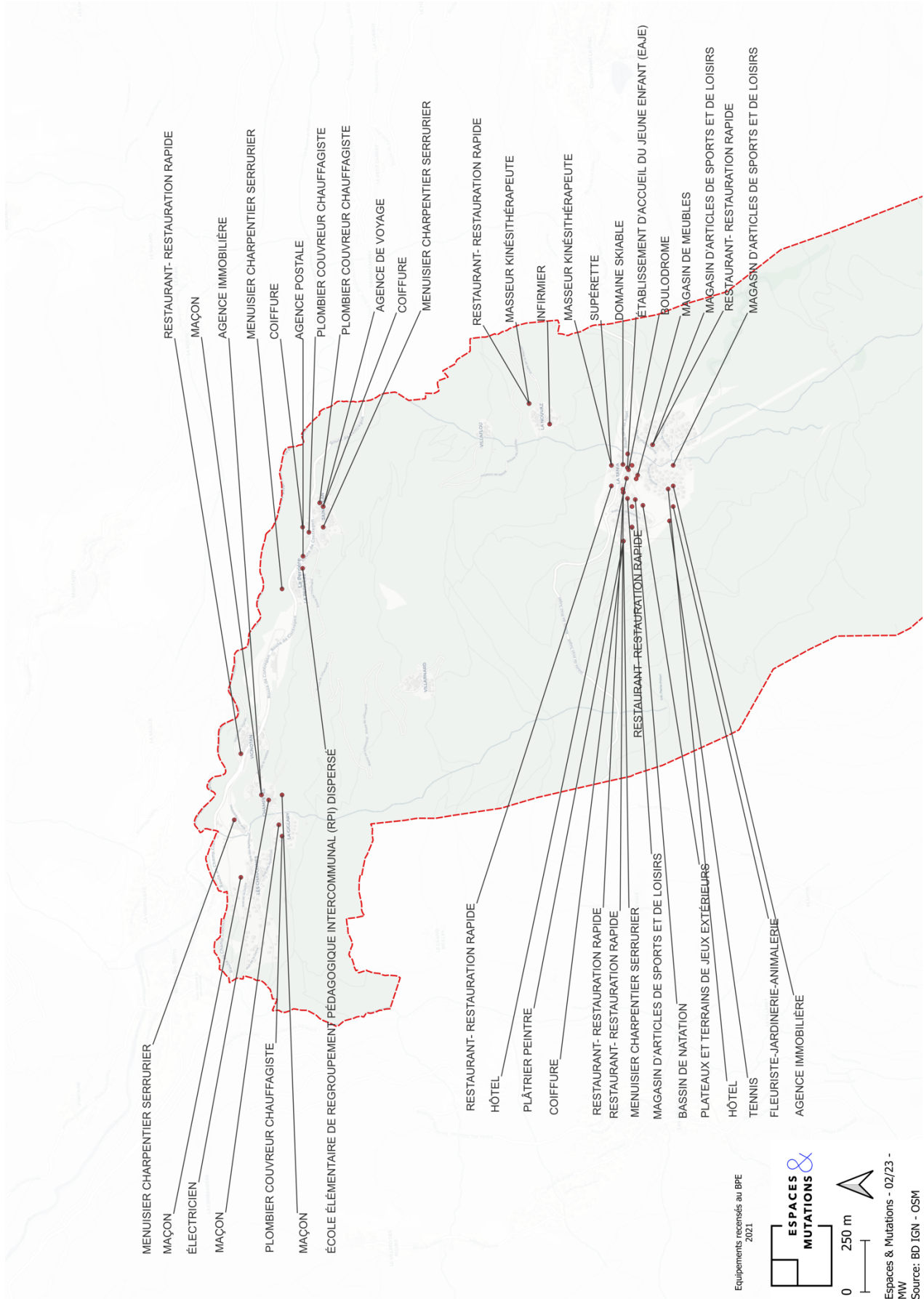
périmètres de captage définis par l'hydrogéologue agréé (pour les captages sans DUP) lorsqu'ils existent.

- Garantir une occupation des sols aux abords des captages qui ne sont pas protégés par des servitudes d'utilité publique compatible pour assurer la qualité de la ressource en eau (périmètre à définir).
- Protéger les impluviums des ressources en eaux minérales naturelles pour garantir leur qualité et pérenniser l'activité thermique, notamment sur les communes de Brides-les-Bains, Salins-les-Thermes, La Léchère et Bourg-Saint-Maurice.
  
- Conditionner dans les PLU l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à la capacité de traitement des eaux usées nouvelles du territoire : capacité des réseaux et dispositifs de traitement intégrant également les prévisions des autres communes raccordées à la même STEP, sensibilité des milieux récepteurs, capacité à l'assainissement autonome.
- Intégrer les résultats des schémas directeurs d'assainissement aux réflexions conduites dans le cadre des PLU, afin de définir les modalités de gestion des eaux usées. Porter une attention particulière sur les hameaux de montagne, afin de veiller à la mise en place de dispositifs de traitement les plus adéquates vis-à-vis de leur configuration, sans exiger systématiquement le raccordement aux réseaux collectifs.
  
- Une gestion intégrée des eaux pluviales, visant la limitation du ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie le plus en amont possible tout en privilégiant l'infiltration à la parcelle des eaux faiblement polluées, est mise en place dans les aménagements.
- Les projets d'aménagement limitent l'imperméabilisation des sols et les projets permettant de restaurer les capacités d'infiltration sont encouragés.

#### **DOO / déchets**

- Envisager des bonnes conditions d'aménagement des sites et des abords (voisinage, accessibilité...) dans les documents d'urbanisme
- Réserver des emplacements de valorisation des déchets (colonne à verre, bar de tri sélectif, composteur) dans les parcs d'activités économiques.
- Envisager l'extension ou l'implantation de déchetteries dans la mesure où leur implantation est judicieusement étudiée et leur intégration optimisée.

## 1.5.2 Équipements et services offerts sur le territoire



*Nota : depuis la fusion avec la commune de Saint-Bon Tarentaise, l'école a été fermée, avec un regroupement au niveau du groupe scolaire du Praz. Le changement de destination de l'ancienne école vers du logement pour le personnel communal est en cours (livraison des 1ers logements communaux en 2025).*



*Ancienne école de La Perrière*

### 1.5.3 Équipements scolaires et petite enfance

La Perrière ne dispose plus de groupe scolaire. Les enfants de La Perrière sont scolarisés au groupe scolaire du Praz.

### 1.5.4 Vie associative

51 associations sportives et culturelles sont recensées sur la commune nouvelle dont 30 dans le sport et 4 dans la santé et l'action sociale.

### 1.5.5 Synthèse Équipements publics et collectifs

<b>Atouts</b>	Un territoire qui bénéficie du niveau d'équipement de la commune nouvelle de Courchevel, mais aussi de celui de Brides-les-Bains.
<b>Faiblesses</b>	Une absence d'équipement structurant sur le territoire de La Perrière.
<b>Enjeux</b>	<b>Assurer l'accessibilité aux équipements environnants.</b>

## Chapitre I.6 : Mobilités

### I.6.1 Ce que dit le SCoT

*Se référer directement au document «SCoT Tarentaise-Vanoise» pour connaître l'ensemble des orientations.*

#### Les principaux enjeux sont :

- **Améliorer l'accessibilité de la Tarentaise, dans une logique de diminution de la voiture solo.**
- **Orienter le développement pour favoriser l'usage des transports en commun et des modes doux**
- **Etaler au mieux les départs et arrivées dans les stations afin de désengorger les infrastructures de transport**

#### LES OBJECTIFS DU PADD DU SCoT (se référer directement au document pour l'ensemble des orientations)

- Faciliter les accès externes au territoire en transport en commun
- Renforcer la liaison transport en commun en fond de vallée entre Moûtiers et Bourg-Saint-Maurice
- Faciliter les déplacements internes au territoire en transport en commun, notamment par de nouvelles liaisons câblées entre les pôles touristiques de vallée et les stations.
- Renforcer l'usage des modes doux en interne au territoire, de manière à reconquérir les centres urbains, à développer la pratique du vélo au quotidien et à pérenniser voire intensifier les actions en faveur du cyclotourisme

#### DOO / articulation urbanisation et déplacements

- Les hébergements marchands compris dans les projets de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SP assureront la commercialisation d'au moins 70 % des séjours d'hiver hors du traditionnel samedi / samedi, notamment via un conventionnement loi Montagne relayant à minima ce pourcentage ou tout autre moyen permettant une garantie équivalente.

#### DOO / accessibilité performante pour un territoire attractif

- Développer de nouvelles liaisons câblées entre les pôles touristiques de vallées et les stations (VAL D'ISÈRE non concernée)
- Développer les lignes internes de transport en commun et les navettes, et mettre en adéquation leur développement et leur cadencement avec les rythmes de fonctionnement du territoire sur l'année en partenariat avec les AOT.

#### DOO / réseau routier

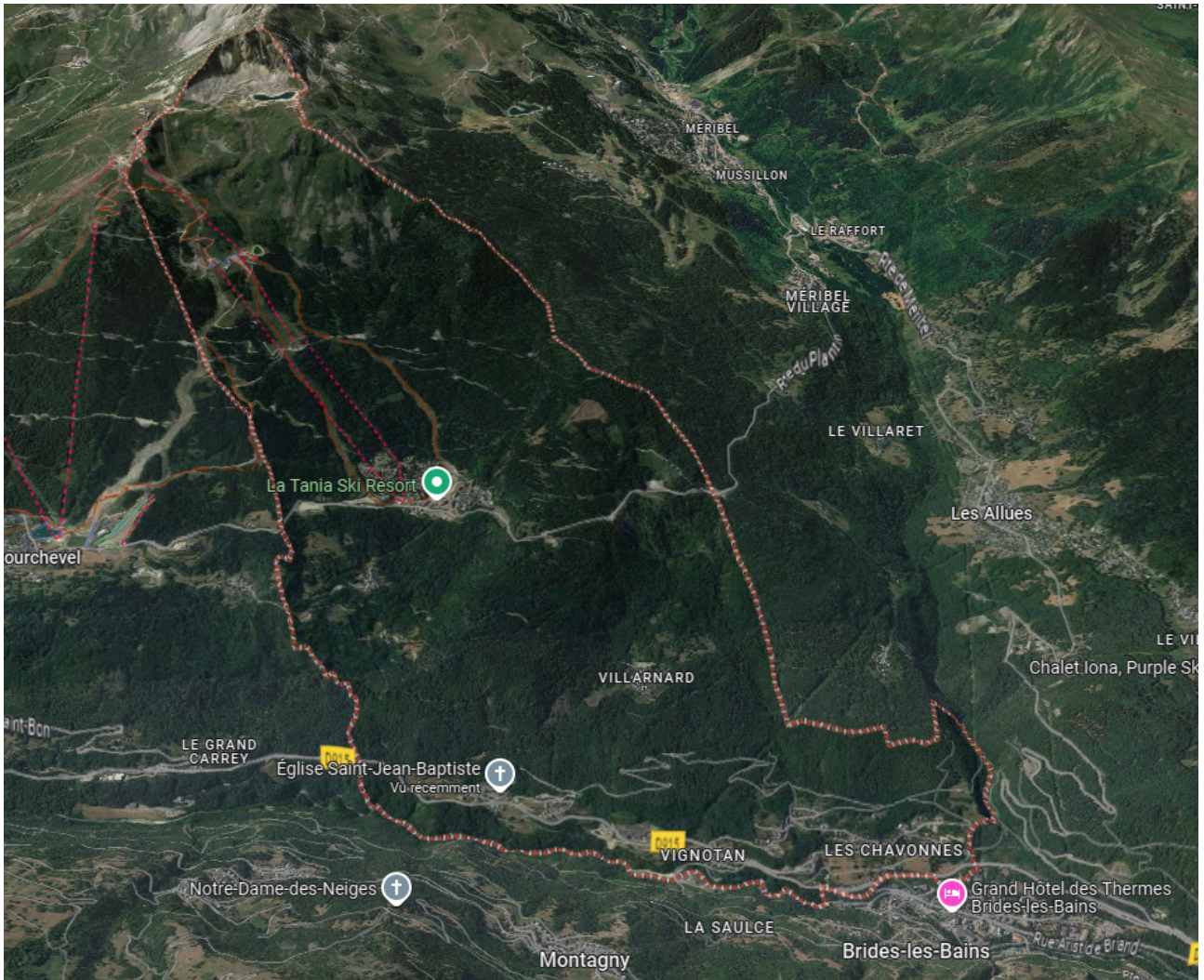
- Réserver les espaces nécessaires à la sécurisation des différentes infrastructures routières et de leurs échangeurs. Les projets devront être étudiés au cas par cas et justifiés par la résorption de problèmes de sécurité routière et de nuisance. Sont notamment concernés :
  - Le doublement du tunnel de Ponserand par rapport aux risques d'éboulement.
  - La sécurisation des carrefours de Landry et des Cordeliers à Moûtiers, y compris pour les modes doux.
  - Le percement d'une galerie de sécurité dans le tunnel du Siaix (en cours).

- Réserver les espaces nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration des différentes infrastructures routières et de leurs échangeurs. Les projets devront être étudiés au cas par cas et justifiés par la résorption de problèmes de sécurité routière et de nuisance
- Réserver des ouvrages de perméabilité pour la faune si le projet routier se trouve dans des espaces repérés comme réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques.

**DOO / modes alternatifs**

- Assurer une accessibilité modes doux, et notamment la marche à pied, de tous les services, équipements, pôles d'emplois, des zones résidentielles significatives, pôles de loisirs et de tourisme pour le confort et la sécurité de tous les usagers.
- Réaménager les espaces publics et maîtriser le stationnement en faveur des modes doux en centre villes, centre bourg, centre village et cœur de station.
- Sécuriser et optimiser les itinéraires à destination des cyclotouristes (RD902 notamment).

## I.6.2 Positionnement de La Perrière



La Perrière est une facette du massif de la Vanoise sur le versant de la vallée de la Tarentaise. Son organisation est « découpée » en deux secteurs distincts en termes d'accès et d'organisation. La Tania est isolée en milieu de versant principalement accessible depuis Courchevel et Méribel par la route du plant

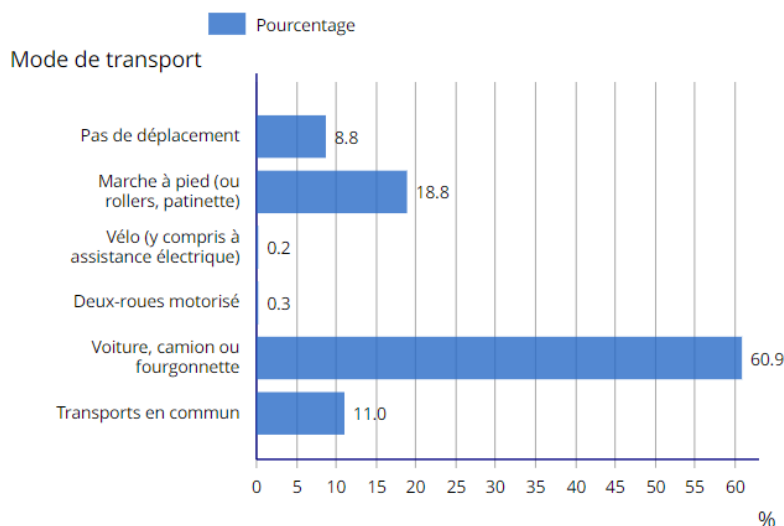
Le bas du village est lui principalement desservi par la D915, axe majeur du fond de vallée, Le bourg est situé à 5 km de Bozel, à 8 km de Moûtiers et à 16 km de Méribel-Les Allues et de Courchevel 1850.

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Moûtiers-Salins-Brides-les-Bains qui est située à 8 km du bourg tout comme l'échangeur de la voie rapide RN 90 de la Tarentaise.

### 1.6.3 Les déplacements

**Plus de la moitié des habitants de Courchevel utilisent la voiture pour se rendre au travail. Au regard de la localisation des emplois sur le territoire de la commune nouvelle, cette part est largement supérieure pour les habitants de La Perrière.**

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021



Le transport en commun représente 11% des déplacements, démontrant que l'offre est présente, mais principalement sur Saint-Bon. 18% vont travailler à pied. Les déplacements en vélo sont quasiment inexistants du fait de la topographie de la commune.

L'analyse de ces données met en évidence des pratiques de mobilités « locales » à l'échelle des modes actifs. Le développement du réseau piéton et l'apaisement des voiries doit permettre de sécuriser les pratiques existantes et de continuer à les développer.

### 1.6.4 Accessibilité du territoire

#### Une voie d'accès principale

L'accès à la commune de La Perrière s'effectue par une voie principale, la RN90, irriguant la Tarentaise et la connectant au réseau routier national à Albertville ainsi qu'à l'Italie et la Maurienne *via* les cols du Petit-Saint-Bernard et de L'Iseran.

En hiver, lorsque les cols sont fermés, la vallée ne possède qu'un point d'accès, rendant le système sensible aux perturbations liées au fort trafic hivernal. Le dispositif RECITA permet de réguler ce trafic lors des pointes hivernales.

#### A l'échelle de la vallée, un réseau maillé

La vallée du Doron est traversée par la D915 reliant Moûtiers à Pralognan-la-Vanoise. Il s'agit d'une voie de liaison inter-communale permettant, notamment, l'accès aux différentes stations de la vallée. L'hiver, la route connaît donc des augmentations significatives de trafic entre le trafic moyen annuel et hivernal (passage de 11 670 à 23 780 véhicules/jours en entrée de vallée en 2011 d'après le SCoT).

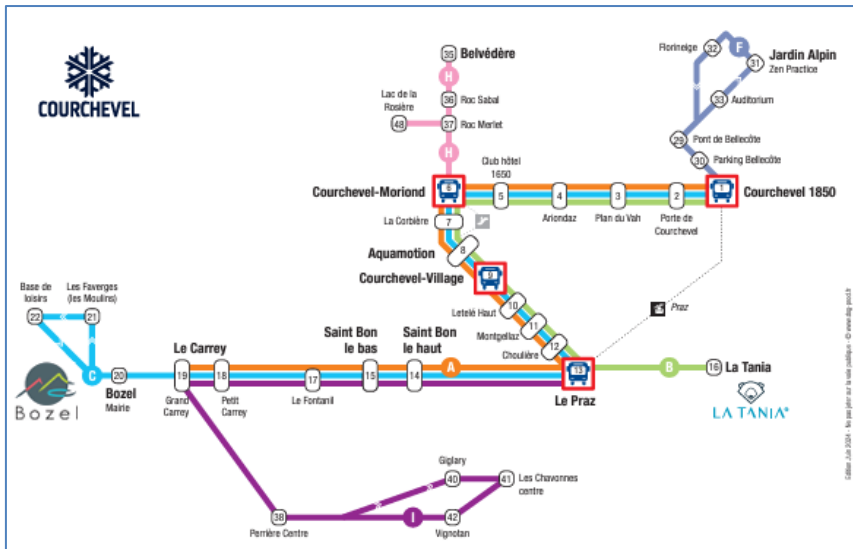
#### 18 arrêts quotidiens en gare de Moûtiers

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Moûtiers située à 8 km de La Perrière. L'offre est renforcée pendant la saison hivernale et les samedis d'accès aux stations. Hors période hivernale il est relevé 18 arrêts quotidiens, relativement bien repartis sur la journée notamment en direction de l'agglomération chambérienne. Depuis la gare, la ligne de bus T6 (Moutiers/Champagny-en-Vanoise/Pralognan la Vanoise) dessert La Perrière avec un

fréquence quotidienne régulière, aussi renforcée en saison touristique et week-end. Le prix du billet est de 16,40 € A/R et peut se coupler avec l'usage du train.

### Un réseau de transport en commun gratuit en été et en hiver

A l'échelle de la vallée, en plus de la ligne régulière de transports en commun Moutiers-Courchevel, permettant notamment de connecter les villages de Vignotan et de Saint-Jean au Praz et à Moutiers, un système de navettes gratuites permet d'accéder au Praz (groupe scolaire, services de proximité, ...). Les navettes fonctionnent en hiver (8 lignes) et en été (4 lignes). Hiver comme été, la ligne I desservant La Perrière fonctionne.



Plan du circuit bus de la Vallée de Courchevel

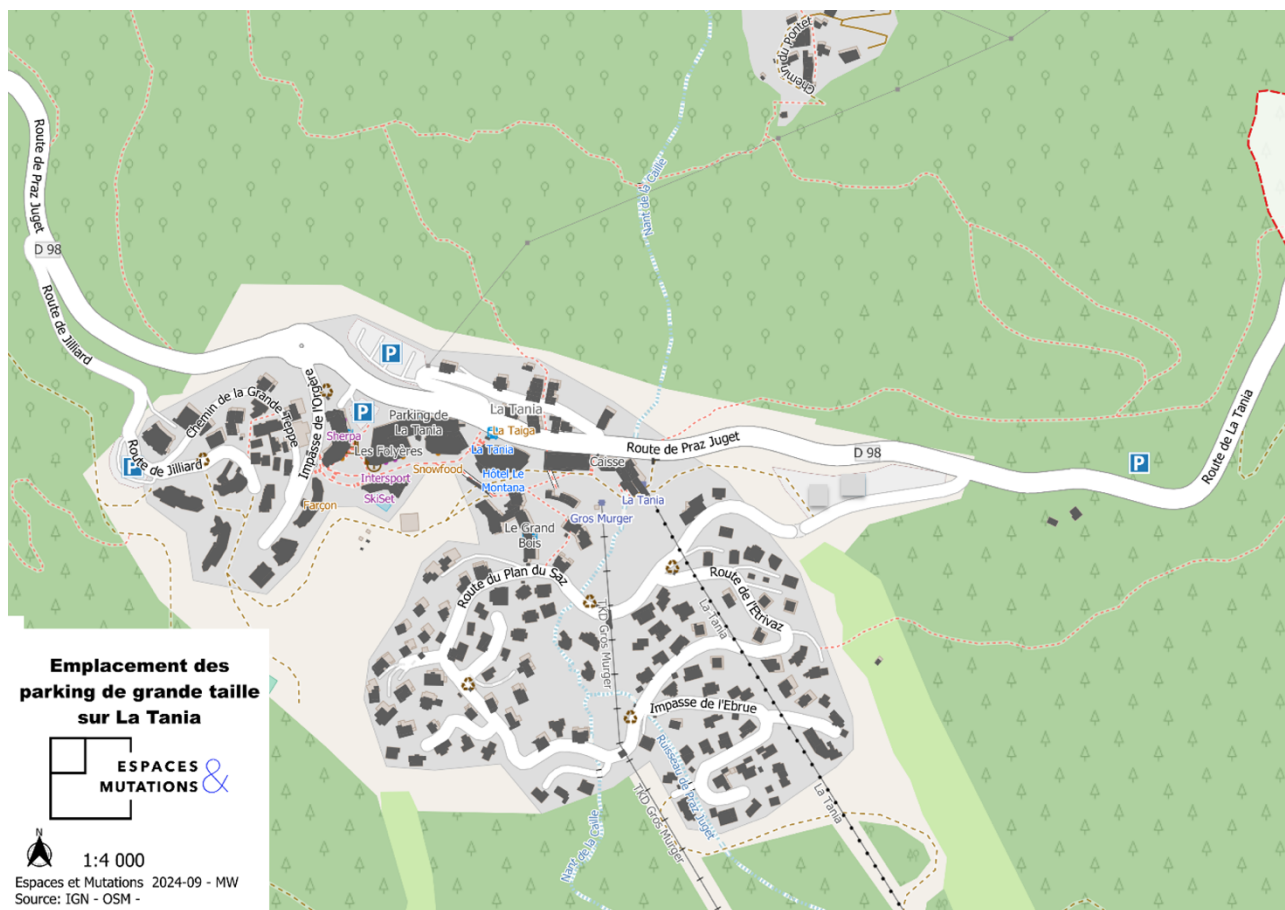
La Tania est desservie toutes les heures par la ligne B. La Perrière bourg est desservie quant à elle par 4 passages dans chaque sens sur les horaires de grande affluence à partir de 7h55 en montée en station et jusqu'à 16h15 en descente de vallée.

## 1.6.5 Le stationnement

**La Tania est une des deux portes d'entrées du domaine skiable de Courchevel (avec Le Praz). La station concentre donc des enjeux importants d'accessibilité.**

La station de la Tania dispose de plusieurs zones de stationnement de grande taille permettant d'accueillir les afflux de touristes en saison :

- Le parking route de Jilliard (env 45 places)
- Le parking du Sherpa (env 37 places)
- **Le parking du Formier (env 70 places)**
- **Le parking de Comboux (env 80 places voitures - 18 camping-cars – 8 places de bus)**



Carte des emplacements de parkings majeurs sur La Tania

## 1.6.8 Les actions en faveur de la mobilité alternatives à l'autosolisme

### La poursuite du développement de Covoit'Go

La commune de Courchevel a engagé une expérimentation sur la mise en place du système de covoiturage spontané Covoit'Go et poursuit dès 2025 l'aménagement de nouveaux arrêts sur le territoire. Pour en assurer son succès, cette démarche ne doit pas se limiter aux frontières du territoire mais bien s'élargir aux communes limitrophes afin de correspondre aux vrais besoins des usagers sur le bassin de mobilité.

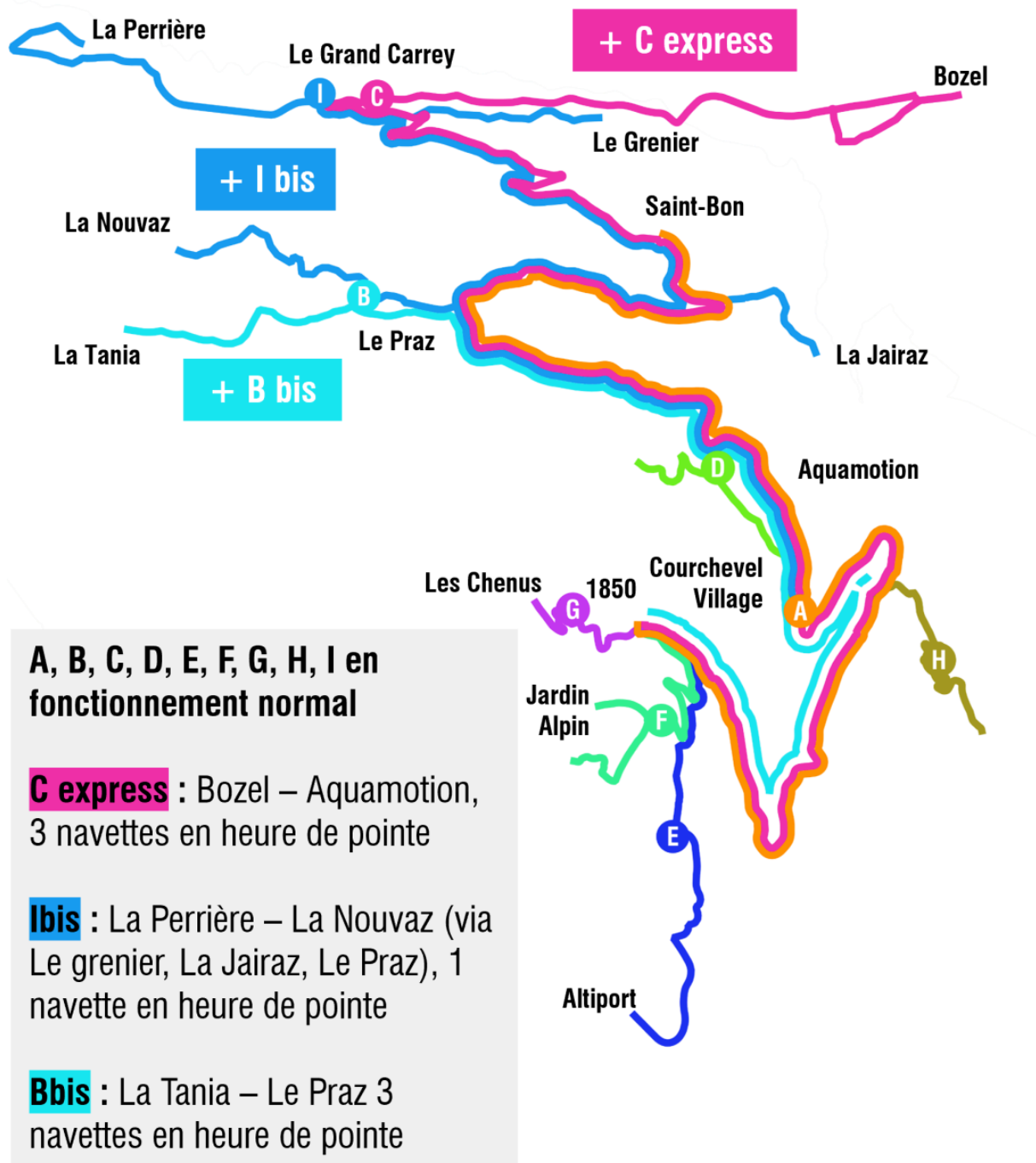
### Le renforcement du réseau de navettes interne à la commune nouvelle

La forte fréquentation des usagers, notamment saisonniers, en saison, implique une adaptation constante du réseau de navette, des fréquences et du tracé des lignes. L'évolution de la stratégie mobilité de Courchevel entend permettre une augmentation des usages de transport collectif notamment pour les déplacements vers et depuis la station. Dans ce contexte, la fréquentation des navettes devrait continuer d'augmenter dans le futur. Il est donc primordial d'anticiper ces évolutions en adaptant le réseau.

Les actions envisagées sont :

- Augmenter la fréquence en heures de pointe des navettes les plus surchargées
- Favoriser le rabattement vers les pôles multimodaux et donc l'usage des remontées mécaniques pour se rendre à Courchevel en réalisant des lignes de navettes bis en heures de

pointe (une navette par ligne aux heures de pointe en période de "haute fréquence") : les hameaux vers le Praz et la Tania vers le Praz

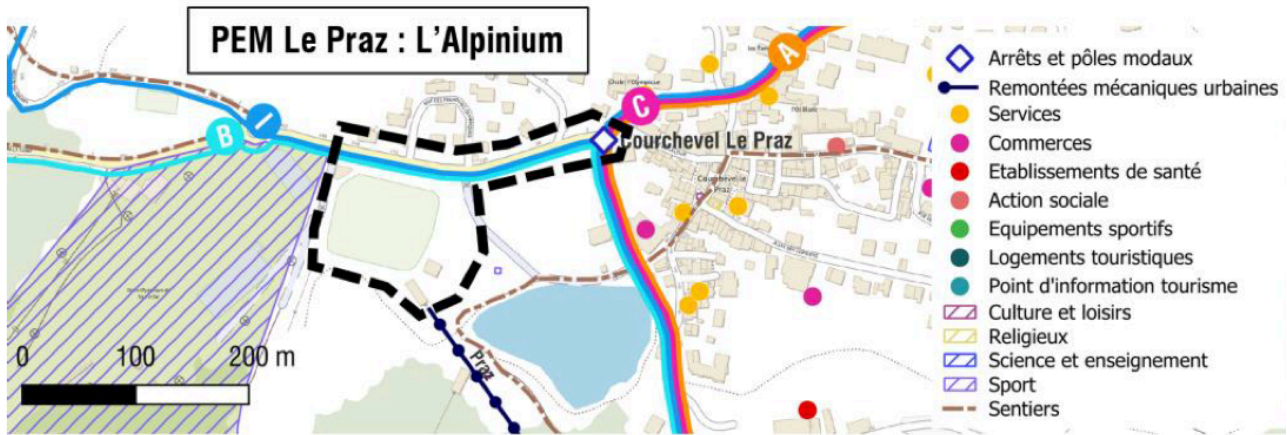


Principe de structuration du réseau envisagé (à titre illustratif)

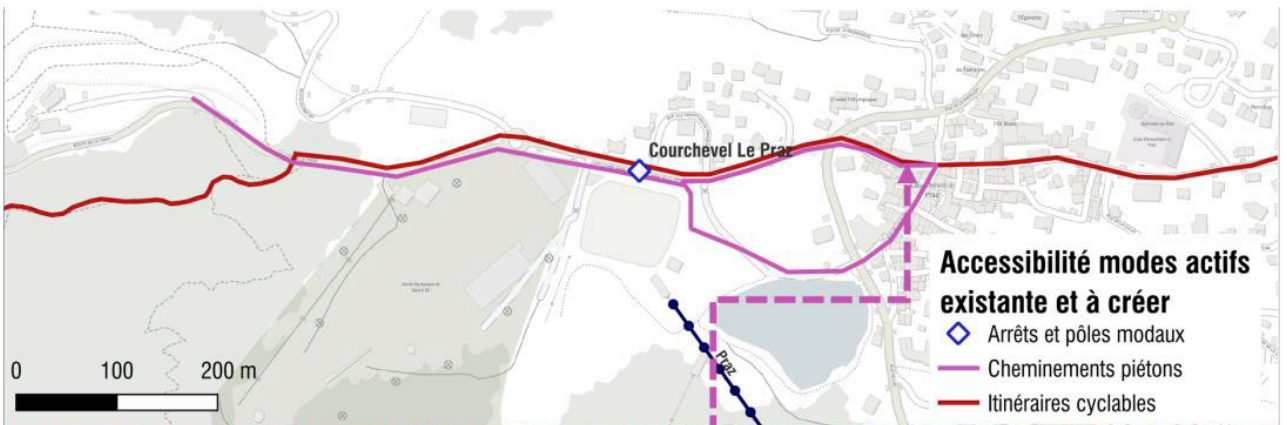
## Le développement de pôles d'échanges multimodaux (PEM) incluant tous les modes

Les pôles d'échange multimodaux se développent de plus en plus sur les territoires, ils permettent d'offrir aux usagers des points de rabattement disposant de différents modes pouvant s'adapter à de multiples besoins et usages. Dans le cadre de la commune de Courchevel, des localisations sont déjà pré-identifiées comme des pôles d'échanges, la difficulté restant sur la complémentarité des modes entre eux et la mise en place de services complets. Le développement d'un pôle d'échange multimodal (PEM) comprend deux axes : les services disponibles sur la localisation et la desserte multimodale de ce pôle.

Un de ces pôles a été réalisé sur Le Praz (Alpinium) à Saint-Bon Tarentaise.

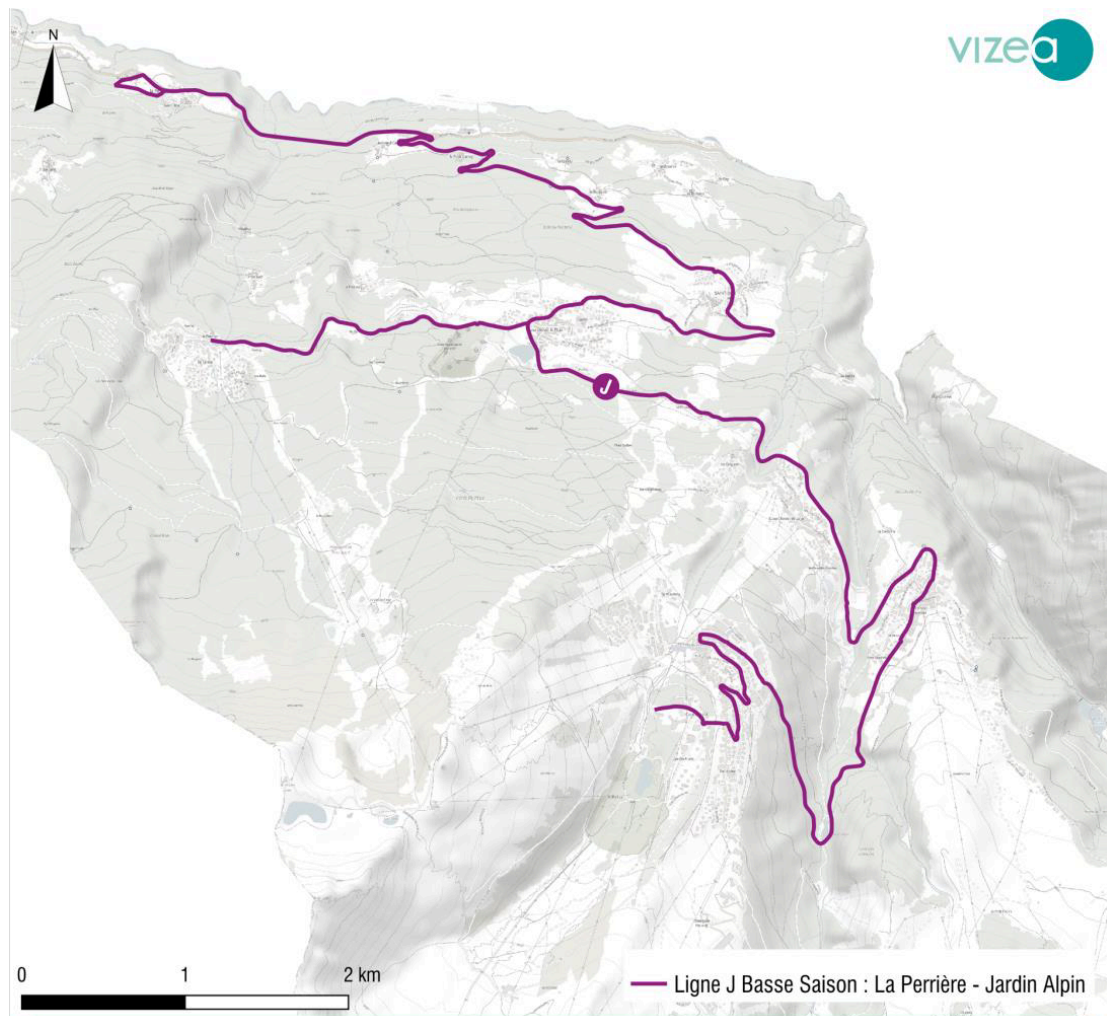


Les connexions entre La Tania et Le Praz représentent ainsi un enjeu important.



## Le renforcement de l'offre navette en basse saison depuis La Perrière

Si en basse saison les contraintes sur le trafic automobile se font moins impactantes sur la mobilité du quotidien des résidents et des travailleurs (excepté contraintes liées à la présence des flucs des camions de chantiers), l'absence de transport collectif a un impact direct sur la mobilité de tous, et notamment des plus jeunes. La mise en place d'un service restreint de transport en basse saison, en plus d'avoir des effets bénéfiques sur la décarbonation de la mobilité, est un facteur d'autonomisation important des jeunes.



## Ligne J de basse saison

### La Perrière vers Courchevel 1850 via La Tania

du lundi au vendredi 30 min en heure de pointe, toutes les heures sinon  
Le samedi une navette par heure de 8h à 19h

*Principe de Liaison depuis le village de La Perrière/Saint-Jean vers les pôles générateurs de déplacements de la commune nouvelle*

### Le développement d'un réseau modes actifs inter-villages s'appuyant sur les sentiers

Le vélo s'impose de plus en plus comme une solution plus économique et écologique alternative aux moyens personnels motorisés dans les déplacements du quotidien. En plus de ces éléments, les contraintes inhérentes à la situation particulière de la commune de Courchevel, notamment lié aux fortes congestions sur la route principale d'accès à la commune, participent à rendre le vélo plus attractif pour certains déplacements, utilitaires et touristiques.

Malgré un contexte météorologique et géographique particuliers pouvant faire percevoir le vélo comme une solution inadaptée, l'essor du Vélo à Assistance Electrique (VAE) rend le dénivelé plus abordable, notamment hors saison hivernale.

**L'enjeu est d'interconnecter les villages sur des distances et des dénivelés raisonnables en aménageant des itinéraires susceptibles d'être empruntés par les usagers. Sur La Perrière, c'est notamment le cas sur deux trajets principaux :**

- **La Perrière / Saint-Jean vers Le Grand Carrey (accroche au réseau de navette à fréquence renforcée)**

*A ce propos, un chemin piéton avec peu de dénivelé existe entre les deux entités. Ce chemin pourrait être valorisé*



- **La Tania vers Le Praz (accroche au futur PEM)**

### L'apaisement des traversées de village

Le fort trafic induit par l'affluence touristique en saison et le trafic de poids lourds hors saison participe aux enjeux importants de sécurisation des modes actifs au sein des villages de Courchevel. La question de l'apaisement des villages ne doit pas se penser uniquement à travers des actions de limitation des vitesses mais doit également favoriser les déplacements à pied sur des courtes distances. Un village apaisé est également plus attractif et aura pour conséquence au long terme de favoriser l'implantation de services et de commerces.

**Sur La Tania, il conviendra de traiter la cohabitation des modes entre eux en favorisant les usages piétons et en utilisant les outils réglementaires à disposition.**

### I.6.9 Synthèse mobilité

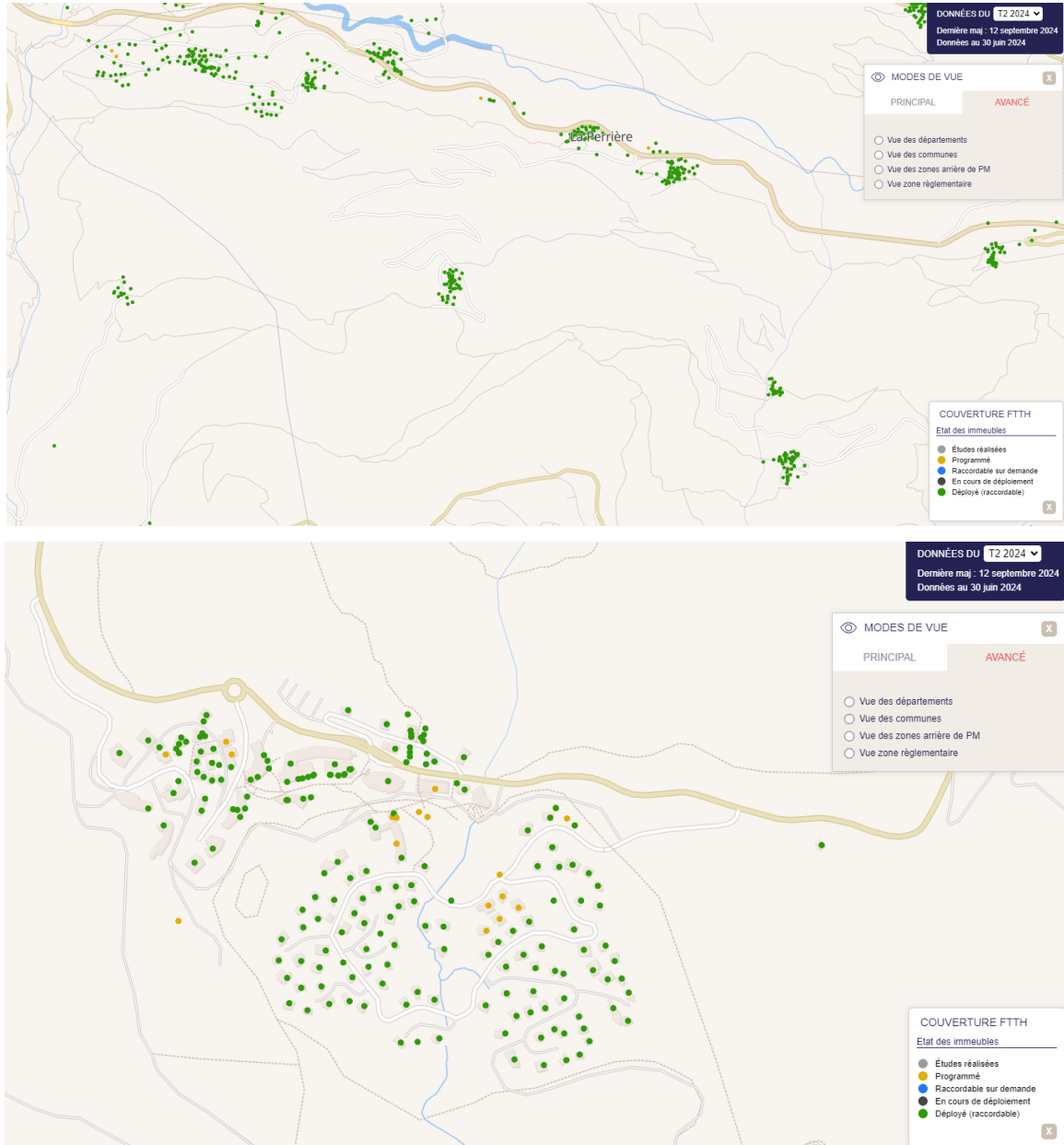
<b>Atouts</b>	<p>Une accessibilité routière structurellement contrainte par un seul axe, supportant toutes les mobilités (camions de chantiers, transports en commun, véhicules individuels).</p> <p>Gratuité et amplitude importante du système de navette interne à Courchevel.</p> <p>Des projets de renforcement de la fréquence basse saison depuis La Perrière/Saint-Jean</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>Un axe de transit qui traverse le cœur de La Perrière</p> <p>Faible fréquence des transports en commun interne à la commune de Courchevel sur les villages, et externes en direction de Moûtiers.</p>
<b>Enjeux</b>	<p><b>Travailler des axes structurant modes actifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La Perrière / Saint-Jean vers Le Grand Carrey (accroche au réseau de navette à fréquence renforcée)</b></li> <li>- <b>La Tania vers Le Praz (accroche au futur PEM)</b></li> </ul> <p><b>Mieux lier développement urbain et offre en mobilités alternatives à la voiture individuelle.</b></p>

## I.6.7 Réseau d'énergie et communication numérique

### Communications numériques :

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Savoie a été élaboré dans le cadre de la loi du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique. Il a été adopté en 2012 puis révisé en juin 2021.

A La Perrière, l'ensemble de la commune est couvert par la Fibre



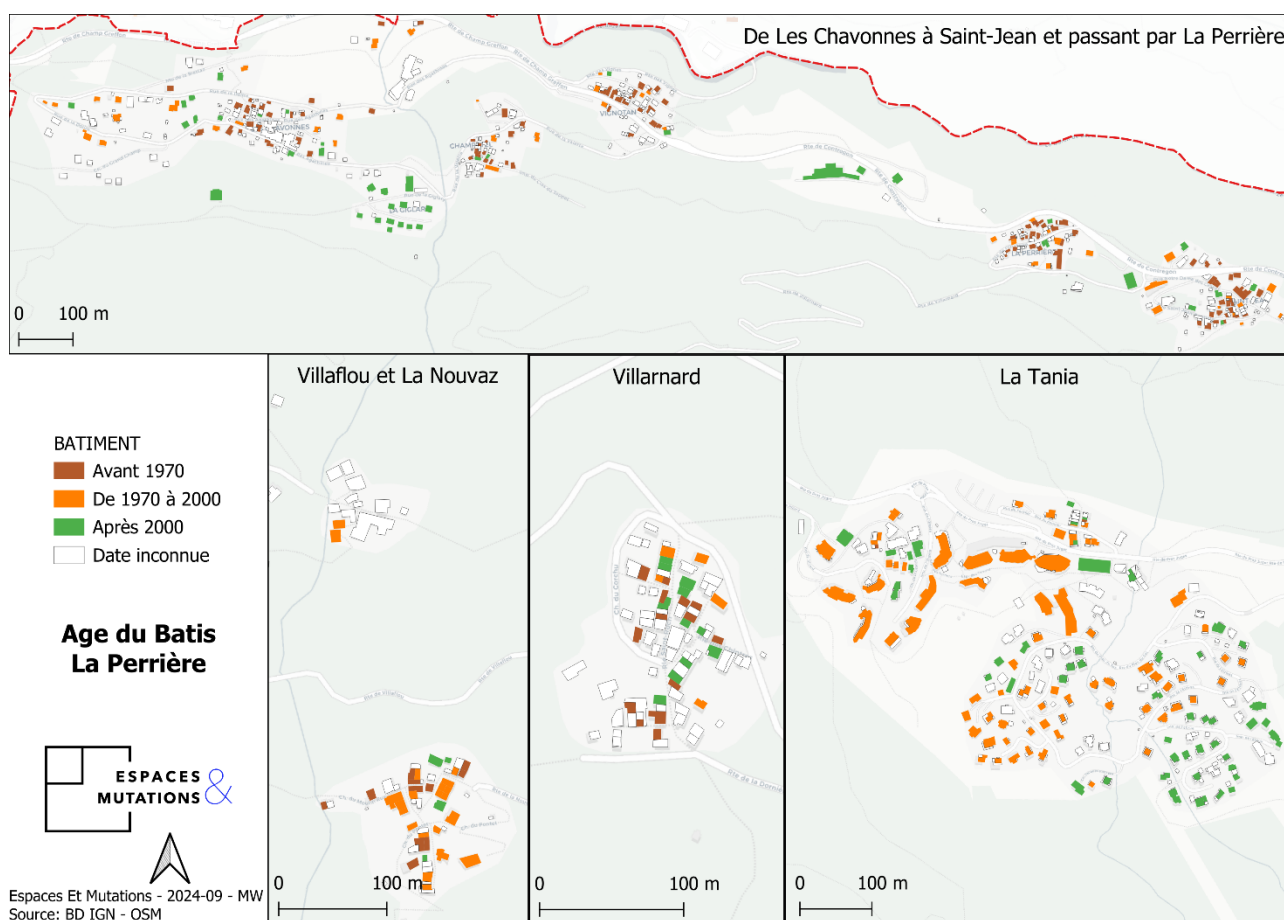
Statut de raccordement à la Fibre sur la commune selon l'ARCEP

Enjeux	Maintenir le réseau existant et permettre le raccordement aux nouvelles infrastructures
--------	---

## Chapitre I.7 : Morphologie urbaine et patrimoine

### I.7.1 Dynamiques du développement urbain

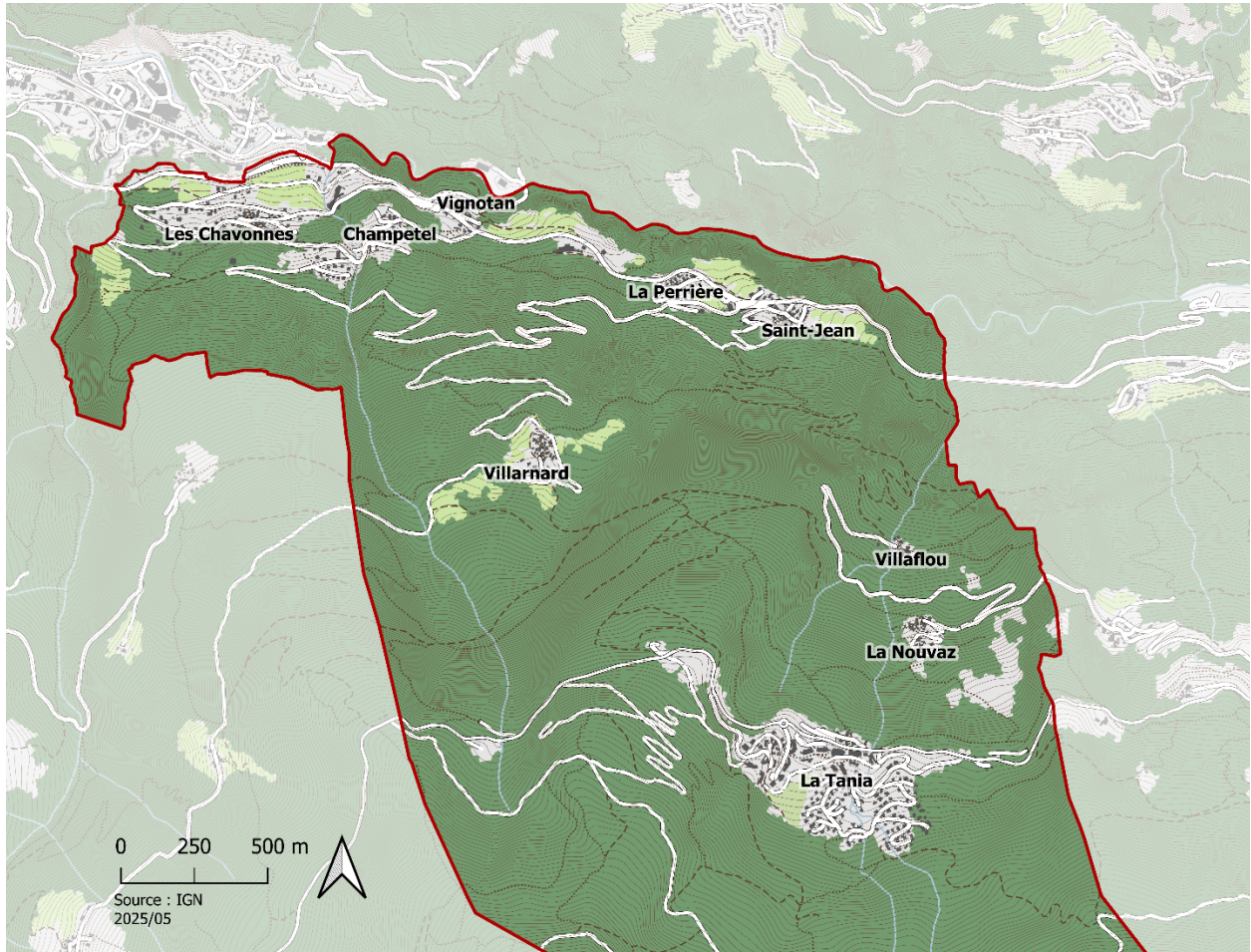
L'habitat s'est constitué majoritairement autour des hameaux historiques tant en densification qu'en extension. Un secteur a connu une évolution différente : la Tania. Etendue dans la période des années 70 à 2000 avec des collectifs et équipements dédiés à la pratique des sports d'hiver et une architecture plus urbaine de montagne, elle est complétée par des grappes de résidences secondaires colonisant le versant Nord de la station jusqu'à aujourd'hui.



Age du bâti sur les principaux hameaux de La Perrière – Source : IGN - OSM

## I.7.2 Morphologie urbaine

La Perrière est composée de plusieurs villages épars. Chaque ensemble dispose d'une identité propre, au regard de leur taille, densité, environnement naturel, desserte, etc. Ils comportent néanmoins des caractéristiques communes : un cœur ancien très dense complété par des extensions plus récentes et peu denses le long de la D915, un fort potentiel de réhabilitation, mais aussi des enjeux liés à la circulation routière et au stationnement.



### Les villages de la partie basse de la commune

La partie basse de la commune comprend, d'Ouest en Est, les villages des Chavonnes, de Vignotan, de Champétel, de la Perrière et de Saint Jean (chef-lieu) implantés le long de la RD915. Ils se situent à une altitude comprise entre 600 et 800 mètres d'altitude. Ces groupements bâtis sont situés à proximité de l'axe de liaison principal, la RD 915 et de la ville thermale de Brides-les-Bains. Cette proximité se ressent nettement dans l'approche architecturale de certains bâtiments à tendance urbaine.

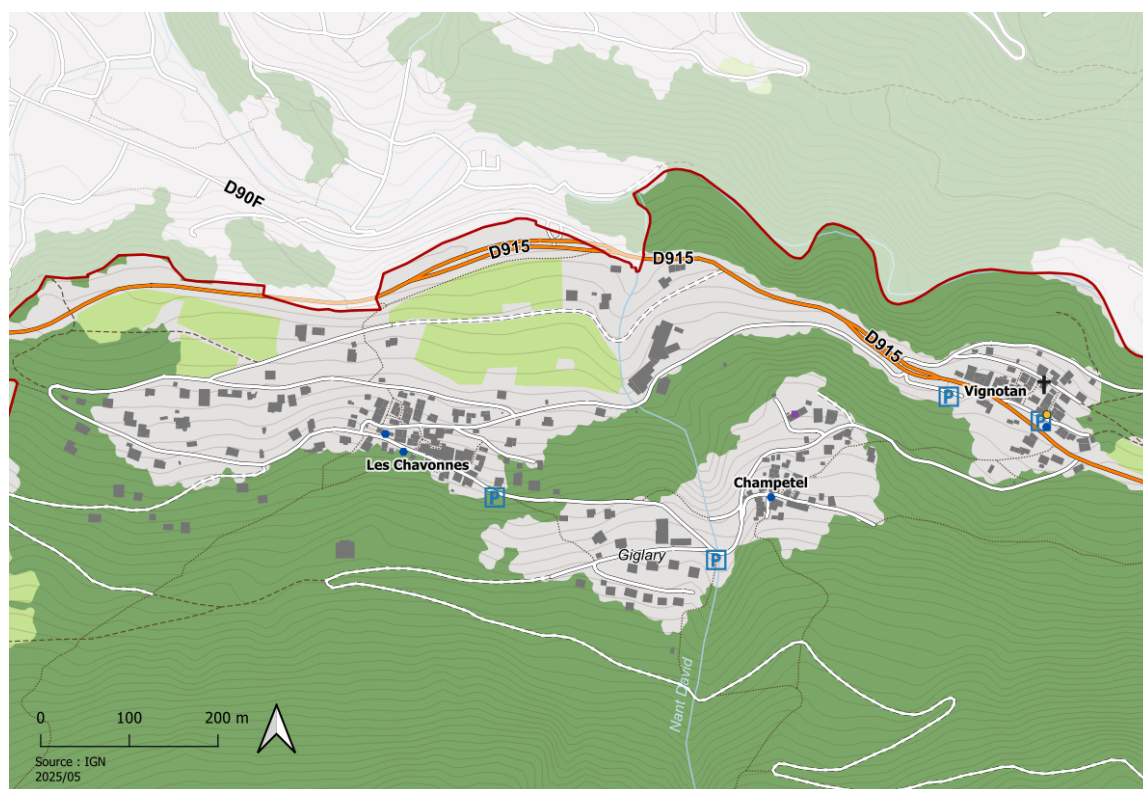
Les espaces boisés et terres agricoles en présence constituent aujourd'hui des coupures d'urbanisation entre les différents villages, et soulèvent des enjeux paysagers forts quant à leur maintien puisque constitutifs de l'identité du territoire.

## Les Chavonnes

Le village des Chavonnes est le plus à l'Ouest de la Perrière. Il se situe à proximité directe de la commune de Brides-les-Bains, implantée en fond de vallée, de l'autre côté de la RD 915. Un cheminement piétonnier permet (via un passage sous la RD915) de relier le centre-bourg de Brides-les-Bains et ses services de proximité.

### Relief et environnement

Le village s'établit sur un terrain en pente prononcée ou en terrasse et s'adosse à un versant fortement boisé. Ce village laisse apparaître des espaces entretenus en aval et en amont, avec une présence forte de jardins, vergers et espaces agricoles.



#### Éléments remarquables et équipements

- bassin
- † chapelle
- ancienne école
- four
- Ⓟ parking

#### Réseau viaire

- route départementale
- axe secondaire
- - - Chemin
- ⋯ Sentier

#### Bâti

- Cours d'eau
- Espace boisé
- Prairies permanentes

### Réseau viaire

Le réseau viaire se caractérise par :

- Des chemins voués à la circulation automobile, parallèles aux courbes de niveau. Une voie de bouclage a été réalisée suite à l'urbanisation de l'Ouest du village, permettant une liaison directe à la RD 915. **Cet axe reste aujourd'hui sous-dimensionné et permet difficilement aux véhicules de se croiser.**
- Des chemins piétons qui se développent dans le sens de la pente. Certains de ces chemins relèvent du domaine privé. Des chemins et sentiers permettent de rejoindre Brides-les-Bains et l'autre versant de la vallée, mais aussi de parcourir les hauteurs.

### Morphologie urbaine

La composition urbaine du village actuel distingue :

- Le village d'origine qui organise les ensembles bâtis et les espaces viaires selon une structure de bourg. Cela se traduit par une forte densité du bâti, tout en conservant des espaces interstitiels composés de jardins et vergers donnant une cohérence à l'ensemble. L'intégration du végétal contribue à la mise en valeur des villages de fond de vallée. Les constructions sont implantées le long de la voirie, ce qui contraint la circulation automobile et le stationnement, mais dans une moindre mesure que dans les autres villages.
- Les extensions récentes à l'Ouest du village avec une configuration bâtie lâche qui traduit une urbanisation faite au coup par coup, au fil des opportunités foncières. Elles prennent la forme de chalets individuels, construits dans des terrains de grandes dimensions, impactant fortement le paysage. Ce secteur a continué à se construire depuis les années 2010 de manière peu dense. De même, le lotissement Les Hauts de Giglary a été réalisé à l'Est, poursuivant l'extension du village en direction de Champétel. Le développement récent de ces secteurs résidentiels rompt avec l'identité patrimoniale des villages et traduit une urbanisation non maîtrisée.



*Les Chavonnes : une urbanisation en deux temps*



L'urbanisation contemporaine des Chavonnes est de plus en plus marquée par la pression des investisseurs et par l'hébergement touristique :

- Terrains à bâtir restant en rétention foncière afin de maximiser la vente future
- Réalisation de chalets collectifs pour la location saisonnière notamment en lien avec le tourisme thermal de Brides-les-Bains (photo de droite ci-avant)

Outre les problématiques de circulation, ces pressions ne permettent pas aujourd'hui de répondre aux enjeux de logement de la population permanente, qui se retrouve de plus en plus exclue du marché.

Le village se caractérise principalement par une implantation des constructions en cascade, pour s'adapter au relief. Les façades sont orientées dans le sens de la pente, autant pour le tissu ancien que pour les urbanisations récentes. Certaines constructions implantées le long de la RD915, à l'Est du village, comportent un faitage parallèle aux courbes de niveau. Cette configuration reste minoritaire.

L'espace public se limite aux voiries et aux espaces de stationnement.

En termes de patrimoine local, le village des Chavonnes dispose de 2 bassins en partie amont du village qui ne sont que peu visibles, et pas particulièrement mis en valeur.

Le village présente une vacance ponctuelle, par la présence de bâtiments inoccupés (logements vacants, corps de ferme ayant perdu leur vocation, etc.). Au regard de la taille du village, le potentiel de rénovation n'est pas négligeable pour limiter la consommation foncière.

Pour autant, l'offre de stationnement est aujourd'hui insuffisante pour permettre la densification du secteur. Le village des Chavonnes dispose seulement d'un parking d'environ 12 places au niveau de l'entrée Est.

Des travaux d'aménagement de la desserte amont du village ont été réalisés dans les années 2000, permettant notamment la viabilisation de terrains à bâtir en extension, de même que les réseaux d'assainissement. Ces

terrains sont aujourd'hui partiellement bâtis. Toutefois, les principales réserves foncières sont situées au cœur des espaces agglomérés, avec une accessibilité contrainte.

L'analyse visuelle du bâti inoccupé montre un potentiel réel (habitations inoccupées, corps de ferme ayant perdu leur vocation, etc.....), soit environ une dizaine de volumes ou de volumes partiels. Au regard de la taille du village, ce potentiel n'est pas négligeable et constitue une image qui déprécie la valeur architecturale des lieux.



## Champétel

### Relief et environnement

Le village s'adosse à un relief à forte pente, bordé par le talweg du ruisseau du Nant David. L'environnement du village comprend au Nord un espace boisé et au Sud, de l'autre côté de la RD915, un espace ouvert comportant des vergers.

### Morphologie urbaine :

La majorité des constructions sont implantées en cascade pour s'adapter au relief, avec des façades principalement orientés dans le sens de la pente. A l'aval du village se situe l'ancienne école, dans un espace ouvert, aujourd'hui réhabilitée en logements dédié au personnel communal.

Le village s'est peu étendu sur la période contemporaine. Pour autant, seul le parking sépare aujourd'hui Champétel du lotissement de Giglary, aux Chavonnes, qui s'est implanté presque en continuité avec le village.

Le réseau viaire est composé d'axes voués à la circulation automobile, parallèles aux courbes de niveau, ainsi que de chemins piétons qui se développent dans le sens de la pente.

La circulation est très contrainte par la densité bâtie, ce restreint fortement les possibilités de stationnement dans le village (4 places de stationnement). Un parking d'environ 20 places a été aménagé dans le talweg en amont du village, en direction des Chavonnes.

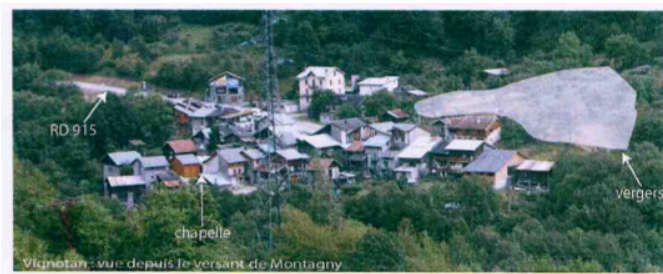
En ce qui concerne le patrimoine local, une fontaine abritée se place au centre du village. Cet espace n'est pas particulièrement aménagé, mais conserve les caractéristiques du lieu et s'intègre sobrement au tissu bâti.

Le village présente une vacance ponctuelle, par la présence de bâtiments inoccupés (logements vacants, corps de ferme ayant perdu leur vocation, etc.). Au regard de la taille du village, le potentiel de rénovation n'est pas négligeable pour limiter la consommation foncière et contribuer à améliorer la valeur architecturale du village. Néanmoins, l'offre en stationnement doit être mise en adéquation, le cas échéant, avec une augmentation du nombre de logements sur les ecteur.

## Vignotan

### Relief et environnement

Vignotan s'implante presque en fond de vallée, sur un relief assez marqué. En contrebas du village s'écoule le Doron de Bozel. C'est le seul village de fond de vallée à être situé en aval de la RD 915. L'environnement du village comprend à l'aval un espace boisé, et à l'amont, la route départementale surplombée de quelques vergers.



Le réseau viaire se caractérise par :

- Des chemins voués à la circulation automobile, parallèles aux courbes de niveau,
- Des chemins piétons qui se développent dans le sens de la pente. Certains de ces chemins relèvent du domaine privé.

Un chemin rural permet de relier en modes actifs Vignotan à la petite zone artisanale située à l'aval de La Perrière. Toutefois, ce cheminement ne permet pas de supporter les petits déplacements du quotidien, mais constitue plutôt un cheminement de loisirs en direction du Doron de Bozel.



**Configuration urbaine :**

L'urbanisation du village est influencée par le passage de la route départementale et par le relief. Pour autant, il s'est peu étendu sur la période contemporaine.

La configuration du village se caractérise principalement par une organisation dense des constructions, en cascade du fait du relief. Les façades sont orientées dans le sens de la pente, autant pour le tissu ancien que pour les urbanisations récentes. Certaines constructions implantées le long de la RD915, à l'Est du village, comportent un façage parallèle aux courbes de niveau. Cette configuration reste minoritaire.

La circulation automobile est très contrainte par la densité bâtie et par le relief, qui n'admet pas l'implantation d'espaces de stationnement au niveau du bourg. Un parking d'environ 8 places se situe au cœur du village, complété par un second d'une trentaine de places à l'aval.



Ce parking a permis d'accompagner les nombreuses rénovations observées ces dernières années sur Vignotan. Des stationnements privés ont aussi pu être réalisés au sein des projets de réhabilitations. Toutefois, la configuration de ce parking, de l'autre côté de la route départementale, couplé avec des vitesses élevées de circulation (profil routier de la route départementale et pente prononcée) fait que la poursuite des réhabilitations dans le vieux village passera nécessairement par le confortement de l'offre en stationnement côté village.



*Vue sur la traversée de la route départementale au niveau du parking*

Depuis l'axe principal, le village reste peu visible du fait du relief, ne permettant pas de l'appréhender dans sa globalité. Le front bâti, construit le long de la RD915, dissimule le reste des constructions implantées en contrebas. Contrairement aux villages des Chavonnes et de Champétel, Vignotan est directement affecté par les nuisances de cet axe routier (pollution sonore, visuelle).

Une chapelle rénovée s'établit au centre du village. Ses abords sont fleuris et peu aménagés dans le respect de l'ambiance et des caractéristiques du lieu.



*La chapelle Saint Joseph à Vignotan*

On note en partie amont un recul du front bâti vis-à-vis de la route, qui abrite un espace public comportant un parking de proximité, un ancien four et une fontaine. Cet espace n'est pas valorisé, mettant en confrontation directe les éléments de patrimoine avec des espaces dédiés à la voiture (parking, voirie).

De nombreuses rénovations ont été réalisées ces dernières années, qui permettent de valoriser la structure traditionnelle du hameau. Ces démarches sont à encourager.



Le village présente encore une vacance ponctuelle, par la présence de bâtiments inoccupés (logements vacants, corps de ferme ayant perdu leur vocation, etc.). Au regard de la taille du village, le potentiel de rénovation n'est pas négligeable pour limiter la consommation foncière et contribuer à améliorer la valeur architecturale du village. Néanmoins l'offre en stationnement doit être mise en adéquation avec une augmentation du nombre de logements.



En revanche, comme dit précédemment, le facteur limitant principal à la rénovation des volumes bâti est le déficit en stationnement. En effet, un parking a été conforté récemment au sud de la route départementale mais sa capacité ne permettra pas de supporter l'ensemble des rénovations encore possibles. De plus, la réalisation d'un parking en aval de la route départementale, plus près des bâtiments à réhabiliter et avec une accessibilité plus sécurisée, est préférable.

## La Perrière

### **Relief et environnement**

Le village est implanté sur un terrain en pente prononcée, il s'adosse à un versant fortement boisé. Il est bordé à l'aval par la RD915, ainsi que des espaces agricoles ouverts de part et d'autre de cet axe, séparant La Perrière de Saint Jean.

Le réseau viaire se caractérise par :

- Des chemins voués à la circulation automobile, parallèles aux courbes de niveau,
- Des chemins piétons qui se développent dans le sens de la pente. Certains de ces chemins relèvent du domaine privé.

### **Configuration urbaine :**

Le village de La Perrière s'est peu étendu sur la période contemporaine. Sa configuration urbaine concerne essentiellement l'organisation des ensembles bâtis et des espaces viaires.

Le village se caractérise principalement par une organisation dense des constructions, en cascade du fait du relief. Les façades sont orientées dans le sens de la pente, autant pour le tissu ancien que pour les urbanisations récentes. Certaines constructions implantées le long de la RD915, à l'Est du village, comportent un faitage parallèle aux courbes de niveau. Cette configuration reste minoritaire.

Des locaux techniques municipaux se situent sur les hauteurs du village, au pied de l'ensemble boisé contre lequel s'adosse le village.

Le réseau viaire est très contraint par la densité bâtie, et certaines ruelles sont particulièrement étroites. Hormis une douzaine d'emplacements en amont du village, les espaces de stationnement sont très réduits. De fait, la circulation motorisée est contrainte au sein du village. Au vu des enjeux de densification du secteur, le dimensionnement des parkings et de la voirie est un enjeu non négligeable.

L'analyse visuelle du bâti inoccupé montre un potentiel de plusieurs volumes construits (habitations inoccupées, corps de ferme ayant perdu leur vocation, etc....).



Le patrimoine local est constitué d'un oratoire qui s'intègre discrètement au paysage. Il marque le croisement entre l'entrée aval du village et la route départementale.



#### Éléments remarquables et équipements

- bassin
- † chapelle
- élément de patrimoine
- mairie
- parking

#### Réseau viaire

- route départementale
- Chemin
- Sentier

- Bâti
- Espace boisé
- Prairies permanentes

## Saint Jean

### Relief et environnement

Le village s'implante sur un terrain au relief prononcé, entre deux ensembles boisés au Nord comme au Sud, et surplombe la route départementale. En arrivant depuis le fond de vallée à l'Ouest, la vue sur le Massif de la Vanoise contribue particulièrement à la mise en valeur du village.

De part et d'autre du village, l'environnement naturel se caractérise à l'Est par un espace ouvert entretenu de type jardin ou verger et à l'Ouest un relief pentu et boisé.

Le réseau viaire se caractérise par :

- Des chemins voués à la circulation automobile, parallèles aux courbes de niveau,
- Des chemins piétons qui se développent dans le sens de la pente. Certains de ces chemins relèvent du domaine privé. Un sentier permet notamment de relier à pied le village de Saint Jean à celui de la Perrière, par l'amont.



*L'arrivée sur Saint-Jean depuis La Perrière*

**Configuration urbaine :**

Le village est scindé en deux parties. Au Nord de la route départementale, le paysage est marqué par l'imposante église et le mur du cimetière qui la jouxte, éléments autour desquels s'organise le bourg ancien. Celui-ci se caractérise par une forte densité bâtie et une architecture traditionnelle.

Au Sud, les constructions sont plus diffuses et le traitement architectural se distingue du caractère patrimonial du village.

Tout comme les autres villages, les constructions s'implantent en cascade au vu du relief. Les faitages sont orientés dans le sens de la pente, autant pour le tissu ancien que pour les urbanisations récentes. Certaines constructions implantées le long de la RD915, à l'Est du village, comportent un faitage parallèle aux courbes de niveau. Cette configuration reste minoritaire.

Le réseau viaire est très contraint par la densité bâtie. La circulation automobile est rendue complexe par l'étroitesse des rues. Néanmoins, l'implantation des constructions et des voies d'accès rend le croisement des véhicules moins délicat qu'au sein des autres villages. Le stationnement est possible dans le village au niveau du parking de la mairie (7 places), ainsi que celui de l'église (environ 25 places).

Du bâti inoccupé est observé, que cela soit des habitations traditionnelles ou d'anciens corps de ferme. Au regard de l'enjeu de valorisation des villages, leur réhabilitation doit être encouragée : il convient donc de ne pas faire un appel d'air avec la possibilité de réaliser des nouveaux logements sur des terrains nus et ainsi détourner le marché de ces projets de réhabilitations.



Le village de Saint-Jean, chef-lieu de l'ancienne commune de la Perrière, comprend en son centre l'église, la mairie annexe de Courchevel, et le cimetière. Ce sont des éléments caractéristiques du patrimoine architectural du village, en plus de la chapelle Notre-Dame-de-Grâce à l'Est du village et de deux bassins en amont et en aval du village. L'église Saint-Jean Baptiste a été rénovée à l'occasion des Jeux Olympiques de 1992, mais son intérieur comporte encore les caractéristiques baroques.

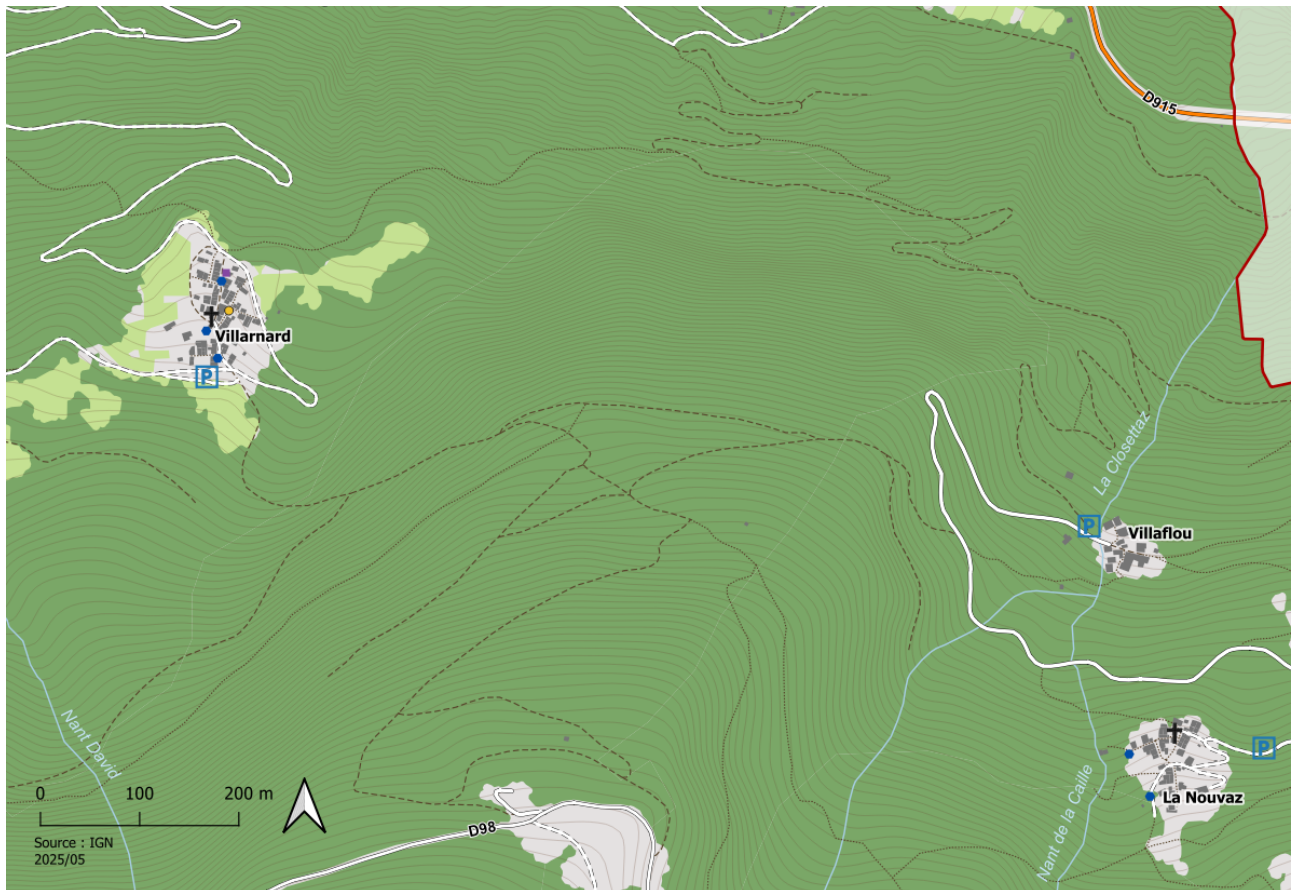
Les locaux techniques municipaux se situent en aval du village, à proximité immédiate du réseau viaire.

### Les villages de la partie haute de la commune

→ Se reporter complémentaiement aux principaux constats de l'OAP thématique B

La partie haute de la commune comprend trois villages patrimoniaux : Villarnard, Villaflou, et la Nouvaz, ainsi que la Tania, village et station. Ces regroupements bâtis s'implantent à une altitude qui varie entre 1 000 et 1 400 mètres, sur un versant boisé qui domine la vallée.

Le versant est sillonné par des itinéraires de randonnée entre les différents hameaux, permettant également de rejoindre le fond de vallée ou les sommets.



#### Éléments remarquables et équipements

- bassin
- † chapelle
- ancienne école
- four
- P** parking

#### Réseau viaire

- route départementale
- axe secondaire
- - - chemin
- ⋯ sentier

- Bâti
- Espace boisé
- Prairies permanentes
- Cours d'eau

## Villarnard

### **Relief et environnement**

Le village s'établit sur un terrain en pente douce au cœur d'un ensemble boisé, dans un cadre paysager préservé. L'accès à Villarnard se fait par une route de sous-bois qui relie le village au bas de la vallée, au niveau de La Perrière et des Chavonnes. Cet accès est déneigé en hiver.

Le réseau viaire interne au village se caractérise par :

- Un unique accès routier qui contourne le village, parallèlement aux courbes de niveau,
- Des chemins piétons dans le reste du village.

### **Configuration urbaine**

Villarnard se caractérise par son architecture de montagne et sa forte densité bâtie, qui contraint le réseau viaire. De fait, la voiture est exclue au sein du village au profit de la circulation piétonne. Une aire de stationnement a récemment été aménagée au Sud du village. **La route d'accès depuis La Perrière a été confortée en 2024, améliorant ainsi sensiblement l'accessibilité du village.**

Le bâti s'implante en cascade pour s'adapter au relief, et les façades sont principalement orientées dans le sens de la pente. La situation géographique du village est une réelle plus-value pour sa mise en valeur, lui permettant de conserver son caractère authentique et préservé.

Le patrimoine local est assez diversifié : un ancien four se situe au centre du village, la chapelle Saint Roch à l'amont, et l'ancienne école en aval (Maison du Patrimoine). Trois bassins sont également dispersés sur l'ensemble du village.

**L'analyse visuelle du bâti inoccupé montre plusieurs volumes inoccupés au cœur du village. On note aussi 6 ruines. Le confortement récent des réseaux devrait faciliter les réhabilitations, suite la problématique de la gestion du stationnement est traitée.**



*Les ruelles de Villarnard*

## Villaflou

### **Relief et environnement**

Le hameau est implanté sur un terrain en pente assez prononcée, à proximité immédiate d'espaces boisés denses au Nord comme au Sud. De part et d'autre du village s'établissent également des espaces plus ouverts, avec des jardins à l'Est et un verger à l'Ouest. Le village de Villaflou est bordé par le ruisseau de la Closettaz.

### **Configuration urbaine**

Villaflou se caractérise par ses chalets à l'architecture de montagne. Le bâti est dense et les ruelles resserrées et parfois enherbées, ce qui contribue à l'intégration du village dans son environnement naturel, excluant la voiture en son sein.

Le bâti s'implante en cascade pour s'adapter au relief, et les façades sont principalement orientées dans le sens de la pente. La situation géographique du village est une réelle plus-value pour sa mise en valeur, lui permettant de conserver son caractère authentique et préservé.

Le patrimoine architectural, regroupé à l'entrée du village, est constitué de la chapelle Sainte-Anne, d'un ancien moulin et d'un bassin. Un second bassin se situe à l'extrémité Est du village.

L'accès au village se fait par une route goudronnée depuis la Nouvaz et la station de Courchevel. Des chemins non carrossables mènent également à La Perrière et Saint Jean, ainsi qu'à Villarnard depuis l'Ouest du village, en plus de sentiers de randonnée reliant les différents hameaux.

Le réseau viaire au sein du village, inadapté à la voiture, privilégie une circulation essentiellement piétonne. La présence de la voiture est tolérée à l'entrée du village, mais est rapidement contrainte par l'étroitesse des rues au niveau de la chapelle. Un parking d'une douzaine de place se situe à l'Ouest du village et permet aux véhicules de stationner afin d'accéder au village à pied.

L'analyse visuelle du bâti inoccupé laisse apparaître très peu de volumes vacants ce qui confirme l'attrait des lieux. Des possibilités éventuelles de densification existent cependant en entrée Ouest, en surélévation des parking existants semi-enterrés.

## La Nouvaz

### Relief et environnement

Le village de la Nouvaz s'implante sur un terrain en pente assez prononcée, au cœur d'un espace boisé fermé. Au Sud et à l'Ouest, des vergers offrent un environnement naturel plus ouvert. Néanmoins, le relief permet de profiter d'une vue dégagée sur la vallée depuis le village. Le Nant de la Caille s'écoule à l'Ouest de La Nouvaz.

### Configuration urbaine

Le village s'organise autour d'ensembles bâtis dessinés par le réseau viaire, qui crée des espaces de respiration végétalisés. Les constructions sont caractérisées par leur architecture de montagne, et s'implantent en cascade pour s'adapter au relief. Les façades sont principalement orientés dans le sens de la pente.

La chapelle Sainte-Marguerite en centre village et trois bassins répartis en périphérie constituent le patrimoine des lieux. Ces espaces ne sont pas particulièrement aménagés, mais s'intègrent dans leur environnement de manière sobre.



*L'implantation des constructions en cascade à La Nouvaz*

L'accès au village se fait par l'Est, en empruntant la route de La Nouvaz depuis la station de Courchevel.

Le réseau viaire est très contraint par la densité bâtie, ceci permet difficilement la circulation dans le village. Il se caractérise par :

- Un axe principal goudronné qui traverse le village. Pour autant, le stationnement, les boîtes aux lettres et les locaux poubelles sont regroupés avant l'entrée du village. Ceci permet de limiter la présence de l'automobile dans le tissu bâti, de faciliter la gestion des collectes d'ordures ménagères. C'est également un moyen d'optimiser l'espace disponible dans le village qui est contraint par le relief et la densité des constructions.
- Un réseau viaire secondaire prend la forme de ruelles non goudronnées, dédiées à la circulation piétonne. Il donne accès au centre du village et constitue pour certaines habitations leur seule desserte.

L'analyse visuelle du bâti inoccupé montre environ 4 ruines dans le village.

## La station de la Tania, le Formier et la Tagna

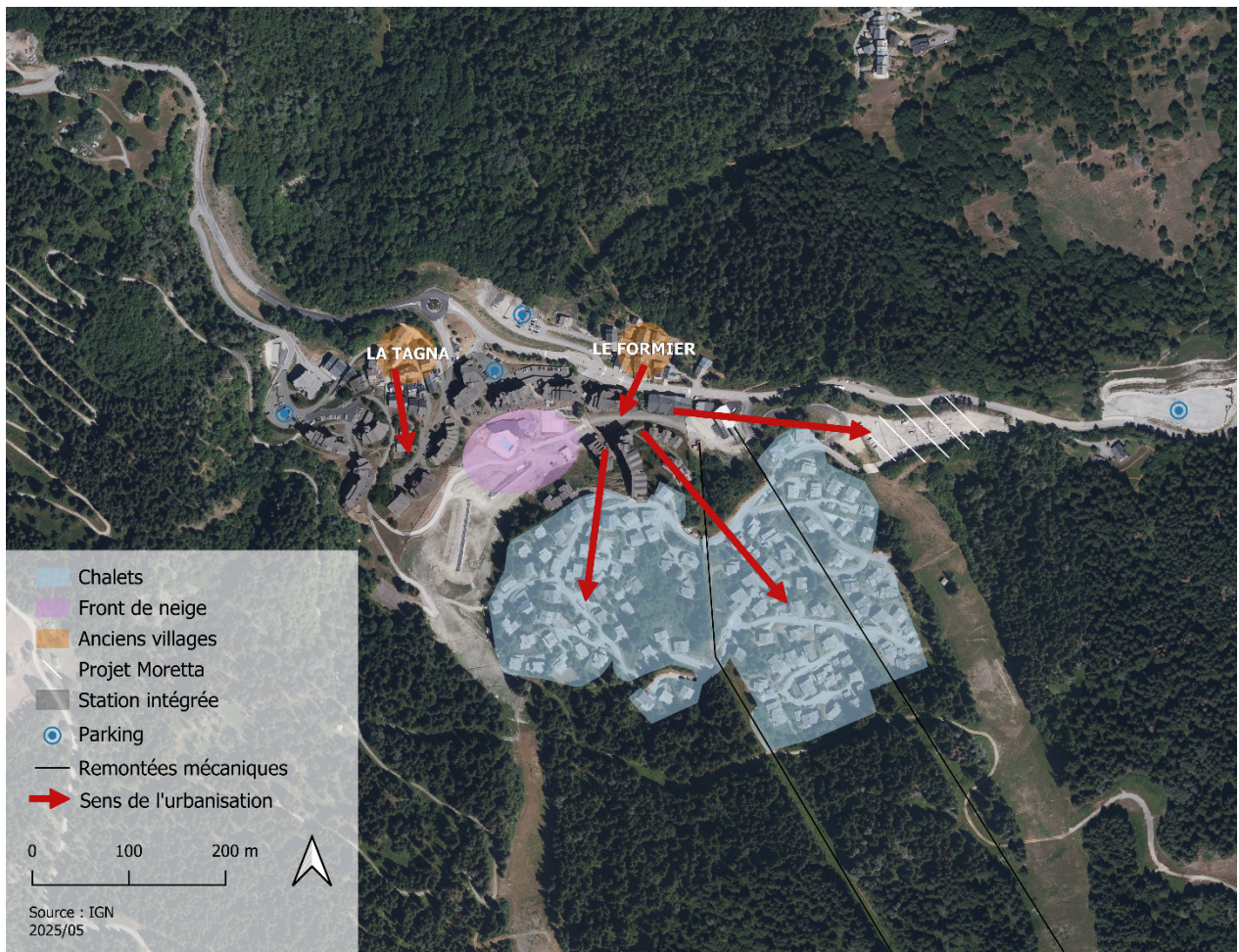
La station de la Tania, par ses enjeux qui lui sont propres, a fait l'objet d'une étude spécifique.

### **Relief et environnement**

Implantée à 1 400 mètres d'altitude, la station de La Tania s'est développée sur un replat et s'adosse aux reliefs plus pentus en amont.

Le caractère naturel des lieux a été largement bouleversé par l'aménagement de la station de sports d'hiver en vue des Jeux Olympiques d'Albertville de 1992. Des déboisements, terrassements, recouvrements de ruisseaux ont été réalisés pour y implanter l'ensemble des logements et infrastructures nécessaires au développement touristique du secteur.

Aujourd'hui, l'environnement naturel est composé de boisements denses en périphérie de la station, entrecoupés par le tracé des pistes de ski entre la station et les sommets.



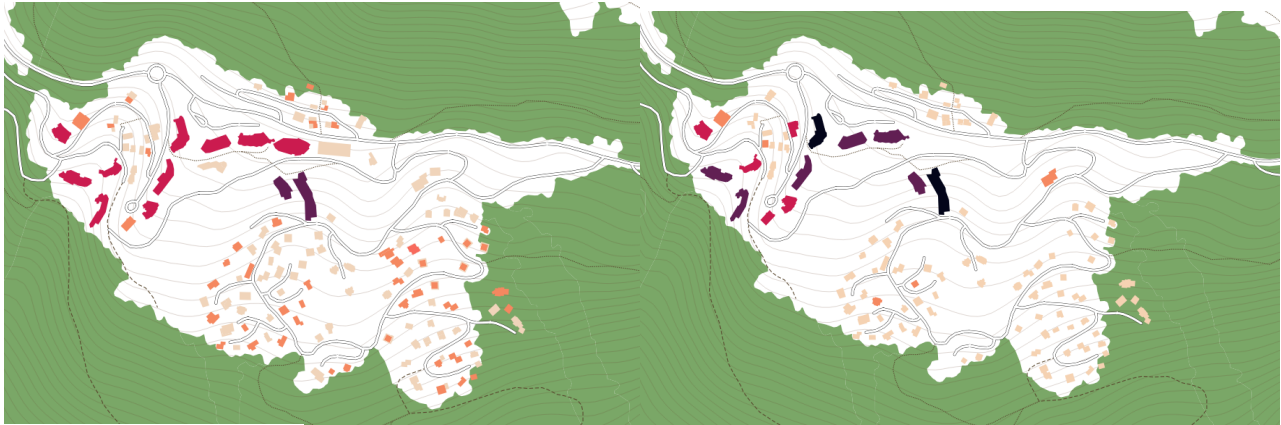
*La station de la Tania*

### **Morphologie urbaine**

La Tania s'organise en deux principaux secteurs d'urbanisation : le cœur de la station en aval, et un ensemble de chalets en amont de la station, qui se sont développés dans un second temps.

La Tania s'est développée selon le modèle des stations de 3<sup>ème</sup> génération, prenant appui sur les villages ancestraux de La Tagna et du Formier. Au centre, le front de neige prend la forme d'un arc de cercle autour duquel se sont implantés un ensemble d'immeubles d'une hauteur importante, variant de 6 à 11 étages. Ceux-ci regroupent l'ensemble des services et commerces, ainsi que la majorité des hébergements touristiques, constituant un ensemble très dense. Cette configuration permet un accès direct au domaine skiable par les remontées mécaniques. Néanmoins en termes de morphologie, la hauteur des immeubles contraste nettement avec celle des constructions préexistantes du Formier et de la Tagna.

Suite à l'aménagement du centre de la station, un ensemble de chalets s'est développé en amont, au milieu de la forêt. Ils étaient encore peu nombreux au début des années 1990, et se sont multipliés à la fin de la décennie. L'urbanisation, plus lâche, s'est faite au milieu de la forêt, et regroupe aujourd'hui une centaine de chalets assez imposants. Le quartier des chalets couvre près des deux-tiers de la surface urbanisée de la station, pour une densité très faible. Cette configuration témoigne d'une urbanisation non maîtrisée et consommatrice d'espaces naturels et forestiers. Pour autant, ces chalets parviennent à s'intégrer dans leur environnement par une hauteur plus modérée et les matériaux utilisés (bois).



#### Nombre de logements

- 1 - 2
- 2 - 5
- 5 - 25
- 25 - 53
- 53 - 81

#### Nombre d'étages

- 0 - 2
- 2 - 4
- 4 - 7
- 7 - 11

*Une densité très contrastée à la Tania – Source : IGN*

L'organisation spatiale permet de dissocier les flux, avec un front bâti qui s'est développé en interface entre les espaces dédiés à l'automobile, et le front de neige dédié à la pratique du ski et aux activités touristiques. Avec le développement rapide de la station, certains disfonctionnements fonctionnels se sont renforcés.

La gestion des flux piétons, qui sont peu sécurisés et manquent de clarté pour les usagers, reste un enjeu. Cela concerne notamment la liaison entre le secteur des chalets et le front de neige, qui repose essentiellement sur l'utilisation de l'ascenseur privé, un espace qui peut être sujet à des incivilités.

De plus, la construction de 4 nouveaux bâtiments dans le cadre du projet Moretta, voués à accueillir 990 lits touristiques et 60 lits saisonniers, continue de transformer le paysage de la station. Ce projet s'implante sur l'ancien parking du Saz. Pour autant, le stationnement sera conservé en sous-sol, ce qui d'après les études ne générera pas de déséquilibre entre l'offre et les besoins malgré l'objectif d'augmentation de la fréquentation touristique visé.



*Les immeubles de la station de la Tania*



## Les déplacements

### Accès voiture et stationnement

La station de la Tania est desservie par la RD98. L'accès principal se fait depuis Courchevel et la vallée de Bozel à l'Est. La circulation automobile est ensuite limitée au sein de la station, et la voirie permet principalement d'accéder aux différents espaces de stationnement ainsi qu'au quartier des chalets.

En plus des stationnements privés, un parking souterrain collectif d'une capacité de 300 places permet de limiter la présence de l'automobile aux abords de la station. Pour compléter l'offre, des parkings aériens sont présents le long de la route D98, principal axe de desserte de la station.

- Le parking du Formier (83 places)
- Le parking de Combout, qui dispose aussi d'une aire pour les camping-cars.

D'après l'étude d'impact de 2015 concernant le projet Moretta, l'offre en stationnement proposé par la commune est suffisante. Les besoins en stationnement s'élevaient à environ 970 places, tandis que la station en propose 263 en parking public et 800 en parking privé, soit plus de 1 050 places.



### Cheminements piétons

Le maillage piétonnier joue un rôle essentiel dans l'animation de la station.

Les déplacements piétons au sein de la station sont assurés par la présence de chemins dédiés, passerelles et escaliers. Deux ascenseurs intégrés aux constructions permettent de franchir des grandes dénivellations. Ils permettent de relier le front de neige au secteur des chalets pour le premier (27 mètres), et au niveau de la route départementale en contrebas pour le second (15 mètres).

Les espaces urbanisés sont globalement bien reliés au front de neige, hormis de secteur des chalets vers lequel les liaisons piétonnes restent peu lisibles et peu sécurisées.



*Les aménagements piétons dans la station*

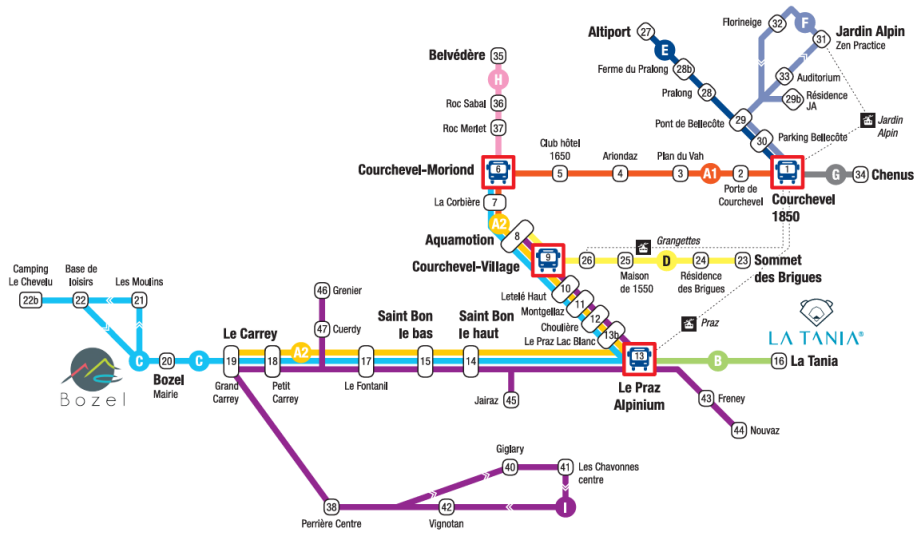
### Navettes

La Tania est également desservie par un réseau de navettes.

- La ligne S65 depuis la gare SNCF de Moutiers. Elle circule toute l'année, et à fréquence renforcée pendant les saisons d'hiver et d'été, particulièrement les samedis.
- La ligne B du réseau inter-stations depuis Courchevel Le Praz. Cette navette saisonnière gratuite est en service de décembre à avril. En haute fréquence, elle circule environ 2 fois par heure :
  - De 7h15 à 20h20 au départ de la Tania

PARTIE I : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

- De 8h20 à 20h10 au départ de Courchevel Le Praz.  
De 21 à 2h du matin, elle circule une fois par heure, directement vers ou depuis Courchevel 1850.



Plan du réseau des navettes « ski-bus »

Quantitativement, il semble que l'offre en stationnement suffise à absorber la demande.

Type de clientèle	Effectifs	Nb de voitures	Remarques	Bilan offre-besoins
En hébergement touristique	3 600	840	- Hébergement touristique : le calcul du nombre de voitures représentées tient compte des taux de remplissage des hébergements et du mode de transport affecté (la clientèle des chalets est acheminée par minibus et ne consomme que peu d'espace pour le stationnement des voitures).	L'offre : - parking public : 600 places - emplacements privés : 380 places
Actifs saisonniers	408	40	- La clientèle à la journée est très faiblement représentée (cf vente de forfaits) et la journée du dimanche n'est pas surfréquentée en nombre de voitures.	Les besoins : ils s'élèvent à environ 900 places de parking.
Journée	-	-	A noter : la faible fréquentation de la clientèle à la journée est essentiellement due au fait que La Tania n'est pas un point de départ principal du domaine des 3 Vallées.	Au total, l'offre s'équilibre quantitativement avec les besoins.

Toutefois :

- L'utilisation des emplacements souterrains privés est souvent déterminée par les conditions climatiques (le mauvais temps incite les propriétaires à se garer sur leur emplacement sous-terrain)
- Il est constaté un stationnement « anarchique » le long de la RD 98 limitant les distances à parcourir entre le.de stationnement et le cœur de la station mais accentuant l'insécurité liée à la traversée de cette voie de transit.

### 1.7.3 Analyse patrimoniale

#### L'architecture traditionnelle et les spécificités architecturales locales

L'architecture vernaculaire est l'architecture qui est propre au lieu (18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et début du 20<sup>e</sup> siècle). L'analyse urbaine et architecturale de la commune s'attache à l'étude des fondements qui ont conduit à la concrétisation physique de la commune cette approche permet de prévoir un aménagement ultérieur de la commune cohérent avec le tissu local représentatif.

Les caractéristiques fondamentales de l'architecture traditionnelle correspondent à une démarche constructive pragmatique vis-à-vis de l'environnement. La gestion de l'orientation de la construction, du relief, du climat, de la proximité des terres agricoles, etc ... a façonné la typologie architecturale locale.

#### **Analyse de l'architecture locale**

##### ***L'adaptation du terrain***

La localisation des constructions correspond en premier lieu au souci des anciens à préserver les meilleures terres agricoles pour leur subsistance. En conséquence les villages et les hameaux se localisent sur les reliefs les plus prononcés difficiles à cultiver. Cette caractéristique influe directement sur l'adaptation des constructions à la pente du terrain avec :

- Les contraintes climatiques (pluie, neige et vent) et l'évacuation de l'eau de pluie des abords immédiats du bâtiment. Ceci explique notamment la disposition majoritaire des faitages dans le sens de la pente du terrain pour laisser le libre cheminement gravitaire de l'eau
- Les contraintes fonctionnelles d'accès aux différents locaux au regard de pentes de terrain fortes. Les accès aux différents locaux (granges, écuries, habitations) se font latéralement ou en pignon amont,
- La taille des constructions qui, montées manuellement, respectait de fait des terrassements doux : les constructions étaient conçues et réalisées de manière à limiter les efforts consécutifs aux terrassements : les murs de refend et l'altitude des planchers étaient « réglés » pour correspondre au terrain naturel et limiter ainsi des terrassements trop importants. Cette caractéristique avait un avantage induit : respecter une esthétique paysagère par la conservation du relief originel à l'abord des constructions.



##### ***Les volumétries***

L'architecture vernaculaire met en scène des masses bâties imposantes, de grande capacité, correspondant le plus souvent à des corps de ferme.

Au regard du relief de la commune (et des communes de la vallée de Bozel), fortement pentu, les constructions se développent fréquemment en cascade dans la pente du terrain. Elles peuvent également être indépendantes et monolithiques. Dans tous les cas, les volumes sont simples et proches du rectangle.



**Le vocabulaire architectural :**

La géométrie des toitures : À l'image des volumes, les toitures sont simples (à 2 pans), d'une pente d'environ 35% qui correspond à l'usage du matériau traditionnel : la lauze.

Les volumes de toitures sont sans reliefs (sauf cheminées).

Les débords de toitures s'adaptent aux contraintes climatiques et/ou fonctionnelles :

- Faibles dépassées pour éviter les prises au vent,
- Dépassées de toitures adaptées à la protection des accès au bâtiment.

Les façades : Les façades sont simples conditionnées par les systèmes constructifs elles sont composées de :

- Pierres appareillées enduit à la chaux
- Souvent de mon pelage dit plus communément bardage correspondant au volume de grange pour les constructions à vocation agricole. Ces volumes caractérisent l'architecture traditionnelle avec 2 catégories :
- Le volume est situé dans l'emprise des murs en maçonnerie le martelage se développe entre 2 piliers en maçonnerie qui supporte les pannes sablière (A)
- Le volume est en saillie par rapport au mur en maçonnerie cette 2nde typologie et très caractéristique d'une architecture locale de la vallée de Bozel. ( C )

Assez fréquemment, les charpentes sont surhaussées par rapport aux murs de façades en reposant sur des empilements de bois indépendants (B). Ceci permet d'augmenter le volume de grange en fonction des besoins (évolutivité), avec des matériaux légers, et d'augmenter la surface de ventilation.

Les mantelages de façade peuvent intégrer des treillis augmentant la ventilation.

La présence du bois en façade est constructions et très importante. Pour quelques volumes à usage spécifique de grange, le bois est exclusif et traité architecturalement de manière similaire aux autres volumes traditionnels. (D)





Les percements :

a) *Forme et aspect*

L'architecture vernaculaire offre un registre de percements intéressant qui résulte des systèmes constructifs et d'une recherche esthétique.

Les constructions anciennes, qui n'a disposé comme matériaux et systèmes constructifs que la Pierre et le bois (ou le fer dès le 19<sup>ème</sup> siècle pour les linteaux), étaient limitées dans la gestion des grandes portées.

Les systèmes constructifs ainsi à la taille des ouvertures :

- Linteaux droits pour les petites portées : fenêtres ou portes (planches de bois, linteaux de pierre ou linteaux cintrés de pierre),
- Linteaux droits (bois ou fer) ou linteaux cintrés pour les portes de granges. Les linteaux de celle-ci correspondent souvent à la base du mantelage (bardage) de la grange.

En ce qui concerne principalement les fenêtres, elles s'orientent verticalement afin de gagner en surface d'éclairage (les linteaux étant limités en portée, la surface vitrée est agrandie en allège).

A noter que les systèmes constructifs des percements, principalement pour les parties habitables, étaient en grande majorité recouvert d'enduits. Les « linteaux de pierres ou de linteaux bois apparents » n'existaient pas à l'origine en raison des impératifs de protection contre les intempéries (air et eau). Il en est de même pour les pleines façades.



b) *Disposition*

La présence plus ou moins fréquente de percements dans les façades correspond aux usages des constructions. Les constructions à usage agricole comprennent plus ou moins de percements en fonction du nombre de pièces. Les percements, quelquefois de tailles assez importantes, sont disposés principalement en façades exposées.

Les constructions à usage d'habitation, fin 19e, début 20e, comprennent un grand nombre de percements disposés de manière régulière.



Les couleurs et les matériaux :

L'architecture traditionnelle met en scène uniquement des matériaux locaux, nobles et naturels, d'où des teintes essentiellement pastelées ou sombres. On peut citer les principaux :

- Murs de pierre enduits à la chaux avec granulats locaux - teinte gris-beige. Pour rappel, les murs étaient essentiellement enduits (protection contre les intempéries) ; seules les parties non habitées (granges, écuries) restaient éventuellement en pierres apparentes. Certaines constructions à usage d'habitation, souvent dans les villages du fond de vallée, bénéficient de traitements de façades particuliers avec des enduits lisses colorés et des décors peints. On ressent l'influence de la ville thermale de Brides-les-Bains. Les constructions datent de la fin du 19e siècle ou du début du 20e siècle. Les encadrements peints (chaux blanche) pour les petites ouvertures peuvent être présentes sur les constructions rurales.
- Couverture en lauzes (ou tôle plate sur tasseaux très ponctuellement dans la vallée de Bozel,
- Menuiseries en bois de couleur naturelle foncées avec le temps ou peintes quelquefois (gris clair pour les petites et grandes ouvertures, ou d'autres teintes quelquefois pour les volets),
- Boiseries de couleur naturelle, foncée ou grisée avec le temps.



Les accessoires architecturaux :

L'architecture local traditionnel décline une grande richesse d'accessoires :

- a) *Les garde-corps sont très diversifiés :*
  - En bois, à barreaudages verticaux carré 30 X 30 (ou tournés quelques fois), éventuellement posés à 45°, encadrés entre 2 lisses horizontales, une haute formant main-courante et une basse formant appui. Ils sont de couleur bois naturel (foncé ou grisé avec le temps). La partie basse peut être pleine,

- En serrurerie fine à barreaudages verticaux avec 2 ou 3 lisses horizontales. Des volutes et une rosace intermédiaire peuvent agrémenter l'ensemble. Ce type de barreaudage est particulièrement intéressant pour les parties peu abritées (soumises aux intempéries).
- En bois plein ou à palines découpées.



b) *Les ouvertures et leurs protections*

Les fenêtres : Plus hautes que larges, elles se déclinent avec de grands carreaux (4 ou 6 volumes) qui participent à la composition des façades.

Les portes de grandes tailles : elles correspondent aux portes de granges ou d'écuries. Elles disposent de linteaux cintrés ou de linteaux droits

Les volets : Les volets sont peu présents dans l'architecture traditionnelle. Lorsqu'ils existent, ils sont de type ouvrant à la française persiennés ou à panneau ou les deux. Ils sont de couleur bois ou peints.



c) *Les planches de rives de toiture*

Quand elles existent, elles sont droites et sans découpe.

Les abords :

a) *Traitement des abords*

Les abords des constructions sont traités de manière rustique. Ils s'apparentent davantage à une restitution du terrain d'origine qu'à un traitement volontairement paysager. Seuls quelques chemins éventuellement empierrés, bénéficient d'un traitement volontaire.



#### b) Les clôtures

Lorsqu'elles existaient, les clôtures étaient, à l'origine, composées de lames d'épicéa épointées, sans coloration (vieillesse et coloration grise avec le temps). Elles protégeaient souvent les jardins. Elles étaient disposées en pleine terre ou quelquefois sur des murets de soutènement de pierres sèches le long de voies. Elles sont peu fréquentes et discrètes.

#### c) Les murets

Un grand nombre de murets, constitués de pierres sèches grises de petites tailles, permettent la création de replats dans les villages ou dans les sites agricoles. Ils peuvent correspondre à une délimitation du domaine privé le long des voies notamment.

### Conclusion

L'architecture rurale est une traduction exemplaire d'architecture contemporaine : la fonction crée la forme. L'adaptation au terrain, l'exposition, les contraintes climatiques, les usages, les techniques constructives, les matériaux, etc .... Concourent à une mise en œuvre respectueuse et durable de la construction. Ceci n'occulte pas pour autant une certaine recherche de l'esthétique avec des compositions de percements ou la réalisation de quelques décors de façades ou d'accessoires. La présence sur la commune d'une architecture traditionnelle de qualité est une évidence ; son respect est une nécessité.

## Les évolutions

### Les interventions sur le bâti traditionnel

Les constructions traditionnelles dévolue depuis quelques années, mais les interventions restent surtout préhensibles dans les villages d'altitude (principalement la Nouvaz et Villaflo).

Deux types d'attitudes sont identifiés :

- Le maintien de la construction à l'existant ou avec de faibles transformations,
- Les modifications permettant d'adapter la construction aux nouvelles exigences de confort.

Si la première assure un maintien de l'identité architecturale, la plus grande vigilance et requise pour la 2<sup>de</sup> pour éviter de dénaturer le bâtiment.

C'est généralement l'influence sur les percements qui est décisive : créations, changement de dimensions, échelles de taille entre les différentes ouvertures, volets, matériaux, peuvent dénaturer les constructions.

Les interventions actuelles sont généralement intéressantes car, outre le maintien du patrimoine, elles réussissent à s'adapter au contexte local et à envisager les évolutions cohérentes avec les constructions existantes.

Plusieurs exemples sont disponibles notamment dans les villages d'altitude. Ils sont remarquables :

- Par le maintien des volumétries et un traitement rustique des abords,
- Par le maintien des rapports entre surfaces maçonnées et surfaces en bois en façades,

- Intégration de nouvelles ouvertures principalement dans les parties non maçonnées,
- Par le maintien des teintes d'origine.

Parmi ces exemples, on constate fréquemment des traitements « contemporains » n'hésite pas à intégrer de larges parties vitrées dans les mantelages. La légèreté des matériaux et les transparences sont préservées.

**On note la réalisation d'une étude spécifique de volumétrie réalisée en 1991 par l'architecte Daniel Jaulmes sur les villages de la Nouvaz, de Villaflou et de Villarnard. Elle permet d'envisager une évolution des constructions en maintenant la cohérence globale des groupements bâtis.**

### **Les constructions neuves**

Les villages de la Perrière, hormis Les Chavonnes, se sont assez peu développés. Les Chavonnes se sont un peu développées à l'ouest.

À l'avenir, les constructions neuves doivent, dans un esprit de développement durable, s'adapter au contexte local en s'inspirant de l'authenticité des constructions traditionnelles. Des solutions mimétiques ou novatrice sont possibles en prohibant tout folklore néo régionaliste (mimétisme intégrant des vocabulaires architecturaux et esthétiques « à la mode », étrangers au lieu).

### **La station de la Tania**

Cette station de 3e génération est issue d'un schéma d'urbanisme pré-pensé. L'architecture fait partie de ce schéma. Historiquement, la station a évolué en 2 tranches : le centre station dense composé d'immeubles et le secteur de chalets.

On peut considérer que le site est, en termes d'architecture, globalement cohérent :

- L'identification de 2 secteurs distincts permet de comprendre immédiatement des espaces : le centre station et le secteur de chalets,
- Dans chacun des secteurs, l'unité de matériaux et de couleur permet une lecture homogène.

### **Le centre station**

Les constructions adoptent des règles adaptées aux lieux. On retrouve, par analogie mais sans mimétisme, les fondements de l'architecture traditionnelle :

- le respect du relief du terrain : les volumétries s'encastrent dans le terrain sans mouvements de terres excessifs,
- la simplicité des volumes : malgré leur taille, volumes sont simples et massifs. Les dégradés de toitures - par référence aux massifs montagneux – ondulent et évite des effets de « barres».
- Le profil des toitures : la pente des toitures est cohérente avec celle de l'architecture traditionnelle mais déclinées de manière contemporaine,
- Les couleurs et les matériaux
  - o Le matériau de couverture, le bois, permet par son caractère naturel, bonne intégration des constructions à l'environnement. Il est utilisé sous forme tavaillons dans certaines communes de la vallée de Bozel,
  - o Les façades sont largement revêtues de bois, de teinte naturelle foncée avec le temps ou peint de couleur blanc cassé.

L'intervention d'un seul concepteur pour la presque totalité des constructions et le respect et quelques règles citées ci-dessus permis d'assurer la cohérence architecturale de l'ensemble bâti.



### **Le secteur de chalets**

Le secteur de chalets s'est développé après le centre station. Une rupture franche s'est opérée en termes d'urbanisme, de volume et d'architecture. C'est la présence forte du bois, en façades, en toitures et en végétation qui assure le lien entre les 2 secteurs.

La composition urbaine s'inscrit dans une logique de lotissement dans lequel la voie de desserte serpente selon les courbes de niveau pour desservir individuellement chaque terrain. Les mises en scène sont largement engagées par la présence forte de la végétation dans laquelle s'inscrivent les constructions. La cohérence urbaine des constructions est assurée par 4 éléments majeurs :

- Le respect du terrain naturel par la limitation des mouvements de terres. Les constructions s'encastrent le plus possible dans le profil du terrain en évitant les effets de buttes ou de trous,
- La gestion de la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel et des phénomènes de « cascades de volumes » qui en résultent,
- Une disposition de faitage des volumes principaux des constructions dans le sens de la pente du terrain (systématisme structurant),
- L'aspect des constructions avec la présence exclusive du bois naturel et une similitude des profils de toitures.

Mais, au regard de la grande diversité des concepteurs, l'intervention d'un architecte conseil qui examinait systématiquement chaque projet, a permis d'assurer la cohérence globale l'ensemble bâti.





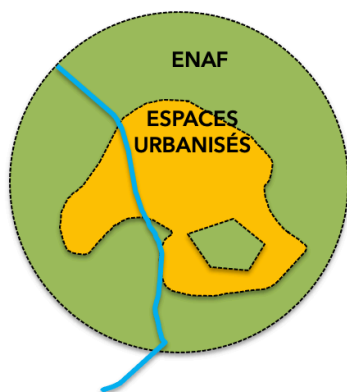
Eglise Saint Jean Baptiste - source : Google

# **PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION**

---

# Chapitre II.1 : Consommation de l'espace

## II.1.1. Délimitation des espaces urbanisés



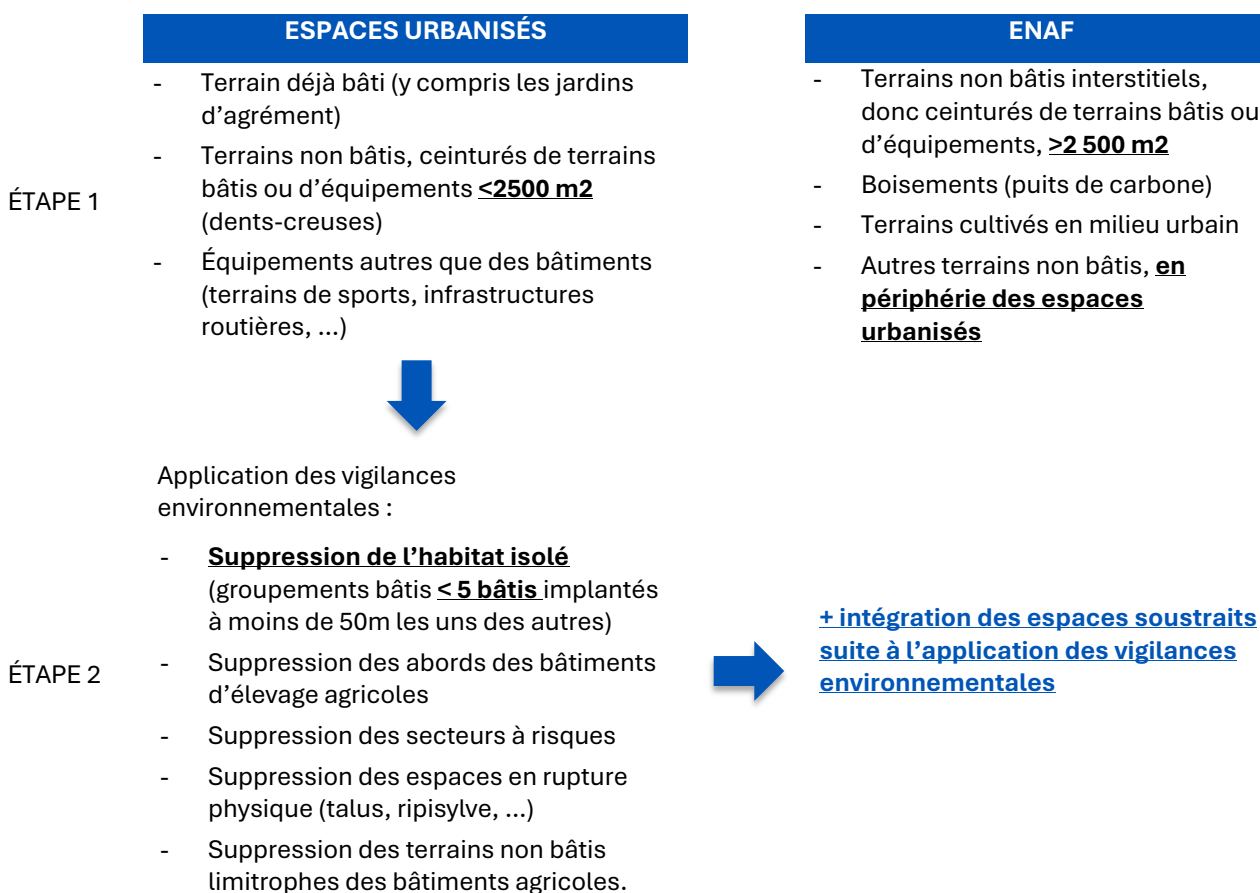
Espaces prioritaires de développement urbain pour préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que les corridors écologiques

Limiter l'artificialisation du sol pour assurer le confort climatique, ainsi que le maintien de la biodiversité en milieu urbain




### Vigilances à intégrer dans la délimitation :

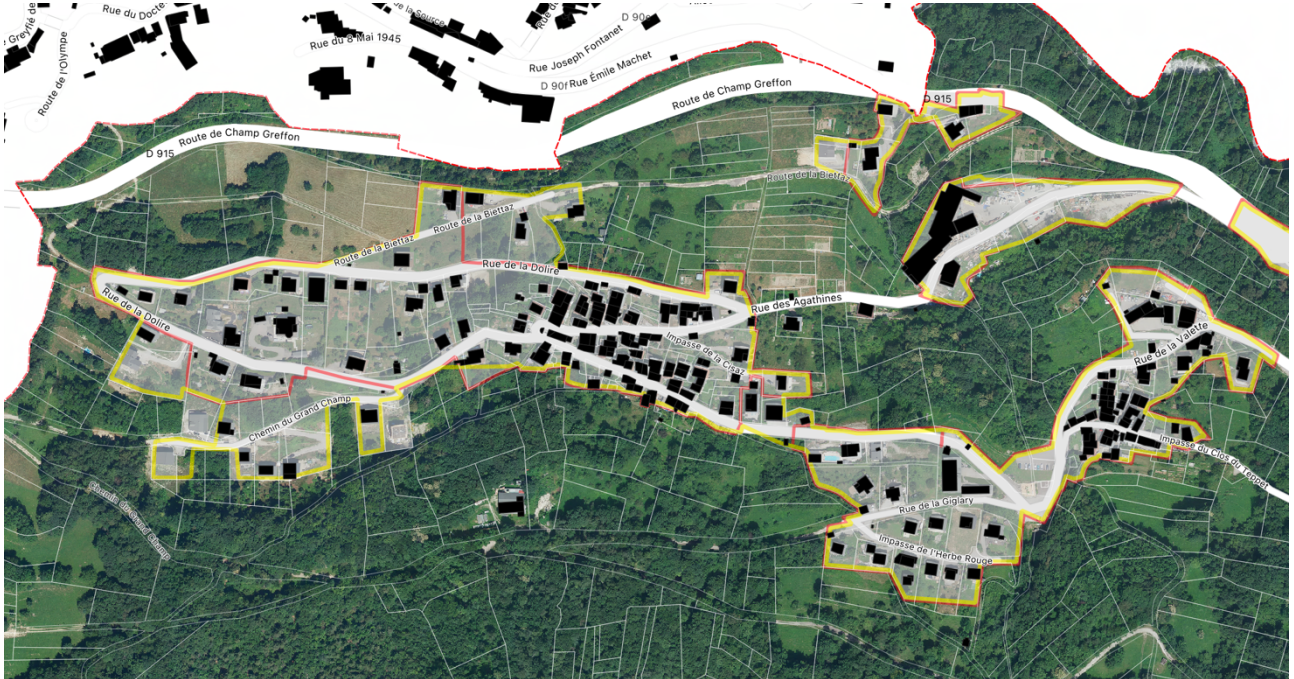
- Capacité réseaux
- Loi Montagne (limite d'urbanisation, continuité)
- Agriculture
- Risques
- Zones humides
- Dents-creuses importantes (donc apparentée à des ENAF\*, ...)

\* ENAF : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

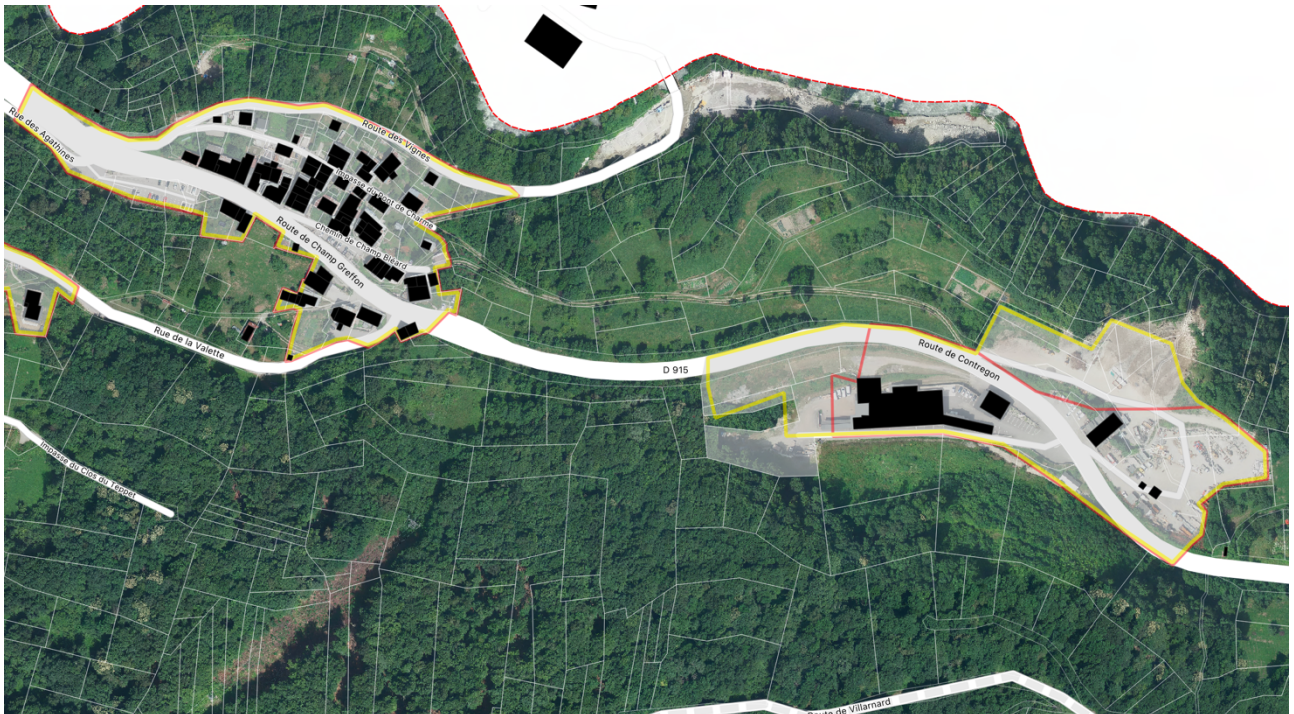


Les dents-creuses créées par une consommation d'espace sur la période 2011-2021 ne sont pas considérées comme dans l'enveloppe urbaine même si leur surface est inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>.

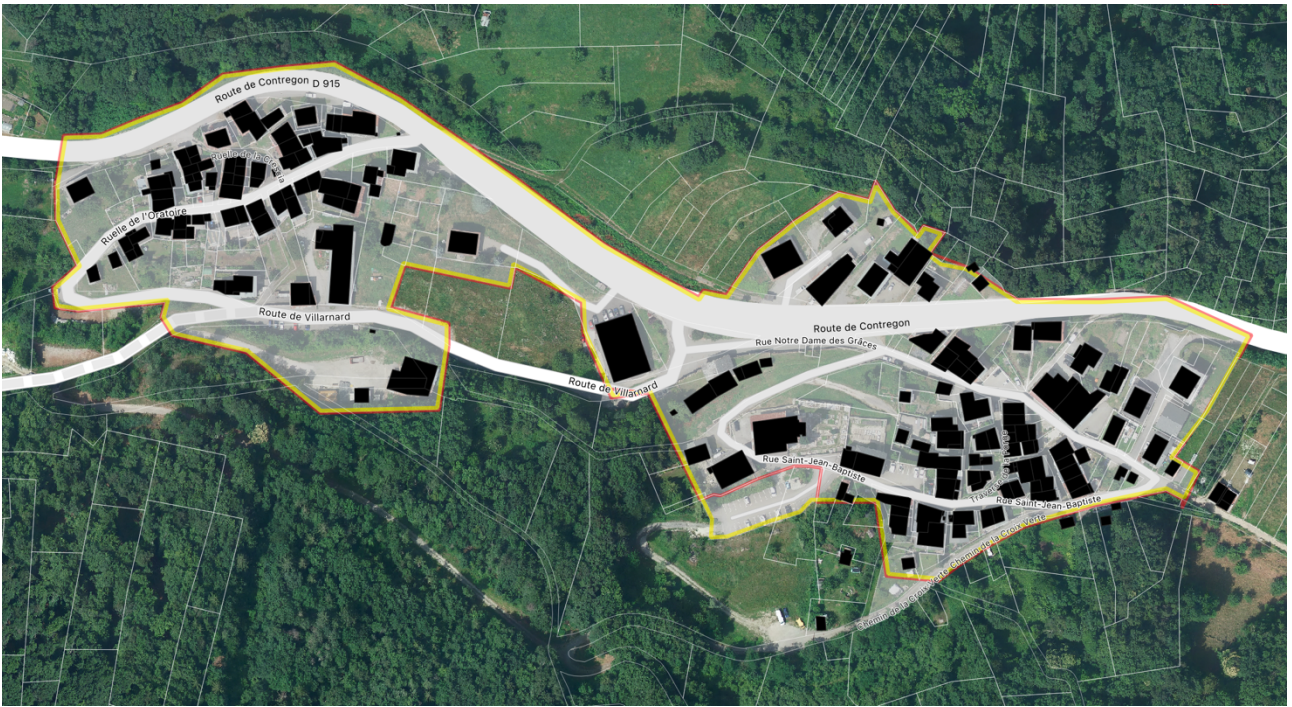
-  enveloppe urbaine 2011
-  enveloppe urbaine 2021
-  enveloppe urbaine 2024



Secteur des Chavonnes



Secteur de Vignotan



*Secteur de la Perrière – Saint-Jean*



*Secteur des villages patrimoniaux*





## VIGNOTAN

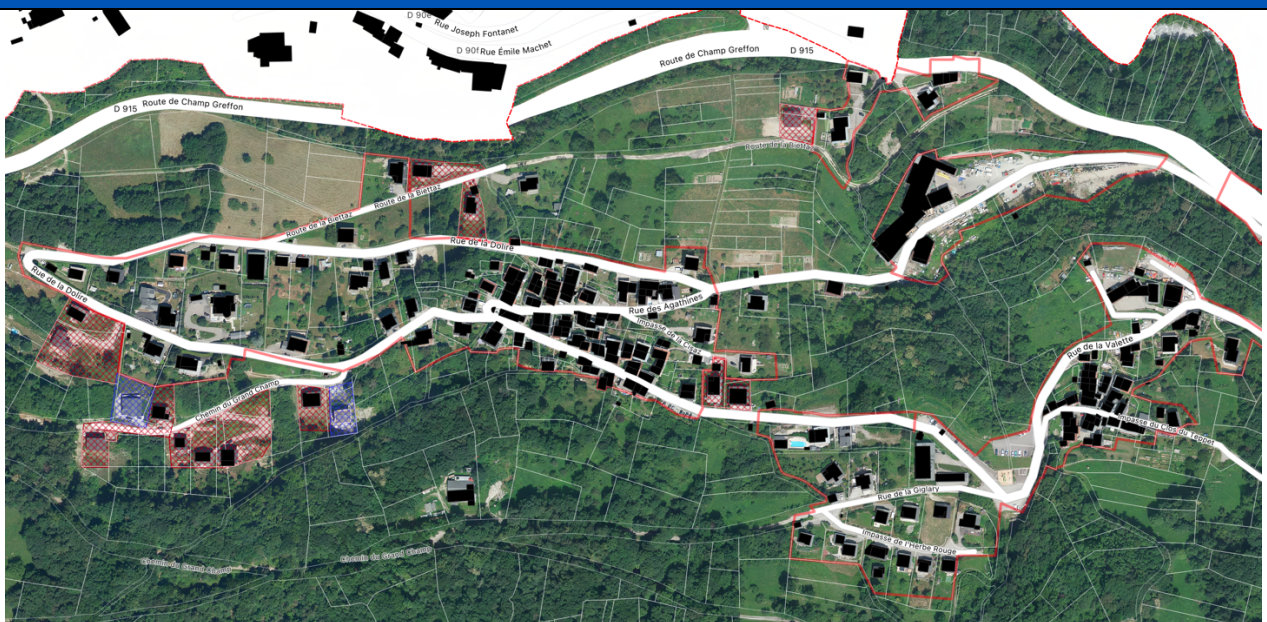


### Consommation d'espace :



La seule consommation foncière est liée au développement économique du secteur (environ 0,66 ha)

## LES CHAVONNES



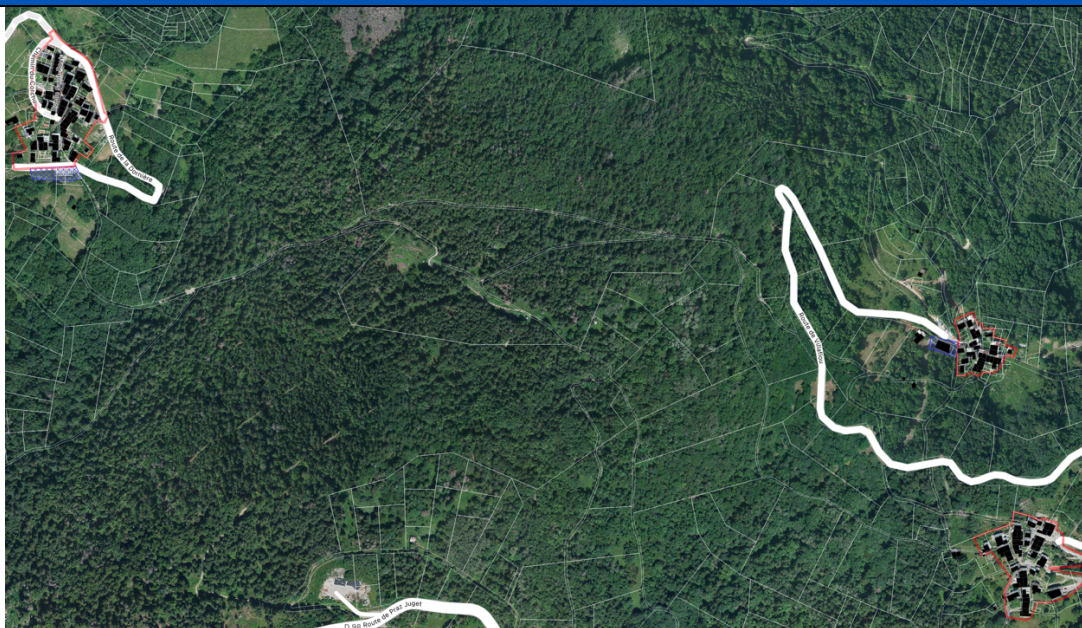
### Consommation d'espace :



La seule consommation foncière est liée au développement résidentiel du secteur :

- environ 1,19 ha sur la période 2011-2021
- environ 0,17 ha sur la période 2021-2024

## LES VILLAGES PATRIMONIAUX

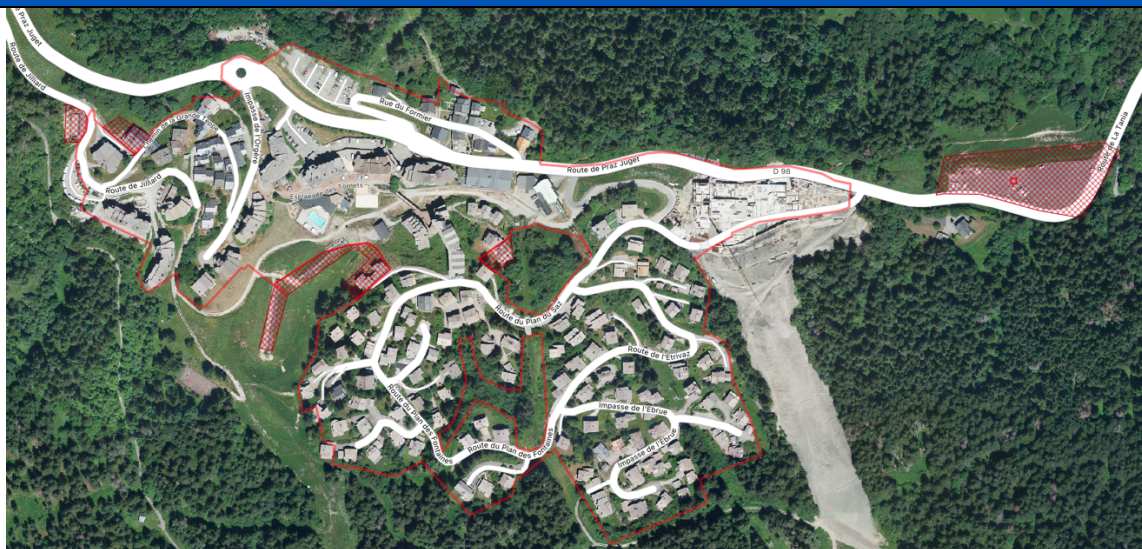


### Consommation d'espace :



La seule consommation foncière est liée à la réalisation d'aires de stationnement, depuis 2021 (environ 0,18 ha).

## LA TANIA



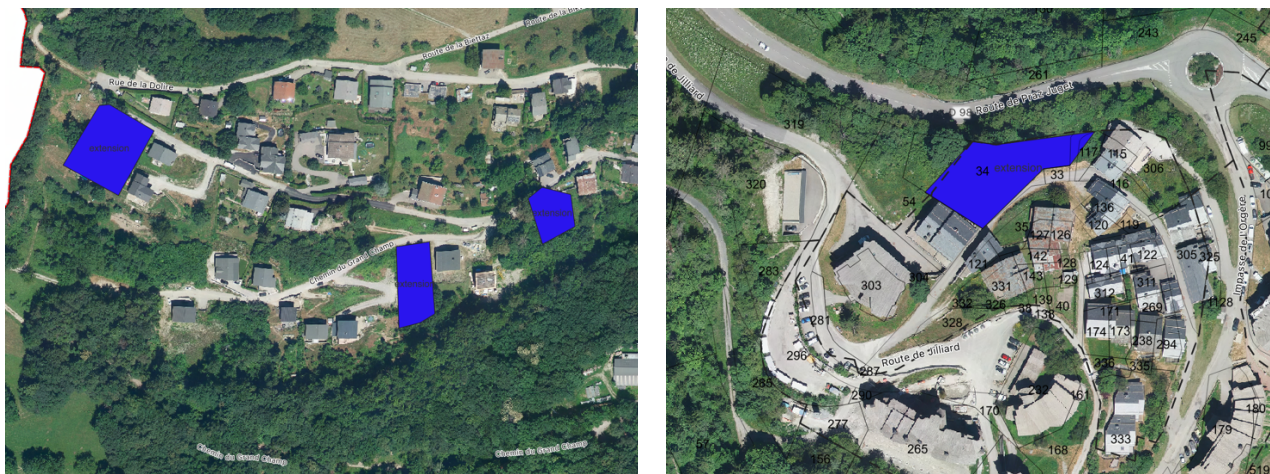
### Consommation d'espace :



La consommation foncière représente environ 1,40 ha sur la période 2011-2021, avec la réalisation :

- d'une plage de dépôt puis d'une aire de stationnement à Comboux (environ 0,88 ha)
- d'équipements en lien avec le domaine skiable en front de neige (environ 0,30 ha)
- de bâtiments d'habitation (environ 0,20 ha).

A noter aussi qu'environ 0,48 ha ne sont pas encore consommés mais font l'objet d'autorisations d'urbanisme en cours de validité. Il s'agit donc « de coups partis », qui seront comptabilisés dans la consommation d'espace future.



Environ 0,37 ha aux Chavonnes et environ 0,11 ha à La Tania

<p><b>Atouts</b></p>	<p>Une consommation foncière qui est restée faible ces dernières années.</p> <p>La construction de logements s'est réalisée essentiellement dans l'enveloppe urbaine.</p>
<p><b>Faiblesses</b></p>	<p>Une densité faible, avec essentiellement la production de chalets individuels (environ 15 logt/ha).</p> <p>Des limites entre les zones urbaines et les zones naturelles qui se fragilisent progressivement sur les coteaux, avec des opérations de chalets individuels.</p>
<p><b>Enjeux</b></p>	<p>A travers l'Objectif ZAN, réduire de moitié la consommation foncière de la dernière décennie :</p> <p>Il s'agira plus particulièrement de veiller à maîtriser la consommation de terrain dédié à l'habitat individuel et touristique qui consomme du terrain ; poursuivre le développement des formes urbaines alternatives telles que des logements collectifs, des petits collectifs et de l'intermédiaire.</p>

# Chapitre II.2 :

## Étude du potentiel de densification des espaces déjà urbanisés

### II.2.1. Rappel du cadre réglementaire

---

La présente étude repose sur les dispositions des articles L151-4 et L151-5 du Code de l'urbanisme.

#### **Article L151-4**

*Le rapport de présentation (...) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et **la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces** ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

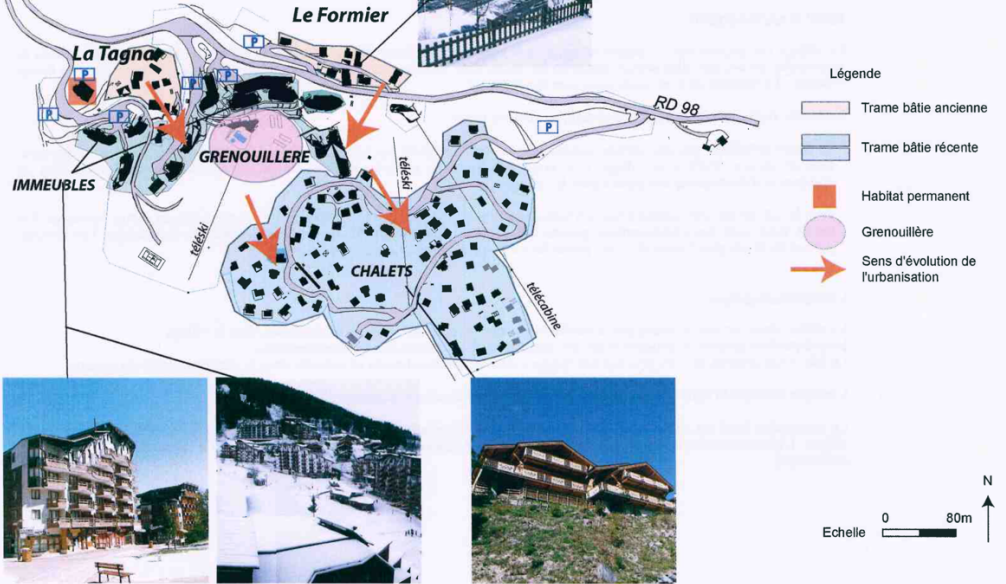
#### **Article L151-5**

*Le projet d'aménagement et de développement durables (...) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen **d'une étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

## II.2.2. Armature des espaces urbanisés

La présente étude repose sur les dispositions des articles L151-4 et L151-5 du Code de l'urbanisme.

<b>Villages anciens du fond de vallée</b>	<p>Les villages des Chavonnes, de Vignotan, de Saint-Jean et de La Perrière se caractérisent par leur architecture ancienne et une structure de type "bourg". La densité des bâtiments est importante. Les constructions sont mitoyennes et implantées à l'alignement des voies, créant une armature de rue. Ils présentent des caractéristiques architecturales spécifiques, avec la dominante de l'enduit dans le traitement des façades, usage de la ferronnerie, ... À noter aussi la présence de nombreux espaces jardinés et des vergers qui participent à l'ambiance urbaine des villages.</p> <p>De manière générale, le réseau viaire est fortement contraint, ce qui limite les possibilités de densification. Les stationnements s'organisent essentiellement en périphérie.</p>
<b>Extensions contemporaines sur le village des Chavonnes</b>	<p>Secteurs dans la continuité du cœur de village des Chavonnes, mais dont l'espace bâti présente un lien moins prononcé avec le domaine public (retraits importants).</p> <p>Ces secteurs présentent des enjeux de densification limitée, du fait :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de limites liées aux réseaux (voirie notamment)</li><li>- et/ou d'une situation en lisières urbaines, où les enjeux agricoles et/ou paysagers priment.</li></ul> <p>Le bâti est généralement moyennement à peu dense, sous forme de chalet individuel, avec de fortes possibilités de densification soit par division parcellaire, soit par démolition-reconstruction. Toutefois, la création de nouveaux logements doit y être réduite, pour ne pas fragiliser l'environnement agricole/naturel et éviter la multiplication des déplacements motorisés ainsi que la pression sur les réseaux.</p>
<b>Cœurs de hameaux sur les parties hautes</b>	<p>Ces hameaux patrimoniaux sont marqués par l'architecture de montagne avec une intégration dans la pente et un épannelage (constructions étagées en cascade dans la pente).</p> <p>La construction en bande constitue l'armature traditionnelle de ces hameaux anciens. Le mur gouttereau devient la façade principale sur rue et ruelle et organise le faitage parallèlement à celle-ci. Les hameaux sont compacts, les maisons le plus souvent accolées les unes aux autres et s'alignant le long des ruelles étroites et pentues conçues pour la seule circulation piétonne et pour l'écoulement des eaux pluviales. Les circulations y sont très contraintes.</p> <p>Ces hameaux cumulent des enjeux patrimoniaux à intégrer. Les enjeux de densification y sont très faibles (capacités du réseau viaire notamment).</p>

<p><b>Station de La Tania</b></p>	 <p><i>Structuration urbaine de La Tania - Source : PLU de 2006</i></p> <p>La station s'est développée sur le modèle des stations de 3<sup>ème</sup> génération, dissociant les flux pour favoriser un fonctionnement clair, sécurisé et convivial.</p> <p>Le stationnement est géré essentiellement en sous-sol, limitant ainsi la place de la voiture sur l'espace public.</p>
<p><b>Centre-station de La Tania</b></p>	<p>Le parti pris architectural repose sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le respect du relief du terrain, avec l'absence de mouvements de terres excessifs</li> <li>- La simplicité des volumes, bien que massifs, avec des dégradés de toitures rappelant la silhouette d'une chaîne de montagne et évitant l'effet « barre ».</li> <li>- Une couverture bois dominante.</li> </ul>
<p><b>Périphérie de la station</b></p>	<p>La périphérie à dominante de chalets s'est développée après le centre-station. Une rupture franche s'est opérée en terme d'urbanisme, de volumes et d'architecture.</p> <p>La composition urbaine s'inscrit dans une logique de lotissement. Les mises en scènes sont assurées par la présence importante du végétal dans lequel s'inscrit les chalets (arbres de haute tige).</p> <p>La cohérence d'ensemble est aujourd'hui assurée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence du bois en façade</li> <li>- Une bonne intégration des constructions dans la pente, limitant les mouvements de sols.</li> <li>- Des faitages perpendiculaires aux courbes de niveaux</li> </ul>

## II.2.3. Potentiel de densification

---

### SYNTHESE METHODOLOGIQUE

- Repérage des gisements fonciers potentiellement constructibles sur la base du dernier cadastre, de la dernière ortho-photo disponible 2024, et des contraintes connues notamment en termes d'environnement.  
A noter : Tous les gisements fonciers ont été repérés sans prendre en compte la rétention foncière qui peut s'exercer sur certaines parcelles.
  
- Distinction dans les gisements fonciers selon plusieurs catégories :
  - o **Potentiel " sur foncier non bâti " :**
    - Potentiel en « dents creuses » : foncier non bâti de moins de 2 500 m<sup>2</sup> sur un foncier disponible (parcelle entière), accessible, desservi par les réseaux, non grevé de servitude (zone rouge du PPR par exemple) ou d'une contrainte environnementale forte (zone humide...), avec souvent une largeur / profondeur de l'ordre de 20 m minimum.
    - Potentiel foncier pouvant faire l'objet d'une OAP (tènement d'une superficie et d'une configuration suffisantes pour accueillir une opération structurée).
  
  - o **Potentiel « sur foncier déjà artificialisé »**
    - Potentiel en redécoupage parcellaire : foncier non bâti directement rattaché à une construction (même parcelle), desservi par les réseaux, avec souvent une largeur / profondeur de l'ordre de 20 m minimum.
    - Potentiel en renouvellement urbain,
    - Potentiel sur surface aménagée mais non construite
    - Potentiel en reconversion / changement de destination.
    - Le potentiel lié à la lutte contre la vacance est quant à lui traité spécifiquement dans la partie « habitat » du diagnostic territorial. Pour rappel, le taux de logements vacants n'était que de 1% en 2021, signe d'un marché du logement très tendu. Seuls quelques logements vacants sont identifiés dans les cœurs de villages / hameaux et potentiellement mobilisables, selon la volonté des propriétaires. En tout état de cause, le maintien d'une part de logements vacants est nécessaire à la fluidification du marché immobilier.

## LA PERRIÈRE - SAINT-JEAN

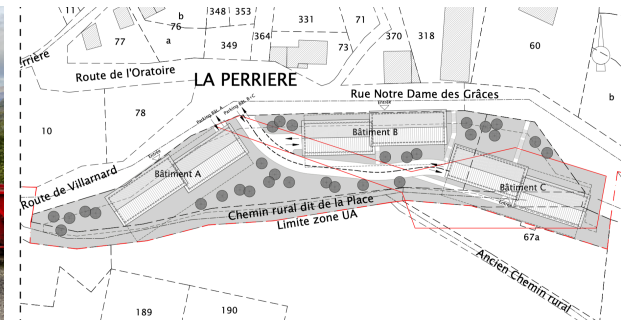


Outre la lutte contre la vacance, via le confortement de l'offre en stationnement, la densification de ce secteur s'envisage sur plusieurs sites :

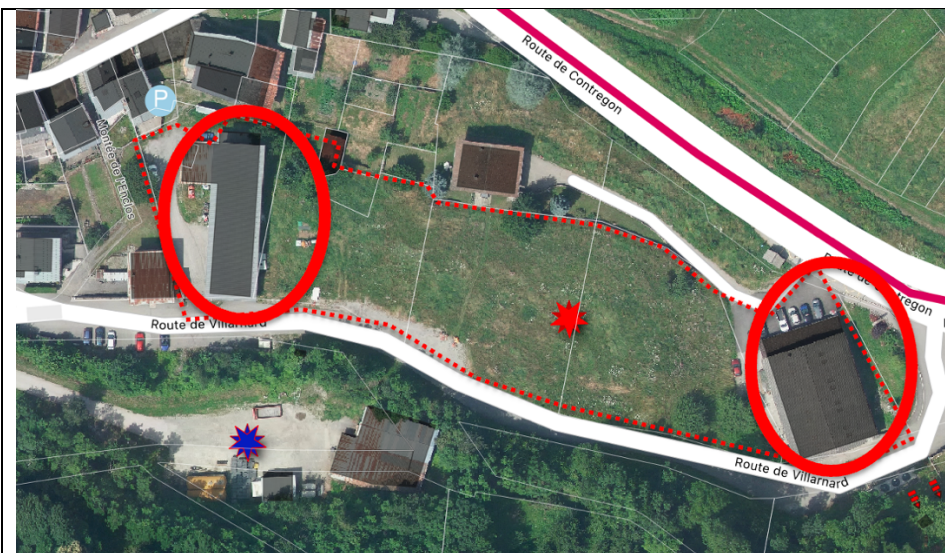
- La place d'Armes, foncier déjà artificialisé et maîtrisé par la collectivité
- Le renouvellement urbain de deux fonciers occupés par d'anciens bâtiments agricoles.

**Ces potentiels fonciers sont importants puisqu'ils bénéficient d'une bonne accessibilité. Ils seront donc à mobiliser en priorité.**

Place d'Armes (projet de 85 logements permanents et saisonnier à l'étude) :

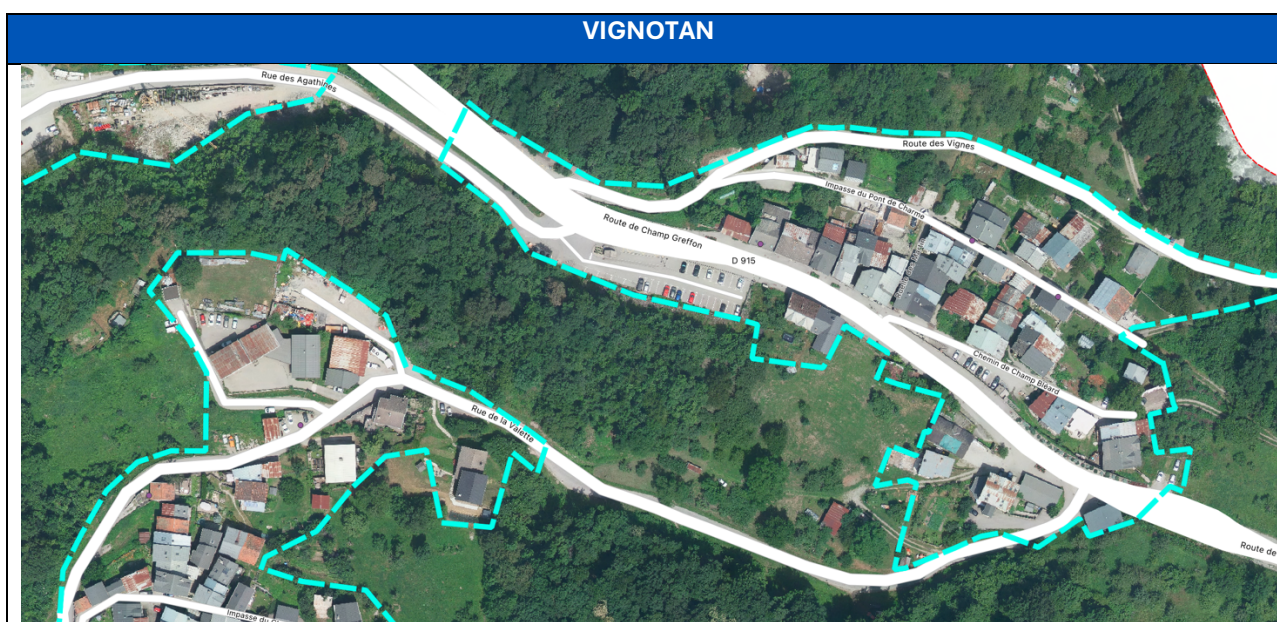


La localisation du site permet une densification importante avec des volumes collectifs sans contraintes de vis-à-vis et avec une intégration paysagère à l'orée d'un massif boisé.



Deux anciens bâtiments agricoles avec un volume importants sont identifiés et pourraient faire l'objet d'une réhabilitation avec changement de destination.

**À noter aussi l'absence de dent-creuses ou de possibilités de divisions parcellaires au sein des espaces déjà urbanisés.**

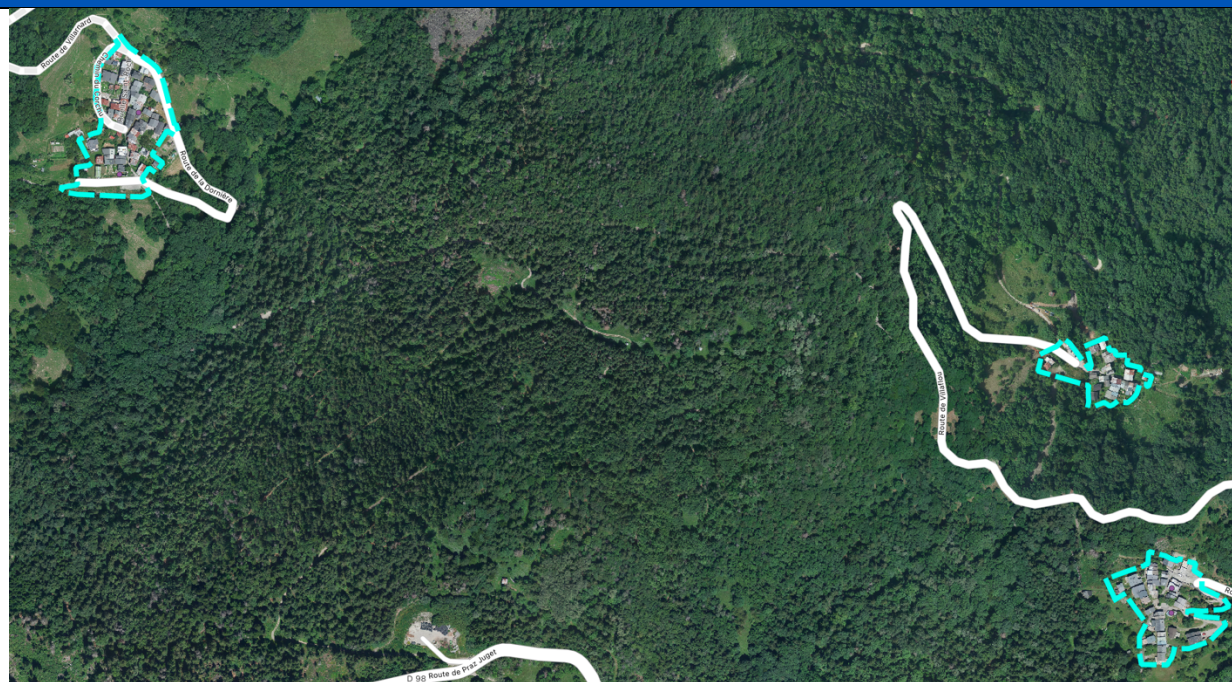


La présence d'un parking public a permis de faciliter les réhabilitations.

Le site de l'ancienne école fait actuellement l'objet d'une rénovation avec la création d'une dizaine de logements (en 2 tranches) pour le personnel communal.



## LES HAMEAUX PATRIMONIAUX



Ces hameaux connaissent ponctuellement de la vacance, mais de nombreuses réhabilitations sous forme de résidences secondaires ont eu lieu ces dernières années.

L'enjeu principal est ici la mise en place de solutions pour la réponse en besoins en stationnement des résidents. En tout état de cause, les constructions neuves ne sont pas souhaitées, afin de préserver les espaces libres qui accompagnent le bâti traditionnel. **Ces hameaux n'ont donc pas vocations à répondre aux enjeux de confortement de l'habitat permanent.**



## LA TANIA



La Tania présente des enjeux patrimoniaux importants, qui priment sur la densification.

Toutefois, à l'instar du projet Moretta qui est venu mobiliser une surface artificialisée (parking de surface), il est possible de venir mobiliser le parking du Formier pour répondre aux besoins identifiés dans le PLU.



*Vue sur le parking du Formier*

## II.2.4. Disponibilités foncières en extension au PLU de 2006

### LA PERRIÈRE - SAINT-JEAN



Au regard des contraintes d'accessibilité, ce site de 0,40 ha n'est pas propice pour accueillir une densification.

### VIGNOTAN



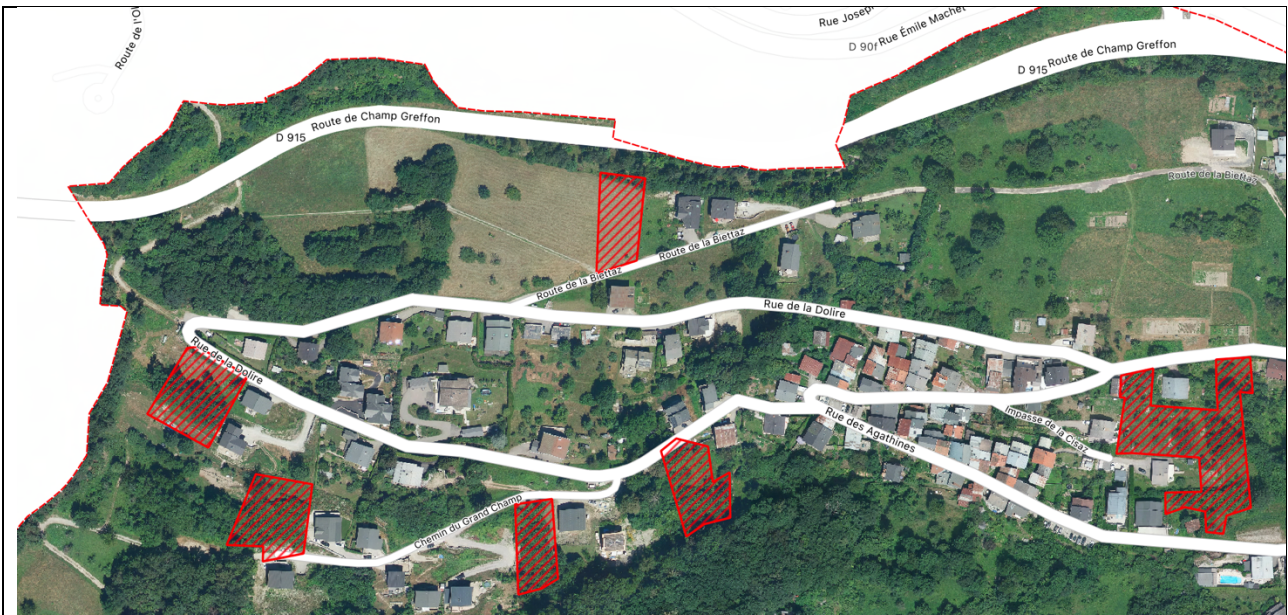
#### **Secteur Ouest (0,75 ha) :**

Le seul accès sécurisé vis-à-vis de la RD908 se situe dans le prolongement du parking public.

#### **Secteur Est (1,88 ha)**

Ce site à vocation économique est situé dans un espace agricole à enjeu fort au SCoT.

### LES CHAVONNES



De nombreuses extensions bâties existent en périphérie, mais d'emprise limitée ne permettant pas une densification répondant aux enjeux de la collectivité (habitat collectif avec une programmation diversifiée de logements).

## LA TANIA



Les disponibilités foncières correspondent à des secteurs de chalets individuels ou collectifs. Toutefois, ces espaces sont aujourd'hui boisés et leur mobilisation viendrait modifier la lecture paysagère du secteur.

# **PARTIE III : ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

---

**Voir tome 1 bis**