



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

## 3 - OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

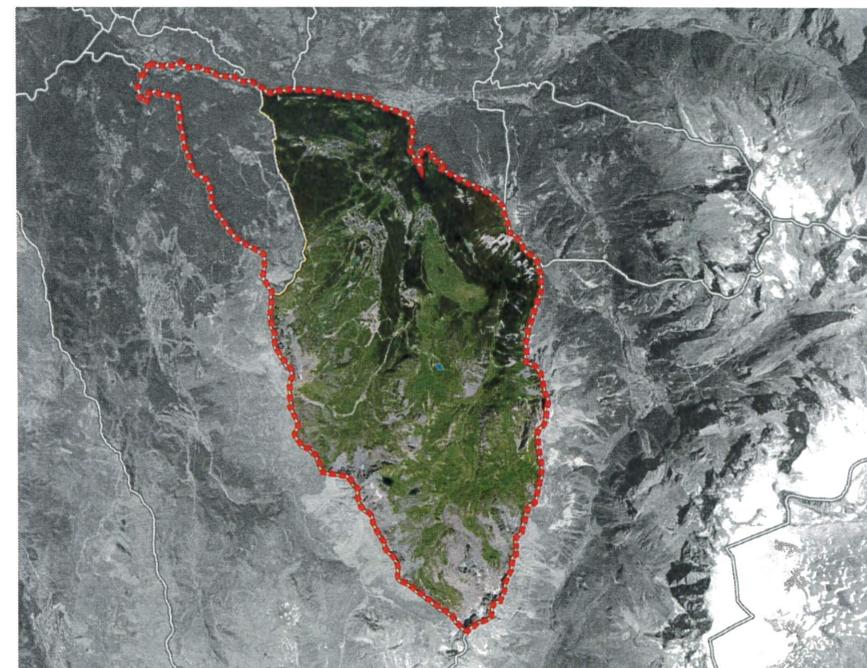
Janvier 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée

Modification simplifiée n°1 approuvée

Révision allégée n°1 approuvée

Modification n°2 approuvée



Vu pour être annexée à la délibération d'approbation du Conseil Municipal  
en date du 26 JAN. 2021 Le Maire

Certifié conforme,

Le Maire,

Jean-Yves PACHOD  
(Savoie)

## SOMMAIRE

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SAINT-BON TARENTEISE

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>2. Les orientations d'aménagement et de programmation « SECTORIELLES » applicables aux zones U</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>5</b>  |
| <p>OAP N°1 / ZONE UC AU PETIT CARREY<br/> OAP N°2 / SECTEUR UAV AU CHEF-LIEU HAUT<br/> OAP N°3 / ZONE UEGC AU LIEU-DIT « LES GRANDES COMBES », COURCHEVEL-VILLAGE<br/> OAP N°4 / ZONE UB AU LIEU-DIT « CHAMP MASSON », COURCHEVEL-VILLAGE<br/> OAP N°5 / ZONE UC AU LIEU-DIT « LE BELVÉDÈRE », COURCHEVEL-MORIOND<br/> OAP N°6 / ZONE UB AU LIEU-DIT « L'ABERGEMENT », COURCHEVEL<br/> OAP N°7 / ZONE UH AU LIEU-DIT « LES CHENUS », COURCHEVEL<br/> OAP N°8 / ZONE UH/UC/UCLM2 AU LIEU-DIT « LES GRENIERS », COURCHEVEL<br/> OAP N°9 / SECTEUR UAC AU CENTRE-STATION, COURCHEVEL</p> |           |
| <b>3. Les orientations d'aménagement et de programmation « SECTORIELLES » applicables aux zones 1AU indicées</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>31</b> |
| <p>OAP N°10 / ZONE 1AUc AU CHEF-LIEU BAS<br/> OAP N°11 / ZONE 1AUC AU PRAZ-EST<br/> OAP N°12 / ZONE 1AUh AU LIEU-DIT « LE GRAND PRALIN », COURCHEVEL-MORIOND<br/> OAP N°13 / ZONE 1AUh AU LIEU-DIT « LE BELVÉDÈRE », COURCHEVEL-MORIOND<br/> OAP N°14 / ZONE UB/1AUb AU LIEU-DIT « VERS LES COMMUNAUX », COURCHEVEL-MORIOND<br/> OAP N°15 / ZONE 1AUc AU LIEU-DIT « PETIT MORIOND », COURCHEVEL-MORIOND<br/> OAP N°16 / ZONE UH ET 1AUH AU LIEU-DIT « LE JARDIN ALPIN », COURCHEVEL<br/> OAP N°17 / ZONE 1AUE AU LIEU-DIT « STADE ÉMILE ALLAIS », COURCHEVEL</p>                      |           |
| <b>4. Les orientations d'aménagement et de programmation « SECTORIELLES » applicables sur différents types de zones</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>45</b> |
| <p>OAP N°18 / AMÉNAGEMENT DU FRONT DE NEIGE DU PRAZ<br/> OAP N°19 / PERMÉABILITES MODES DOUX DEPUIS LE DOMAINE SKIABLE</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |

# 1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

---



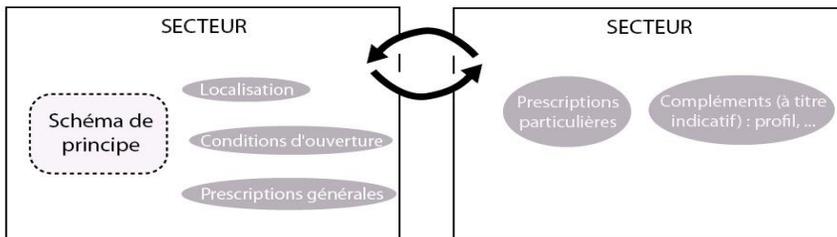
# 1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

La commune déléguée de SAINT-BON a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

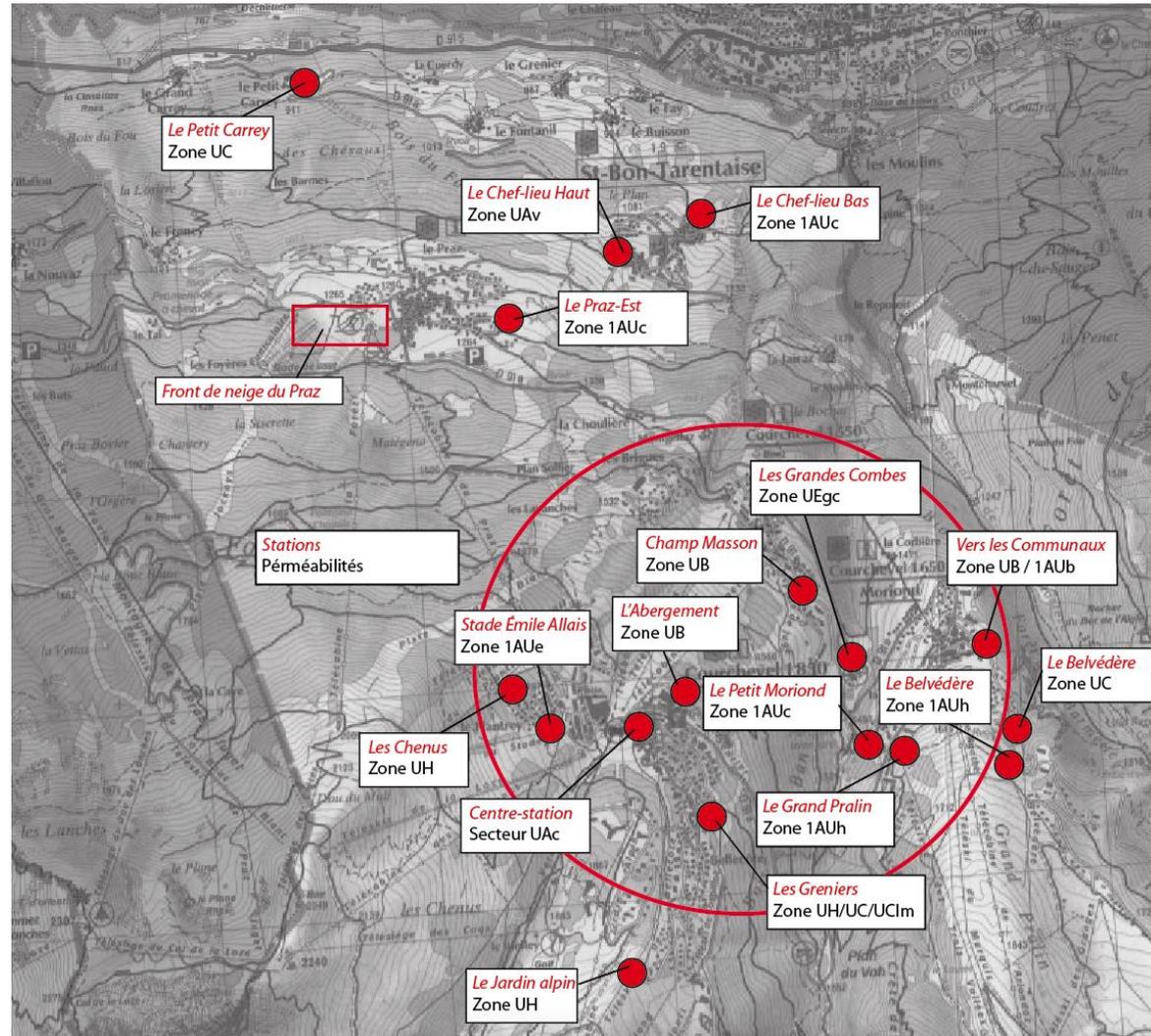
Le plan de zonage se compose de 19 OAP qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Répondre aux orientations du ~~projet de~~ SCoT Tarentaise.
- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation.
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti des quartiers et des hameaux.
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, l'accessibilité skieurs, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines.
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec les dispositions du ~~projet de~~ SCoT et avec les capacités des équipements.

**Rappel :** les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique).



Principe de lecture des OAP



## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation « SECTORIELLES » en zone U

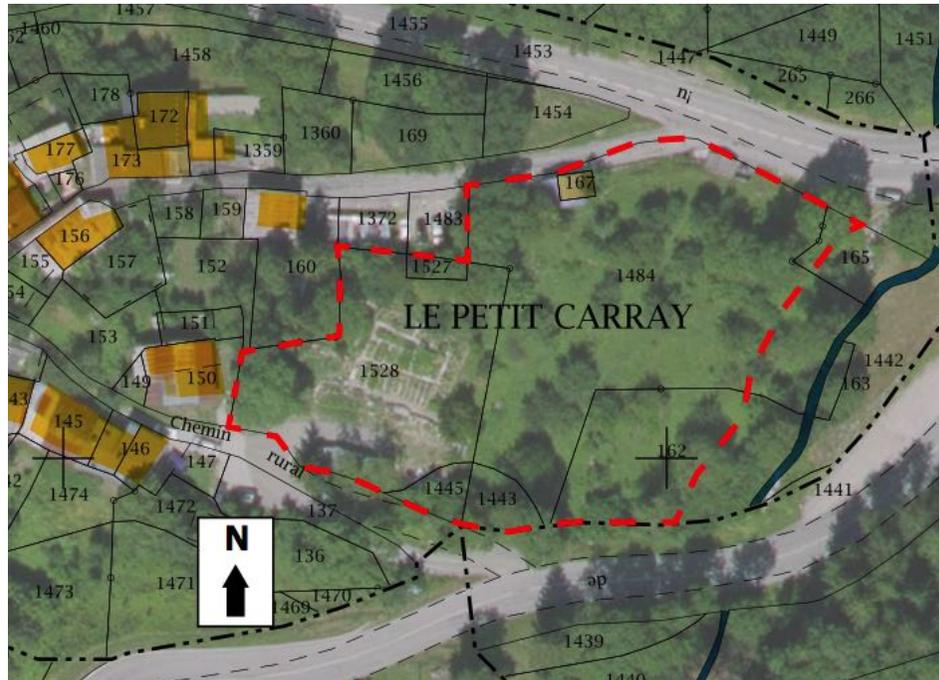
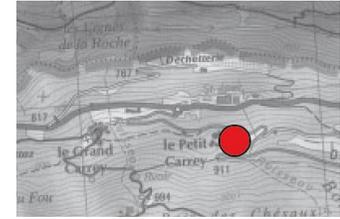
---



# OAP n°1 / ZONE UC / secteur « Petit Carrey » (environ 0,40 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**L'opération portera sur la réalisation d'un programme permettant d'accueillir de l'habitat permanent.**

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

L'accès carrossable de la zone sera assuré directement par un accès unique depuis le domaine public.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

- L'ensemble des logements prévus devra être à l'usage d'habitat permanent.
- Les faitages des constructions devront présenter une orientation perpendiculaire à la pente, afin de respecter la structure traditionnelle du hameau.

### ESTIMATIF DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS (à titre indicatif)

**Environ 6 logements permanents.**

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

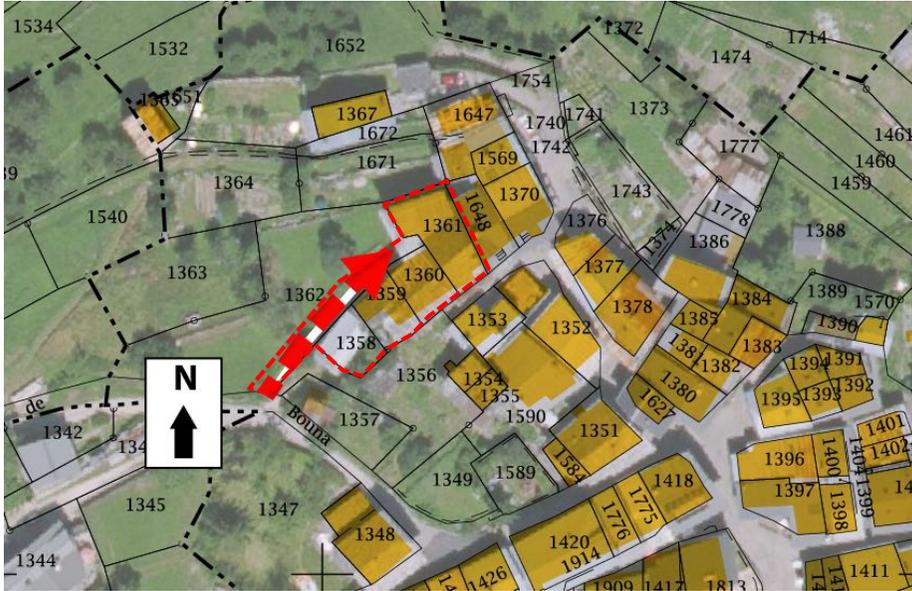
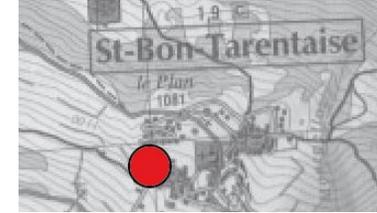
Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble sous maîtrise d'ouvrage communale, portant sur la totalité du périmètre de l'OAP.

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

# OAP n°2 / SECTEUR UAv / secteur du Chef-lieu Haut

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

L'accès carrossable aux bâtiments existants ou reconstruits situés sur la frange urbaine de Saint-Bon le Haut sera assuré depuis une voie de desserte mutualisée située en limite du secteur UAv depuis le chemin rural de Plan Bouna.

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

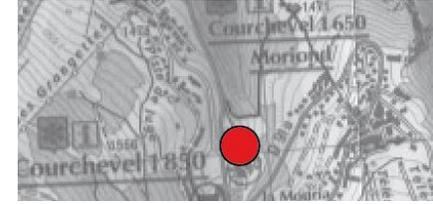
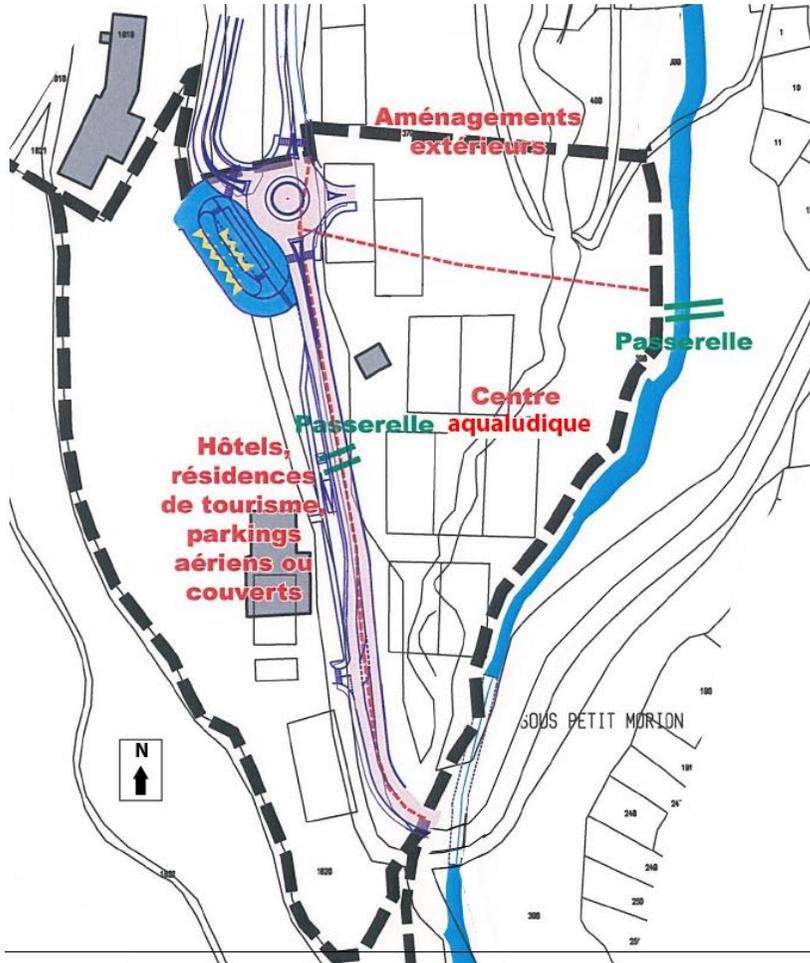
## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

/

# OAP n°3 / ZONE UEgc / secteur des Grandes Combes (environ 4,10 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

## OBJECTIFS POURSUIVIS

Ce secteur UEgc a pour vocation d'accueillir le complexe touristique des Grandes Combes, ayant fait l'objet d'une autorisation au titre de la procédure des Unités Touristiques Nouvelles.

Les constructions édifiées dans ce secteur devront donc respecter les principales caractéristiques de l'opération autorisée au titre des Unités Touristiques Nouvelles, décrites dans le dossier de demande d'autorisation approuvé par la commune le 14 février 2011 et ayant fait l'objet de l'arrêté d'autorisation du Préfet de massif en date du 18 juillet 2011.

Le programme comprend :

- un complexe aqualudique, y compris commerces et restaurants
- un ensemble comprenant hôtel et/ou résidence de tourisme et un centre de séminaires
- une médiathèque
- une salle polyvalente
- des espaces sportifs couverts.

L'ensemble représentant 25 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

# OAP n°3 / ZONE UEgc / secteur des Grandes Combes (environ 4,10 ha)

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le projet doit marquer l'entrée de station et refléter l'image de marque de Courchevel.

Le programme comprend le complexe aqualudique y compris commerces et restaurants, implanté dans l'espace délimité par la boucle de la route départementale, complété dans le prolongement par des terrains de tennis et d'aires de sports polyvalentes en extérieur. De l'autre côté de la route départementale, en contrebas de Courchevel-Village, seront implantés les parkings, les hébergements hôteliers et/ou touristiques avec le centre de séminaires, ainsi que les équipements publics : médiathèque, salles de sport indoor, salle polyvalente.

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport au lit du ruisseau des Gravelles, ce qui correspond aux limites des zones UEgc et NI.

## CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

Le fonctionnement de la RD est préservé mais un espace public central marque la traversée d'un aménagement urbain. Le croisement avec la desserte de Courchevel-Village est aménagé. Un pôle bus permettant le stationnement des navettes et les échanges est prévu ; son accès s'effectue à partir du carrefour aménagé.

Le stationnement couvert est réalisé pour l'ensemble du programme dans le sous-secteur dédié aux constructions à usage d'hébergement touristique et aux équipements publics autres que le complexe aquatique.

Le permis de construire des constructions à usage d'hébergement touristique devra inclure l'ensemble des parkings souterrains nécessaires à l'opération d'ensemble.

Il est possible d'aménager les places de stationnement en aérien, dans l'attente de la mise en œuvre de la deuxième phase de l'opération.

Les stationnements aériens même provisoires doivent faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à favoriser leur insertion dans le site. Cet aménagement doit être adapté pour tenir compte de la durée d'utilisation de ces parkings provisoires et des aménagements définitifs qui sont prévus.

Les capacités de stationnement à créer ont été définies de façon à ce que 50% des visiteurs en hiver utilisent les transports collectifs ou les modes doux pour accéder au site.

La capacité du parking aérien en première phase de l'opération est d'environ 250 places.

La capacité des parkings en phase finale est d'environ 500 places, dont environ 120 places couvertes pour l'hôtel et le centre de séminaire, et environ 350 places publiques couvertes.

Les dispositions prises dans le cadre de la deuxième phase doivent permettre d'assurer une offre de stationnement suffisante pour le fonctionnement du centre aquatique pendant les travaux.

La continuité des cheminements existants doit être assurée (entre Courchevel-Village, le site et Courchevel-Moriond, et avec le réseau des chemins et sentiers existants notamment le chemin de la Corbière) : le projet ne doit pas renforcer l'effet coupure de la RD mais le corriger. Côté Courchevel-Village, la traversée de la RD par les piétons est assurée en sous-sol depuis le parking souterrain, mais aussi en surface avec une passerelle. Côté Courchevel-Moriond, une passerelle doit permettre la traversée du ruisseau rétabli dans le cadre de la sécurisation du site, et un cheminement confortable doit assurer la liaison avec l'ascenseur public desservant le ZAC sous Morion et le centre de Courchevel-Moriond. Le projet préserve l'arrivée de la piste de ski de Cospillot.

# OAP n°3 / ZONE UEgc / secteur des Grandes Combes (environ 4,10 ha)

---

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### CONCEPTIONS ARCHITECTURALES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet doit tirer partie des vues ouvertes vers le nord (position de balcon) et des vues depuis le site sur les montagnes (vues vers le sud). L'enjeu principal consiste en une requalification paysagère du site par les composantes du projet.

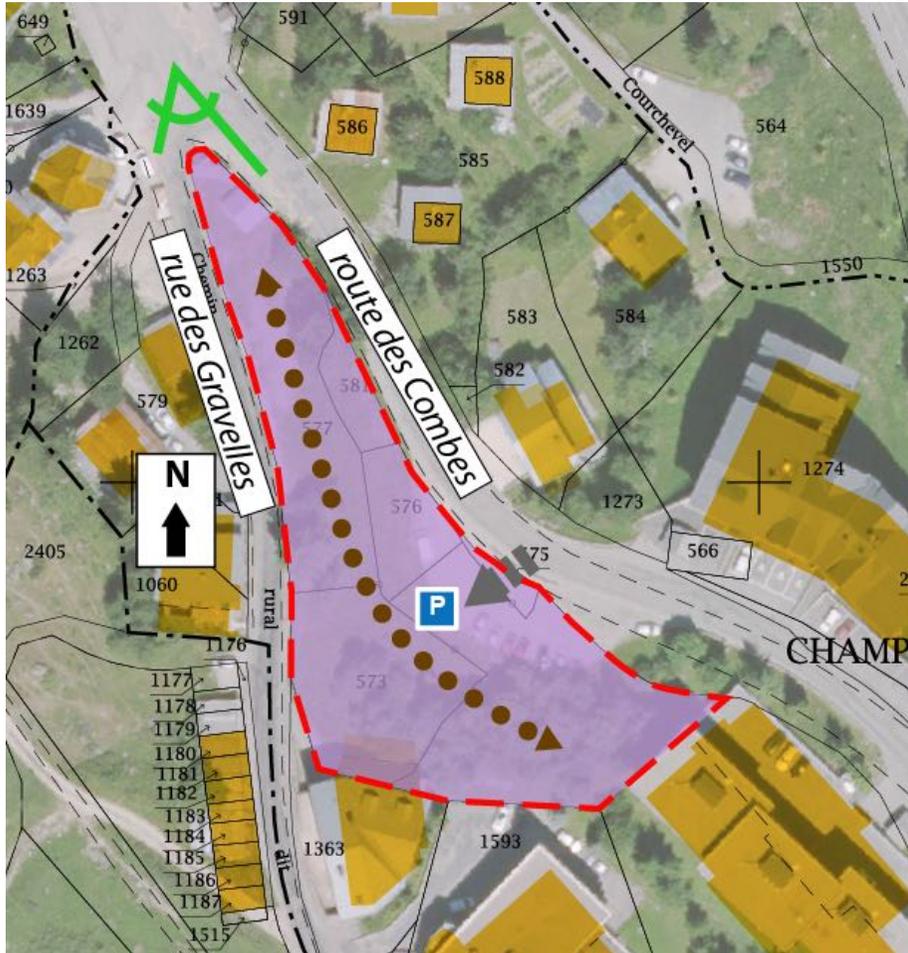
L'objectif est de s'insérer au mieux dans le site, épouser les lignes et formes du terrain, s'insérer de manière à assurer la continuité avec le caractère des espaces environnants...

Le projet doit restaurer la continuité du corridor écologique le long du ruisseau des Gravelles, et la continuité avec les espaces naturels environnants. Une démarche de qualité environnementale est appliquée au projet (volets énergie, Gestion des eaux ...).

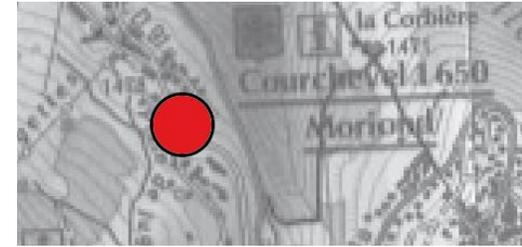
# OAP n°4 / ZONE UB / « Champ Masson » (environ 0,30 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS



Un parking couvert ouvert au public sera réalisé au sein de l'opération. Son accès sera assuré depuis la route des Combes.



### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

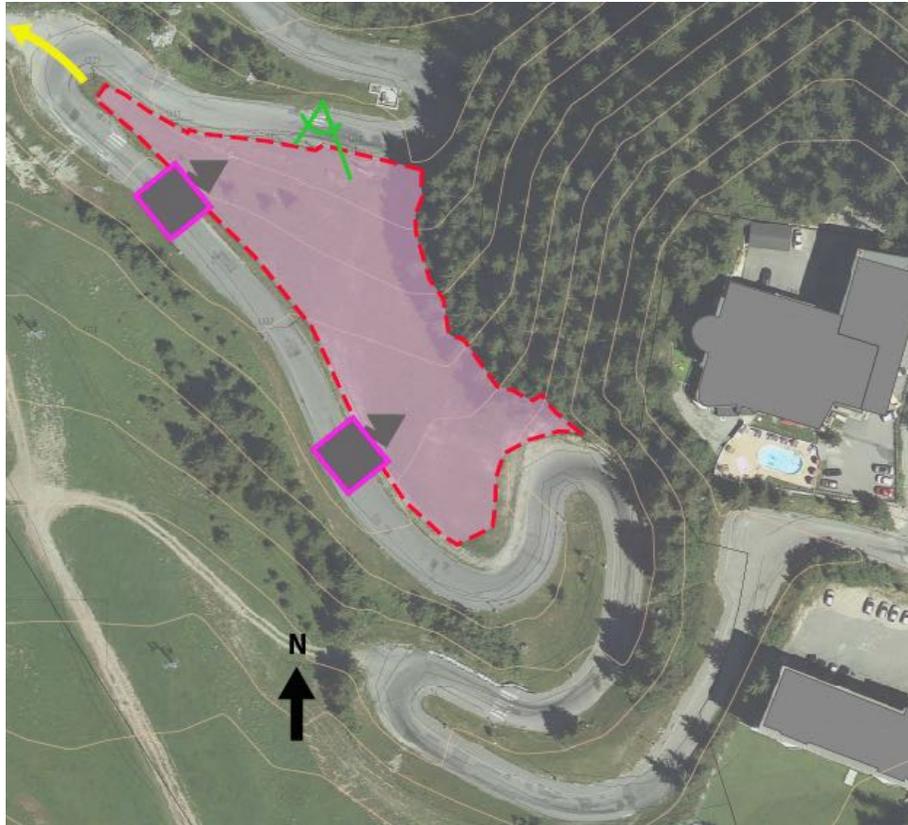


Les volumétries bâties devront présenter un épandage progressif du R+1 au Nord jusqu'au R+3 au Sud du site. Cette déclinaison permettra d'éviter une fermeture du paysage urbain depuis le carrefour route des Combes / rue des Gravelles.

# OAP n°5 / ZONE UC / « le Belvédère », Courchevel-Moriond (environ 0,40 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

/

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

-  Une mutualisation des accès (positionnement indicatif) sera imposée : 2 accès maximum depuis le domaine public.
-  Accès skieurs au domaine skiable à titre indicatif

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

-  Habitat de type chalets de préférence regroupés, sur l'ensemble du site.

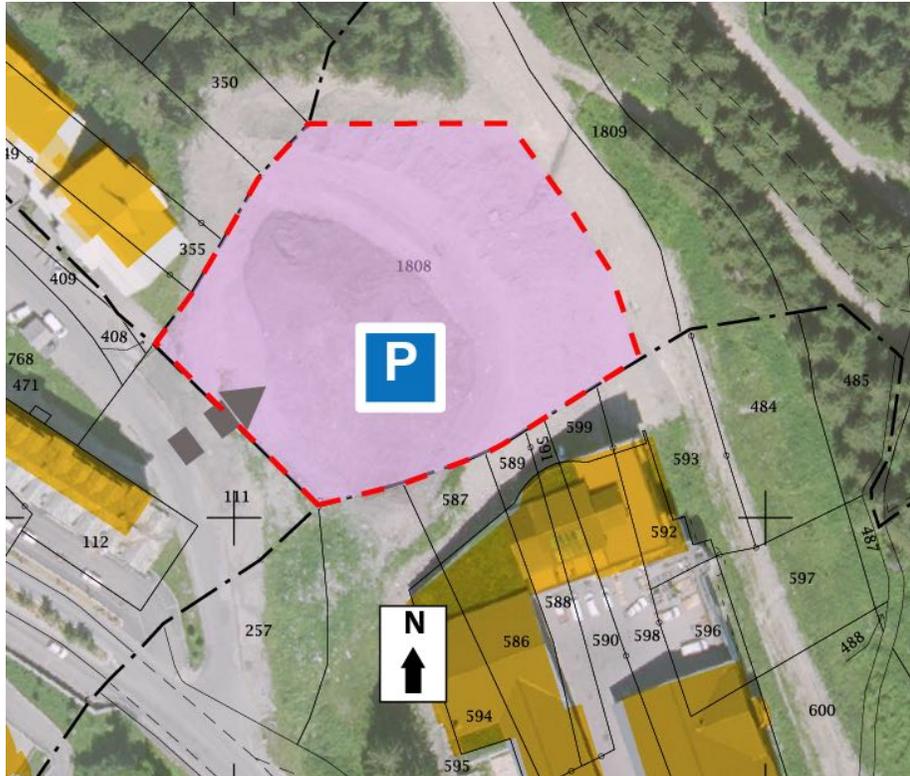
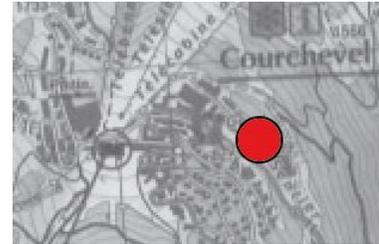
### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

-  Le projet devra assurer une bonne intégration des constructions à la pente depuis la partie aval.

# OAP n°6 / ZONE UB / « l'Abergement », Courchevel (environ 0,50 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**L'opération portera sur la réalisation d'un programme permettant d'accueillir de l'habitat permanent et de l'habitat saisonnier**

## ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS



Un accès unique à la zone sera prévu depuis la rue des Lugeurs.



Un parking ouvert au public sera prévu dans l'opération.

## NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

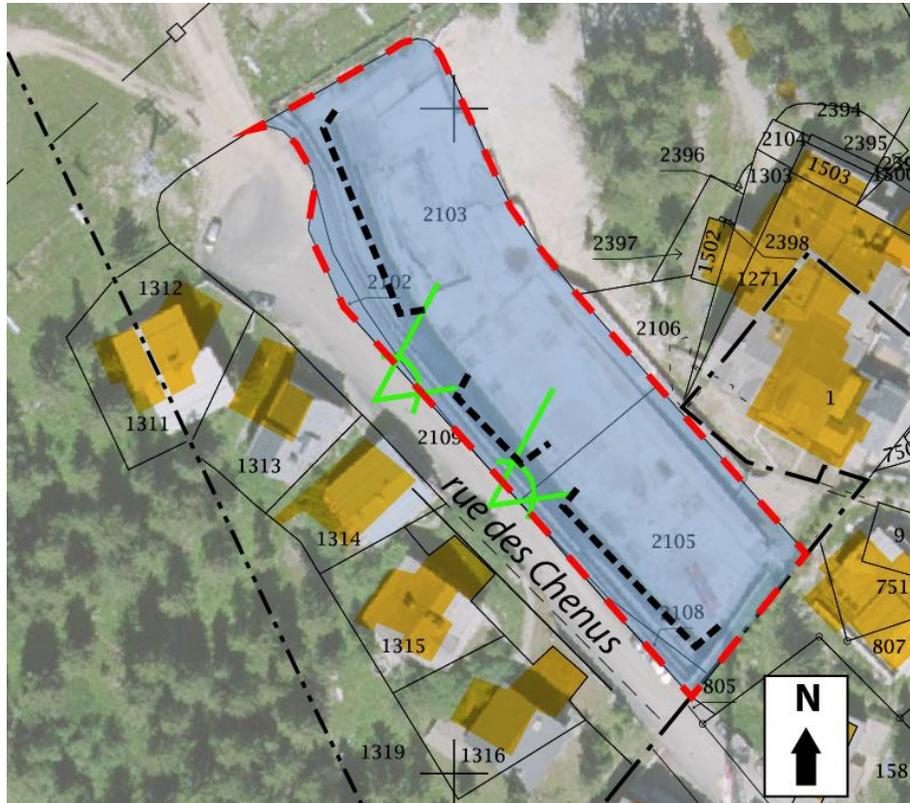
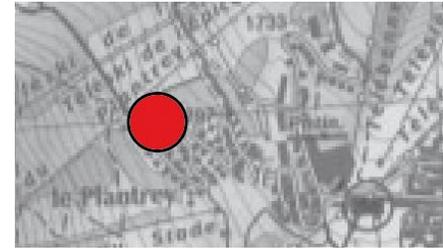


L'ensemble des logements prévus devra être à l'usage d'habitat permanent et d'habitat saisonnier.

# OAP n°7 / ZONE UH / « les Chenus », Courchevel (environ 0,60 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

L'accès aux stationnements et l'accès services seront assurés depuis l'aval. Le dépose-minute sera en revanche autorisé depuis la rue des Chenus.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

-  Opération à dominante d'hébergement hôtelier, conformément aux dispositions du règlement de la zone UH.
-  La hauteur bâtie en interface avec la rue des Chenus ne devra pas excéder R+combles par rapport au niveau de la voie, afin de préserver les vues depuis les bâtiments situés à l'amont.

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



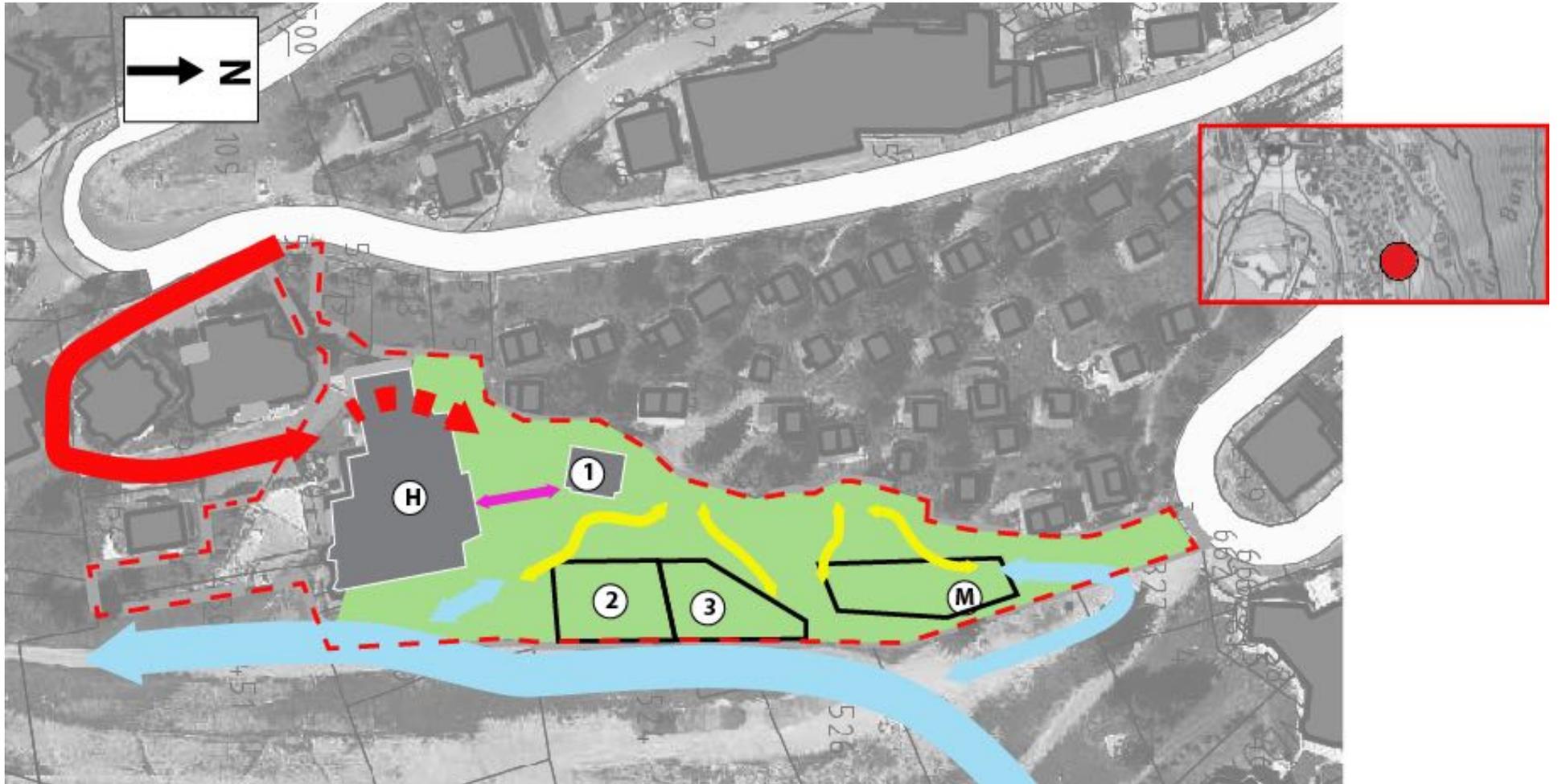
Le projet devra assurer au minimum deux interruptions du volume bâti visible depuis la rue des Chenus. Cette interruption signifie que la hauteur du bâti au niveau de ces interruptions ne devra pas dépasser le niveau de la rue des Chenus.

# OAP n°8 / ZONE UH, UC, UCIm2 / « les Greniers », Courchevel (environ 0,60 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

# OAP n°8 / ZONE UH, UC, UClm2 / « les Greniers », Courchevel (environ 0,60 ha)

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Accès carrossable aux stationnements (garage souterrain) du bâtiment 1 et des bâtiments situés dans les polygones 2 et 3 sera assuré par une rampe intérieure de l'hôtel existant. Seuls des accès piétons depuis les stationnements jusqu'aux bâtiments prévus dans les polygones 2 et 3 seront réalisés par des galeries de liaisons souterraines. Ainsi, aucun accès « véhicules motorisés » direct au bâtiment 1 et aux polygones 2, 3 et M ne sera autorisé en aérien (excepté secours et entretien).

 Galerie permettant d'assurer l'accessibilité piétonne entre l'hôtel existant et le bâtiment 1.

 Des superstructures « hors sol » (un ascenseur à voiture et un ascenseur+escalier piéton) seront réalisées pour permettre l'accès au garage souterrain, au dessus de ce dernier.

 La libre circulation des piétons / randonneurs / skieurs sera permise à travers les espaces non bâtis, y compris au dessus de la galerie de liaison en souterrain.

 L'accessibilité skieurs (entrée, sortie) à la piste de Cospillot sera assurée depuis l'hôtel existant et depuis la partie Nord.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Les volumes actuels de l'hôtel existant et du bâtiment 1 devront rester identiques, à l'exception :

- des façades Sud et Ouest de l'hôtel.
- De la façade Sud du bâtiment 1 pour son raccordement aux superstructures « hors sol » décrites plus haut.
- de la terrasse de l'hôtel en façade Est, pouvant être agrandie au sol sans création d'infrastructure nouvelle.

Les constructions nouvelles (voir documents graphiques du PLU pour les volumétries autorisées) :

-  ○ Polygones d'implantation des futurs bâtiments (1 bâtiment par polygone), implantés en limite Est du site.
-  ○ Polygones d'implantation des futurs bâtiments (1 bâtiment par polygone), implantés en limite Est du site.
-  ○ Polygone d'implantation d'un bâtiment unique, dont le gabarit correspondra à celle des bâtiments du secteur Uclm limitrophe « chalets de type « mazots »).

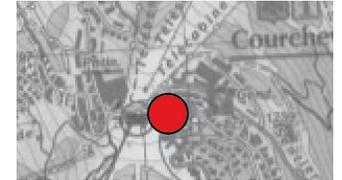
### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

 Ensemble des espaces non bâtis (issus des dispositions ci-avant, hors emprise du bâti défini ci-avant et constructions en sous-sol) devant permettre la libre circulation des personnes, skieurs ou randonneurs. Le terrain après travaux sera identique au terrain naturel excepté dans le cas de terrasses et/ou murs de soutènement dans les polygones 2 et 3.

# OAP n°9 / SECTEUR UAc ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

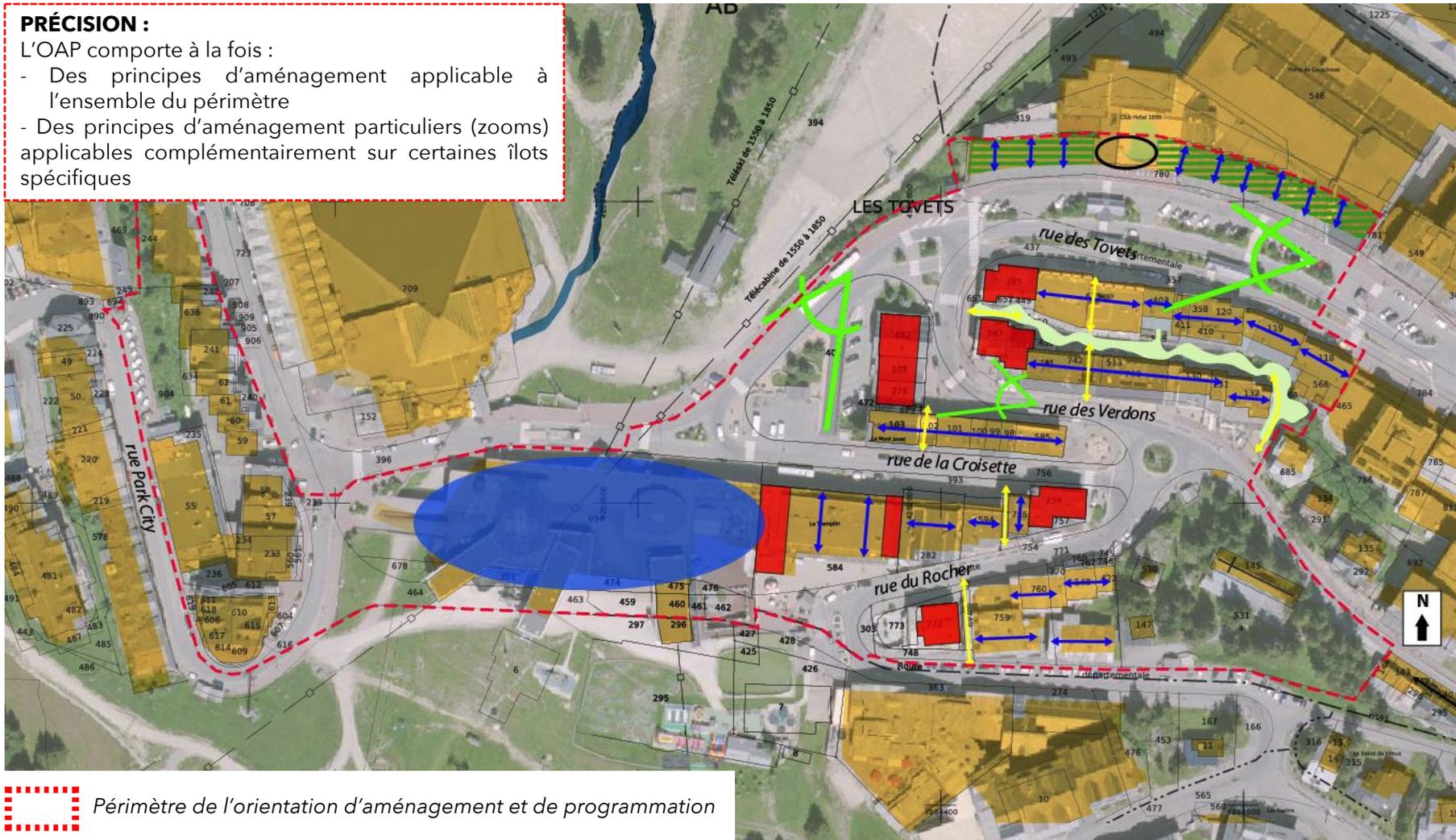
Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement général décrits ci-après.



### PRÉCISION :

L'OAP comporte à la fois :

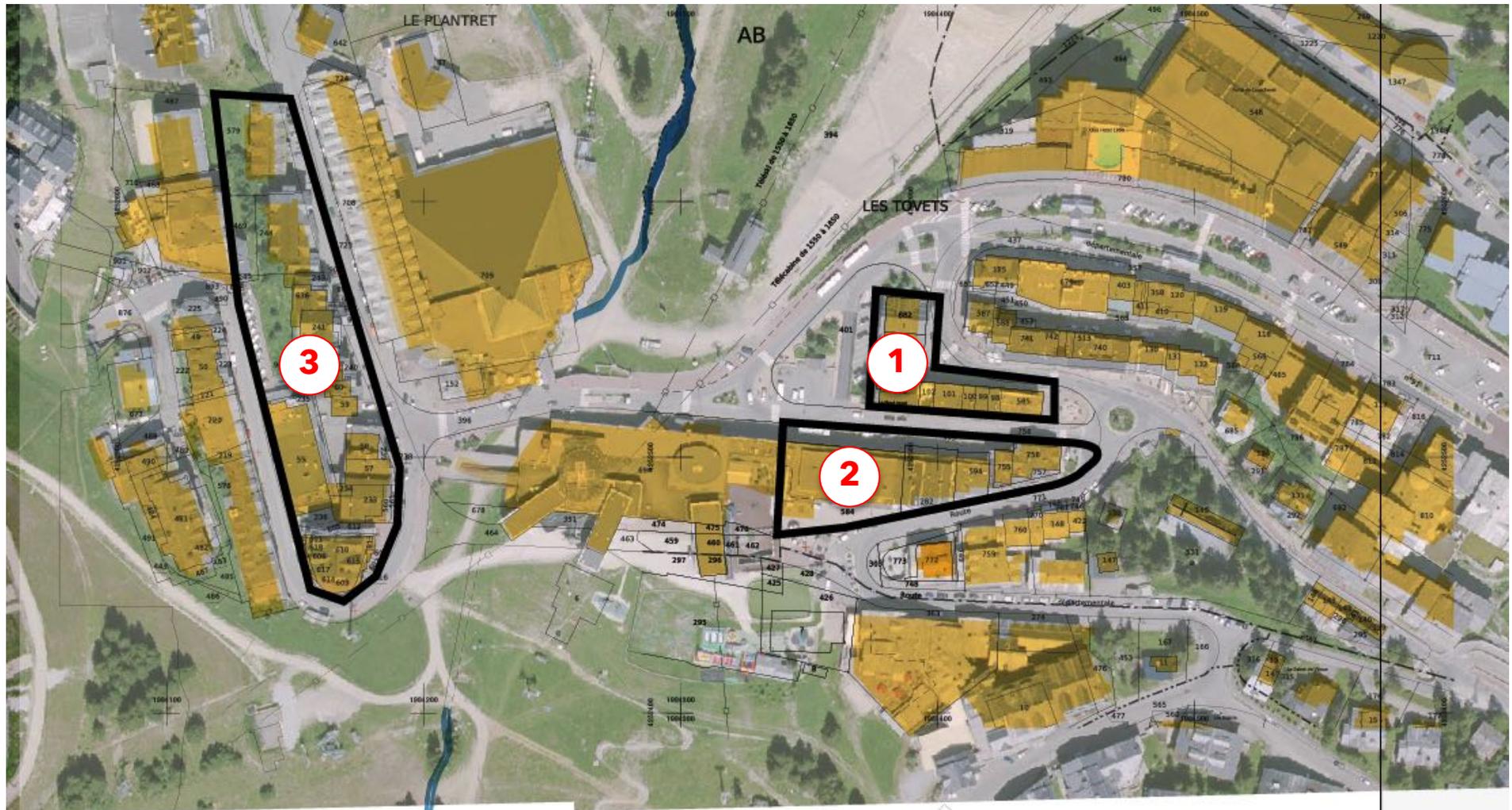
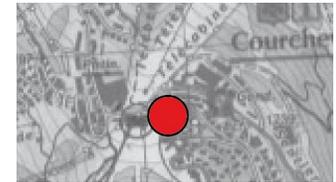
- Des principes d'aménagement applicable à l'ensemble du périmètre
- Des principes d'aménagement particuliers (zooms) applicables complémentirement sur certains îlots spécifiques



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

# OAP n°9 / SECTEUR UA<sub>c</sub> ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

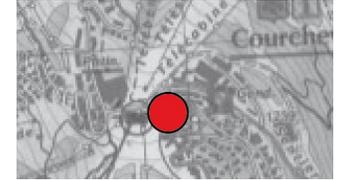
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS (ZOOMS PAR SECTEURS)



# OAP n°9 / SECTEUR UA<sub>c</sub> ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

- Les passages piétons existants permettant de traverser les îlots bâtis seront maintenus dans leurs volumétries actuelles.
- L'accessibilité piétonne au domaine public situé entre la rue des Tovets et la rue des Verdons sera assurée.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

- **Hors secteur 2** : l'orientation des faitages principaux devra être parallèle à la voie. Toutefois, cette orientation sera perpendiculaire sur le Front bâti situé en limite Nord de la rue des Tovets, afin de ponctuer la lecture urbaine du site et de rendre plus lisibles les différentes unités constituant le front commercial.
- **Pour le secteur 2** : l'orientation des faitages principaux devra être perpendiculaire à la voie au niveau du bâtiment « du Tremplin », en accompagnement de la Croisette afin de différencier le cœur du centre-station (front de neige) par rapport aux autres îlots. Toutefois, en partie Est, les faitages seront parallèles à la voie pour garder une symétrie de part et d'autre de la rue bâtie. Des transitions en toiture terrasse seront prévues (voir zoom sur secteur 2).

- **Les bâtis identifiés devront conserver une hauteur bâtie identique à celle existante à la date d'approbation du PLU :**

- soit en raison de leur localisation en tête d'îlot nécessitant une hauteur bâtie limitée (épannelages) voire un sens de faitage différencié.
- soit en raison des enjeux d'ouverture du tissu urbain (conserver une relation visuelle forte avec le Grand paysage).

- Le bâtiment de la Croisette pourra se différencier du reste de l'îlot par sa hauteur, afin de mieux identifier ce marqueur urbain.
- Le Front bâti situé en limite Nord de la rue des Tovets devra présenter une hauteur bâtie dégressive (hors interruption du bâti identifiée) en direction du front de neige, afin d'accompagner le cône de vue.

- Interruption existante du front bâti à conserver.

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

- Principales ouvertures sur le Grand paysage à prendre en compte :
  - depuis la rue des Verdons en préservant les vues sur la montagne et le front de neige. (interdiction de surélévation du bâti identifié)
  - depuis la rue des Tovets en accompagnant le cône de vue par une hauteur dégressive du bâti.
  - Depuis la Porte de Courchevel sur la silhouette des massifs.
- Domaine public à conserver en espace ouvert : l'augmentation de l'emprise au sol du bâti limitrophe doit respecter la règle graphique et être justifiée dans le cadre d'un projet de valorisation de ses façades, notamment en habillant les fonctions d'usage (espaces de circulations, éléments techniques). Ce travail prendra notamment la forme d'une cohérence des matériaux et des couleurs déclinées : les projets successifs à l'échelle de l'îlot devront donc présenter des complémentarités entre eux.

# OAP n°9 / SECTEUR UA<sub>c</sub> ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS (ZOOMS PAR ÎLOT)



### MATÉRIAUX, ASPECTS ET COULEURS AUTORISÉS (TOITURE)



Les couvertures en ardoise épaisse ou en lauze seront privilégiées lorsque les pentes de toiture le permettent. Dans ce cas, ces dernières seront de type MORZINE de teinte gris bleu

Dans le cas contraire, les toitures retenues seront en bac acier type mauka line imitation tôle plane à joint debout et à ondes larges : teinte ardoise RAL 7015 ; Retournement d'un profil de rive de finition RAL dito toiture, les sous faces des débords de toit seront en bois et de teinte identique au bardage

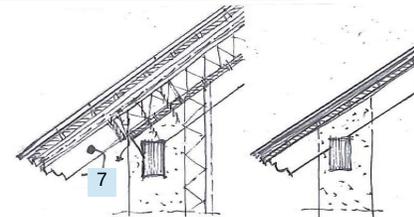
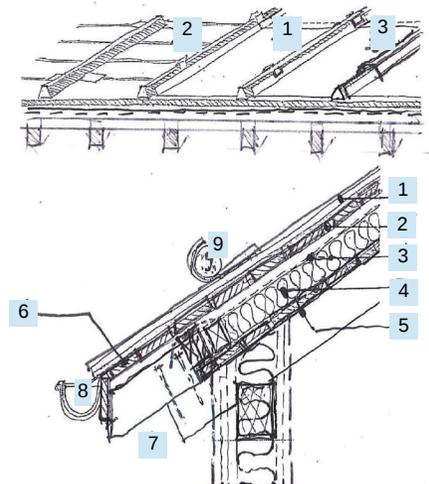
### TRAITEMENT DES TOITURES EN BAC ACIER (FICHE PRÉCONISATIONS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE)

Couverture en tôle plane sur tasseaux	
<p>La tôle plane est un matériau couramment utilisé pour la couverture du bâti montagnard. Jadis, elle est issue de bidon métallique déployé et de matériau de récupération. Elle s'utilisait, étamée, sur les clochers à bulbe. Après-guerre, le métal en général a colonisé les toitures à faible pente, mais également à très forte pente notamment en Maurienne.</p>	
<p><b>SCHEMA DE PRINCIPE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- feuilles agrafées (100/200cm)</li> <li>- bobine de métal galvanisé ou prélaqué (largeur de 50 à 120cm par pas de 10cm)</li> <li>- plaque en acier prélaqué façonné en feuilles de 100/200cm à partir de 60cm de large sans onde</li> <li>- bac type mauka line imitation tôle plane à joint debout</li> </ul>	

- 1 - Couverture en tôle sur tasseaux avec agrafes fixées sur plancher
- 2 - Plancher en voliges
- 3 - Capuchon agrafé sur tasseau
- 4 - Étanchéité - sous toiture
- 5 - Isolation (sauf avant-toit)
- 6 - Sous-face (planche environ 15mm)
- 7 - About de chevron superposé et visible pour compenser l'épaisseur de l'isolant ; sous-face en planche
- 8 - Gouttière sur planche peu large et EP côté amont ; 9 - Barre à neige

Tôle plane avec barre à neige  
Faible épaisseur en rive et égout

Bac acier à onde serrée avec arrêts de neige multiples et surépaisseur en rive  
A EVITER



Limiter la surépaisseur par une réhaussure de l'avant-toit avec chevron superposé par rapport à la structure existante.

**Limiter la surépaisseur en rive et égout en maîtrisant la structure de charpente ; planches à ressaut.**

Chaînage des têtes de murs côté interne sans arase béton apparente. Privilégier le principe de chaînage par plancher et structure bois ou mixte avec métal incorporé type collaborant.

**Teinte patinée, oxydation, peinture en harmonie avec le site, RAL sombre si pré-patiné**

# OAP n°9 / SECTEUR UAc ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS (ZOOMS PAR ÎLOT)

### MATÉRIAUX, ASPECTS ET COULEURS AUTORISÉS (FAÇADES)

#### 1/ Le bardage bois



Mûrier



Orme Gris



Cèdre Blanc



Mansolia



Douglas



Aulne



Moabi



Noyer Clair



Assamela



Erable



Cèdre



Bois Grisé Moyen



Hévéa

- Lames horizontales ou verticales, largeur comprise entre 15 et 20 cm
- Colorimétrie :
  - brun caramel pour le vieux bois
  - suivant la palette ci-contre dans les autres cas (teintes naturelles type « Liswood »).
- **Les teintes blanches sont à proscrire**

# OAP n°9 / SECTEUR UAc ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS (ZOOMS PAR ÎLOT)

### MATÉRIAUX, ASPECTS ET COULEURS AUTORISÉS (FAÇADES)

#### 2/ Les revêtements de façade type enduits



Le choix d'enduit à la chaux sera privilégié

Ils seront obligatoirement « grattés fin » ou lissés. Les teintes se rapprocheront de celles retenues dans la gamme Weber (ou similaire),

Elles devront être en harmonie avec les teintes développées sur les éléments de façades déclinés (balcons, menuiseries, bardages....) à savoir teintes froides ou chaudes complémentaires

Complémentairement, teintes des RAL de références possibles sont 1013, 1015, 7044, 9001, 9003, 9010

# OAP n°9 / SECTEUR UA<sub>c</sub> ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS (ZOOMS PAR ÎLOT)

### MATÉRIAUX, ASPECTS ET COULEURS AUTORISÉS (FAÇADES)



#### 3/ Les revêtements pierre en soubassement



Revêtement pierre en soubassement, travail des joints à secs. Leur position doit être compatible avec un traitement de rez de chaussée et/ou d'un étage partiel correspondant à un marquage architectural.

Les pierres massives de pays seront recherchées prioritairement et les plaquettes de parement seront à proscrire

#### 4/ Les menuiseries bois ou alu/acier



- Menuiseries bois ou alu/acier
- Bois, « assamela mansala » suivant palette annexée (bois sombre type chêne)
  - Alu/acier, RAL 7039 ou 7016
  - Les menuiseries bois seront privilégiées, les menuiseries aluminium ou/et acier seront prioritairement utilisées dans les projets d'esprit contemporain



Bois Grisé Moyen



Noyer



Hévéa



Mansolia



Moabi



Iroko



Avodiré



Mûrier



Andira



Noyer Clair



Chêne Rustique



Limba



Orme Gris



Makoré



Assamela



Merisier

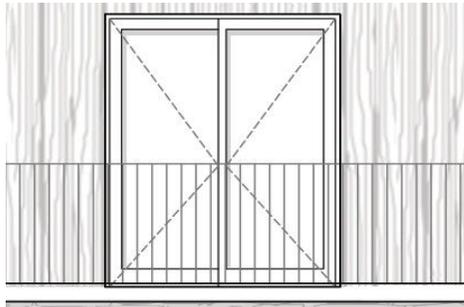
# OAP n°9 / SECTEUR UAc ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS (ZOOMS PAR ÎLOT)

### ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX, VOCABULAIRE, DIMENSIONS ET POSITIONS AUTORISÉS



#### 1/ Bâtiment principal



#### **Éléments béton (nez de dalles et sous-face des balcons) :**

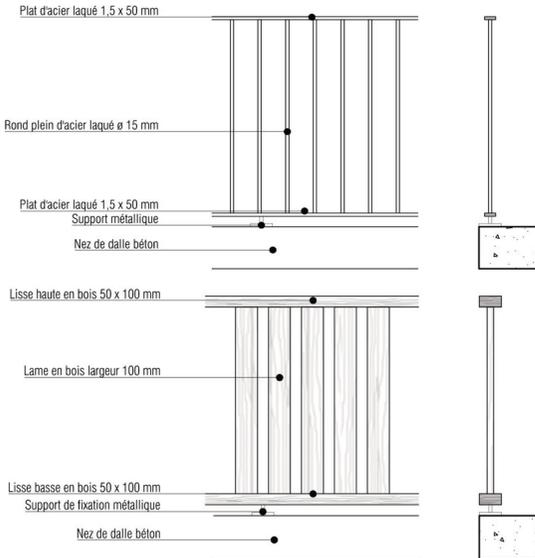
finition brute ou enduit de ragréage type 'technicoat' si besoin (teinte gris béton)

#### **Détail de principe garde-corps acier**

la recherche d'une simplicité sera recherché, le fer forgé est possible s'il intègre cette nécessité

#### **Détail de principe garde-corps bois**

la recherche d'une simplicité sera recherché, le fer forgé est possible s'il intègre cette nécessité



#### **Dimensions des balcons :**

Sur les pignons, leur longueur ne pourra excéder 10m dont 8m maxi avec le même matériaux, pour les longs pans 8 m maximum suivi d'une interruption minimale de 1m.

Cependant si le balcon est pré existant, cette interruption pourra être réalisée par changement de matériaux de garde-corps bois puis fer.

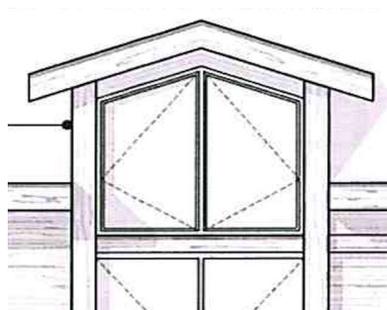
Les balcons créés ne pourront avoir une profondeur supérieure aux balcons existants.

# OAP n°9 / SECTEUR UAc ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS (ZOOMS PAR ÎLOT)

### ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX, VOCABULAIRE, DIMENSIONS ET POSITIONS AUTORISÉS

#### 1/ Bâtiment principal



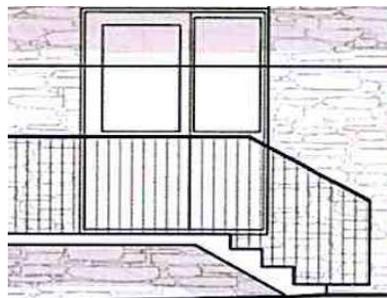
#### **Jacobines autorisées :**

elles interrompent la planche de rive, ne peuvent excéder 2,60 m de largeur et doivent avoir une pente identique à la toiture principale

Elles devront être espacées à minima de 3,00 m

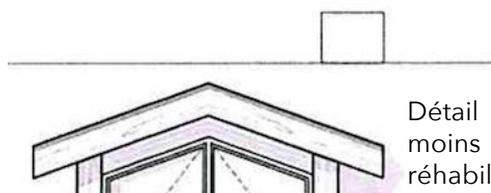
Les rives seront à ressaut afin de limiter la hauteur des couches rapportées (aucune isolation sur les débords) et égouts traités en finesse afin d'éviter l'effet de surépaisseur visible et de planche rectiligne en appui de la gouttière.

Avant toit en planches larges sur chevrons visibles (pas de lambris, voir la fiche préconisation de l'ABF)



#### **Détail de principe du garde-corps acier accompagnant les escalier donnant accès aux rez surélevés**

Le choix du fer est retenu afin de favoriser une unicité de ces derniers donnant sur le domaine public, de faciliter une transparence nécessaire aux commerces et services utilisant ces escaliers, un entretien plus aisé et surtout uniforme.



Détail montrant que le faitage de la jacobine est à minima à moins de 0,50 m minimum du faitage principal du bâti réhabilité



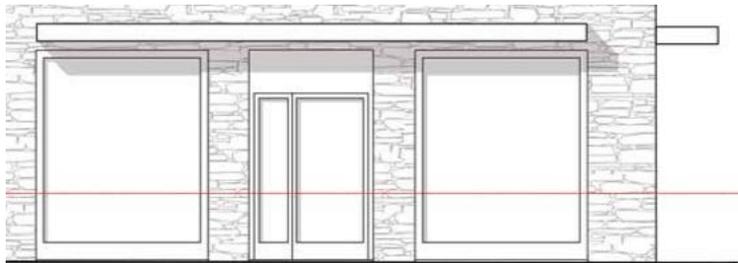
# OAP n°9 / SECTEUR UA<sub>c</sub> ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS (ZOOMS PAR ÎLOT)

### ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX, VOCABULAIRE, DIMENSIONS ET POSITIONS AUTORISÉS

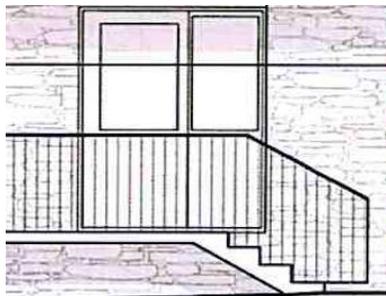


#### 1/ Bâtiment principal



#### Gestion des rez de chaussés

- De plain pied
  - Fonction commerciale
  - Fonction hôtelière d'accueil
  - Fonction d'accès de résidence
  
- Surélevé au regard de la pente de la rue
  - Fonction commerciale
  - Fonction hôtelière d'accueil
  - Fonction d'accès de résidence



**Rappel** du détail de principe du garde-corps acier accompagnant les escalier donnant accès aux rez surélevés

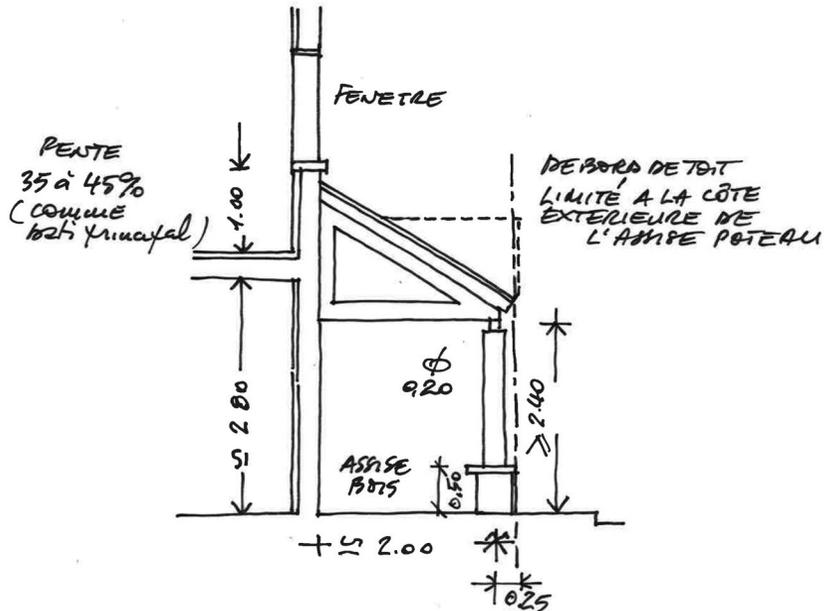
Le choix du fer est retenu afin de favoriser une unicité de ces derniers donnant sur le domaine public, de faciliter une transparence nécessaire aux commerces et services utilisant ces escaliers, un entretien plus aisé et surtout uniforme.

# OAP n°9 / SECTEUR UAc ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS (ZOOMS PAR ÎLOT)

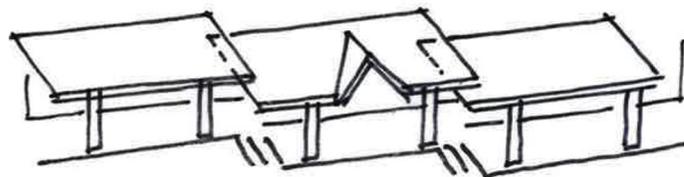
### ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX, VOCABULAIRE, DIMENSIONS ET POSITIONS AUTORISÉS

#### 2/ Galeries couvertes en rez-de-chaussée devant commerces et services



#### Détails d'assemblage :

- Hauteur minimale depuis le sol à la planche de rive : 2,40 m,
- Si des jacobines sont réalisées, elles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1m.
- les pentes de toits seront identiques aux toitures principales à savoir de 35 à 45% et les matériaux seront de teintes identiques à ceux autorisés pour les volumes principaux.
- Les poteaux, s'ils sont nécessaires, pourront être en bois ou en béton. Leur section devra être inférieure ou égale à 0,20 m x 0,20 m
- En tout état de cause, une assise béton ou pierre de section 0,40 m ou 0,50 m sera réalisée (protection contre les pare chocs des véhicules). Ils seront couvert d'une tablette bois (débordante de 0,05 m)
- Ces socles permettront de limiter le débord de toit qui leur seront alignés.
- En cas de poteaux empiétant sur le domaine public, ceux-ci devront garantir un passage minimum de 1,50 m (accessibilité handicapés)



Le traitement des auvents devra permettre une continuité visuelle et physique afin de respecter la pente de la voirie et des trottoirs.

De plus, s'ils représentent une unité de longueur suffisante, les auvents pourront être constitués de plaques de verre securit fixées sur une ossature acier laqué noir aux formes épurées (hors toutes volutes)

# OAP n°9 / SECTEUR UAc ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS (ZOOMS PAR ÎLOT)

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.

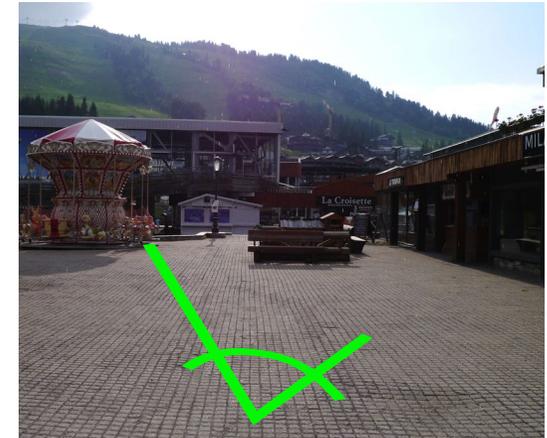


Périmètre du secteur 2 de l'OAP n°9

## ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS



Les parcours piétonniers actuels seront maintenus, y compris entre la rue du Rocher et la Croisette/front de neige, en accompagnement du cône d'ouverture.



Ouverture visuelle sur la Croisette à préserver



Espace ouvert au public (non clos) d'intérêt majeur à maintenir voire conforter dans ses usages

# OAP n°9 / SECTEUR UA<sub>c</sub> ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS (ZOOMS PAR ÎLOT)



### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Alignement bâti actuel rue de la Croisette à maintenir. Les parements pierres en rez-de-chaussée seront privilégiés. Seules les extensions suivantes sont autorisées :

-  - Réalisation de balcons
-  - Extension par substitution de l'attique sur la façade rue de la Croisette.

Alignement bâti côté rue du Rocher :

-  - Possibilité d'extension du bâtiment « du Tremplin » (parcelle 584) dans l'alignement des terrasses actuelles
-  - De plus, une galerie couverte pourra être prévue en rez-de-chaussée le long des commerces, dans la limite d'une profondeur de 1,50 m et sous réserve d'accompagner les ouvertures visuelles

En plus des extensions décrites ci-avant, la surélévation avec passage en toit à pans est possible (surélévation dans la limite de la règle graphique) avec, dans ce cas, un sens des faitages principaux (hors jacobines) à retenir qui soit perpendiculaire à la rue de la Croisette.

Fenêtres paysagères à maintenir. Pour cela aucune extension verticale ne sera autorisée :

- Au niveau de l'actuelle terrasse en attique limitrophe de la Croisette (largeur minimum d'environ 8m)
- À l'interface entre le bâtiment « du Tremplin » (parcelle 584) et celui « du White 1921 » (parcelle 282) pour assurer une transition entre les deux sens de faitage définis.



Illustration non opposable de la fenêtre visuelle à maintenir sur la silhouette du massif

Illustration non opposable des extensions volumétriques possibles (en tirets rouge)

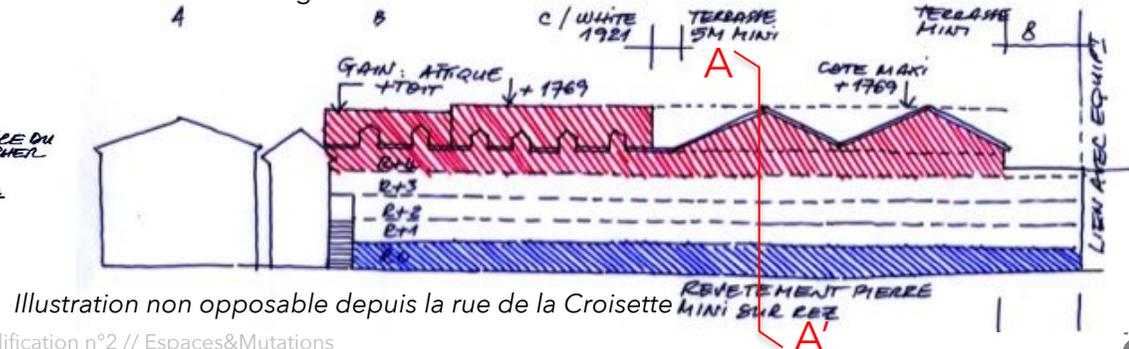
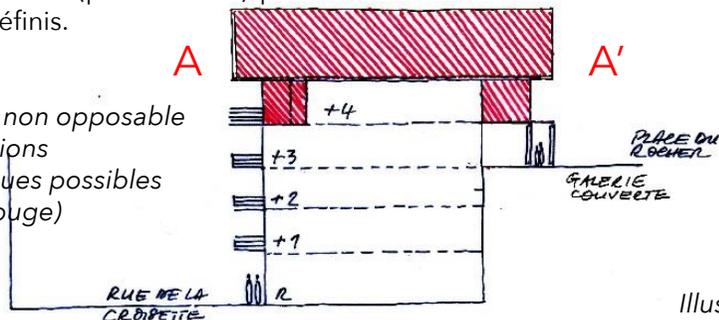
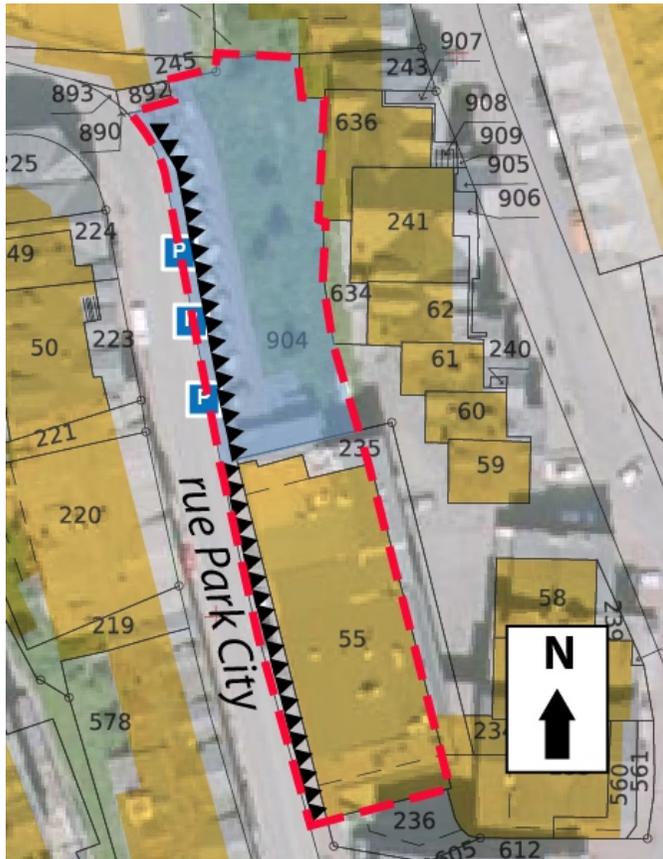


Illustration non opposable depuis la rue de la Croisette

# OAP n°9 / SECTEUR UAc ET ZONE UC / secteur du centre-station, Courchevel

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS (ZOOMS PAR ÎLOT)

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

- Le trottoir public côté rue Park City sera couvert : en effet, les constructions seront implantées en encorbellement sur le domaine public, conformément aux dispositions prévues au règlement.

Aucune voie d'accès au site ne pourra être réalisée depuis la rue Park City.



Des stationnements publics le long de la chaussée pourront être prévus.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS



Le terrain non bâti accueillera une opération à dominante d'hébergement hôtelier.

La hauteur bâtie ne devra pas excéder R+combles par rapport au niveau de la rue Park City.



Périmètre du secteur 3 de l'OAP n°9

# 3. Les orientations d'aménagement et de programmation « SECTORIELLES » en zone 1AU

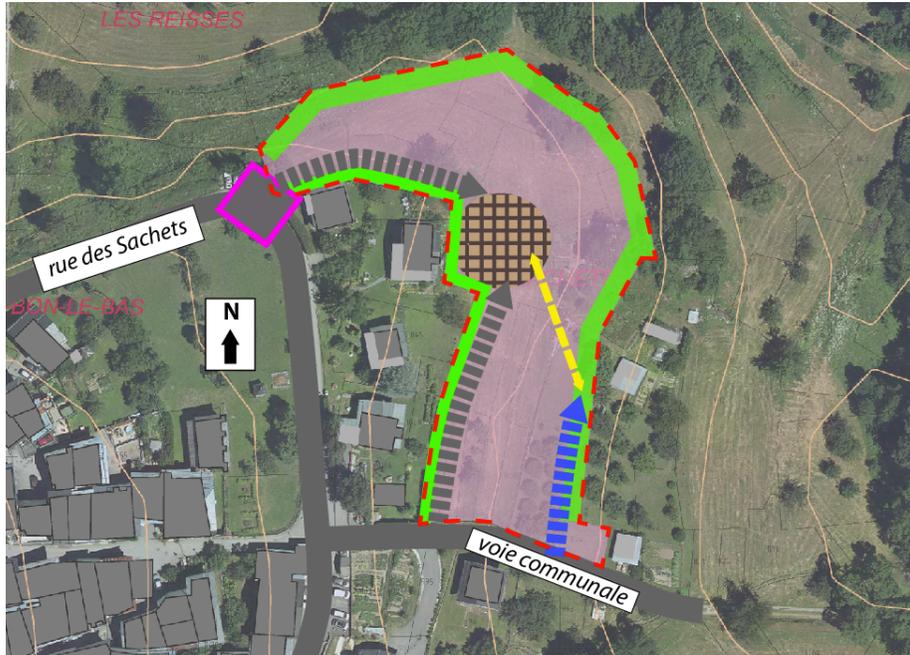
---



# OAP n°10 / SECTEUR 1AUc / « Saint-Bon le Bas » (environ 0,60 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble sous maîtrise d'ouvrage communale, portant sur la totalité de chaque tranche de l'OAP.

3 tranches maximum sont autorisées

## POSSIBILITÉ D'OUVERTURE EN PLUSIEURS TRANCHES

Le cas échéant, la partie de la voie principale réalisée dans une tranche devra être achevée à ses extrémités pour assurer son prolongement dans les tranches suivantes et son raccordement aux voies existantes. La connexion piétonne prévue devra être anticipée par la ou les tranches concernées.

# OAP n°10 / SECTEUR 1AUc / « Saint-Bon le Bas » (environ 0,60 ha)

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**L'opération portera sur la réalisation d'un programme permettant d'accueillir de l'habitat permanent.**

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Une voie principale sera aménagée depuis la rue des Sachets et aura vocation à déboucher sur la voie communale au Sud du site. Elle permettra de desservir directement les lots constructibles.

 L'interface entre cette voie et les habitations limitrophes fera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager.

 Intersection à traiter, notamment de façon paysagère.

 Si nécessaire, une voie secondaire en impasse pour les véhicules sera aménagée pour desservir les lots constructibles en partie Est.

 Une continuité piétonne sera aménagée depuis la voie secondaire vers l'espace commun central.

 Un espace commun ouvert au public sera aménagé en interface avec la voie principale. Cet espace d'agrément pour les habitants permettra aussi d'aérer le tissu bâti. Cet espace comprendra notamment des arbres fruitiers, recréant ainsi des conditions favorables à la biodiversité.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Habitat de type individuel et/ou intermédiaire souhaité sur l'ensemble du site.

Les faitages des constructions devront présenter une orientation perpendiculaire à la pente, afin de respecter la structure traditionnelle du village.

L'ensemble des logements prévus devra être à l'usage d'habitat permanent.

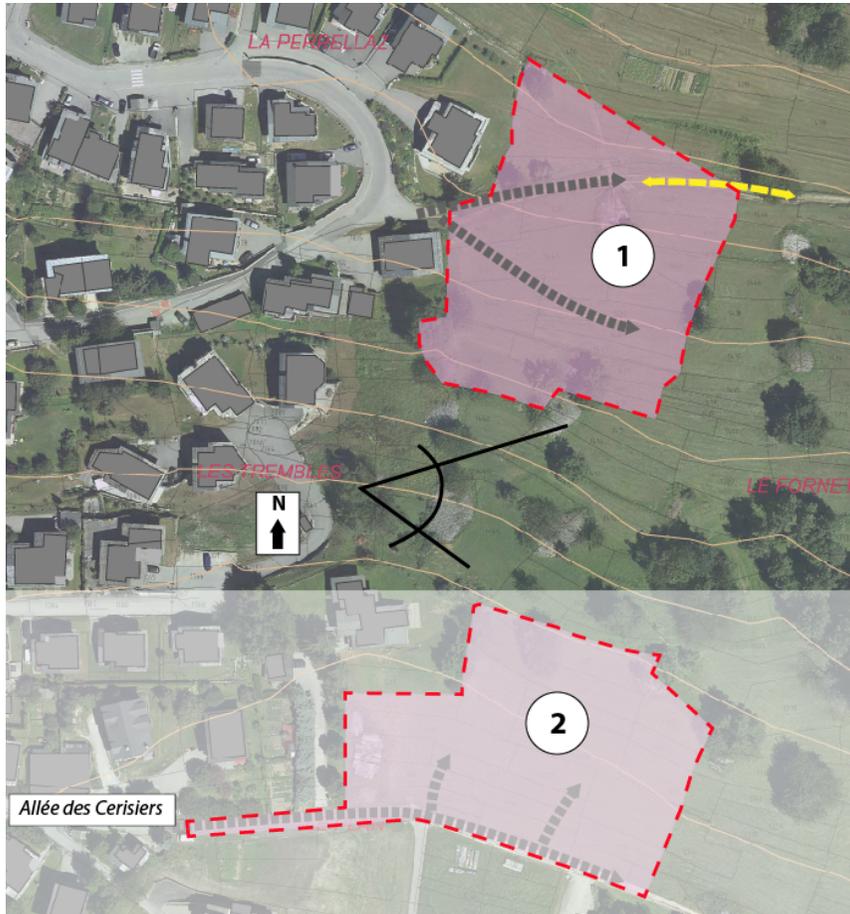
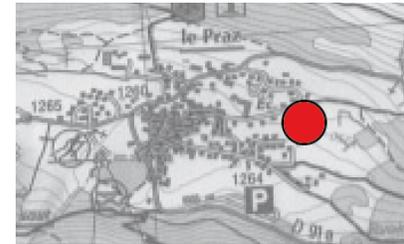
### ESTIMATIF DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS (à titre indicatif)

**Environ 20 logements permanents.**

# OAP n°11 / SECTEUR 1AUc / « Praz Est » (environ 0,60 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble sous maîtrise d'ouvrage communale, portant sur la totalité de chaque zone 1AUc.

- ② Emprise de la zone 2AU (0,55 ha / à titre indicatif)



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

# OAP n°11 / SECTEUR 1AUc / « Praz Est » (environ 0,60 ha)

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**L'opération portera sur la réalisation d'un programme permettant d'accueillir de l'habitat permanent.**

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

#### **Pour la zone 1 (zone 1AUc) :**

 L'accès aux lots constructibles sera assuré depuis le lotissement de la Perrelaz. Les voies seront en impasse pour les véhicules.

 Le cheminement piétonnier existant entre Saint-Bon et le Praz sera maintenu et mis en valeur.

#### **Pour la zone 2 (zone 2AU) :**

 Une voie de desserte principale sera réalisée dans le prolongement de l'allée des Cerisiers (emplacement réservé au plan de zonage). Les accès directs aux lots constructibles seront assurés depuis une ou plusieurs voiries internes.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Habitat de type individuel et/ou intermédiaire souhaité sur l'ensemble du site.

Les faitages des constructions devront présenter une orientation perpendiculaire à la pente, afin de respecter la structure traditionnelle du village.

L'ensemble des logements prévus devra être à l'usage d'habitat permanent.

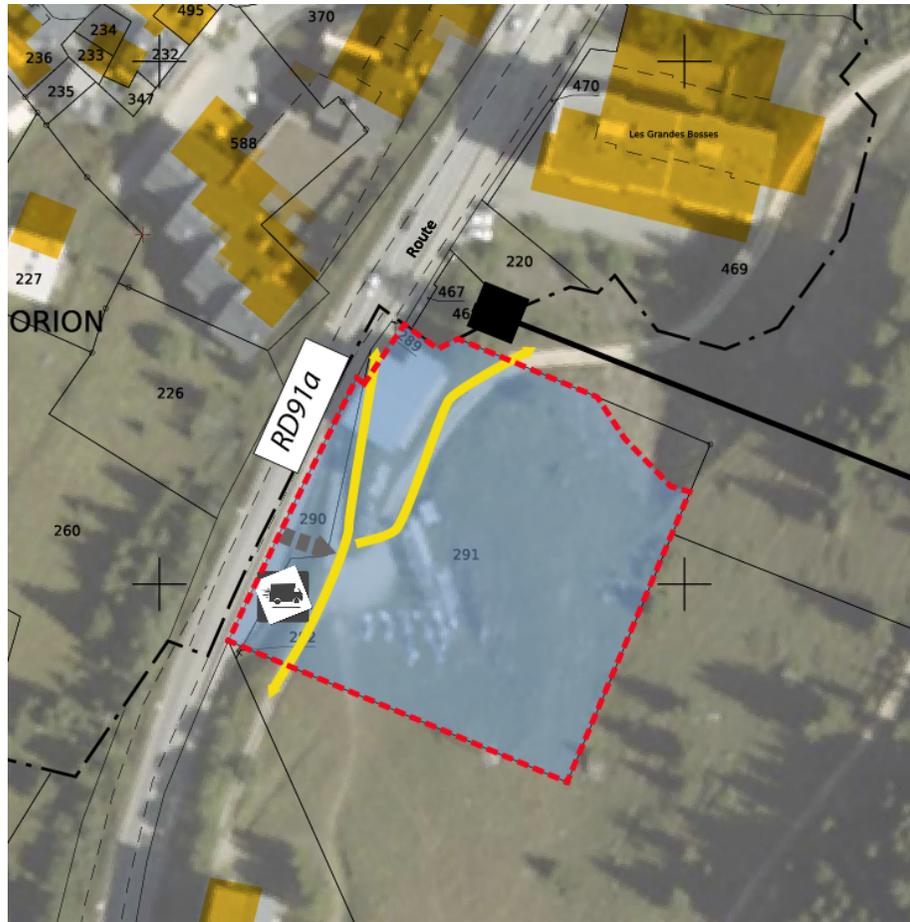
### ESTIMATIF DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS (à titre indicatif)

**Environ 20 logements permanents (zone 1AU + 2AU)**

# OAP n°12 / SECTEUR 1AUh / « Grand Pralin » (environ 0,45 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque zone 1AUh.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

# OAP n°12 / SECTEUR 1AUh / « Grand Pralin » (environ 0,45 ha)

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 L'accès carrossable de la zone sera assuré depuis un accès sécurisé directement depuis la RD91a. L'accès aux stationnements VL sera réalisé à ce niveau.

 Un quai de livraison devra être prévu en dehors du domaine public.

 Un téléporté localisé au Nord de l'opération permet à la fois le raccordement au domaine skiable de l'opération et celle de l'ensemble des groupes d'immeubles riverains (positionnement à titre indicatif).

 Chemins ouverts au public maintenus ou confortés (retours skieurs en période hivernale). Ces chemins permettront un accès direct « skis aux pieds » à la remontée mécanique depuis l'opération et les groupes d'immeubles riverains.

Le stationnement du personnel devra être assuré obligatoirement sur le site.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Opération à dominante d'hébergement hôtelier, conformément aux dispositions du règlement de la zone 1AUh.

**50% des besoins en logements du personnel devront être assurés dans le projet au minimum.**

### ESTIMATIF DE LA PRODUCTION DE LITS TOURISTIQUES (à titre indicatif)

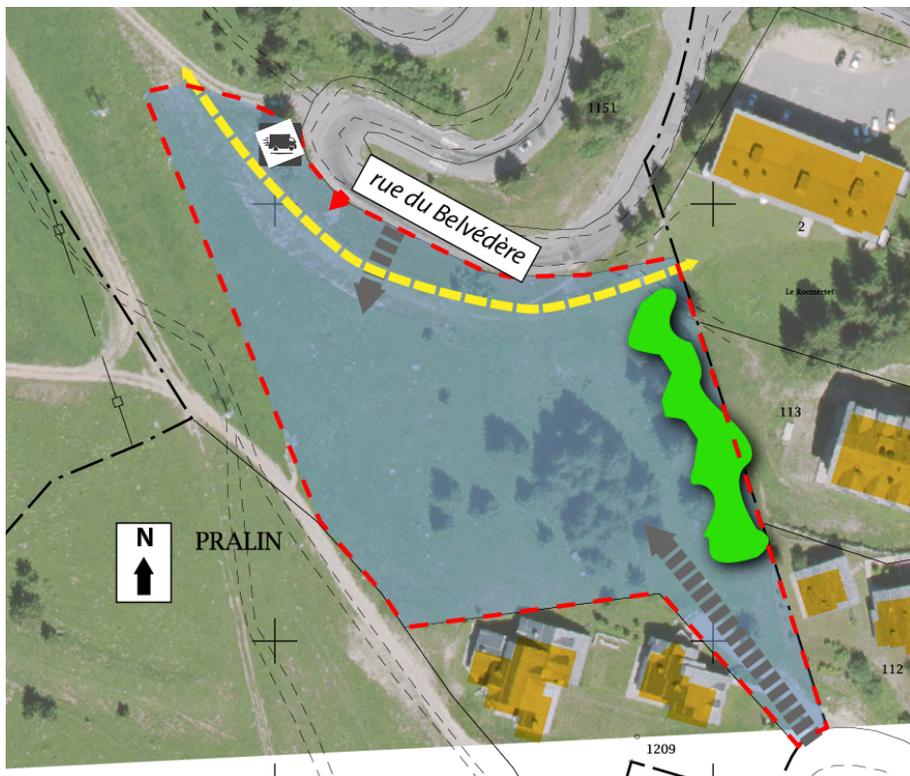
**Environ 150 à 200 lits touristiques relevant de la destination hébergement hôtelier.**

*Rappel : Conformément au règlement de la zone 1AUh, une production complémentaire relevant d'une autre destination est autorisée.*

# OAP n°13 / SECTEUR 1AUh / « Le Belvédère » (environ 1 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque zone 1AUh.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

# OAP n°13 / SECTEUR 1AUh / « Le Belvédère » (environ 1 ha)

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 L'accès carrossable de la zone sera assuré par un accès unique directement depuis la rue du Belvédère :

- Soit à l'amont du site (  avec possibilité d'accès « service » complémentaire en partie basse)
- Soit à l'aval



Un quai de livraison devra être prévu en dehors du domaine public.



Au minimum un chemin ouvert au public est à prévoir (retours skieurs en période hivernale). Ce chemin permettra un accès direct « skis aux pieds » à la remontée mécanique depuis l'opération et les groupes d'immeubles riverains.

Le stationnement du personnel devra être assuré obligatoirement sur le site.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS



Opération à dominante d'hébergement hôtelier, conformément aux dispositions du règlement de la zone 1AUh.

**50% des besoins en logements du personnel devront être assurés dans le projet au minimum.**

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



L'interface boisée avec la propriété bâtie voisine devra être maintenue.

### ESTIMATIF DE LA PRODUCTION DE LITS TOURISTIQUES (à titre indicatif)

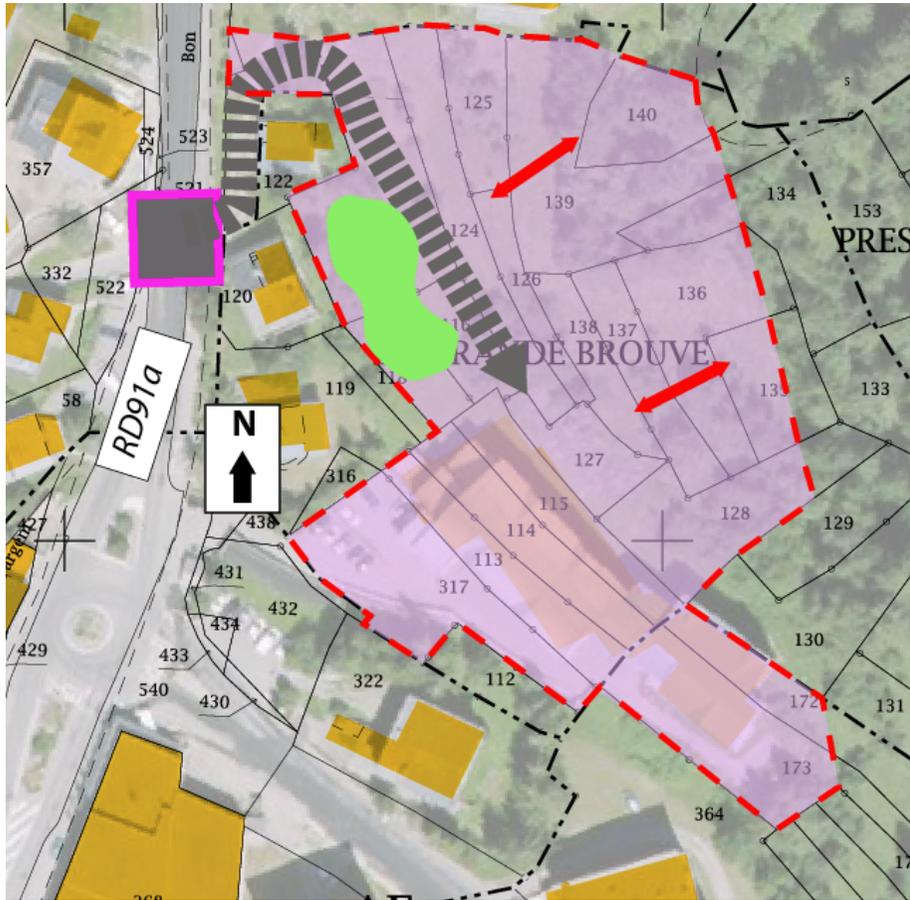
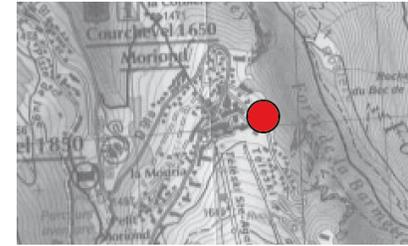
**Environ 300 lits touristiques relevant de la destination hébergement hôtelier.**

*Rappel : Conformément au règlement de la zone 1AUH, une production complémentaire relevant d'une autre destination est autorisée.*

# OAP n°14 / SECTEUR UB et 1Aub / « Vers les Communaux », Courchevel-Moriond (environ 0,50 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1Aub.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

-  L'accès carrossable de la zone sera assuré directement depuis l'accès existant, qui sera conforté pour les besoins de l'opération.
-  Intersection à traiter avec la RD91a.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

-  l'ensemble du périmètre (bâtiments existants ou à réaliser) est voué à accueillir de l'habitat permanent et de l'habitat saisonnier.
-  Pour les bâtiments à réaliser : orientation des faitages perpendiculaires à la voie de desserte. Les bâtiments seront desservis par la voie d'accès depuis l'amont.

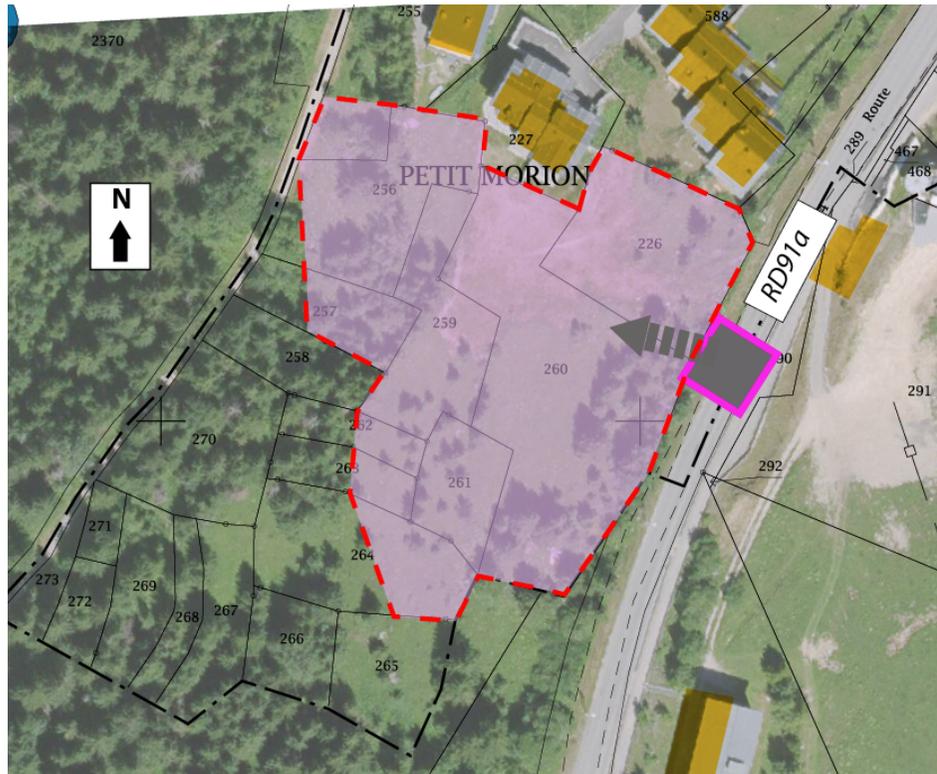
### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

-  L'interface avec les chalets situés à l'amont ne devra pas accueillir de logements (respect des ouvertures paysagères).

# OAP n°15 / SECTEUR 1AUC / « Petit Moriond », Courchevel-Moriond (environ 0,70 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble sous maîtrise d'ouvrage communale, portant sur la totalité de la zone 1AUC.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

-  Un accès unique à la zone depuis la voirie publique sera autorisé. Cet accès sera obligatoirement depuis la RD91a.
-  Intersection à traiter avec la RD91a.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

-  Les bâtiments sont voués à accueillir de l'habitat permanent et de l'habitat saisonnier.

Une part d'immobilier libre sera aussi autorisée (30% maximum de la surface de plancher totale).

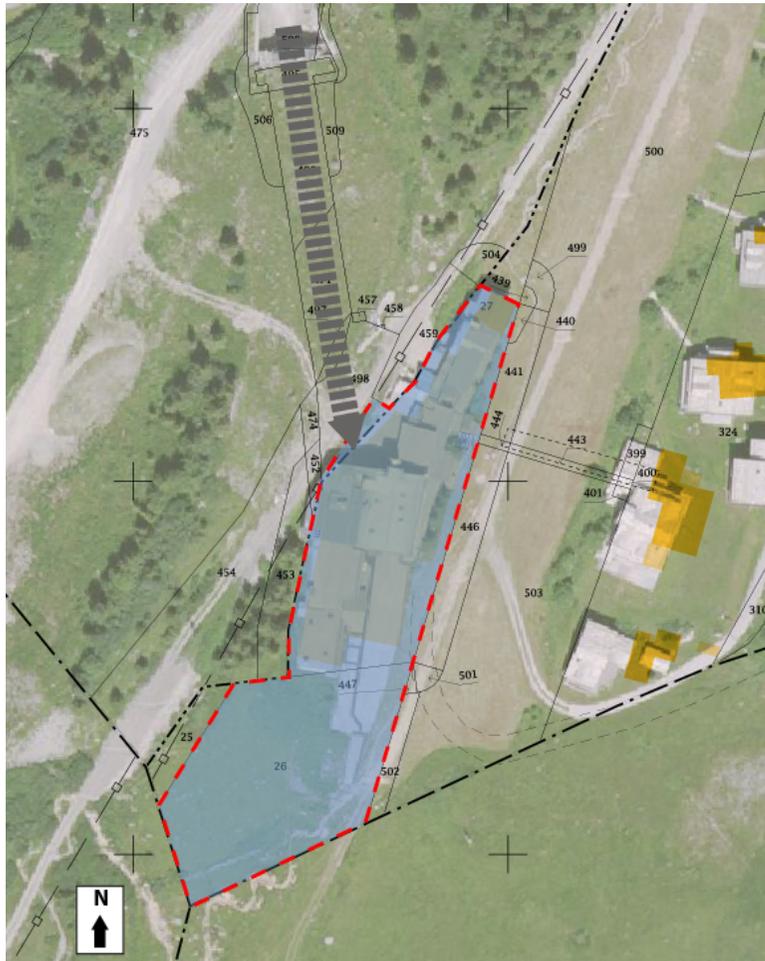


Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

# OAP n°16 / SECTEUR UH et 1AUh / « le Jardin Alpin », Courchevel (environ 0,60 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUh par opération d'ensemble et autorisation au titre des Unités Touristiques Nouvelles (UTN).

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Un accès unique à la zone sera prévu depuis le Jardin alpin. Tout autre accès sera interdit.

La pérennité de la remontée mécanique existante en limite Ouest sera assurée.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Opération à dominante d'hébergement hôtelier, conformément aux dispositions du règlement (sur l'ensemble du site).

### ESTIMATIF DE LA PRODUCTION DE LITS TOURISTIQUES (à titre indicatif)

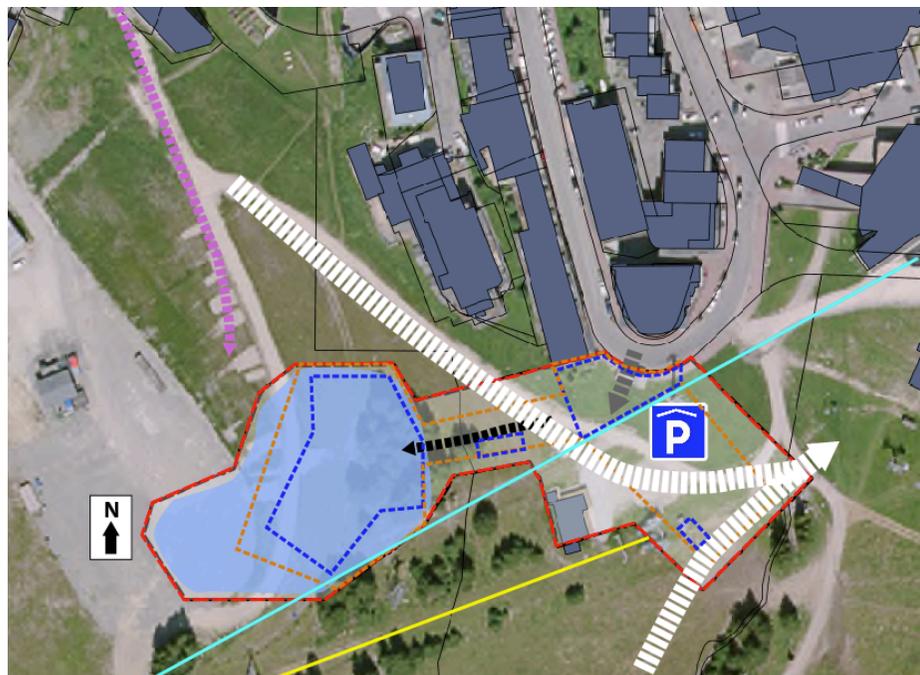
**Environ 300 lits touristiques relevant de la destination hébergement hôtelier.**

Rappel : Conformément au règlement de la zone 1AUH, une production complémentaire relevant d'une autre destination est autorisée.

# OAP n°17 / SECTEUR 1AUe / « Stade Émile Allais », Courchevel (environ 1 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

 Volumes en superstructure

 Volumes en infrastructure

 Télécabine des Chenus

 Télésiège de la Loze



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe par opération d'ensemble

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### PRINCIPES D'ORGANISATION DU SITE

-  Accès principal depuis la rue Park City au niveau du virage de l'hôte de la Loze.
-  Stationnement public et stationnement nécessaire au projet sera réalisé en souterrain, directement desservi par l'accès principal. Un volume en superstructure pour l'accès sera nécessaire
-  Un passage en souterrain assurera la connexion avec la plateforme d'accueil des bâtiments. Ce passage sera accessible par le public depuis le bâtiment, en interface avec la rue Park City. Il servira de circulation publique verticale et permettra ainsi de limiter les accès piétons sur la piste.
-  Plateforme d'accueil des bâtiments du Club des Sports
  - Majoritairement sur la partie Ouest du secteur 1AUe, pour être en interface avec l'aire d'arrivée de la piste et ainsi participer à son animation.
  - Une certaine aération sera recherchée dans l'aménagement du site pour assurer la mise en scène autour de l'équipement : ainsi une emprise au sol des constructions (au sens du règlement écrit) devra être limitée à environ 1/3 de la surface du secteur 1AUe.

 Rappel : une accessibilité technique directe à la plateforme doit rester possible pour des raisons propres à son fonctionnement et à la sécurité.

# OAP n°17 / SECTEUR 1AUe / « Stade Émile Allais », Courchevel (environ 1 ha)

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### VOCATION PRINCIPALE DE LA SURFACE DE PLANCHER GÉNÉRÉE

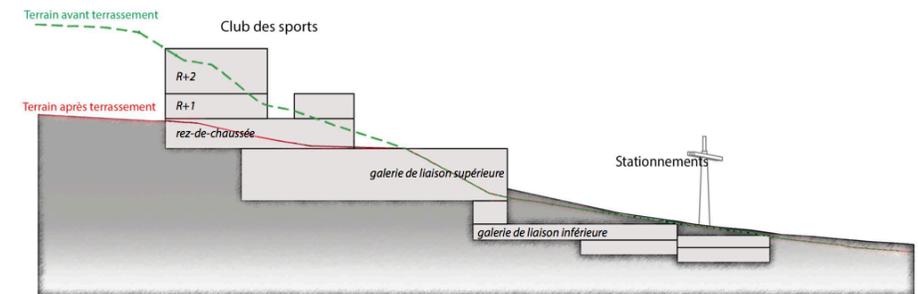
- En sous-sol (niveau inférieur au terrain naturel) : espaces de stockage et locaux du Club des Sports
- Au niveau 0 et au niveau 1 (par rapport au terrain naturel) : espaces de réception, de détente des sportifs, partenaires, organisation d'évènements, espace déjeuner, ...
- La surface de plancher est estimée à environ 4 500 m<sup>2</sup> (à titre indicatif)

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

- Une perméabilité skieur sera maintenue entre le secteur des Chenus et le secteur Croisette (principe de la flèche banche sur le schéma).
- Pour les surfaces terrassées :
  - Il sera recherché des terrassements raisonnés dans le souci de préserver ou de reconstituer majoritairement un couvert végétal de type prairie qui soit aisé à entretenir.
  - Elles seront végétalisées à l'issue des travaux, en particulier les talus. Le recours à un semis de graminées permettra un recouvrement rapide des surfaces terrassées tout en laissant la possibilité aux plantes autochtones de les coloniser dans un second temps. Cette mesure permettra de reconstituer rapidement les surfaces de prairie initiales favorables aux invertébrés et aux reptiles.
- Les essences végétales choisies devront être adaptées aux conditions climatiques et édaphiques du site, ainsi qu'au milieu naturel dans lesquelles elles s'insèrent (prairie subalpine et forêt d'épicéas)
- Un emploi raisonné et parcimonieux des plantations ligneuses sera recherché.

### COUPE DE PRINCIPLE (À TITRE ILLUSTRATIF)

Aperçu des volumes projetés depuis le terrain naturel avant et après travaux d'aménagement de la piste



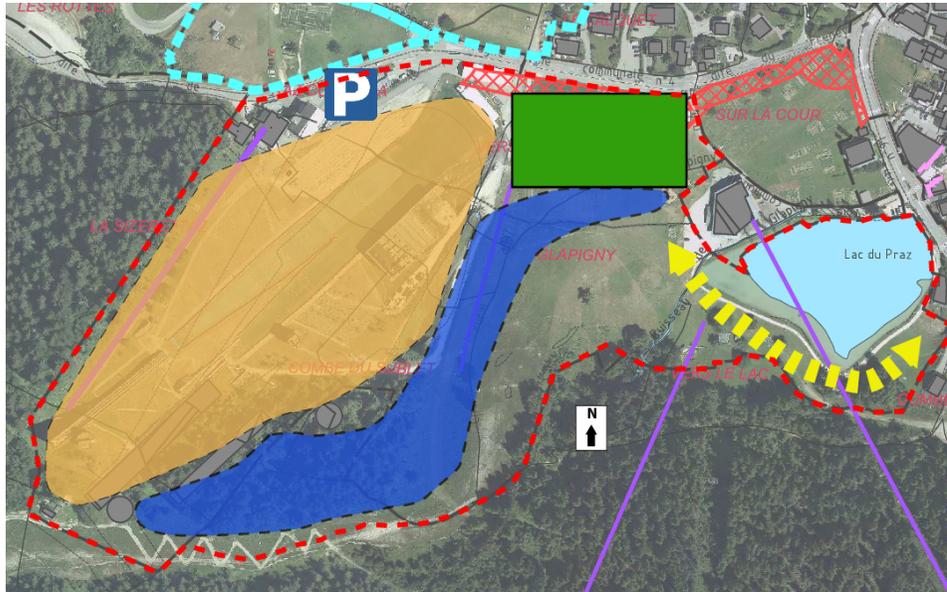
## 4. Les orientations d'aménagement et de programmation « **SECTORIELLES** » applicables sur différents types de zone



# OAP n°18 / SECTEUR NI / « front de neige du Praz », Le Praz

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 *Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation*

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

-  Secteur d'équipements liés au saut à skis.
-  Stationnement public existant.
-  Secteur d'implantation d'équipement multi-saison type piste de luge.
-  Secteur d'implantation d'un équipement public structurant comprenant :
  - aux étages inférieurs : un parc de stationnement souterrain, qui permettra de limiter la circulation sur les niveaux hauts de la station. Seront aussi prévus, le cas échéant, des locaux publics nécessaires en front de neige (point d'accueil, points de vente, point de lavage VTT, locaux de personnel, ...).
  - au niveau 0 : un espace ludique de loisirs, pour animer le front de neige en période estivale (terrain de sports avec les infrastructures liées en souterrain -vestiaires-). Le terrain de sports pourra être mobilisé en période hivernale pour le ski nordique (connexion entre le front de neige et le parcours de ski de fond situé autour du village).
  - Une zone de ski débutant sera réalisée à proximité.

L'espace grenouillère entre les deux remontées mécaniques sera agrandi et valorisé pour un meilleur croisement des flux (ski alpin, ski nordique, piétons).



Valorisation des berges du lac du Praz (promenade piétonne, ...).

# OAP n°19 / Maintien des perméabilités entre le domaine skiable et la station

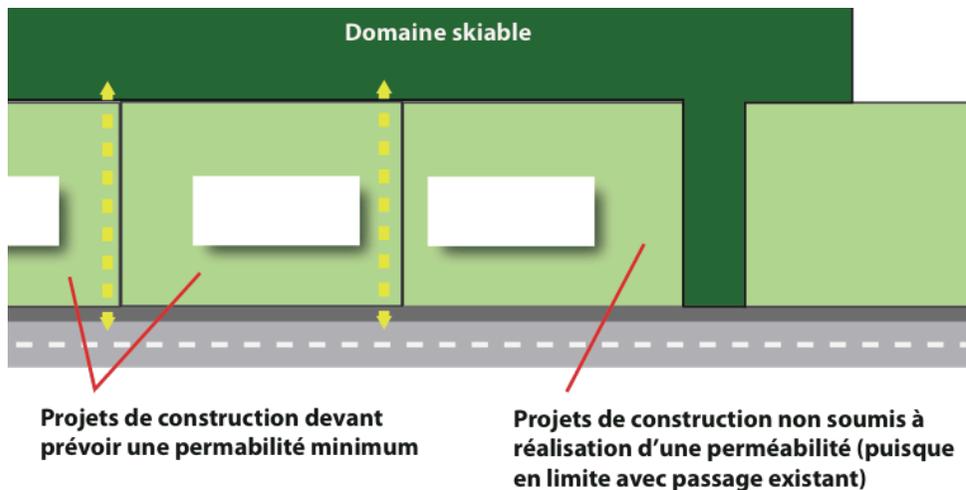
## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Ces perméabilités sont complémentaires à celles prévues dans les secteurs de projets concernés par les OAP et celles inscrites en zone naturelle ou en emplacements réservés au plan de zonage.

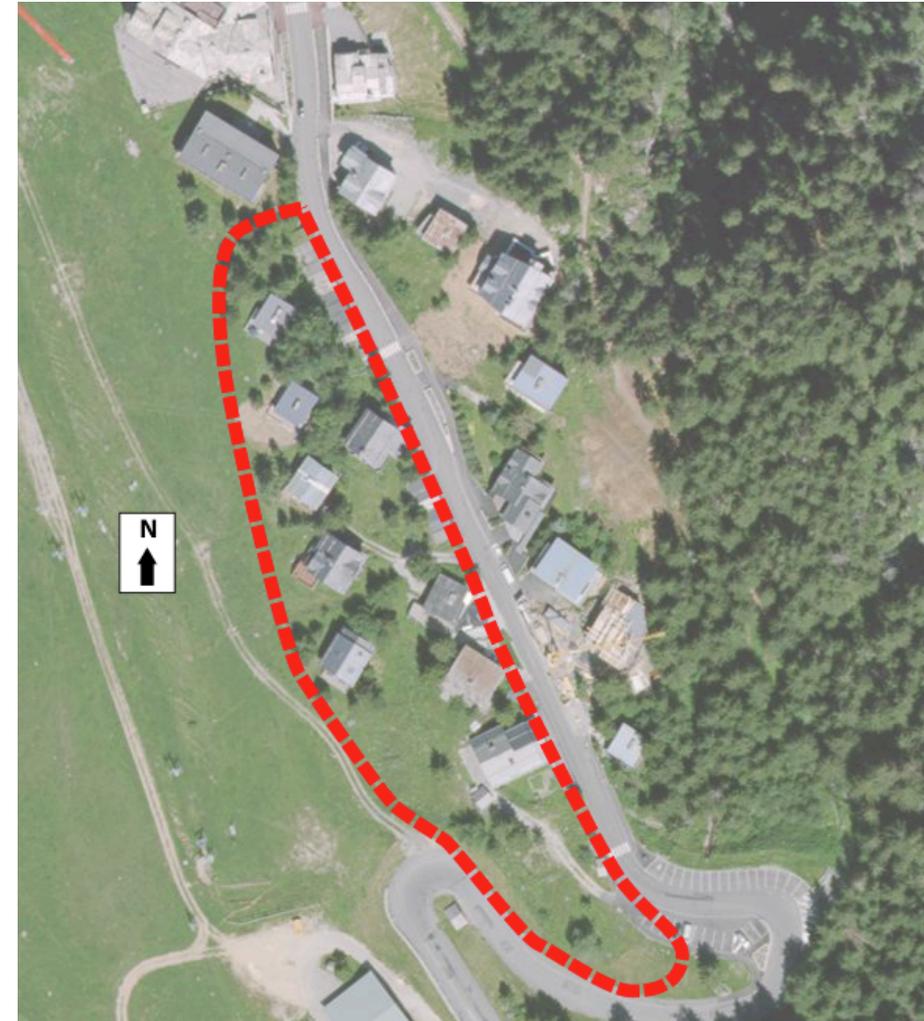
 Tout projet de construction situé entre le domaine skiable et la voie publique devra maintenir ou prévoir au minimum une perméabilité entre la voirie publique et le domaine skiable. **Ces perméabilités pourront prendre la forme soit de passages skieurs soit de cheminements piétons.**

Cette disposition s'applique aussi pour les projets de construction situés au sein d'un groupement de construction implanté entre le domaine skiable et la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas pour les projets de constructions situés en limite avec une zone naturelle ou un emplacement réservé, permettant de relier le domaine skiable à la voirie publique.



## LOCALISATION - COURCHEVEL-MORIOND



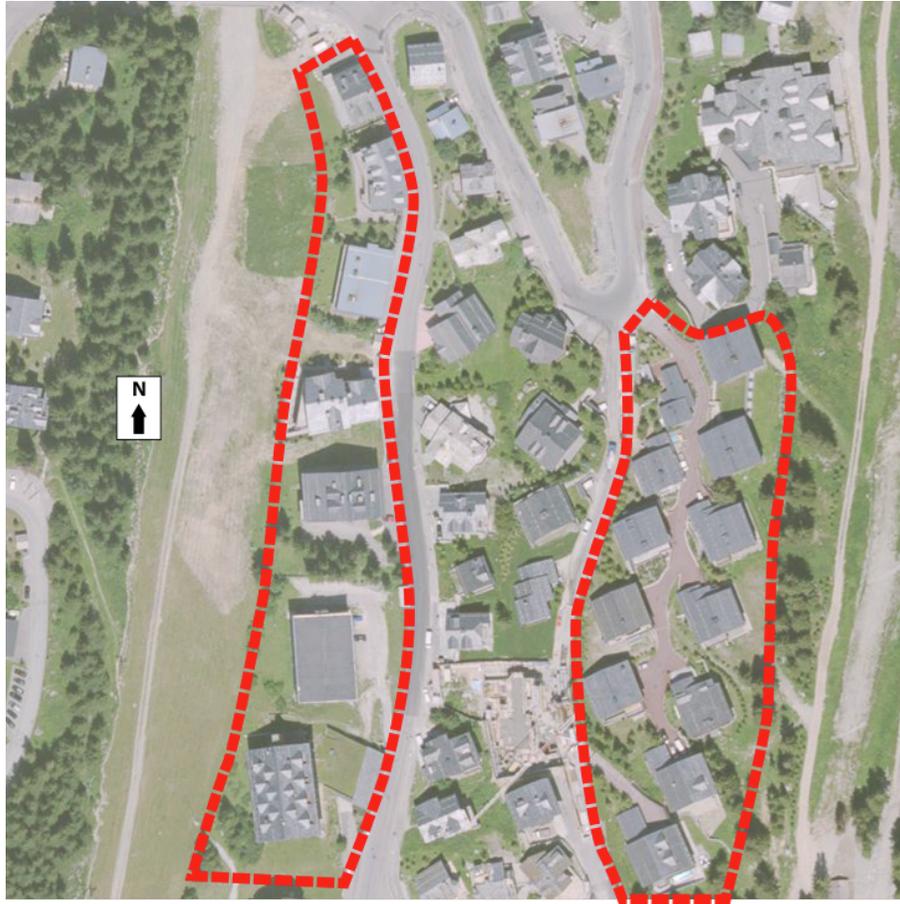
# OAP n°19 / Maintien des perméabilités entre le domaine skiable et la station

## LOCALISATION - COURCHEVEL



# OAP n°19 / Maintien des perméabilités entre le domaine skiable et la station

## LOCALISATION - COURCHEVEL





# COMMUNE DE COURCHEVEL

commune déléguée de LA PERRIERE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Révision générale approuvée le 30 mai 2006
- Modification n°1 approuvée le 21 juin 2007
- Modification n°2 approuvée le 29 juin 2011
- Révision simplifiée n°1 approuvée le 19 septembre 2013
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 décembre 2015
- Modification n°3 approuvée le 22 septembre 2016
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 29 mai 2018
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 26 novembre 2018

Vincent BIAYS - urbaniste  
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY  
Tél. : 06.80.01.82.51  
vincent.biays@orange.fr

## ZONE « AUd » : Extension de Saint Jean (le Chef-lieu)

L'objectif est de permettre le développement du Chef-lieu, bloqué dans le POS à cause des risques de chutes de blocs.

L'étude des risques montre que la vulnérabilité du secteur est fortement réduite au regard des merlons de protection qui ont été édifiés en amont du village. La zone AU n'est pas exposée à ces chutes de blocs : le risque est faible (cf.PIZ).

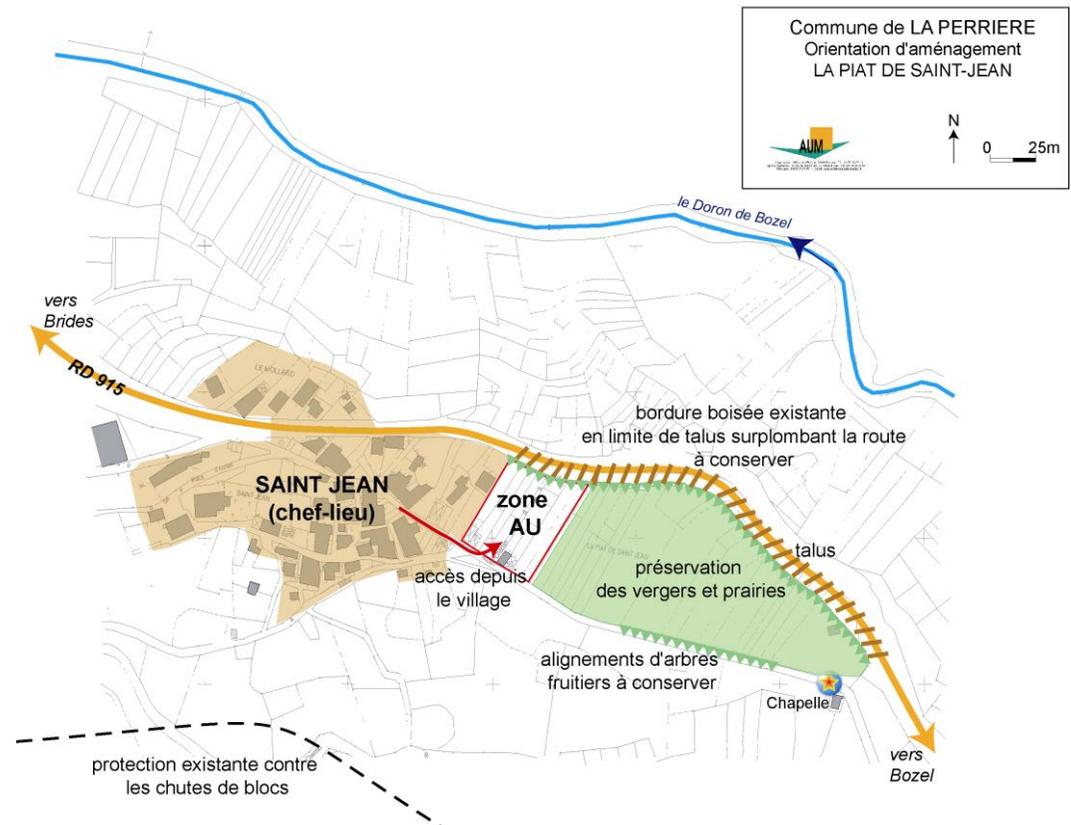
L'extension du Chef-lieu restera modérée et se fera en continuité du village, à l'Est.

La zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation suite à une réflexion préalable à l'aménagement de la zone et à la mise en place d'une opération d'ensemble. Les constructions devront s'établir en continuité du village en respectant les caractéristiques architecturales et urbanistiques environnantes (hauteur, sens de faitages dans le sens de la pente...)

Les schémas indiquent les principes de desserte et d'organisation de la zone. Principe retenu : le chemin rural existant sera utilisé pour accéder à la zone, aucun accès n'est prévu depuis la route départementale.

Les jardins situés à proximité sont en partie conservés ainsi que les vergers situés dans la partie la plus à l'Est du plateau de la Piat de Saint Jean. La coupure verte entre le village et la chapelle est maintenue ainsi que le caractère rural du chemin, dans la partie qui restera naturelle.

Conditions d'aménagement urbain et architectural : se référer au plan page de gauche



## ZONES « AUd » et « AUe » : Extension de Vignotan

**Zone AUd** : Vignotan est l'un des villages les plus accessibles de la commune. La zone d'extension de l'urbanisation permet d'équilibrer le village et de poursuivre la logique de développement à l'amont des routes d'accès, dans le respect des orientations générales.

La zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation suite à une réflexion préalable à l'aménagement de la zone et à la mise en place d'une opération d'ensemble. Les constructions devront s'établir en continuité de celles déjà implantées et en respectant les caractéristiques architecturales et urbanistiques environnantes (hauteur, sens de façades dans le sens de la pente, adaptation au terrain en pente...). Principes retenus : voir carte et schéma.

Son positionnement en bordure de la RD 915 nécessitera l'adaptation des constructions en terme d'isolation phonique.

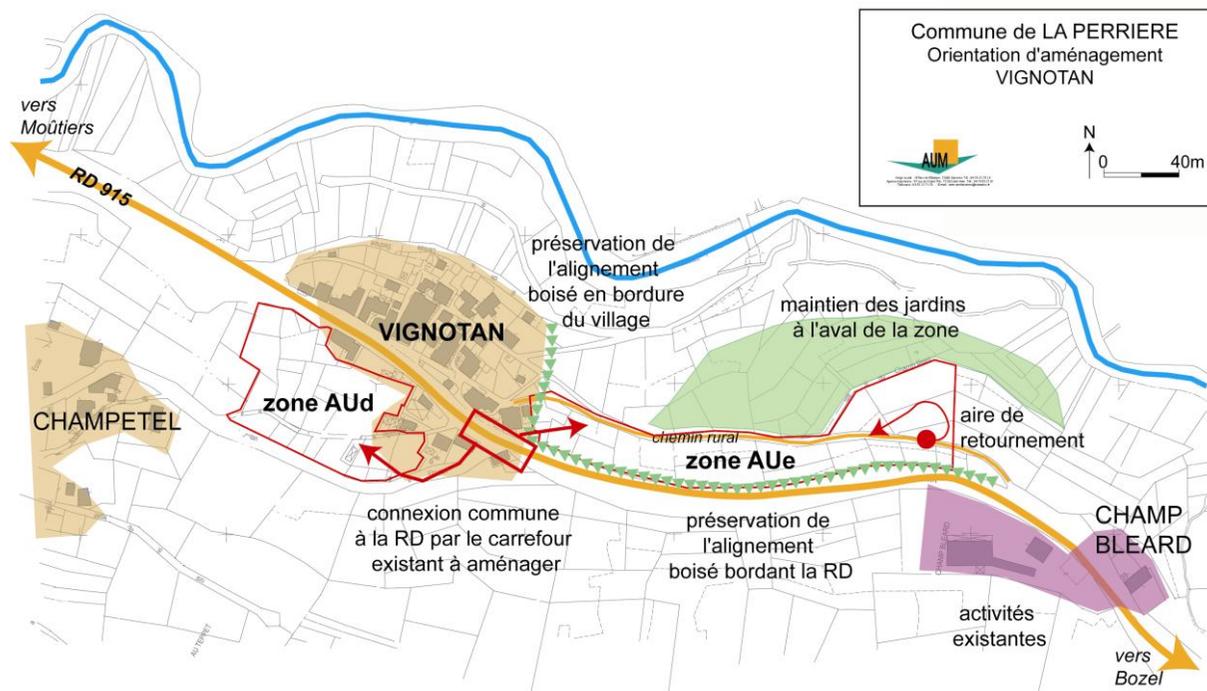
La desserte de la zone se fera depuis le carrefour existant sur la RD et par la voie communale existante. Le carrefour d'accès devra être sécurisé en commun avec la desserte de la future zone d'activités artisanales. Principe paysager : conservation de la coupure verte entre Vignotan et Champpétel.

**Zone AUe** : à vocation artisanale, elle est établie à proximité des activités artisanales existantes et une accessibilité directe depuis la RD 915.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation suite à la mise en place d'une opération d'ensemble.

La priorité concerne la sécurité : préserver voire densifier les alignements boisés situés le long de la RD 915 pour réduire l'impact des futures constructions et améliorer la sécurité depuis la RD. La hauteur des constructions devra rester en-dessous de cet alignement boisé. Une glissière de sécurité pourra être installée sur le linéaire de la RD longeant la zone afin d'optimiser les conditions de sécurité.

Principe de desserte retenu : aménagement d'une connexion à la RD sécurisée et commune avec la zone AUd et accès par le chemin existant. Un élargissement à l'extrémité Est de la zone facilitera le retournement des véhicules.



Des prescriptions acoustiques seront exigées pour les locaux à usage de logement de fonction pour se protéger des nuisances sonores engendrées par la RD915 (se conformer aux exigences de l'arrêté), et les activités ne devront pas gêner les constructions à usage d'habitation situées à proximité.

Les jardins situés à l'aval de la zone sont conservés, les vergers sont par contre supprimés au vu du faible intérêt qu'ils représentent dans cette partie du territoire de La Perrière.

Conservation de l'écran boisé entre le village et la future zone d'activités.

La zone artisanale devra s'intégrer en harmonie avec le paysage environnant (adaptation à la pente...)

Conditions d'aménagement urbain et architectural : se référer au plan page de gauche.

## ZONE « AUd » : Extension du village des Chavonnes

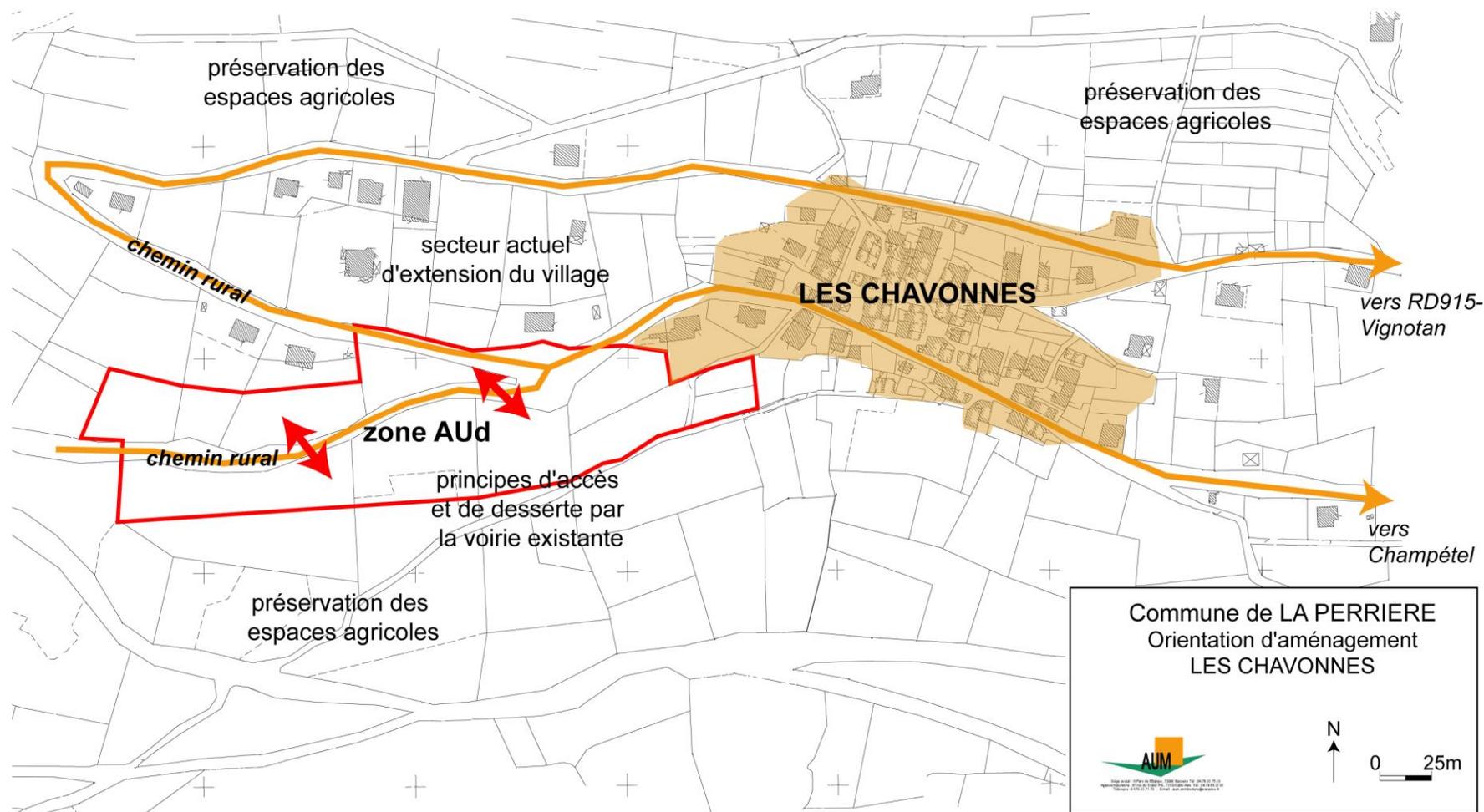
Les Chavonnes est l'un des villages qui offre le plus fort potentiel constructible de la commune du fait d'une topographie peu accidentée, des risques naturels moyens, des espaces ouverts assez nombreux (dont certains méritent d'être préservés en raison d'un enjeu agricole et paysager) et un équipement suffisant pour desservir de nouvelles constructions.

La zone d'extension de l'urbanisation poursuit la logique de développement à l'amont des routes d'accès, dans le respect des orientations générales.

La zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation suite à une réflexion préalable à l'aménagement de la zone et à la mise en place d'une opération d'ensemble. Les constructions devront s'établir en continuité de celles déjà implantées et en respectant les caractéristiques architecturales et urbanistiques environnantes (hauteur, sens de façades dans le sens de la pente, adaptation au terrain en pente...).

La desserte de la zone se fera principalement depuis la voie communale existante.

Le projet d'aménagement de la zone pourra mettre en place la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR).

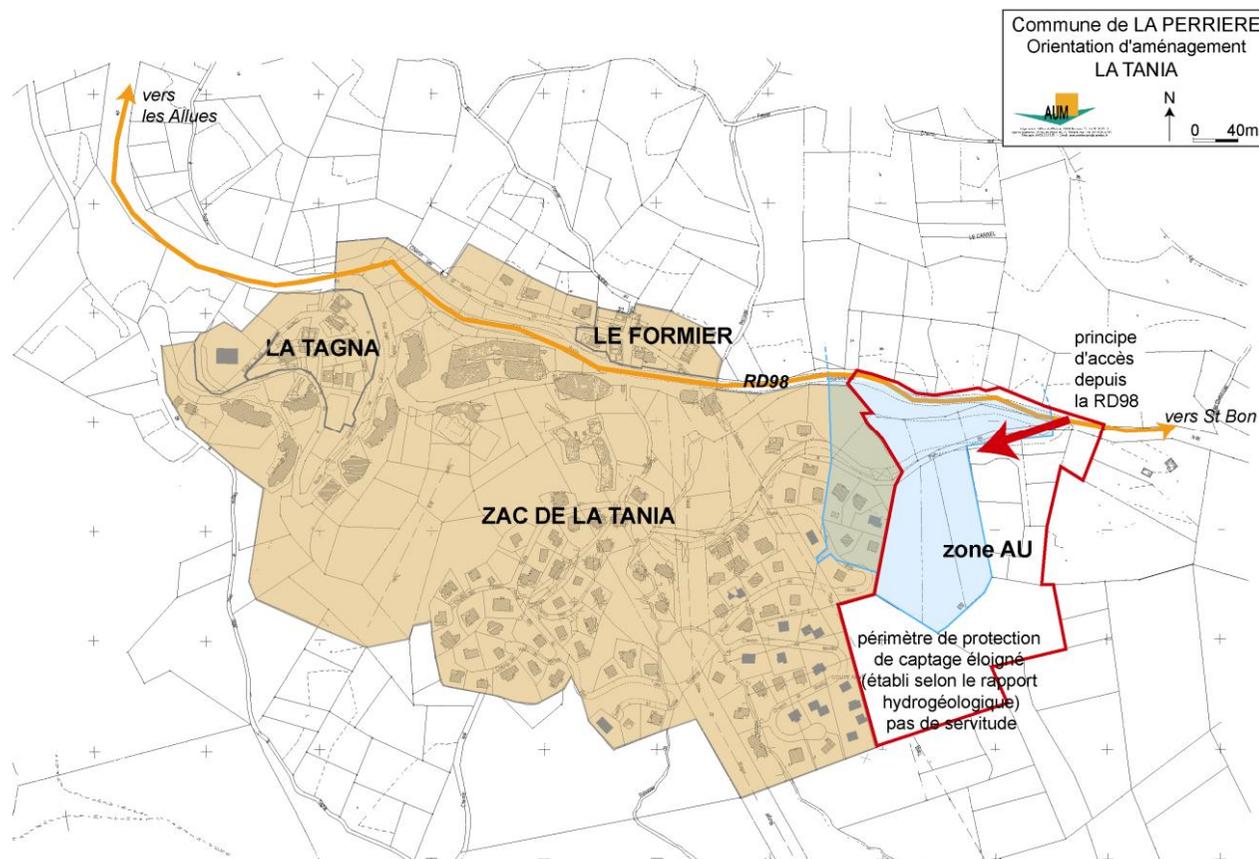


## Extension de la station de LA TANIA

Dans l'objectif de renforcer et de pérenniser le produit station, il est envisager son extension. Le développement devra s'établir en continuité directe de la station existante, à proximité des réseaux et des commodités actuelles, ainsi qu'en pied du domaine skiable et en connexion immédiate aux remontées mécaniques. Ce développement devra également être composé d'hébergements touristiques banalisés exclusivement et de logements pour les saisonniers : la mixité des logements est la priorité.

Il est recommandé de poursuivre le schéma type « station de 3<sup>e</sup> génération » existant afin de :

- poursuivre le système de fonctionnement séparant les flux voitures des flux piétons-skieurs et prévoir un principe d'accès à la nouvelle zone sécurisé depuis sa connexion à la RD98
- avoir une gestion économe de l'espace
- créer des liaisons piétonnes
- accéder directement au domaine skiable grâce à un nouveau départ-station qui viendrait en complément de la télécabine actuelle
- être connecté directement à la grenouillère, au jardin d'enfants ainsi qu'aux équipements, services et commerces



# Extension de la station de LA TANIA

**Principes d'urbanisation : urbanisme, paysage, fonctionnement**

**Projet :** le projet constitue une extension de La Tania. Il doit identifier l'entrée de la station depuis Le Praz / Saint Bon.

Le programme regroupe une fonction principale d'hébergements touristiques exclusivement marchands qui s'accompagnent des services et équipements liés ainsi que de logements nécessaires au personnel saisonnier.

Le projet d'hébergements touristiques sera composé d'hébergements hôteliers et résidence de tourisme s'accompagnant de services et d'activités d'agrément.

a) Structure urbaine, 2 principes majeurs :

- s'inscrire dans une continuité urbaine, en site de balcon, en reprenant le concept général de la station existante structurée en « fer à cheval ». Il s'agit de reprendre le principe de compacité du bâti et de dissociation claire des flux routiers, piétons et skieurs. Le bâti servira d'interface entre les espaces automobiles et ceux dédiés au ski et au piéton,
- optimiser le site existant déjà artificialisé en prévoyant un aménagement compact sur le parking du Saz de manière à économiser l'espace, préserver au maximum les espaces naturels environnants, limiter l'imperméabilisation des sols et profiter de la proximité de la RD98. L'enveloppe urbaine constructible sera donc à privilégier dans la partie basse du site, le long de la route départementale.

b) Déplacements – fonctionnement :

- l'accès au site devra être aménagé depuis l'intersection existante de manière sécurisée afin de garder le rôle de la RD98 (liaison Saint Bon – Méribel) tout en marquant l'entrée de la station,
- l'accès à la zone des chalets existante sera conservé et aménagé en souterrain pour sécuriser les espaces (éviter des croisements de flux) et limiter la présence des véhicules motorisés,
- les besoins en stationnement pour véhicules légers seront gérés collectivement dans un parking couvert situé principalement sous les constructions, limitant l'emprise de la voiture en extérieur. Un stationnement public et un stationnement privé, tous deux couverts, seront identifiés,
- les besoins en stationnement pour les cars seront gérés de l'autre côté de la route départementale (emplacement réservé n°22 prévu au PLU). Une passerelle permettra de rejoindre les hébergements et le domaine skiable en toute sécurité,
- les abords de la RD98 seront requalifiés de manière à sécuriser et à valoriser la traversée de La Tania. Le projet de constructions et la passerelle y participeront activement,
- une continuité piétonne sera assurée avec le cœur station (grenouillère, départ de la télécabine et nouveaux équipements publics (centre médical, halte-garderie...)).

c) Domaine skiable :

En concertation avec le gestionnaire des remontées mécaniques, plusieurs projets seront à intégrer au fonctionnement du site :

- le traitement du pied de la piste de Moretta Blanche, la « liaison urbaine enneigée », qui permettra de relier le cœur station. Cette liaison pourra jouter les constructions, voir les traverser. L'objectif est d'intégrer totalement son usage au

tissus bâti (démarche marketing : le « village enneigé »),

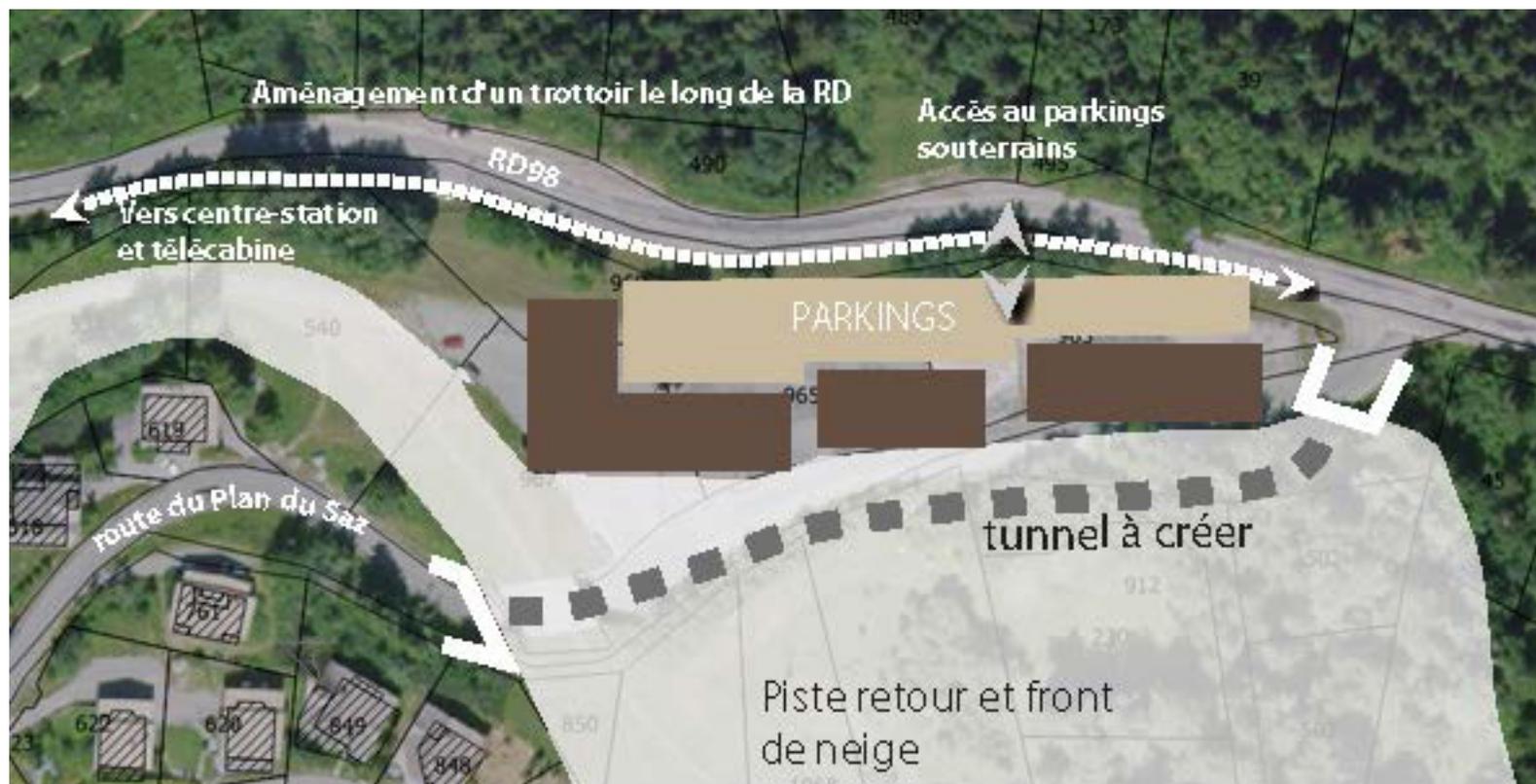


Schéma de fonctionnement général

d) Architecture / implantations / gabarits :

Le bâti sera conçu de manière à s'insérer au mieux à l'environnement naturel et bâti (topographie, ambiance boisée, perspectives avec le bâti existant) et marquer l'entrée de la station.

La forme architecturale sera en cohérence avec les immeubles collectifs existants et représentatifs de la station, avec notamment des hauteurs significatives et un fractionnement des volumes et un rythme dans les façades. Celles-ci devront être particulièrement travaillées :

- à l'est, pour marquer l'entrée de la station,
- au sud, pour assurer la qualité du paysage depuis la piste de Moretta Blanche.