

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre demande d'examen au cas par cas concernant l'opération de démolition/reconstruction de l'hôtel Le K2 Altitude à Courchevel (73). Afin d'être instruit au mieux, votre dossier nécessite d'être complété sur les points suivants :

Bonjour,

Nous avons pensé que le plus simple est de répondre dans le texte de votre demande de compléments pour associer plus facilement nos réponses à vos demandes.

Nos éléments de réponse sont en texte rouge pour les distinguer de vos demandes.

1/ Sur la forme :

- Il est nécessaire d'identifier clairement le lien entre le pétitionnaire (SCI le Kilimandjaro représenté par Philippe Capezzzone) et la personne ou l'entité qui dépose le dossier d'examen au cas par cas (Camille Ortis). Par exemple, au moyen d'une attestation du maître d'ouvrage désignant le bureau d'études comme mandataire.
 - Le Pétitionnaire du projet, à savoir le Maître d'Ouvrage, est la société SCI LE KILIMANDJARO dont le Gérant est Monsieur Philippe CAPEZZONE / Madame Camille ORTIS de la société SARL ORTIS ATELIER D'ARCHITECTURE est l'Architecte à qui la société SCI LE KILIMANDJARO a confié l'établissement et le dépôt de la demande de Permis de Construire pour la Démolition et la Reconstruction de l'HOTEL 5* «K2 ALTITUDE» / Comme la demande d'examen au cas par cas rentre dans les démarches administratives du projet, le Maître d'Ouvrage a demandé à l'Architecte de la déposer pour son compte / Afin de bien préciser les choses, nous joignons en annexe à cette réponse l'attestation du Maître d'Ouvrage mandatant l'Architecte pour réaliser les démarches en son nom dans le cadre du dossier d'examen au cas par cas (voir l'**Annexe n°1**)
- Merci de fournir l'annexe obligatoire n°7 : « carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets ».
 - Nous nous excusons de ne pas avoir joint cette annexe obligatoire n°7 avec la demande d'examen au cas par cas / Ce n'est pas un oubli volontaire car le document avait été préparé et aurait dû faire partie de l'envoi / La «carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites NATURA 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets» est ci-jointe en **Annexe n°2** / On retrouve également une carte par rapport aux sites NATURA 2000 dans le rapport ci-joint en **Annexe n°3** de l'Ecologue, Monsieur Bruno LANGLOIS, du Bureau d'Etude Environnementale Faune Flore FOX CONSULTING, missionné par le Maître d'Ouvrage pour répondre aux questions ci-après sur la biodiversité

2/ Sur le fond :

Caractéristiques du projet :

- Merci de préciser la durée et la période de travaux prévus ? Préciser pour la phase de démolition et de reconstruction.
 - La réalisation des travaux de démolition et de reconstruction est prévue de début Avril 2026 à fin Novembre 2027, pour une ouverture du nouvel établissement au mois de Décembre 2027 / La phase de démolition de l'établissement existant (comprenant les curages extérieurs, les curages intérieurs et la démolition de la structure béton armé mise à nu) sera réalisée de début Avril 2026 à fin Mai 2026 / La phase de reconstruction du futur établissement sera réalisée de début Juin 2026 à fin Novembre 2027, en sachant que le nouveau bâtiment sera hors d'eau et hors d'air pour fin Novembre 2026

- Quel est le volume de matériaux évacués et apportés estimé pour le projet ? Comment seront-ils évacués/acheminés ?
 - La déconstruction du bâtiment existant jusqu'à la mise à nu de la structure béton armé va générer un volume estimé de déchets de 1 150 m³ / Environ 93% de ces déchets vont être valorisés sur chantier et dans les centres de tri agréés de la société NANTET LOCABENNES / Les déchets seront évacués au moyen de bennes transportées par des camions ampliroll
 - La démolition de la structure béton armé mise à nu va représenter un volume estimé de gravats de 4 050 m³ / Les gravats vont être évacués par des semi-remorques bennes sur une plateforme de traitement que nous installerons si possible sur la Commune de COURCHEVEL, afin que les matériaux concassés, après tri, traitement et calibrage, soient réutilisés sur notre nouvelle construction (couche drainante, couche de fondation, couche de forme, remblais spécifiques, ...) et sur d'autres opérations réalisées à proximité
 - Les terrassements en pleine masse vont représenter un volume d'environ 13 500 m³ et les remblais à réaliser une fois les sous-sols construits seront de 7 800 m³ (déblais stockés à proximité immédiate de la zone d'intervention avec l'accord des riverains), donc le volume estimé des déblais excédentaires à évacuer (dans une décharge dédiée mise à la disposition par la Mairie de COURCHEVEL ou pour être utilisés en matériaux de remblaiement sur d'autres opérations en cours de réalisation sur la Station de COURCHEVEL) sera de 5 700 m³ transportés par des semi-remorques bennes
 - Le volume de matériaux à apporter pour la nouvelle construction est estimé à 9 000 m³ transportés par différents types de camions (semi-remorques, toupies à béton, ...)
- Merci de préciser le nombre d'étages et de sous-sol pour chaque bâtiment.
 - Le futur établissement hôtelier est constitué de 6 chalets reposant sur un socle commun reliant ces derniers entre eux / Il se développe sur 8 niveaux, du Niveau -2 au Niveau +5:
 - Le chalet dénommé «Hôtel 1» est constitué de 4 niveaux en étage et de 2 niveaux en sous-sol
 - Le chalet dénommé «Hôtel 2» est constitué de 4 niveaux en étage et de 3 niveaux en sous-sol
 - Le chalet dénommé «Hôtel 3» est constitué de 4 niveaux en étage et de 3 niveaux en sous-sol
 - Le chalet dénommé «Hôtel 4» est constitué de 4 niveaux en étage et de 2 niveaux en sous-sol
 - Le chalet dénommé «Hôtel 5» est constitué de 4 niveaux en étage et de 2 niveaux en sous-sol
 - Le chalet dénommé «Bâtiment principal» est constitué de 3 niveaux en étage et de 2 niveaux en sous-sol
- Des places de stationnement sont-elles prévues ? En sous-sol ? Merci de localiser les accès et de préciser le nombre de places de stationnement en situation actuelle et future.
 - L'établissement actuel comporte 22 places de stationnement, dont 8 places à l'intérieur en sous-sol et 14 places à l'extérieur devant l'entrée de l'établissement / Ce nombre de places de stationnement répondait aux exigences du règlement d'urbanisme au moment de sa construction en 2000-2001 (ouverture de l'hôtel en Décembre 2001)

- Le futur établissement va comporter 88 places de stationnement, dont 85 places à l'intérieur en sous-sol (le parc de stationnement est situé principalement au niveau -1 de l'établissement, avec un accès au niveau 0 directement depuis la Route de l'Altiport) et 3 places à l'extérieur devant l'entrée de l'établissement au niveau 0 / Ce nombre de places de stationnement répond aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme actuel qui est beaucoup plus exigeant sur le stationnement que le règlement appliqué au début des années 2000
- Il est indiqué dans le formulaire cerfa que le nouvel hôtel proposera plus de services que l'actuel. Merci de préciser lesquels.
 - Les demandes de la clientèle de la station et les nouvelles normes internationales obligent les établissements existants à mettre à jour leurs prestations / La clientèle exige notamment des chambres et des suites de plus grande surface avec des salles de bains et des dressings dimensionnés en conséquence / Lors de la construction initiale de l'établissement actuelle au début des années 2000, les surfaces des chalets constituant l'hôtel répondaient aux exigences hôtelières de l'époque / Ces surfaces sont maintenant bien insuffisantes au regard de la demande actuelle de grands espaces de vie / La configuration de l'établissement existant ne permet pas d'envisager techniquement une restructuration qui aurait été privilégiée si cela avait été possible / C'est la raison pour laquelle le projet consiste à repartir sur un nouveau bâtiment composé de 5 grands chalets et d'un bâtiment principal, le tout relié par un socle commun / Cela va permettre de proposer des prestations cohérentes avec la demande actuelle et d'anticiper l'avenir en repensant chaque espace
- Quels sont les moyens d'accès à l'hôtel pour les clients (transports en commun, véhicules motorisé individuel, avion) ?
 - Grâce au service de conciergerie prévu dans le futur établissement, des transferts depuis les gares et les aéroports de la région seront proposés à la clientèle / Les partenaires sollicités par le service de conciergerie intègrent une gamme de véhicules récents et optimisent les déplacements / Pour les clients souhaitant venir avec leur véhicule personnel, le futur établissement proposera des places de stationnement et mettra à disposition de ceux qui le souhaitent des bornes de rechargement pour véhicules électriques

Prise en compte des enjeux environnementaux

- Ressource en eau :
 - Il convient d'estimer les consommations d'eau générées par le projet. Notamment en cas de création d'espaces aquatiques (spa, piscines...).
 - A ce stade, pour le futur bâtiment, nous estimons une consommation annuelle d'eau de 6 075 m3 par an / Pour établir cette estimation, nous avons repris les consommations annuelles de plusieurs établissements récents de même typologie, dont nous avons extrapolé des ratios moyens selon le nombre de chambres, d'appareils sanitaires et d'espaces ludiques, puis nous avons appliqués ces derniers sur les données quantitatives du projet / Pour information, la consommation d'eau de l'établissement actuel sur l'année 2024 a été de 6 938 m3

- Il convient également d'estimer les volumes d'effluents générés, de préciser à quelle station de traitement (steu) est raccordé l'hôtel et si celle-ci dispose de capacités suffisantes pour traiter les effluents générés.
 - Nous pouvons estimer que le débit des effluents équivaut au débit d'eau froide / Cependant, les STEU demandent un dimensionnement en Equivalent Habitant (EH) / En hôtellerie, il est indiqué qu'un lit simple équivaut à 1 EH et qu'un lit double équivaut à 2 EH
 - L'établissement actuel, peut accueillir 66 clients (33 chambres avec lit double) et possède 6 chambres du personnel équipées de 2 lits simples / Le volume de l'hôtel actuel est donc de: $(33 \times 2) + (6 \times 2) = 78$ EH
 - Le futur établissement pourra accueillir 60 clients, (30 chambres avec lit double) et possèdera 13 chambres du personnel équipées d'1 lit simple et 3 chambres du personnel équipées de 2 lits simples / Le volume estimé du futur établissement sera donc de: $(30 \times 2) + (13 \times 1) + (3 \times 2) = 79$ EH
 - Nous pouvons donc considérer qu'entre l'établissement actuel et le futur établissement les débits des effluents seront identiques, en sachant que l'établissement actuel est raccordé au réseau d'assainissement collectif
 - Tous les effluents de la Commune de COURCHEVEL 1850 sont raccordés à une seule STEU qui a été mise en service le 01 décembre 2008 et équipée au 31 décembre 2023 pour une capacité nominale de 65 333 EH (fiche détaillée de la STEU accessible sur le site du Ministère de la Transition Ecologique -> *Accueil- Portail sur l'assainissement collectif*)
- Une comparaison entre la situation actuelle et future est attendue
 - Pour les volumes d'effluents générés, la comparaison entre la situation actuelle et future a été faite ci-dessus
 - Pour l'eau, la consommation de l'établissement actuel est de 6 938 m³ par an (selon la facturation de l'année 2024) / Pour le futur établissement, la consommation estimée est de 6 075 m³, soit -14% par rapport à l'établissement actuel / Cela s'explique par le fait que l'ensemble des gammes de robinetteries récentes sont plus économes en eau et que les chasses d'eau actuelles des WC consomment moins d'eau / Les équipements et les appareillages ont beaucoup évolué en presque 25 ans, puisque l'établissement existant a été ouvert en Décembre 2001
- Des mesures sont-elles prises pour limiter les consommations d'eau ?
 - Une étude sera diligentée en phase de conception dans l'optique de réutiliser les eaux grises pour l'arrosage des espaces verts prévus sur le futur établissement, afin de diminuer encore la consommation d'eau estimée ci-dessus
- Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre (GES) :
 - Quelles sont les consommations énergétiques estimées du projet en phase travaux et exploitation ?
 - Sur la base du bilan des puissances électriques réalisé, le futur établissement va nécessiter un raccordement au réseau ENEDIS avec un tarif vert de 810 kW, un poste de transformation étant intégré au projet (qui sera raccordé à la moyenne tension cheminant sous la Route de l'Altiport qui passe le long de la construction) / Pour information, l'établissement actuel intègre déjà un poste de transformation avec un tarif vert de 800 kW / Malgré l'augmentation de la surface, les puissances souscrites du futur établissement resteront les mêmes que celles de l'établissement actuel

- La consommation énergétique du futur établissement en phase exploitation est estimée à 1 815 000 kWh sur une année / Pour information, la consommation énergétique de l'établissement actuel pour l'année 2024 a été de 1 791 686 kWh (selon la facturation de l'année 2024)
- Sur la base du phasage de la réalisation des travaux Tous Corps d'Etat décrit ci-dessus, les consommations électriques du projet en phase travaux sont estimées à 223 000 kWh
- Une estimation des émissions de GES en phase travaux et en phase exploitation a-t-elle été réalisée ?
 - L'estimation des émissions des Gaz à Effet de Serre (GES), en phase travaux et en phase exploitation, a été réalisée par la Direction Technique de la société SPIE BATIGNOLLES CONSTRUCTION REGIONS, qui va intervenir en tant que Contractant Général au travers de la société SPIE BATIGNOLLES SUD-EST sur le projet / Le document établi par la société SPIE BATIGNOLLES CONSTRUCTION REGIONS est ci-joint en **Annexe n°4** / Il est à noter que la Réglementation RE2020 ne s'applique pas aux projets d'hôtellerie, donc les seuils réglementaires n'existent pas pour la typologie du futur établissement / Afin de répondre à la demande d'établir une estimation, les seuils indiqués dans le document précité sont ceux correspondants à l'habitation / Pour information, le projet va être conçu sur la base de la Réglementation Thermique RT2012 applicable actuellement à l'hôtellerie
- Des mesures sont-elles mises en œuvre pour limiter les consommations énergétiques et les émissions de GES du projet ?
 - Il est bien prévu que des mesures soient mises en œuvre pour limiter les consommations énergétiques et les émissions de GES du projet / Le projet sera alimenté en chauffage et en production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) par des installations de pompe à chaleur utilisant la chaleur renouvelable de l'air extérieur et une électricité bas carbone / Les besoins énergétiques seront limités par une isolation très performante qui anticipe sur la Réglementation RE2020 non encore applicable en hôtellerie et par des solutions de récupération d'énergie sur la ventilation / Il est également prévu l'installation d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) performante qui permettra d'optimiser au plus juste les consommations énergétiques / Pour ce qui concerne les émissions de GES, il est prévu l'utilisation de béton bas carbone et de matériaux biosourcés même si cela n'est pas encore requis en hôtellerie
- Risques naturels :
 - Le projet est localisé entre deux zones inconstructibles du plan de prévention des risques naturels de St Bon Tarentaise. Des mesures sont-elles prises pour éviter toute aggravation des risques et tout nouvelle exposition aux aléas ? Il est indiqué dans le formulaire cerfa que des études géotechniques seront réalisées. Il convient de présenter les résultats de ces études et les prescriptions mises en œuvre.
 - Les réponses aux questions ci-dessus sont contenues dans l'«ATTESTATION DE BONNE ADAPTATION AU SOL» établie par le Bureau d'Etudes Géotechniques EQUATERRE ci-jointe en **Annexe n°5**

- Radon : le projet est localisé en zone de catégorie 3, quelles mesures sont mises en œuvre pour assurer la qualité de l'air intérieur ?
 - Les murs béton armé enterrés périphériques étant étanchés, drainés et ventilés, le radon ne peut pas migrer à l'intérieur de la construction au travers de ces dispositions
 - Les dispositions à prendre vis-à-vis du radon pour assurer la qualité de l'air intérieur concernent les ouvrages et les volumes intérieurs en contact avec le sol, à savoir les dallages béton armé et les zones de vide-sanitaire / Concernant les dallages béton armé, la solution de protection que nous mettrons en œuvre consistera à étancher l'interface entre le sol et le dallage béton armé par l'interposition d'un film spécifique étanche anti radon / Concernant les vide-sanitaires, la solution de protection consistera à diluer l'éventuelle concentration de radon dans l'air par un système de ventilation dimensionné suivant les débits réglementaires
- Biodiversité :
 - Le projet est localisé à proximité d'un réservoir de biodiversité identifié au Sradet Aura et à proximité d'espaces naturels et agricoles. Un pré-diagnostic écologique a-t-il été réalisé ? Quels sont les potentiels impacts du projet sur les milieux et les espèces protégées ? Des mesures sont-elles définies afin d'assurer l'absence d'impact significatif ?
 - Afin de répondre aux questions ci-dessus, une mission a été confiée par le Maître d'Ouvrage à un Ecologue, Monsieur Bruno LANGLOIS, du Bureau d'Etude Environnementale Faune Flore FOX CONSULTING, pour établir un diagnostic flash biodiversité du projet / Le rapport de cette mission est ci-joint en **Annexe n°3** / L'Expert a indiqué qu'il s'agit d'un diagnostic hivernal, mais il est à préciser que les travaux vont débuter début Avril 2026 avec une phase de démolition de l'établissement existant (comprenant les curages extérieurs, les curages intérieurs et la démolition de la structure béton armé mise à nu) se réalisant de début Avril 2026 à fin Mai 2026, donc à cette période le diagnostic réalisé sera bien toujours valable et d'actualité
- Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales :
 - Le projet augmente la surface d'emprise au sol (passant de 1 598 à 1 911 m²). Le projet génère-t-il une augmentation des surfaces imperméabilisées ?
 - Le projet augmente en effet la surface d'emprise au sol qui passe de 1 598 m² pour l'établissement actuel à 1 911 m² pour le futur établissement, mais il est à préciser que le tènement foncier reste le même / Dans les surfaces imperméabilisées, nous prenons en compte tous les cheminements traités en revêtements pierres et en enrobés (les dalles terrasses végétalisées sont prises en compte dans les surfaces d'espaces verts) / Les surfaces imperméabilisées ainsi calculées représentent 1 116 m² sur l'établissement actuel et 725 m² sur le futur établissement, donc le projet génère une diminution des surfaces imperméabilisées
 - Il est indiqué dans le formulaire cerfa que le projet permettra plus d'espaces verts. Il convient de les localiser et de préciser les surfaces concernées.
 - Le projet permet en effet plus d'espaces verts / Les surfaces d'espaces verts représentent 1 232 m² sur l'établissement actuel et 1 401 m² sur le futur établissement / Les plans masse existant et projet, avec les indications des surfaces d'emprise au sol et d'espaces verts sont ci-joints en **Annexes n°6.1 et 6.2**

- Le formulaire cerfa indique que les eaux pluviales seront rejetées au réseau public. Aucune infiltration à la parcelle n'est envisagée ?
 - La réponse à la question ci-dessus est contenue dans l'«ATTESTATION DE BONNE ADAPTATION AU SOL» établie par le Bureau d'Etudes Géotechniques EQUATERRE ci-jointe en **Annexe n°5** / Le sol n'est pas adapté à l'infiltration, donc c'est la raison pour laquelle nous indiquions dans le CERFA qu'il était envisagé de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public / Nous avons échangé depuis la diffusion du CERFA avec les Services Techniques de la Mairie qui nous demande selon les dispositions actuelles du PLU de prévoir un bassin de rétention intégré à la construction avec un débit de fuite à respecter / Les dimensionnements de ces ouvrages se feront pendant la phase études de conception, puis ils seront soumis pour validation aux Services Techniques
- Paysage :
 - Le projet a-t-il fait l'objet d'une notice architecturale ?
 - Une notice architecturale a bien été établie puisqu'il s'agit d'un document demandé dans les pièces à joindre à la demande de Permis de Construire / Cette dernière est ci-jointe en **Annexe n°7**
 - Pouvez-vous nous transmettre des photomontages du projet dans son environnement proche et lointain ?
 - Les photomontages demandés du projet dans son environnement proche et lointain sont ci-joints en **Annexes n°8.1 et 8.2**
- Analyse environnementale : il est indiqué dans le formulaire cerfa qu'une analyse environnementale détaillée sera réalisée en phase conception afin que le projet ait le moins d'impact possible sur son environnement. Cette analyse doit être jointe au dossier d'examen au cas par cas.
 - Dans le cadre de sa certification ISO 14001 et de ses engagements vis-à-vis de la transition écologique, la société SPIE BATIGNOLLES SUD-EST, qui va avoir en charge la réalisation des travaux Tous Corps d'Etat pour la démolition de l'établissement existant et la construction du futur établissement, réalisera sur le projet une analyse environnementale dans le cadre de son intervention / La démarche sera portée par l'encadrement du chantier et auditée régulièrement par le Service Prévention des Risques SSE (Santé, Sécurité et Environnement) intégré à l'entreprise / Même si cela est encore prématuré au stade du Permis de Construire de démarrer la démarche, la société SPIE BATIGNOLLES SUD-EST a déjà commencé à remplir le support qu'elle utilisera afin qu'il soit joint à la présente réponse pour que vous puissiez en avoir le contenu (voir l'**Annexe n°9** ci-jointe)

Cette demande de compléments ne prétend pas à l'exhaustivité et ne préjuge pas de la décision qui sera rendue. Dans l'attente des éléments demandés, l'instruction de votre demande ne démarra pas. À la réception de vos éléments, si le dossier nous apparaît complet, nous accuserons réception de votre demande.

Nous espérons que nos éléments de réponse vous conviennent et permettent de compléter comme vous le souhaitiez la demande d'examen au cas par cas que nous avons déposée.
Vous en souhaitant bonne réception.

Le pôle Autorité environnementale, en charge de l'examen au cas par cas

SCI LE KILIMANDJARO / Monsieur Philippe CAPEZZONE
A COURCHEVEL 1850, le vendredi 19 décembre 2025

HÔTEL LE K2 ALTITUDE - CONSTRUCTION NEUVE - COURCHEVEL SAINT-BON

Le projet consiste en la démolition totale de l'Hôtel LE K2 ALTITUDE pour la construction neuve d'un nouvel hôtel sur le même ténement foncier sur la commune de Courchevel Saint-Bon.

1/ ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

- **Identification et contexte réglementaire**

Le terrain de l'hôtel LE K2 ALTITUDE d'une superficie de 4641 m², est situé 356 route de l'Altiport sur la commune de Courchevel Saint-Bon. Il se compose de la parcelle section C, n° 1276.

Il est en zone UH du règlement PLU et en zone non soumise aux phénomènes naturels (zone aléa de référence nul du PPRN).

Des servitudes de cours communes ont été acquises en périphérie du terrain. Il s'agit des parcelles section C n° 2471, 2472, 2474, 2475, 2476, 2478 et 2479.

- **Situation dans la commune**

En limite de piste de ski (limite amont ouest), le terrain existant de l'hôtel LE K2 ALTITUDE fait partie d'une zone urbanisée d'hébergement hôtelier (zone UH).

- **Abords, limites et réseaux viaires**

Limite Est (aval),

Au premier plan, c'est d'ici que s'effectue l'accès aval au terrain par la route de l'Altiport. Au deuxième plan, en contrebas dans la pente, étendues de terrain couvert d'arbres de type forêt.

Limite Sud,

Au premier plan, parcelle section C n° 2473. Le terrain, vierge de construction, est de type pré.

Au second plan parcelle section C n° 1278. Le terrain est occupé par un bâtiment, le Crystal Hôtel Courchevel. Il s'agit d'une construction tramée sur 5 niveaux apparents, au volume et à l'architecture simpliste couvert d'une toiture plate.

Limite Ouest (amont),

Piste de ski.

Limite Nord,

Au premier plan, parcelle section C n° 2470. Le terrain, vierge de construction, est de type pré.

Au second plan parcelle section C n° 1210. Le terrain est occupé par des bâtiments, l'Alpes Hôtel du Pralong. Il s'agit d'une construction principale constituée de 5 niveaux apparents côté piste avec toiture plate et des annexes sur un niveau avec toitures à 2 pans.

D'un point de vue architectural le bâtiment principal est un volume simple avec une façade tramée par la répétition des ouvertures.

- **Relief, structures paysagères principales et constructions existantes**

Le terrain en pente se situe à 1872 mètres d'altitude et présente une déclivité depuis la limite Ouest amont jusqu'en limite Est aval.

Il présente également une pente déclinante du Sud au Nord en limite Est, coté route de l'Altiport.

Le ténement foncier est largement occupé par les constructions existantes. L'hôtel actuel se décline sous forme de chalets individuels répartis autour d'un chalet plus central avec des aménagements et des cheminements minérales et paysagers extérieurs. L'accès à l'hôtel s'effectue en aval point haut à l'Est depuis la route de l'Altiport. Nous dévoilant ses niveaux partiellement enterrés, la façade y est plus imposante. **L'hôtel existant permet 14 places de stationnements extérieurs et 8 places dans les garages, soit 22 places au total.**

Les zones de terrain non construites en périphérie des chalets sont couvertes de végétation basse de type pré avec quelques arbres parsemés autour des limites.

L'emprise au sol des constructions existantes est de 1598 m² pour une surface d'espaces verts de 1210 m² (cf. « Annexe 1 : Plan de masse Existant »).

La totalité des constructions existantes (en sous face et en surface) est démolie pour réaliser le projet du nouvel hôtel.

- **Orientations et expositions**

Le terrain bénéficie d'une orientation à 360° et d'une vue ouverte sur les massifs environnants. Il profite d'un ensoleillement généreux de l'Est à l'Ouest.

2/ PRESENTATION DU PROJET

- **Aménagement et accès au terrain**

Pour le projet du nouvel hôtel, l'accès s'effectue toujours en aval par la route de l'Altiport, en partie centrale pour l'accueil de l'hôtel au niveau ± 0 (piétons et dépose clients) via une plateforme circulaire et, en angle Nord-Est bas, pour l'accès au parking souterrain et aux livraisons du niveau -1.

Les flux sont donc hiérarchisés pour faciliter le fonctionnement :

- La plateforme d'accueil circulaire permet 3 stationnements extérieurs dont une couverte et une PMR.
- L'entrée du parking dévoile une rampe d'accès qui mène jusqu'au niveau -1 avec 62 places de stationnements dont 5 PMR. Une liaison avec 2 ascenseurs voitures permet de compléter 23 places supplémentaires au niveau ± 0 pour un total de 85 places.
- L'accès livraison en retrait vers le niveau -1 qui permet le stationnement du camion.
-

Le nombre de place de stationnement total (extérieure + intérieure) est de $85 + 3 = 88$ places. Ce nombre de places de stationnement répond aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme actuel qui est beaucoup plus exigeant sur le stationnement que le règlement appliqué au début des années 2000 à l'époque de la construction de l'hôtel existant.

Des cheminements piétons paysagers sont aménager pour répondre aux exigences de sécurité incendie.

L'emprise au sol du projet est de 1911 m^2 pour une surface d'espaces verts de 1401 m^2 (cf. « 5 : Plan de masse Projet »).

Comme nous pouvons le constater l'emprise au sol du projet est légèrement supérieure à celle de l'existant mais le projet génère tout de même une diminution des surfaces imperméabilisées par le traitement des cheminements extérieurs. En effet là où l'hôtel existant générerait une surface de cheminements traités en revêtement pierres et en enrobés de 1116 m^2 , le projet lui n'en compte plus que 725 m^2 .

- **Implantation, organisation, composition et volume du projet**

Le projet se développe dans la pente naturelle du terrain. Comme l'existant, il se présente sous forme de 5 chalets individuels qui s'organisent autour d'un bâtiment central regroupant les parties communes de l'hôtel.

Les constructions forment une seule entité sur les niveaux inférieurs mais en surface amont c'est bien la lecture des 6 volumes (5 chalets + partie centrale) qui est perceptible, proposant ainsi des aérations et des percées visuelles entre les bâtiments afin de profiter au maximum de la vue panoramique sur les massifs et générer davantage d'espaces verts.

Répartition des niveaux par « bâtiments » :

- Hôtel chalet 1 = 2 sous-sols et 4 étages
- Hôtel chalet 2 = 3 sous-sols et 4 étages
- Hôtel chalet 3 = 3 sous-sols et 4 étages
- Hôtel chalet 4 = 2 sous-sols et 4 étages
- Hôtel chalet 5 = 2 sous-sols et 4 étages
- Hôtel partie centrale = 2 sous-sols et 3 étages

D'un point de vue architectural les constructions reprennent le style traditionnel montagnard avec toitures à 2 pans (pente 35 %) et façades alternants bardage bois et pierre. Les chalets sont modernisés par de généreuses ouvertures et de grands balcons-terrasses.

- **Traitement des aménagements en limite de terrain**

Aucun aménagement hormis ceux évoqués plus haut n'est prévu en limite : le terrain après travaux rejoint le terrain naturel.

- **Matériaux et couleurs**

- Les façades alternent pierre et bois ; les soubassements et les piliers sont en pierre apparente de teinte grisée, assemblée en joints creux horizontaux et verticaux non alignés, les niveaux hauts sont en bois de ton naturel moyen foncé, sous forme d'un bardage horizontal en épicéa laissant apparaître la veine du bois. Largeurs des lames = 15 à 20 cm.
- Dans la même teinte que le bardage, les garde-corps sont traités en bois. Ils sont de 2 sortes à lames verticales simples ou à barreaux métalliques verticaux fins et légèrement évasés vers le haut.
- Les menuiseries sont en bois en cohérence avec l'ensemble du bâtiment. Elles sont complétées d'un encadrement extérieur sur les parties en bardage et d'un linteau bois sur les parties en pierre.
- Les toitures sont à deux pans inclinés à 35 % avec débords de toit variables, elles sont recouvertes de lauzes naturelles et les bandeaux de rives de type traditionnels sont constitués de planches de bois, teinte idem façades.
- Les balcons sont habillés de bois en surface et sous-face.

- **Traitement des espaces libres et plantations**

Les plantations existantes déplantées ou supprimées sont replantées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et de mêmes essences locales.

Les espaces libres restants sont laissés en espace vert libre.

- **Raccordements aux divers réseaux**

Les réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'eaux potables sont raccordés sur les réseaux existants en aval sur la route de l'Altiport, tout comme les réseaux d'électricité, de téléphone et de fibre optique.

Le traitement des eaux pluviales est complété par des cuves de rétention avant rejet dans le réseau communal.

Pour le raccordement électrique, un poste de transformation est intégré au projet. La puissance de raccordement nécessaire est de 810 kW en tarif vert.

- **Accessibilité Personnes à Mobilité Réduite**

La conception de l'hôtel intègre la réglementation assurant l'accessibilité aux Personnes à Mobilités Réduites, applicable aux ERP à usage d'hébergements hôteliers.

- **Sécurité incendie**

La conception de l'hôtel intègre totalement la réglementation assurant la sécurité incendie applicable aux ERP à usage d'hébergements hôteliers.

- **Respect RT 2012**

La conception de l'hôtel intègre totalement la réglementation thermique RT. 2012.

Existant à démolir / Hiver



Projet / Hiver



Existant à démolir / Eté



Projet / Eté



Existant à démolir / Hiver



Projet / Hiver



Existant à démolir / Eté



Projet / Eté

