



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfète de région

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen
au cas par cas sur l'opération dénommée
« démolition et reconstruction d'un hôtel 5 étoiles »
sur la commune de Courchevel
(département de la Savoie)**

Décision n° 2025-ARA-KKP-N8120-

DÉCISION
à l'issue d'un examen au cas par cas
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

La préfète de région Auvergne-Rhône-Alpes,

Vu la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2025-129 du 16 mai 2025 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes portant délégation de signature en matière d'administration générale, d'ordonnancement secondaire et de pouvoir adjudicateur à M. Renaud Durand, chargé par intérim des fonctions de directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2025-111 du 29 octobre 2025 portant subdélégation de signature aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes en matière d'administration générale ;

Vu la demande enregistrée sous le n° 2025-ARA-KKP-N8120, déposée complète par SCI Le Kilimandjaro le 19 décembre 2025, et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 24 décembre 2025 ;

Vu les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de Savoie le 15 janvier 2026 ;

Considérant que l'opération consiste en la démolition et la reconstruction de l'hôtel 5 étoiles « Le K2 Altitude », sur une emprise foncière de 4 641 m², dans la station de Courchevel 1850, au sein du domaine skiable des 3 Vallées, sur la commune de Courchevel, dans le département de la Savoie (73) ;

Considérant que l'opération, soumise à permis de démolir et de construire, prévoit les aménagements suivants, sur une durée totale de chantier de 20 mois :

- la démolition de l'hôtel existant, composé de onze chalets, d'une capacité de 66 lits touristiques, d'une surface de plancher de 5 621 m² et d'une emprise au sol de 1 598 m² ;
- la construction d'un nouvel hôtel de 9 854 m² de surface de plancher et 1 911 m² d'emprise au sol comprenant :
 - un bâtiment principal et cinq chalets avec 2 à 3 niveaux de sous-sol et 3 à 4 étages¹ ;
 - 60 lits touristiques et 19 lits à destination du personnel ;
 - 88 places de stationnement dont 85 en sous sol ;
 - l'évolution et l'augmentation de l'offre de services proposée aux clients, notamment en cas d'enneigement insuffisant, sans que ces services ne soient présentés dans le dossier ;
- l'évacuation ou la réutilisation sur le chantier de 1 150 m³ de déchets de déconstruction², le stockage sur la commune de 4 050 m³ de gravats issus de la démolition et de 5 700 m³ de déblais issus des terrassements, en vue de leur réutilisation pour d'autres opérations en cours sur la station³ ;

¹ La hauteur maximale des bâtiments est de 14 m.

² Le dossier indique que les bâtiments existants ne contiennent pas d'amiante et de plomb.

³ L'emplacement de la plateforme de stockage des matériaux n'est pas précisée, de même que les autres opérations sur la station mentionnées.

Considérant que l'opération présentée relève de la rubrique *39a Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m²*, du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ; et qu'il fait l'objet d'un examen au cas par cas suite à l'activation par le maître d'ouvrage du dispositif prévu par l'article R122-2-1 III du code de l'environnement ;

Considérant la localisation de l'opération, route de l'altiport et :

- à 1 872 m d'altitude ;
- en zone UH à dominante hôtelière du plan local d'urbanisme (PLU) de Courchevel⁴ ;
- en zone à potentiel radon significatif (catégorie 3) ;
- à proximité immédiate de zones inconstructibles concernées par des aléas naturels mais en dehors des zones réglementées du plan de prévention des risques naturels (PPRn) de Saint-Bon-Tarentaise ;
- à 25 m d'un réservoir de biodiversité identifié au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes ;
- à 2,3 km du site Natura 2000 Directive habitats « La Vanoise » ;
- à 2,6 km de la réserve biologique « Dent du Villard » ;
- à moins de 3 km de trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I et d'une Znieff de type II ;

Considérant qu'en matière de gestion des déblais, l'impact du stockage et de l'usage futur de 9 750 m³ de gravats et déblais excédentaires est à étudier, au regard de la difficulté de traitement des déchets inertes sur la commune ;

Considérant qu'en matière de préservation de la biodiversité et des milieux naturels :

- un diagnostic écologique « flash » a été conduit à l'appui d'une seule visite sur site en période peu favorable à l'observation de la flore et de la faune (décembre 2025), permettant à ce stade :
 - d'identifier des potentialités importantes d'accueil de la faune sur le site : dans les arbres qui seront transplantés, sur les toitures des bâtiments et au niveau des murets en pierres, notamment pour les oiseaux, les chiroptères et les reptiles ;
 - de préconiser la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction⁵, sans que le pétitionnaire s'engage à leur mise en œuvre ;
- la localisation des zones de stockage puis de réutilisation des matériaux issus du chantier n'est pas précisée, ne permettant pas d'assurer l'absence d'impact sur les milieux naturels (notamment en cas d'utilisation pour le reprofilage de pistes de ski) ;
- en l'état, le dossier ne permet pas de garantir l'absence d'impact résiduel significatif sur les milieux naturels et les espèces protégées ;

Considérant qu'en matière de maîtrise des déplacements et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

- l'estimation des émissions GES réalisée ne tient pas compte des travaux de démolition ni des déplacements induits en phase exploitation, alors que l'opération prévoit d'augmenter de 75 % le nombre de stationnements⁶ et que l'hôtel est accessible directement depuis l'altiport ;
- aucune mesure de compensation des émissions de GES n'est définie ;

Considérant qu'en matière de gestion de la ressource en eau :

⁴ PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 5 septembre 2023.

⁵ Telles que :

- l'adaptation partielle du calendrier de chantier avec la transplantation des arbres hors période de reproduction de l'avifaune, entre novembre et fin mars ; la démolition des bâtiments existants est en revanche prévue au printemps 2026 ;
- si possible, la conservation, et la mise en défens des murets en pierre et, en cas de démolition, la défavorabilisation avant les travaux ;
- la mise en place de dispositifs anticollisions sur les surfaces vitrées des bâtiments.

⁶ Passant de 22 places actuellement à 88, soit un ratio de 0,33 place de stationnement par client actuellement contre 1,47 en situation future.

- les besoins du futur hôtel sont estimés à 6 075 m³/an, sans que le calcul⁷ de cette estimation ne soit présenté, ce qui représente une consommation journalière par client très importante⁸ ;
- en l'état, le dossier ne démontre pas l'adéquation du besoin avec la disponibilité de la ressource en eau, dans un contexte de diversité des usages et de changement climatique ;

Considérant que l'opération de démolition et reconstruction d'un hôtel s'inscrit dans un objectif global d'aménagement et de renforcement de l'attractivité de la station de Courchevel, et plus largement du domaine skiable des 3 Vallées, qu'elle doit être repositionnée au sein d'un projet plus global d'aménagement et de développement du domaine skiable, incluant les opérations en cours et projetées, comme recommandé dans l'avis [2025-ARA-AP-1833-1840](#) du 1^{er} avril 2025 de l'Autorité environnementale sur le projet pluriannuel d'aménagement sur la commune de Courchevel, au sens de l'article [L.122-1](#) du code de l'environnement⁹ ;

Concluant que :

- au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, l'opération de démolition et reconstruction d'un hôtel 5 étoiles située sur la commune de Courchevel est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive 2011/92/UE modifiée du 13 décembre 2011 susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale ;
- les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et notamment :
 - restituer l'opération au sein d'un périmètre pertinent au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement, incluant notamment les autres opérations concourant au développement de la station et plus largement, du domaine skiable des 3 Vallées ;
 - préciser la localisation du stockage de matériaux et leur devenir, évaluer les impacts sur l'environnement et définir des mesures pour les éviter et les réduire ;
 - réaliser des inventaires faune/flore aux périodes propices pour identifier les enjeux en termes de biodiversité, évaluer les impacts de l'opération sur ceux-ci, compléter les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation en conséquence et s'engager à les mettre en œuvre ;
 - compléter l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre de l'opération en tenant compte de la phase de démolition et des déplacements induits, définir des mesures pour réduire voire compenser ces émissions ;
 - présenter la méthode de calcul et justifier les besoins en eau potable estimés, démontrer l'adéquation entre ce besoin et la disponibilité de la ressource, en tenant compte de la diversité des usages et des effets du changement climatique ;

ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement ;

DÉCIDE

Article 1^{er} : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, l'opération de démolition et reconstruction d'un hôtel 5 étoiles, enregistrée sous le n° 2025-ARA-KKP-N8120, présentée par SCI Le Kilimandjaro, concernant la commune de Courchevel (73), **est soumise à évaluation environnementale** en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles l'opération peut être soumise par ailleurs.

⁷ Le détail du calcul doit être présenté pour justifier la réduction des consommations d'eau annoncée par le dossier, alors que l'opération prévoit d'augmenter l'offre de services proposés aux clients, comprenant potentiellement des aménagements aquatiques.

⁸ A minima 277 l/j/client en cas d'ouverture au complet de l'hôtel 365 jours/an et bien plus si l'hôtel n'est complet que quelques semaines dans l'année.

⁹ « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ».

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

Article 3 : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le

Pour la préfète, par délégation,
Pour le directeur par subdélégation,
la cheffe du service CIDDAE
Anais BAILLY
anais.bailly
Signature numérique de
Anais BAILLY anais.bailly
Date : 2026.01.23
09:39:13 +01'00'
Anaïs BAILLY

Voies et délais de recours

1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Toutefois, sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa mise en ligne sur internet. Ce recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait ou de droit prévalant à la date de sa décision.

Où adresser votre recours ?

- RAPO

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

Le RAPO doit être déposé via le téléservice de l'évaluation environnementale (sur lequel la demande d'examen au cas par cas a été déposée initialement) accessible à l'adresse suivante : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03

Le recours contentieux doit, de façon obligatoire ou facultative, être déposé via l'application informatique ou le téléservice dédié (<https://www.telerecours.fr/>), dans les cas définis par le code de justice administrative (articles R.414-1 et suivants)

2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct ; comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

Le recours gracieux doit être déposé soit par courriel à l'adresse suivante : ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr soit par voie postale à l'adresse susmentionnée

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03

Le recours contentieux doit, de façon obligatoire ou facultative, être déposé via l'application informatique ou le téléservice dédié (<https://www.telerecours.fr/>), dans les cas définis par le code de justice administrative (articles R.414-1 et suivants)