

## Annexe 5 : Projet

### ✓ Contexte du projet

Il est important de préciser que le maître d'ouvrage du projet objet du présent dossier a déjà déposé précédemment, auprès des services du préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, en sa qualité d'Autorité Environnementale (AE) compétente, plusieurs demandes d'examen au cas par cas pour des projets aux caractéristiques similaires **lesquelles, à chaque fois, ont conduit l'AE à prononcer une dispense d'évaluation environnementale** :

- **En 2018**, le projet objet du dossier de demande d'examen au cas par cas (enregistré complet le 22 mai 2018 par les services de l'AE compétente) portait alors sur la réalisation, sur le même site et sur la même emprise foncière, et après démolition des constructions existantes, d'un projet comprenant :

- un complexe hôtelier classé 4 étoiles incluant des logements pour son personnel pour une SdP globale de 8 960 m<sup>2</sup>,
- une résidence d'appartements avec 3 840 m<sup>2</sup> de SdP,
- la réalisation de sondes géothermiques sur une profondeur maximale de 199 mètres,
- la création de 117 places de stationnements réparties sur 3 niveaux de sous-sols.

**L'AE compétente a dispensé ce projet d'évaluation environnementale dans sa décision n°2018-ARA-DP-01294 rendue le 26 juin 2018.**

- **En 2019**, le projet objet du dossier de demande d'examen au cas par cas (enregistré complet le 3 avril 2019 par les services de l'AE compétente) portait alors sur la réalisation, toujours sur le même site et sur la même emprise foncière, et après démolition des constructions existantes, d'un projet comprenant :

- un complexe hôtelier classé 4 étoiles incluant des logements pour son personnel pour une SdP globale de 8 929 m<sup>2</sup>,
- une résidence d'appartements avec 3 826 m<sup>2</sup> de SdP,
- la réalisation de sondes géothermiques sur une profondeur maximale de 199 mètres,
- la création de 146 places de stationnements réparties sur 3 niveaux de sous-sols.

**L'AE compétente a dispensé ce projet d'évaluation environnementale dans sa décision n°2019-ARA-KKP-1900 rendue le 6 mai 2019.**

- **En 2020**, le projet objet du dossier de demande d'examen au cas par cas (enregistré complet le 13 mai 2020 par les services de l'AE compétente) portait alors sur la réalisation, toujours sur le même site et sur la même emprise foncière, et toujours après démolition des constructions existantes, d'un projet comprenant :

- un complexe hôtelier classé 4 étoiles incluant des logements pour son personnel pour une SdP globale de 8 935 m<sup>2</sup>,
- une résidence d'appartements bénéficiant des prestations de l'hôtel de 3 820 m<sup>2</sup> de SdP,
- la réalisation de sondes géothermiques sur une profondeur maximale de 199 mètres,
- la réalisation de 111 places de stationnement réparties sur 3 niveaux de sous-sol.

**L'AE compétente a dispensé ce projet d'évaluation environnementale dans sa décision n°2020-ARA-KKP-2574 rendue le 22 juin 2020.**

- **En 2024**, le projet objet du dossier de demande d'examen au cas par cas (enregistré complet le 19 décembre 2024 par les services de l'AE compétente) portait alors sur la réalisation, toujours sur le même site et sur la même emprise foncière, et toujours après démolition des constructions existantes, d'un projet comprenant :

- un complexe hôtelier classé 4 étoiles incluant des logements pour son personnel pour une SdP globale de 9 674 m<sup>2</sup>,
- une résidence d'appartements bénéficiant des prestations de l'hôtel de 4 043 m<sup>2</sup> de SdP ;
- l'exploitation d'un système de pompes à chaleur (PAC) et de chaudières électriques pour la production de chaleur (en remplacement de l'installation géothermique envisagée dans les différents projets précédents),
- la réalisation de 96 places de stationnement réparties sur 2 niveaux de sous-sol.

**L'AE compétente a dispensé ce projet d'évaluation environnementale dans sa décision n°2024-ARA-KKP-5532 rendue le 22 janvier 2025.**

Le maître d'ouvrage a souhaité, sans remettre en cause la destination prévue, apporter à nouveau quelques modifications à son projet et adresser, en conséquence, une nouvelle demande d'examen au cas par cas auprès de l'AE compétente. Ces modifications consistent principalement en :

- une nouvelle reconfiguration de l'aménagement intérieur de l'ensemble immobilier projeté se traduisant notamment par une modification de la programmation du projet ;
- une adaptation d'une partie de la volumétrie (dans la pointe sud du projet, les volumes sont adaptés à la configuration du terrain naturel et de sa forte pente orientée d'Est en Ouest) ;
- une très légère augmentation de la capacité de stationnement automobile de 2 places de stationnement pour la porter à 98 places (au sein de seulement 2 niveaux de sous-sol comme dans le cadre du projet précédent de 2024, contre 3 dans les projets présentés en 2018 et en 2020).

Enfin, reprenant les conclusions de l'étude réalisée en marge du précédent projet prévu en 2024 (estimant notamment, calculs à l'appui<sup>1</sup>, cette solution moins émettrice en CO<sub>2</sub>), le projet objet du présent dossier prévoit d'exploiter un système de pompes à chaleur (PAC) et de chaudières électriques pour assurer la couverture de ses besoins en chaleur (et non de recourir à une installation géothermique comme dans les projets successivement prévus de 2018 à 2020).

<sup>1</sup> Calculs réactualisés en marge du présent dossier pour le nouveau projet qui en constitue l'objet (cf. résultats dans la présente annexe).

✓ **Principaux acteurs du projet**

Le maître d'ouvrage du projet est la Société à Responsabilité Limitée (S.A.R.L.) COURCHEROLE. Son gérant, M. Juan AGUILAR JIMENEZ, est le signataire de la présente demande d'examen au cas par cas.

La société JLL (Jones Lang LaSalle) accompagne la S.A.R.L. COURCHEROLE en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (A.M.O.).

L'Atelier COS et l'agence COLLANGE Architecture ont conçu le projet de complexe hôtelier objet du présent dossier. Directrice associée de l'Atelier COS, Mme Pilar VILLUENDAS constitue la personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande d'examen au cas par cas, et plus largement sur le projet objet de cette demande.

✓ **Programme du projet objet du présent dossier**

Impliquant au préalable la démolition de l'hôtel actuel dénommé le COURCHENEIGE disposant notamment de 86 chambres (représentant une capacité d'hébergement de 240 lits), l'ensemble immobilier objet du présent dossier prévoit le développement d'un programme comprenant :

- un hôtel de 10 005 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers (SdP) environ regroupant notamment :
  - 240 lits regroupés en 80 clés (58 chambres et 22 suites),
  - un espace pour l'hébergement du personnel de 309 m<sup>2</sup> de SdP (8 chambres),
  - un restaurant prolongé par une terrasse accessible depuis la piste de ski et ouvert au public extérieur,
  - un lobby accolé à l'accueil et ouvert sur la piste de ski,
  - un espace détente regroupant notamment une piscine, un spa, des salles de massage, un espace fitness,
  - un ski-service en accès direct à la piste de ski.
- une résidence de 7 appartements (comprenant globalement 26 chambres) d'un total de 4 115 m<sup>2</sup> de SdP environ et bénéficiant des services hôteliers ;
- 98 places de stationnement réparties sur 2 niveaux de sous-sol.

L'ensemble immobilier une fois construit comportera :

- Pour sa partie hôtelière (hors hébergement du personnel), une capacité d'hébergement de 240 lits,
- Pour l'espace prévu pour l'hébergement du personnel, une capacité d'hébergement de 24 lits,
- Pour sa partie résidentielle, une capacité d'hébergement de 52 lits.

Il disposera ainsi d'une capacité d'hébergement globale de 316 lits<sup>2</sup>, soit une capacité supplémentaire de 76 lits par rapport à l'hôtel existant (représentant une augmentation légèrement inférieure à + 32 %).

<sup>2</sup> Soit 28 lits de moins que la capacité d'hébergement totale prévue dans le projet précédent prévu en 2024.

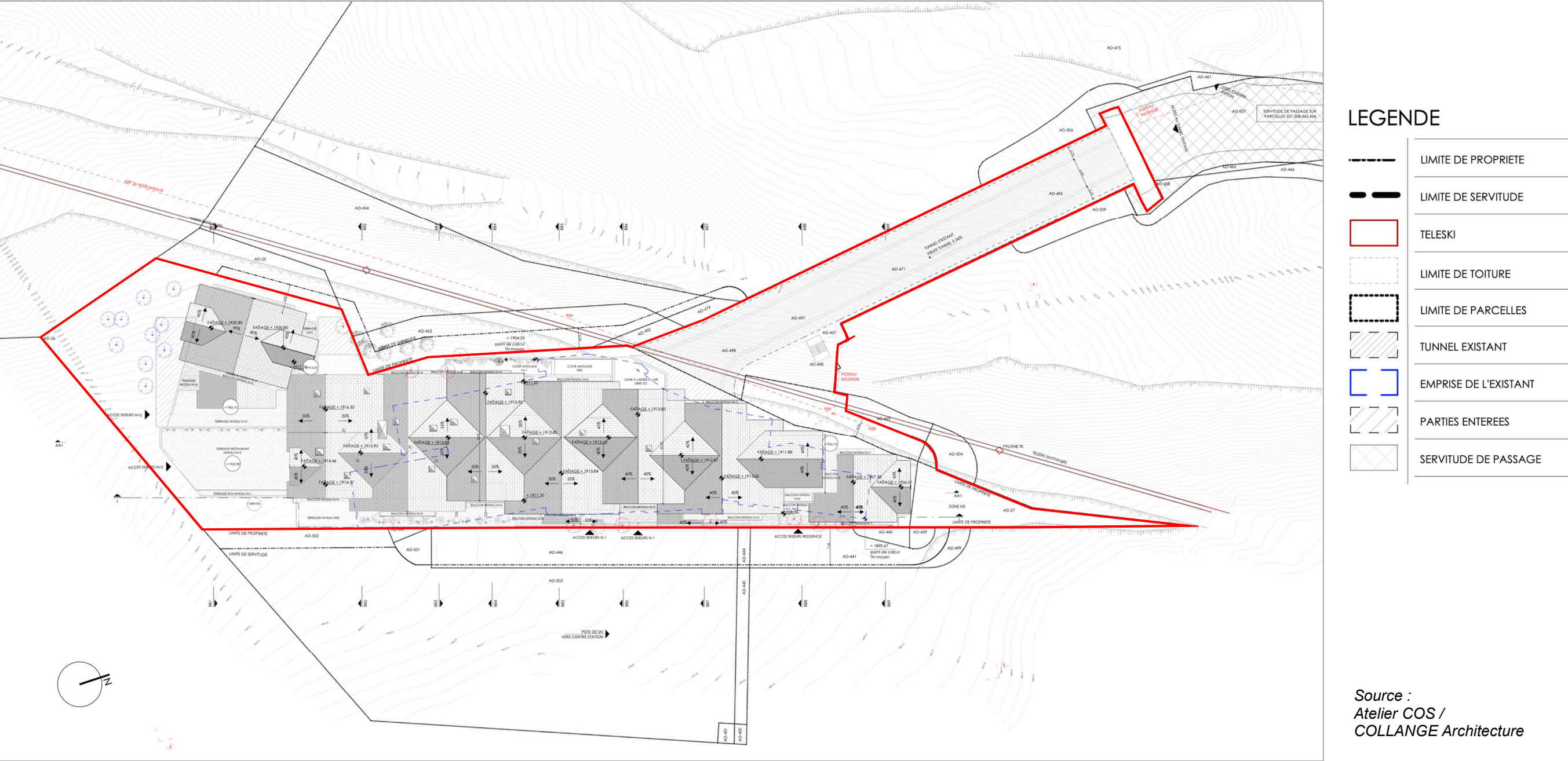
En outre, s'agissant des seuls « lits touristiques » (donc non compris ceux destinés à l'hébergement du personnel), le projet objet du présent dossier conduit à la réalisation d'une capacité d'hébergement totale de 292 lits cohérente avec celle, fournie à titre indicatif, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « Le Jardin Alpin » définie par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune déléguée de SAINT-BON TARENTEISE (« environ 300 lits touristiques relevant de la destination hébergement hôtelier », cf. annexe 9 du présent dossier).

✓ **Composition des constructions**

Le projet prévoit le développement d'un complexe immobilier composé :

- en superstructure, principalement en R+3+Combles (et jusqu'à R+5+Combles uniquement en partie sud) avec notamment :
  - au niveau rez-de-chaussée (N00) : des chambres, un appartement, des vestiaires, la buanderie, les espaces cuisines (y compris pour le personnel), un espace pour le ski service, des espaces de réserve divers, des locaux techniques, etc. ;
  - au 1<sup>er</sup> étage (N01) : des chambres, des suites, un appartement, des chambres et des espaces sanitaires pour le staff, des salles de soin et de repos, un espace pour le coiffeur, une piscine (avec des espaces dédiés) et son extension en terrasse, des espaces de détente et de bien-être, un spa, un espace fitness, etc. ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage (N02) : des chambres, des suites, un appartement, un restaurant avec une terrasse, un espace cuisine, un espace pour le room service, un club enfants, etc. ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage (N03) : des chambres, des suites, un appartement, un restaurant, un espace cuisine, etc. ;
  - au 4<sup>ème</sup> étage (N04) : des chambres, des suites, des appartements ;
  - aux 5<sup>ème</sup> (N05) et 6<sup>ème</sup> étages (N06) : un appartement.
- et, en infrastructure, 2 niveaux dans lesquels sont aménagées des places de stationnement pour les véhicules automobiles ainsi que :
  - au 1<sup>er</sup> niveau sous le niveau du rez-de-chaussée (N-01) : le hall d'accueil de l'hôtel, un bar, une épicerie, un appartement, le Poste Central de Sécurité, l'espace de livraison des marchandises, des locaux de stockage des déchets, divers locaux techniques, etc.
  - au 2<sup>ème</sup> niveau sous le niveau du rez-de-chaussée (N-02) : un appartement, un bar, des caves, divers locaux techniques (CTA, sprinklage, etc.), etc.

Plan de masse (illustration fournie à titre indicatif)

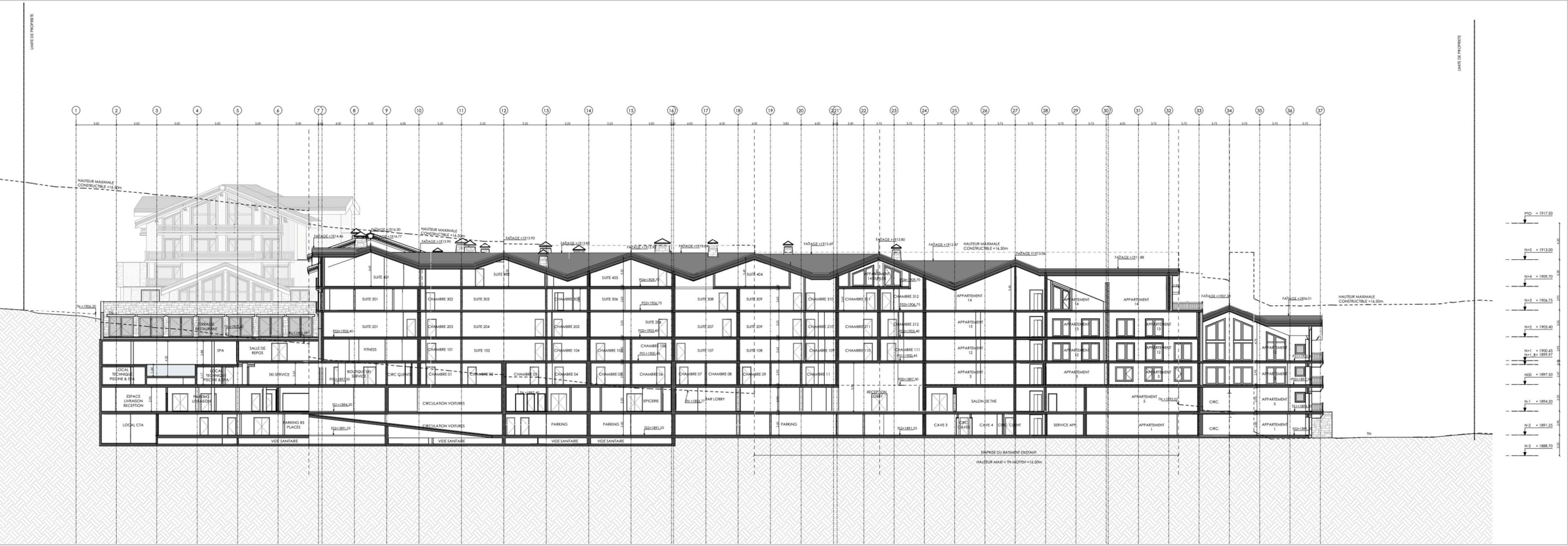
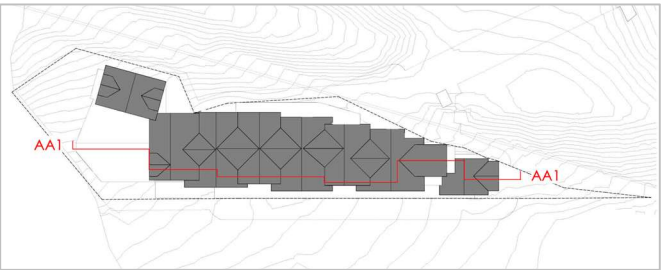


✓ **Implantation des constructions**

Le projet respecte en tout point les règles de recul du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur de la commune déléguée de SAINT-BON-TARENTE par rapport aux limites séparatives et aux pistes de ski, y compris lorsqu'il existe des servitudes de cour commune telles que celles ayant fait l'objet d'un contrat entre le Département de Savoie et la S.A.R.L COURCHEROLE (ces zones de servitudes étant présentées sur une illustration spécifique figurant dans l'annexe 8 du présent dossier ainsi que sur le plan de masse ci-dessus).

*Démolition et reconstruction d'un complexe hôtelier sur la commune de COURCHEVEL (73)*

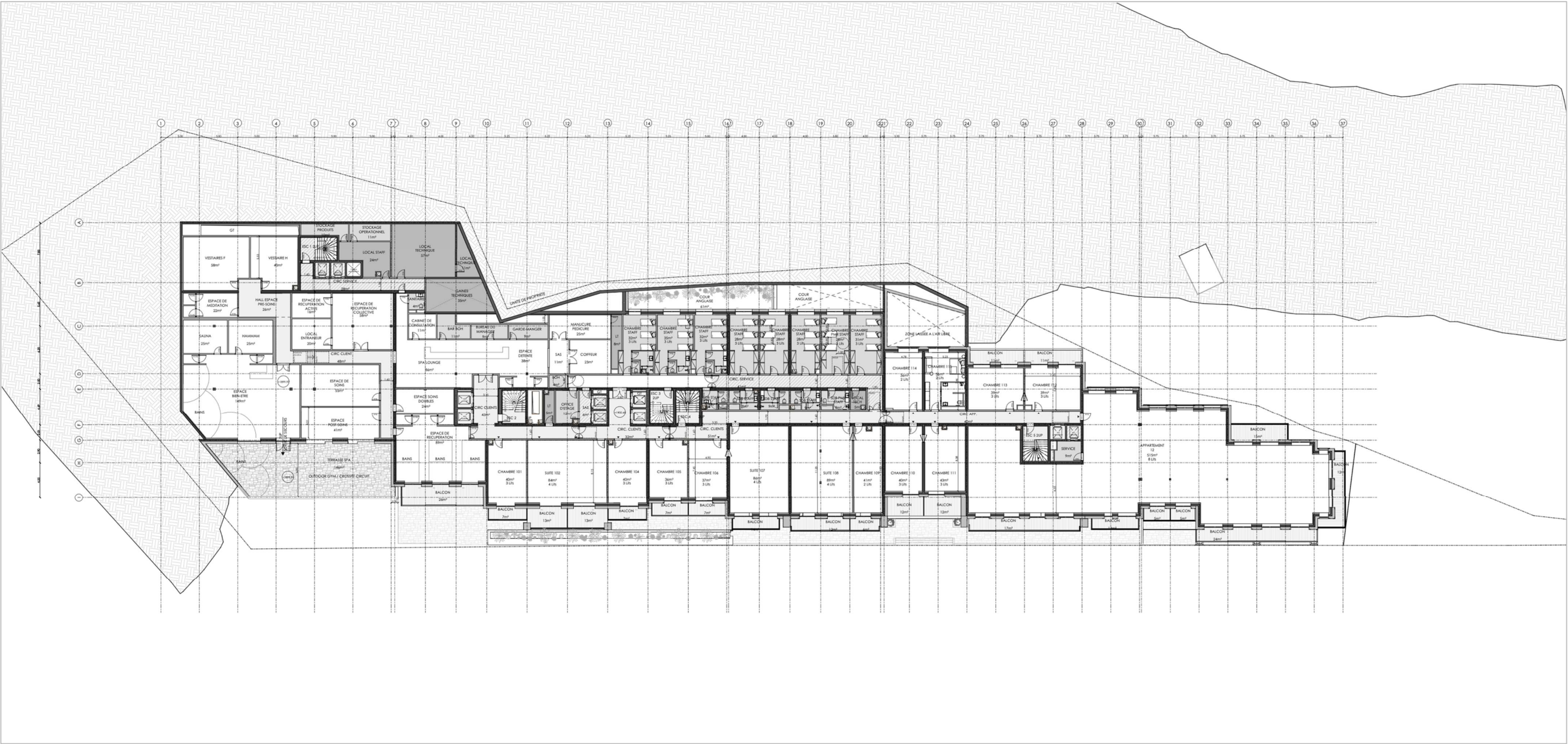
Coupe longitudinale du projet  
(illustration fournie à titre indicatif)



Source : Atelier COS / COLLANGE Architecture



**Plan du 1<sup>er</sup> étage (N01)**  
(illustration fournie à titre indicatif)

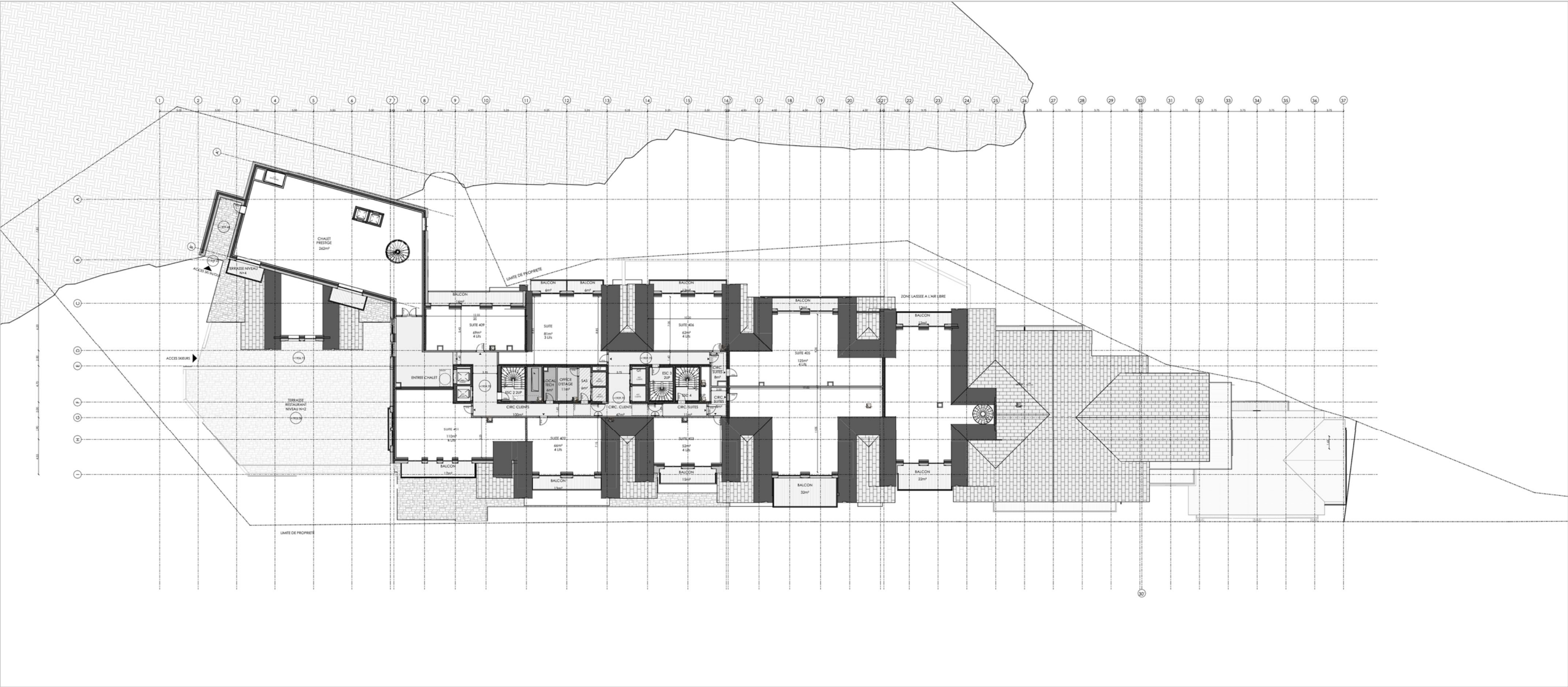


Source : Atelier COS / COLLANGE Architecture



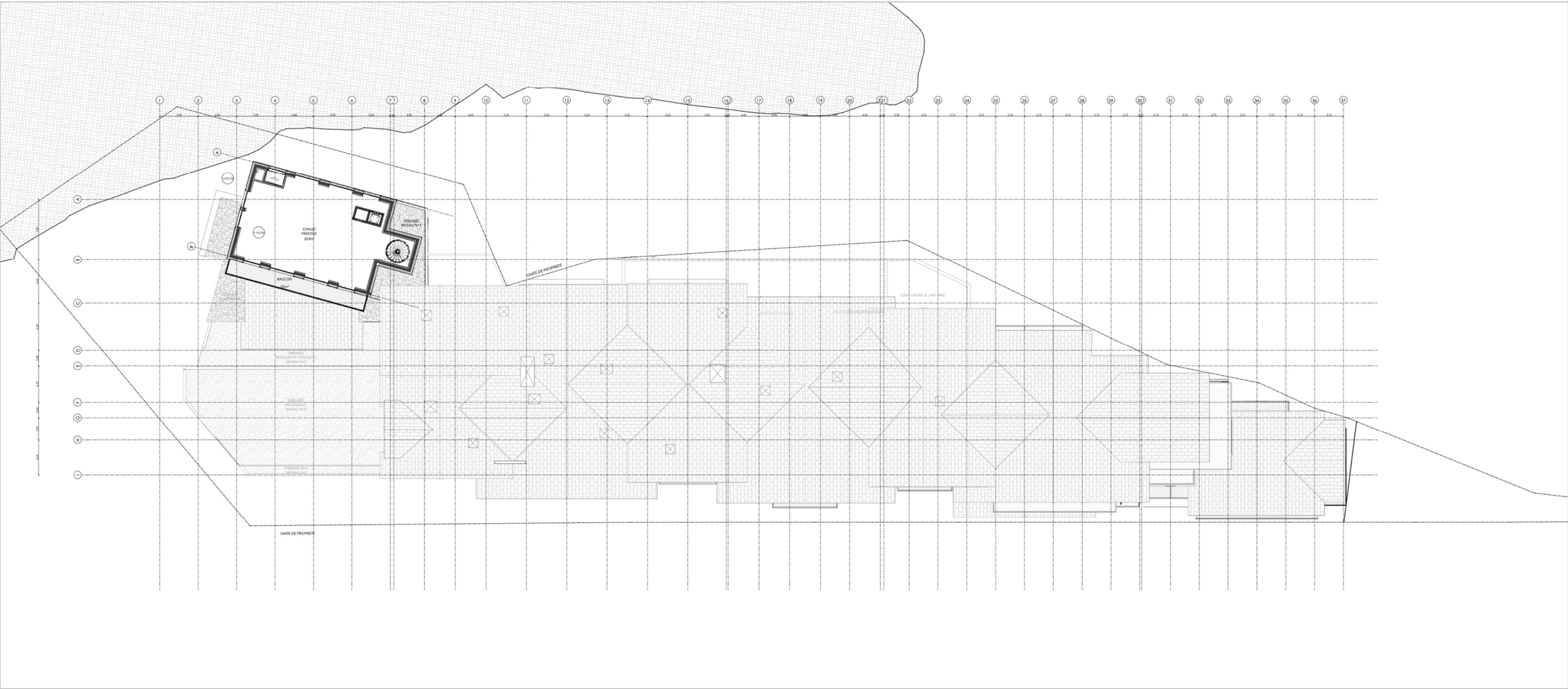


Plan du 4<sup>ème</sup> étage (N04)  
 (illustration fournie à titre indicatif)



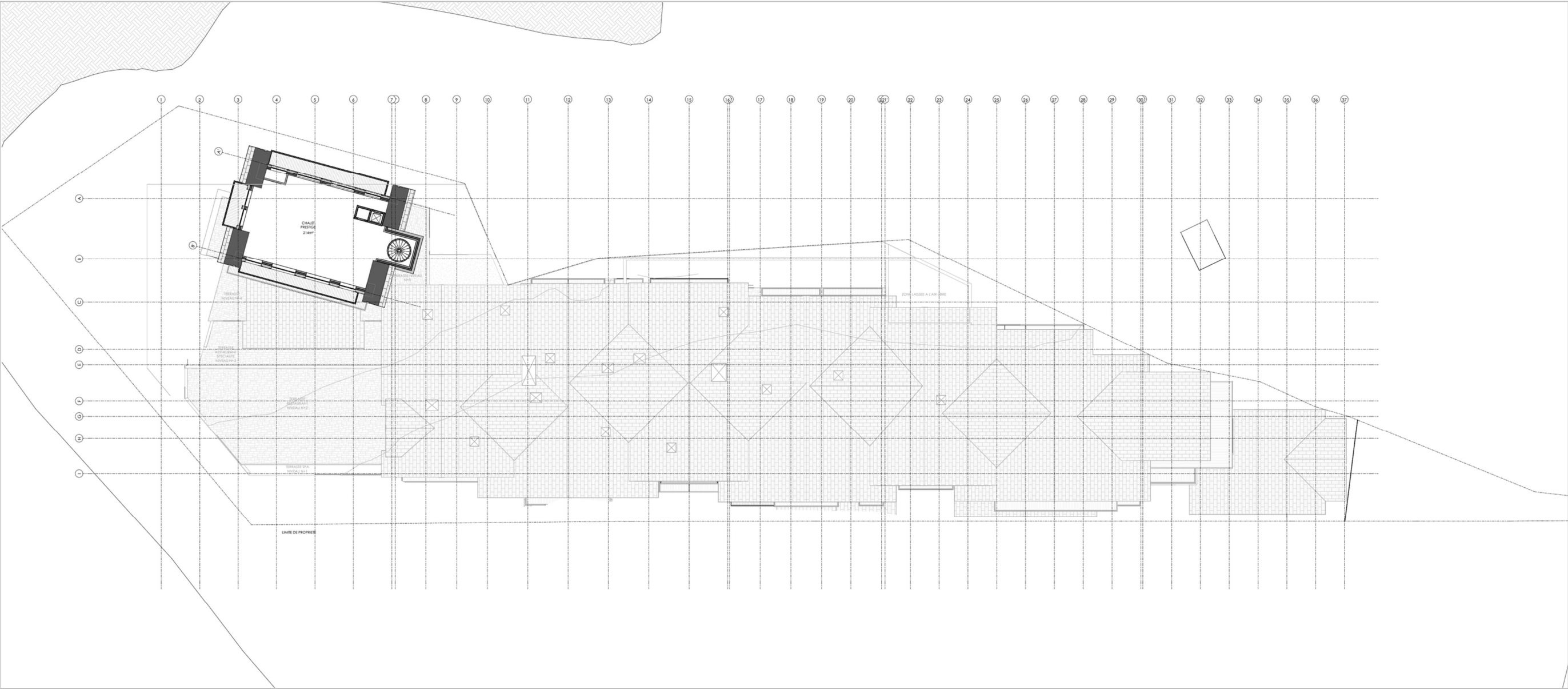
Source : Atelier COS / COLLANGE Architecture

**Plan du 5<sup>ème</sup> étage (N05)**  
(illustration fournie à titre indicatif)



Source : Atelier COS / COLLANGE Architecture

**Plan du 6<sup>ème</sup> étage (N06)**  
(illustration fournie à titre indicatif)



Source : Atelier COS / COLLANGE Architecture

✓ Matériaux / Aspect extérieur des façades

L'aspect des façades de la présente demande conserve le style du projet initial. L'utilisation d'éléments architecturaux tels que les toitures à 2 pans avec débords, des balcons en bois soutenus par des piliers en pierre, des poteaux ou des consoles en bois, des parements en pierre et des bardages en bois reprennent le style traditionnel des constructions de montagne.

Ils donnent une unité à l'ensemble du projet et permettent son insertion dans l'environnement en reprenant des éléments architecturaux existants aux alentours. Les larges surfaces vitrées encadrées par des piliers en pierre ou des poteaux en bois apportent une touche contemporaine tout en permettant aux résidents de bénéficier de larges vues vers l'extérieur.

Matériaux utilisés :

Couverture en lauze naturelle / teinte naturelle grise



LAUZE / pierre naturelle  
teinte gris / naturelle

Bardage bois : lames de bois brossées posées horizontalement et verticalement de 14 cm de largeur / teinte chêne naturel.



EXEMPLE DE BARDAGE  
avec bois de recoupement et  
pose de bardage horizontal et vertical

Menuiseries extérieures : bois / teinte chêne naturel.

Garde-corps, consoles, pannes : bois / teinte chêne naturel.



BARDAGE BOIS en mélèze brossé  
LAMES VERTICALES & HORIZONTALES  
de 14cm de largeur avec veines apparentes  
Teinte naturelle = "chêne moyen"

Vitrage : de type transparent non réfléchissant.

Parement pierre : appareillage traditionnel de pierre du pays avec joints en retrait / teinte naturelle grise.



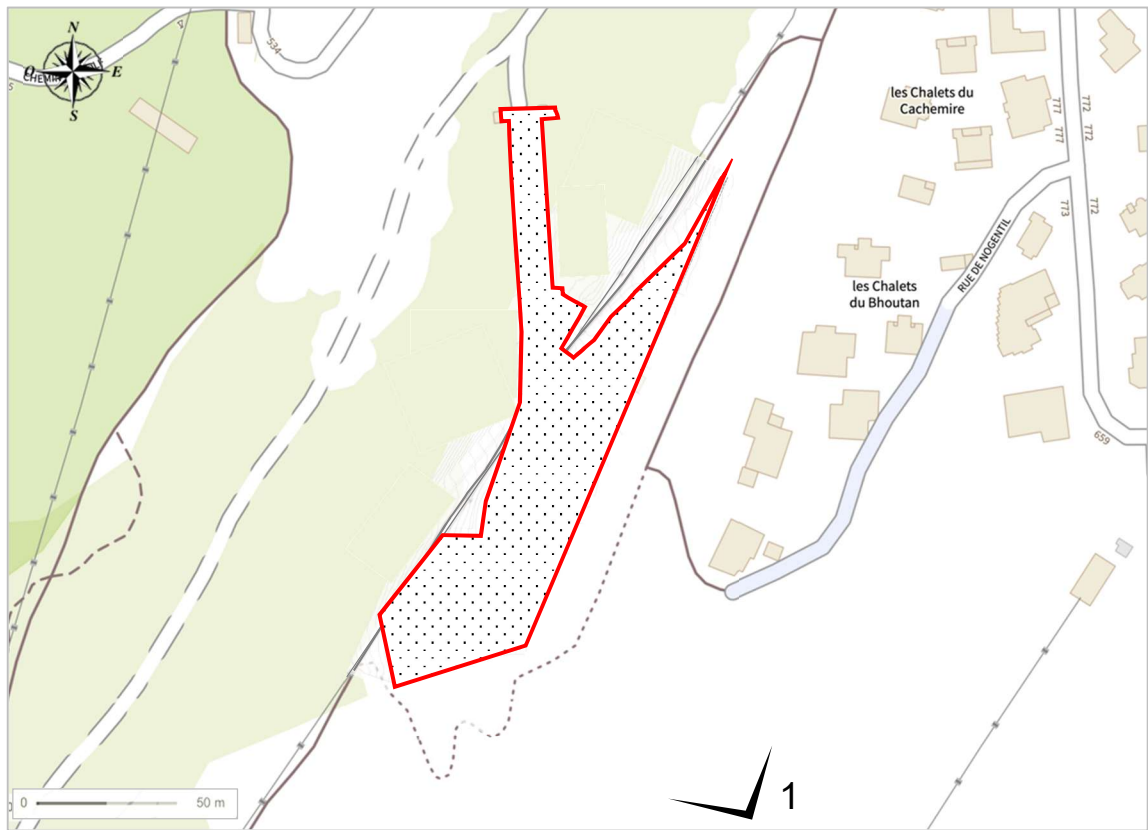
DETAIL MUR EN PIERRE & LINTEAU EN BOIS  
PAREMENT PIERRE : appareillage traditionnel  
de pierre du pays avec joints en retrait  
Teinte naturelle : gris

Certains de murs de façades sont recouverts par un enduit taloché fin et lissé à la truelle. Teinte : beige



ENDUIT DE FADADE  
Taloché fin et lissé à la truelle  
Teinte : beige

Perspective d'insertion (Vue proche - Etat 5 ans après la plantation des arbres prévus (illustration fournie à titre indicatif)

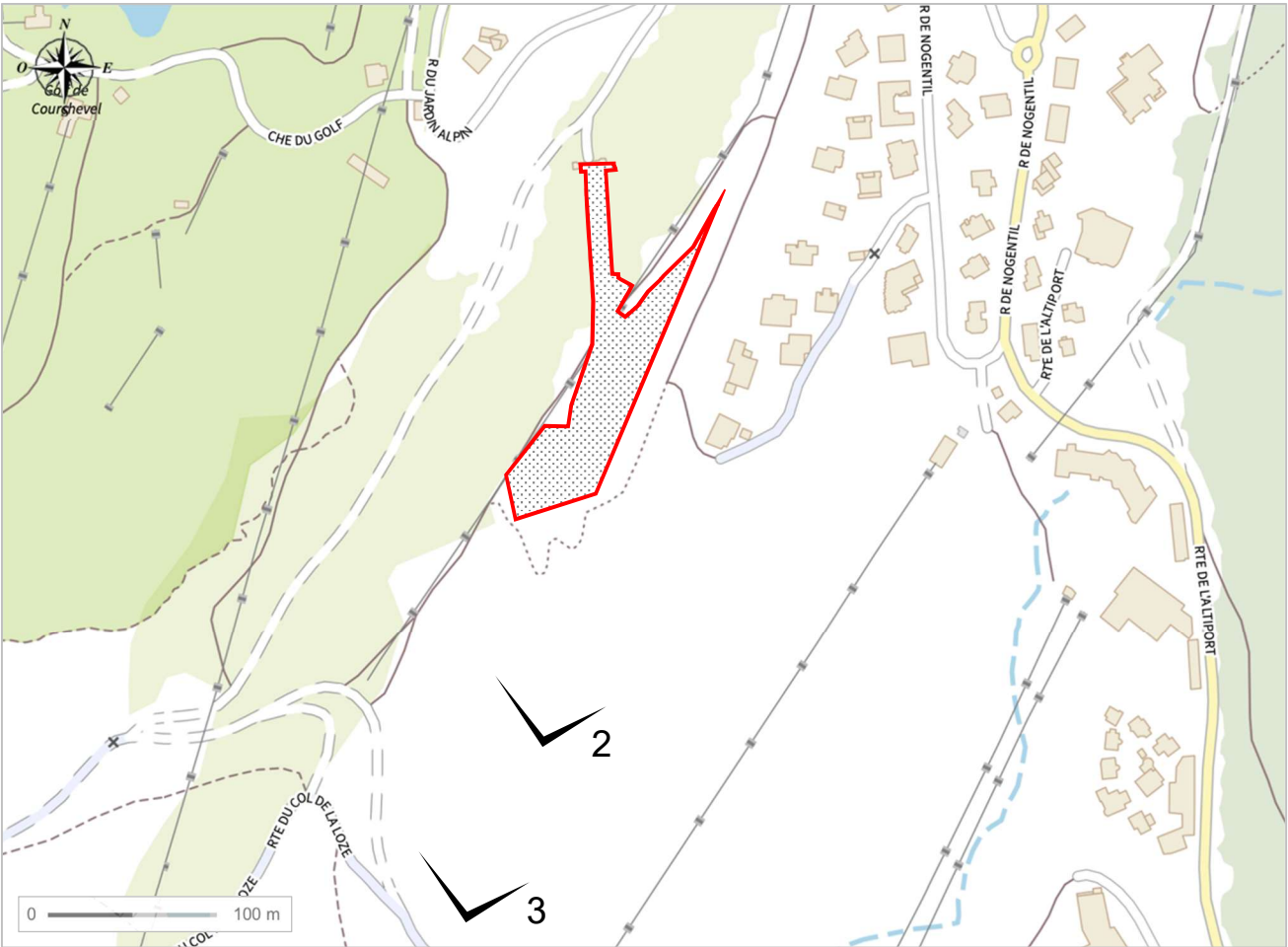


Insertion paysagère reprise du  
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)  
Tarentaise Vanoise concernant  
l'U.T.N. définie sur l'hôtel Courcheneige  
(illustration fournie pour mémoire)

Source :  
Rapport de présentation  
du SCoT Tarentaise Vanoise



Perspectives d'insertion (Vues lointaines) - Etat 5 ans après la plantation des arbres prévus (illustrations fournies à titre indicatif)



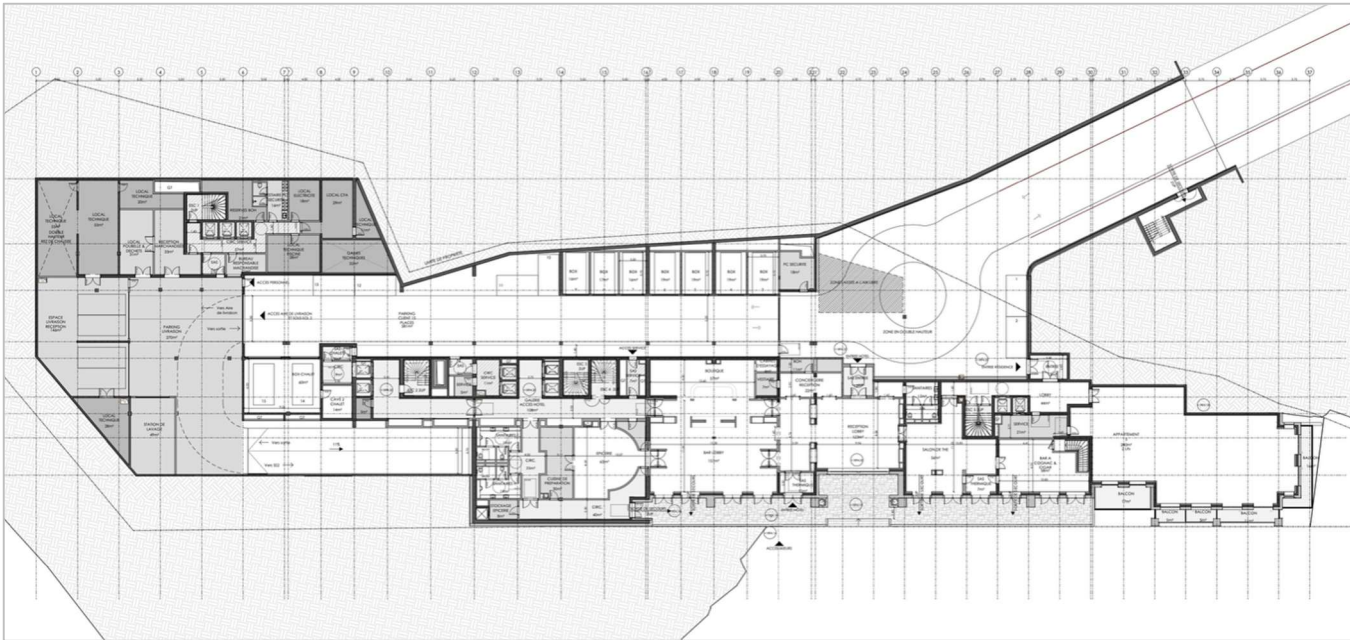
✓ **Stationnement**

Conformément aux exigences du P.L.U., le projet prévoit la création de 98 places de stationnement réparties sur 2 niveaux de sous-sol :

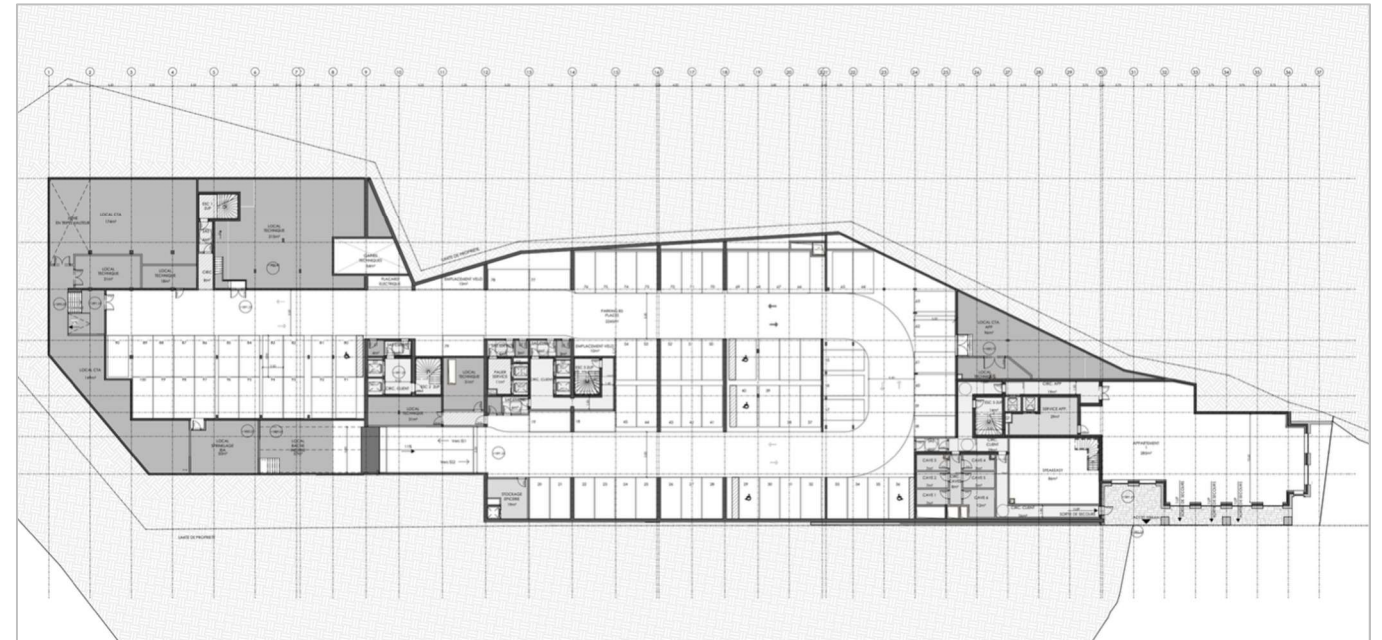
- 15 places au niveau de sous-sol -1 (dont 9 dans des boxes fermés),
- et 83 places au niveau de sous-sol -2.

**Plans des deux niveaux de sous-sol du projet**  
(illustrations fournies à titre indicatif)

**Plan du 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol**



**Plan du 2<sup>nd</sup> niveau de sous-sol**



Source : Atelier COS / COLLANGE Architecture

Parmi ces places :

- 64 places - dont 10 places commandées - sont destinées aux clients de l'hôtel (dont 6 places au niveau de sous-sol - 1 et 58 places au niveau de sous-sol - 2),
- 4 places sont destinées au personnel de l'hôtel (toutes localisées au niveau de sous-sol - 2),
- 30 places sont destinées à la résidence (dont 9 places au niveau de sous-sol - 1 et 21 places au niveau de sous-sol - 2).

Par ailleurs, 2 emplacements de 10 m<sup>2</sup> sont prévus au niveau de sous-sol - 2 pour le stationnement des vélos.

Ce nombre de places s'inscrit dans la stricte application des normes minimales de stationnement imposées par le P.L.U. de Courchevel en vigueur en zones UH et 1AUh (zone à dominante hôtelière et secteur de développement à dominante d'hébergement hôtelier)

Ces normes minimales de stationnement sont rappelées dans l'extrait du règlement du P.L.U. ci-après.

Extrait du règlement du P.L.U. de SAINT-BON TARENTEISE en matière de stationnement de véhicules automobiles pour la zone UH (également applicable en zone 1AUh)

ARTICLE UH12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Nota : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies, il est exigé :

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>HABITAT</p>                                                             | <p>Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour un projet créant une surface de plancher inférieure à 200 m² : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.</li> <li>Pour un projet créant une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², il est exigé (règles cumulatives) :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour la part de surface de plancher comprise entre 0 et 800 m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.</li> <li>Et pour la part de surface de plancher au-delà de 800 m², 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.</li> </ul> </li> <li>Dans tous les cas, il est exigé au minimum 1 place par logement.</li> </ul> |
| <p>ACTIVITES</p> <p>Hébergement hôtelier (dont les hôtels-restaurants)</p> | <p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins du projet. Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places pour 3 chambres</li> <li>1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les suites et les chambres de personnel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Source : P.L.U. de SAINT-BON TARENTEISE

1 Il est important de souligner sur ce sujet que tous les projets précédents, tous dispensés d'évaluation environnementale, prévoyaient un nombre de places de stationnements plus important au moyen alors de 3 niveaux de sous-sol (et non 2 comme dans le cadre du présent objet du présent dossier et celui du projet précédent de 2024) : 117 places dans le projet de 2018, 146 places dans le projet de 2019 et 111 places dans le projet de 2020.

Le détail du calcul est le suivant, étant précisé que des normes différentes sont prévues pour la partie « habitation » et la partie « hôtel » :

- Habitat :

Pour sa composante « résidence de 7 appartements », le projet prévoit le développement d'une Surface de Planchers (SdP) de 4 115 m² environ. En conséquence, en application des normes rappelées ci-contre :

  - de 0 à 800 m² de SdP : 1 place par tranche de 100 m² de SdP :  
⇒ soit pour 800 m² de SdP : **8 places**
  - au-delà de 800 m² de SdP : 1 place par tranche de 150 m² de SdP :  
⇒ soit pour les 3 315 m² de SdP environ restants = 22,1 places, nombre arrondi à **22 places**.
- Hôtel :

- Pour les chambres : 2 places pour 3 chambres :  
⇒ soit pour 58 chambres : 38,67 places, nombre arrondi à **39 places**.
  - Pour les suites : 1 place par tranche de 80 m² de SdP :  
⇒ soit pour 2 028 m² de SdP dédiés aux suites : 25,35 places, nombre arrondi à **25 places**.
  - Pour les chambres du personnel : 1 place par tranche de 80 m² de SdP :  
⇒ soit pour 309 m² de SdP dédiés à ces chambres : 3,86 places, nombre arrondi à **4 places**.

Soit un nombre minimal global de 98 places de stationnement.

Il en ressort en particulier qu'aucune modification susceptible de générer un effet notable sur l'environnement n'est à noter dans le cadre du projet objet de la présente demande d'examen au cas par cas par rapport au projet objet du précédent dossier de demande d'examen au cas par cas et qui prévoyait la réalisation de 96 places de stationnement<sup>1</sup>.

## ✓ Accès

L'accès au projet s'effectue au nord-ouest, depuis la rue du Jardin Alpin (nom également porté par un quartier de COURCHEVEL comprenant notamment 5 hôtels, des résidences et des chalets privés ainsi que l'entrée d'un golf) via une voie aménagée objet d'une servitude de passage entre le Département de Savoie et la SARL COURCHEROLE, maître d'ouvrage du projet. Cette voie permet d'accéder ensuite sur un tunnel existant appartenant à la SARL COURCHEROLE permettant enfin d'accéder au projet. Ce futur parcours d'accès, comparé au parcours existant, est illustré dans l'annexe 4 du présent dossier.

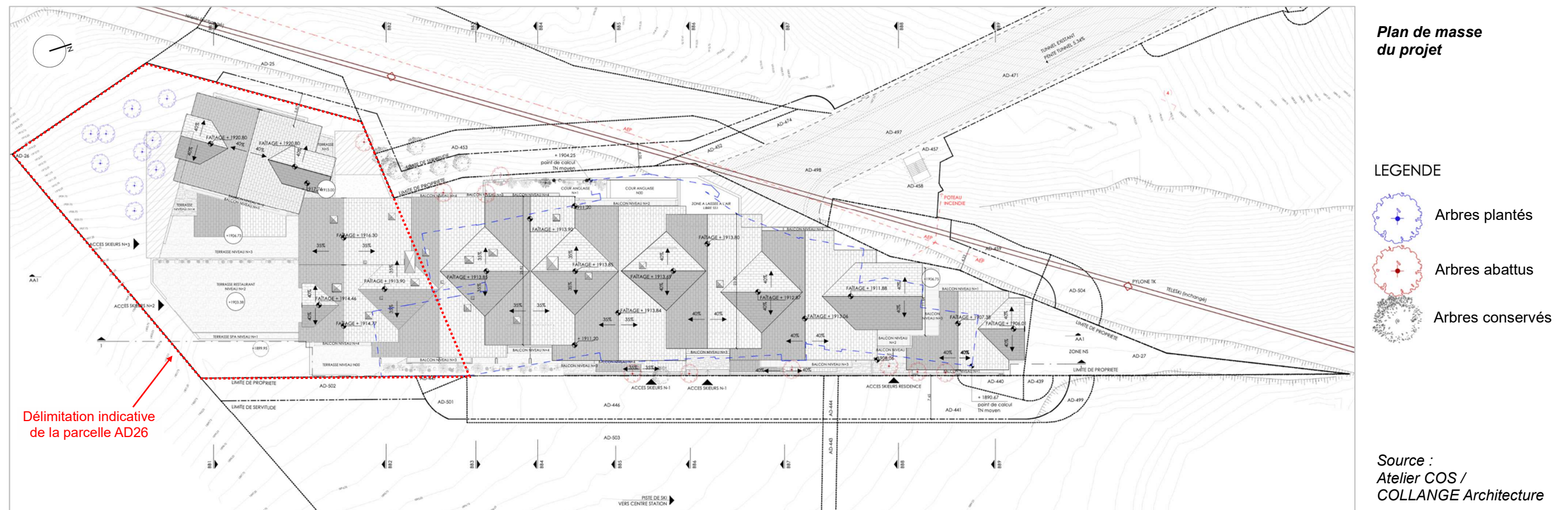
Des navettes gérées par l'hôtel permettant aux clients, aux résidents et aux personnels de l'hôtel de se rendre au centre de la station seront mises en place afin de réduire les déplacements des véhicules privées.

Plusieurs accès piétons ou skieurs sont mis en place depuis les constructions projetées. Ils permettent aux résidents et au personnel de l'hôtel d'accéder aux pistes de ski ou de randonnée ou au public extérieur de se rendre dans les différentes zones réservées à cet effet. Ces accès sont en lien direct avec le terrain naturel du site et seront entretenus durant la saison hivernale.

## ✓ Plantations et espaces libres

La réalisation du projet entraîne la coupe d'une dizaine d'épicéas épars sur le site. Le plan de masse joint ci-dessous permet de localiser les arbres destinés à être abattus (arbres délimités en rouge) : un seul se situe dans cette partie sud, les neuf autres sont situés aux abords directs de l'hôtel existant (dont l'emprise est délimitée sur ce plan de masse par un trait discontinu de couleur bleue).

Afin de compenser la suppression de ces sujets, dix arbres de type résineux d'essences locales adaptés au site seront plantés dans la partie Sud du site du projet, au sein de l'emprise foncière délimitée par l'actuelle parcelle AD26 essentiellement occupée actuellement par un couvert végétal de type prairie. Délimités en bleu sur le plan de masse joint ci-dessous, les arbres plantés dans le cadre du projet pourront ainsi se développer naturellement dans des zones en plein terre, devant les bâtiments et les terrasses situés en amont du projet afin de créer une transition naturelle avec la zone existante. Leur disposition sur la propriété sera éloignée de la zone skieur entretenue par les services spécialisés. Le projet n'aura aucun impact sur les différents espaces boisés localisés à proximité du site.



Il est utile de rappeler que ces suppressions, d'une part, et que les plantations prévues pour les compenser, d'autre part, étaient déjà prévues dans le cadre des projets objets des demandes de permis de construire déposées précédemment en 2020 et 2024 (toutes deux ayant été au préalable dispensées d'évaluation environnementale à l'issue de l'instruction de leur demande d'examen au cas par cas respective).

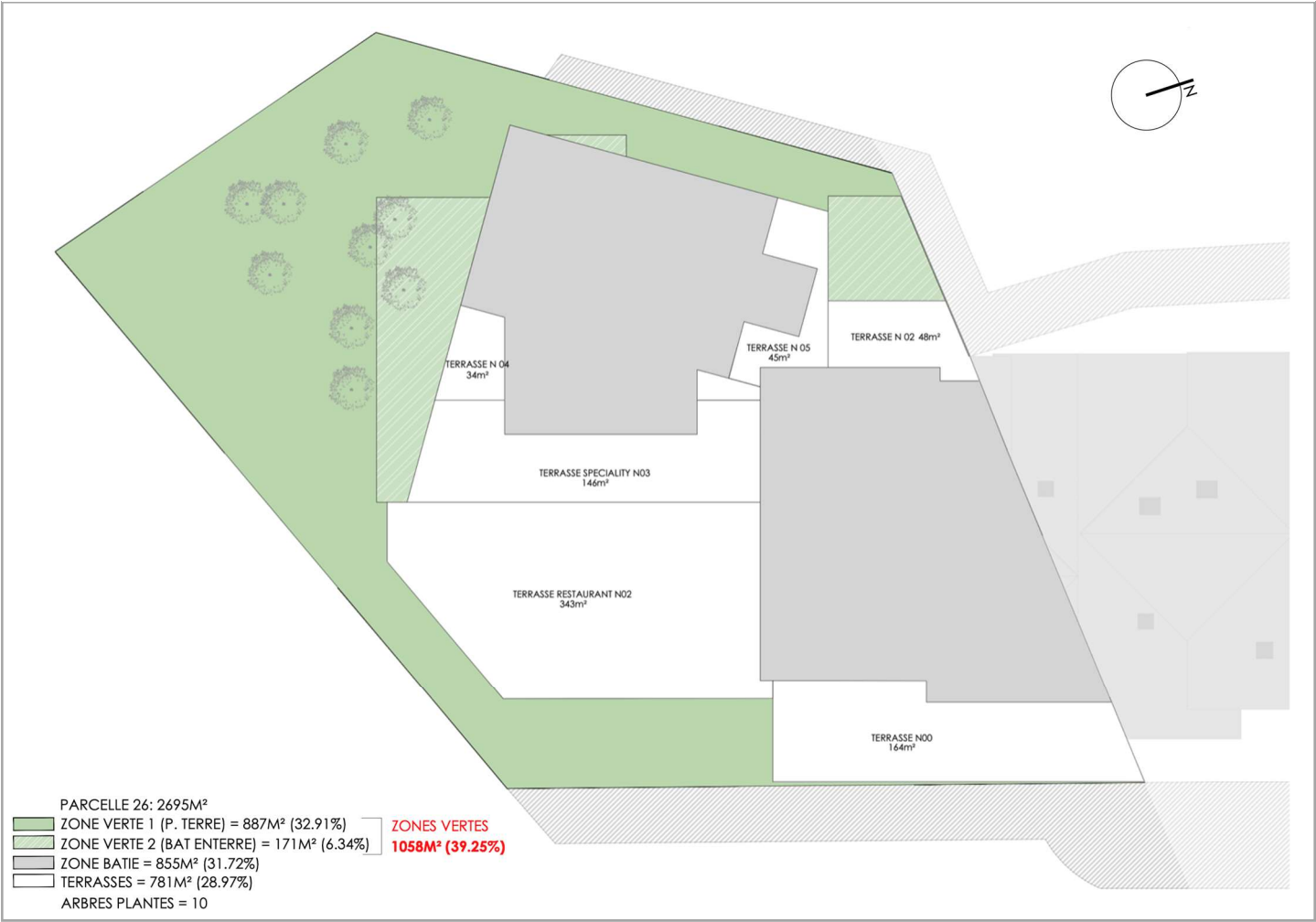
Par ailleurs, les différentes zones non bâties au sein des limites du projet seront végétalisées avec un couvert de type prairie de montagne afin de permettre une continuité avec le relief en place et la nature des végétaux existants environnants.

Joint ci-contre, l'extrait du plan d'implantation des constructions du projet illustre cette végétalisation des espaces extérieurs au niveau de l'emprise foncière délimitée par l'actuelle parcelle AD26, en partie sud du site. Au total, selon les calculs réalisés par l'Atelier COS, une superficie d'environ 1 058 m<sup>2</sup> (soit environ 39,25 % de la superficie de la parcelle AD26) sera végétalisée, essentiellement en pleine terre (environ 887 m<sup>2</sup>).

Comme le montrent les différents éléments ci-après, illustrés en particulier par certaines des pièces constitutives du présent dossier, le site sur lequel est prévu le projet ne présente pas d'enjeu écologique particulier. En effet :

- le site du projet n'est localisé dans aucun des sites du réseau NATURA 2000 (dont il est d'ailleurs particulièrement éloigné, cf. annexe 7) dont la Zone Spéciale de Conservation (Z.S.C.) dénommée « Massif de la Vanoise » (intégrée à ce réseau au titre de l'application de la Directive européenne « Habitats, faune, flore ») située, au point le plus proche, à une distance mesurée à vol d'oiseau d'environ 2,4 km ;
- le site du projet n'est localisé dans aucune des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique (Z.N.I.E.F.F.) délimitées dans l'environnement du site, la plus proche étant localisée à une distance mesurée à vol d'oiseau d'environ 2,3 km (cf. annexe 10) ;
- le site du projet n'est localisé dans aucun des différents espaces naturels protégés délimités (Arrêté de protection de biotope, parc naturel, réserve naturelle, zone humide, etc., cf. annexe 10) ;
- le site du projet n'est localisé dans aucun des Sites Classés ou Inscrits<sup>4</sup> délimités (cf. annexe 12) ;
- le site du projet n'est concerné par aucune des composantes de la Trame Verte et Bleue (T.V.B.) identifiée au SCoT Tarentaise Vanoise et ne figure pas dans les différents « espaces à protéger » définis par ce même SCoT (cf. annexe 12).

Végétalisation des espaces extérieurs du projet au niveau de l'emprise foncière délimitée par l'actuelle parcelle AD26



Source : Atelier COS

<sup>4</sup> Le « classement » constitue le niveau de protection le plus important. Il est généralement réservé aux sites les plus remarquables, en général à dominante naturelle, dont le caractère, notamment paysager, doit être rigoureusement préservé. L'« inscription » est attribuée pour des sites moins sensibles ou plus humanisés qui, sans qu'il soit nécessaire de recourir au classement, présentent suffisamment d'intérêt pour être surveillés.

✓ **Productions de chauffage, de climatisation et d'eau chaude sanitaires**

Dans le cadre de l'élaboration du dossier de demande de permis de construire du projet objet de la demande d'examen au cas par cas, une étude de faisabilité des diverses solutions d'approvisionnement en énergie a été réalisée par le bureau d'études ABAC Ingénierie. Cette étude a permis de comparer (sur les plans technique, économique et énergétique) différents systèmes envisageables pour satisfaire les besoins en énergie du projet. Ont ainsi été écartés de cette analyse les systèmes présentés dans le tableau ci-contre.

Les solutions finalement prises en compte dans l'étude ont été définies en tenant compte des contraintes techniques comme thermiques présentées par ce type de projet. C'est pourquoi le bureau d'études a décidé de comparer à une solution de base (ou solution <sup>15</sup>) associant 2 chaudières au fuel (pour assurer la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS) et des groupes froids (pour assurer la production de froid) 3 solutions distinctes associant des PAC sur air (aérothermie) ou sur eau (sondes Géothermiques) avec un complément électrique.

Pour des raisons techniques mais également environnementales, le bureau d'études a choisi de prendre en considération des PAC thermofrigopompes (TFP) lesquelles permettent de produire du chauffage et de la climatisation avec récupération de la « chaleur » produite par la climatisation pour la restituer sur le réseau de chauffage. Ces PAC Air/Eau peuvent fonctionner jusqu'à des températures extérieures très basses (-30°C) avec des coefficients de performance (COP) supérieurs ou égaux à 2 par - 20°C. Celles-ci peuvent par ailleurs être complétées ou venir compléter des PAC géothermiques.

Afin d'optimiser la taille du système, le nombre de machines nécessaires et optimiser le coût global, ces différents solutions intègrent des chaudières électriques dimensionnées pour le complément de puissance susceptible de manquer quelques jours par an (lors de températures extérieures particulièrement basses). La puissance de ces chaudières permettra également de réaliser le secours en cas de panne d'une des machines.

Il peut être utile de rappeler, dès à présent, qu'une solution s'appuyant sur l'exploitation géothermique du sous-sol par un système de sondes verticales pour assurer la production de chauffage, d'ECS et le refroidissement des locaux prévus avait été envisagée, en 2020, dans le cadre d'un précédent projet (globalement comparable au projet objet du présent dossier) ayant également fait l'objet, à l'époque, d'une demande d'examen au cas par cas transmise à l'autorité environnementale.

Les différentes études menées postérieurement à cette demande ont montré que la ressource géothermique ne pouvait couvrir à elle seule la totalité des besoins annuels de ce projet. En effet, selon les calculs réalisés à l'époque par le bureau d'études ABAC Ingénierie, plus de 10 000 mètres linéaires (ml) de sondes géothermiques (soit plus de 100 puits géothermiques<sup>6</sup>) étaient alors jugés nécessaires pour satisfaire les besoins de ce projet uniquement par cette ressource. Dans ce cadre, et compte tenu de la distance à prévoir entre chacun de ces puits, les calculs ont montré qu'il était indispensable de disposer d'un terrain d'une superficie d'environ 10 000 m<sup>2</sup> pour y implanter ce champ de sondes géothermiques. Or, une telle surface n'est pas disponible sur le site. Les calculs réalisés ont montré qu'au regard de la surface extérieure disponible dans les limites du projet, il était « seulement » possible d'installer un nombre maximal de 14 sondes (soit une longueur totale de 1 400 mètres linéaires), configuration prise en considération dans la solution 2 examinée par l'étude de faisabilité réalisée pour les besoins du projet objet du présent dossier<sup>7</sup> laquelle associe :

- 1 PAC sur sonde géothermique (90 Kw) avec 14 sondes géothermiques,
- 3 PAC thermo-frigo-pompe (Air / Eau) (105 Kw à -15°C),
- 2 chaudières électriques (400/450 Kw unitaire).

| Solutions non retenues dans l'étude de faisabilité              | Raisons                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chaufferie Bois                                                 | Implantation contraignante des chaudières.<br>Intégration nécessaire du conduit de fumées dans les niveaux jusqu'en toiture.<br>Livraison du bois impossible au vu du bâti depuis le silo.<br>Système nécessitant l'ajout de groupe froid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Chaufferie Gaz                                                  | Gaz naturel : absence de réseau de desserte dans le secteur.<br>Gaz Propane : nécessite l'implantation de cuve(s) enterrée(s) en extérieur => contraintes : zone d'implantation nécessaire à définir et problème d'accès pour assurer la livraison par camion.<br>Dans les deux cas : système ayant un impact carbone important.                                                                                                                                                                                                            |
| Panneaux Photovoltaïques                                        | Performance dégradée des panneaux en hiver (panneaux recouverts par la neige).<br>Production optimale l'été (période durant laquelle le taux d'occupation d'un hotel est en général plus faible).<br>Pose verticale en façade techniquement possible mais intégration difficile.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Panneaux Solaires                                               | Performance dégradée des panneaux en hiver (panneaux recouverts par la neige).<br>Production optimale l'été (période durant laquelle le taux d'occupation d'un hotel est en général plus faible).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Production ECS par PAC CO <sub>2</sub> et chauffage Electrique* | Gain moyen sur le CEP très limité (de l'ordre de 3 à 5 %) permettant difficilement d'atteindre le niveau BREAM souhaité (sauf à compléter par des énergies renouvelables).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Autres systèmes                                                 | Préchauffage de l'air neuf des CTA par passage dans des réseaux enterrés en fonte : prix élevé et système imposant des surfaces importantes pour enterrer les réseaux.<br>Douche avec récupération d'énergie intégrée : système rencontrant notamment des problèmes de fuites, d'étanchéité.<br>Production ECS par une ou plusieurs PAC raccordées sur la totalité des eaux usées (EU) : Multiplications des réseaux, cheminements complexes dans les faux plafonds, isolation des réseaux EU (passage en zones froides, etc.), prix élevé. |

\* Solution associant des PAC fonctionnant au CO<sub>2</sub> pour produire de l'eau chaude à 70°C jusqu'à une température extérieure de - 25°C associée à une ventilation double flux pour toutes les zones et un chauffage électrique. Principe installé sur plusieurs hôtels de montagne et ayant permis de respecter la RT 2012.

<sup>5</sup> Chacune de ces deux chaudières fuel dispose d'une puissance unitaire de 450 Kw environ et sont associées à 1 ou 2 cuve(s) de stockage de fuel pour une capacité totale de 20 à 30 m<sup>3</sup>. Chaque groupe froid dispose d'une puissance unitaire de 150 à 170 Kw environ.

<sup>6</sup> La profondeur maximale est comprise sur la zone autour de 100 / 110 ml.

<sup>7</sup> Il est utile de préciser qu'un autre système intégrant le recours à la ressource géothermique a également été pris en considération dans cette comparaison. Il s'agit du système n°4 dans le tableau figurant page suivante combinant cette ressource (via 2 PAC) avec 2 PAC thermo-frigo-pompe (Air / Eau) (105 Kw à -15°C) et 2 chaudières électriques (400/450 Kw unitaire). Cependant, ce système, inenvisageable car s'appuyant sur un champ de 28 sondes géothermiques impossible de mettre en œuvre sur l'emprise foncière du projet, n'a été pris en compte que pour les besoins de l'étude afin de montrer la pertinence ou non de recourir à une exploitation plus large de la ressource géothermique.

A l'appui des résultats de cette étude (présentés dans le tableau ci-après), compte tenu des différentes contraintes des autres systèmes étudiés, **le choix s'est porté à ce stade sur un système associant :**

- **4 pompes à chaleur (PAC) Thermo-frigo-pompe Air / Eau** d'une puissance totale estimée de 500 Kw (par une température extérieure de - 15°C) : permettant à la fois de produire du chauffage et du froid, ces équipements peuvent fonctionner jusqu'à des températures extérieures très basses (- 30°C) avec des coefficients de performance (COP) supérieurs ou égaux à 2 par - 20°C.
- **deux chaudières électriques** : permettant de limiter la puissance et le nombre de PAC, ces équipements assureront le complément de chauffage nécessaire lorsque les températures extérieures particulièrement basses, en dessous de -15°C par exemple (ce qui n'arrive que quelques jours par an<sup>8</sup>), et serviront également de secours en cas de panne d'une des PAC.
- **des ballons de stockage** d'une capacité totale de 10 à 15 m<sup>3</sup> alimentée par les PAC : ces équipements permettront d'assurer la production d'ECS en semi-instantanée.

Selon les calculs réalisés dans cette étude, ce système (**correspondant donc à la solution 3** du tableau figurant page suivante (cf. encadré de couleur rouge)) :

- **est celui qui émettra la quantité de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>) la moins élevée sur la période de référence prise en compte (15 ans)** parmi les différents systèmes analysés avec 2 186 tonnes soit 4,25 fois moins que la solution 1 (ou solution de référence) ; cette quantité est même moins importante que celles émises par les systèmes intégrant la ressource géothermique (à savoir la solution 2 avec 2 760 tonnes et la solution 4 avec 2 626 tonnes) ;
- **présente le surcoût global le plus faible** (calculé par rapport au coût de la solution 1 (ou solution de référence)) ;
- **présente le coût global (calculé sur 15 ans) le plus intéressant.**

A titre d'information, sont fournis en partie basse de ce même tableau figurant page suivante (sur fond de couleur jaune) :

- les rappels des consommations mensuelles de ces mêmes différentes solutions étudiées en marge du précédent projet objet du dossier de demande d'examen au cas par cas en décembre 2024 et dispensé d'évaluation environnementale (par décision n°2024-ARA-KKP-5532 rendue le 22 janvier 2025) ;
- toujours pour chacune de ces solutions, les différentiels des consommations mensuelles nécessaires à l'exploitation du projet précédent de décembre 2024 et celles nécessaires à l'exploitation du projet objet du présent dossier exprimés en valeur absolue (en MWh) puis en valeur relative (en %).

Les résultats de ces estimations présentés dans cette partie basse du tableau montrent que les modifications apportées au projet (par rapport au projet précédent de 2024<sup>9</sup>) induisent, quelle que soit la solution étudiée, un léger accroissement en valeur relative des consommations énergétiques variant de + 4,80 % pour la solution 1 à + 6,16 % pour la solution 4. Si elle enregistre un accroissement intermédiaire limité à environ + 5,84 %, la solution 3 (solution pressentie) est celle dont l'accroissement en valeur absolue est le plus faible avec + 43 MWh (contre notamment + 91 MWh pour la solution 1 dite de référence).

<sup>8</sup> Selon données disponibles à la station météorologique la plus proche du projet située à SAINT MARTIN DE BELLEVILLE (à une altitude de 1 500 m environ), la température extérieure est inférieure à - 10°C est rencontrée seulement 20 jours par an (en moyenne, la période la plus longue - 153 jours - est celle durant laquelle cette température se situe entre 0°C et - 5 C°). Par conséquent, la période durant laquelle la température extérieure devrait être inférieure à - 15°C (pour que le complément électrique se mette en marche) sera certainement inférieure à ces 20 jours.

<sup>9</sup> Notamment la légère augmentation de surface globale du projet comprenant en particulier des espaces de restauration et de cuisine plus importants impliquant un besoin supplémentaire d'environ 4 000 m<sup>3</sup>/h environ de débit d'air neuf.

Tableau de synthèse relatif à la comparaison des systèmes étudiés pour satisfaire les besoins du futur complexe hôtelier

| SOLUTIONS                                                                                                                                                     | SOLUTION 1 : SOLUTION du (PC 1-PCM) POUR SERVIR DE REFERENCE SEULEMENT (solution non Possible)     | SOLUTION 2 : OPTION 1 CVC - (1 x 14 puits de 100 ml = 1 400 ml)                                                                                  | SOLUTION 3 : OPTION 2 CVC                                                                                                   | SOLUTION 4 : OPTION 3 CVC ( 2 x 14 puits de 100 ml = 2 800 ml)                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                               | Production Chauffage / ECS par 2 Chaudières FUEL (Indicatif)<br>Climatisation par 2 groupes Froids | Production Chauffage / ECS / Climatisation par 1 Sonde Geothermique + 3 PAC Thermofrigopompe + Compléments et secours par Chaudières Electriques | Production Chauffage / ECS / Climatisation par 4 PACS Thermofrigopompes + Compléments et secours par Chaudières Electriques | Production Chauffage / ECS / Climatisation par 2 Sondes Geothermiques + 2 PACS Thermofrigopompe + Compléments Electriques |
| Montant TTC des Travaux (non compris Surcout pour l'aménagement des locaux techniques) - <u>Prix Hors Production ECS identiques pour toutes les solutions</u> | 1 069 200,00 €                                                                                     | 1 980 000,00 €                                                                                                                                   | 1 812 000,00 €                                                                                                              | 2 196 000,00 €                                                                                                            |
| Surcoût TTC Estimé des Travaux par rapport à la Solution de référence                                                                                         | Référence                                                                                          | 910 800,00 €                                                                                                                                     | 742 800,00 €                                                                                                                | 1 126 800,00 €                                                                                                            |
| ANALYSE SUR 1 AN                                                                                                                                              |                                                                                                    |                                                                                                                                                  |                                                                                                                             |                                                                                                                           |
| Consommations Toutes Energies / An en intégrant les rendements et les Consommations des Auxillaires                                                           | 1 993 MWh                                                                                          | 876 MWh                                                                                                                                          | 775 MWh                                                                                                                     | 834 MWh                                                                                                                   |
| Différence de consommations énergétique (P1)                                                                                                                  | Référence                                                                                          | -1 117 MWh                                                                                                                                       | -1 218 MWh                                                                                                                  | -1 159 MWh                                                                                                                |
| Coût TTC Globale P1+P2+P3+P4 - Sur 1 An                                                                                                                       | 379 923,67 €                                                                                       | 434 030,28 €                                                                                                                                     | 386 130,95 €                                                                                                                | 445 385,73 €                                                                                                              |
| Différence coûts Global                                                                                                                                       | Référence                                                                                          | 54 106,60 €                                                                                                                                      | 6 207,27 €                                                                                                                  | 65 462,05 €                                                                                                               |
| ANALYSE SUR 15 ANS                                                                                                                                            |                                                                                                    |                                                                                                                                                  |                                                                                                                             |                                                                                                                           |
| Consommations Toutes Energies / An en intégrant les rendements et les Consommations des Auxillaires                                                           | 29 895 MWh                                                                                         | 13 141 MWh                                                                                                                                       | 11 623 MWh                                                                                                                  | 12 504 MWh                                                                                                                |
| Différence de consommations énergétique (P1)                                                                                                                  | Référence                                                                                          | -16 754 MWh                                                                                                                                      | -18 272 MWh                                                                                                                 | -17 391 MWh                                                                                                               |
| Coût TTC Globale P1+P2+P3+P4 - Sur 15 Ans                                                                                                                     | 6 683 512,23 €                                                                                     | 7 363 870,54 €                                                                                                                                   | 6 533 120,44 €                                                                                                              | 7 497 765,39 €                                                                                                            |
| Différence coûts Global                                                                                                                                       | Référence                                                                                          | 680 358,31 €                                                                                                                                     | 150 391,78 €                                                                                                                | 814 253,16 €                                                                                                              |
| Analyse retour sur investissement brut par rapport à la solution de référence (temps de retour sans Subventions) sur la Période de 15 An(s)                   | Référence                                                                                          | Pas de temps de Retour sur la période de 15 Ans                                                                                                  | Temps de Retour <= à la période de 15 Ans                                                                                   | Pas de temps de Retour sur la période de 15 Ans                                                                           |
| Analyse retour Minimal sur investissement brut par rapport à la solution de référence (temps de retour sans Subventions)                                      | Référence                                                                                          | 26 ans                                                                                                                                           | 14 ans                                                                                                                      | 25 ans                                                                                                                    |
| Poids CO2 très indicatif sur la période de référence de 15 Ans                                                                                                | 9286 tonnes de CO2                                                                                 | 2760 tonnes de CO2                                                                                                                               | 2186 tonnes de CO2                                                                                                          | 2626 tonnes de CO2                                                                                                        |
| Différence vis-à-vis de la référence                                                                                                                          |                                                                                                    | -6526 tonnes de CO2                                                                                                                              | -7099 tonnes de CO2                                                                                                         | -6660 tonnes de CO2                                                                                                       |
| Différence sur solution de référence                                                                                                                          | Référence                                                                                          | 3,36 Fois moins que le référence                                                                                                                 | 4,25 Fois moins                                                                                                             | 3,54 Fois Plus que la référence                                                                                           |
| Rappel Consommation mensuelle Estimative du 1/05/24                                                                                                           | 1 902 MWh                                                                                          | 825 MWh                                                                                                                                          | 732 MWh                                                                                                                     | 785 MWh                                                                                                                   |
| Différence Analyse 2024 / 2026                                                                                                                                | 91 MWh                                                                                             | 51 MWh                                                                                                                                           | 43 MWh                                                                                                                      | 48 MWh                                                                                                                    |
| En %                                                                                                                                                          | 4,80%                                                                                              | 6,13%                                                                                                                                            | 5,84%                                                                                                                       | 6,16%                                                                                                                     |

Remarque : A ce stade du projet, l'ensemble des résultats et éventuels gains énergétiques figurant dans le tableau ci-dessus sont donnés à titre indicatif.
 Source : Etude de faisabilité énergétique, ABAC Ingénierie

✓ **Gestion des déchets**

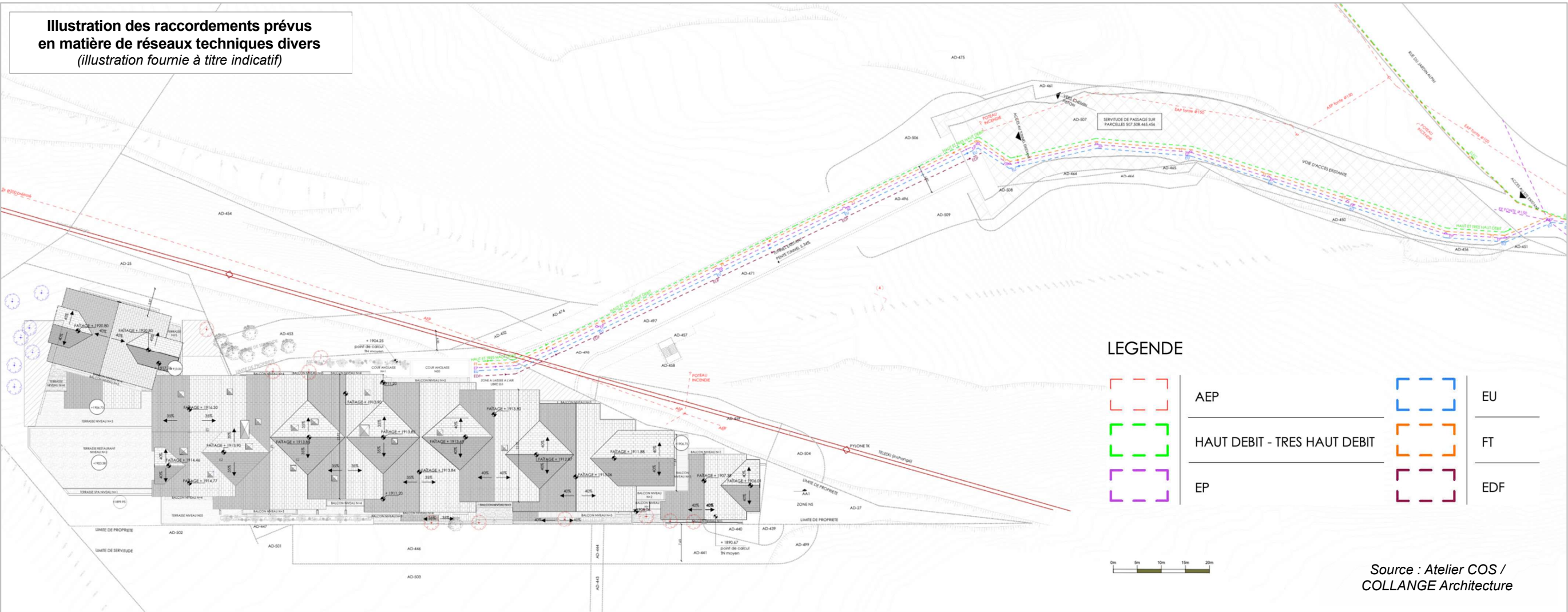
Un tri sélectif des déchets produits par l'activité du projet sera effectué à l'intérieur de l'immeuble (carton, verre, papier, plastique, déchets ménagers, etc.). Ces déchets seront ensuite acheminés jusqu'au point de collecte en suivant les prescriptions définies par la Communauté de Commune de Val Vanoise en charge de cette collecte.

Jointe en annexe 18 du présent dossier, une note technique réalisée par le bureau d'études cuisine TB CONSULTANT montre que les locaux déchets prévus dans le projet sont suffisamment dimensionnés pour gérer sans difficulté à la fois les déchets générés par l'activité d'hébergement du projet mais également ceux générés par son activité restauration.

✓ **Démarche environnementale poursuivie**

Le maître d'ouvrage du projet souhaite inscrire sa réalisation dans une démarche environnementale BREEAM New construction V6 (niveau Very Good).

✓ **Raccordement aux réseaux techniques**



⇒ Eau potable

Respectant la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, le réseau d'eau potable du projet sera raccordé au réseau public existant. Lors des travaux, le raccordement depuis le réseau public sera modifié et adapté au projet.

Le projet n'aura aucune incidence sur la ressource dans la mesure où en particulier :

- Le futur projet remplacera un hôtel existant qui comporte 86 chambres pour 240 lits, compris restaurant.
- D'un point de vue quantitatif, le projet sera alimenté en eau potable estimée pour l'ensemble du programme, soit 7 appartements (comprenant globalement 26 chambres), 80 chambres et suites pour la clientèle et 8 chambres personnels soit 316 lits équivalents (touristiques et saisonniers), une piscine et SPA, des restaurants pour 535 couverts au total et un bar.

Sur la base de ces éléments, le bureau d'études ABAC (en charge des fluides au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre) estime que le projet devrait générer une consommation moyenne journalière comprise entre 46 m<sup>3</sup> environ au minimum et environ 65 m<sup>3</sup> au maximum (à titre indicatif, cette consommation avait été évaluée entre 43 m<sup>3</sup> environ au minimum et environ 61 m<sup>3</sup> au maximum pour le projet précédent dispensé d'évaluation environnementale le 22 janvier 2025).

Le projet intégrera des systèmes d'économies d'eau, comme des limiteurs de débits sur les robinets, etc. Le tout complété par une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) qui permettra de vérifier rapidement les éventuelles dérives de consommations, détection de fuite, consommation anormale, etc.

La réglementation impose des apports d'eau « neuve » de 30 litres / jour / baigneur. Cependant lorsque les qualités d'eau réglementaires sont dégradées, souvent le seul moyen consiste pour respecter les normes sanitaires à rajouter des volumes d'eau neuves dans le(s) bassin(s).

Des systèmes de traitement d'eau performants (débit de recyclage, surface de filtration, etc.) seront installés pour la zone piscine. Sachant que dans ce type d'établissement la fréquentation journalière (nombre de baigneurs par jour) est relativement faible au regard de celle d'une piscine publique par exemple. Là aussi, la GTB permettra de vérifier les éventuelles dérives de consommation.

Sur cette base, la société SUEZ a été sollicitée. Son responsable d'exploitation local a confirmé que le projet est bien en adéquation avec les ressources et équipements en eau potable disponibles, comme l'était le projet ayant fait l'objet de la précédente demande d'examen au cas par cas en décembre 2024 dispensé finalement d'évaluation environnementale (cf. dans l'encadré ci-contre sa réponse adressée par messagerie électronique).

⇒ Assainissement

- Eaux usées (EU)

Des conduits enterrés de diamètres adaptés et conformes aux prescriptions des services compétents sont déjà en place sous les voies du tunnel et de la voie bénéficiant d'une servitude de passage avec le Département.

Un dispositif d'évacuation de type séparatif sera mis en place au niveau du futur bâtiment avant le passage dans le tunnel.

- Eaux pluviales (EP)

Un système de récupération des eaux pluviales est déjà mis en place entre la rue du Jardin Alpin et la voie privée aménagée afin de récupérer les eaux de ruissellement des accès privés. Le projet prévoit de mettre en œuvre des collecteurs aériens et enterrés des eaux pluviales sur son tènement foncier afin de récupérer les eaux pluviales des zones bâties. Ces eaux seront ensuite raccordées au réseau public existant situé rue du Jardin Alpin.

**RE: COURCHENEIGE - Réseau AEP et EU**

○ **Neyret, Nicolas**

mardi 12 mai 2026 à 14:14

À : ○ Etude - M.M.O. ; Cc : ○ Christophe LEBLANC

Bonjour,

Je vous confirme que le projet est toujours en adéquation avec les ressources en eau disponible dans le secteur selon les informations transmises précédemment.  
Restant à disposition.

**Nicolas NEYRET**

Responsable d'Exploitation Courchevel

Alpes

**SUEZ Eau France**



SUEZ EAU FRANCE

Centre Technique Municipal

127, impasse du Bois du Ban

73120 Courchevel

FR

Des conduits enterrés de diamètre adapté et conformes aux prescriptions des services compétents sont déjà en place sous les voies du tunnel et de la voie bénéficiant d'une servitude de passage avec le Département.

Les eaux de vidange des piscines et bassins qui sont traités au sel avant leur rejet au réseau des eaux pluviales. Un dispositif de traitement de ces eaux sera mis en place afin de leur assurer une qualité adéquate avant rejet dans le réseau public. De plus, les services compétents seront consultés avant toute vidange de ces piscines et bassins afin de ne pas créer d'impact susceptible d'être préjudiciable au fonctionnement du réseau public.

- Estimation des volumes d'effluents

**En phase chantier**, le volume des effluents issus du projet n'est pas notable et facilement traitable par la mise en place de WC de chantier.

**En phase d'exploitation**, le volume des effluents issus du programme sont estimés à environ 620 EH (316 lits + clients et personnel présents sur site + 535 couverts des restaurants, piscine et SPA).

Avec comme base :

- 1 logement = 2,5 EH ;
- 1 lit = 1 EH ;
- 1 personne du personnel de l'établissement = 0,5 EH ;
- 1 couvert au restaurant = 0,25 EH.

Sur cette base, le représentant de la Communauté de communes VAL VANOISE a confirmé que la station de traitement des eaux usées du Carrey était bien en capacité de recevoir les effluents issus du projet objet du présent dossier (cf. dans l'encadré ci-contre, sa réponse adressée par messagerie électronique).

**Re: HOTEL COURCHENEIGE - Station d'épuration**

 **MOLINIER, Fabrice**

mercredi 20 mai 2026 à 10:02

À :  Etude - M.M.O.

Cc :  Christophe LEBLANC ;  Neyret, Nicolas ;  Motscha Raphael

Bonjour,  
la station de traitement des eaux usées est en mesure d'accepter ces effluents supplémentaires.  
En revanche, quand le projet sera stabilisé, il conviendra de faire une demande de branchement auprès de notre exploitant suez, en copie de ce mail.  
Il peut être utile de prendre son attache le plus en amont possible sur ce sujet du raccordement AEP/EU.  
Pour le pluvial, la commune est votre interlocuteur, le contact est M. Raphael Motscha, également en copie.  
Cordialement

⇒ Télécommunication

Le projet sera raccordé aux réseaux de téléphone, de télédiffusion et de télétransmission situés rue du Jardin Alpin. Les fourreaux nécessaires au passage de ces câbles sont enterrés et déjà en place sous les voies existantes privées (voie aménagée et tunnel).

⇒ Communication électronique

Le projet sera équipé d'un réseau de communication électronique haut et très haut débit. Il sera raccordé au réseau de téléphonie existant et des systèmes de liaison aérien, respectant les règles en vigueur, seront mis en place.

Par ailleurs, un raccordement à la fibre optique est prévu sur la rue du Jardin Alpin. Un fourreau enterré est déjà en place sous les voies privées existantes et aménagées. Le raccordement définitif au réseau public pourra s'effectuer lorsque la commune aura mis en œuvre un tel réseau.

⇒ Electricité

Le projet sera raccordé au réseau ENEDIS via un transformateur existant.

✓ **Démolitions préalables**

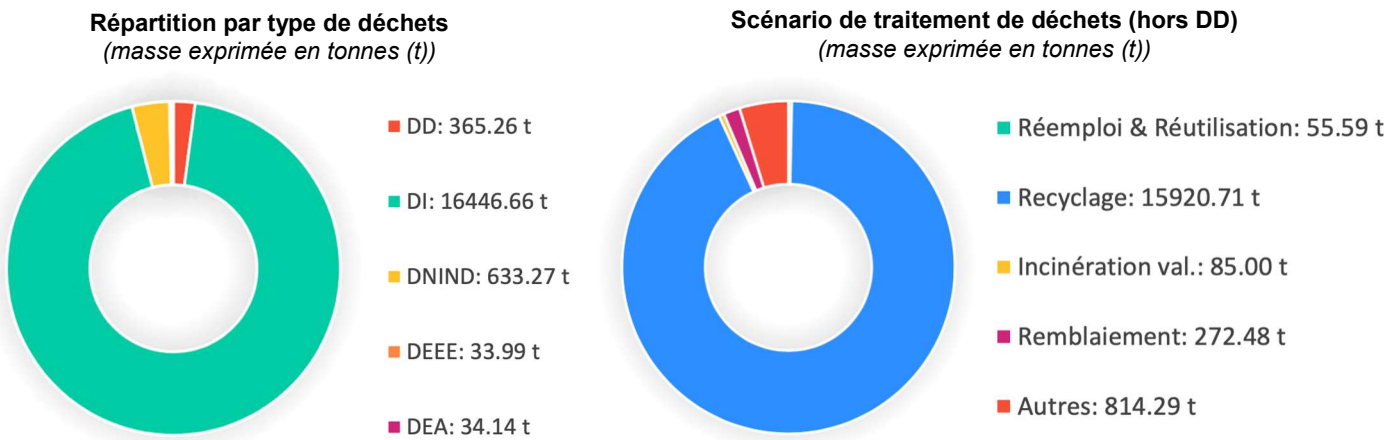
La réalisation du projet nécessite au préalable de démolir la totalité des constructions composant (en infrastructure et en superstructure) l'hôtel actuel dénommé le COURCHENEIGE disposant notamment de 86 chambres (représentant une capacité d'hébergement de 240 lits) pour une Surface de Planchers (SdP) totale de 5 575 m<sup>2</sup>.

Il est important de souligner que le tunnel souterrain existant permettant aujourd'hui de rejoindre l'hôtel actuel (au niveau - 4) depuis la rue du Jardin Alpin et figurant dans les limites du site sera conservé. Conformément aux règles en vigueur, ce tunnel ne fera l'objet d'aucun travaux nécessitant une demande de permis de construire. Seuls des travaux portant sur l'aménagement intérieur de cet ouvrage sera nécessaire. Cet aménagement intérieur consistera à installer des éclairages, à tracer des lignes de sécurité de circulation au sol, à marquer les signes d'évacuation en cas d'incendie et à installer un système de désenfumage conformément aux règles de sécurité incendie et d'accessibilité en vigueur.

Conformément aux réglementations en vigueur, et considérant les résultats des premières investigations menées en la matière (cf. annexe 18), ces travaux de démolition seront précédés des travaux nécessaires au retrait des matériaux et produits contenant de l'amiante (M.P.C.A.).

Un diagnostic des Produits, Equipements, Matériaux et des Déchets (P.E.M.D.) du bâti existant actuellement présent sur le site a été réalisé par la société GALENA Conseil et a donné lieu à la rédaction d'un rapport technique dont une copie figure en annexe 18 du présent dossier. Selon les données quantitatives synthétiques fournies dans ce rapport :

- Les travaux de démolition devraient générer une masse totale de déchets d'environ 17 513,32 tonnes.
- Une très large majorité de cette masse de déchets est constituée de déchets inertes (DI) : environ 16 446,66 tonnes (soit environ 93,9 % de la masse totale). A elle seule, la catégorie du béton (compris béton armé) représente une masse d'environ 8 227,25 tonnes (soit environ 47 % de la masse totale).
- Viennent ensuite les déchets non inertes non dangereux (DNIND) avec 633,27 tonnes (soit environ 3,6 % de la masse totale), les déchets dangereux (DD, dont l'amiante) avec 365,26 tonnes (soit environ 2,1 % de la masse totale), les déchets d'équipements d'ameublement (DEA) avec environ 34,14 tonnes (soit environ 0,2 % de la masse totale) et les d'équipements électriques et électroniques (DEEE) avec 33,99 tonnes (soit environ 0,2 % de la masse totale).
- La masse des Produits, Equipements et Matériaux (P.E.M.) ayant un potentiel de réemploi est ainsi estimée à environ 55,59 tonnes (soit environ 0,32 % de la masse totale estimée des P.E.M.D.).



Source : Diagnostic P.E.M.D., GALENA Conseil

Les données quantitatives fournies dans le rapport du diagnostic des P.E.M.D. ont permis à GALENA Conseil d'élaborer un scénario de valorisation, tel qu'illustré par le tableau ci-contre, en respectant la hiérarchie des modes de traitement (en partant de la colonne la plus à gauche dans ce tableau).

Si, en raison de la part très importante des matériaux structurels (dont le béton) ayant un poids très élevé, le potentiel de réemploi est faible (0,32 % de la masse totale estimée des P.E.M.D., cf. précédemment), le taux de recyclage a lui été optimisé (92,84 %) dans le scénario présenté dans le tableau ci-contre. Pour mettre en œuvre ce scénario, il conviendra pour cela de se rapprocher des filières de traitement les plus vertueuses, présentent dans le secteur. Ces filières sont structurées de manière différente sur le territoire national. Les taux de valorisation annoncés peuvent donc varier en raison de la zone géographique du site.

**Scénario de traitement des déchets**

| Réemploi & Réutilisation                                     | Recyclage  | Remblaiement | Incineration valorisée | Déchets ultimes (Élimination) |
|--------------------------------------------------------------|------------|--------------|------------------------|-------------------------------|
| 55.59 t                                                      | 15920.71 t | 272.48 t     | 85 t                   | 814.29 t                      |
| 0.32 %                                                       | 92.84 %    | 1.59 %       | 0.5 %                  | 4.75 %                        |
| Valorisation 3R <sup>1</sup> : 93.17 %                       |            |              |                        |                               |
| Valorisation Matière <sup>2</sup> : 94.76 %                  |            |              |                        |                               |
| Valorisation (matière et énergétique) <sup>3</sup> : 95.25 % |            |              |                        |                               |
| Total valorisation <sup>4</sup> : 16333.77 t                 |            |              |                        |                               |

Source :  
Diagnostic P.E.M.D.,  
GALENA Conseil

<sup>1</sup> Réemploi / Réutilisation / Recyclage  
<sup>2</sup> Réemploi / Réutilisation / Recyclage / Remblaiement  
<sup>3</sup> Recyclage / Remblaiement / Incinération valorisée  
<sup>4</sup> Somme de l'ensemble de la valorisation donc hors élimination

✓ **Gestion des déblais**

Selon les estimations réalisées par la maîtrise d'œuvre, la réalisation des travaux de terrassement nécessaires au projet devrait générer un volume de terres excavées d'environ 40 000 m<sup>3</sup>.

S'il ne demeure, à ce stade, qu'une estimation, il convient de préciser que ce volume est équivalent à celui qui avait été calculé dans le cadre du projet précédent en 2024 et inférieur notamment à celui qui avait été estimé dans le cadre du projet qui le précédait en 2020 (tous deux ayant également fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas et tous deux ayant été dispensés d'évaluation environnementale<sup>10</sup>).

A ce stade, le devenir exact de ces terres excédentaires, par ailleurs non polluées, n'a toutefois pas encore été arrêté. Néanmoins, le sujet de leur évacuation a déjà fait l'objet d'échanges avec les services de la commune de COURCHEVEL afin de minimiser autant que possible les déplacements de camions et donc les nuisances potentiellement liées à ces déplacements (en particulier en matière de bruit, d'émissions de poussières). Suivant les indications formulées par la commune lors de ces échanges, le maître d'ouvrage s'est rapproché de la Société des 3 Vallées (S3V)<sup>11</sup> pour identifier les sites sur lesquels ces terres, pourraient être ré-utilisées, en totalité ou en partie, en particulier pour le remodelage de certaines pistes de ski du domaine qu'il exploite.

---

<sup>10</sup> Environ 45 000 m<sup>3</sup> pour le projet de 2020 (soit un volume de déblais plus important de + 12,5 % par rapport au volume estimé pour le chantier du projet prévu précédemment en 2024 et de celui estimé pour le chantier du projet objet de la présente demande d'examen au cas par cas).

<sup>11</sup> Exploitant le domaine skiable éponyme considéré, avec plus de 600 km de pistes, comme l'un des plus grands domaines skiables du monde, intégrant 7 stations de ski (Courchevel, La Tania, Méribel, Brides-les-Bains, Les Menuires, Saint-Martin-de-Belleville et Val Thorens) réparties entre les vallées de Courchevel, des Allues, des Belleville et la station d'Orelle située au cœur de la vallée de la Maurienne.