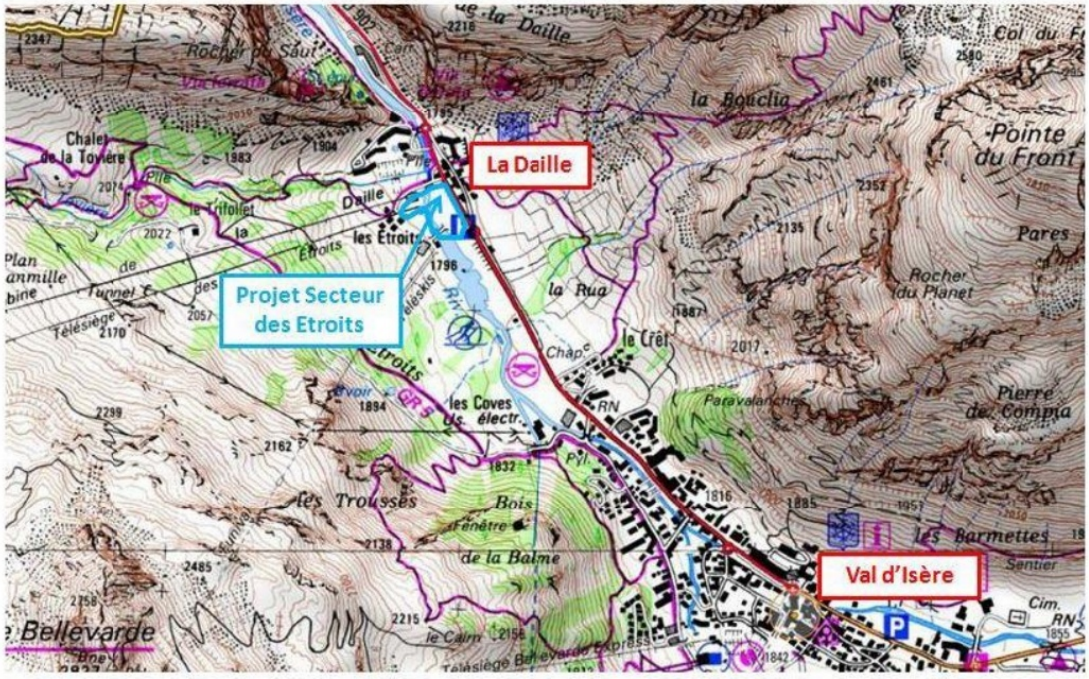
LES ÉTROITS

Projet hôtelier et orientations du SCoT Tarentaise Vanoise

Note de présentation jointe au RAPO

L'UTN est localisée sur le secteur des Etroits, au Nord de la commune de Val d'Isère.



Localisation historique du secteur dans le rapport de modification simplifiée n°1 du SCoT, carte 9, p. 34. Le repère ne délimite pas le périmètre cadastral du projet. [1]

Objet de la note

Cette note présente la vocation touristique du secteur, la comparaison du programme hôtelier avec la résidence antérieure et les règles de pondération mobilisées. Elle complète les pièces techniques du RAPO sans se substituer à l'analyse des incidences du projet.

Emmanuel Pointet · SCI Toit du Monde · 2 octobre 2026

LE CONTEXTE TERRITORIAL

Un secteur à vocation touristique

La Daille constitue une entrée de station déjà équipée et bâtie. Le rapport de modification simplifiée n°1 du SCoT motive le reclassement du secteur des Étroits en espace bâti par son occupation et sa dominante d'hébergement. Cette correction cartographique appuie la lecture touristique du site ; elle n'attribue pas de droits à construire à un programme particulier. [1]

Document	Repère retenu
SCoT Tarentaise Vanoise	Approuvé en 2017 ; modification simplifiée n°1 approuvée le 1er juin 2021.
PLU de Val d'Isère	Document approuvé le 6 novembre 2025, publié au Géoportail. Le classement UT est présenté dans les pièces du projet.
Modification simplifiée n°2 du SCoT	Procédure engagée le 16 janvier 2026. La fiche du Géoportail consultée le 2 octobre 2026 l'indique en cours, sans date d'approbation. [2]

Trois références à distinguer

L'**UTN historique de La Daille** porte sur une opération globale d'environ 2,2 hectares et 24 000 m² touristiques. La **résidence antérieure** retenue dans la comparaison représente 7 405 m². Le **projet hôtelier actuel** est présenté comme sa substitution sur le site. Ces trois références ne désignent ni la même opération ni nécessairement le même périmètre.

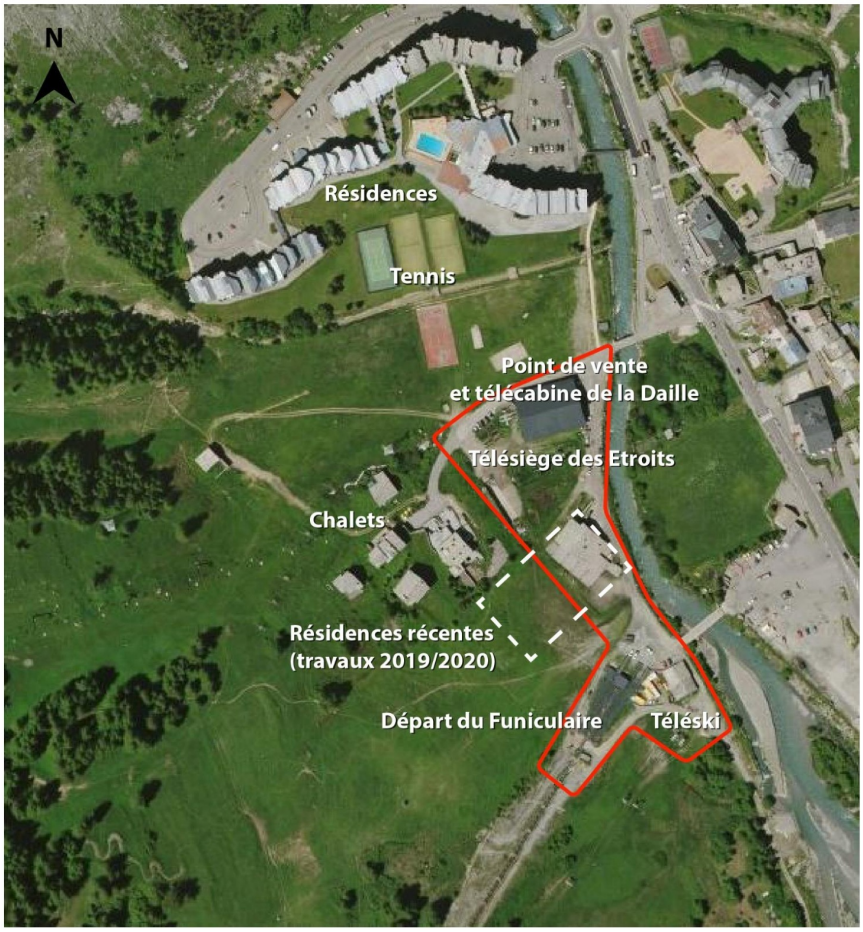
L'étude préparatoire « SCoT en mouvement » propose la suppression de l'UTN globale de La Daille et une priorité au renouvellement des espaces urbanisés. Ces propositions restent soumises aux arbitrages et à la procédure d'évolution du SCoT ; elles ne valent pas décision sur l'autorisation individuelle antérieure. [3]

> Le projet hôtelier doit être apprécié à partir de ses caractéristiques propres. La vocation touristique du secteur constitue un élément de contexte favorable, à articuler avec les règles applicables et les sensibilités du site.

LA CARTOGRAPHIE ET L'OCCUPATION HISTORIQUE

La vocation du secteur dans le SCoT

Le rapport de modification simplifiée n°1 confronte le classement en zone d'activités à l'occupation réelle du secteur. La photographie annotée ci-dessous identifie un ensemble de résidences, de chalets, d'installations de remontées mécaniques et d'espaces aménagés.



Occupation historique du secteur. Rapport de modification simplifiée n°1, carte 8, p. 33, reproduit dans la note initiale. Le contour rouge correspond à l'analyse cartographique du SCoT, et non au périmètre cadastral de l'hôtel. [1]

La portée de la correction

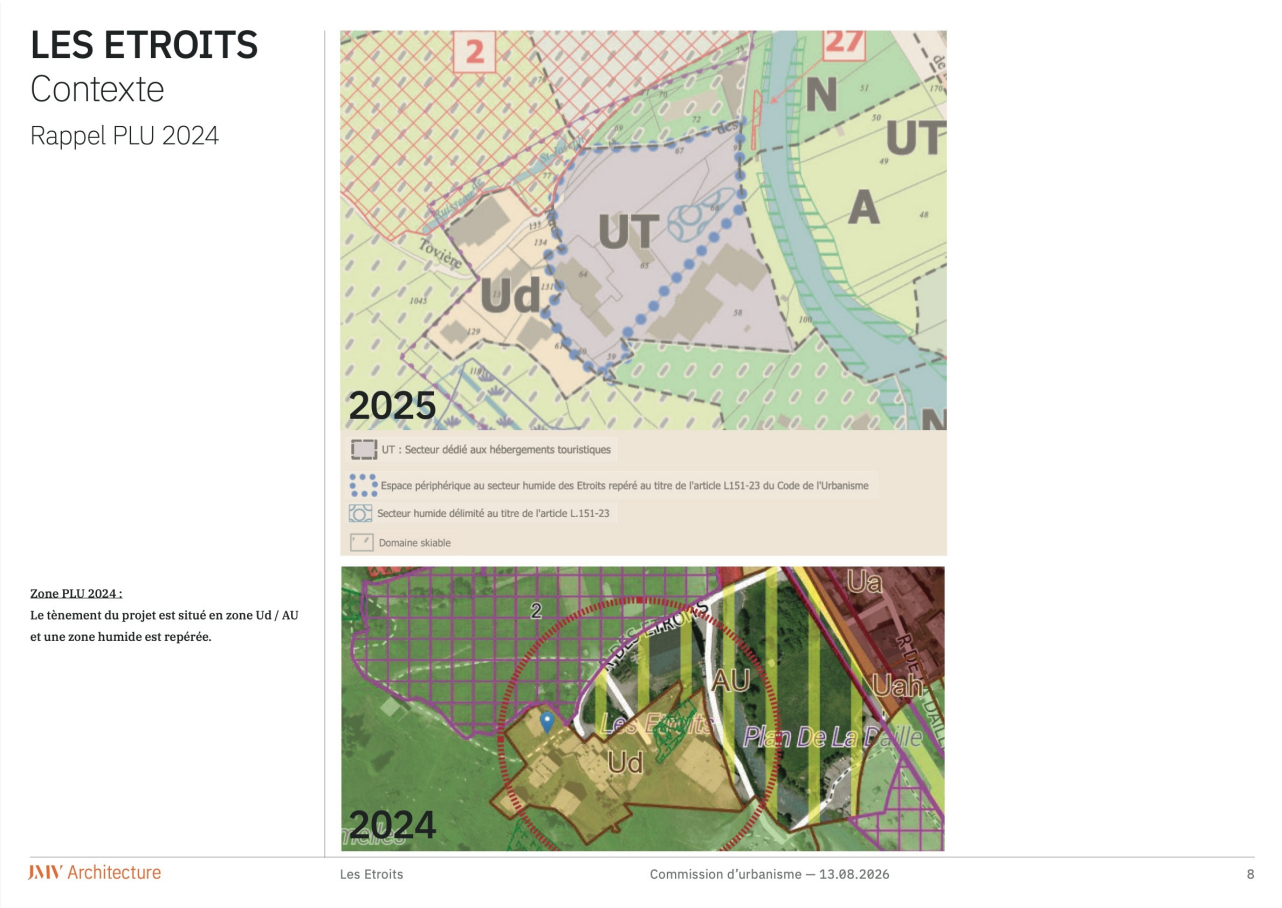
La correction du SCoT donne une lecture plus cohérente de la dominante d'hébergement du secteur. Elle doit être distinguée de la délimitation précise des zones du PLU et des caractéristiques d'un permis de construire.

Cette photographie est un document historique. Elle ne remplace pas l'état actuel du site : les transformations des équipements et des garages sont présentées dans l'annexe A5 du RAPO.

UNE LECTURE COMPLÉMENTAIRE À L'ÉCHELLE DU PLU

L'évolution du zonage communal

La planche de JMV Architecture compare un état présenté comme celui de 2024, où apparaissent notamment les zones Ud et AU, à un état présenté comme celui de 2025, avec le secteur UT dédié aux hébergements touristiques.



JMV Architecture, commission d'urbanisme du 13 août 2026, p. 8, « Rappel PLU 2024 ». Les millésimes et légendes sont ceux de la planche transmise. Cette comparaison ne remplace pas les documents graphiques approuvés du PLU.

Deux échelles de lecture

Le SCoT organise les grands équilibres territoriaux ; le PLU précise les destinations et les règles applicables localement. L'évolution du classement communal apporte un élément de contexte à la vocation touristique du site. La compatibilité du programme ne se déduit toutefois pas du seul sigle UT.

Les sensibilités écologiques et hydrologiques sont traitées dans les pièces dédiées du RAPO. Elles restent à prendre en compte au sein du secteur touristique, indépendamment de sa destination d'urbanisme.

UNE ÉTUDE PRÉPARATOIRE À DISTINGUER DU CADRE APPROUVÉ

Les évolutions envisagées du SCoT

La mission « SCoT en mouvement » formule des pistes pour faire évoluer le document. Son introduction précise que ces propositions peuvent être ajustées ou retirées selon les arbitrages à venir. Les extraits reproduits conservent cette réserve. [3]

Le caractère préparatoire des propositions

3. Evolutions requises dans le SCoT

a. Pistes d'évolutions et justifications

Voici les évolutions du PAS et du DOO identifiées, de façon préalable, à l'issue de cette étude « SCoT en mouvement ». Ces évolutions devront encore être arbitrées politiquement par les élus du SCoT de la nouvelle mandature. Ces premières propositions pourront être prises en compte, ajustées ou retirées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du SCoT en fonction des arbitrages à venir.

Extrait de l'étude « SCoT en mouvement », p. 45.

La proposition concernant l'UTN globale de La Daille

Thématique	Contenu du DOO concerné	Motif de l'évolution	Evolution proposée
Tourisme	« 2.14 Prévoir des UTN de massif ou structurantes »	Suppression de plusieurs UTN en bureau SCoT (abandonnées depuis l'approbation du document) et réduction de l'emprise de certaines	Mise à jour des UTN inscrites : ○ Suppression des UTN suivantes : aire de camping-car de Val Claret (Tignes) ; secteur du Ro (Bozel), réaménagement de la plaine de la daille (Val d'Isère), UTN du Belvédère (Séez), UTN Camping Sangot (La Plagne Tarentaise) ○ UTN golf : maximum 10ha par projet en consommation d'ENAF

Extrait du tableau d'évolution de la rubrique 2.14 du DOO, même étude, p. 46.

L'étude propose de supprimer plusieurs UTN, dont le réaménagement de la plaine de La Daille, présenté comme abandonné. Elle envisage également de privilégier la transformation du bâti et l'intensification des espaces urbanisés pour produire des lits touristiques.

Le projet hôtelier peut être examiné au regard de cette logique de renouvellement du site. Le bilan doit néanmoins distinguer les sols déjà bâtis ou aménagés des espaces naturels : la présence d'équipements dans le quartier ne signifie pas que toute l'emprise du projet est artificialisée.

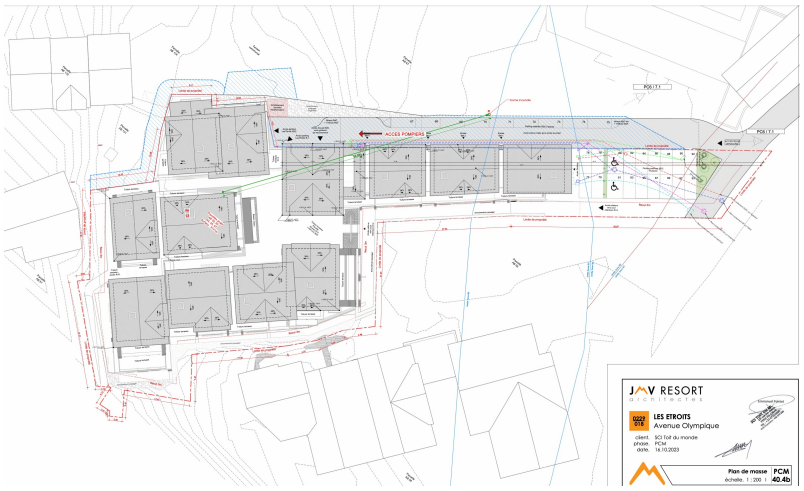
La fiche du Géoportail consultée le 2 octobre 2026 indique toujours une procédure en cours. Les extraits ci-dessus éclairent la réflexion territoriale ; ils ne constituent pas une approbation de la suppression de l'UTN. [2]

LES PLANS DE LA COMPARAISON INITIALE

De la résidence au programme hôtelier

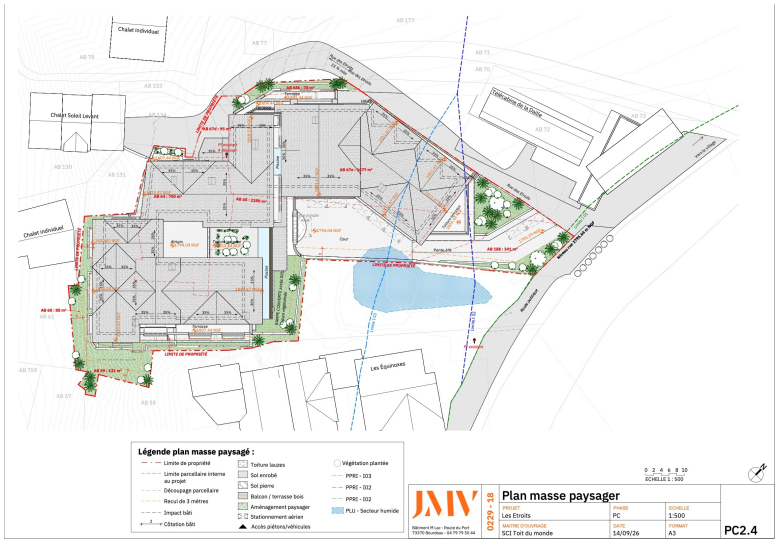
Les plans de l'annexe complémentaire au CERFA de juin 2026 illustrent la substitution envisagée. Ils permettent de lire l'évolution des implantations et des espaces communs, sans servir de décompte du projet définitif.

Le programme antérieur



Plan intitulé « Projet autorisé » dans l'annexe CERFA, p. 5. Cette désignation renvoie au dossier source ; la portée de l'autorisation dépend des actes correspondants.

Le programme hôtelier dans la comparaison de juin 2026



Plan intitulé « Projet actuel » dans l'annexe CERFA, p. 6. Les repérages sont ceux du document historique et ne remplacent pas les plans actualisés ni la délimitation des zones humides retenue dans le dossier dédié.

Les deux plans sont reproduits à des échelles différentes. Leur comparaison ne permet pas, à elle seule, de mesurer une diminution de l'emprise au sol ou des incidences du projet.

LES PERSPECTIVES DES DEUX PROGRAMMES

La recomposition architecturale

Les perspectives historiques accompagnent la comparaison des programmes. Elles illustrent des compositions bâties différentes ; leur éclairage, leur point de vue et leur échelle ne sont pas identiques.

Résidence antérieure



Programme hôtelier



Perspectives reproduites dans la note initiale : annexe complémentaire au CERFA, p. 6 pour le programme antérieur et p. 7 pour le programme hôtelier. Visuels de comparaison de juin 2026.

L'usage de ces illustrations dans le RAPO

Ces vues montrent l'évolution de la composition architecturale et l'organisation du programme hôtelier autour de ses espaces communs. Elles ne sont pas présentées comme les perspectives actualisées du permis déposé.

L'annexe A4 rassemble les documents de présentation du projet. Pour une comparaison paysagère quantitative ou une appréciation des modifications de volumétrie, les plans et les vues doivent être établis à partir d'une même version du projet.

LES DONNÉES DU DOSSIER

La comparaison des programmes

Le programme hôtelier associe 180 lits touristiques à des services communs et à environ 130 lits destinés au personnel. Les surfaces ci-dessous reprennent les valeurs arrondies de la note source ; leur ventilation définitive relève des pièces du permis.

Surface de plancher annoncée	Programme hôtelier
Hôtel et services, hors logements du personnel	11 679 m²
Logements du personnel	2 875 m²
Total du programme	14 554 m²

Une pondération indicative plus faible pour l'hôtel

La surface touristique pondérée (STP) est un indicateur de suivi du SCoT. Elle résulte de l'application d'un coefficient à la surface de plancher touristique. Le calcul ci-dessous retient les hypothèses du dossier : 0,70 pour la résidence antérieure et 0,25 pour l'hôtel. Leur application dépend des conditions précisées page 10. [4]

Indicateur	Résidence antérieure	Hôtel actuel
SDP touristique retenue	7 405 m²	11 679 m²
Coefficient envisagé	0,70	0,25
STP calculée	5 183,50 m²	2 919,75 m²

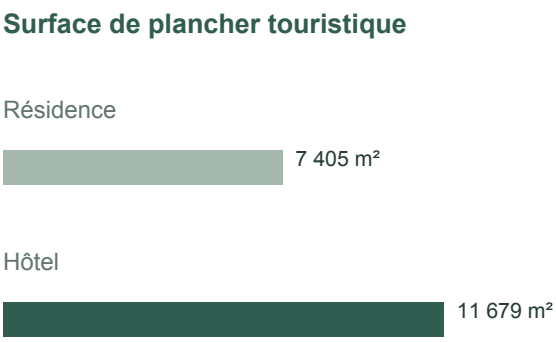
Résultat sous ces hypothèses : −2 263,75 m² de STP, soit −43,67 %.
Dans le même temps, la surface de plancher touristique augmente de 4 274 m². La baisse de STP traduit la pondération hôtelière ; elle ne mesure ni une économie de terrain ni une réduction des incidences.

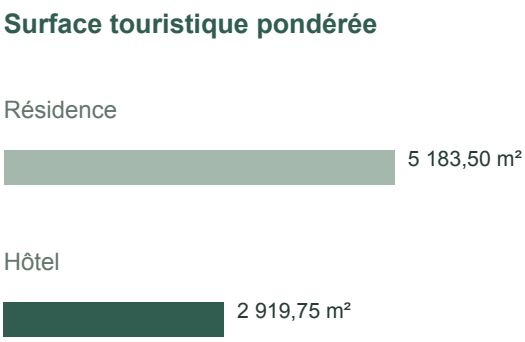
Le traitement de la substitution dans le suivi de l'APTV reste à établir. Ce calcul ne présume pas l'existence d'un crédit transférable ou d'une enveloppe communale disponible.

LES INDICATEURS DU PROGRAMME

Lire les surfaces sans les confondre

La surface de plancher décrit une dimension construite. La surface touristique pondérée traduit le traitement du type d'hébergement dans le suivi du SCoT. Leurs évolutions peuvent donc être opposées.





Selon les données du dossier : **+57,72 % de SDP touristique** et **−43,67 % de STP**. La seconde variation reste conditionnée à l'application des coefficients 0,70 et 0,25.

La place du logement des équipes

Indicateur	Calcul	Résultat
Part des logements du personnel dans le total	2 875 ÷ 14 554	19,75 %
Personnel rapporté à la SDP hôtelière hors personnel	2 875 ÷ 11 679	24,62 %
Capacité de personnel rapportée aux lits touristiques	130 ÷ 180	72,22 %

Ces trois ratios ont des dénominateurs et des unités différents. Le programme réserve une place importante au logement des équipes, mais les lits effectivement destinés aux saisonniers doivent être identifiés pour apprécier le critère de pondération du SCoT.

Surfaces et capacités : données arrondies de la note source. Calculs sans arrondi intermédiaire ; résultats présentés à deux décimales.

L'EXPLOITATION ET LE LOGEMENT DES ÉQUIPES

Les conditions de la pondération

L'observatoire du SCoT distingue les hôtels, pondérés à 0,25, de plusieurs catégories de résidences. Le coefficient de 0,70 correspond notamment aux autres résidences de tourisme avec convention de gestion supérieure à 18 ans. La qualification de la résidence antérieure doit donc être établie. [4]

Les deux conditions rappelées pour les grands programmes

Pour les projets de plus de 5 000 m², l'observatoire subordonne aussi la pondération à une obligation de commercialiser au moins 70 % des séjours hors du rythme samedi-samedi. Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de cette taille, il demande des lits saisonniers équivalant à au moins 10 % des lits touristiques prévus. [4]

Point	Application au programme présenté
Commercialisation des séjours	Le principe de séjours du dimanche au dimanche évoqué dans le dossier va dans ce sens. L'engagement doit toutefois préciser la part commercialisée hors samedi-samedi et son suivi.
Logement saisonnier	Pour 180 lits touristiques, le repère de 10 % correspond à 18 lits saisonniers. Les 130 lits de personnel annoncés représentent une capacité importante ; les lits affectés aux saisonniers doivent être identifiés.
Qualification hôtelière	L'exploitation unifiée et la destination des unités hôtelières doivent être documentées pour confirmer le coefficient de l'hôtel.
Programme remplacé	Le permis antérieur, ses éventuelles prorogations et la convention de gestion permettent d'établir la référence de comparaison et son coefficient.

La note initiale évoque une validité du permis antérieur jusqu'en mai 2028 et un accord antérieur de la DDT. Ces indications sont rapportées par le maître d'ouvrage ; elles ne sont pas tenues pour établies dans la présente synthèse en l'absence des actes correspondants.

L'intégration des logements du personnel constitue un élément concret du programme. Le ratio de surface de ces logements et la condition exprimée en lits saisonniers demeurent deux mesures distinctes.

DES RÈGLES DISTINCTES DE LA PONDÉRATION

Le seuil UTN et la portée de l'analyse

L'assiette annoncée au regard des 12 000 m²

L'article R.122-8, 3°, du Code de l'urbanisme vise les opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques dépassant 12 000 m² de surface de plancher, en excluant les logements destinés à leurs personnels saisonniers ou permanents. [5]

Décompte repris du dossier	Surface
Total du programme	14 554 m²
Logements du personnel présentés séparément	−2 875 m²
Assiette touristique annoncée	11 679 m²
Écart indicatif au seuil de 12 000 m²	321 m²

Sous réserve que cette assiette couvre tous les hébergements et équipements touristiques de l'opération, le seuil de ce 3° ne serait pas franchi. Le décompte doit intégrer les services concernés, notamment la restauration, le spa et les espaces communs, sans double déduction du logement du personnel.

Cette lecture ne tranche pas l'ensemble du régime UTN, notamment une qualification spécifique dans le SCoT ou un éventuel régime d'UTN locale. Elle ne constitue pas non plus une dispense d'évaluation environnementale.

La surface pondérée ne s'utilise pas pour ce seuil.
Les 2 919,75 m² de STP sont un résultat de pondération. La comparaison aux 12 000 m² porte sur la surface de plancher à retenir, annoncée ici à 11 679 m².

Articulation avec les autres pièces du RAPO

La note A4 présente le programme et l'architecture. Les volets faune-flore, zones humides, risques et hydrogéologie examinent les sensibilités du site. Le classement touristique et les ratios du SCoT ne remplacent pas ces analyses. Les délimitations de terrain et les mesures de préservation sont présentées dans les notes thématiques correspondantes.

SYNTHÈSE ET RÉFÉRENCES

Les éléments à retenir

Le projet s'inscrit dans un secteur de station dont la vocation touristique est ancienne et documentée. Son organisation hôtelière et l'intégration de logements pour les équipes constituent les principaux éléments à mettre en regard des orientations territoriales.

La comparaison fait apparaître une STP inférieure à celle de la résidence antérieure selon les coefficients envisagés. Cette lecture reste liée à la qualification des deux programmes, aux conditions d'exploitation et au traitement de leur substitution dans le suivi de l'APTV.

Ces éléments sont soumis à l'appréciation de l'autorité compétente dans le cadre du RAPO. Ils précisent le contexte et le fonctionnement du projet, sans présumer sa compatibilité réglementaire ni conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

Références principales

[1] APTV — Modification simplifiée n°1 approuvée le 1er juin 2021.
Rapport, p. 33-34 : occupation du secteur et justification de son reclassement.

[2] Géoportail de l'urbanisme — Procédure de modification simplifiée n°2.
Fiche 257302539_SCoT_MS2_00000000, consultée le 2 octobre 2026 ; document associé 257302539_SCOT_20210601.

[3] APTV / Algoé / G2A / BL Évolution — SCoT en mouvement.
Rapport préparatoire de stratégie foncière fourni au dossier, p. 45-46 : propositions et réserves sur les arbitrages.

[4] APTV — Observatoire annuel du SCoT Tarentaise Vanoise, rapport 2024.
Page 48 : coefficients de pondération et conditions applicables aux programmes de plus de 5 000 m².

[5] Code de l'urbanisme — Article R.122-8, 3°.
Seuil des hébergements et équipements touristiques pour les UTN structurantes. Légifrance, consultation du 2 octobre 2026.

Données du projet : note « Scot RAPO.pdf » transmise par le maître d'ouvrage, annexe A4 et notice JMV Architecture du 25 septembre 2026. Les surfaces de cette synthèse sont arrondies ; les pièces du permis déterminent le décompte définitif.