LES ÉTROITS

Présentation du projet hôtelier

Annexe 4 · Pièce jointe au recours administratif préalable obligatoire (RAPO)



Cette annexe présente le projet des Étroits, son implantation à La Daille et l’organisation du programme hôtelier. Elle rassemble les plans et perspectives de référence.

Version de présentation du 2 octobre 2026

Un site à l’entrée de Val d’Isère

Le projet se situe rue des Étroits, dans le quartier de La Daille. Son environnement proche comprend la rue des Étroits et la télécabine au nord, la résidence Les Équinoxes au sud, les chalets situés en amont à l’ouest et l’Isère en aval. La pente et la proximité des équipements existants guident son implantation.



Le site du projet est bordé par la rue des Etroits et la Télécabine de la Daille au Nord, les Equinoxes au Sud, des chalets à l’Ouest, en amont et l’Isère en aval.

La transformation d’un site déjà bâti

Le projet d’hôtel prévoit la démolition des garages semi-enterrés et du chalet Toit du Monde, situé dans la partie haute du tènement. L’opération comprend les constructions, les ouvrages enterrés et les aménagements extérieurs.



Le foncier et le programme hôtelier

Le périmètre du projet représente **5 442 m² après divisions parcellaires**, selon la notice JMV du 25 septembre 2026. La superficie de 6 694 m² mentionnée en tête de cette notice correspond au terrain présenté avant ces divisions.



Un programme hôtelier intégré

Le programme présenté par le maître d'ouvrage prévoit une exploitation hôtelière unifiée, confiée à un opérateur unique, avec une activité envisagée en hiver et en été.

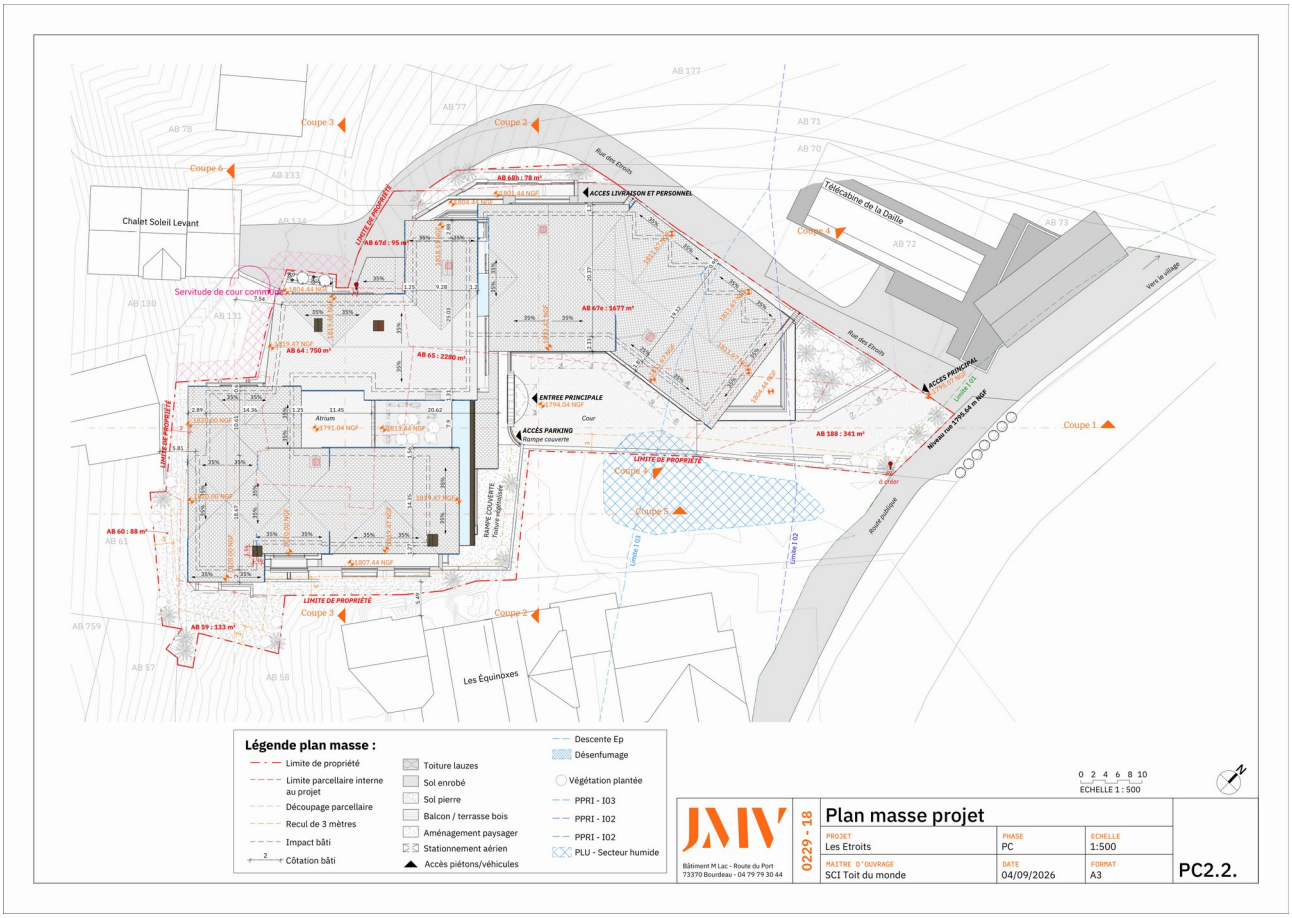
Composante	Programme retenu pour la présente synthèse
Hôtel	42 chambres, soit 100 lits.
Unités hôtelières	15 unités regroupant 38 chambres, soit 80 lits.
Capacité touristique	80 chambres et 180 lits au total.
Personnel	14 logements collectifs regroupant 76 chambres, soit 130 lits.
Restauration	Deux restaurants et leurs espaces d'accueil.
Bien-être	Spa, piscine intérieure et bassin extérieur de type jacuzzi.
Services	Ski room, ski shop, stationnement et locaux d'exploitation.

Des services mutualisés

L'accueil, la restauration et les fonctions d'exploitation sont organisés à l'échelle de l'ensemble hôtelier. Les logements du personnel intégrés au projet visent notamment à limiter les déplacements domicile-travail.

Implantation et espaces extérieurs

Le plan de masse dessine une implantation en virgule autour d'une cour ouverte. Deux ensembles se complètent : la partie aval organise l'arrivée depuis l'espace public et la relation avec le domaine skiable ; la partie amont accueille l'entrée de l'hôtel et s'articule autour d'une cour intérieure.



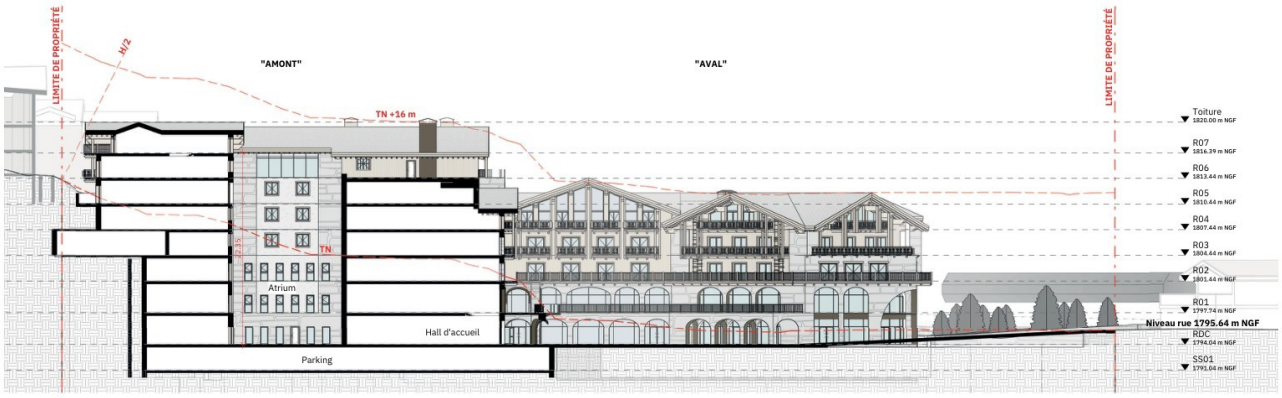
Source : JMV Architecture, plan de masse du projet.

Une succession de volumes

Les toitures à deux pans, les faîtages décalés et l'articulation des corps bâtis visent à décomposer la silhouette de l'ensemble. La cour ouverte marque la séquence d'arrivée, tandis que la cour intérieure structure les espaces de la partie amont.

Volumétrie et insertion dans la pente

La coupe de référence illustre les relations entre le terrain naturel, les cours, les volumes amont et aval et les ouvrages enterrés. Elle permet de lire l’inscription des bâtiments dans le versant.



Source : JMV Architecture, commission d’urbanisme du 13 août 2026, p. 19.

La lecture des niveaux

Les plans de programmation sont repérés de R–1 à R+7. Ces désignations décrivent la répartition des fonctions dans un ensemble implanté en pente ; elles ne correspondent pas à un nombre uniforme de niveaux sur toutes les façades.

La formule « 7 niveaux dont 1 en sous-sol » figurant dans la présentation initiale n’est pas reprise comme description globale. La lecture des hauteurs repose sur les coupes et les façades, en tenant compte du terrain naturel.

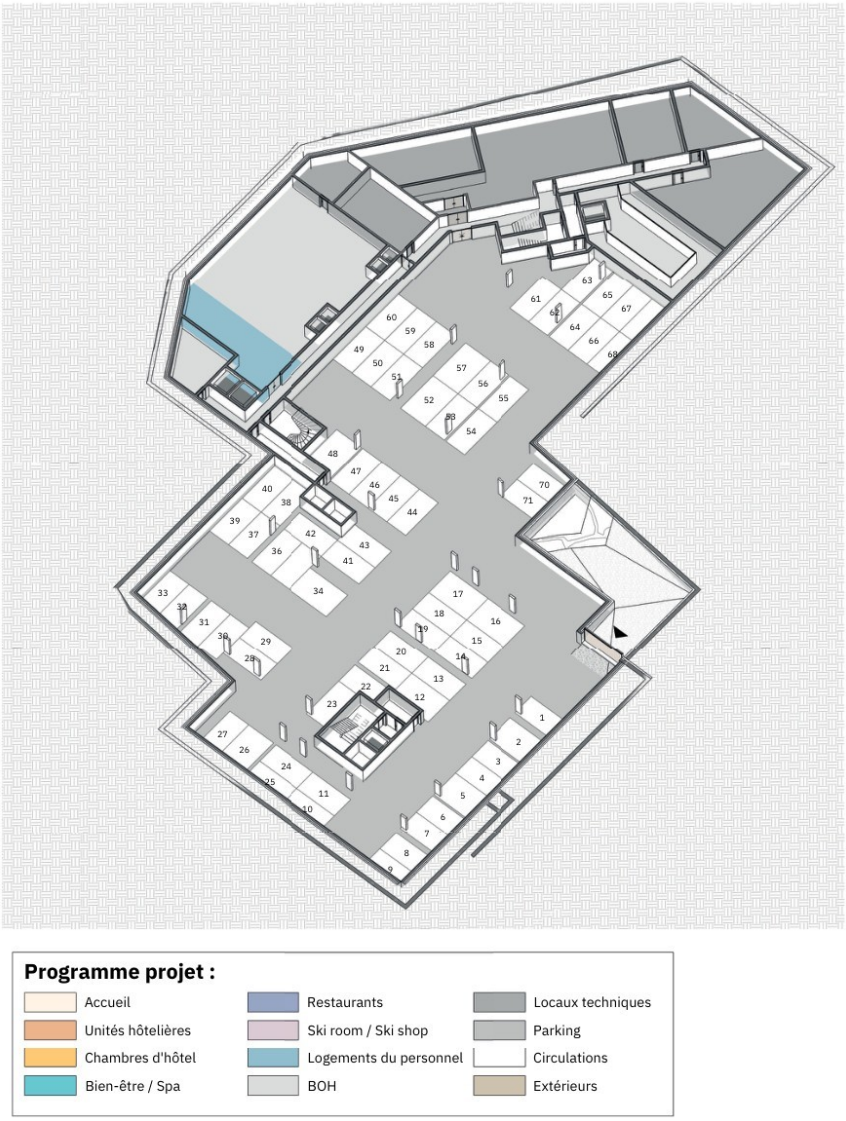
Statut des documents de référence

Les illustrations issues de la commission d’urbanisme présentent un état antérieur du projet. La réduction de la partie haute évoquée dans le dossier ne peut pas être considérée comme représentée sur cette coupe du 13 août. Les plans datés du permis et, le cas échéant, leurs mises à jour sont nécessaires pour documenter cette évolution.

Le niveau R–1

Stationnement et locaux techniques

Le niveau bas regroupe le parking et les locaux techniques. Des points de recharge pour véhicules électriques sont prévus. L’accès automobile emprunte une rampe couverte à toiture végétalisée.



Plan de référence illustrant l’organisation du niveau bas. Le bilan retenu dans la présente synthèse est de 60 places couvertes et 3 places extérieures, soit 63 places. Le calcul figure page 7.

Le bilan prévisionnel du stationnement

Le bilan ci-dessous repose sur le programme communiqué par le maître d'ouvrage : **80 chambres touristiques**, **14 logements collectifs du personnel** regroupant 76 chambres et environ 2 875 m² de surface de plancher, ainsi que **63 places proposées**.

Hypothèses de calcul

Le calcul applique l'article Up7 du PLU au titre de l'hôtel et de l'habitation : une place pour trois chambres d'hôtel ; pour l'habitation de plus de 200 m², une place par tranche de 100 m² jusqu'à 800 m², puis par tranche de 150 m² au-delà. Les tranches commencées sont arrondies à l'entier supérieur.

Composante	Calcul	Places
Hôtel	80 ÷ 3, arrondi supérieur	27
Personnel : 0 à 800 m²	800 ÷ 100	8
Personnel : au-delà de 800 m²	(2 875 – 800) ÷ 150, arrondi supérieur	14
Personnel : calcul par surface	8 + 14	22
Personnel : minimum par logement	Maximum entre 22 et 14	22
Total calculé	27 + 22	49
Offre annoncée	60 couvertes + 3 extérieures	63
Écart au minimum calculé	63 – 49	14

Portée du bilan

Les 76 chambres du personnel sont ici rattachées à 14 logements collectifs et non décomptées comme autant de logements indépendants. Les 15 unités hôtelières sont comprises dans les 80 chambres touristiques. Ces qualifications doivent être concordantes avec les pièces du permis.

Sur la base du minimum calculé, la règle de couverture de 50 % conduit à 14 places pour l'hôtel et 11 pour le personnel. L'offre de 60 places couvertes est supérieure à ce seuil, sous réserve de leur répartition entre les catégories.

Ce calcul explicite les hypothèses du dossier ; il ne constitue pas une validation de conformité par le service instructeur.

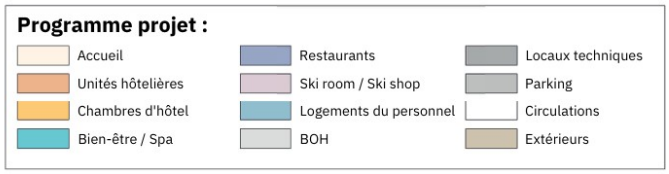
Source : PLU de Val d'Isère, règlement écrit approuvé le 6 novembre 2025, article Up7, § 7-1, p. 61 ; dispositions générales, III.6, p. 11. Programme communiqué par le maître d'ouvrage.

Le rez-de-chaussée

Accueil et espaces communs

Le rez-de-chaussée organise l'accueil hôtelier et les relations avec l'espace public. Un cheminement piéton couvert est prévu depuis la rue ; une desserte automobile permet de rejoindre l'entrée de l'hôtel et le parking.



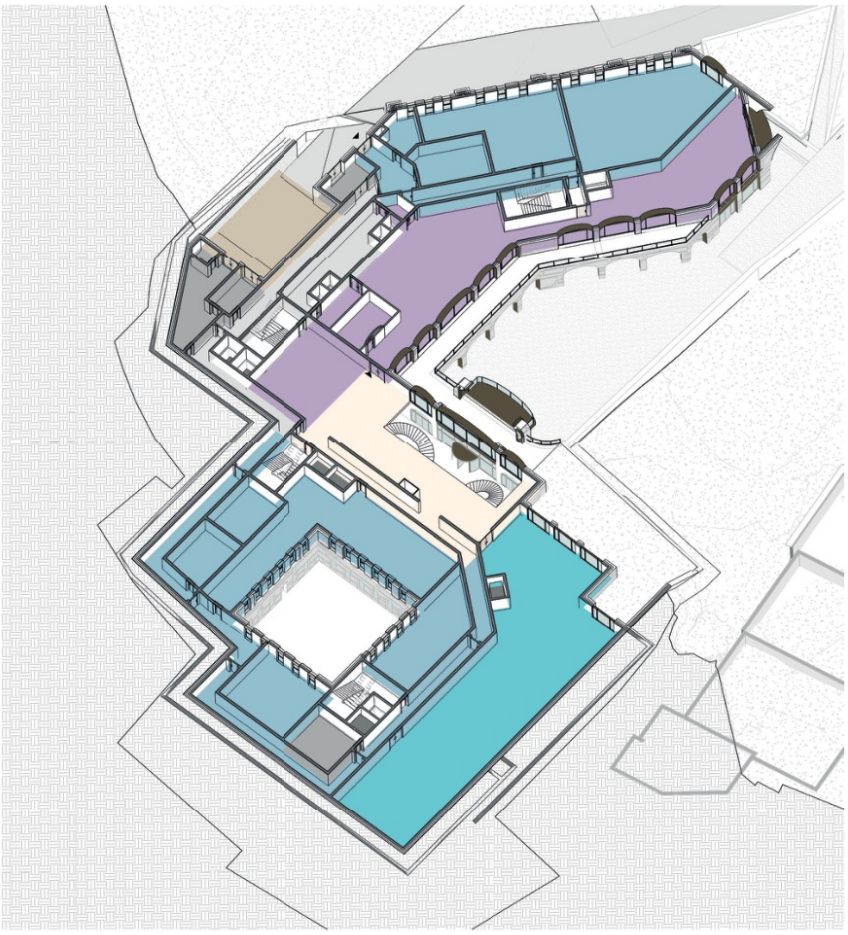


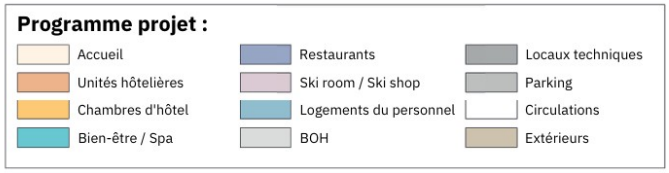
Ce niveau comprend également le ski room, le ski shop, un premier restaurant, le premier niveau du spa avec piscine intérieure et des logements du personnel. Les accès clients et les fonctions d'exploitation s'articulent avec les cours et les circulations internes.

Le niveau R+1

Services et accès du personnel

Le premier étage prolonge les espaces communs : mezzanine de l'accueil, entrée et deuxième niveau du spa, second restaurant. Il accueille également des logements du personnel.



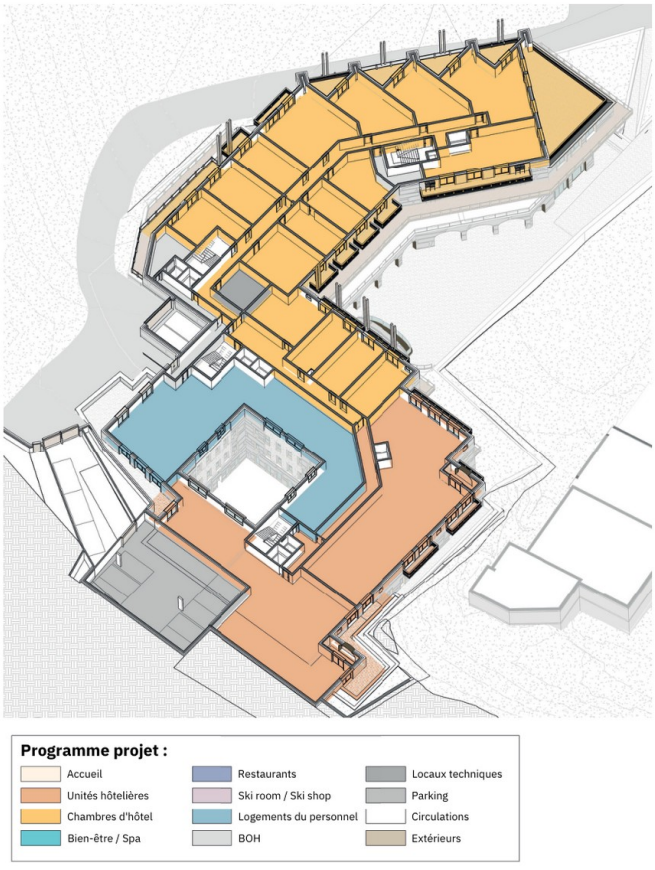


Les accès du personnel et les livraisons sont indiqués depuis la rue des Étroits. La pente permet d'établir des relations directes avec la rue à plusieurs niveaux du bâtiment.

Les niveaux d’hébergement

La répartition ci-dessous reprend les documents de la commission d’urbanisme. Elle décrit leur organisation fonctionnelle ; le statut de ces illustrations est précisé page 5.

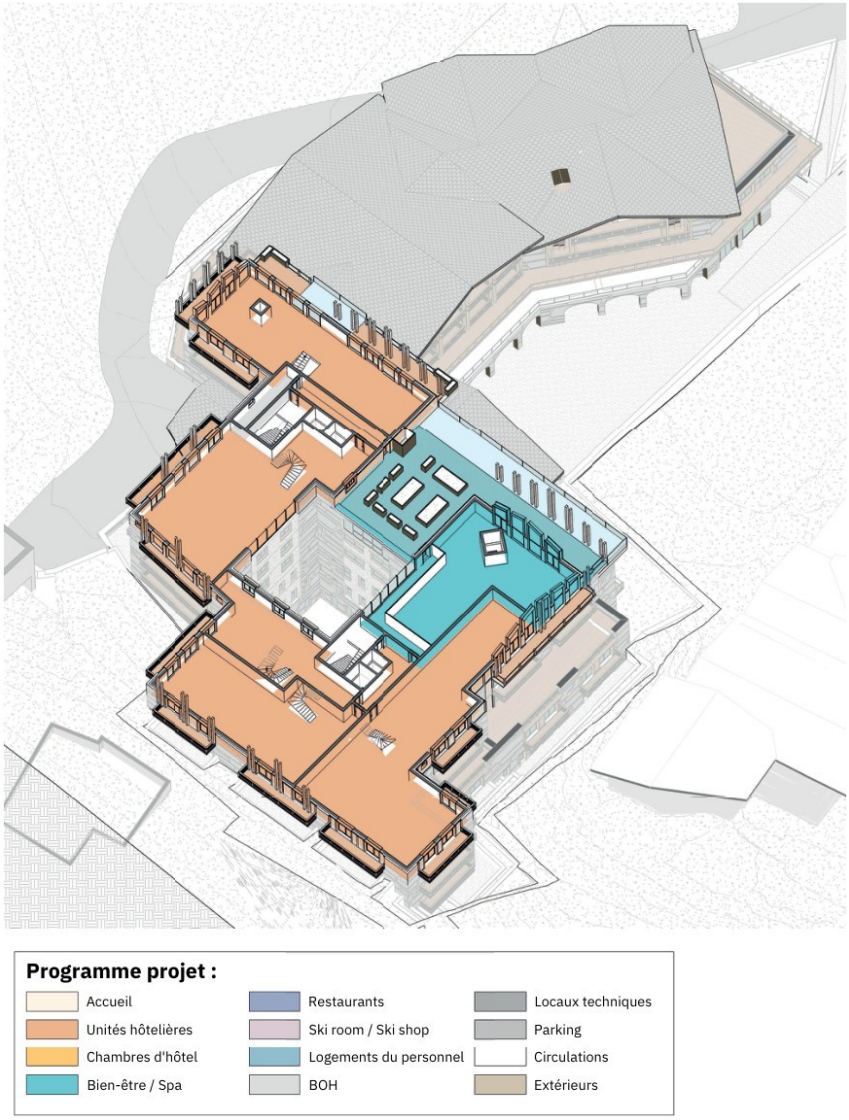
Niveau	Fonctions figurant dans la présentation de référence
R+2	Chambres d’hôtel et logements du personnel.
R+3	Chambres d’hôtel, logements du personnel et unités hôtelières.
R+4	Chambres d’hôtel et unités hôtelières.
R+5	Unités hôtelières.
R+6	Unités hôtelières en duplex, troisième niveau du spa et terrasse végétalisée.
R+7	Parties supérieures des unités hôtelières en duplex.



La partie haute du projet

Duplex et espaces de bien-être

Dans la présentation de référence, le R+6 associe les unités hôtelières en duplex, le troisième niveau du spa et une terrasse végétalisée. Le R+7 correspond aux parties supérieures des duplex.



Organisation figurant dans les documents de référence. Voir page 5 pour la portée de ces illustrations et l’évolution évoquée de la partie haute.

Les matériaux et l’expression architecturale

Le projet associe des références alpines à celles des grands hôtels de villégiature. La pierre compose le socle ; le bois accompagne les étages ; les balcons et terrasses ouvrent les espaces sur le paysage.



Le socle et les espaces ouverts au public

Les grandes arches de pierre rythment les niveaux bas et abritent les accès. Les menuiseries et les éléments métalliques de teinte bronze complètent cette composition. De larges ouvertures accompagnent les espaces communs et leurs prolongements vers les terrasses.

Les étages et les toitures

Les niveaux supérieurs associent bardage vertical, balcons en bois et garde-corps en bois et métal. Les toitures sont prévues en lauzes. Les détails de garde-corps et les références de matériaux de la notice du 25 septembre 2026 sont présentés page 14.

Le projet dans son environnement

Les perspectives ci-dessous illustrent l’état du projet figurant dans les documents sources. Elles permettent une lecture de l’insertion dans le paysage ; leur statut est précisé page 5.





Perspectives de référence. La présente annexe ne les présente pas comme des vues actualisées de la réduction évoquée de la partie haute.

Détails architecturaux et matériaux

Extraits de la notice descriptive JMV Architecture du 25 septembre 2026

Une composition alpine

La notice décrit un socle en pierre de pays, des façades en bois et des toitures en lauzes. Les menuiseries associent bois de teinte naturelle et métal de teinte bronze.

Garde-corps et finitions

Quatre familles de garde-corps sont illustrées : motifs métalliques en arches avec poteaux métalliques ou bois, tissage bois et métal, et panneaux vitrés.

Périmètre de cette planche

Cette présentation reprend les détails architecturaux de la notice. Le programme et le bilan de stationnement retenus dans cette annexe figurent aux pages 3 et 7.

Garde-corps



Garde-corps Type 1a



Garde-corps Type 1b



Garde-corps Type 2



Garde-corps Type 3

Matériaux



Couverture en lauzes



Parement pierre



Bardage bois vertical - vieux bois clair

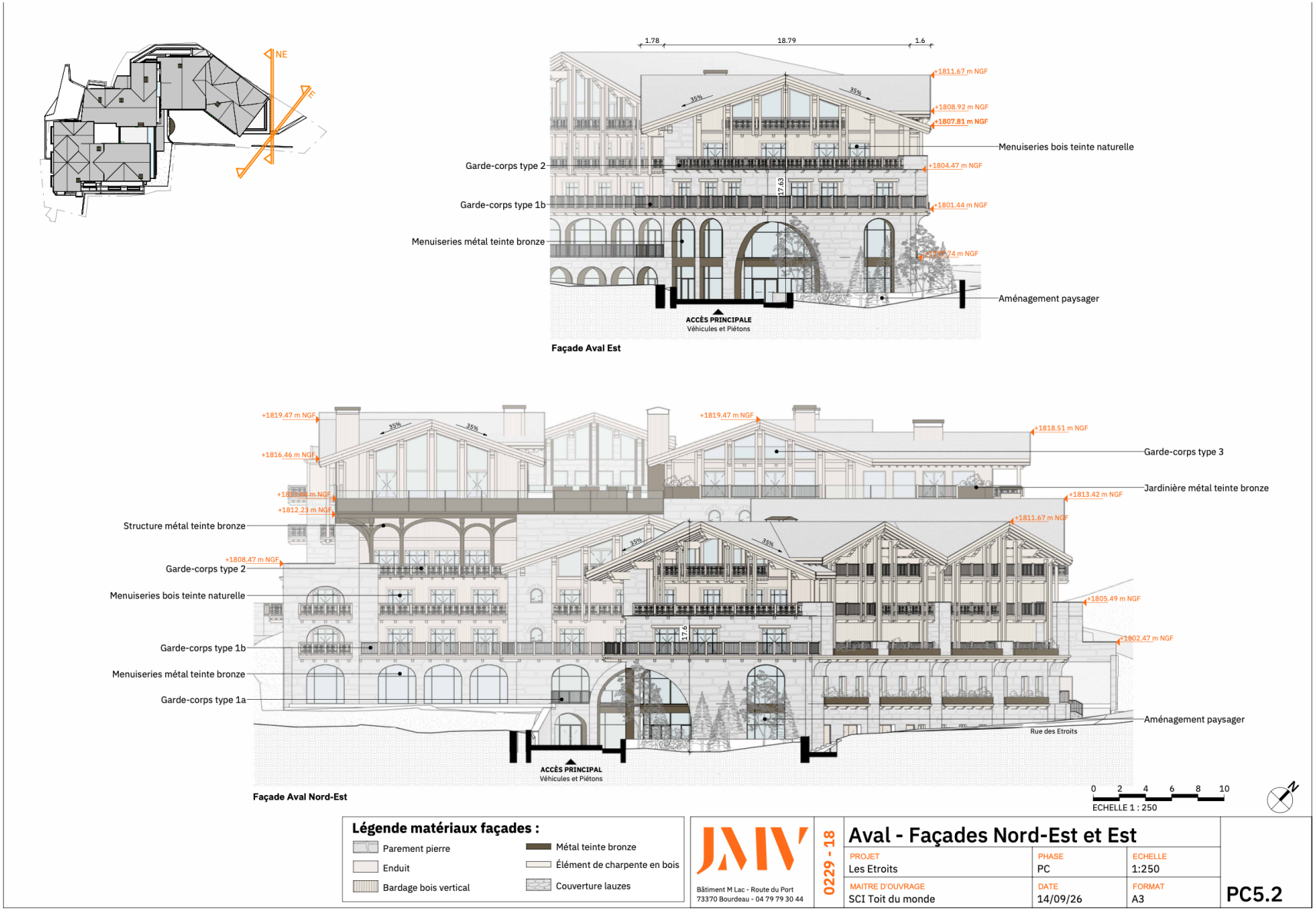


Métal teinte bronze

Illustrations : JMV Architecture, notice PC4.1 du 25/09/2026. Extraits de la pièce transmise par le maître d’ouvrage ; mise en page de synthèse pour le RAPO.

Ensemble aval et accès principaux

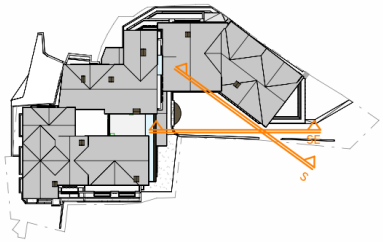
Les façades côté arrivée montrent les arches du socle, les ouvertures sur la cour et l'articulation avec les volumes amont.

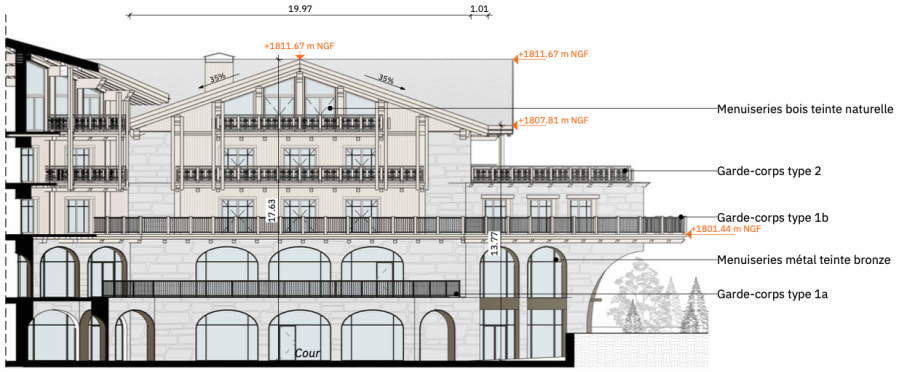


Aval · Façades nord-est et est · JMV Architecture

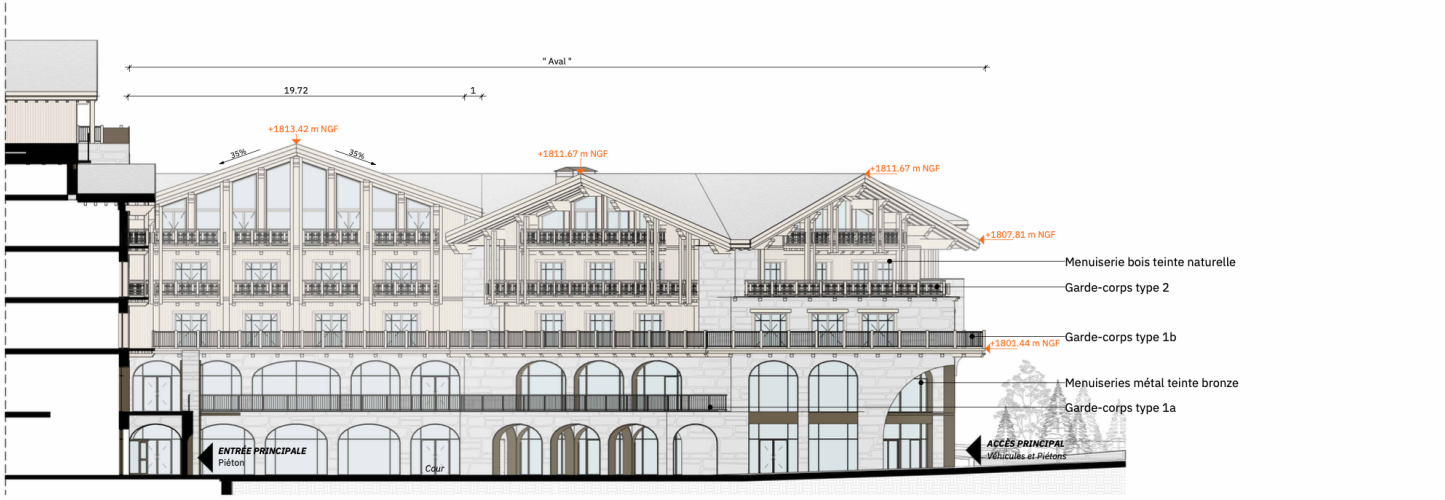
Ensemble aval et accès principaux

Les façades côté arrivée montrent les arches du socle, les ouvertures sur la cour et l'articulation avec les volumes amont.





Façade Aval Sud



Façade Aval Sud-Est

0 2 4 6 8 10
ECHELLE 1 : 250

Légende matériaux façades :

- Parement pierre
- Enduit
- Bardage bois vertical
- Métal teinte bronze
- Élément de charpente en bois
- Couverture lauzes

JMV
Bâtiment M Lac - Route du Port
73370 Bourdeau - 04 79 79 30 44

0229 - 18

Aval - Façades Sud et Sud-Est

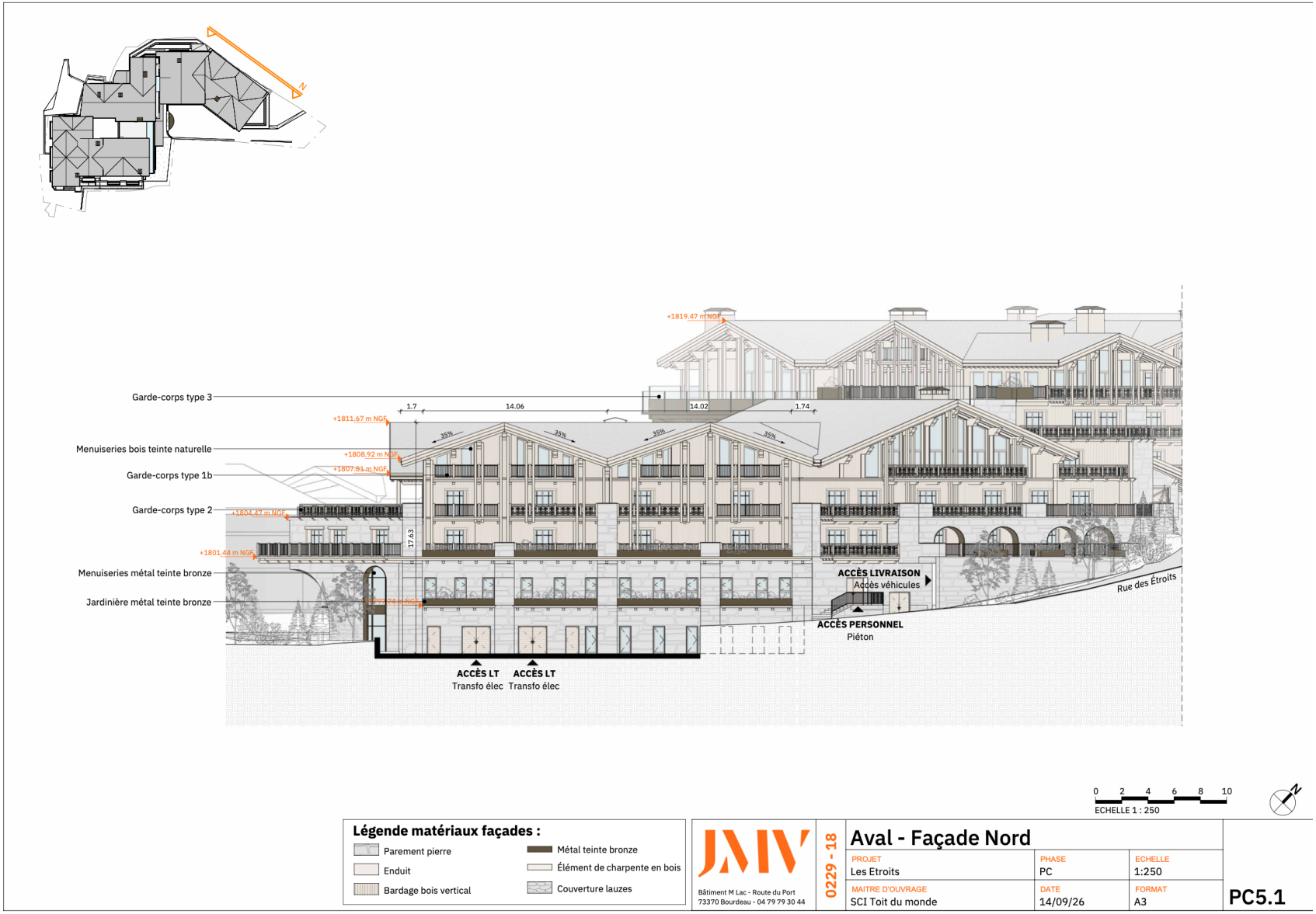
PROJET	PHASE	ECHELLE
Les Etroits	PC	1:250
MAITRE D'OUVRAGE	DATE	FORMAT
SCI Toit du monde	14/09/26	A3

PC5.3

Aval · Façades sud et sud-est · PC5.3 · JMV Architecture

Ensemble aval côté rue des Étroits

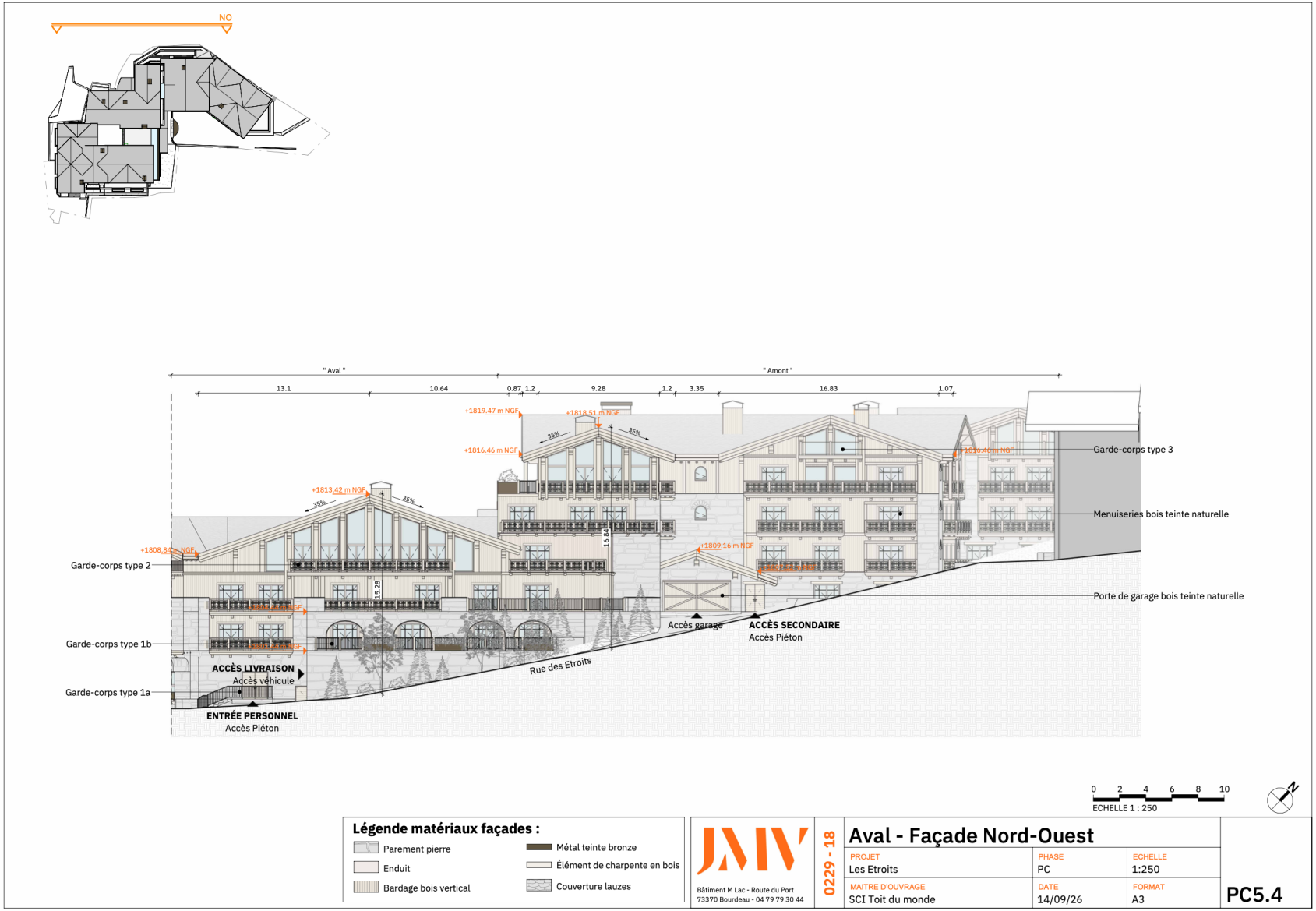
Ces vues présentent la succession des volumes dans la pente et le repérage des accès du personnel, des livraisons et des locaux techniques.



Aval · Façade nord · PC5.1 · JMV Architecture

Ensemble aval côté rue des Étroits

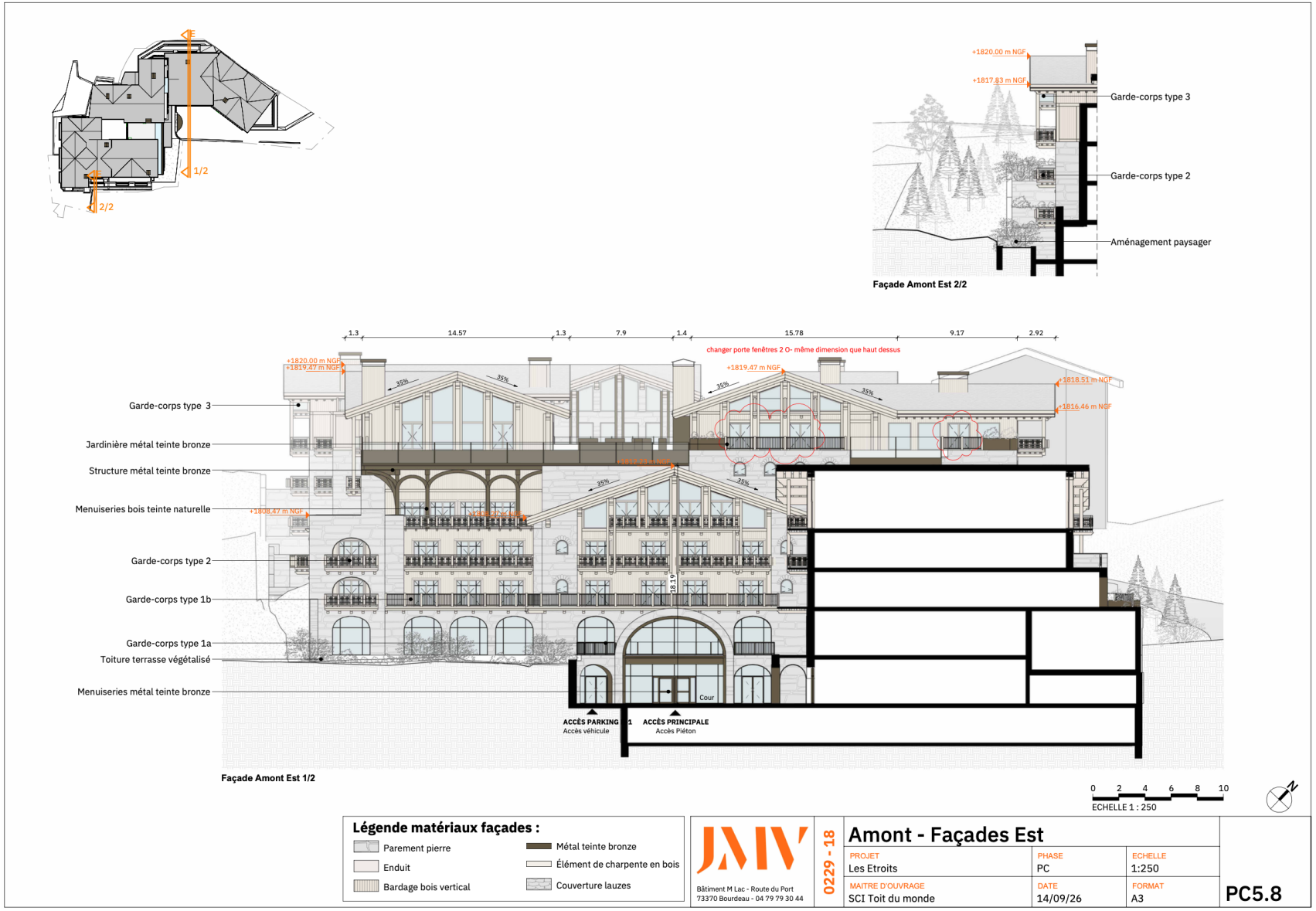
Ces vues présentent la succession des volumes dans la pente et le repérage des accès du personnel, des livraisons et des locaux techniques.



Aval · Façade nord-ouest · PC5.4 · JMV Architecture

Ensemble amont côté cour et sud

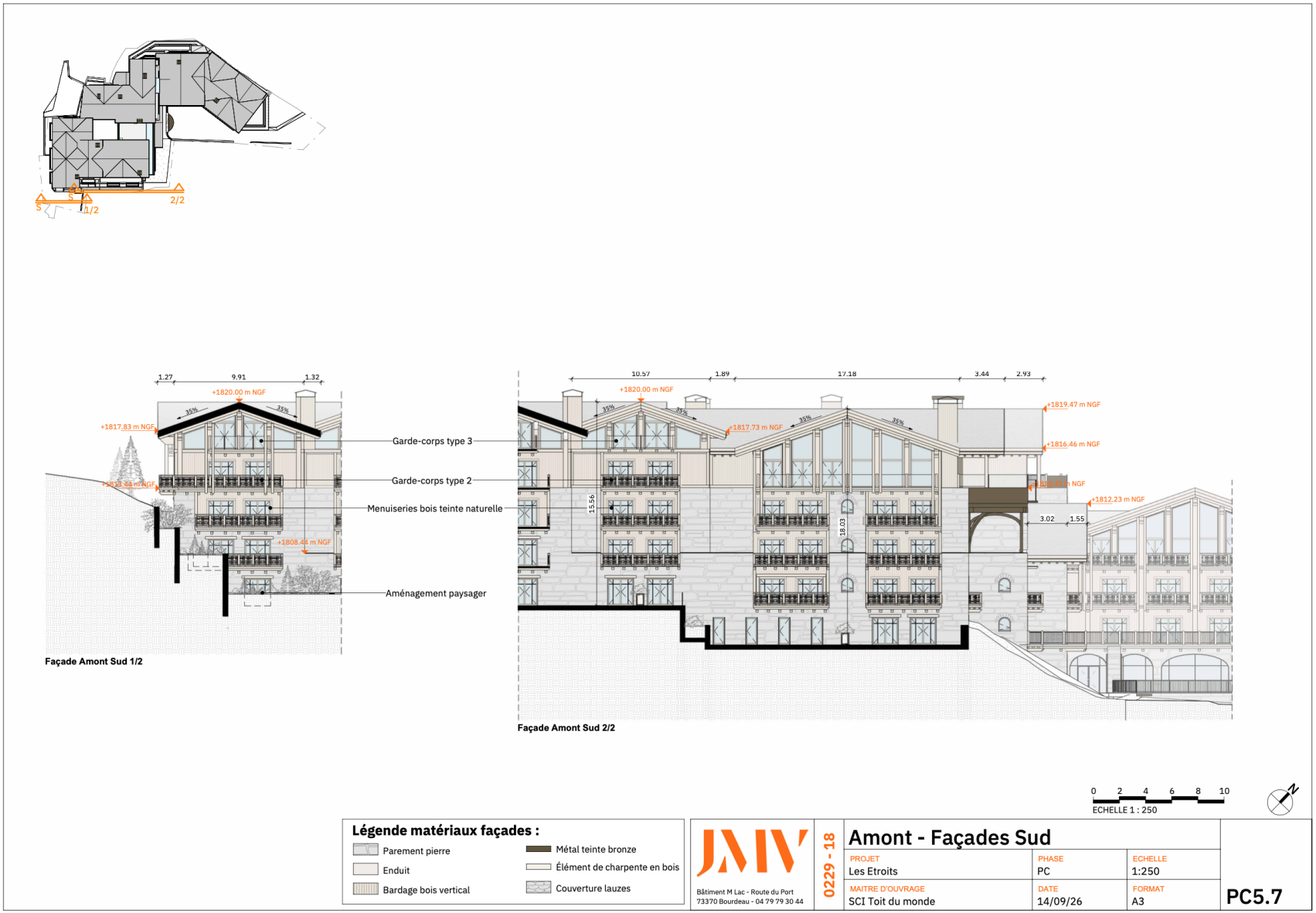
Les élévations complètent la lecture de l'entrée de l'hôtel, des terrasses et de l'étagement des volumes de la partie amont.



Amont · Façade principale · JMV Architecture

Ensemble amont côté cour et sud

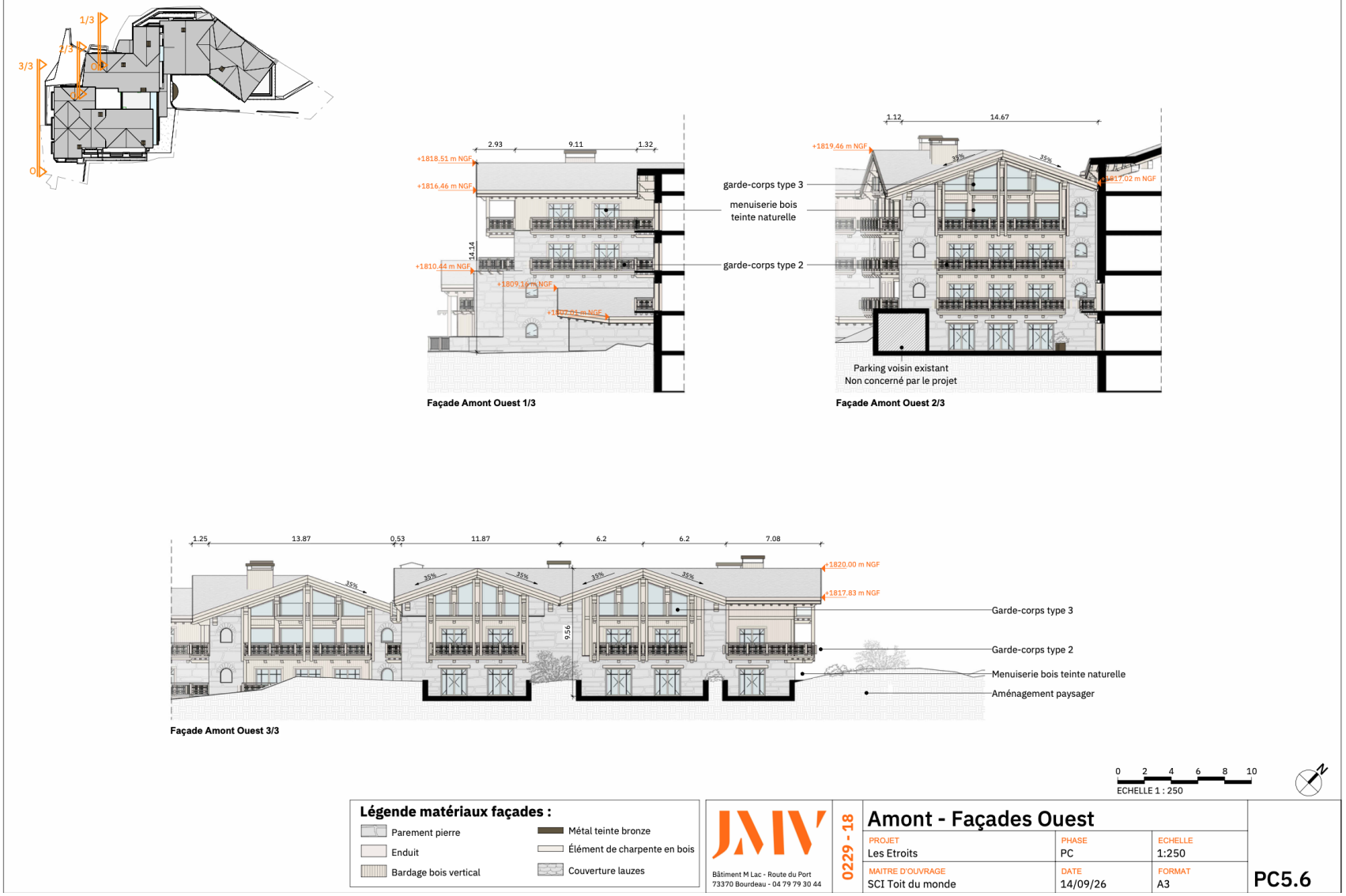
Les élévations complètent la lecture de l’entrée de l’hôtel, des terrasses et de l’étagement des volumes de la partie amont.



Amont · Façades sud · JMV Architecture

Ensemble amont côté ouest et nord

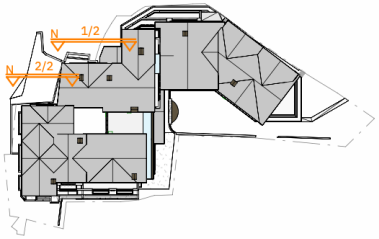
Les dernières vues montrent les relations avec le terrain en amont, les aménagements paysagers et le parking voisin identifié sur les planches.

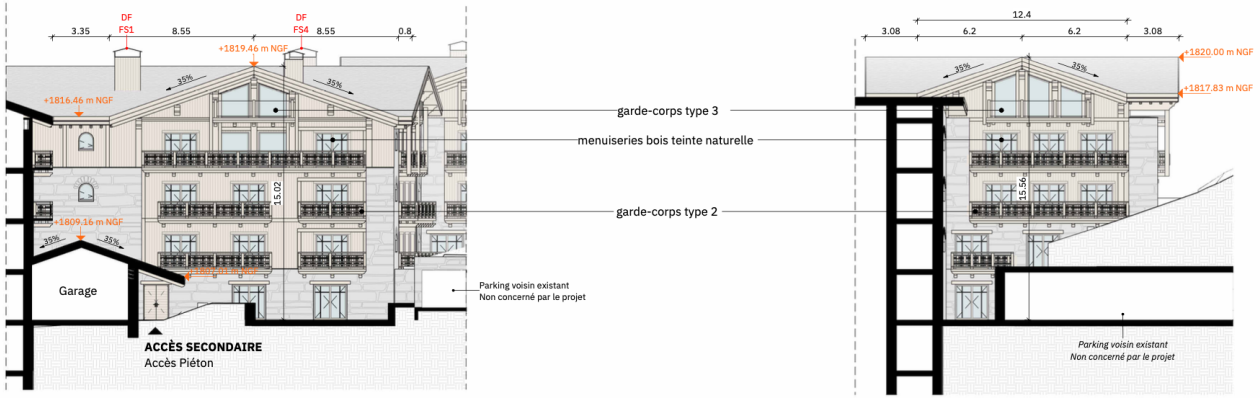


Amont · Façades ouest · JMV Architecture

Ensemble amont côté ouest et nord

Les dernières vues montrent les relations avec le terrain en amont, les aménagements paysagers et le parking voisin identifié sur les planches.





Façade Amont Nord 1/2

Façade Amont Nord 2/2

0 2 4 6 8 10
ECHELLE 1 : 250

Légende matériaux façades :

- Parement pierre
- Enduit
- Bardage bois vertical
- Métal teinte bronze
- Élément de charpente en bois
- Couverture lauzes

JMV
Bâtiment M Lac - Route du Port
73370 Bourdeau - 04 79 79 30 44

0229 - 18

Amont - Façades Nord

PROJET	PHASE	ECHELLE
Les Etroits	PC	1:250
MAITRE D'OUVRAGE	DATE	FORMAT
SCI Toit du monde	14/09/26	A3

PC5.5

Amont · Façades nord · JMV Architecture