

Demande déposée le 07/01/2022

N° CU 73227 22 M2009

Par : **Maître GIROUD Alexandre-Denis**

Notaire

rue du 08 mai 1945 - Albens

Demeurant à : **73410 ENTRELACS**



COURCHEVEL

Sur des terrains sis à : **Lieu-dit " BELLECOTE "**

Parcelle(s) : **AC136, AC204**

Superficie totale : **629 m²**
(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Numérotation : **25 rue des Clarines**

CADRE 1 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information générale.

CADRE 2 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le tènement est soumis à :

Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) instauré par délibération n° 86-2017 du 30 mars 2017 et renforcé (D.P.U.R.) instauré par délibération n° 87-2017 du 30 mars 2017, sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune déléguée de Saint-Bon au bénéfice de la commune de Courchevel.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 3 : NATURE DES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN

Servitude d'Utilité Publique réf AC1 : Chalet Lang, Chapelle Notre Dame de L'Assomption, Mazot "La Goupille" et Chalet Joliot Curie - monuments inscrits générant un périmètre de protection de 500 mètres.

(voir tableau des servitudes et extrait de plan ci-joints).

CADRE 4 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune déléguée de Saint-Bon-Tarentaise approuvé le 31 janvier 2017, mis à jour les 14 avril 2017 et 13 mars 2019, modifié le 29 mai 2018 (modification simplifiée n°1), le 02 juillet 2019 (modification n°1), le 19 août 2020 (modification simplifiée n° 2), le 26 janvier 2021 (modification n°2) et le 30 novembre 2021 (modification simplifiée n°3), révisé le 09 janvier 2020 (révision allégée n°1) ;

Sont, en outre, applicables les articles suivants d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) :

- R. 111-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations ;
- R. 111-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R. 111-20 du Code de l'Urbanisme relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 du Code de l'Urbanisme qui sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.
- R. 111-21 du Code de l'Urbanisme relatif à la densité de construction définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 du Code de l'Urbanisme est prise en compte pour la définition de la densité de construction.
- R. 111-22 du Code de l'Urbanisme qui définit la surface de plancher de la construction comme étant égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- R. 111-23 du Code de l'Urbanisme qui précise que pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux bio-sourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - 4° Les pompes à chaleur ;
 - 5° Les brise-soleils.
- R. 111-24 du Code de l'Urbanisme qui précise la délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20 dudit Code. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.
- R. 111-25 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- R. 111-26 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.
- R. 111-27 du Code de l'Urbanisme qui précise que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de la loi montagne telles que prévues aux articles L. 122-1 et suivants et R 122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CADRE 5 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le tènement est situé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Saint-Bon,
(voir dispositions générales et règlement applicables ainsi que l'extrait de plan ci-joints).

CADRE 6 : RENSEIGNEMENTS D'URBANISME DIVERS

Le tènement est concerné par :

	OUI	NON
Zone de rénovation urbaine		✓
Zone de résorption de l'habitat insalubre		✓
Zone de carrières		✓
Zone de péril		✓
Plan d'alignement		✓
Zone de pollution des sols		✓
Réserve naturelle		✓
Interdiction d'habiter		✓
Zone à risque d'exposition au plomb		✓
Zone à risque (termites, mères)		✓
Aucun périmètre de délimitation d'une zone contaminée par les termites n'a été instauré à ce jour		

CADRE 7 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'Aménagement (T.A.) applicable au 1^{er} mars 2012 :

→ sur le secteur de la station de Courchevel 1850 et la zone AUd du secteur du Grand Prè (Les Chavonnes) :

- * au taux de 20 % : pour la part communale
- * au taux de 2,5 % : pour la part départementale

- Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P) applicable au 1^{er} mars 2012 :

- * au taux de 0,4 % : sur l'ensemble du territoire de la commune

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Convention de Projet Urbain Partenarial. (P.U.P)
- Participation pour Equipements Publics Exceptionnels (P.E.P.E.)
- Réalisation d'Equipements Propres (R.E.P.)

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le territoire de la commune de Courchevel est situé dans une zone de sismicité dite « Modérée » - zone 3 - par arrêtés préfectoraux n° 3.1 du 26 avril 2011 et n° 3.1 du 27 avril 2011.

Le territoire de la commune de Courchevel est classé à potentiel RADON de niveau 3.

(consultable sur le site internet <http://www.georisques.gouv.fr/>).

Fait à COURCHEVEL le

13 JAN. 2022

Le Maire

Jean-Yves PACHOD.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement informatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Urbanisme, Aménagement et Affaires Foncières de la Mairie de Courchevel.

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

DUREE DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

ATTENTION - Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.431.1 et R.431-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles-mêmes**, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 150 m².

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement (*article L 442-1 du Code de l'Urbanisme*), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Au titre de l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme, les recours contre un certificat d'urbanisme doivent faire l'objet d'une notification.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

RENSEIGNEMENTS Pour toute demande de renseignements complémentaires, s'adresser à :

Mairie de COURCHEVEL
Service Urbanisme, Aménagement et Affaires Foncières
228, rue de la Mairie – Chef-lieu
73 120 COURCHEVEL

Département :
SAVOIE

Commune :
COURCHEVEL

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 05/01/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

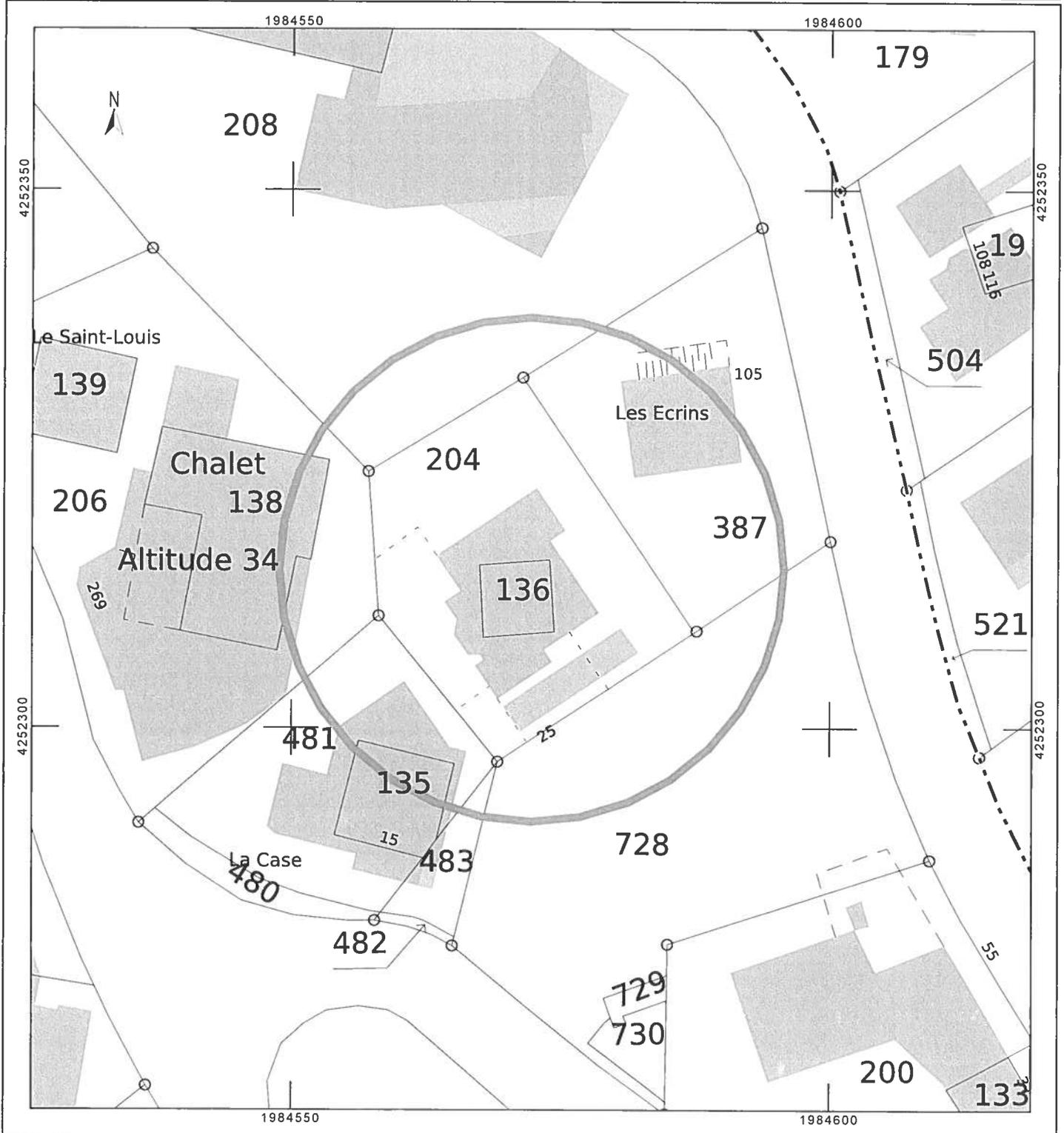
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF de Moutiers
47, rue de Gascogne 73601
73601 MOUTIERS CEDEX
tél. 04.79.22.85.30 -fax
cdif.moutiers@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Carte des données cadastrales

Légende

PARCELLAIRES

Cadastrre

Parcelles

Selection

Sections

Fond

Données cadastre

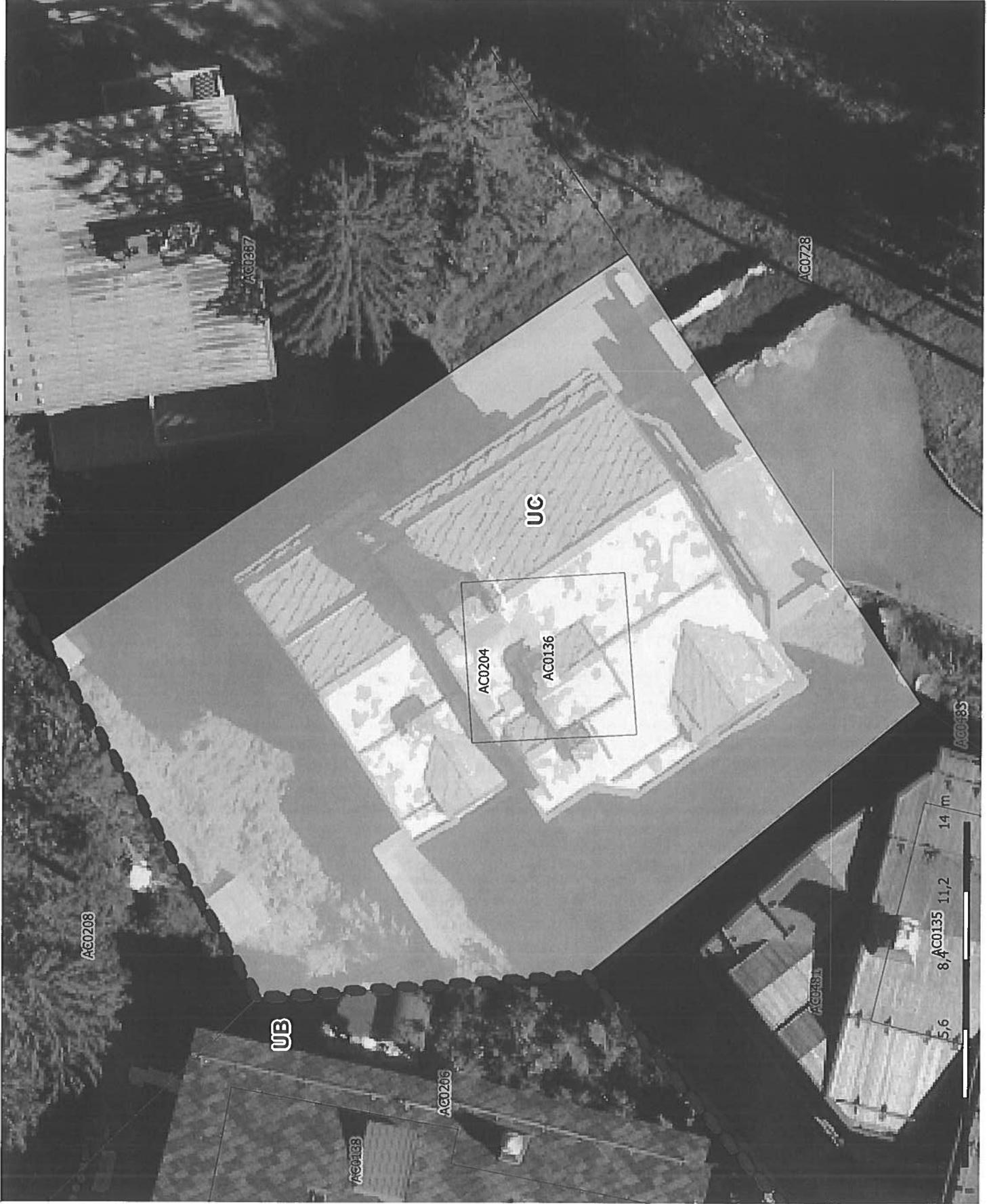
Lieux-dits

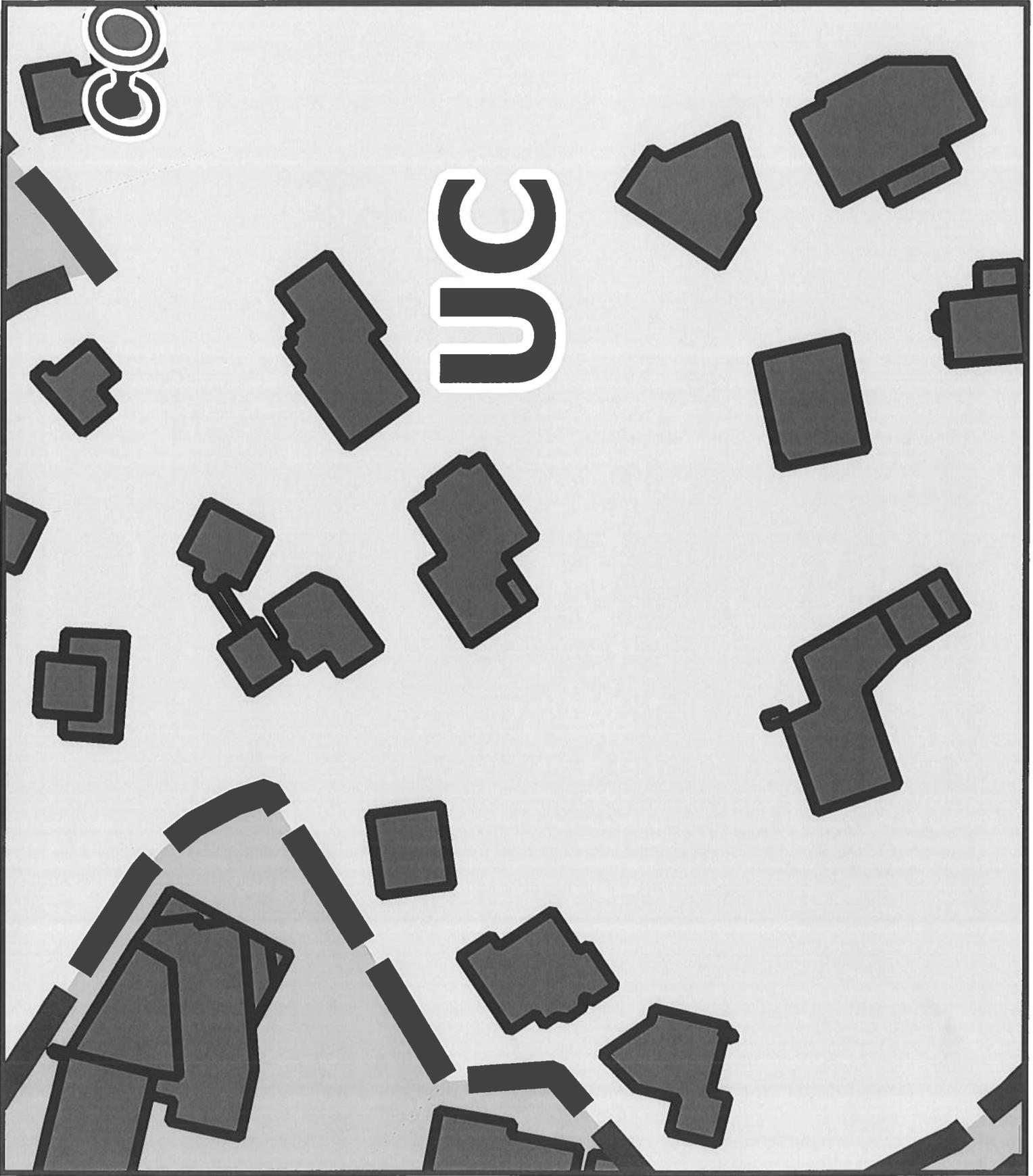
PLU Saint-Bon

ZONAGE PLU

Sur orthophoto

habillage_lin





DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

Plan Local d'Urbanisme

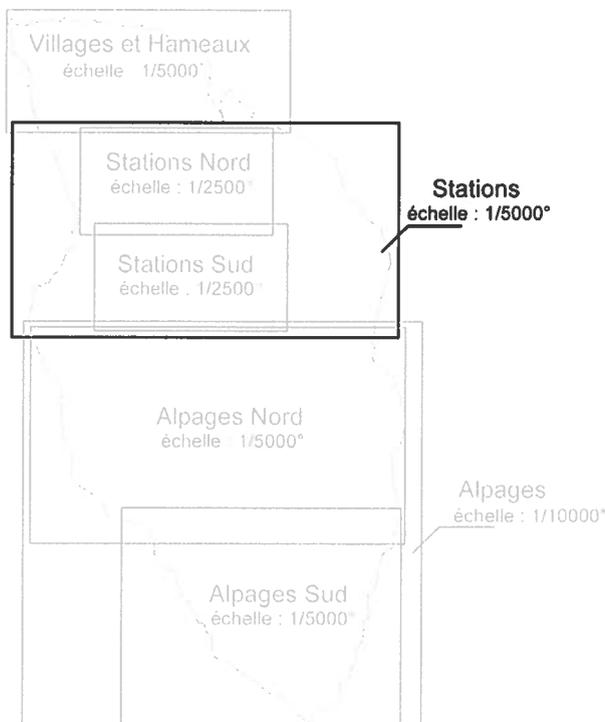
COURCHEVEL

Modification n°2

commune déléguée de SAINT-BON TARENTEISE

Stations

PLAN DE ZONAGE



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal

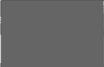
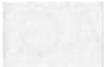
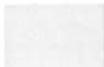
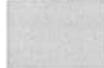
du : 26 JAN. 2021

Le Maire
Mairie de COURCHEVEL
(Savoie)
Jean-Yves PACHOD

PIECE N° 5.a.2	PROCEDURES						
	ELABORATION :						
	REVISIONS ALLEGES		MODIFICATIONS		MISES A JOUR		
ECHELLE 1/5000	N°1	Approuvée le : 09 janvier 2020	N°1	Approuvée le : 02 juillet 2019	N°1	Approuvée le :	
Mise au point	N°2		N°2		N°2		
	N°3		N°3		N°3		
			N°4		N°4		
CONCEPTION Parc ALTAIS Le trait d'union rue Adrasteé 74650 Chavanod Tél : 04.50.69.51.98		B.E. DESSIN 118, avenue des Marais Parc d'Activités de la Caille 74350 Allonzier la Caille Tél : 04.50.08.04.20		FOND CADASTRAL Source : DGFIP fond cadastral 2016 bâti-parcelles 2016 données extraites du RIS 73-74 Système de projection : Lambert 93		MISE A JOUR DU BATI	

LEGENDE

ZONES URBAINES

-  UAc - Secteur correspondant aux centres-stations
-  UAv - Secteur correspondant aux centres-villages
-  UB - Zone périphérique à dominante d'hébergement touristique dense
-  UC - Zone périphérique à dominante de chalets
-  UCb - Secteur périphérique correspondant à la boucle de la rue du Nogentil bénéficiant de prescriptions particulières.
-  UCg - Secteur voué à l'accueil de stationnements résidents
-  UCja - Secteur périphérique correspondant au quartier du Jardin alpin bénéficiant de prescriptions spécifiques
-  UCIm - Secteur périphérique correspondant au lotissement dit "des Mazots" bénéficiant de prescriptions spécifiques
-  UCIm2 - Secteur périphérique d'urbanisation récente bénéficiant des mêmes prescriptions spécifiques que le lotissement dit "des Mazots"
- UE - Zone d'accueil des équipements publics ou d'intérêts collectifs structurants
- UEalt - Secteur correspondant à l'altiport
- UEgc - Secteur correspondant au pôle touristique des Grandes Combes
-  UH - Zone à dominante hôtelière
-  UX - Zone d'accueil des activités économiques
-  UZ - Zone correspondant au périmètre de la ZAC "Côté Moriond"

ZONES A URBANISER



1AUb - Secteur de développements périphériques denses



1AUc - Secteur de développements périphériques



1AUc1 - Secteur de développement périphérique à densité horizontale



1AUe - Secteur pour le développement des activités touristiques et sportives



1AUh - Secteur de développement à dominante d'hébergement hôtelier

2AU - Secteur à urbaniser à plus long terme par décision du conseil municipal



2AUx - Secteur d'activités à urbaniser à long terme par décision du conseil municipal

ZONES AGRICOLES



A - Zone agricole



Ab - Secteur agricole bâti diffus



As - Secteur agricole accueillant les équipements liés à la pratique du ski et aux remontées mécaniques définis au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



N - Zone naturelle



Ne - Secteur naturel d'équipements



Ng - Secteur de gestion des stationnements résidents



Ngl - Secteur naturel correspondant au golf de Courchevel



Nl - Secteur naturel accueillant des activités de loisirs pour animer les fronts de neige



Nm - Secteur naturel de stockage de matériaux



Nn - Secteur naturel identifiant les espaces naturels majeurs protégés



Nra - Secteur naturel accueillant des restaurants d'altitude



Ns - Secteur naturel accueillant les équipements liés à la pratique du ski et aux remontées mécaniques définis au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme



Nzh - Secteur naturel identifiant les zones humides repérés à l'inventaire départemental

INFRASTRUCTURES ET EMPLACEMENTS RESERVES

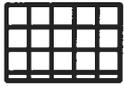


Emplacement réservé



Numéro de l'emplacement réservé

RENSEIGNEMENTS DIVERS



Espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme



Corridors et continuités écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (L123-1-4 et R123-3 1)



Périmètres pour lesquels une ou plusieurs règles graphiques se substituent au règlement écrit (voir pièce n°5c)



Servitude de 'gel' au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme



Bâtiment patrimonial repéré au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme



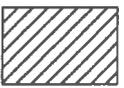
Chalet-type mentionné au règlement du secteur Uclm



Carrières et gravières repérées au titre de l'article R.123-11-c du Code de l'Urbanisme



Secteur soumis à risques naturels forts à proximité des secteurs constructibles, identifiés au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme (se référer complémentairement au PPR en annexe du PLU pour les types de risques par secteurs)



Périmètre immédiat de protection de captage ayant fait l'objet d'une procédure de DUP ou non



Prescription architecturale particulière (cf règlement)



Secteurs identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : pour assurer la préservation et le développement de la diversité commerciale



Domaine skiable (à titre indicatif)



Remontées mécaniques (à titre indicatif)

