

**DEPARTEMENT DE L'ISERE.**

**COMMUNE DES DEUX ALPES.**

**ENQUETE PUBLIQUE E 18000261/38**

**DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DES DEUX ALPES DANS LE CADRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE SECTEUR « DES  
CLARINES ».**

**DU 12 SEPTEMBRE AU 12 OCTOBRE 2018 INCLUS.**

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

DESTINATAIRES :

- M. le Maire de la commune des DEUX ALPES.
- Tribunal Administratif de GRENOBLE.

## LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

- L'enquête publique s'est déroulée en conformité avec les prescriptions de l'arrêté municipal 2018-121 du 21 août 2018, du Maire des DEUX ALPES, notamment en matière d'organisation, de publicité, de mise à disposition du dossier au public et de déroulement des permanences.
- Afin de formuler un avis sur l'intérêt public de la déclaration de projet, on procèdera à une analyse bilancielle des caractéristiques du projet.

## LES ELEMENTS DEFAVORABLES.

- Il s'agit là d'un recensement des éléments qui à un moment ou à un autre ont pu apparaître comme tels au cours de l'enquête publique
- **Les problématiques de sécurité, de stationnement et de circulation** rue du ROUCHAS et dans l'environnement immédiat du site, insuffisamment explicitées et solutionnées dans le dossier du projet, et qui ont été largement exprimées et détaillées par le public au cours de l'enquête publique, ont enfin reçu une réponse assortie de solutions concrètes de la part de la Mairie. Les mesures envisagées :
  - dissociation au maximum des flux piétons et routiers,
  - pose aux endroits sensibles d'enrobés de sécurité favorisant l'adhérence au sol,
  - travail sur le développement de l'offre des parkings relais,
  - mesures de police sur le stationnement pour faciliter le déneigement,
  - nouveaux aménagements, équipements et matérialisation et sécurisation des itinéraires réservés aux piétons, tendant notamment à la valorisation de quatre moyens déjà existants,
    - élargissement, réfection, et ponctuellement couverture des escaliers,

sont de nature à assurer à la fois une amélioration de la situation actuelle et l'absorption de l'augmentation de la circulation piétonne et routière induite par la réalisation du projet, tant au niveau de la fluidité que de celui de la sécurité, sans toutefois écarter, comme d'ailleurs dans d'autres espaces de la station, des risques de bouchons et d'encombrements susceptibles de se produire les heures, jours ou périodes de forte influence.

Les engagements pris au niveau des procédures de décision, de financements et de réalisation dans le temps, assortis de l'organisation d'un point de concertation au début de l'année 2019 sont de nature à apporter des solutions acceptables aux problématiques évoquées, et à apaiser les craintes et les inquiétudes largement formulées au cours de l'enquête publique. Les inquiétudes formulées à bon escient se trouvent donc largement solutionnées à l'issue de l'enquête publique.

- **Une appréhension sur la taille du projet** : trop haut, trop dense, trop de logements, trop proche des résidences voisines. On constate que plusieurs ensembles de taille comparable sont déjà construits sur la commune. L'économie d'espace passe par une

recherche de densification qui se traduit notamment par un accroissement des volumes et une élévation des hauteurs. Le projet architectural et urbain a été développé afin que sa morphologie s'intègre dans de bonnes conditions à l'environnement existant. Le projet du promoteur a été sensiblement réduit dans plusieurs versions successives et dans une nouvelle réduction par rapport à celle présentée au dossier de l'enquête publique (hauteur au faîtage passant de 33 mètres à 29 mètres, hauteur à l'égout du toit passant de 31 mètres à 26 mètres). Les distances qui séparent le projet des résidences voisines restent raisonnables même si la vue dont profitent les occupants de résidences voisines peut subir une réduction toutefois mesurée du champ de vision du panorama. Ces éléments montrent que la taille du projet est largement justifiée et non surdimensionnée.

- **Le projet est générateur de nuisances**, on craint l'apparition de nuisances sonores diurnes (passage de skieurs) et nocturnes (passage et stationnement de noctambules sur le nouveau cheminement et près des ascenseurs). La fermeture à 22 heures de l'ascenseur public devrait supprimer toute nuisance nocturne impactée par le projet. De jour et conformément aux éléments résultant de l'étude d'impact le bruit des skieurs et usagers empruntant l'ascenseur ne devrait pas exagérément dépasser le niveau actuel comme cela résulte de l'étude d'impact. Par ailleurs rien ne peut laisser supposer que les résidents des futurs logements et utilisateurs des services ouverts au public soient davantage bruyants que les autres usagers des résidences voisines. Les inquiétudes formulées au cours de l'enquête publique sur l'apparition de nuisances causées par la mise en œuvre du projet se révèlent non fondées, hors la phase chantier qui bien évidemment nécessite des précautions particulières d'ordre public et bien entendu de sécurité dont on ne doute pas qu'elles seront prises dans les conditions requises.
- **Le télésiège « SUPER VENOSC » a été démonté ce qui prive dans sa phase actuelle les résidents proches du départ sans garantie sur son remplacement.** L'actuel télésiège était devenu vétuste et obsolète, le remplacement du télésiège de « SUPER VENOSC » sera bien assuré, et de plus dès l'hiver 2019-2020 (sauf force majeure), quand bien même toutes ses caractéristiques ne sont pas à ce jour connues dans le détail, le futur télésiège présentera les avantages d'être modernisé, de voir son accès facilité pour les skieurs ; le retour ski se trouvera facilité notamment pour les enfants et les skieurs débutants par la création d'une piste bleue.
- **La construction envisagée est inopportune pour la commune.** La création de la nouvelle offre de lits marchands haut de gamme doit effectivement permettre un double effet d'entraînement : créer des lits marchands et remettre sur le marché des lits non marchands. Elle ne peut que rehausser l'image de la station à l'égard de son potentiel de clientèle nationale et internationale. L'argument selon lequel la construction envisagée est inopportune pour la commune se révèle donc inopérant.
- **Plusieurs propriétaires évoquent un préjudice sur la valeur patrimoniale de leur bien.** Tout propriétaire qui dispose d'un terrain classé constructible dans le document d'urbanisme dont il dépend, dispose d'un droit à construire défini par la loi, les règlements, et notamment par les règlements graphique et écrit de ce document

d'urbanisme, sous réserve des droits des tiers (droit de vue imprenable, par exemple, s'il existe), à condition que ces droits soient effectivement et juridiquement clairement établis. Le droit à construire utilisé pour la plus grande partie du projet, trouve son origine dans la partie située en zone en « Ub » du PLU (Plan Local d'Urbanisme) en vigueur. Seul l'apport complémentaire de droit à construire, provenant du reclassement de la zone « Nski » peut être considéré comme trouvant son origine dans le présent projet. Dans la mesure où le projet serait générateur de moins-values sur les propriétés voisines, ce qui reste à démontrer, il ressort que l'intérêt général du projet, largement démontré par ailleurs ne peut que primer les quelques situations particulières présentées comme subissant un éventuel préjudice non clairement établi. On précise qu'à aucun moment la Mairie n'a manifesté l'intention de procéder à des indemnisations.

- **Contestations sur le choix du site.** Sur le PLU de la commune de VENOSC, seulement environ deux hectares de terrains restent constructibles en zone urbaine, de plus, ces terrains sont tous de superficie disponible nettement inférieures à celle du projet retenu. Le site proposé en alternative ne permet pas la réalisation d'une résidence de tourisme d'importance équivalente. Le choix du site s'est donc porté sur le secteur des « CLARINES » qui seul dispose du potentiel foncier suffisant pour développer un projet immobilier mixte de résidence de tourisme et de logements sociaux de près de 12 000 m<sup>2</sup> de surface plancher, permettant de satisfaire un objectif de densification, et donc d'économie d'espace situé à proximité immédiate du cœur de la station, permettant une opportunité de requalification d'un site bâti vieillissant, ne répondant plus aux besoins touristiques actuels et qui plus est pollué par l'amiante, disposant de la proximité immédiate de tous les réseaux et infrastructures en limite de foncier, dans un contexte favorable au regard des risques naturels identifiés tant sur le volet des avalanches que sur celui des ravinements et ruissellements. En outre, le site anthropisé est positionné au sein d'un secteur urbanisé et forme une des dernières dents creuses de la commune. Toutefois le choix de ce site contraint au déclassement d'environ 2 700 m<sup>2</sup> de la zone actuellement classé « Nski » au PLU de la commune de VENOSC pour permettre la réalisation du projet. Le choix du site retenu permet en outre de désenclaver la « RESIDENCE DU SOLEIL » et d'améliorer la gestion des eaux pluviales pour diminuer le risque de ravinement sur le versant « PIED MOUTET ». Pour ces motifs le choix du site se révèle tout à fait opportun et les alternatives proposées non envisageables.
- **Une crainte largement exprimée d'atteinte au respect de l'environnement et de la biodiversité.** La réflexion conduite autour du projet d'aménagement « DES CLARINES » au fur et à mesure de sa conception, a permis d'étudier les solutions de substitution permettant d'améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux, et notamment la réduction de la consommation d'espace et une recherche de préservation optimale des perspectives paysagères pour les riverains.
- **Projet lancé en catimini, amateurisme et précipitation de la mairie.** On a pu effectivement observer une forte réactivité, tant des élus que du personnel communal, dans le but de raccourcir autant que possible les délais de réalisation des études, des formalités et des travaux, de réduire au maximum la période d'indisponibilité du télésiège de « SUPER VENOSC », de faire bénéficier au plus tôt les usagers et la station des équipements nouveaux, dans l'intérêt commun. Cela dit les procédures de

concertation légales et réglementaires liées à la conduite du projet ont toutes été respectées, quand bien même a pu se dégager un sentiment de rapidité.

## LES ELEMENTS FAVORABLES.

- **Un projet répondant à des objectifs positifs et largement expliqués :**
  - permettre la réhabilitation et la densification d'un secteur attractif pour la station,
  - améliorer l'accessibilité des résidences du Soleil à l'avenue la MUZELLE, artère principale de la station par la réalisation d'une liaison piétonne en partie mécanisée,
  - créer des logements sociaux familiaux pour répondre à une réelle demande sur le territoire communal,
  - gérer les eaux pluviales de la commune via la réalisation d'ouvrages de rétention sous voirie,
  - créer une quarantaine de nouveaux emplois saisonniers directs essentiels pour le dynamisme économique et social du territoire communal,
  - renforcer le potentiel d'accueil de la station en lits chauds de qualité et pérennes.
  
- **Un ensemble de solutions apportées aux problématiques de sécurité, de stationnement et de circulation désormais pris en compte.** Plusieurs habitants de la commune, inquiets par l'arrivée du projet sur la commune, ont marqué leur réelle inquiétude au cours de l'enquête publique. Ils doivent donc être rassurés par le soin qui a été porté par la Mairie dans la solution de ces problématiques qui se trouvent donc pleinement solutionnées à l'issue de l'enquête publique.
  
- **Le remplacement et la modernisation du télésiège de « SUPER VENOSC » seront bien assurés,** et de plus dès l'hiver 2019-2020 (sauf force majeure), quand bien même toutes ses caractéristiques ne sont pas à ce jour connues dans le détail, le futur télésiège présentera les avantages d'être modernisé, de voir son accès facilité pour les skieurs ; le retour ski se trouvera facilité notamment pour les enfants et les skieurs débutants par la création d'une piste bleue.
  
- **La construction envisagée est favorable au développement et à la qualité de l'offre de la commune.** La création de la nouvelle offre de lits marchands haut de gamme doit effectivement permettre un double effet d'entraînement : créer des lits marchands et remettre sur le marché des lits non marchands. Elle permettra à la station d'élargir et de diversifier sa clientèle. L'augmentation de la capacité en lits chauds de la station doit permettre de créer une affluence supplémentaire favorisant le renouvellement des équipements de la station bénéficiant potentiellement à tous ceux qui la fréquentent.
  
- **Un projet attentif au respect de l'environnement et de la biodiversité.**  
La réflexion conduite autour du projet d'aménagement « DES CLARINES » au fur et à mesure de sa conception, a permis d'étudier les solutions de substitution permettant d'améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux, et plus particulièrement

la réduction de la consommation d'espace, et une recherche de préservation optimale des perspectives paysagères pour les riverains. Les méthodes mises en avant s'inscrivent dans une démarche à trois niveaux s'agissant des incidences sur l'environnement: éviter les effets indésirables, lorsqu'ils ne peuvent être évités, les réduire au maximum, le cas échéant mettre en place un dispositif de compensation.

Cette démarche prend en compte de manière exhaustive le milieu physique, le milieu humain, le milieu naturel, avec une analyse du site du projet et du site « NATURA 2000 », les paysages. En outre, elle élabore des indicateurs de suivi.

Le projet prévoit une transplantation des pieds de l'espèce d'ail rocambole dans des conditions optimales. Le secteur choisi pour la transplantation des pieds est situé à proximité du projet, sur le même versant, afin de conserver des conditions d'exposition et de sol similaires à celles actuelles. Le terrain destiné à l'accueil des pieds transplantés d'ail rocambole, de l'ordre de 4 000 m<sup>2</sup>, soit 1,2 fois la surface de prairie impactée par le projet et plus de 12 fois la surface utile au maintien de l'espèce, fera l'objet d'une gestion extensive et d'un suivi sur trente ans. Cette mesure pourra bénéficier à d'autres espèces protégées identifiées.

Dans son ensemble, le projet se révèle donc largement respectueux des contraintes touchant à l'environnement et à la biodiversité.

### **SYNTHESE DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

- **La prise en compte de l'ensemble de ces éléments montre que :**
  - les inquiétudes formulées à bon escient en matière de circulation et de sécurité routière se trouvent donc pleinement solutionnées à l'issue de l'enquête publique,
  - la taille du projet est pleinement justifiée et non surdimensionnée,
  - les inquiétudes formulées au cours de l'enquête publique sur l'apparition de nuisances causées par la mise en œuvre du projet se révèlent non fondées,
  - le remplacement du télésiège de « SUPER VENOSC » sera bien assuré,
  - le futur télésiège présentera les avantages d'être modernisé, son accès facilité pour les skieurs,
  - le retour ski se trouvera facilité notamment pour les enfants et les skieurs débutants par la création d'une piste bleue,
  - la construction envisagée est bien opportune et valorisante pour la commune,
  - pour les quelques situations particulières présentées comme désavantagées l'éventuel préjudice subi n'est pas clairement établi,
  - le choix du site se révèle tout à fait opportun les alternatives proposées non envisageables,
  - le projet se révèle donc largement respectueux des contraintes touchant à l'environnement et à la biodiversité,
  - les procédures de concertation légales et réglementaires liées à la conduite du projet ont toutes été respectées,
  - les risques naturels et aléas sont correctement pris en compte, il conviendra d'apporter les compléments et rectifications afin de rendre le projet en totale conformité avec l'avis RTM du 10/10/2018,
  - les objectifs du projet permettent :
    - la réhabilitation et la densification d'un secteur attractif pour la station,

- l'amélioration de l'accessibilité des résidences du Soleil à l'avenue la MUZELLE,
  - la création de logements sociaux familiaux, gérer les eaux pluviales de la commune via la réalisation d'ouvrages de rétention sous voirie,
  - la création de nouveaux emplois saisonniers directs favorisant le dynamisme économique et social du territoire communal,
  - le renforcement du potentiel d'accueil de la station en lits chauds de qualité et pérennes.
- Ces éléments montrent que l'intérêt général du projet est clairement établi.
  - En outre il se trouve en conformité avec les documents supra communaux.
  - La mise en compatibilité est cohérente avec les objectifs fixés par le PADD (Projet de développement et d'Aménagement Durable) du PLU (Plan Local d'Urbanisme), de la commune de VENOSC.
  - Pour ces motifs je donne un **avis favorable** à la déclaration de projet et à son intérêt général.

Aux DEUX ALPES, le 12 novembre 2018.

Le commissaire enquêteur,

Alain GIACCHINI