

**COMMUNE D'ARACHES LA FRASSE**  
HAUTE-SAVOIE

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

**Déclassement du parc de stationnement  
des Crêtes**

**Jean-Claude Reynaud Commissaire Enquêteur**

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE**

**COMMUNE D'ARACHES LA FRASSE**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU DECLASSEMENT DU PARC DE  
STATIONNEMENT SITUE AUX CRETES**

**ARRETE DU MAIRE n° 2022 – (T) du 25//2022.**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Jean-Claude Reynaud**

**31 MARS 2022**

## 1. GENERALITES

### 1.1. Objet de l'enquête publique

Par sa délibération du 18 janvier 2022, le conseil municipal a décidé de vendre les parcelles B n° 4920,4918, 4916, 4913 et 4567 afin de permettre la réalisation d'un programme de logements. Ces parcelles à usage de parking constituent un accessoire de la voirie qui les dessert, leur déclassement nécessite une procédure d'enquête publique.

Les collectivités ont la possibilité de déclasser par anticipation les immeubles appartenant au domaine public (article L. 2141 – 2 du code de la propriété). L'utilisation de cette disposition permettra de disposer du parking jusqu'au démarrage du projet de construction.

Le conseil municipal approuve la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique en vue du déclassement par anticipation du bien aménagé en parkings et qui relève du domaine public communal et charge le maire de mettre en œuvre la procédure.

#### Arrêté du maire

La Commune d'Arâches la Frasse par l'arrêté du maire n° **2022 – 09 (T) en date du 25 janvier 2022** a décidé de prescrire une enquête publique de déclassement par anticipation d'un terrain communal appartenant au domaine public.

### 1.2. Cadre juridique.

Code général des collectivités territoriales.

Code général de la propriété des personnes publiques (L. 2111–1 et suivants)

Code de la voirie routière et notamment les articles L 141–3 et R 141–4 et suivants.

Code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles L 134–1 et suivants.

Code de l'urbanisme, article L318–3.

### 1.3. Contexte général de l'opération

#### 1.3.1. Caractéristiques de la Commune.

La commune d'Arâches la Frasse compte 1928 habitants au recensement de 2015. Commune touristique tournée essentiellement vers la pratique du ski en hiver et les activités de nature en été, elle connaît un accroissement très important de résidents en saison. Cette activité génère de très nombreux emplois sur la commune, mais les salariés ont du mal à trouver des logements à des prix accessibles, qu'il s'agisse de la location ou de l'accession à la propriété.

Les salariés sont souvent contraints de chercher des logements en dehors de la commune.

En conséquence la commune souhaite développer un programme de logements à vendre ou à louer en résidence principale, comportant des logements en accession aidée et en locatif social.

### **1.3.2. Objectifs de la commune**

Ils apparaissent dans la délibération du conseil municipal du 18 janvier 2022.

La commune veut densifier le centre des Carroz sur un secteur urbanisé et à proximité de nombreux services.

L'opération permet de valoriser le terrain des crêtes à hauteur de 1 536 000 €.

Cette opération est rendue possible par le récent agrandissement et l'amélioration du parking du Lays et la livraison du parking Eline.

La notice de présentation du dossier indique

*«... de nombreux salariés de la commune, ou des communes à proximité ne sont pas en mesure de trouver un logement adapté à Arâches la Frasse et sont contraints de quitter la commune. Il existe un réel intérêt à la production et commercialisation des logements en accession aidée, dans les conditions permettant de garantir le maintien de l'habitation en résidence principale ainsi qu'à la production et la mise en location de logements en locatif social.*

*Pour ces raisons, la commune d'Arâches la Frasse s'est rapprochée de la SA d'HLM le Mont-Blanc, bailleur social ainsi que de la SAS LB création immobilier, afin de réaliser au centre de la station des Carroz, à proximité de l'école primaire, de la crèche, de l'école de musique et de différents services commerciaux locaux une opération de logements mixtes alliant des logements en locatif social, en accession à la propriété et des logements en accession libre...».*

Le projet doit être en cohérence avec le plan d'aménagement et de développement durable (ADD) débattu en conseil municipal en 2021. Un des objectifs du PADD est de repenser les mobilités en rendant l'usage quotidien de la station plus agréable, apaisé, moins exposé aux nuisances de la circulation automobile. Le but est de créer un espace libéré des voitures dans le centre des Carroz.

## **1. 4. Composition du dossier.**

Il se compose des pièces suivantes :

### **Pièces administratives.**

–Délibération du conseil municipal du 18 janvier 2022

–Arrêté du maire du 25 janvier 2022

### **Dossier proprement dit.**

-Notice explicative 20 pages.

-Avis d'ouverture de l'enquête publique

- Plan foncier au 1/250
- Plan masse permis de construire S A Mont-Blanc 2018
- Plan masse permis de construire lb création de 2016
- Plan division PC LB création 2016
- Plan des temps de parcours piétons
- Plan des aménagements existants
- 4 photos parking du RIS
- 2 photos parking des Crêtes
- Extrait du PLU concernant la modification de l'orientation particulière d'aménagement du secteur uaha
- Certificat d'affichage
- Journaux contenant l'annonce de l'enquête publique.

## **2. MODALITES D'ORGANISATION ET DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1. Démarches préalables à l'enquête.**

J'ai été sollicité au mois de janvier 2022 par les services de la mairie d'Arâches la Frasse pour l'enquête publique de déclassement d'un terrain communal à usage de parking appartenant au domaine public. Une fiche de présentation du dossier m'a été adressée et nous avons ensuite défini les modalités d'organisation de l'enquête publique.

Commissaire-enquêteur inscrit sur la liste départementale de Haute-Savoie, et conformément à la loi, j'ai été nommé par le Maire d'Arâches la Frasse pour l'enquête publique par l'arrêté n° 2022 – 09 (T) du 25 janvier 2022. Je me suis rendu dans la commune le 19 janvier 2022. Nous avons échangé sur les caractéristiques du dossier avec M. Jean-Paul Conflans, Maire, Mme Leserey adjointe, Mme Mellet agent administratif chargé du dossier et M. le Morvan juriste. Nous nous sommes ensuite rendus sur place afin d'examiner les caractéristiques du terrain concerné par le projet de déclassement et de repérer les parkings existants dans le secteur des Carroz.

#### **Définition des modalités.**

Elles ont été fixées par l'arrêté du maire en date du 25 janvier 2022 :

L'enquête débutera le lundi 14 février 2022 à 9 heures et se terminera le mardi 1<sup>er</sup> mars 2022 à 12 heures. Les pièces du dossier, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposées en mairie d'Arâches la Frasse et consultables aux heures d'ouverture habituelles de celle-ci. Le public pourra présenter ses observations sur le registre d'enquête, par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie ou encore par courrier électronique à « [urbanisme@arachelafrasse.fr](mailto:urbanisme@arachelafrasse.fr) » .

Le commissaire recevra le public au cours de 3 permanences

- Le lundi 14 février 2022 de 9 à 12 heures,
- Le mercredi 23 février 2022 de 14 à 16 heures,
- Le mardi 1<sup>er</sup> mars 2022 de 9 à 12 heures.

## **2.2. Publicité et information du public.**

Conformément aux termes de l'arrêté municipal du 25 janvier 2022, l'avis d'enquête a été publié par voie d'affichage en mairie, sur le site concerné par la procédure de déclassement et sur le site Internet de la commune.

Il a été publié 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans le Dauphiné Libéré le 28 janvier 2022 et le Messenger le 3 février 2022.

## **2.3. Déroulement de l'enquête.**

Elle s'est déroulée du lundi 14 février 2022 à 9 heures au mardi 2 mars 2022 à 12 heures conformément aux dispositions de l'arrêté du maire.

La coopération avec les services municipaux a été excellente, l'accueil du public était organisé dans une petite salle de la mairie à proximité de l'entrée.

J'ai reçu 4 visites lors des 3 permanences. 19 Observations ont été inscrites sur le registre d'enquête, reçues sur la plate-forme de consultation de la mairie, par mail sur le site de la mairie, ou déposées en mairie.

Une observation émanant de la même personne figure en doublon sur le registre et sur la plate-forme. On peut donc compter en réalité 18 observations.

**Avis C.E. L'enquête a bien répondu à son objet, car elle a suscité un nombre significatif d'observations.**

## **2.4. Opérations effectuées après la clôture de l'enquête.**

À l'issue de la dernière permanence, le mardi 2 mars 2022 à 12 heures, l'enquête a été clôturée par mes soins. L'ensemble du dossier m'a été remis par les services techniques de la mairie.

## **3. OBSERVATIONS REÇUES ET ANALYSE.**

**Au total 18 messages ont été reçus sur la plate-forme de consultation de la mairie, par mail , courriers déposés en mairie ou inscriptions sur le registre d'enquête.**

### **3. 1. Liste et résumé de chaque observation reçue.**

#### **1. Jean-Marie Fournier.**

Il estime que ce parking est un emplacement stratégique à l'entrée de la station qui connaît des contraintes de circulation et de stationnement récurrentes et qu'il conviendrait de le conserver pour le développement futur de la station.

#### **2. Frdric.**

Il exprime son accord avec M. Fournier en raison du manque de places de stationnement y compris pour les habitants.

#### **3. Gilles Chemin.**

Il exprime son accord avec le projet qui aidera à conserver la vitalité démographique de la commune et les services qui sont liés. Pour le stationnement, il pense qu'il faut accepter de faire quelques minutes à pied.

#### **4 Viviane Kaufmant .**

Elle est favorable à la construction de nouveaux logements accessibles aux gens du village.

#### **5.BHRB25.**

Ce parking est essentiel, il est toujours plein et n'empêche déjà pas le stationnement sauvage sur les trottoirs ou les parkings privés. Les vacanciers du centre-ville n'iront jamais se garer en bas au Lays. Le parking Eline à stationnement limité n'a pas vocation à accueillir les vacanciers d'une semaine.

Le projet Funiflaine ne peut avoir d'influence sur le stationnement intra Carroz des résidents.

Il donne son accord sur la nécessité d'inclure le stationnement dans le bail de location.

#### **6.Raikers.**

Les photos du parking ne sont pas suffisantes pour analyser l'occupation de celui-ci au cours de l'année.

L'argument du projet de Funiflaine ne tient pas en l'absence de gare intermédiaire dans le secteur des Feux.

#### **7. Pmazone.**

Le parking est essentiel, car malgré son existence, il n'empêche pas le stationnement sauvage sur les trottoirs, devant les portes d'immeubles, sur les parkings privés.

Il est absurde de penser que le parking des Crêtes peut être remplacé par le parking Eline de courte durée et payant. Le parking Ris est trop éloigné. La présence de chemins piéton

est illusoire, car ils sont impraticables par temps de neige, les navettes ne fonctionnent pas la nuit et l'éclairage est déficient.

Que faire lors des chassés-croisés des samedis ou lors des déposes des enfants aux cours de ski ? Les vacanciers iront squatter le moindre espace disponible pour stationner et la circulation des navettes sera de plus en plus compliquée.

En quoi le projet Funiflaine aura-t-il une influence sur le stationnement aux Carroz ? La gare d'arrivée est située à Pierre Carrée, une partie des skieurs continueront à monter pour skier sur le domaine. Le coût du forfait associé au coût du Funiflaine en dissuadera plus d'un. Le problème de stationnement des résidents à la semaine restera entier.

La délocalisation du centre équestre pour agrandir le parking n'est pas une bonne chose : cette activité doit rester aux Carroz.

S'agissant de l'immobilier il est question de 2 projets distincts. Les bâtiments sociaux sont nécessaires, mais pourquoi la commune n'a rien fait dans ce domaine depuis 6 ans ?

Le 2<sup>e</sup> projet n'a strictement rien de social. Pourquoi construire de nouveaux bâtiments à vocation touristique alors que c'est déjà la crise du stationnement et de la circulation.

Le nombre de navettes a beaucoup baissé cette année (covid). Je joins des photos qui montrent l'utilité de ce parking qui ne peut être aussi simplement remplacé par des immeubles qui engendreront des habitants supplémentaires, qui ont souvent plus d'un véhicule.

Densifier les centres-villes est une incohérence majeure, il convient de respecter la nature et sa capacité à accueillir l'homme.

## **8. Manou.**

Il est intéressant de proposer des logements sociaux aux saisonniers, mais il y a assez de résidences de tourisme dans les Carroz et insuffisamment de places de stationnement.

## **9. Passy Arthur.**

Je suis préoccupé par la disparition d'un parking important qui dessert le centre de la station.

- La notice de présentation annonce 56 places sur le parking des Crêtes alors que le panneau à l'entrée annonce 70 places. Le centre des Carroz souffre d'un manque de places de parking ce qui entraîne de nombreux stationnements sauvages sur les trottoirs et au bord des routes. Je ne vois pas comment les parkings à proximité permettraient d'absorber la suppression des 56 places du parking des Crêtes. La capacité d'accueil touristique serait impactée négativement.
- Le parking du Ris (106 places) est très excentré, le chemin d'accès difficilement praticable pour les personnes âgées, la desserte par bus fait état d'un bus toutes les 33 minutes en haute saison et 40 minutes en basse saison ce qui représente un temps d'attente considérable pour la clientèle. Nous devons recevoir nos clients dans les meilleures conditions et leur faire vivre le meilleur séjour possible.

- Parking Eline (46 places). La durée de stationnement est limitée à 2 heures. L'immeuble construit sur cette place centrale a fait perdre 44 places de stationnements publics. Une nouvelle perte de 70 places signifierait une diminution totale de 114 places au centre en 2 ans, alors que la situation est déjà critique.
- Le projet de logements sociaux prévus sur la parcelle derrière le parking des crêtes est réalisable indépendamment de l'aménagement ou non du parking des crêtes car l'accès se fait par le parking de la garderie. Le dossier d'enquête ne concerne que l'autre projet.
- La vente du terrain par la commune représente une somme de 1 536 000 €. On peut estimer le coût de création d'un parking à 1 486 660 (hypothèse 70 places) 1 189 328 € (hypothèse 56 places). Le gain financier pour la commune est donc marginal.
- Le déplacement du centre équestre pour créer 100 places supplémentaires au parking excentré du RIS serait une mauvaise opération financière, car le centre a déjà fait l'objet de beaucoup d'investissements de la collectivité (coût de la démolition et de la reconstruction).
- Ce projet d'aménagement consommateur d'espace va à l'encontre des objectifs de développement durable prônés dans le nouveau PADD (perte de l'esprit village d'une station montagnarde).

## 10. Claude Buffet.

La suppression du parking des Crêtes est un non-sens : c'est le seul parking du centre Ouest à part celui de la piscine. L'ancienne mairesse avait prévu un parking public souterrain de 250 places, abandonné car trop cher. Un projet de 5 immeubles était envisagé par l'ancien maire. À la suite de recours des voisins situés à l'amont, seul le projet des 2 immeubles a été retenu par la société HLM et accepté par un permis.

Je m'étonne que la commune ressorte l'ancien projet caduc des 3 immeubles de lits froids qui verra se reformer le front des propriétaires défendant leur paysage.

La station manque de parkings, ceux qui sont proposés en remplacement sont inappropriés, le RIS est trop loin, Eline trop dangereux.

La suppression de 56 places est difficilement compréhensible pour une municipalité qui déclare « 2019, année du parking » (destruction d'un chalet pour commerçant avec un mur de soutènement qui défigure l'entrée du village).

2 procédures d'expropriation sont en cours : pourquoi déposséder les propriétaires de leur terrain pour des parkings alors que l'on envisage de fermer celui des crêtes ?

.Pour toutes ces raisons je m'oppose à la suppression du parking des crêtes la commune devrait plus liquider son patrimoine ni faire des lits froids dont nous n'avons que trop.

Le maire avait déclaré lors de la réunion du PADD qu'aucun immeuble touristique ne serait construit pour les 20 prochaines années et que seuls les logements de résidents permanents seraient autorisés.

De grands bouleversements sont à l'horizon (projet Funiflaine, fin de la mono activité ski, liaison avec la vallée. Ne relançons pas le modèle des lits froids très coûteux en

infrastructure et gardons le peu de patrimoine qui nous reste pour des sujets que nous ne soupçonnons pas encore.

Des pièces annexes suivent : délibérations anciennes, photos montrant la situation difficile du stationnement des voitures.

**11. Cédric Mangeat au nom de l'association AVENC** qui regroupe des propriétaires de parcelles de terrains situés au Lays et Maraichères. Un chemin existait pour la desserte de ces terrains, impraticable aujourd'hui par manque d'entretien.

Il demande de garantir les droits acquis des propriétaires en conservant et en rétablissant un accès à cette zone depuis le parking des Crêtes.

## **12. Thierry Bouchet.**

La non-compensation des places de parking dans un périmètre proche du centre lui déplaît. Des places ont déjà été supprimées (place des Aravis ou place de l'Ambiance) et ce n'est pas le parking Eline limité à 4 heures ou les places réservées aux commerçants à l'entrée des Carroz qui résoudront le problème. Le parking Ris est trop éloigné. J'ai mis 38 minutes pour arriver à la télécabine avec le bus dont le fonctionnement est défectueux. Il eût été plus judicieux d'utiliser ce terrain pour en faire un vrai parking public avec éventuellement des constructions au-dessus. Je remarque que le plan masse comporte 28 places extérieures ce qui n'est pas dans l'air du temps (maintien d'espaces verts).

## **13. Régis Lardenois.**

Le projet d'HLM ne se situe pas sur le parking objet du projet de déclassement et il inclut des places de parking.

Je partage l'objectif de mettre à disposition des habitants des logements à prix modérés.

Je ne vois pas de logique à créer des lits touristiques ou froids tant qu'on n'aura pas vu comment se passe la transition climatique. Le projet est une opération immobilière pour faire rentrer de l'argent dans la caisse de la commune sans vision à moyen terme. Je suis choqué que le projet se situe sur un terrain public assurant un service important aux habitants, déjà insuffisant actuellement.

Il faudrait temporiser pendant quelques années pour vérifier l'impact des mesures prises pour en mesurer l'impact.

Je ne pense pas que les habitants du centre iront garer leur voiture à 1200 m de leur logement ou des commerces. Le parking du RIS a de l'intérêt pour les voitures des skieurs à la journée, mais n'est pas organisé pour cela. L'extension du parking du RIS remplace l'activité équestre qui devra être reconstruite et le parking d'Eline ne respecte pas les normes des parkings publics.

L'impact des remontées mécaniques à venir est cité. Si le Funiflaine réduit les voitures garées aux Carroz, c'est parce qu'il aura détourné une partie de sa clientèle.

Si le projet de télécabine annoncé dans le PADD est réalisé, les clients venant aux Carroz mettront plus de 30 minutes pour venir depuis la vallée et dans ce cas le parking de Magland n'est pas dimensionné pour les voitures des Carroz.

L'urbanisation très étalée des Carroz n'est pas favorable au « sans voiture », les solutions doivent être testées avant de détruire les parkings et d'augmenter le nombre de lits.

Je demande un avis défavorable à ce déclassement.

#### **14.Passy Élisabeth.**

L'emplacement du parking est vital pour ce quartier, car ce sont bien les résidents du quartier qui l'utilisent et non les voitures de passage. Il est situé à l'entrée de la zone de loisirs, les usagers n'iront pas se garer au parking du RIS ou de la piscine.

Le document évoque un parking de 56 places alors que le panneau à l'entrée indique 70 places.

Sur le plan un chemin est matérialisé en bleu, il est impraticable faute d'entretien, mais son maintien est indispensable pour desservir le haut de la zone du Lays et Malaichères. Or il traverse la zone de déclassement.

Les logements sociaux nécessitent moins de places de parking, mais les familles ont en général 2 voitures. On peut considérer que 34 logements généreront 68 véhicules soit la capacité du parking actuel. Le PLU indique la possibilité de créer des places de parking hors du terrain de l'assiette à moins de 300 m. Le quartier serait déstabilisé et désorganisé.

Le déclassement ne concerne pas les logements aidés situés en dehors de l'assiette du parking actuel.

Il est faux d'indiquer dans le dossier d'enquête publique qu'un premier permis de construire... prévoyant 2 bâtiments à vocation sociale et 3 bâtiments en accession privée (délibération du 13/09/2016).

L'utilisation de ce parking zone de dépôt est en contradiction avec le PLU (interdiction de « dépôt de matériel de toute nature à l'air libre »).

Le terrain restant ( zone rouge sur le plan) sera cédé à un promoteur privé pour la réalisation d'un programme immobilier. Il s'agit bien d'une opération commerciale et non sociale.

Le déclassement du parking servirait à créer des logements en faveur de lits chauds.

Le parking compte 70 places et les parkings avoisinants ne permettront pas d'absorber la demande :

- la plupart des copropriétés voisines ont érigé des barrières pour protéger l'accès à leur parking privé.
- Le parking Eline ne permet pas l'accès aux véhicules de grande taille.
- Le parking du Ris est trop éloigné de 2 km. Il est regrettable de ne pas avoir un décompte des parkings avec leur taux d'occupation.
- Ce parking ne remplit pas son office, car il est trop excentré et il y a un vrai problème avec les navettes.

Les places utilisées par les saisonniers sont des places dédiées aux travailleurs de la station. L'emplacement a été choisi à proximité des pompiers pour des raisons de sécurité. Cet emplacement ne peut donc être déplacé.

- Le temps de 15 minutes à pied ne prend pas en compte les conditions de circulation en hiver et l'absence de trottoirs le long de la départementale jusqu'au Riss.
- Quid de la délocalisation du centre équestre ?
- Le projet Funiflaine peut réduire le nombre de passages vers Flaine par le centre des Carroz, mais les personnes qui vont à Flaine ne se garent pas au centre de la commune.
- Les coûts financiers doivent prendre en compte l'aménagement et la réalisation du parking du RIS et le déplacement du centre équestre.
- Une procédure d'expropriation est en cours pour créer une aire de stationnement de 154 places pour les courts et longs séjours, il n'est pas juste de vendre un parking public en même temps que des propriétaires privés sont expropriés.

#### **15. Laurient Mathieu.**

Ce parking de 70 places est indispensable compte tenu de l'insuffisance du nombre de places dans la station.

Le remplacer par 3 bâtiments engendrera une amplification de la circulation.

La suppression du service de navette desservant certaines zones de la station a eu pour effet d'inciter des personnes à prendre leur véhicule pour tenter d'aller skier.

La vente de ce terrain communal à un promoteur sera compensée par l'achat de terrains à des privés (route de la Barreliette). Intérêt financier pour la commune ?

Les décisions prises ne vont pas dans le sens d'un développement qualitatif de la station.

#### **16. Péronnet Daniel.**

Pourquoi supprimer ce parking ? Plusieurs photos montrent l'occupation du parking des Crêtes.

Le parking Eline propose que 46 places limitées à 2 heures.

Le Funiflaine n'apportera aucune amélioration pour le stationnement aux Carroz . À propos du parking du Lays, quel sera le nombre de navettes ? Il n'en est pas prévu pour Agy sauf vacances scolaires vers le col de Pierre Carrée. Une partie de la route n'a pas de trottoirs et le chemin piéton est parfois fermé à cause du gel.

#### **17. Mazoué Patrick.**

Le parking des Crêtes est essentiel (stationnement sauvage en plusieurs lieux), Il abrite en moyenne 50 véhicules et parfois 70, le parking de la crèche sera saturé !

Ce parking ne peut être remplacé par le parking Eline (courte durée) ou le parking situé au Lays trop éloigné du centre. L'existence de trottoirs ou de chemins piétons le long du trajet est une utopie, car la neige est évacuée sur les bas-côtés.

Le projet Funiflaine n'aura pas d'effet sur la fréquentation de la ville et le stationnement. Où délocaliser le centre équestre pour agrandir le parking ? Cette activité doit rester aux Carroz.

On ne peut contester le besoin de locaux pour se loger, or la mairie n'a rien fait pendant les 6 ans écoulés. Il vaudrait mieux rénover pour éviter la consommation de nouveaux espaces.

Le nombre de navettes a baissé cette année, avec la baisse des places de stationnement je n'ose imaginer la cohue !

Plusieurs photos sont jointes à ce courrier.

Observations sur le registre

Chemin Gilles. Cette observation a été envoyée parallèlement sur la plate-forme de la commune. Elle est résumée ci-dessus (n° 3).

#### **Charvet Gilbert et Marcelle.**

- L'emprise du parc n'est pas clairement identifiée, car il ne présente pas un parcellaire délimitant sans contestation les parcelles concernées. La superficie exacte à déclasser est floue.
- Sur l'emprise du parc au nord-est figure en page 9 et 10 un plan de masse comportant 3 bâtiments selon un permis de construire qui est à ce jour caduc et n'a rien à faire dans ce dossier d'enquête.
- Le site de ce parc était occupé par une ancienne décharge de la commune, ce qui peut être délicat pour l'édification du bâtiment au niveau écologique et stabilité du lieu
  - en 2010 / 2011 , la partie nord-ouest du parc a fait l'objet de nombreux déracinements d'arbres et de remblaiement dans la zone verte.
- Qui veut supprimer un parc déclare qu'il ne sert à rien. Ce site est très utile à l'ensemble des habitants y compris pour ceux qui y travaillent.
- Le certificat d'affichage du maire est daté du 9 février 2021 ce qui présente une erreur matérielle.

### **3. 2. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

**Plusieurs thèmes apparaissent à la lecture des observations. Ils ont été répertoriés dans le rapport de synthèse du commissaire enquêteur adressé au maire. Ils sont repris dans le texte qui suit, suivi de la réponse du maire et de l'avis du commissaire enquêteur sur chaque point.**

### 3. 2. 1.SUPPRESSION DU PARKING.

#### Argumenst invoqués.

**Argument 1** . Le stationnement est déjà très difficile, les stationnements sauvages nombreux.

#### Avis du maire.

« Comme exprimé dans le PADD la volonté des élus est de limiter le nombre de voitures dans le centre des Carroz et de prévoir des parkings à la périphérie pour stocker les véhicules. La suppression du parking des Crêtes et son report sur le parking du RIS, qui à terme sera agrandi d'une centaine de places et restera gratuit, permettrait aux véhicules longue durée de ne plus stationner dans le centre des Carroz et réduirait le flux de voitures».

#### Avis C.E.

Il convient de se reporter au PADD qui définit les grandes orientations retenues par la commune.

Il indique en préambule dans les enjeux : « la réorganisation de la circulation et du stationnement afin de libérer le cœur de la station des voitures et le rendre plus convivial »

dans le point 2. 4 :

« objectif du PLU : rendre l'usage quotidien de la station plus agréable, apaisé, moins exposé aux nuisances de la circulation automobile. Créer un espace libéré des voitures dans le centre des Carroz »

... orientations retenues dans le PLU :

« renforcer la piétonisation au centre des Carroz ...

utiliser le parking du RIS comme parking de délestage des Carroz avec la mise en place de navettes électriques cadencées. ».

**Le projet de suppression du parking s'inscrit bien dans les orientations fondamentales de la commune actées dans le PADD.**

« Le PLU prévoit des règles concernant le stationnement des nouvelles constructions et impose une place de parking par tranche de 55 m<sup>2</sup> avec au minimum une place de stationnement couverte par logement.

La suppression du parking motivera les résidents à utiliser leurs places de parking qui sont souvent inoccupées l'hiver car non déneigées.

Concernant les résidences de tourisme celles-ci possèdent également de grands parkings peu utilisés car la place de parking est un supplément au prix du logement ou de la chambre.

*Une discussion est engagée avec les acteurs du tourisme pour inclure la place de stationnement dans le prix de base.*

*De plus, la suppression du parking et donc le stationnement plus compliqué incitera les vacanciers à prendre la place de parking dans la résidence. »*

#### **Avis C.E.**

La commune assume les conséquences de l'orientation retenue dans le PADD et le PLU qui vise à diminuer la place de la voiture dans le centre des Carroz.

**Argument 3** : le parking du RIS est très éloigné et le fonctionnement des navettes peu satisfaisant.

#### **Avis du maire**

Une discussion est engagée avec la 2CCAM afin d'améliorer le service des navettes et de proposer des navettes plus régulières et surtout plus importantes, le samedi jour d'arrivée et de départ des touristes, pour desservir le parking du RIS. De plus, le parking est situé à 1 kilomètre du centre des Carroz, ce qui n'est pas si éloigné.

#### **Avis C.E.**

Des mesures sont envisagées pour renforcer les déplacements par les navettes dont le fonctionnement est jugé peu satisfaisant. Nous sommes toujours dans la logique du renforcement de la piétonisation dans le centre des Carroz.

**Argument 4** : le parking Eline est mal configuré, la durée de stationnement est limitée, la liaison piétonnière difficile en hiver :

#### **Avis du maire**

*Concernant l'accès piéton du parking du RIS au centre des Carroz, les services techniques veulent goudronner le chemin pour permettre le déneigement et éviter les plaques de glaces dangereuses comme cet hiver.*

*Pour éviter le stationnement à durée limitée les élus ont pris la décision de rendre le stationnement payant sur l'ensemble des parkings **du centre** des Carroz, avec les deux premières heures gratuites.*

**Avis C.E.** Cette réponse est de nature à satisfaire la demande des pétitionnaires.

**Argument 5** : le projet Funiflaine n'aura pas d'effet significatif sur le stationnement aux Carroz :

Avis du maire

*Le Funiflaine aura une incidence sur le stationnement aux Carroz car à terme ce sont 800 véhicules en moins qui monteront sur la station et donc potentiellement qui ne stationneront plus dans le centre des Carroz.*

Avis C.E. cette réponse est recevable, on peut attendre de l'accès direct à Flaine une baisse du trafic de transit par les Carroz.

**Argument 6** : comment justifier la suppression d'un parking et parallèlement la procédure d'expropriation pour en créer un autre ?

**Avis du maire.**

Le parking objet de la procédure d'expropriation est situé à l'entrée de la station donc toujours en cohérence avec le PADD qui veut limiter la présence de voitures dans le centre des Carroz et stationner les véhicules en périphérie du cœur de la station.

Ce nouveau parking fera l'objet d'une délégation de service public afin de réduire considérablement le coût d'investissement.

**Avis C.E**

Ce projet trouve son sens dans la politique globale de limitation de la présence des voitures aux Carroz, on peut penser que ce nouveau parking sera payant dans le cadre de la délégation de service public. Ce point mérite d'être précisé.

### **3. 2. 2.CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

**Argument 1** : la construction de logements à vocation touristique est vivement critiquée compte tenu de la présence déjà importante de lits froids sur la commune.

**Avis du maire**

*Le programme immobilier envisagé prévoit à l'heure actuelle la création de 9 appartements en accession aidée, 41 appartements en résidence de tourisme et 10 logements en accession libre. La volonté des élus sur ce programme est de favoriser au maximum les lits chauds avec plus de 80 % du programme dédiés à la résidence de tourisme et aux logements sociaux. Ce programme s'inscrit donc en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD.*

**Avis C.E.**

Rappel des objectifs du PLU :

*1. 2. 2. Développer une offre de logements neufs sur les terrains aujourd'hui non urbanisés, adaptées aux conditions de l'habitat principal qui présenteront les garanties d'un maintien de la destination en habitat principal...*

•Secteur des crêtes aux Carroz : 24 logements

### 1. 2. 3 rappels de l'objectif du PL H.

*Une opération de logements sociaux est programmée aux Carroz au lieu-dit les Crêtes de bâtiments comptant 15 logements locatifs sociaux, 9 logements en accession sociale et 10 logements en accession libre*

*stopper la fuite en avant vers toujours plus de lits touristiques en réduisant les possibilités d'urbanisation à quelques opérations ciblées qui proposent une offre d'hébergement complémentaire et qui apporte une véritable plus-value touristique*

*Typologie urbaine de chaque secteur : secteur du « cœur des Carroz » destiné à l'habitat collectif dense...*

Le projet communal correspond bien à l'idée du renforcement du cœur des Carroz. La construction de logements aidés se situe en dehors de l'emplacement du parking actuel. Le programme sur la partie du terrain soumise à l'enquête est actuellement à l'étude. Les projets présentés dans le dossier ne sont mentionnés qu'à titre indicatif, car ils sont aujourd'hui caducs. Le projet à venir n'est réalisable que si le parking qui fait l'objet de l'enquête est déclassé.

Sa définition sera alors déterminée par le règlement du PLU suite à la modification de l'orientation particulière d'aménagement du secteur UAha des Crêtes.

**Argument 2** : La délocalisation du centre équestre mal perçue

#### **Avis du maire**

Il est prévu de rapprocher le centre équestre des Carroz afin de faire perdurer l'activité équestre sur la période estivale. Il est notamment envisagé de l'implanter au cœur de la zone de loisirs afin d'augmenter son attractivité.

#### **Avis C.E**

. Cette réponse est de nature à lever les inquiétudes exprimées dans les observations.

**Argument 3** : si on prend en compte le coût de création d'un nouveau parking et la délocalisation du centre équestre, l'opération financière liée à la vente du terrain du futur parking n'est pas bénéfique pour la Commune

#### **Avis du maire.**

Le parking du RIS a été réalisé en vue de vendre le terrain des Crêtes, la dépense principale a donc déjà été réalisée.

Il est rappelé que l'objectif principal de cette opération est de réduire la circulation aux Carroz et la création d'un nouveau parking est loin d'être très onéreuse pour la Commune dans la mesure où les parcelles où est prévu l'agrandissement du parking et le déplacement du centre équestre appartiennent déjà à la Commune, donc aucun coût d'acquisition de terrain n'est à prévoir.

**Avis C.E.**

Le rappel de la cohérence du projet avec le PADD et les conditions financières de l'opération répondent aux préoccupations exprimées dans l'enquête.

**Argument 4 :** le chemin qui fait la jonction avec le Lays et les Malaichères quoique mal entretenu ne doit pas être supprimé.

**Avis du maire .**

Il s'agit d'un chemin privé, la modification n°4 du PLU de 2015 qui redéfinit l'OAP, prévoit « une liaison douce entre les groupements d'habitat denses du village et la zone de loisir ». De plus, dans le permis de construire accordé à la SA Mont Blanc ce passage piéton est conservé.

**Avis C.E.** Cet avis répond positivement à la question posée , il conviendra, cependant, de préciser le statut du futur chemin.

**Argument 5 :** le plan masse qui fait figurer la construction de 3 immeubles est caduc en raison des recours précédents. Il ne devrait pas figurer dans ce dossier.

**Avis du maire.**

Il n'y a pas d'obligation de fixer le projet final au stade de l'enquête publique. Le plan masse inclus dans l'enquête avait surtout vocation à retracer l'historique de ce projet et expliquer le programme immobilier prévu à l'origine.

Le projet envisagé actuellement a été revu à la baisse par rapport à celui accordé à l'origine.

**Avis C.E.** Le maire confirme que les éléments évoqués dans le dossier d'enquête sont présents à titre indicatif et que le projet définitif est envisagé à la baisse. Il devra en tout point correspondre au PLU dans les aspects réglementaires et pour la qualité d'insertion dans le site.

## **SYNTHESE SUR LES OBSERVATIONS ET LES REPONSES DU MAIRE.**

L'enquête publique a soulevé un certain nombre de questions importantes. J'ai rédigé un procès-verbal de synthèse à l'intention du maire reprenant l'essentiel des questions posées. Le maire a donné ses réponses. Elles sont de nature à préciser les intentions communales et de les situer dans le contexte plus général défini par le PADD et le PLU. L'enquête a révélé des inquiétudes sur la diminution des places de parking au cœur des Carroz, mais les

propositions de la commune sont tout à fait en conformité avec les documents adoptés par la collectivité lors de l'élaboration du PLU.

Le choix de la commune vise à diminuer la présence de la voiture au centre des Carroz, par la création d'une voie de contournement, le renforcement des parkings périphériques et l'amélioration des liaisons piétonnières.

Ce choix a été acté dans les documents d'urbanisme existants, il définit une vision différente du fonctionnement du cœur des Carroz. Il implique une amélioration soutenue des modes de liaison piétonniers ou par navette, notamment en saison hivernale.

L'ensemble bâti prévu permettra de faciliter l'hébergement des gens qui travaillent sur la commune, avec une offre diversifiée en location ou en accession à la propriété. La création de logements à vocation touristique sera encadrée par un statut de résidence de tourisme pour éviter la création de lits froids.

Nous sommes bien en présence d'un projet global cohérent qui nécessitera de nombreux efforts de la collectivité pour une mise en œuvre positive à la fois pour la station et pour les habitants.

**LES CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR  
FONT L'OBJET D'UN DOCUMENT SEPRE.**

**A Cervens le 31 mars 2022**

**Jean-Claude Reynaud, Commissaire enquêteur**

