

Mme PASSY Elisabeth
404 Route du Serveray
Les CARROZ
74300 ARACHES LA FRASSE

Mairie ARACHES LA FRASSE

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mr REYNAUD Jean-Claude

64 Route de Frévuard

74300 ARACHES

Araches le 27 Février 2022

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à l'ouverture de l'enquête publique aux fins de déclassement par anticipation de l'emprise occupée par le parking situé aux Crêtes, vous voudrez bien trouver ci-joint la liste des remarques que je tiens à faire consigner par vos soins

N° PAGE	Argumentation besoin de déclassement	Contre argumentation
3	« <i>Situé aux Crêtes, en plein cœur des carroz</i> »	<p>Comme l'indique le document ce parking, qui est situé en plein cœur de la station de ski des Carroz, rend un véritable service public par son emplacement privilégié. En effet, la plupart des constructions avoisinantes sont constituées de résidences secondaires qui sont louées à la semaine par leur propriétaire, mais qui ne bénéficient pas, pour la plupart, de parking aérien ou souterrain, les règles urbanistiques étant différentes à la date d'acceptation de ces permis de construire.</p> <p>Toutes ces constructions existantes doivent pourtant bien garer leurs véhicules. <u>Cet emplacement est vital pour ce quartier, car ce sont bien les résidents du quartier qui l'utilisent et non pas des voitures de passage pour une journée de ski comme le laisse entendre le rédactionnel de l'enquête.</u></p> <p>Par ailleurs, il est situé à l'entrée de la zone de loisir coté skate Park, et bowl. Il est évident que les familles (petits et grands) venant spécialement pour ces activités ne se gareront ni au Parking du RIS, et pas plus au parking de la piscine situé beaucoup plus loin et déjà bien utilisé particulièrement en saison d'été.</p>
3	« <i>..parking de 56 places ..</i> »	<p>Dans ce document il est indiqué le nombre de <u>56 places alors que le panneau à l'entrée de celui-ci indique le nombre de 70 places.</u> La vérité est donc tronquée sur ce point laissant à penser que ce parking serait moins important.</p> <p>(Photo N° 1)</p>
4	Plan foncier du 26/01/22	<p>A la lecture du plan il est facile de visualiser le découpage parcellaire qui va être opéré, en jaune le projet de logement social, en vert le projet de réalisation de constructions supplémentaires. Même si la légende du plan est illisible, il est facile de constater qu'un chemin est matérialisé en bleu, il traverse de part en part la parcelle concernée par le déclassement et traverse également</p>

		<p>la pointe de la parcelle délimitée en jaune. Ce chemin, devenu impraticable au fil des années car toutes les eaux pluviales du quartier y étaient déversées, a pourtant été pendant des générations un chemin desservant le haut de la zone du Lays et Malaichères, zone agricole. Si ce chemin n'est plus utilisé c'est par négligence communale sur l'entretien de celui-ci. <u>Vendre la totalité de la parcelle sans même envisager l'accès à la zone du Lays et Malaichères ainsi qu'aux parcelles limitrophes reviendrait à organiser l'enclavement de tout ce secteur haut du Lays et Malaichères. Un accès doit impérativement être maintenu en lieu et place pour desservir ce secteur.</u></p>
5	<p>« La quatrième modification de 2015...supprimant l'obligation de l'aménagement d'un parking public... »</p>	<p>Même si cette modification de 2015 a entériné la modification du rédactionnel de la zone en supprimant l'obligation de de création d'un parking public de 250 places, il n'en demeure pas moins la nécessité de ce parking à cet endroit précisément, conformément aux explications déjà développées précédemment.</p> <p>D'autant plus que la réalisation de nouveaux bâtiments entrainera forcément un afflux de véhicules supplémentaires.</p> <p>Les impératifs concernant les permis de construire des logements sociaux nécessitant moins de place de parking, force est de constater que toutes les familles ont désormais au minima 2 véhicules.</p> <p>Si on prend la réalisation de la zone en jaune qui comprend 2 bâtiments pour un total de 34 logements on peut considérer que 68 véhicules seront utilisés, soit la valeur actuelle du parking des crêtes (70 places)</p> <p>A la lecture du PLU article UA 12, il est préconisé pour cette zone : « une place de parking couverte par tranche de 55 m2 de plancher, avec au minimum une place couverte par logement. » avec un addendum : « en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 m ».</p> <p>Ce dernier article explique parfaitement bien la situation de carence de parking au cœur du village. Supprimer ce parking public déstabiliserait, et désorganiserait véritablement tout ce quartier encore paisible.</p>
6	<p><i>Rappel historique</i> « Par conséquent de nombreux salariés de la commune...ne sont pas en mesure de trouver un logement...il existe à ce titre un réel intérêt à la production et commercialisation des logements en accession aidée »</p>	<p>Dans ce rappel, on tente de laisser croire que le déclassement de ce parking des crêtes aurait un rapport avec la réalisation des logements aidés alors que ce projet n'est en aucun cas concerné par ce déclassement puisque ce projet est prévu sur la parcelle délimitée en jaune.</p> <p>Le déclassement concerne uniquement la partie en rouge. Être contre le déclassement du parking ne pose aucun problème à la réalisation de la zone jaune.</p> <p>Là encore, le rédactionnel est trompeur, et laisserait entendre qu'être contre le déclassement empêcherait la réalisation de bâtiments pour le social, ce qui est faux.</p>
6	<p>« Un premier permis de construire ..prévoyant 2 bâtiments à vocation sociale et 3 bâtiments en accession privée »</p>	<p>La première version qui date du 13/09/16 prévoyait 5 bâtiments sur les 2 parcelles, 3 bâtiments à vocation sociale, et deux pour des résidences secondaires commercialisées par un promoteur. Cette première version a été abrogée le 09/04/19 pour laisser place à une deuxième version (suite aux différents recours) avec simplement 2 bâtiments aux fins de logements sociaux, pour la totalité du terrain (la délimitation jaune + rouge). C'est donc la</p>

		troisième version qui nous est présentée aujourd'hui, à savoir 3 résidences et seulement 2 bâtiments à vocation sociale. Il est donc encore une fois faux de dire et de présenter à l'enquête public : qu'Un premier permis de construire ..prévoyant 2 bâtiments à vocation sociale et 3 bâtiments en accession privée » Je vous laisse le soin de vous reporter à la délibération du 13/09/2016
7	Le permis de construire est déposé sur les parcelles...actuellement une zone de dépôt de divers matériaux des services techniques... »	L'utilisation de ce parking en zone de dépôt est en contradiction avec les impératifs dictés par le PLU à savoir : Article UA 1 occupation et utilisation du sol interdites : Parmi la liste : « dépôts de matériel de toute nature à l'air libre »
7	« Il est envisagé de céder le restant du terrain (zone en rouge) à un promoteur privé pour la réalisation d'un programme immobilier ».	C'est donc bien pour réaliser 3 bâtiments supplémentaires par un promoteur, pour une opération commerciale et non social, comme essai de le présenter le document d'enquête. Ce point conforte mon contre argumentaire déjà développé plus haut.
10	Aujourd'hui il est demandé au promoteur de déposer un permis. En cohérence avec les orientations du PADD...ambition principale la revitalisation de la vie permanente. Dans cet objectif les élus souhaitent que les nouveaux programmes immobiliers sur la commune favorisent la création de lits chauds. »	Les lits chauds étant à destination touristique, en quoi leur réalisation favoriserait-elle la revitalisation permanente ? Là encore il y a amalgame entre le fait de réaliser des logements sociaux sur la parcelle délimitée en jaune et le fait de vendre la parcelle délimitée en rouge. En jaune : Logements à vocation social mais pas le sujet du déclassement En rouge : Logements en faveur de lits chauds objet du déclassement
10	« Les parkings à proximité permettraient d'absorber la suppression de ces 56 places »	En premier lieu le parking compte 70 places et non pas 56.(photo N°1) Les parkings avoisinants ne permettent pas d'absorber la demande contrairement aux dires. 1-Pour preuve la plupart des copropriétés avoisinantes du centre ont érigées des barrières pour protéger l'accès à leur parking privé, (ex : photo N°2). Ce point est facile à contrôler sur place 2-Le parking Eline ne permet pas aux véhicules de grande taille d'y stationner, le parking étant trop exigüe. C'est d'ailleurs pour cela qu'il est peu utilisé. 3-Le Parking du RIS est trop éloigné environ 2 Km, de ce fait il n'est pas en mesure de fournir le service de qualité dû aux résidents du centre. Il est dommageable de ne pas avoir un décompte des différents parkings avec leur taux d'occupation, particulièrement en période de haute fréquentation
13	Parlant du parking du RIS : ce parking...dans le futur...Pour inciter les personnes à utiliser davantage ce parking ...accroître le nombre de navette ..	Le document fait bien ressortir le fait que ce parking soi-disant de substitution, ne trouve pas grâce aux yeux des utilisateurs du fait de son emplacement trop excentré. De plus , il y a un véritable problème avec les navettes qui ont été supprimées en grand nombre cette année. Vous trouverez les remarques inscrites à l'office du tourisme, sur les différents groupes et postes des réseaux sociaux.
13	« Les élus souhaitent trouver un autre endroit de stationnement pour les saisonniers et récupérer les 30 places »	Les places utilisées par les saisonniers sont des places dédiées aux travailleurs de la station. L'emplacement a été spécialement choisi et validé justement pour sa proximité avec les pompiers eu égard aux problèmes vécus par la commune de Chamonix lorsque plusieurs camions se sont enflammés. L'emplacement de 30 places ne peut donc pas être déplacé si la raison de la sécurité l'emporte.

11	« 15 minutes à pieds.. »	Oui mais dans quelles conditions ? Chemin situé dans un bois pentu et glissant l'hiver. Aucun trottoir longeant la route Départementale jusqu'à destination du parking du RIS n'existe.
13	« Le centre équestre qui serait délocalisé »	Pour le mettre où ? La commune n'ayant pas de terrain permettant une telle réimplantation ? Manque de précision et utilisation du conditionnel dans le phrasé.
15	<i>Le projet Funiflaine...permettrait de limiter le nombre de passage de véhicules dans les carroz et les stationnements de véhicules à la journée dans le centre des Carroz</i>	S'il est possible que le projet funiflaine serait susceptible de réduire le nombre de passages pour la traversée du centre en direction de la station de Flaine, il est complètement faux de laisser croire que les personnes qui vont à Flaine se garent au centre des Carroz. Soit, ils vont directement à Flaine en voiture, soit ils garent leurs véhicules sur le parking des Molliets ou sur le parking de Vernant, tous deux situés beaucoup plus en amont et surtout à l'extérieur du centre de la station des CARROZ. Utiliser cet argument concernant le déclassement du parking des Crêtes est encore plus faussé, dans la perspective que ce parking n'est pas du tout situé sur la route qui conduit à Flaine et de surcroit complètement éloigné des pistes de ski contrairement aux parkings des Molliets, ou de Vernant. Le projet du Funiflaine n'étant qu'un projet pour l'instant, il est prématuré de s'en saisir dans un argumentaire
17	« Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement...ne présente pas de risque juridique ou financier particulier ..les compensations pour le stationnement étant prévu et anticipées ».	Dans le dossier il n'est pas spécifié de compensation particulière. Les coûts financiers peuvent cependant être évalués quand on prend en compte le cout de réalisation et d'aménagement du parking du RIS, le déplacement du centre équestre dont le rachat du manège (détruit aujourd'hui, la toiture s'était effondrée sous le poids de la neige) avait déjà couté environ 120.000 euros à la collectivité.

En conclusion /

- 1- Ce parking de 70 places est nécessaire et utile au quartier dans lequel il se trouve, pour garantir le service public qu'il joue, permettant aux immeubles avoisinants, réalisés à l'époque avec peu ou pas de places de parking, de garer leurs véhicules.
- 2- Le fait de construire 3 bâtiments en lieu et place de ce parking ne réduira en aucune façon le Traffic routier à cet endroit mais bien au contraire l'augmentera considérablement du fait du grand nombre de logements supplémentaires. On peut évaluer ce nouveau trafic à environ 200 véhicules supplémentaires pour ce quartier (34 logements sociaux + environ 63 logements commercialisables soit un total de 97 logements, si on considère qu'il y a 2 voitures par ménage ou logement). Le résultat obtenu sera donc à l'opposé du but recherché à savoir de désengorger le centre de la station et donc de ce fait en parfaite opposition avec un des objectif du PADD .
- 3- Notre commune est en déficit de places de parking dans le centre de la station dû aux différents aménagements réalisés au centre. Pour preuve les véhicules garés de manière anarchique un peu partout, obligeant les copropriétés à préserver l'utilisation de leur parking en érigeant des barrières d'entrée. Aucune donnée factuelle n'est jointe au dossier concernant l'utilisation des parkings de la station selon les périodes.
- 4- Un point pourtant crucial n'a pas été abordé dans le dossier de déclassement : une procédure au cas par cas est en cours, initiée par la commune, et qui est la première étape d'expropriation pour la réalisation d'une aire de stationnement de 154 places pour les courts et longs séjours. Les parcelles concernées appartiennent à des personnes privées, et sont situées route de la Barliette sur les parcelles cadastrées N°1832, 1827
Il est inéquitable de déclasser un parking public pour le vendre à un promoteur à bon prix, alors que dans le même temps des privés sont expropriés pour réaliser un nouveau parking public dans la même zone, (avec les conditions financières qui sont assorties à ce genre de procédé)

Pour toutes ces raisons, je vous demande Monsieur le Commissaire enquêteur de prononcer un avis TRES DEFAVORABLE à ce déclassement

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de mes salutations les meilleures

Photo N° 1

Date : 25/02/22



Photo N° 2

