DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

COMMUNE DE MONTVALEZAN – Station de La Rosière

Création d'un village Club Med

Enquête publique portant sur la demande d'un permis de construire pour la création d'un village Club Med sur la station de La Rosière – Commune de Montvalezan

Du 1er décembre 2018 au 08 janvier 2019

B – Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Application de l'article R123-19 du code de l'environnement

Commissaire enquêteur : Michel CHARPENTIER

en application de l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Grenoble du 26 septembre 2018

N°E18000314/38

	SOMMAIRE	
	PARTIE B – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ	
1.	**GÉNÉRALITÉS**	**1**
A	Objet de l'enquête publique	1
b	Maîtrise d'ouvrage – Maîtrise d'œuvre	2
2.	**PRÉSENTATION DU PROJET**	**3**
A	Historique	3
B	Justification du projet	3
C	Caractéristiques principales de l'aménagement	4
D	Compatibilité du projet avec les documents réglementaires supérieurs	5
E	La concertation préalable	7
3.	**L'ENQUÊTE PUBLIQUE**	**8**
A	Le dossier soumis à l'enquête publique	8
B	Le déroulement de l'enquête publique	8
4.	**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**	**11**
A	Conclusions générales	11
B	Avis final du commissaire enquêteur	19

Sigles et acronymes utilisés

Ae : **A**utorité **e**nvironnementale
APTV : **A**ssemblée du **P**ays **T**arentaise **V**anoise
BEPos : **B**âtiment à **É**nergie **P**ositive
CE : **C**ode de l'**E**nvironnement
CU : **C**ode de l'**U**rbanisme
DDT : **D**irection **D**épartementale des **T**erritoires
DOO : **D**ocument d'**O**rientations et d'**O**bjectifs
ECS : **E**au **C**haude **S**anitaire
ENR : **É**nergie **R**enouvelable
ERC (mesures) : **É**viter, **R**éduire, **C**ompenser
GES : **G**az à **E**ffet de **S**erre
MOA : **M**aîtrise d'**O**uvr**A**ge ou **M**aître d'**O**uvr**A**ge
MOE : **M**aîtrise d'**Œuvre** ou **M**aître d'**Œuvre**
MRAe : **M**ission **R**égionale d'**A**utorité **e**nvironnementale
OAP : **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation
PADD : **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables
POS : **P**lan d'**O**ccupation des **S**ols
PLU : **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
PPRI : **P**lan de **P**révention des **R**isques d'**I**nondations
PNV : **P**arc **N**ational de la **V**anoise
SCoT : **S**chéma de **Co**hérence **T**erritorial
SDAGE : **S**chéma **D**irecteur d'**A**ménagement et de **G**estion des **E**aux
SRCAE : **S**chéma **R**égional du **C**limat, de l'**A**ir et de l'**E**nergie
SRCE : **S**chéma **R**égional des **C**ohérences **É**cologiques
UTN : **U**nité **T**ouristique **N**ouvelle
ZAC : **Z**one d'**A**ménagement **C**oncerté
ZNIEFF : **Z**one **N**aturelle d'**I**ntérêt **É**cologique, **F**aunistique et **F**loristique
Zone A : Zone **A**gricole
Zone AU : Zone **À** **U**rbaniser
Zone N : Zone **N**aturelle

PARTIE B – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

Désigné le 26 septembre 2018 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble (dossier n°E18000314/38), et faisant application de l'arrêté de Monsieur le Maire de Montvalezan (Savoie) n°2018-248 en date du 12 novembre 2018 fixant les modalités de l'enquête publique préalable au permis de construire pour la création d'un village Club Med sur la commune de Montvalezan – Station de La Rosière, je suis amené à donner mes conclusions et mon avis motivé sur la demande de la SAS Club Med à l'issue de cette enquête publique, conformément à l'article R123-19 du code de l'Environnement.

Mon rapport, accompagné de ses annexes, fait l'objet d'un document séparé, avec lequel le présent document est regroupé. Ces documents distincts forment toutefois un tout indissociable.

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur le site, des observations formulées par le public et les personnes publiques consultées, des explications, objections ou propositions développées par le porteur du projet, des renseignements obtenus auprès des personnes averties et de ma réflexion personnelle.

1 – GÉNÉRALITÉS

A – Objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne le permis de construire relatif au nouveau village du Club Med sur la commune de Montvalezan – La Rosière dont la demande a été déposée le 12 juillet 2018 sous le n° PC 73 176 18 M 1007 en mairie de Montvalezan par la SAS CLUB MED – 11 rue de Cambrai à PARIS CEDEX 19.

Le but de cette enquête publique est d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

Elle doit permettre au plus grand nombre possible de personnes de faire connaître leurs observations et propositions qui seront éventuellement prises en considération par l'autorité compétente amenée à prendre une décision dans le cadre de ce projet.

À l'issue de cette enquête publique :

- ✓ Monsieur le Maire de la Commune de Montvalezan décidera de la suite à donner à la demande de permis de construire déposée par la SAS Club Med – 11 rue de Cambrai à Paris, enregistrée sous le numéro PC073 176 18 M1007.

Dans cette perspective, la présente enquête publique s'inscrit dans le cadre réglementaire et législatif prévu notamment par :

- le chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement articles R123-1 à R123-24 et L123-1 à L123-19 (participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement) ,
- le code général des collectivités territoriales,
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite ENE et notamment ses articles 236 et suivants,
- le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- le code de l'urbanisme et notamment ses articles R423-20 et R423-32,

L'étude d'impact fait référence aux articles suivants :

- les articles L122-1 à L122-3-4 et R122-1 à R122-27 du code de l'environnement,
- le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets , plans et programmes.

La nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration fait référence aux dispositions des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, pour ce qui concerne les rejets d'eaux pluviales.

B – Maîtrise d'ouvrage – Maîtrise d'œuvre et autres intervenants

Le maître d'ouvrage du projet et pétitionnaire du permis de construire est la SAS CLUB MED représentée par M. Claude CARRET, dont le siège social est situé 11 rue de Cambrai – PARIS CÉDEX 19.
Interlocuteurs : M. Claude CARRET – Directeur des constructions Europe-Afrique, Mme Sophie BARRAULT – Directrice du Développement et du Patrimoine France, Suisse, Sénégal, Turquie, Mme Marine CECCARELLI – Responsable Régionale Développement.

2

La maîtrise d'œuvre a été réalisée par l'Atelier Plexus Architectes – 6 rue Beyle Stendhal à Grenoble. Interlocuteur : M. Alain PALMA – Architecte D.P.L.G.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publique est Monsieur le Maire de Montvalezan. Interlocuteurs : M. Jean-Claude FRAISSARD – Maire de Montvalezan, Mme Johanne VALLÉE – Responsable du service de l'urbanisme, Mme Virginie ALLUT – Assistante.

L'étude d'impact a été réalisée par la SAS MDP Consulting – 5A Chemin de la Dhuy à MEYLAN (38240).

Le siège de l'enquête publique a été fixé en mairie de Montvalezan – Mairie – Chef-Lieu – 73700 MONTVALEZAN.

2 – PRÉSENTATION DU PROJET

A – Historique

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Tarentaise Vanoise approuvé le 14 décembre 2017 prévoit dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) la création de l'Unité Touristique Nouvelle (UTN) structurante dite "UTN de l'Altiport de Montvalezan" conformément à la loi Montagne. L'UTN consiste à développer sur ce site d'environ 5,8 ha des hébergements marchands sous forme d'hôtellerie ou de village club et un espace paysager et naturel. L'UTN comporte environ 900 lits touristiques sur environ 46 000 m² de surface de plancher.

La révision dite "allégée" n°1 du PLU approuvée le 28 novembre 2018 par le conseil municipal de Montvalezan avait pour objectifs d'assurer la diversification de l'offre et de permettre l'accueil d'un hébergement touristique et hôtelier de type village-vacances sur le site de l'ancien Altiport, conformément à l'UTN structurante créée par le DOO du SCoT Tarentaise Vanoise. La zone retenue pour cette UTN, classée naturelle au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montvalezan, n'en permettait pas la réalisation (PLU approuvé le 29 septembre 2016, modifié le 26 juillet 2017). Cette révision du PLU a permis la création d'une nouvelle zone adaptée spécifiquement au projet, d'en définir le règlement adéquat et d'assurer la réalisation du projet au moyen d'un Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP n°3). Le projet de révision dite "allégée" n°1 a été arrêté par délibération du conseil municipal de Montvalezan le 17 avril 2018 et approuvé par délibération le 28 novembre 2018 après enquête publique.

B – Justification du projet

La commune de Montvalezan poursuit différents objectifs dont :

- ✓ le confortement de l'offre d'hébergements ;
  - en recherchant une plus grande diversité de l'offre d'hébergements touristiques notamment en renforçant l'offre haut de gamme,
  - en achevant l'urbanisation aux Eucherts et à la Rosière en densifiant les dents creuses,
- ✓ l'accroissement de l'attractivité de la commune,
- ✓ l'amélioration de la fonctionnalité de la commune,
- ✓ la préservation de la qualité du cadre de vie et l'attractivité du territoire,
- ✓ la préservation et la mise en valeur des espaces naturels, sites et paysages de la commune,
- ✓ la préservation des activités agricoles et artisanales.

Un des objectifs du PADD du PLU est de conforter et de diversifier l'offre des hébergements touristiques marchands tout en améliorant leur qualité et leur performance.

L'opération s'inscrit dans le développement de la station de La Rosière d'un point de vue touristique avec un projet permettant la création de lits chauds, la diversification de l'offre, par la création d'un village vacances, et l'ajout d'un produit de qualité dans l'offre d'hébergement de la station.

Elle doit permettre à la station de La Rosière de conforter sa capacité d'accueil en hébergements durablement marchands avec une fréquentation été/hiver.

Ce projet doit :

- ✓ répondre à l'objectif de création de lits marchands durables et de qualité sur la station ;
- ✓ préserver les grands équilibres naturels et limiter la consommation foncière, le choix du site retenu portant, selon le SCoT, sur un espace déjà anthropisé (altiport – choix du stationnement en souterrain) ;
- ✓ conforter la dynamique de la station, tout en diversifiant l'offre d'hébergement et en proposant des services et des équipements pour des populations permanentes et touristiques (hôtellerie/hôtel club avec services et équipements, …) ;

- ✓ diversifier l'offre touristique avec la valorisation de la période estivale et l'étalement des saisons touristiques ;
- ✓ maintenir la population permanente en lui offrant de nouvelles possibilités d'emploi.

C – Caractéristiques principales de l'aménagement

Le projet se situe au niveau de l'ancien altiport, juste en dessous du golf. Il est situé entre 1 900 et 1 970 m d'altitude.

4

DEPUIS LE HAUT DE L'ALTIPORT, EN REGARDANT VERS LE SUD, ROUTE D'ACCES AU GOLF SUR LA DROITE (OUEST), REPLAT CENTRAL AU NIVEAU DE LA PISTE, ET VUE DEGAGEE SUR LES MASSIFS ET LA VALLEE

Le projet consiste en la création d'un Village Club de 1 078 lits touristiques (dont 422 pour le personnel), 4 et 5 tridents sur une surface totale de plancher de 42 984 m². Le Village Club est constitué de 6 bâtiments :

- ✓ 4 bâtiments d'hébergement Club 4 Tridents : bâtiments A, B, C et D : leur disposition et orientation permettent à chaque chambre de bénéficier d'une vue exceptionnelle sur le paysage ; le bâtiment D est implanté de l'autre côté de la piste de ski (piste bleue) et est relié au Club par un tunnel piéton creusé sous la piste.
- ✓ 1 bâtiment central abritant les services généraux (restaurants, accueil, espace animation, bar, piscine,…) : bâtiment E ; il est le cœur animé du projet ;
- ✓ 1 bâtiment d'hébergement résidence 5 Tridents : bâtiment 5T : il abrite des suites de luxe ; de par sa situation il possède une autonomie potentielle et une grande quiétude vis-à-vis du reste des installations proposées. Il est ainsi connecté au bâtiment central au niveau -1, afin de pouvoir bénéficier de tous les services généraux. La disposition de ses espaces lui permet de tourner le dos aux activités du Club pour bénéficier d'espaces intérieurs et extérieurs très calmes et idéalement exposés aux magnifiques vues sur le paysage.

Un parking souterrain est prévu sous le Village Club pour la clientèle (249 places).

Le projet de Village Club répond aux objectifs de la commune de Montvalezan de conforter l'offre de l'hébergement en renforçant l'offre haut de gamme.

Le projet prend place sur une emprise de 31 272 m². Le nombre maximum de niveaux est de 12, dont 3 en souterrains. La surface de plancher du projet global est de 42 984 m² ; la surface totale affectée au stationnement est de 6 764 m².

La disposition des volumétries "en peigne" présente un intérêt paysager en préservant les vues sur site vers l'amont ou l'aval. Le projet propose des volumétries fragmentées et diversifiées. Les bâtiments d'hébergement sont ainsi travaillés avec une expression traditionnelle, dans ses formes, couleurs et matériaux. Tous les volumes proposés sont à échelle humaine et, malgré l'ampleur du programme, la perception qui en résultera sera celle d'un village de montagne.

Le bâtiment E central possède, quant à lui, une expression contemporaine d'une grande simplicité. Ses lignes épurées, dont les horizontales sont soulignées, atténuent sa massivité et diminuent la perception de sa hauteur réelle.

Le bâtiment 5 Tridents, situé en partie aval du projet est de hauteur modérée (R+3) par rapport au reste du programme. Il en résulte une gradation progressive des hauteurs des constructions, permettant une transition entre le projet et les constructions existantes et la forêt, évitant ainsi toute rupture d'échelle, toute discontinuité, dans le tissu bâti.

La partie de la piste de l'ancien aérodrome qui se trouve en contrebas du projet, sera paysagée. L'enrobé sera fraisé et elle sera intégralement remodelée et paysagée, pour redevenir un espace naturel. Des bassins d'orage y seront implantés.

Le projet est estimé à 120 M€ TTC.

J'estime que le projet soumis à l'enquête est présenté dans le dossier mis à disposition du public dans toutes ses composantes. Il vise un objectif très clairement exprimé répondant à celui de la commune de Montvalezan qui est de conforter l'offre de l'hébergement en renforçant l'offre haut de gamme.

D – Compatibilité du projet avec les documents réglementaires supérieurs

Le SCoT Tarentaise Vanoise a été approuvé le 14 décembre 2017. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) constitue la partie réglementaire du SCoT et traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le rapport d'opposabilité entre les prescriptions du DOO et les documents d'urbanisme locaux (mais aussi les ZAD, les ZAC et les opérations de plus de 5 000 m² de surface de plancher) est un rapport de compatibilité. La compatibilité implique une obligation de non contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure, en laissant une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations des documents ou normes supérieurs.

Le DOO du SCoT Tarentaise Vanoise s'organise autour de 6 axes dont le développement d'"une attractivité touristique qui repose sur la qualité et la diversification".

À ce titre le DOO crée l'UTN de l'altiport à Montvalezan.

Le projet objet de la demande de permis de construire sur laquelle porte la présente enquête publique s'inscrit dans ce cadre.

6

Dans la continuité des objectifs nationaux et des objectifs du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), il ressort du DOO que le territoire souhaite s'engager dans un développement énergétiquement sobre et renforcer la mobilisation de ses ressources locales pour réduire sa dépendance aux énergies fossiles.

Le 6ème axe autour duquel DOO s'organise en déclinaison des orientations définies dans le PADD est la "maîtrise des gaz à effets de serre et des consommations énergétiques, des risques et des nuisances anticipées". À ce titre, le DOO vise :

- ✓ la réduction des consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du territoire ;
- ✓ la valorisation des ressources énergétiques locales.

Dans le cadre du 1er objectif, le DOO énonce plusieurs prescriptions (i.e. des orientations dont la mise en œuvre est nécessaire), dont la **généralisation des constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable**.

Au titre du 2nd objectif, le DOO rappelle l'opportunité dont dispose le territoire de pouvoir s'appuyer sur le gisement en énergies renouvelables locales et prioritairement le solaire (thermique et photovoltaïque). Là aussi le DOO énonce plusieurs prescriptions dont le **développement de constructions comportant des équipements de production d'énergie renouvelable permettant de remplir des critères de performances énergétiques**.

Dans le cadre du présent projet, le pétitionnaire estime que le choix d'énergies renouvelables pour la production de chaud et d'eau chaude sanitaire pour un bâtiment tel que le Club Med et sa situation géographique, montre trop de contraintes techniques et financières. Il retient par conséquent un dispositif de chauffage électrique et de production d'ECS au fioul sans aucun recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable, pour un bâtiment très fortement énergivore (consommation d'énergie primaire estimée à 143 kWh EP/m²/an), en totale contradiction avec les prescriptions du DOO du SCoT Tarentaise Vanoise.

Dans ces conditions, j'estime que le projet présenté par le pétitionnaire n'est pas compatible sur ce point avec les prescriptions du DOO du SCoT Tarentaise Vanoise.

Le PLU de Montvalezan a été approuvé le 29 septembre 2016. La zone d'étude est comprise dans deux zones classées Nl – zone naturelle de loisirs et N – zone naturelle et forestière. Ces zones n'autorisant pas la construction de bâtiments, une révision allégée du PLU a été arrêtée le 29 mars 2018 et approuvée le 28 novembre 2018 afin de modifier la zone N en 1AUDs. Cette révision a permis la création d'une nouvelle zone adaptée spécifiquement au projet, d'en définir le règlement adéquat et d'assurer la réalisation du projet au moyen d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP n°3).

Dans le cadre de cette OAP n°3 inscrite au PLU de Montvalezan, il est indiqué, s'agissant du confort thermique des constructions : "l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal".

J'estime que le projet de création d'un village Club Med ne s'inscrit pas, sur ce point, en compatibilité avec l'OAP n°3 du PLU de Montvalezan révisé en date du 28 novembre 2018.

La commune de Montvalezan est incluse dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021. Il fixe trois objectifs généraux :

- limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols par réduction de l'artificialisation ou par l'utilisation des terrains déjà bâtis pour accueillir de nouveaux projets d'urbanisation ;
- réduire l'impact des nouveaux aménagements : tout projet doit viser à minima la transparence hydraulique de son aménagement vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant l'infiltration ou la rétention à la source ;
- désimperméabiliser l'existant.

Les dispositifs techniques du projet ont été choisis afin de ne pas augmenter les ruissellements et donc de ne pas aggraver les crues. Compte tenu des investigations géotechniques, les eaux pluviales du projet ne seront pas infiltrées. Le projet s'accompagnera de dispositifs de régulation du ruissellement afin de ne pas augmenter les débits au niveau de l'exutoire. Les eaux pluviales seront collectées, régulées puis évacuées, via le réseau de collecte des eaux pluviales communal puis vers le milieu superficiel. Le raccordement du projet au réseau pluvial sera limité aux eaux de ruissellement générées par l'opération immobilière après transit dans un bassin de rétention

Le projet m'apparaît compatible avec les orientations du SDAGE : l'intégralité des eaux pluviales sont collectées vers les dispositifs de régulation. Le projet vise une transparence hydraulique vis-à-vis d'une situation non aménagée conformément au SDAGE. Le projet prévoit la mise en place de dispositifs de régulation et infiltration dimensionnés jusqu'à l'occurrence 30 ans. .

E – Concertation préalable et information

À ma connaissance, aucune obligation réglementaire n'existe quant à une concertation préalable dans le cadre d'un tel projet privé, qui a pour obligation de s'inscrire dans le cadre de documents de planification (SCoT, PLU) qui ont fait l'objet, en leur temps, de procédures de concertation et d'enquêtes publiques, préalablement à leurs approbations (resp. 14/12/2017 et 28/11/2018).

J'observe que deux réunions ont été organisées préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, les 12 avril 2018 et 27 juin 2018, ayant rassemblé respectivement 70 et 40 participants environ. Le 22 mars 2018, une visite du Club Med de Valmorel a été organisée en présence des communes de Valmorel et Montvalezan, du Club Med, des architectes, des représentants des domaines skiables et des socioprofessionnels de Valmorel et Montvalezan.

À l'issue de ces réunions de présentation, plusieurs modifications ont été apportées au projet (hauteur des bâtiments, …). C'est pourquoi le maître d'ouvrage a souhaité, préalablement à l'ouverture de la présente enquête publique, procéder à une nouvelle présentation du projet tenant compte de ces ajustements, le 13 novembre 2018.

J'estime que la concertation mise en œuvre, non obligatoire, avant la mise à l'enquête publique sous la forme de présentations et échanges sur le projet, est adaptée à l'opération, ces manifestations venant s'ajouter aux réunions antérieures liées à l'élaboration du SCoT ou à la révision du PLU, et permettaient à chacun de connaître les objectifs recherchés et les moyens mis en œuvre.

3 – L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A – Le dossier soumis à l'enquête publique

La composition du dossier mis à l'enquête est présenté dans mon rapport (§2D).

Sa conception est de bonne qualité. Il est exhaustif, ce qui contribue à l'information du public mais peut aussi en rendre plus difficile sa lecture complète par le public.

L'étude d'impact (décrite et analysée §2E de mon rapport), document essentiel pour l'information du public comportant 371 pages, fait l'objet d'un document séparé. Son volume et sa complexité peuvent rebuter un lecteur non spécialiste. La présence d'un bon résumé non technique d'une vingtaine de pages reprenant sous forme synthétique chacune des rubriques la rend beaucoup plus accessible.

Cette étude d'impact m'apparaît bien structurée et comprend un diagnostic documenté ainsi qu'un ensemble d'analyses qui appréhendent de manière satisfaisante les différentes problématiques liées à l'environnement et à la santé des populations.

Outre l'étude d'impact, le dossier comprend l'ensemble des pièces techniques nécessaires à l'instruction du permis de construire par les services compétents et énumérés dans la réglementation (plan de masse, coupes, façades, plans de toitures, perspectives, vues proches, vues lointaines, plan des niveaux, notice accessibilité, notice sécurité incendie, …).

J'ai noté la présence d'une notice d'insertion dans le site, apportant les justifications aux choix architecturaux faits quant à l'implantation du projet, et décrivant d'une façon très explicite le paysage et l'environnement existant, le projet et son insertion dans le site. J'ai regretté l'absence dans le dossier de visualisation du projet en période estivale. En ayant fait la remarque au maître d'ouvrage, des photomontages ont été apportées au dossier en pièces complémentaires avant ouverture de l'enquête publique.

L'étude de faisabilité énergétique et la notice thermique présentes au dossier m'apparaissent claires et accessibles bien que très techniques, mais toutefois incomplètes.

Enfin, le dossier soumis à l'enquête publique rappelle le contexte réglementaire, en portant mention des textes qui régissent l'enquête et l'indication de la façon dont celle-ci s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée.

J'estime que le dossier soumis à l'enquête est recevable vis-à-vis de l'information du public et sur le plan réglementaire, même si son volume a pu sembler rébarbatif à une partie du public et si certains points auraient mérité d'être précisés.

B – Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du samedi 1er décembre 2018 au mardi 08 janvier 2019 inclus, soit durant 39 jours consécutifs.

Les mesures de publicité ont été prises afin que l'information du public soit conforme à la réglementation voire au-delà, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Je me suis tenu à la disposition du public à l'occasion de cinq permanences en mairie de Montvalezan.

À l'issue de l'enquête publique j'ai remis le 14 janvier 2019 au maître d'ouvrage les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Il m'a communiqué ses observations le 23 janvier 2019, sous la forme d'un mémoire en réponse annexé à mon rapport.

Les différentes étapes de la procédure d'enquête publique m'apparaissent avoir été respectées dans leur forme et dans les délais, la publicité de l'enquête, notamment, a été conforme et s'est faite dans les délais prescrits.

J'ai trouvé un bon accueil auprès de Monsieur le maire de Montvalezan, de ses services, du maître d'ouvrage … J'ai pu bénéficier de la part des différents interlocuteurs que j'ai rencontrés d'une écoute permanente et d'une bonne réactivité à répondre à mes questions ou à me fournir les éléments ou documents qui m'étaient nécessaires pour la compréhension et le traitement du dossier.

J'ai été très sensible et j'ai apprécié la disponibilité de Monsieur le Maire de Montvalezan qui, outre son accompagnement personnel lors de la visite du site que j'ai souhaité effectuer, a souhaité me rencontrer lors de chacune des 5 permanences que j'ai tenues en mairie, ce dont je le remercie.

L'enquête publique portant sur le permis de construire pour la création d'un village Club Med sur la station de La Rosière – Commune de Montvalezan, m'apparaît avoir été organisée et s'être déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévues par la réglementation, la jurisprudence et les usages. Les obligations relatives à la publicité par affichage et voie de presse, à la présence du commissaire enquêteur et à la forme du registre d'enquête, ont été respectées et ont permis une bonne information de l'ensemble des personnes intéressées par l'opération. Le public a disposé des horaires habituels d'ouverture de la mairie de Montvalezan pour consulter le dossier et s'exprimer.

Le dossier mis à disposition du public est resté complet tout au long de l'enquête. Le dossier était également accessible sur internet, identique au dossier "papier" mis à disposition du public en mairie de Montvalezan, et le public avait la possibilité de s'exprimer par mail ou via le registre dématérialisé, disponible 24h/24 et 7j/7.

Aucun incident n'a été porté à ma connaissance au cours de l'enquête. Le dossier est resté accessible au public tout au long de l'enquête, que ce soit en mairie de Montvalezan aux jours et heures habituels d'ouverture au public, que par le bais du registre dématérialisé accessible 24 heures/24 et 7 jours/7. J'observe que sur la période de l'enquête, aucune difficulté particulière n'est venue perturber l'accessibilité de la mairie de Montvalezan (enneigement ou barrages routiers).

J'estime que cette enquête publique préalable au permis de construire pour la création d'un village Club Med sur la station de La Rosière – Commune de Montvalezan est recevable dans son déroulement et sur le plan réglementaire.

La participation du public

La mobilisation du public a été relativement faible à l'égard de l'enquête, que ce soit lors des permanences tenues en mairie de Montvalezan ou hors permanences par rapport au dossier consultable à l'accueil de la mairie (dossier "papier" + poste informatique). Par contre le registre dématérialisé (https://www.registre-dematerialise.fr/1036) a été l'objet de nombreuses consultations (978 visiteurs) et téléchargements (2 697).

Je n'ai pas connaissance d'incidents qui auraient pu perturber notablement le bon déroulement de l'enquête publique, l'accès au dossier ou l'envoi d'observations par courriels (enquete-publique-1036@registre-dematerialise.fr). Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public.

Je regrette que la fréquentation du public en mairie ait été aussi faible pendant ou en dehors des permanences organisées. Ceci peut sans doute s'expliquer par plusieurs facteurs :

- le projet est en gestation depuis plusieurs mois et il est connu de la population ;
- le SCoT Tarentaise Vannoise approuvé, après enquête publique, le 14 décembre 2017, prévoit une UTN localisée sur la commune de Montvalezan, au niveau de la station de La

Rosière sur le secteur de l'ancien altiport, comportant environ 900 lits touristiques sur environ 46 000 m² de surface de plancher, pour une surface touristique pondérée (STP) d'environ 18 400 m². ;

- l'enquête publique pour la révision simplifiée n°1 du PLU de Montvalezan s'est déroulée du 13 août au 15 septembre 2018 (soit environ 3 mois avant la présente enquête). Cette révision simplifiée avait pour but de faire évoluer le zonage du PLU afin de créer une zone adaptée au projet, d'en définir le règlement adéquat et d'assurer la réalisation du projet au moyen d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- plusieurs réunions de présentation du projet ont été organisées au cours des derniers mois, dont une le 13 novembre 2018 soit moins de 3 semaines avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- le nombre d'habitations riveraines du projet ou susceptibles d'être impactées par le projet est très faible.

10

J'observe qu'une part importante des observations recueillies durant l'enquête émane de vacanciers, pas nécessairement informés des procédures menées antérieurement et rappelées précédemment.

Il semble que le public s'est senti déjà informé du projet, peut-être jugé peu important ou sans incidence sur leur environnement, d'où, peut-être, une certaine absence d'envie de s'exprimer, l'ayant déjà fait lors des enquêtes précédentes.

L'ensemble de ces éléments ont sans doute contribué à une faible mobilisation du public lors de cette enquête publique.

4 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A – Conclusions générales

Il n'est pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif de l'enquête publique.

Par contre il m'appartient d'indiquer s'il me semble que le projet de création d'un village Club Med soumis à l'enquête publique préalablement à la signature éventuelle du permis de construire est réaliste, pertinent et d'intérêt général. Il m'appartient également d'exprimer un avis quant à la légalité de la procédure et s'il me semble qu'elle a été respectée dans la conduite de l'opération.

Sur la procédure

L'ensemble de la procédure initiée par Monsieur le Maire de Montvalezan en vue de l'éventuelle signature du permis de construire relatif au projet de création d'un village Club Med me semble avoir été correctement traitée, tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la réglementation en vigueur.

En amont de l'ouverture de l'enquête, je me suis attaché à apporter les conseils pour qu'il en soit ainsi et je me suis efforcé de rapporter ensuite de manière objective les modalités et le déroulement effectif de la procédure d'enquête publique.

Au vu des différents paragraphes développés précédemment et dans mon rapport, et par référence à l'arrêté municipal n°2018-248 du 12 novembre 2018, prescrivant l'enquête publique, il me semble que la procédure a bien été respectée.

Sur le dossier mis à disposition du public

J'estime que le dossier était clair et compréhensible par le public et qu'il comportait toutes les pièces exigées par la réglementation.

S'agissant du projet de création d'un village Club Med clairement identifié et défini pour lequel il est procédé à une enquête publique environnementale préalable à la délivrance d'un permis de construire, le dossier d'enquête énonce le contenu de ce programme et comporte les raisons et les arguments ayant motivé le recours à la procédure d'enquête publique.

À mon sens, ce dossier d'enquête répond aux demandes d'informations, d'explications et aux interrogations qui peuvent être soulevées par la population, permettant à chacun de comprendre clairement la nature du projet, les dispositions prévues pour son intégration dans le milieu environnant, les objectifs recherchés et les mesures d'accompagnement du projet dans sa phase de réalisation.

Je regrette toutefois que l'étude de faisabilité énergétique prévue par l'article R111-22-1 du code de la construction et de l'habitation, réalisée par la société ABAC Ingénierie, prestataire du Club Med, soit aussi succincte et élimine à priori les solutions existantes de production de chaleur par énergie renouvelable sans justification, posant comme axiome : "les besoins en eau chaude sanitaire et en chauffage pour le Club Med sont très conséquents. Associés à sa situation géographique, ils éliminent la plupart des solutions existantes de production de chaleur par énergie renouvelable" (p2/8 § 1a – Contexte de l'étude de faisabilité énergétique).

Sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 39 jours consécutifs, soit une durée très sensiblement plus longue que ne l'impose la réglementation. Il me semble que cette durée

permettait à chacun de prendre connaissance du dossier et de s'exprimer quelles que soient ses disponibilités et préoccupations durant la période des fêtes de Noël et de Nouvel An.

J'estime que le public a disposé du temps nécessaire, des moyens de consulter le dossier d'enquête et d'être aussi parfaitement informé que possible, afin de formuler ses observations en connaissance de cause.

J'estime que le nombre de permanences organisées en mairie de Montvalezan était très suffisant et que les conditions d'accueil pendant ces permanences étaient très satisfaisantes.

Le public a pu s'exprimer en toute liberté avec des temps d'échange confortables avec le commissaire enquêteur.

Après étude du dossier et des observations du public, j'ai établi un mémoire des questions et observations, inclus dans mon procès-verbal de synthèse. Celui-ci a été remis au responsable du projet qui y a apporté ses réponses. J'estime que le maître d'ouvrage du projet a répondu à toutes les questions de façon claire et circonstanciée, sans chercher à les éluder. Les observations et les réponses apportées à chacune d'elles par la maîtrise d'ouvrage sont présentées dans mon rapport avec mes propres observations.

Sur le projet et les observations du public

Il m'apparaît à l'examen des 69 contributions recueillies durant l'enquête publique, qu'une très grande partie des participants n'ont pas souhaité s'exprimer par rapport au permis de construire dont la demande a été déposée en mairie de Montvalezan, mais sur le principe d'une telle opération, sur son importance et sur l'emplacement retenu.

Comme rappelé précédemment, cette opération d'aménagement dispose aujourd'hui d'une base administrative et juridique tirée des procédures antérieures qui déclinent quelques principes structurants pour composer le programme et définir le contenu des opérations à réaliser, à savoir :

1. l'approbation du SCoT Tarentaise Vanoise le 14 décembre 2017 après enquête publique (02 mai 2017 au 02 juin 2017), créant l'Unité Touristique Nouvelle structurante dite "UTN de l'Altiport de Montvalezan" conformément à la loi Montagne consistant à développer sur ce site d'environ 5,8 ha des hébergements marchands, avec une fréquentation été/hiver, sous forme d'hôtellerie ou de village club et un espace paysager et naturel. Cette UTN comporte environ 900 lits touristiques sur environ 46 000 m² de surface de plancher (Source : SCoT Tarentaise Vanoise – Rapport de présentation pp 474 à 477 et SCoT Tarentaise Vanoise – DOO pp 46-47)
2. la révision allégée n°1 du PLU de Montvalezan approuvée le 28 novembre 2018, après enquête publique du 13 août 2018 au 14 septembre 2018, visant à l'adaptation du PLU, en formalisant réglementairement la création de cette UTN en faisant évoluer le zonage du secteur retenu au SCoT vers une zone à urbaniser dédiée spécifiquement à ce projet, en définissant le règlement adéquat et en créant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°3) précisant les conditions de réalisation de l'opération.

J'estime que le dossier de permis de construire mis à l'enquête décline et prend compte ces principes.

Je constate qu'une part significative des observations, émanant en grande partie de vacanciers et portant sur la taille trop importante du projet ou sa localisation inadéquate, aussi légitimes soient-elles, ne sont pas adaptées à l'objet de la présente enquête, le projet objet de la demande de permis de construire s'inscrivant, à mon sens, dans le cadre fixé par le SCoT et le PLU.

Inconvénients, risques et incertitudes du projet

- le projet aura sans aucun doute un impact sur le milieu naturel, faune et flore locale. Toutefois il convient de noter que les espèces inventoriées sur le territoire concerné sont considérées comme présentant seulement des enjeux faibles à moyens ;

- bien que très anthropisée, la zone d'étude est un lieu de passage pour des individus de tétras Lyre, espèce non protégée mais qui fait l'objet d'un plan d'action ;
- le Lycopode des Alpes, espèce protégée au niveau national, a été observé sur la zone d'étude ;
- l'impact visuel sur les paysages et pour les proches du site ne peut être totalement effacé compte tenu de l'importance du projet. On observe toutefois que la zone d'étude, visible depuis le versant opposé, est relativement masquée sur le versant du soleil par la présence de boisements ; s'agissant des perceptions à l'intérieur du site, elles montrent un espace anthropisé par la présence de l'ancien altiport bétonné et par une végétation rase et peu diversifiée. En second lieu, le projet étant en discontinuité des habitations ne va pas engendrer de covisibilité avec les habitations existantes ;
- comme pour toute opération d'importance, l'impact durant les travaux ne peut être évacué. J'estime que le porteur du projet s'attache à limiter à la fois dans le temps et en intensité les nuisances, notamment pour ce qui concerne la circulation et le stationnement lors du chantier, ou encore l'information des riverains ou de la clientèle du golf ;
- un des bâtiments est localisé en partie sur la piste bleue réduisant la largeur de celle-ci d'environ 10 m ;
- l'implantation du village club et les dépôts de terre liés aux terrassements entraineront la suppression d'une piste de VTT ; une piste hivernale de randonnée située sur la partie basse de l'actuel altiport sera également impactée. Plusieurs réunions de concertation avec la mairie et le domaine skiable de La Rosière ont eu lieu afin de définir la relocalisation de ces activités. La suppression d'un chemin damé piétons sera compensée par un cheminement piéton reliant La Rosière et Les Eucherts en passant par le Club Med ;
- la route d'accès à la zone de projet, non déneigée, est utilisée pour la pratique de chien de traineau. L'ouverture de la route pour l'accès au village Club Med aura pour conséquence la suppression de la piste pour cette pratique. Là aussi des concertations sont engagées pour définir des conditions de relocalisation de l'activité, plusieurs sites ont été proposés et une concertation active est en cours pour valider un des scénarios ;
- le projet ne m'apparaît pas compatible avec la prescription du SCoT Tarentaise Vanoise en matière de généralisation des constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (§2-D précédent) ;
- le projet ne m'apparaît pas compatible avec la prescription du SCoT Tarentaise Vanoise en matière de développement de constructions comportant des équipements de production d'énergie renouvelable permettant de remplir des critères de performances énergétiques (§2-D précédent) ;
- le projet ne m'apparaît pas en compatibilité avec l'OAP n°3 du PLU de Montvalezan révisé en date du 28 novembre 2018 prévoyant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaires notamment).

Aspects positifs et avantages du projet

- le projet ne réduit pas la surface agricole : situés sur l'ancien site de l'altiport de la Rosière, les terrains concernés par le projet ne présentent pas d'intérêt agronomique et ne sont pas classés terres agricoles ;
- le projet en lui-même ne présente pratiquement pas de nuisances ; le cas échéant des mesures de réduction ou de compensation adaptées sont prévues ;
- le projet s'accompagne de dispositifs de régulation du ruissellement des eaux pluviales ;
- à l'occasion de la suppression de l'altiport, l'espace, qualifié de "friche" au SCoT Tarentaise Vanoise (p. 477 du rapport de présentation), sera revalorisé : les espaces extérieurs seront végétalisés et le projet sera intégré le long des courbes de niveau ; une re végétalisation des zones de terrassements non équipées permettra de retrouver un couvert végétal plus rapidement ; tous les abords seront revégétalisés par remise de terre végétale et ensemencement de type pelouse alpine ;

- le projet semble être accepté par le public habitant ou exerçant professionnellement à La Rosière qui s'est déclaré favorable au projet, aucun rejet semble s'être manifesté au cours des réunions préalables de présentation, même si certaines critiques s'étaient alors manifestées mais ont été prises en considération par la Maîtrise d'ouvrage ;
- le projet est bénéfique pour la commune de Montvalezan et pour l'ensemble du territoire, en termes de notoriété notamment ;
- la réalisation d'opérations du même type sur d'autres sites montre que le projet contribuera à l'activité économique de la station durant la phase de chantier comme en phase d'exploitation ;
- les études de faisabilité et de prospective financière menées par la commune montrent que les recettes pouvant être attendues et les coûts de court et moyen termes sont maîtrisés ;
- les recettes estimées pour la commune (taxe d'aménagement, taxe de raccordement à l'égout, cession du foncier) équilibrent le coût des travaux de viabilisation (recalibrage voirie, réseaux secs et réseaux humides) de l'ensemble des projets communaux ;
- les retombées financières annuelles escomptées, pour la commune de Montvalezan, sont significatives : environ 750 000 € soit 16% de recettes supplémentaires sur la base 2017 (taxe foncière, cotisation foncière des entreprises, redevance domaine skiable, taxe de séjour) ;
- les retombées économiques des clients supplémentaires pour le domaine skiable de la Rosière et la Commune de Montvalezan seront significatives ;
- les éléments chiffrés fournis par le responsable du domaine skiable montrent que le domaine skiable est en mesure d'accueillir les skieurs supplémentaires espérés, tant en ce qui concerne la capacité en lits touristiques du Domaine La Rosière – Espace San Bernardo par rapport à d'autres stations, que par rapport à la capacité des télésièges loin d'être à saturation, ou encore par rapport à la sécurité sur les pistes ;
- les impacts économiques sont importants pour le territoire, liés aux dépenses des GM, GO et GE, du côté des partenaires contractuels : ESF, remontées mécaniques, sécurité…, des fournisseurs locaux, des commerçants locaux, des rentrées de taxes et impôts (10,9 M€ au total sont injectés chaque année sur la station de Valmorel par l'opération du club Med comparable à celle de La Rosière) ;
- le projet est générateur d'environ 400 emplois directs, 600 emplois indirects, 80 000 journées skieurs/hiver. Ce sont également 60 moniteurs dédiés au club ;
- conformément aux prescriptions du SCoT (p. 46/120 du DOO : des moyens seront mis en œuvre pour assurer la commercialisation d'au moins 70% des séjours d'hiver hors du traditionnel samedi/samedi – Conventionnement loi Montagne), les séjours en hiver seront proposés de dimanche à dimanche afin de ne pas accentuer l'effet de l'augmentation de la circulation en période de pointe le samedi sur la station ;
- le projet est générateur de retombées économiques avec l'apport de clients supplémentaires au golf de la Rosière en période estivale ;
- le projet va être à l'origine de la revalorisation des espaces artificialisés de l'altiport ;
- la re végétalisation des zones remaniées limiteront les impacts paysagers ;
- le pétitionnaire s'engage à réhabiliter la partie basse de l'altiport, après le dépôt des remblais ; une étude sera réalisée par le paysagiste de l'opération pour définir les objectifs paysagers ;
- le projet se situant en discontinuité des habitations et de l'enveloppe urbaine du hameau de l'Averne et des Eucherts, une adaptation de l'éclairage extérieur du Club Med est prévu afin de réduire les pollutions lumineuses sur la faune.

Sur l'étude d'impact

Une étude d'impact se doit d'être à la fois :

- **<u>un instrument de protection de l'environnement</u>** : la préparation de l'étude d'impact permet d'intégrer l'environnement dans la conception et les choix d'aménagement du

projet, afin qu'ils soient respectueux de l'homme, des paysages et des milieux naturels, qu'il économise l'espace et limite la pollution de l'eau, de l'air et des sols ;
- **un outil d'information pour les institutions et le public** : pièce officielle de la procédure de décision administrative, elle constitue le document de consultation auprès des services de l'État et des Collectivités. Elle est également un outil d'information du public qui peut consulter ce dossier dans le cadre de l'enquête publique ;
- **un outil d'aide à la décision** : l'étude d'impact constitue une synthèse des diverses études environnementales et techniques menées aux différents stades d'élaboration du projet.

Présentant les contraintes environnementales, l'étude d'impact analyse les enjeux du projet vis-à-vis de son environnement et envisage les réponses à apporter aux problèmes éventuels.

L'étude d'impact permet donc au maître d'ouvrage, au même titre que les études techniques, les études économiques et les études financières d'améliorer le projet.

Une étude d'impact, obligatoire pour ce projet, est jointe au dossier. Elle apporte toutes les informations voulues sur l'environnement naturel, humain et paysager. Pour son insertion dans le site, des photomontages ont été jointes au permis de construire qui illustrent et définissent l'intégration de cet équipement dans son contexte géographique et communal.

Il m'apparaît que, par rapport à l'étude d'impact présentée :

- les tableaux des enjeux, des effets et des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont clairs et faciles à comprendre ;
- le résumé non technique aborde tous les éléments essentiels pour une bonne compréhension des grandes lignes du projet. Il est clair et facilite la lecture et la compréhension du dossier par le public ;
- l'étude d'impact est conforme aux dispositions du code de l'environnement. Elle me paraît complète et bien documentée ;
- l'étude paysagère fait émerger la capacité du site à accueillir le projet de village de vacances Club Med et les différentes perceptions visuelles de celui-ci ;
- je considère que la prise en compte de l'insertion paysagère dans l'environnement est complète et bien étudiée.

J'observe néanmoins que dans le cadre de la révision simplifiée n°1 du PLU, l'autorité environnementale, recommandait "de répondre aux exigences du SCoT en démontrant que les risques naturels ont été effectivement été étudiés et en prescrivant les dispositions nécessaires à leur prise en compte". La commune précisait alors : "il pourrait être envisagé de prévoir une obligation de réalisation une étude géotechnique au stade permis de construire, notamment au titre des mesures d'évitement [ME] et de réduction [MR]". Tel n'est pas le cas dans les mesures ERC présentées à l'étude d'impact.

L'étude d'impact doit, en application de l'article R122-5, 8° et 9° du code de l'environnement, présenter les mesures prises en faveur de l'environnement et les principales modalités de suivi de ces mesures ainsi que les effets attendus. La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes. Ces dispositions m'apparaissent être respectées dans le dossier proposé. J'aurais toutefois aimé trouver un tableau de synthèse, récapitulant l'estimation des dépenses correspondantes aux différentes mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées, en distinguant les coûts liés à la phase de chantier, de ceux liés à la phase d'exploitation, ces estimations étant seulement présentées dans le cadre de la description de chacune des mesures, plusieurs étant absentes ou restant à évaluer.

Après avoir étudié le projet et pris connaissance des observations du public, je constate que le porteur du projet a pris de nombreuses dispositions pour une bonne intégration du projet dans l'environnement, naturel, humain et paysager. Il a également pris en considération plusieurs des remarques ou suggestions émises par le public lors des présentations du projet, organisées préalablement à l'enquête publique (3 réunions).

En conclusion provisoire, j'estime, à titre personnel, que le bilan avantages / inconvénients présenté ci-dessus est largement positif au titre de l'intérêt général. Le porteur du projet a su proposer des aménagements qui minimisent ses inconvénients. J'estime que la réduction des impacts locaux a été recherchée de façon satisfaisante par la maîtrise d'ouvrage.

Sur la prise en compte des énergies renouvelables et l'intégration du projet dans une démarche de développement durable

Il est souligné dans le dossier, j'estime à juste titre, que le site bénéficie d'un ensoleillement exceptionnel.

16

Aussi, dans le cadre de la transition énergétique, et à titre personnel, je regrette qu'une priorité n'est pas été attribuée à l'utilisation d'énergies renouvelables disponibles sur le site et sans limite comme précisé dans l'étude de faisabilité énergétique, notamment pour la production d'eau chaude sanitaire, la consommation d'eau chaude étant devenue la plus énergivore du bâtiment.

Il s'agit là d'un choix économique et architectural que l'on peut comprendre à la lecture , d'une part, de l'étude de faisabilité énergétique (partie 2 – Évaluation des coûts de consommation énergétiques et d'exploitation complétée dans le cadre du mémoire en réponse du maître d'ouvrage à mon procès-verbal de synthèse), d'autre part en considération de la volonté de privilégier une architecture "de pignons", orientée sud, souvent mise en œuvre en référence à une architecturale traditionnelle dans la région, mais pénalisant l'implantation de panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques.

M'inscrivant personnellement dans la logique de transition écologique poursuivie par les pouvoirs publics, je regrette qu'un tel investissement, que le Club Med entend renouveler à l'avenir sur le territoire savoyard, ne s'inscrive dans cette logique, en ne proposant pas un projet durable, un projet innovant, s'emparant de la démarche pour anticiper les mutations à venir. J'observe que dans le cadre de la note annexée au mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse, le pétitionnaire souligne qu'il "a toujours été sensible et proactif sur la réduction des consommations énergétiques et sur le développement durable de ses constructions et rénovations". Dans cette même note annexe, il est précisé que "la stratégie du club est aussi d'être pionnier en écoconstruction et développement durable afin de proposer des constructions exemplaires, à faible consommation énergétique". Je regrette que cette stratégie ne soit pas appliquée au projet de village vacance à La Rosière, le pétitionnaire rejetant le recours aux énergies renouvelables pour des raisons uniquement architecturales et économiques.

Je déplore que le projet ne s'inscrive pas dans une démarche de développement durable en se satisfaisant du respect de la RT 2012 qui s'impose pour ce type de bâtiment, sans chercher à aller plus loin pour un bâtiment particulièrement énergivore compte tenu de ses équipements (consommation d'énergie primaire de 143 kWh EP/m²/an – Chauffage, production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, d'éclairage et d'auxiliaires), sans montrer d'ambition forte dans une démarche environnementale. Une démarche plus ambitieuse aurait pu se traduire par la mise en œuvre de dispositions permettant, sinon d'atteindre, pour le moins de se rapprocher des objectifs de la future réglementation environnementale 2020 (RE 2020) qui succédera à la RT 2012 vieillissante, et qui mettra en œuvre le concept de Bâtiment à Énergie Positive (BEPos), dont le principal objectif sera de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif et instaurera le recours aux énergies renouvelables. Concrètement ils devront produire au moins autant d'énergie qu'ils en consomment.

Sur un site aussi remarquable que celui de La Rosière, on aurait pu imaginer un bâtiment "exemplaire", un projet "pilote", une opération "phare", dans le cadre de la stratégie de développement du Club Med : "un nouveau Club Med par an dans les Alpes", pour un équipement qui sera construit en 2020 et existera encore en 2050, cohérent avec la stratégie rappelée précédemment. Une telle stratégie de développement de son implantation dans les Alpes affichée par le pétitionnaire ne peut être mise en œuvre sans ambition en matière de lutte contre

le réchauffement climatique, en se référant, sans en atteindre les objectifs, à une réglementation thermique ancienne, voire obsolète, bien que toujours applicable, sans investir dans des équipements performants pour optimiser l'utilisation des ressources et réduire les coûts de fonctionnement, en ayant recours à un combustible polluant et toxique, sans analyse de l'impact sur l'environnement, dont la combustion vient accentuer le phénomène à l'origine de l'accroissement de l'effet de serre.

J'estime que seule une approche s'inscrivant dans une logique de transition écologique permettra à l'entreprise de faire face aux contraintes environnementales et énergétiques amenées à être de plus en plus fortes dans les années à venir.

Le niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire du projet pour le chauffage, le refroidissement la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'ECS et de ventilation, de 143,20 kWh EP/m²/an annoncée dans l'attestation thermique (PC16-1) jointe au dossier, me semble considérable. Je regrette que l'étude de faisabilité énergétique ne fasse que constater que le système de production d'ECS ne permette pas d'atteindre les objectifs de la RT 2012, ce qui est pourtant une obligation pour ce type de bâtiment depuis l'application au 1er janvier 2016 de l'arrêté n°2012-1530 du 28 décembre 2012 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par l'article 2 du décret du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions.

J'observe qu'aucun recours aux énergies renouvelables n'est envisagé dans ce projet, alors que l'auteur du projet affirme dans son dossier qu'une solution avec capteurs solaires et ballons solaires thermiques comprenant des appoints électriques présente l'avantage d'utiliser une énergie renouvelable disponible sur site et sans limite, si ce n'est les conditions climatiques du site : "le climat montagnard et l'enneigement dégradent fortement les performances des capteurs en hiver" (4ème page de l'étude de faisabilité énergétique). Au contraire il est reconnu que l'altitude favorise la productivité des capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, tout comme l'albédo, dont le coefficient est particulièrement élevé sur terrain enneigé favorisant le pouvoir réfléchissant de la surface et donc le rendement des capteurs.

Par ailleurs le problème de l'enneigement des capteurs et de leur déneigement ne se pose pas, une inclinaison optimale, pouvant aller jusqu'à 70° dans le cas de capteurs implantés au niveau des gardes corps des balcons/terrasses, évite que la neige stagne sur les capteurs, comme le montre la photo ci-dessous d'un bâtiment à La Rosière, et optimise la productivité des capteurs, été comme hiver.

D'un autre côté, les panneaux solaires fonctionnant avec la lumière et non avec la chaleur, le froid n'affecte pas la performance. En fait, les panneaux solaires sont plus performants à des températures basses que très élevées.

Enfin l'ouverture hors période hivernale du village club et donc l'utilisation estivale, voire printanière, d'un système solaire devrait le rendre plus attractif, les besoins estivaux étant souvent très importants (piscines).

J'observe que le projet comporte une part importante de toitures terrasses végétalisées qui pourrait, sans affecter le parti architectural retenu, servir de support à l'implantation de panneaux thermiques ou photovoltaïques apportant un complément significatif d'énergie au fonctionnement de certains équipements tels les piscines ou SPA. L'installation de tels panneaux pourrait par ailleurs légitimer les surfaces de toitures terrasses, parfois estimées excessives dans le cadre de certaines observations du public.

En matière économique, j'observe que, par rapport à la solution retenue pour le chauffage (électrique) et l'ECS sanitaire (fioul), la pose de 600 m² de panneaux photovoltaïques n'entrainerait qu'un surcoût d'investissement de travaux neufs annuels limité à 7 436 € TTC et réduit la facture énergétique annuelle de 35 742 € TTC. Même en ajoutant le surcoût annuel lié à l'entretien courant et la garantie, la facture globale annuelle est réduite de 14 698 € TTC (extrait de l'étude de faisabilité énergétique) en retenant l'hypothèse peu réaliste d'une stabilité du prix du fioul en livraison, et du tarif électricité . À titre indicatif sur la période de 10 ans [octobre 2008 – octobre 2018] le prix du fioul en livraison a cru de 22% et de 248% sur les 20 dernières années (source INSEE prix moyens de vente en métropole – Fioul domestique : 1 000 litres livrés à domicile – https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/000442573?idbank=000442573). Les hypothèses faites en matière de coût de l'énergie et d'évolution de ces coûts auraient mérité d'être précisées et affinées. On trouve en effet dans le même tableau une hypothèse pour le prix du fioul en livraison tantôt de 0,909 € TTC/litre, tantôt de 0,710 € TTC/litre, ces prix étant supposés constants au cours des prochaines années, sans tenir compte, entre autre, de l'augmentation programmée de la taxe carbone au cours des prochaines années, ni du cours du pétrole.

L'argument présenté de la contrainte financière amenant le pétitionnaire à rejeter le choix d'énergies renouvelables ne m'apparaît pas recevable.

J'observe qu'aucune précision n'est apportée quant au réchauffage des piscines, été comme hiver, alors que le besoin de renouvellement des eaux est important et que la température de l'eau apportée est particulièrement fraiche en station. Enfin, aucun inventaire des usages en besoins de chaleur : ECS, piscines, SPA, blanchisserie, restauration… n'est établi.

La question de la qualité de l'air n'est pas traitée, hormis dans le cadre de l'analyse des impacts, avec la création d'un risque d'émission de poussières lors de la phase travaux. L'impact du choix fait en matière de production d'ECS avec une solution fioul n'est pris en compte dans le dossier, alors que le public fréquentant les stations alpines sont de plus en plus sensibles à cette problématique et établissent un lien étroit entre qualité des stations et qualité de l'air.

J'estime que la construction d'un tel bâtiment et telle qu'envisagée, sur un site tout à fait exceptionnel, va à l'encontre du développement durable, et ne respecte pas les générations futures.

Cet aspect du dossier m'apparaît tout à fait essentiel. Il fera l'objet de ma part d'une réserve quant à l'octroi du permis de construire, pour un projet qui, par ailleurs ne respecte pas, à mon avis, les ambitions des pouvoirs publics, nationaux ou locaux, traduites au travers les prescriptions du SCoT et du PLU applicables en matière de réduction des consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre et de valorisation des ressources énergétiques locales.

B – Avis final du commissaire enquêteur

Dans le cadre de cette enquête publique je me suis attaché à analyser en totalité le contenu du projet dans chacune de ses composantes, à en saisir les enjeux, en toute indépendance et impartialité, dans le but de formuler des conclusions personnelles et motivées. L'ensemble des points précédents ont participé à étayer et à éclairer l'avis que je vais rendre.

À son terme,

- après avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier ;
- à l'issue de plusieurs réunions avec le maître d'ouvrage et autres organismes ou personnes qualifiées ou représentatives, avant et durant l'enquête ;
- après avoir fait une reconnaissance de la zone d'étude ;
- après avoir lu, reçu, entendu le public et analysé chacune des contributions reçues ;
- après avoir pris en compte les réponses très complètes du maître d'ouvrage à mon procès-verbal de synthèse ;
- après avoir pris en considération les engagements de la commune de Montvalezan en matière de tamponnage des eaux usées, de mise en place d'un réservoir d'eau potable et de poursuite des travaux de réduction des fuites d'eau sur le réseau existant ;

mon avis s'est fondé sur l'appréciation complète et précise du projet, détaillée dans mon rapport d'enquête.

L'avis motivé qui se dégage à l'issue de la procédure d'enquête publique s'appuie notamment sur la conformité de la procédure, la valeur et la qualité du dossier présenté à l'enquête, les observations faites par le public et les divers entretiens que j'ai jugé utile d'avoir, la pertinence du projet, ou encore la reconnaissance de terrain que j'ai effectuée préalablement à l'enquête publique.

En conséquence, après avoir entendu les observations du public, étudié le dossier, posé mes propres questionnements au maître d'ouvrage qui y a répondu très complètement, et compte tenu des éléments développés précédemment et dans mon rapport :

Considérant :

- que le dossier présenté à l'enquête publique contient toutes les pièces et informations permettant d'apprécier le projet, notamment les documents du dossier de permis de construire, l'étude d'impact très complète et son résumé non technique clair et parfaitement identifiable ;
- qu'un certain nombre de documents annexes venaient compléter cette information du public ;
- le déroulement régulier de l'enquête publique et la qualité du dossier proposé au public, apte à répondre à ses interrogations et à son information durant les 39 jours de la durée de l'enquête ;
- que la présente enquête, tant en ce qui concerne les annonces légales que l'affichage officiel paru dans les délais impartis ou les annonces effectuées par l'intermédiaire de divers supports, a fait l'objet d'une très bonne diffusion et information auprès du public ;
- que la publicité faite a été conforme à la réglementation et adaptée à la nature et l'ampleur du projet ;
- qu'un registre dématérialisé regroupant l'ensemble du dossier et offrant au public la possibilité de s'exprimer en ligne a été mis en place ;
- que le dossier mis à l'enquête a été abondamment consulté puisque ce sont près de 1 000 visiteurs que le registre dématérialisé a reçus durant l'enquête, donnant lieu à un peu moins de 2 700 téléchargements du dossier ou parties de dossier ;
- que le dossier d'enquête publique présenté est, globalement, en la forme et au fond, conforme à la législation et la réglementation prévues à cet effet ;
- que ce dossier a bien été mis à la disposition du public en mairie de Montvalezan pendant toute la durée de l'enquête publique ;

- que la maîtrise d'ouvrage a apporté une réponse adaptée à chacune des recommandations de l'Autorité Environnementale ;
- les requêtes et observations émises par le public et leur analyse rapportées en la partie A de mon rapport ;
- les questions que j'ai émises et les réponses fournies par le responsable du projet, rapportées puis analysées en partie A de mon rapport ;
- que d'une manière générale les réponses apportées par le maître d'ouvrage répondent avec précision aux observations formulées ;
- que le déroulement de l'enquête s'est avéré très satisfaisant et que celle-ci a été effectuée dans les délais impartis et plus globalement, dans le respect des dispositions légales et réglementaires ;
- que j'ai pu bénéficier de toutes les informations et documents sollicités auprès du maître d'ouvrage et auprès des services municipaux.

Considérant

- les avis énoncés précédemment conformément à la théorie du bilan ;
- la significative contribution du projet aux finances communales grâce aux retombées commerciales et fiscales ;
- la création de nombreux emplois directs et indirects, dans le cadre de la construction, puis de l'exploitation du village ;
- le soutien important apporté à l'économie locale par un investissement de 120 M€ dont 86 M€ de travaux qui seront traités localement pour la plus grande partie ;
- les retombées positives sur le budget communal ;
- de la suppression d'un "point noir visuel" que constitue le secteur anthropisé de l'altiport avec sa piste bétonnée ;

en l'absence d'inconvénients majeurs avérés ;

malgré

- quelques imperfections dans le dossier, qui n'en altèrent en rien la compréhension ;
- une consommation énergétique importante et l'absence de recours aux énergies renouvelables non conforme aux dispositions du SCoT et aux prescriptions du DOO ;
- des manques dans l'étude de faisabilité énergétique ;
- l'absence d'ambition dans une démarche de développement durable ;

fort des apports de mes investigations et des convictions que je me suis forgées, j'estime :

- ✓ que le projet présente plus d'avantages que d'inconvénients ;
- ✓ que le projet respecte le cadre général fixé au SCoT et au PLU, quant à la nature, la localisation et l'importance de l'opération ;
- ✓ que la réduction des impacts locaux a été recherchée de façon satisfaisante par le porteur du projet ;
- ✓ que le bilan avantages/inconvénients est largement positif au titre de l'intérêt général et que le porteur du projet a su proposer des aménagements qui minimisent les inconvénients ;
- ✓ que les atteintes à la propriété privée, inexistantes, le coût financier de réalisation du projet et les inconvénients d'ordre environnemental qu'il comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'il présente ;
- ✓ que la transition énergétique, prônée par toutes les politiques nationales, régionales et locales, est un objectif partagé par tous auquel il convient de donner une réalité dans les décisions d'aménagement quotidiennes ;
- ✓ que cette demande de permis de construire est recevable.

Vu les motivations exposées ci-dessus, en toute indépendance, j'émets un

avis favorable

au permis de construire n° PC 073 176 18 M1007 relatif à la création d'un village de vacances Club Med déposé en mairie de Montvalezan le 12 juillet 2018 par la SAS Club Med – 11 rue de Cambrai à Paris – 75957 Cedex 19,

sous réserve

que le pétitionnaire introduise dans son projet, de façon significative, des équipements de développement durable mobilisant et valorisant les ressources énergétiques locales présentes en abondance sur le site, conformément aux prescriptions du document d'orientation et d'objectifs du SCoT Tarentaise Vanoise (DOO) et aux recommandations de l'OAP n°3 du PLU de Montvalezan, et en cohérence avec la stratégie du pétitionnaire présentée au dossier.

Fait à Saint-Jeoire-Prieuré le 28 janvier 2019

Le Commissaire Enquêteur

Michel CHARPENTIER