



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la mission régionale  
d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
sur le projet «Ensemble immobilier des Clarines»  
présenté par la société ADIM Développement immobilier  
sur la commune des Deux Alpes  
(Isère)**

**Avis n° 2018-ARA-AP-00619**

**N° Garance 2018-004724**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) s'est réunie le 4 septembre 2018, à Clermont-Ferrand. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet dénommé « ensemble immobilier Les Clarines » sur la commune des Deux Alpes (Isère).

Étaient présents et ont délibéré : Catherine Argile, François Duval, Jean-Paul Martin, Jean-Pierre Nicol.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 06 juillet 2018, par la communauté de communes de l'Oisans, sur la demande de permis de construire, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions du II de l'article R122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de deux mois. Conformément aux dispositions du III du même article, le préfet de l'Isère et le directeur général de l'agence régionale de santé ont été consultés.

La DREAL a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis, le mettre en ligne et le transmettre à l'autorité compétente.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.**

**Conformément à l'article R. 122-9 du code de l'environnement, le présent avis devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ou mis à disposition du public conformément à l'article L. 122-1-1 du même code.**

**Conformément à l'article L. 122-1 V du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.**

## Synthèse de l'Avis

Le projet immobilier des Clarines, porté par la société de promotion immobilière ADIM, est situé dans la station des Deux-Alpes sur un terrain de 8 700m<sup>2</sup>, inscrit dans l'enveloppe bâtie de la station. Une partie de ce terrain est aujourd'hui occupée par un hôtel dont la démolition est programmée et par la gare de départ d'un télésiège dont la réinstallation est prévue sur un autre site qui n'est, aujourd'hui, pas défini.

Ce projet porte sur la réalisation de 165 logements, essentiellement à vocation touristique, et de trois commerces en pied d'immeuble.

Le site de projet, en partie classé en zone Nsk au plan local d'urbanisme (PLU) suppose une évolution de ce classement en zone UBc pour permettre la réalisation de l'opération. Le PLU fait également l'objet d'une déclaration de projet en vue de sa mise en compatibilité. Cette procédure, qui a donné lieu à une évaluation environnementale, est en cours.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Autorité environnementale sont les suivants :

- la limitation de la consommation d'espace
- la préservation de la faune et de la flore
- la prise en compte des paysages.

L'étude d'impact est, dans l'ensemble, complète, claire et proportionnée aux enjeux environnementaux.

Toutefois, l'Autorité environnementale relève que l'absence de visibilité sur la localisation de la nouvelle gare de télésiège ne permet pas d'évaluer l'ensemble des impacts liés au projet immobilier et recommande, à ce titre, de compléter l'étude d'impact du projet des Clarines, en y intégrant l'analyse des incidences sur l'environnement de la nouvelle gare de télésiège à reconstruire.

Par ailleurs, la partie naturelle du site héberge un ensemble d'espèces faunistiques et floristiques dont l'Ail rocambole, espèce végétale protégée. Cette dernière ne pouvant être conservée dans le projet, une mesure de compensation, à proximité du site, sur un secteur en zone N du PLU et propriété de la commune est donc proposée. Elle paraît adaptée et pérenne.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale sont présentées dans l'avis détaillé qui suit.

## Avis détaillé

<b>1. Contexte, Présentation du projet et enjeux environnementaux.....</b>	<b>5</b>
1.1. Description du projet.....	5
1.2. Procédure réglementaire.....	6
1.3. Les principaux enjeux environnementaux du territoire concerné et du projet.....	7
<b>2. Qualité de l'étude d'impact.....</b>	<b>7</b>
2.1. État initial de l'environnement : description des aspects pertinents et évolution probable.....	7
2.2. Présentation du projet.....	8
2.3. Description des incidences notables du projet sur l'environnement,.....	8
2.4. Description des solutions de substitution raisonnables et justification des choix retenus.....	9
2.5. Qualité du résumé non technique.....	9
2.6. Les méthodes utilisées et auteurs des études.....	9
<b>3. Prise en compte de l'environnement par le projet.....</b>	<b>9</b>
3.1. Consommation d'espace.....	9
3.2. Nature et biodiversité.....	10
3.3. Paysages.....	11
3.4. Énergie.....	11
3.5. Gestion de la pollution des sols.....	11

# 1. Contexte, Présentation du projet et enjeux environnementaux

## 1.1. Description du projet

La station de ski est située sur le territoire de la commune nouvelle des Deux-Alpes<sup>1</sup>. Les Deux-Alpes est l'une des principales stations de ski de l'Isère. Elle totalise 2 000 habitants au recensement officiel, mais connaît une fréquentation annuelle de 230 000 nuitées touristiques.

La commune est située dans l'aire d'adhésion du Parc National des Ecrins. Elle appartient à la communauté de communes de l'Oisans, et fait partie du territoire du SCoT de l'Oisans actuellement en cours d'élaboration.



*Situation de l'aire de projet (périmètre rouge) : source Géoportail – MRAe*

Le projet est porté par la société de promotion immobilière ADIM<sup>2</sup>. Sur un terrain d'assiette de 8 700 m<sup>2</sup>, il s'inscrit globalement dans l'enveloppe bâtie de la station. Pour un peu moins de 60 % de sa surface, il est situé sur des terrains déjà construits ou aménagés. Pour la part restante, il est en extension des continuités bâties existantes. Le programme de cette opération comprend :

- la démolition d'un ancien hôtel de 42 chambres ;
- la suppression de la gare de départ d'une ligne de remontée mécanique et son transfert sur un site restant à déterminer ; ce transfert conditionnant la réalisation de l'opération, fait donc partie intégrante du projet<sup>3</sup> ;

1 Celle-ci est constituée de deux communes déléguées : Mont-de-Lans et Venosc.

2 ADIM est une filiale de VINCI Construction France dédiée au développement immobilier.

3 L'article L.122-1 du code de l'environnement, cité en note de bas de page n°10 de cet avis, précise les critères à prendre en compte pour définir les limites du projet.

- la construction de cinq bâtiments, d'une surface totale de plancher de 11 700 m<sup>2</sup>, dont le plus haut comportera 12 niveaux, correspondant à 165 logements (dont 157 logements touristiques et huit logements sociaux) ;
- l'installation, en pied d'immeubles, de trois commerces correspondant à une surface de plancher de 729 m<sup>2</sup> ;
- la création de 155 places de stationnement, principalement en sous-sol <sup>4</sup> ;
- l'intégration d'une liaison piétonne, en partie mécanisée, destinée à faciliter l'accès au cœur de station des habitants des résidences du Soleil situées à l'amont ;
- l'amélioration de la collecte et du tamponnement des eaux pluviales, dont la gestion est assez problématique sur ce secteur, permettant de réguler les rejets propres à l'opération et d'intercepter les ruissellements provenant du versant.

La mise en œuvre du projet réclamera aussi la dépollution des sols du site : un diagnostic de pollution des sols a en effet mis en évidence une pollution aux hydrocarbures sur une petite partie du site et une teneur en plomb a également été détectée dans les remblais de surface.



*Vue du projet depuis la rue Rouchas – source étude d'impact*

## 1.2. Procédure réglementaire

Le projet immobilier des Clarines, à l'issue d'un examen au cas par cas, a fait l'objet d'une décision, en date du 9 mai 2018, le soumettant à évaluation environnementale.

Le site de projet, en partie classé en zone Nski<sup>5</sup> au plan local d'urbanisme (PLU) suppose une évolution de ce classement en zone Ubc pour permettre la réalisation de l'opération. Le PLU fait donc l'objet d'une mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration de projet. Cette procédure de mise en compatibilité, qui fait l'objet d'une évaluation environnementale, est en cours.

- 4 131 places liées aux logements touristiques, 8 places dédiés aux logements sociaux et 16 place aux commerces se répartissant en 132 places en sous-sol et 23 en aérien.
- 5 Pour environ 2 000 m<sup>2</sup>.

Le projet devra aussi faire l'objet d'une autorisation pour « dérogation espèces protégées » avant délivrance de son permis de construire. Cette procédure est également en cours d'instruction et fera l'objet d'un avis du conseil national de la protection de la nature (CNPN).

### 1.3. Les principaux enjeux environnementaux du territoire concerné et du projet

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'autorité environnementale sont :

- **la limitation de la consommation d'espace** : les formes urbaines développées devront permettre de restreindre la mobilisation du foncier au sein de ce territoire de montagne aux enjeux naturels d'importance ;
- **la préservation de la faune et de la flore** : le projet se situe en territoire de montagne dont le niveau de biodiversité est toujours important et le site héberge des espèces protégées que le projet devra prendre en compte ;
- **la prise en compte des paysages** : le front urbain, que vient renforcer le projet, constitue un facteur supplémentaire de sensibilité en termes d'intégration dans le paysage existant ;
- **l'économie d'énergie** : les caractéristiques des bâtiments devront permettre de limiter le recours aux énergies fossiles ;
- **la gestion de la pollution des sols** : une pollution des sols ayant été révélée par les études préalables du site, la mise en œuvre du projet devra assurer une bonne gestion des sols pollués afin de ne pas exposer de futurs usagers du site.

## 2. Qualité de l'étude d'impact

Le document d'étude d'impact est la pièce 11 du dossier de permis de construire et compte 283 pages. Elle comporte de nombreuses informations aidant à la compréhension des enjeux environnementaux du site et à la mise en œuvre du projet. Elle répond à l'ensemble des obligations réglementaires de contenu attendu.

La structure de présentation adoptée est thématique, avec pour chacun des thèmes une présentation de l'état initial, des enjeux, des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC). En introduction de cette analyse thématique, un tableau de synthèse décrit succinctement les éléments essentiels de l'état initial de l'environnement ainsi que son évolution avec et sans projet immobilier.

### 2.1. État initial de l'environnement : description des aspects pertinents et évolution probable

L'étude d'impact ne comportant pas de partie dédiée à l'état initial de l'environnement et les éléments en relevant étant répartis par thématique au sein de l'ensemble du document, le scénario de référence<sup>6</sup>, constituant la situation actuelle de l'état de l'environnement sur le site, est peu apparent et difficilement appréhendable dans sa globalité.

**L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière plus détaillée, en complétant**

6 L'article R.122-5 du code de l'environnement définit la notion de « scénario de référence » : « Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée "scénario de référence" [...] ». Ce vocable rentre en contradiction avec la notion de scénario de référence de l'étude d'impact qui le définit comme l'évolution de l'état initial avec mise en œuvre du projet (cf. tableau de synthèse p.55).

**L'introduction de l'analyse thématique et son tableau de synthèse, les éléments d'état initial de l'environnement.**

## **2.2. Présentation du projet**

La présentation de l'opération est effectuée en pages 33 à 44 de l'étude d'impact. Cette partie répond aux exigences réglementaires en matière de description du projet, de présentation des phases de réalisation, de démolition, et d'estimation des types et quantités de résidus et d'émissions d'effluents attendus.

D'autre part, la partie présentation du projet ne livre pas complètement la description de l'opération projetée. Ainsi la présentation évoque la réalisation de cinq bâtiments qui s'étagent de R+2 à R+6<sup>7</sup>, alors que le plus haut d'entre eux, décrit dans la suite du document, comprend 12 niveaux.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter la présentation du projet et des phases de réalisation, en y insérant les plans de coupe se trouvant dans le dossier de permis de construire.**

## **2.3. Description des incidences notables du projet sur l'environnement,**

La présentation des incidences du projet sur l'environnement est effectuée au sein de chacune des approches thématiques de l'étude d'impact. Ce parti pris de présentation, bien qu'un peu segmenté (cf. remarques en partie 2.1), permet d'établir un lien direct entre les enjeux thématiques, les incidences du projet et les propositions de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, ainsi que leur suivi.

L'ensemble des incidences est rassemblé au sein du tableau de synthèse présent dans le résumé non technique, permettant d'en avoir une bonne vision d'ensemble. Cette synthèse aurait pu aussi être utilement placée en partie finale de l'étude d'impact.

Le dossier évoque la démolition de la gare de télésiège et indique qu'elle sera recréée dans le cadre d'un « *projet nouveau* » et distinct qui n'est pas encore défini.<sup>8</sup> Or, au sens où l'entend la réglementation relative à l'évaluation environnementale, un projet doit être appréhendé comme « *l'ensemble des opérations ou travaux nécessaires pour le réaliser et atteindre l'objectif poursuivi* »<sup>9</sup>. Le déplacement de la gare de télésiège étant indispensable à la réalisation du programme immobilier des Clarines, il convient de considérer qu'il s'agit d'un seul et même projet<sup>10</sup>. L'absence de visibilité sur la localisation de la nouvelle gare de télésiège ne permet donc pas d'évaluer l'ensemble des impacts liés au projet immobilier.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact du projet immobilier des Clarines, en y intégrant l'analyse des incidences sur l'environnement de la nouvelle gare de télésiège à reconstruire.**

7 Page 34 de l'étude d'impact

8 Projet conduit par la société locale d'exploitation des remontées mécaniques Deux Alpes Loisirs.

9 Guide technique du commissariat général au développement durable.

10 L'article L.122-1 du code de l'environnement issu en dernier lieu de l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 précise que « *lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

## **2.4. Description des solutions de substitution raisonnables et justification des choix retenus**

Le choix du site retenu, en continuité de l'urbanisation existante, repose sur une analyse du potentiel constructible des zones U du PLU qui figure dans le dossier de mise en compatibilité du PLU. Pour la bonne compréhension des éléments qui ont conduit à ce choix, il aurait été intéressant d'introduire ces éléments dans l'étude d'impact du projet.

Le site du projet est caractérisé par la présence d'équipements du domaine skiable et la proximité des commerces et services de la station. La justification du choix du site au regard de ces caractéristiques et des disponibilités foncières apparaît convaincante.

Le projet a fait l'objet d'une évolution de son programme avec la suppression d'un bâtiment et le repositionnement de deux bâtiments du projet. Ce choix retenu est principalement motivé par la prise en compte des contraintes d'intégration paysagère.

## **2.5. Qualité du résumé non technique**

Le résumé non technique se situe en début de l'étude d'impact et permet rapidement une bonne compréhension des problématiques du projet. La présence de cartographie et de tableaux de synthèse sont des points positifs, notamment le tableau résumant l'état initial de l'environnement.

## **2.6. Les méthodes utilisées et auteurs des études**

Cette partie est correctement renseignée et fournit les informations nécessaires sur les méthodes et documents utilisés pour la réalisation de l'étude d'impact.

# **3. Prise en compte de l'environnement par le projet**

## **3.1. Consommation d'espace**

Le projet a fait l'objet d'un ajustement concernant son assise foncière (diminution de 1 300 m<sup>2</sup>). Avec 11 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un terrain d'une superficie de 8 700 m<sup>2</sup>, il s'agit d'une opération dense (190 logements par hectare) contribuant à la maîtrise de la consommation d'espace de la commune.

Malgré une part importante de ce programme réalisée en démolition-construction<sup>11</sup>, la qualification de « *projet de renouvellement urbain* »<sup>12</sup> d'un site déjà urbanisé, est un peu excessive. Le site de projet comporte en effet, pour une part importante de sa surface, des milieux naturels abritant une cohorte d'espèces faunistiques ou floristiques.

11 Concernant une surface au sol de 3 300 m<sup>2</sup>.

12 Etude d'impact, préambule page 18.



Plan masse du projet « ensemble immobilier des Clarines » source : étude d'impact

### 3.2. Nature et biodiversité

Les inventaires effectués sur le site ont recensé dix-huit espèces d'oiseaux protégées, une espèce de papillon protégée (le damier de la Succise), qui utilise le site uniquement comme zone de nourrissage et de transit, et une espèce végétale protégée (Ail rocamboule).

Les 400 pieds de cette espèce présents sur le site sont impactés par le projet et ne peuvent être conservés *in situ*. Une mesure de compensation est donc prévue. Il s'agit de leur transplantation et réimplantation au sein d'un habitat favorable au maintien et au développement de l'espèce. Cette mesure fait l'objet d'un dossier de « dérogation pour espèce protégée » qui sera soumis à l'avis du conseil national de protection de la nature (CNPN). Le site de compensation d'une surface de 4 310 m<sup>2</sup><sup>13</sup> est à proximité du projet<sup>14</sup> et présente les mêmes conditions bioclimatiques. Classé en zone naturelle N au PLU, et dans une zone de servitude du plan de prévention du risque naturel (risque avalanche fort), ce site de compensation, propriété communale, est pérenne.

Le site d'étude du projet est un espace d'interface entre nature et espace bâti. Le fait de le présenter au sein de l'étude d'impact comme un secteur urbanisé, tend à minimiser sa contribution au développement d'espèces naturelles. Pour autant, l'état actuel de l'environnement a été correctement dressé et l'évaluation environnementale du projet a été bien menée. Les mesures ERC adoptées sont appropriées et aboutissent à l'absence vraisemblable d'effet négatif résiduel significatif du projet sur la biodiversité.

13 Une fois et demi plus grand que l'habitat impacté.

14 A 270 mètres de distance.

### 3.3. Paysages

La prise en compte du paysage fait partie des enjeux importants du projet, fortement visible depuis le versant opposé.

Les illustrations photographiques montrent toutefois une occupation bâtie environnante déjà bien présente, y compris en position plus haute dans le versant. Le projet se situe en continuité de l'urbanisation existante. Étagé selon la pente du terrain naturel, reprenant le vocabulaire architectural traditionnel et restant dans l'épannelage du bâti environnant, il est, pour une opération de cette importance, convenablement intégré au paysage.

La volonté d'adapter au mieux le projet aux contraintes de paysage a conduit le maître d'ouvrage à abandonner la réalisation du bâtiment A et à repositionner les bâtiments B et C pour préserver des perspectives sur le grand paysage depuis le site et ses abords, notamment depuis les deux bâtiments riverains, et éviter les effets de masque (visuel et solaire) pour le bâtiment F localisé au sud<sup>15</sup>. Étonnamment, la partie consacrée au paysage ne valorise pas cette mesure d'évitement.

### 3.4. Énergie

Situé en altitude dans une zone soumise à des contraintes météorologiques hivernales fortes, la consommation énergétique des bâtiments est importante et sensible.

Le principe de gestion thermique retenu est basé sur la conception « *Passiv Haus* », à savoir des besoins de chauffage réduits grâce à l'inertie de l'enveloppe des bâtiments et la récupération des apports internes par une ventilation double flux. L'objectif de consommation énergétique fixé est de rester en deçà de 60 kWhEP/m<sup>2</sup>/an.

### 3.5. Gestion de la pollution des sols

Un diagnostic de pollution des sols, conduit en mai 2018, a mis en évidence une pollution aux hydrocarbures sur une petite partie du site à proximité d'une ancienne cuve. Ce diagnostic a aussi relevé une teneur en plomb supérieure à 100 mg/kg de matière sèche, détectée dans les remblais de surface. Cette teneur ne dépasse que très légèrement les seuils admissibles dans les sols, mais réclame une gestion dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Le projet prévoit la dépollution du volume de terres actuellement polluées aux hydrocarbures et le confinement en place des sols impactés au plomb pour éviter tout transfert.

**L'Autorité environnementale rappelle que le plan de dépollution du site de projet doit être validé par les services compétents de l'État.**

15 Ces justifications sont abordées en p.48 de l'étude d'impact.