

Éléments de réponse du maître d'ouvrage sur le projet de construction d'un hôtel 4* aux Menuires (avis de participation du public par voie électronique (PPVE))

1. Sur le réaménagement du parking « des moniteurs » et la gestion du stationnement dans le quartier les Croisettes

Premièrement, des craintes importantes sont exprimées au sujet du stationnement et ce qui est présenté comme la suppression du parking « des moniteurs », qui comprend environ 88 places gratuites. Cela est perçu comme un problème majeur, susceptible de renforcer les difficultés de stationnement sur la station.

Comme expliqué dans le dossier de PPVE, le projet d'hôtel 4* aux Menuires prévoit la création d'un parking comprenant 86 places réservées à l'hôtel, ainsi que 88 places en sous-sol destinées à la commune, soit un total de 174 places.

Ainsi, les 88 places de l'actuel « parking des moniteurs » ne seront pas supprimées, mais réimplantées en sous-sol, ce qui contribuera à améliorer la gestion du stationnement.

Les exigences fixées par le PLU en matière de stationnement sont respectées par le projet. L'objectif recherché par les rédacteurs des documents d'urbanisme applicables ne paraît pas être la création de grands parkings offrant un nombre important de places, mais, au contraire, la promotion de l'usage des transports en commun afin de réduire l'engorgement du réseau routier. La création d'un excès de places de stationnement aurait, en outre, produit l'effet inverse, en augmentant sensiblement la circulation sur le territoire communal, ce qui n'est pas recherché.

En ce sens, la station des Menuires, labellisée « Flocon Vert », est engagée dans une démarche de développement durable concrète et tend vers la mise en place d'un tourisme toujours plus responsable.

Durant les périodes de forte affluence touristique, en été comme en hiver, plusieurs lignes de bus desservent la station des Menuires, permettant d'y accéder sans utiliser de véhicule personnel.

Une ligne de bus relie la station des Menuires à la gare de Moûtiers (ligne S63), à l'aéroport de Genève (ligne Alpskibus), ainsi qu'à l'aéroport de Lyon (LYS'EXPRESS).

En complément, des navettes gratuites assurent la liaison entre les villages de Saint-Martin-de-Belleville, les Menuires et Val Thorens, tandis que des navettes interquartiers facilitent les déplacements au sein des différents secteurs des Menuires.

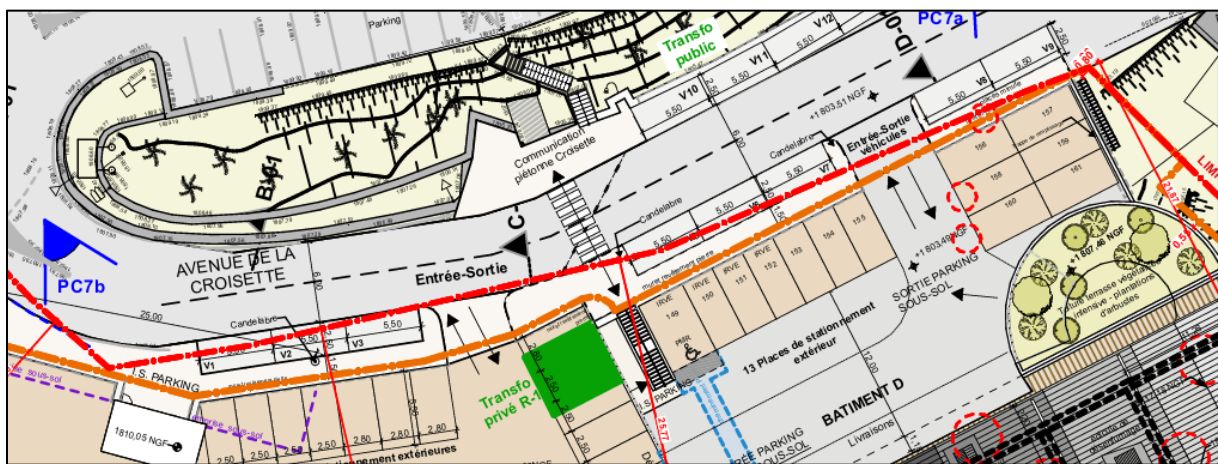
2. S'agissant de l'impact du projet sur le trafic routier de la station des Menuires

Deuxièmement, il ressort des observations du public que la circulation et l'accès routier sont des sujets de préoccupation importants.

Une étude de trafic a été réalisée par la société TRANSITEC afin d'évaluer l'impact du projet d'hôtel 4 étoiles aux Menuires sur la circulation locale, avec des comptages précis effectués en juin 2025 et des hypothèses d'évolution du trafic jusqu'en 2043 (étude annexée au dossier d'enquête).

Le trafic généré par la création de l'hôtel est estimé à environ 120 véhicules par jour en moyenne annuelle, avec des pics en hiver. L'impact du projet sur le trafic global reste donc très modéré, avec une augmentation de seulement 2,8 % par rapport à la situation de référence en 2028 et de 2,6 % en 2043. Même en période hivernale, où le trafic généré est plus important, l'augmentation relative du trafic demeure modérée et comparable à la variation saisonnière naturelle du trafic dans le secteur.

Aussi, l'architecte du projet a préféré intégrer au maximum les zones de stationnement à l'intérieur de la parcelle, afin de favoriser la création de zone tampon et ainsi de permettre aux véhicules de s'arrêter sans bloquer ni encombrer la voie publique ce qui est le cas actuellement et bloque la circulation notamment en hiver :



Extrait du plan masse du projet

Ainsi, le projet a été conçu afin de limiter son impact sur la circulation locale, avec une évolution de trafic maîtrisée et conforme aux tendances naturelles, garantissant une bonne intégration dans l'environnement existant.

3. S'agissant des commentaires relatifs à la « saturation » des pistes de ski de la station des Menuires

Plusieurs observations sur le projet portent sur la « saturation » des pistes de ski de la station des Menuires et sur l'incidence du projet dans une station déjà très fréquentée pendant la période hivernale.

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que le projet s'inscrit pleinement dans le cadre de l'OAP n° 10 du PLU en vigueur, en ce qu'il permet la création de nouveaux hébergements marchands adaptés à une clientèle internationale exigeante :

Le développement des abords de la Croisette devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Prévoir le développement des stations prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante
- Préserver les vues vers le grand paysage
- Renforcer les mobilités douces

2. Conforter l'activité touristique en hiver et faire de la saison d'été un véritable relais de croissance à la saison d'hiver

- Créer de nouveaux hébergements marchands adaptés à une clientèle internationale exigeante dans les stations
- Développer le tourisme estival
- Poursuivre l'optimisation du domaine skiable
- Étaler les arrivées et les départs hors samedi l'hiver pour réduire l'engorgement des routes d'accès
- Améliorer la fonctionnalité, la qualité des espaces publics et renforcer les cœurs de station pour améliorer le niveau de service

3. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonniers

- Conforter l'hébergement des saisonniers en fonction des besoins
- Veiller au maintien et à la pérennité ou à l'amélioration de la qualité des services et commerces de proximité à l'année pour les habitants permanents ;
- Prévoir des dispositions pour faciliter les déplacements des habitants tout au long de l'année.

Page 70, OAP n° 10

À ce titre, la capacité d'accueil globale de la station fait l'objet d'une réflexion continue, intégrant la modernisation des infrastructures existantes, en cohérence avec les objectifs fixés dans l'OAP n° 10.

Il est indéniable que la station des Menuires connaît des périodes de forte affluence, notamment durant les vacances de Noël et de février, avec une fréquentation dense des pistes et des infrastructures. Le projet d'hôtel 4* aux Menuires s'inscrit toutefois dans une démarche de tourisme de qualité, plutôt que de masse.

La réalisation de cet hôtel 4* contribuera également au développement de la station des Menuires en dehors de la saison hivernale et confortera le développement touristique de la montagne en période estivale.

Surtout, la lutte contre le phénomène des « lits froids » en station constitue un enjeu majeur, qui passe également par la réalisation de nouveaux hébergements.

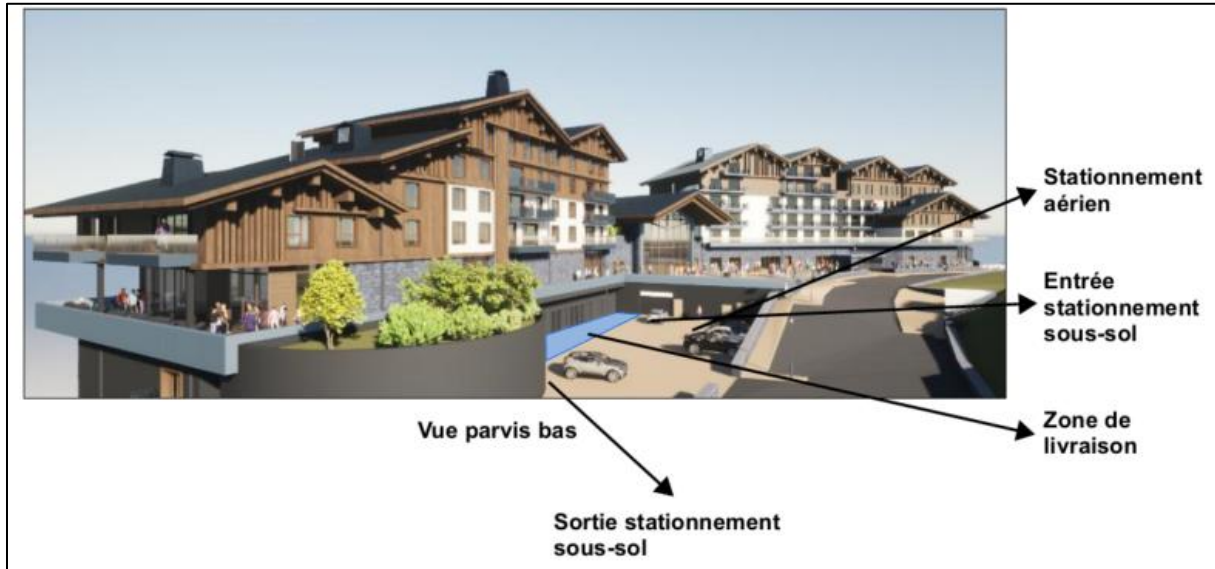
Sur ce dernier point, la société EIFFAGE et la commune des Belleville élaborent actuellement une convention d'aménagement touristique (type convention « loi Montagne ») qui viendra prévoir des obligations renforcées tant en phase de construction du projet qu'en phase d'exploitation de l'hôtel et du restaurant. Cette convention contraint également le maître d'ouvrage sur les lits froids mais également sur l'ouverture pendant la période estivale.

À noter également que de nouvelles infrastructures et remontées mécaniques sont actuellement à l'étude, et notamment le remplacement des deux télésièges Doron et Mont de la Chambre par une télécabine à double tronçon, initialement appelée Doron et désormais baptisée Mont de la Chambre, tout en conservant la télécabine à double tronçon des Bruyères.

4. Sur la sécurité des piétons aux abords du projet

Des craintes importantes sont exprimées au sujet du stationnement dans le cadre des observations, en lien avec l'affluence importante de véhicules pendant la saison d'hiver.

Le projet d'hôtel 4* aux Menuires a précisément été conçu afin de maîtriser la circulation des voitures en surface, au profit des espaces piétons. Le parvis haut comprend un espace de 930 m² qui assure le flux de piétons, accueille diverses animations et est séparé de l'espace de stationnement :



Les accès du projet vers l'avenue de la Croisette ont été conçus afin de permettre la circulation facilitée des piétons en toute sécurité (avec deux communications piétonnes), au niveau du rond-point et de la sortie de l'entrée du bâtiment D, tout en respectant les exigences de l'OAP n° 10 :



Piétons et véhicules ne se croisent plus, chaque flux est indépendant. En relation avec l'avenue de la Croisette sont prévus les dépose-minute pour les véhicules et les autocars, la collecte des bacs de tri sélectif, ainsi que l'entrée et la sortie des stationnements en sous-sol en un point unique, éloigné du carrefour giratoire pour des raisons de sécurité.

En voiture, une rampe hélicoïdale verticale permet d'accéder sous les constructions, de manière à se trouver à proximité immédiate des logements.

Le projet a été conçu pour être un lieu de vie ouvert sur le quartier : la partie bar et restauration sera accessible aux personnes extérieures à l'hôtel, ce qui contribue à renforcer cet aspect.

5. Sur l'économie locale et l'emploi

Plusieurs observations amènent à s'interroger sur l'incidence d'un projet d'une telle ampleur sur l'économie locale ainsi que sur l'emploi au sein de la station.

Le projet d'hôtel 4 étoiles aux Menuires vise à dynamiser l'économie locale, à créer de nouveaux emplois directs et indirects et à attirer une nouvelle clientèle, contribuant ainsi à l'attractivité de la station tout en préservant son caractère authentique et familial.

Le projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement et de montée en gamme de la station, en cohérence avec l'OAP n° 10 et les objectifs de développement touristique notamment auprès de la clientèle internationale.

Le projet d'hôtel 4* aux Menuires s'inscrit pleinement dans l'OAP n° 10 – la Croisette, qui vise à densifier les abords de ce quartier central des Menuires en construisant de nouveaux hébergements hôteliers ou para-hôteliers durablement marchands. Cette orientation répond à l'objectif de conforter l'activité touristique hivernale tout en développant le tourisme estival.

6. Sur l'impact architectural et paysager du projet et son insertion dans l'environnement existant

Il ressort des observations du public que l'insertion du projet dans son environnement est un sujet de préoccupation important.

Le site proposé dans le cadre de cet Appel à Manifestation d'Intérêt représente un emplacement clé au cœur des Menuires. Bénéficiant d'une situation ouverte sur le grand paysage, juste en contrebas du quartier de la Croisette, il offre une opportunité significative d'enrichir le cœur de la station, dont l'identité a été façonnée par une architecture résolument moderne.

L'enjeu architectural majeur est de développer l'identité de la station avec discernement. Les constructions récentes ont marqué une évolution, en intégrant des volumes et des matériaux qui rappellent davantage l'habitat montagnard traditionnel. Le projet envisagé s'inscrit dans cette continuité, avec la volonté de proposer une esthétique et des usages qui s'harmonisent avec les aspirations actuelles de la commune et de ses usagers.

Le projet propose une configuration singulière, en réponse aux attentes de la commune, avec une stratégie et un positionnement ouvertement orienté vers des pratiques et un usage à l'année. C'est le signal urbain d'une mutation, d'une prise en compte d'une manière différente d'habiter et de travailler à la montagne.

Loin de toute rupture, le projet a été conçu avec une attention méticuleuse à son intégration visuelle et esthétique. La démarche privilégie une géométrie élégante et des hauteurs variées (R+2 à R+4+combles), structurée en quatre plots posés sur un socle commun qui dialogue avec l'existant grâce à un épannelage progressif. L'architecture se distingue par une utilisation audacieuse du verre, notamment au niveau du bâtiment d'accueil, qui offre une transparence affirmée, assurant une continuité visuelle fluide avec les espaces paysagers et la Pointe de la Masse comme point de mire.

Surtout, les bâtiments ne s'inscriront pas en rupture avec l'existant et ne viendront pas modifier les perspectives visibles depuis les télésièges :



À travers le projet, plusieurs objectifs ont été mis en œuvre :

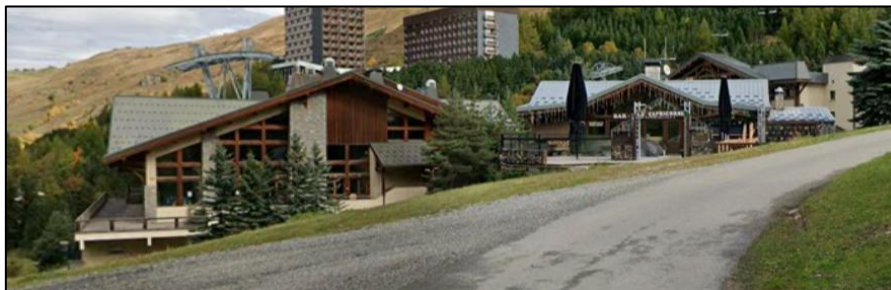
- Concevoir la partie haute de la construction avec une toiture à deux pans, sobre, débordante et protectrice ; les toitures en bac acier s'inscrivent dans une esthétique alpine contemporaine, tandis que le bâtiment d'accueil, par sa conception ouverte et ses grandes baies vitrées, assure une continuité visuelle.
- Affirmer et renforcer les aspects naturels du terrain, grande prairie de montagne qui participe, l'hiver, au domaine skiable et, l'été, aux activités de plein air, et s'oriente en vue lointaine sur la Pointe de la Masse ; des mesures environnementales spécifiques sont intégrées, comme l'installation de nichoirs et gîtes à chauves-souris, et des terrasses végétalisées composées d'espèces locales qui réduisent l'empreinte bâtie et renforcent les aspects naturels.

- Limiter l'imperméabilisation des sols et le recours aux soutènements ;
- Affirmer le projet comme lieu complémentaire à la Croisette en lui donnant une urbanité et un statut réels ; un parvis piétonnier dynamique est créé le long de l'Avenue de la Croisette. Il est conçu comme un véritable espace d'échanges et de convivialité, avec des accès directs au bar et au restaurant panoramique de l'hôtel. Ces espaces, caractérisés par leurs larges façades vitrées, s'ouvrent généreusement sur la Croisette, invitant à la vie de station et créant une nouvelle dynamique urbaine.
- Trouver un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces extérieurs, en cohérence avec les constructions voisines et les activités du quartier afin de favoriser la porosité des usages et l'ouverture des espaces de vie.

Le projet de l'hôtel 4* s'appuie sur plusieurs principes d'aménagement forts : il vise à créer, le long de l'avenue de la Croisette, un front bâti à forte identité, assurant une continuité harmonieuse avec les volumes existants, notamment avec l'hôtel HO36. À ce titre, le projet ne s'inscrit pas en « rupture » avec les bâtiments voisins, dont certains présentent également des façades en bois et des toitures en pente. Les matériaux sélectionnés, notamment la pierre locale, les enduits aux nuances subtiles et le mélèze non traité, garantissent une cohérence esthétique et une intégration visuelle durable avec la modénature montagnarde traditionnelle, renforçant le dialogue avec l'architecture existante.



Hôtel HO36, situé 120, rue des Fontanettes, 73440 Les Belleville



Bâtiments visibles depuis le rond-point.

Les parties communes, situées en sous-sol, bénéficient d'une vue panoramique sur le paysage naturel grâce à une longue façade vitrée. Ces espaces communs proposent de nombreuses activités tout au long de l'année, telles que le départ et le retour à ski avec casiers à proximité, une piscine et une terrasse orientées au sud, des locaux vélos pour les activités de plein air, ainsi que des départs de randonnées et des liaisons vers le cœur de la vallée et le Doron.

Enfin, la hauteur du projet a été étudiée de manière à s'inscrire dans le même gabarit que les constructions existantes le long de l'avenue de la Croisette.

7. Sur l'impact environnemental du projet

Certains participants à la PPVE expriment leur inquiétude quant à l'impact du projet sur l'environnement.

Le projet de l'hôtel 4* s'engage à respecter l'environnement en suivant une démarche rigoureuse de gestion durable.

En ce sens, le bâtiment visera la certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) « Very Good » et intégrera des matériaux biosourcés, une gestion optimisée de l'eau et des déchets, ainsi que des aménagements paysagers favorisant la biodiversité.

Aussi, il est notamment prévu de solliciter la certification Clef Verte afin d'assurer la mise en œuvre d'actions concrètes en matière de gestion environnementale, de sensibilisation du personnel et des clients, ainsi que de préservation des ressources naturelles. Cette démarche garantit un engagement fort en faveur d'un tourisme responsable et respectueux de l'environnement.

Enfin, une possibilité de raccordement de l'hôtel au réseau de chauffage urbain est actuellement à l'étude. Cette solution demeure toutefois, à ce jour, au stade de projet et devra être ultérieurement validée notamment en considération de l'avancée des travaux de déploiement de cette solution sur la Commune.

8. S'agissant des réseaux et de l'alimentation en eau potable du projet

Afin de rassurer le public sur le projet, il convient de préciser que la gestion des réseaux d'eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales a été étudiée en détail.

Les réseaux nécessaires au projet de l'hôtel 4* ont fait l'objet d'études approfondies et sont jugés suffisants pour répondre aux besoins du complexe (voir notamment les documents du dossier de la PPVE relatifs à ce sujet).

Le projet sera alimenté en eau potable par le réseau public, qui dispose des capacités nécessaires pour satisfaire la demande, avec un raccordement prévu au réseau public

d'assainissement pour l'évacuation des eaux usées, dimensionné pour accueillir ce nouveau raccordement conformément au PLU et aux infrastructures intercommunales existantes.

Une étude hydrogéologique a confirmé que le débit d'exhaure des eaux souterraines sera géré par un dispositif de drainage adapté, qui ne modifiera ni l'exutoire naturel des eaux souterraines (le Doron de Belleville) ni le volume rejeté dans ce milieu :

Le projet aura un impact limité et très local sur le fonctionnement hydrogéologique du secteur d'étude puisqu'il ne modifiera pas le sens d'écoulement des eaux souterraines et les apports à l'exutoire (Doron). Seul le débit d'écoulement sera augmenté au droit du projet qui représente une surface très faible par rapport au bassin d'alimentation globale du Doron. Par ailleurs, le projet n'aura pas d'impact sur une installation sur nappe voisine ou sur une zone naturelle protégée (zone humide) compte tenu de leur absence en aval hydrogéologique.

Extrait du mémoire en réponse MRAE, annexé au dossier PPVE

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, un bassin de rétention sera mis en place. Il a été dimensionné afin de restituer un débit équivalent à celui d'une crue décennale, évitant ainsi d'aggraver le risque de crues ou de ruissellement. Ce système est conforme aux préconisations du PLU et aux normes en vigueur.

Enfin, s'agissant des eaux usées, le projet hôtelier sera raccordé au réseau public d'assainissement, dont les infrastructures intercommunales ont été dimensionnées pour prendre en charge la réalisation du projet conformément au PLU. Comme expliqué dans l'étude d'impact, la station d'épuration des Menuires-Val Thorens est conçue pour traiter les effluents d'une population pouvant atteindre environ 83 000 habitants en saison hivernale :

4.4.7.1.1 Eaux usées

La commune des Belleville a inauguré en 2019 la nouvelle station d'épuration des Menuires et de Val-Thorens qui dessert les deux stations de ski, qui accueillent environ 70 000 personnes en période hivernale, incluant résidents, saisonniers et touristes. Depuis le 1er novembre 2019, la commune Les Belleville a délégué son service eau et assainissement à Suez Eau France.

Cette nouvelle installation a été construite et dimensionnée pour pouvoir pallier les variations touristiques. Ainsi, la station assure le traitement des effluents de plus de 83 000 habitants en saison hivernale. Cette nouvelle usine utilise la technologie de la biofiltration, procédé moderne et éprouvé, capable de faire face aux variations de population tout en assurant un traitement de qualité et sans odeur. Par ailleurs, grâce à la technologie Degrés Bleus, les calories contenues dans les eaux usées permettent de chauffer les bâtiments de l'usine.



Source : SUEZ

Extrait de l'étude d'impact, annexée au dossier PPVE

Les eaux usées pourront donc parfaitement être traitées par cette station d'épuration.