

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES
COMMUNE d'ORCIERES



-Institution des servitudes d'utilité publique au titre du code du tourisme sur la commune d'ORCIERES, dans le cadre du projet de développement et d'aménagement du domaine skiable et sa pérennisation.

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECISION

Du 17 novembre au 15 décembre 2025

**PROCES-VERBAL et AVIS
du Commissaire enquêteur**

-Arrêté Préfectoral n° 2025-DPP-CDD-63 du 23 septembre 2025, de Monsieur le Préfet des Hautes Alpes.

Commissaire enquêteur : M. Daniel REICHERT

SOMMAIRE

I. CADRE GENERALE DE L'ENQUETE	3
I.1. -Objet de l'enquête	3/4
I.2. -Cadre juridique	5
I.3. -Présentation de la commune	5/6
I.4. -Description du domaine skiable	6
 II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	 6
II.1. -Présentation de Enquête	6/7
II.2. -Composition du dossier	7/8
II.3. -Déroulement de l'enquête	8 à 10
II.3.1. Formalités préalables et information du public	
II.3.2. Le déroulement de l'enquête.	
II.4. -Observations enregistrées	10
 III. OBSERVATIONS SUR LE PROJET ET ANALYSE	 10
III.1. -Liste et nature des observations recueillies	11 à 15
III.2. - Analyse des observations	15/17
 IV. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	 17/18

I. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

I.1. -Objet de l'enquête :

Le dossier concerne « l'instauration et l'actualisation de servitudes d'utilité publique sur le domaine skiable d'Orcières-Merlette 1850, dans le cadre du développement et de l'aménagement du domaine skiable et de sa pérennisation ».

Les servitudes objet de la présente enquête concernent l'affermissement et l'actualisation de celles consenties par arrêté préfectoral du 7 septembre 1993 et des nouvelles induites par les nouveaux investissements réalisés dans le cadre de concession conclue le 21 octobre 2022 entre la commune et la SEMIOM.

Le double objectif de la commune est :

- de pérenniser et sécuriser juridiquement l'exploitation du domaine skiable tout en intégrant les nouveaux aménagements prévus par le contrat de concession,
- de disposer d'un arrêté unique englobant la totalité des servitudes établit en 1993 et celles nouvelles sollicitées.

Les objectifs et les motivations du dispositif d'actualisation des servitudes existantes et du projet d'instauration de servitudes nouvelles sont énumérés en page 21 du dossier d'enquête.

Le rappel des caractéristiques de ces servitudes existantes et nouvelles et l'actualisation (des servitudes existantes) sont détaillés dans les pages 22 à 32 du dossier et se résument ainsi :

Caractéristiques :

- Le périmètre des parcelles existantes grevées par arrêté préfectoral du 7 septembre 1993, dont la servitude était destinée à assurer :
 - le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski,
 - le survol et l'implantation des remontées mécaniques,
 - les accès nécessaires à leur entretien et à leur protection.

(Pistes et remontées mécanique énumérées P. 22)

- Les obligations et droits de la commune et des propriétaires concernés par les servitudes
Pour les propriétaires durant la période d'enneigement :
 - Interdiction absolue de modifier les lieux, de planter, construire un quelconque obstacle à gêner le passage des skieurs ainsi que le fonctionnement, l'entretien ou l'utilisation des installations,
 - L'obligation d'accepter tous travaux de préparation à la bonne utilisation du domaine skiable,
 - Ne pas entraver le passage des skieurs des domaines skiables,
 - Accepter le passage de toute personne ou engin nécessaire à la réalisation, à la modification, au changement, aux vérifications, à l'entretien ainsi que la sécurité des personnes et des biens.

En dehors de la période d'enneigement :

- Les obligations sont identiques, toutefois il leur est possible de clore la parcelle pour les nécessités de pâture, en prévoyant un accès aux personnes et engins chargés de l'installation.

Pour la commune :

- D'informer les propriétaires avant tout travaux,
- De n'effectuer les travaux qu'en dehors des périodes de fauche,
- De ne pas entraver l'usage agricole des terrains en période de fenaison ou de récolte,
- De réaliser ou faire réaliser les travaux et aménagements conformément au tracé figurant sur l'état parcellaire et au descriptif de travaux et des ouvrages contenus dans le dossier d'enquête.
- De remettre en état les terrains non boisés à l'issue des travaux.

Actualisation des servitudes existantes :

La commune souhaite mettre à jour les servitudes existantes afin de renforcer le domaine skiable, d'intégrer l'ensemble des évolutions prévues au contrat de concession, donc de faire procéder à une révision générale des servitudes existantes. Elle est justifiée par l'évolution du domaine skiable depuis 1993.

Pour réaliser cette actualisation un état parcellaire a été établi, accompagné de plans des servitudes existantes et de l'état récapitulatif des ouvrages existants et projetés.

Dans les servitudes nouvelles, est répertoriée la réalisation d'un Télésiège Débrayable (TSD) six places, dénommé la Muande, en remplacement de trois dispositifs vieillissants et énergivores. Certaines parcelles supports pour la réalisation de cet ouvrage sont visées par l'arrêté préfectoral du 7 septembre 1993 mais quatre ne le sont pas. Néanmoins les propriétaires concernés sont favorables à la réalisation. Une nouvelle servitude doit être instituée.

La création d'une nouvelle servitude pour l'implantation de ce **TSD** et l'ouverture de nouvelles pistes de ski (Pages **30 et 31**) en sus de la régularisation de la servitude existante permettront à la commune d'Orcières :

- D'assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski alpin,
- D'assurer le survol des terrains où doivent être implantées des remontées mécaniques,
- L'implantation des supports de lignes dont l'emprise au sol est inférieure à quatre mètres carrés,
- Le passage des pistes de montée,
- Les accès nécessaires à l'implantation, l'entretien et la protection des pistes et des installations de remontée mécanique,
- D'assurer la pérennité du domaine skiable d'Orcières-Merlette ;
- D'être en conformité avec les dispositions légales ;
- De déterminer un cadre permettant une définition précise des obligations et contraintes des propriétaires ;
- De garantir un équilibre permettant à la fois le développement touristique, le respect des propriétés privées et la préservation du milieu naturel ;
- D'assurer le passage des usagers du domaine skiable.

Les droits et obligations des propriétaires et de la commune concernés par les servitudes nouvelles sont identiques à celles décrites ci-dessus pour les servitudes existantes. Ces parcelles sont identifiées dans l'état parcellaire sous l'intitulé « Projet ».---

I.2. -Cadre juridique :

Base légale :

Code du Tourisme :

La procédure soumise à l'enquête est engagée par la commune représentée par son maire Monsieur Patrick RICOU (délibérations du conseil municipal du 26 septembre 2024 et 17 mars 2025), en application des articles **L.342-18 à L.342-26** du Code du Tourisme (servitude loi montagne) qui détaillent :

- L'objet des servitudes
- La procédure, les modalités et les conditions de création
- Les droits éventuels à indemnités.

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Conformément aux dispositions des articles **L131-1 et R.131-3 à R131-10**, textes qui encadrent l'enquête parcellaire permettant de déterminer la liste exacte des propriétaires et des propriétés privées pour lesquelles les servitudes sont sollicitées.

Code de l'urbanisme :

L'instauration des servitudes « loi Montagne » sur les domaines de ski alpin ne peut se faire que sur les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme (**P.L.U.**). Le domaine skiable alpin d'Orcières est classé au **P.L.U.** en zone **Ns** ; le zonage répond donc aux dispositions du Code précité. *Les extrait du P.L.U. applicable à la zone sont reportés en annexe du dossier.*

Les autres textes visés par l'arrêté sont :

- La loi n° 2002-276 du 27.02.2002 relative à la démocratie de proximité,
- Le décret n° 55-22 du 04.01.1955 modifié sur la réforme de la publicité foncière.

Arrêté préfectoral n°2025-DPP-CDD-63 du 23 septembre 2025 portant ouverture d'une enquête parcellaire visant à instituer des servitudes d'utilité publique au titre du Code du Tourisme sur la commune d'Orcières dans le cadre du projet de développement et d'aménagement du domaine skiable et de sa pérennisation.

(Cf. annexe n°1)

Cette procédure dite « servitude Loi Montagne » vise tous les propriétaires des parcelles concernées, recensées dans l'état parcellaire joint au dossier. Le dossier est donc soumis à une enquête parcellaire. Sa durée est fixée à vingt-neuf jours et elle donne lieu à une publicité individuelle et collective dans les conditions réglementaires fixées par les dispositions des articles du code de tourisme et ceux du code de l'expropriation, cités dans les paragraphes ci-dessus.---

I.3. -Présentation de la commune :

Orcières est une commune des Hautes-Alpes, en région Provence Alpes Côte d'Azur, située dans la haute vallée du Champsaur au bord du Drac noir. Le territoire de la commune s'étage entre 1170m et 3117m (Grand Pinier) et comprend un chef-lieu et 22 hameaux. Le village d'Orcières est situé à un peu plus de 1400 m d'altitude ; d'une surface de 9 827 ha dont la moitié est en zone cœur du Parc National des Écrins.

Elle est classée station touristique de montagne et catégorisée, depuis le 1^{er} janvier 2024, commune rurale à habitat dispersé. L'habitat s'étale de 1 257m à 1875m.

La commune compte au total 3 891 logements dont seulement 328 résidences principales et 50 logements vacants. Deux stations de ski y sont implantées à savoir : Orcières-Merlette et Serre Eyraud.

Population : environ 700 habitants permanents.

Économie : majoritairement touristique, centrée sur la station d'Orcières-Merlette 1850.

Équipements : Palais des sports comprenant une piscine, un toboggan, un espace ludique et un bassin sportif, une grande patinoire, un bowling, un cinéma, un spa et un institut de beauté sur une surface de 10 000m². Elle est également dotée d'une base de loisirs en plein air. *Ses nombreux aménagements lui assure une attractivité économique et touristique été comme hiver.---*

I.4. -Description du domaine skiable :

Orcières Merlette 1850 :

La commune a créé la station d'Orcières en 1962, aujourd'hui connue sous le nom d'Orcières-Merlette 1850. Labélisée Famille Plus elle est située aux portes du Parc National des Ecrins. Orcières-Merlette est une station hiver/été proposant de nombreuses activités (chiens de traîneaux, snake gliss, parapente, bouées de neige....). Elle dispose au cœur de la station, d'un complexe de loisirs et de détente et le palais des sports.

Cette station dispose de **51 pistes** de ski alpin de tous niveaux, d'une longueur totale de 100 kilomètres, des remontées mécaniques innovantes 3 télémix (sièges et cabines), de 7 télésièges et 18 téléskis. Le pied des pistes est situé à **1850 mètres d'altitude** et le sommet du domaine skiable à **2725 mètres d'altitude.**,

L'été, de nombreuses activités peuvent y être pratiquées : les randonnées, le VTT, le bike park, pratique de la tyrolienne (une des plus grandes d'Europe) et de nombreux lacs d'altitude.

Serre-EYRAUD :

Est un domaine familial historique situé à l'ubac à 1450 m, qui comprend 8 pistes pour une longueur totale d'environ 10 kilomètres. La station est équipée de 3 téléskis.---

II. ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1. -Présentation de l'enquête :

Le contexte général de ce dossier est rappelé dans le chapitre **I ci-dessus**.

En réponse à la demande du conseil municipal (délibérations des 26 septembre 2024 et 17 mars 2025), le Préfet des Hautes-Alpes a pris un arrêté portant ouverture d'une enquête parcellaire visant à instaurer des servitudes d'utilité publique au titre du Code du tourisme pour permettre à la commune de régulariser et de gérer réglementairement son domaine skiable.

Cet arrêté préfectoral précise les modalités pratiques de cette enquête, détermine ses dates et sa durée, désigne le commissaire-enquêteur, fixe les dates et horaires des permanences, et donne les instructions au maire et au commissaire enquêteur pour qu'ils remplissent les obligations qui règlementent une telle enquête.---

(Cf. annexe n°I)

Cette enquête a pour objet de renouveler les servitudes existantes et d'instaurer de nouvelles non visées à l'arrêté du 7 septembre 1993. Elle a également pour objet de déterminer la liste des propriétaires de parcelles de terrain et les emprises des propriétés concernées par ces servitudes.

Elle permet à ces propriétaires, informés individuellement avant l'enquête par courrier avec accusé de réception, de s'exprimer sur le dossier. Elle pourra également apporter toutes les informations nécessaires à l'établissement final d'un état parcellaire complet, permettant à l'autorité compétente, en l'occurrence le Préfet des Hautes-Alpes, d'instaurer les servitudes sollicitées par la commune.

Les observations écrites sont enregistrées par le commissaire enquêteur qui, après analyse, rédige ses conclusions et son avis, et les transmet au préfet des Hautes-Alpes.---

II.2. -Composition du dossier :

Le dossier réglementaire en application du code du tourisme et notamment de ses articles L342-18 et suivants et du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (article L131-1 et articles R.131-1 et suivants) est constitué des documents listés ci-après :

- Présentation du demandeur
- Objet de la procédure
- Cadre juridique
- Délibération du conseil municipal d'Orcières approuvant le recours à l'enquête préalable à l'institution d'une servitude de pistes de ski en date du 26 septembre 2024 et autorisant le Maire à solliciter du Préfet des Hautes-Alpes l'ouverture de l'enquête publique.
- Compatibilité de la servitude avec le P.L.U. d'Orcières.

1° Notice explicative

I. Contexte territorial

I.1 Présentation du territoire d'Orcières

I.2 Présentation du domaine skiable : La station Orcières-Merlette 1850

II. Objectif et motivation du projet d'instauration de servitudes nouvelles et d'actualisation des servitudes existantes.

II.1 Les servitudes existantes nouvelles

1-Rappel des caractéristiques des servitudes existantes

2-Actualisation des servitudes existantes

II.2 Les servitudes nouvelles

- Périmètre des servitudes à créer
- Caractéristiques des servitudes à créer

III. Description des aménagements nouveaux programmés

- ✓ Zone OUEST de la station Orcières-Merlette
- ✓ Zone Front de neige les drapeaux
- ✓ Zone Front de neige du Queyrelet
- ✓ Zone Rocherousse
- ✓ Zone centrale de crêtes
- ✓ Zone Est

2° Plans de situation

Plan des servitudes existantes

Plan des servitudes nouvelles

3° Un plan parcellaire

4° Extrait du P.L.U.

5° Un état parcellaire

6° Etat récapitulatif exhaustif des ouvrages affectés au service des remontées mécaniques et à l'exploitation du domaine skiable.

Un registre d'enquête publique coté et paraphé par le commissaire enquêteur est mis à disposition du public qui peut y rédiger ses observations et y joindre les lettres et documents utiles au dossier.

A l'issue de l'étude du dossier, j'ai estimé que les documents le composant étaient parfaitement lisibles et accessibles à toute personne concernée ou simplement intéressée par ce projet. Je constate que dans le descriptif du contenu du dossier (Page 3) il manque le paragraphe III. « **Description des aménagements nouveaux programmés, avec les différentes zones** ». Néanmoins ce sujet est bien abordé et détaillé dans les pages **30 et 31**. Il faudra le rectifier dans le document final.

Les plans parcellaires figurant au dossier m'ont paru inadaptés à la recherche des parcelles de terrain impactées par les servitudes existantes et à créer. Certaines personnes avaient du mal à situer leurs terrains. A mon sens, cet inconvénient ne fragilise pas juridiquement la procédure.

II.3. -Déroulement de l'enquête :

J'ai été désigné commissaire-enquêteur par le Préfet des Hautes-Alpes pour conduire l'enquête publique. Le 5 novembre 2025, je me suis déplacé à Orcières pour y rencontrer monsieur Patrick RICOU, maire de la commune, son 1^{er} adjoint chargé de l'urbanisme et le **Directeur Général des Services (D.G.S.)**. Nous avons échangé sur le dossier, le contexte local et les éventuelles difficultés pouvant se présenter pendant l'enquête. A l'issue de cette réunion, je me suis déplacé sur la station, où je me suis entretenu avec monsieur Nicolas COLOMBANI le directeur général délégué de **SEMILOM**, société chargée de l'exploitation des remontées mécaniques, de la gestion du domaine skiable et des activités connexes associées de la station d'Orcières-Merlette 1850 (délibération n°2022-094 du 20 octobre 2022).

- Le même jour, accompagné du 1^{er} adjoint, du D.G.S., du responsable du service des pistes, nous avons fait le tour du domaine skiable et principalement des nouveaux aménagements (TSD La Muande etc.), transport me permettant d'avoir une vision globale du domaine. Les travaux étaient en cours de finition.

➤ A l'issue, je me suis rendu seul sur le domaine skiable de Serre-Eyraud, afin de visualiser le secteur concerné par les servitudes. Je constate que l'affiche de l'enquête publique y est bien présente.

- J'ai également pris attache avec les **Personne Publiques Associées (P.P.A.)** à savoir :
- Le 31 octobre 2025 avec le technicien chargé du dossier à l'Agence Régionale de Santé ;
 - Le 07 novembre 2025 avec le technicien en charge du secteur Champsaur/Valgaudemar, planification et risques naturels de la **Direction Départementale du Territoire** ;
 - Le 13 novembre 2025, avec la Chambre d'Agriculture.

Je me suis entretenu sur le dossier, objet de l'enquête, avec chacun des représentants de ces **P.P.A.**, respectivement dans leur domaine de compétence.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral 2025-DPP-CDD-63 du 23 septembre 2025 portant ouverture de l'enquête, une notification individuelle du dépôt du dossier en mairie a été adressée en courrier recommandé avec accusé de réception à chacun des propriétaires intéressés. Je me suis assuré de l'exécution de cette formalité et du contenu de cette notification.

L'impact des servitudes concerne au total **368** parcelles appartenant à **228** propriétaires qui ont pour la plupart accusé réception du courrier de la commune. Trente-deux (**32**) courriers « **N.P.A.I.** (n'habite pas à l'adresse indiquée) » ont été retournés. La liste a été affichée sur la porte d'entrée de la mairie. Il est fort probable que certains se manifesteront ultérieurement. --

(Cf. annexe n°IV)

II.3.1. Formalités préalables et information du public :

Le public a été informé de l'ouverture de cette enquête, conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral et à l'avis d'enquête publique en date du 23 septembre 2025 :

L'arrêté de mise à l'enquête a fait l'objet de quatre parutions dans la presse locale, à savoir Le Dauphiné Libéré et Alpes et Midi :

- 1^{ère} insertion le jeudi 30 octobre 2025 dans le Dauphiné Libéré et dans Alpes et Midi soit 18 jours avant le début de l'enquête,
- 2^{ème} insertion le jeudi 20 novembre 2025 dans le Dauphiné Libéré et dans Alpes et Midi soit dans les 8 premiers jours de l'enquête.---

(Cf. annexe n°II)

Un avis d'enquête publique de couleur « jaune fluo » a été affiché pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux d'affichage de la commune et de ses hameaux.

L'arrêté préfectoral a également été affiché sur l'écran digital à la mairie.

J'ai vérifié la bonne exécution de ces formalités et pris quelques photos le justifiant. *Le certificat d'affichage de l'avis d'enquête, celui de l'affichage de l'arrêté et la liste des panneaux d'affichage communaux ont été annexés au présent procès-verbal.*---

(Cf. annexe n°III)

Le dossier en version papier, et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public en mairie -Le village 05170 Orcières, pendant la durée de l'enquête, les jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public, à savoir du lundi au vendredi **de 08H 00 à 12H 00 et de 14H 00 à 17H 00**. Le public pouvait également inscrire ses observations, par voie électronique, à l'adresse suivante «contact@orcieres-mairie.fr». ---

L'attestation de mise à disposition du dossier au public est annexée au présent procès-verbal.
(Cf annexe n°I)

II.3.2. Le déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans le respect des dispositions prévues par l'arrêté précité, pendant 29 jours consécutifs, du lundi 17 novembre 2025 au lundi 15 décembre 2025 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consulter le dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie d'Orcières et rédiger ses observations sur le registre ouvert à cet effet ou adresser à la mairie, à mon attention, les documents ou lettres se rapportant au dossier.

En application de l'article 3 de l'arrêté préfectoral du **23 septembre 2025**, je me suis tenu personnellement à la disposition du public, dans la salle de réunion du conseil municipal à la mairie d'orcières :

- Le lundi 17 novembre 2025 de 08H 00 à 12H 00,
- Le lundi 1^{er} décembre 2025 de 08H 00 à 12H 00,
- Le lundi 15 décembre 2025 de 14H 00 à 17H 00.

Le public a pu être accueilli dans des conditions matérielles et sanitaires satisfaisantes, permettant à chaque personne reçue de s'exprimer dans une confidentialité satisfaisante.

A l'issue de la permanence de clôture, le 15 décembre 2025 à 17H, le maire d'Orcières a clos et signé le registre d'enquête et me l'a remis avec le dossier. *La copie de l'intégralité du registre est annexée au présent procès-verbal.*---

(Cf annexe n°V)

II.4. -Observations enregistrées :

J'ai accueilli 33 personnes pendant mes 3 permanences mais seulement 15 propriétaires ont rédigé leurs observations sur le registre d'enquête, les autres demandaient entre autres des explications sur le projet et des informations sur la situation de certaines de leurs parcelles.

Au total, l'enquête publique a recueilli 15 observations écrites.---

III. OBSERVATIONS RECUEILLIES et ANALYSE

III.1. -Liste et nature des observations recueillies :

L'enquête publique relative à l'instauration de servitudes d'utilité publique liées aux domaines skiables a donné lieu à un nombre significatif d'observations, que l'on peut regrouper autour de quatre thèmes majeurs. Certains propriétaires ont déposé des observations dans lesquelles ils abordent également plusieurs sujets.

Ces 4 thèmes permettent de mieux traiter les points de discussion.

1^{er} thème : Les observations émanant de propriétaires signalant des inexactitudes concernant les adresses ou emprises de propriétés :

Observations n°2 : M. GIRAUD TELME Paul, Marie-Ange, Jean-Luc acceptent la servitude sur leur parcelle **A165** et précisent avoir cédé à la mairie d'Orcières les parcelles **A105, B86, B3279 et B3280**.

Constat du commissaire enquêteur : la parcelle A165 se situe dans la zone Ns, mais est en dehors de l'emprise.

Observation n°13 : Mme Marie-Paule PRIOLET signale que son fils propriétaire des parcelles **B3281 et B3282** n'a pas reçu la lettre de la mairie. Il habite à Beyrouth et son adresse postale en France est chez elle 8, rue Messidor 05000 Gap. *Elle l'informerait que ses parcelles sont grevées par la servitude.*

2^{ème} thème : Oppositions de principe à la création de servitudes sur leurs parcelles :

Observations n° 3 : M. Hubert PROAL souhaite que ses observations et conditions soient prises en compte dans le projet final à savoir :

- ✓ -Interdiction d'aménagement de pistes VTT ou de sentiers estivaux sur ses parcelles qui nuiraient à la tranquillité des lieux.
- ✓ -Protection de la parcelle **C1496** et de sa source. Aucun aménagement, pas de travaux ou modification afin de garantir la protection de cette ressource naturelle.
- ✓ -Interdiction de survol par des transports par câble des parcelles comportant un chalet d'alpage (**C292, C309 et C310**).
- ✓ -Interdiction d'implantation de pylônes ou de relais qui pourraient nuire aux paysages et à la tranquillité des lieux.
- ✓ -Demande à être consulté systématiquement en amont pour tout projet de travaux sur ses parcelles. Consultation qui devra inclure une présentation détaillée des travaux envisagés, de leurs impacts, des modalités de réalisation, afin de lui permettre de donner son avis et éventuellement s'y opposer.

Constat du commissaire enquêteur : Seule la parcelle C293 est recensée dans l'état parcellaire, les autres parcelles ne le sont pas.

Observations n°5 : M. André JAUSSAUD fait la remarque suivante : les obligations du propriétaire dans le cadre de ces servitudes portent fortement atteinte au droit de propriété. Il n'est pas favorable à ce projet de servitude sur la parcelle n°**I156**, sur laquelle est édifiée une serre tunnel, qui ne gêne pas la pratique du ski.

Ses terrains sont exploités soit en prairie de fauche, soit en pâturage nécessaires à la dernière exploitation agricole du hameau de Serre Eyraud. Cela fait plus de soixante ans que le ski se pratique sur ses terres sans aucune indemnité perçue. Il note que les parcelles n°**I174, I219, I138 et I140** sont incluses dans le projet de servitude alors que le ski n'y est pas pratiqué. Il ne s'est jamais opposé à la pratique du ski sur ses terres. Il précise ne pas vouloir recevoir d'indemnité. Aucun pylône de téléski n'est implanté sur sa propriété et souhaite que cette situation perdure. Dans le cas où cette servitude serait imposée il souhaite que des conditions particulières soient fixées. *Elles sont décrites dans le 4^{ème} thème.*

Constat du commissaire enquêteur : Les parcelles I156, I1138 et I1140 sont bien recensées dans l'état parcellaire (traversée de piste verte), les parcelles I174 ET I219 ne sont pas concernées par l'emprise.

Observation n°6 : M. Florent **JAUSSAUD** travaille les terres de son père André **JAUSSAUD** et n'est pas favorable à la création de servitudes sur ses parcelles. Elles entraveraient le fonctionnement de son exploitation notamment par le passage d'engins. Il s'engage à ne pas gêner la pratique du ski, ne demande aucune indemnité et souhaite que la situation actuelle perdure.

Observations n°8 : Mme Paulette **PONS** (Née **JAUSSAUD**) est totalement défavorable à la création de servitudes réglementaires par arrêté préfectoral sur sa parcelle **I271**. D'autre part elle estime que les dispositions prévues concernant les obligations du propriétaire portent atteintes au droit de propriété et de libre jouissance de son terrain. La parcelle est exploitée par son neveu Florent **JAUSSAUD**, agriculteur, pour ramasser le foin et faire paître ses bêtes sur une partie de sa parcelle. Sur la deuxième partie ce dernier a édifié une serre-tunnel, indispensable à son activité, pour abriter à l'automne, la nuit les brebis agnelées, protégeant ainsi le troupeau de la prédation du loup. Cette serre ne gêne en rien la pratique du ski. En revanche tout équipement ou aménagement sur sa parcelle mettrait en péril son exploitation au titre agricole ainsi que tout passage d'engins et de personnes. Pour ces deux raisons, elle renouvelle son opposition totale à la mise en place de servitudes sur sa parcelle. Remercie le commissaire enquêteur d'intégrer cet avis au registre d'enquête publique et sur son procès-verbal et d'en tenir compte dans son avis.

Constat du commissaire enquêteur : Selon les plans, la parcelle I271 est bien traversée par une piste bleue. En revanche elle n'est pas recensée dans l'état parcellaire. *Il faudra effectuer la correction.*

Observations n°10 : **BERTRAND-PELISSON** Joëlle, Katel et Stéphane concernées directement ou potentiellement par le projet de servitudes sont propriétaires des parcelles **C62** et **C197**.

- ✓ S'opposent expressément à toute servitude ou aménagement autorisant un survol de ses parcelles. Notamment la parcelle **C62**, sur laquelle se situe un chalet d'alpage afin de protéger cette parcelle des nuisances sonores auditives et visuelles ; et de protéger la jouissance paisible et authentique du bien ainsi que la valeur patrimoniale du foncier.
- ✓ Ils refusent la création et inscription de servitude de tout passage organisé du public sur leurs parcelles (chemin piéton et ou piste VTT).

Ces aménagements entraîneraient notamment une dépossession partielle de l'usage, un risque accru de responsabilité ainsi que des nuisances et atteintes à l'environnement et à la tranquillité des lieux. Ils demandent que les parcelles **C62 et C697** soient retirées du périmètre des servitudes envisagées (survol et passage) à défaut qu'aucune servitude de survol, de passage piéton, ni d'itinéraire VTT n'y soit créée.

- ✓ Par ailleurs souhaitent formuler une observation générale sur les servitudes objet de l'enquête et plus particulièrement sur les aménagements présents et futurs. *Cette partie est relaté dans le 4^{ème} thème ci-dessous.*

Constat du commissaire enquêteur : Ces parcelles ne sont pas recensées dans l'état parcellaire. Elles sont dans la zone Ns mais en dehors de l'emprise.

3^{ème} thème : Demandes de retrait ou de clarification pour des parcelles non concernées.

Observations n°1 : M. André **ROUIT** refuse les servitudes sur ses parcelles **C71** sur laquelle se trouve un chalet d'alpage, **C81** sur laquelle il y a le captage de la source des chalets des Estaries, **C91 -D847 -D848** des plantations de mélèzes.

Constat du commissaire enquêteur : Ces parcelles ne sont pas répertoriées dans l'état parcellaire.

Observations n°4 : M. Christian **THIERRY** précise que depuis longtemps la piste de ski verte passe dans le bas de sa parcelle n° **I235** (Serre Eyraud). Il s'étonne que l'ensemble de ses parcelles n°**I231, I233, I235 et I245** soient concernées par la servitude objet de cette enquête publique. Toutes ces parcelles sont boisées principalement de mélèzes. Il prévoit la plantation de nouveaux mélèzes.

Constat du commissaire enquêteur : Les parcelles **I233 et I235** sont recensées dans l'état parcellaire. Les parcelles **I231 et I245** ne sont pas concernées par l'emprise.

4^{ème} thème : Demandes de garanties, de dispositions particulières et d'indemnisation.

Observations n°5 : M. André **JAUSSAUD** n'est pas favorable à ce projet de servitude sur la parcelle n°**I156**, sur laquelle est édifiée une serre tunnel, qui ne gêne pas la pratique du ski. Dans le cas où cette servitude serait imposée il souhaite que des conditions particulières soient fixées (période et temps d'occupation et d'utilisation du terrain hors période d'enneigement, coupe éventuelle d'arbres...). Dans le dossier présenté il lui semble qu'il ne ressort pas de limite de durée de la servitude dans le temps (dans le cas où la station fermerait définitivement) ni de l'espace concerné par celle-ci (délimitation de tracé de piste par exemple).

Observations n°7 : Mme Odile **DUSSERRE**, propriétaire des parcelles **C41 et C22**, n'est pas hostile à la servitude sur ses parcelles pour la pratique du ski, mais qui sont devenues en été une route et une piste de VTT au détriment de la pelouse alpine. Elle souhaite que l'accès aux véhicules et VTT hors service des pistes ne soit pas autorisé sur ses terrains. Constate que depuis des décennies l'indemnité n'a jamais été revalorisée alors que les forfaits saison ont subi une augmentation notable.

Constat du commissaire enquêteur : Seule la parcelle **C41** est recensée dans l'état parcellaire.

Observation n°9 : Mlle. Pascale **GIRAUD GUIGUES**, propriétaire des parcelles **I185, I187, I202, I209, I210, I212, I220, I223, I227, I232, I239, I242, I254, I255 et I259**, souhaite avoir la garantie que dans le cas où la station de ski et les activités liées (ski de fond, luge....) ne sont plus exploitées, le droit de servitude s'annule (devienne caduque). Elle remercie de prendre en compte cette simple réserve.

Constat du commissaire enquêteur : Les parcelles **I209, I220, I232, I239** ne sont pas recensées dans l'état parcellaire. En revanche le propriétaire de la parcelle **I255** est, selon l'état parcellaire, Aupm propriétaires du BND, alors qu'elle apparaît dans le listing des parcelles dont est propriétaire Mlle Pascale **GIRAUD GUIGUES** ? *Selon la commune il s'agit d'un « Bien Non Délémité » avec deux propriétaires Pascale Giraud Guigues et Jean Michel Sarrazin.*

Observations n°10 : **BERTRAND-PELISSON** Joëlle, Katel et Stéphane.

Opposés à l'instauration de servitudes sur leurs parcelles, ils formulent une observation générale de méthode portant sur les aménagements existants et futurs liés au domaine skiable. Ils rappellent que le milieu naturel supporte déjà de nombreuses activités à l'année (professionnelles et de loisirs) contribuant à l'économie et à l'attractivité du territoire. Ils estiment que de nouveaux aménagements ou servitudes, s'ils sont conçus sans concertation suffisante, peuvent fragiliser ces usages existants, générer des conflits d'usage, des nuisances, des problèmes de sécurité et une pression excessive sur des espaces sensibles.

Ils demandent en conséquence une approche plus concertée et protectrice, fondée sur :

- ✓ une analyse préalable des impacts sur les usages existants ;
- ✓ une concertation structurée avec les acteurs locaux afin de rechercher, lorsque cela est possible, des solutions d'évitement ou de compensation.

Ils formulent enfin une demande spécifique de préservation des sites de décollage de parapente existants, jugés non substituables en raison de leurs caractéristiques aérologiques, et précisent qu'ils ne s'opposent pas par principe aux projets, mais souhaitent que les aménagements restent compatibles avec les activités et économies locales existantes, dans une logique d'intérêt général.

Observation n° 11 : M. Michel **GIRAUD MISSIER**, propriétaires de **21 parcelles**, ne s'est jamais opposé aux travaux concernant les pistes de ski (canons à neige, pylônes) mais déplore que ces dernières années de nombreuses pistes de VTT apparaissent sur les parcelles privées sans autorisation. Situation qui engendre des conflits avec les touristes qui ne comprennent pas que ces terrains sont privés. Ils veulent passer partout même dans les parcs à moutons. Il en résulte un gros problème avec les chiens de protection des troupeaux qui sont confrontés à des gens qui arrivent de tous les côtés. Il rajoute que ce « laisser-aller » complique la pousse de l'herbe sur les nombreuses tranchées des canons à neige et qui deviennent par la suite des pistes pour VTT.

Constat du commissaire enquêteur : *Quinze parcelles sont concernées par les servitudes, six ne le sont pas.*

Observation n°14 : M. Claude **ROUIT**, propriétaire de **22 parcelles**, tient à nous informer que depuis trois générations la famille Bertrand ROUIT a toujours œuvré pour le développement de la station, sans jamais s'opposer aux travaux effectués sur ses terrains.

Il souhaite être informé lorsque des travaux doivent être effectués et non être mis devant le fait accompli et que les terrains soient remis en état pour la poursuite du travail agricole sur ses terres.

Constat du commissaire enquêteur : Seize parcelles sont concernées par les servitudes, six ne le sont pas.

Observations n°15 : M. Didier **RICOU**, propriétaire des parcelles **B146 et C297**, est tout à fait favorable aux servitudes de passage sur ses terrains.

- 1- Il regrette que la piste du Soleil ne soit pas inscrite dans ce dossier de servitudes, même si elle n'est plus entretenue depuis de nombreuses années. Il pensait que le nouveau télésiège de la Muande, le téléski Jartoux et l'extension de piste sur la crête de Montagnou seraient prises en compte dans ce dossier.
- 2- Les indemnités de survol et servitude n'ont pas été réactualisées depuis de nombreuses années alors que les forfaits des remontées mécaniques le sont tous les ans. Il préconise que des modalités d'actualisation automatiques devraient être appliquées.

J'ai interrogé la commune sur la première observation.

Réponse :

- *La piste du soleil n'existe pas, ni dans le contrat de DSP, ni sur aucun plan des pistes,*
- *Le télésiège de Muande, le TK Jartoux et la piste sur la crête de Montagnou sont bien intégrés dans les plans du dossier de servitude.---*

Simple vérification par un propriétaire :

Observation n°12 : M. Bernard **ALLEC**, propriétaire de la parcelle **I178**, constate avec le commissaire enquêteur qu'un pylône est effectivement implanté sur sa parcelle. Il voulait s'assurer qu'il était bien concerné par la servitude.---

III.2. - Analyse des observations :

Les 4 thèmes identifiés à la lecture des observations recueillies, donnent lieu à l'analyse suivante :

Le 1^{er} thème : « *Propriétaires signalant des inexactitudes concernant les adresses ou emprises de propriétés* », à savoir parcelles cédées, changement d'adresse. Ce thème *montre qu'il conviendra de vérifier l'ensemble des informations qui vont servir à établir l'état définitif des propriétaires et propriétés impactés par les servitudes.---*

Le 2^{ème} thème : « **Oppositions de principe à la création de servitudes sur leurs parcelles** »

Plusieurs propriétaires expriment dans leurs observations une opposition nette à l'instauration de servitudes réglementaires, principalement pour les motifs suivants :

- Atteinte au droit de propriété et à la libre jouissance des terrains.
- Risques pour l'activité agricole (pâturage, fauche, circulation des engins, serres agricoles).
- Refus de toute évolution vers des usages « quatre saisons » (VTT, chemins piétons, survols), jugés incompatibles avec la tranquillité des lieux et les usages existants.

- Crainte de nuisances accrues, de conflits d'usage et de responsabilités supplémentaires pour les propriétaires.

Ils demandent à être consultés systématiquement en amont pour tout projet de travaux sur leurs parcelles (leurs impacts, les modalités de réalisation). Certains précisent que si les servitudes étaient imposées ils souhaitent que des conditions particulières soient fixées pour limiter les désagréments éventuels.

La commune devra prendre en considération les requêtes de ces propriétaires.

Le 3^{ème} thème : « Demandes de retrait ou de clarification pour des parcelles non concernées »

La commune a envoyé les courriers à l'ensemble des propriétaires dont les parcelles sont situées dans la zone Ns., zone naturelle correspondant au domaine skiable alpin et aux aménagements qui y sont liés. Néanmoins ne sont concernées par les servitudes existantes et nouvelles uniquement les propriétaires dont les terrains sont énumérés sur l'état parcellaire, joint au dossier.

Plusieurs observations émanent de propriétaires dont les parcelles ne figurent pas dans l'état parcellaire ou ne sont que partiellement concernées par l'emprise réelle. Ces propriétaires s'étonnent d'avoir été inclus dans la procédure et demandent soit le retrait de leurs parcelles, soit une clarification précise des limites et des usages concernés. Cette situation traduit une source d'incompréhensions et de contestations.

Ces remarques soulignent la nécessité d'un travail de clarification foncière préalable, indispensable à la sécurité juridique de la procédure.

Le 4^{ème} thème : « Demandes de garanties, de dispositions particulières et d'indemnisation »

Certains propriétaires ne s'opposent pas par principe aux servitudes, mais formulent des réserves et des demandes encadrantes, notamment :

- ✓ Limitation des usages aux seules activités hivernales de ski.
- ✓ Interdiction ou encadrement strict des usages estivaux motorisés ou VTT.
- ✓ Garantie de la caducité des servitudes en cas de cessation d'exploitation de la station.
- ✓ Information et concertation systématiques des propriétaires avant travaux.
- ✓ Remise en état des terrains après intervention.
- ✓ Révision et actualisation des indemnités, jugées obsolètes au regard de l'évolution économique du domaine skiable.

Ils insistent également sur la préservation des usages existants non skiables (agriculture, parapente, activités touristiques alternatives) et appellent à une approche plus concertée et globale de l'aménagement du territoire.

Dans leur ensemble, les observations mettent en évidence :

- Une forte sensibilité foncière et agricole du territoire concerné.
- Une acceptation historique du ski, mais un rejet marqué de l'extension non maîtrisée des usages.

- Un besoin clair de clarification du périmètre, des droits attachés aux servitudes et de leur durée.
- Une attente forte de concertation, de reconnaissance des usages existants et de sécurisation juridique pour les propriétaires.

Ces éléments constituent des points d'attention majeurs pour l'autorité décisionnaire dans l'appréciation de l'intérêt général du projet et de ses modalités de mise en œuvre. L'exploitant devra être attentif aux mesures encadrantes prises par l'autorité décisionnaire.

L'analyse de ces observations me permet de clore ce chapitre et de rédiger mes conclusions et mon avis.

IV. CONCLUSION ET AVIS DU COMISSAIRE ENQUETEUR

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2025, *il m'appartient de dresser le procès-verbal de l'opération et de me prononcer sur l'emprise des servitudes sollicitées par la commune d'Orcières.*

A l'issue de l'enquête, compte tenu des éléments du dossier et des observations du public, il ressort que la procédure s'est déroulée dans le respect de la réglementation :

a) Sur la forme :

Le déroulement de l'enquête a respecté scrupuleusement les dispositions réglementaires prévues par le Code du tourisme et le Code de l'expropriation.

➤ Les points suivants attestent de la régularité de la procédure :

• **Publicité et information du public** : L'arrêté de mise à l'enquête a fait l'objet de **quatre parutions** dans la presse locale (*Le Dauphiné Libéré* et *Alpes et Midi*).

L'affichage a été assuré de manière constante sur les panneaux municipaux et via un écran digital en mairie.

• **Notifications individuelles** : Une notification a été adressée par courrier recommandé avec accusé de réception aux **propriétaires** concernés par les parcelles impactées.

• **Accessibilité du dossier** : Le public a pu consulter le dossier en mairie pendant les **29 jours** de l'enquête. Malgré une légère omission dans le sommaire (paragraphe III détaillé par ailleurs) et des plans parcellaires dont la lisibilité aurait pu être optimisée pour faciliter la recherche des terrains, les documents étaient globalement accessibles et compréhensibles.

• **Permanences** : J'ai tenu trois permanences qui ont permis d'accueillir **33 personnes**, garantissant un échange direct et confidentiel avec les administrés.---

b) Sur le fond :

L'analyse du projet et des **15 observations recueillies** permet de dégager les conclusions suivantes sur la pertinence et les impacts de l'opération :

• **Légitimité de l'objectif** : Le projet répond à une nécessité de **pérenniser et sécuriser juridiquement** l'exploitation du domaine skiable. Il permet d'actualiser des servitudes datant de 1993 et d'intégrer de nouveaux équipements essentiels, comme le **Télesiège Débrayable (TSD) de la Muande**, remplaçant des installations obsolètes.

• **Acceptation du ski et enjeux agricoles** : L'analyse des observations montre une **acceptation historique de l'activité skiable** sur le territoire.

Toutefois, une vigilance marquée s'exprime concernant la préservation de l'activité agricole (fauche, pâturage, protection contre la prédation) et le refus d'une extension non maîtrisée vers des usages estivaux comme le VTT sur certaines parcelles privées.

• **Nécessité de clarification foncière** : L'enquête a révélé des inquiétudes de propriétaires dont les parcelles sont situées en zone Ns mais non impactées par les servitudes. Il est impératif pour la commune de **procéder à une vérification rigoureuse** des adresses et des emprises réelles avant l'établissement de l'état parcellaire définitif pour garantir la sécurité juridique de la procédure.

• **Garanties et indemnisation** : Les propriétaires appellent à une **actualisation des indemnités** de servitude, jugées obsolètes, et demandent à être consultés systématiquement avant tout travaux.

La commune devra prendre en compte les doléances des propriétaires qui se sont exprimés, pour maintenir un équilibre entre développement touristique et respect de la propriété privée.---

Au regard de l'intérêt général que présente la sécurisation et le développement du domaine skiable pour l'économie de la commune d'Orcières, compte tenu du respect des formalités de consultation et les motifs présentés ci-dessus :

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet d'instauration des servitudes d'utilité publique au titre du Code du tourisme sur la commune d'Orcières, dans le cadre du projet de développement et d'aménagement du domaine skiable et de sa pérennisation. ---

Cet avis est toutefois assorti des recommandations suivantes :

1. **Rectifier les erreurs signalées** dans les adresses et les états de propriété.
2. **Clarifier précisément le périmètre** des servitudes pour les propriétaires dont les parcelles sont en zone Ns mais hors emprise, afin de lever toute ambiguïté.

A Fouillouse, le **14 janvier 2026**

Le commissaire enquêteur :

Daniel REICHERT



