



# PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Direction départementale  
des territoires

Service aménagement, risques  
Pôle aménagement

Annecy, le 16 NOV. 2022

Affaire suivie par Frédéric TALLOIS

Le directeur départemental des territoires

Té. : 04.50.33.7713

Mél. : frederic.tallois@haute-savoie.gouv.fr

à

Monsieur le maire des Contamines-Montjoie

**Objet :** Modification simplifiée n°1 Plan Local d'Urbanisme de la commune des Contamines-Montjoie

Par arrêté municipal du 05 juillet 2022, vous avez prescrit une procédure de modification simplifiée du PLU approuvé le 09 novembre 2017. Ce dossier parvenu en préfecture le 22 août, porte principalement sur le secteur du centre village.

Le projet d'aménagement de ce secteur a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis de nombreuses années. Suite à l'étude urbaine et de programmation réalisée par le CAUE cette année, la procédure de modification simplifiée du PLU vise outre l'abandon du projet de voie de contournement ouest du centre village, à adapter l'OAP du secteur du centre-village pour permettre la réalisation d'un projet dont la programmation prévoit :

- la reconstitution des 85 places de stationnement au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol des futurs bâtiments ainsi que l'agrandissement vers le sud de la place-esplanade existante
- la construction d'une maison du tourisme rassemblant sur une surface minimale de 600 m<sup>2</sup> l'office du tourisme, l'ESF, le ski-club, une conciergerie...);
- la construction d'un hotel type 3-4 étoiles et d'une résidence de tourisme sur environ 4800 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- la création de locaux commerciaux en RDC d'une future place-esplanade établie à 200 m<sup>2</sup> minimum, hors bar-restaurant à développer en lien avec le programme hôtelier

Le tènement du projet maîtrisé par la commune est artificialisé et est aujourd'hui principalement dédié à du stationnement. A l'issue de cette modification simplifiée du PLU, vous prévoyez de lancer une consultation pour sélectionner le ou les opérateurs du projet.

Les grandes lignes de ce projet d'environ 300 lits chauds a fait l'objet d'une réunion de présentation à mes services au printemps dernier. Un projet touristique sur ce site est prévu par le PLU depuis de nombreuses années. Néanmoins, comme vous l'ont indiqué mes équipes lors de cette réunion, il conviendrait de réinterroger et justifier ce projet au regard des évolutions récentes en matière de diversification touristique et de prise en compte du changement climatique. Cela implique la réalisation par exemple :

- d'un bilan quantitatif et qualitatif de l'offre d'hébergement existante sur la commune,
- des résultats d'une étude clientèle fouillée, bâtie sur la base d'un panel représentatif, précisant les motifs de satisfaction / insatisfaction, les points positifs, les besoins et attentes relevés sur la destination en distinguant l'été/hiver

- d'une étude prospective du domaine skiable, tenant compte du changement climatique avec des projections à 2035 et 2050 *a minima* (étude de type « Climsnow ») et présentant les perspectives de fonctionnement futures
- d'éléments de contexte sur le projet touristique de la commune en général, dans une vision 4 saisons.

Tous ces éléments doivent permettre de mieux quantifier et qualifier l'offre d'hébergement nécessaire, de la comparer à ce qui existe et in fine de statuer sur l'intérêt ou non de développer un programme neuf et auquel cas quel programme, tant en typologie qu'en capacité.

Si ce programme neuf trouve ainsi sa justification, la signature d'une convention loi montagne de 25 à 30 ans minimum, obligatoire en vertu du Code du Tourisme (art. L342-1 et suivants), permettra d'assurer la pérennité de sa fonction marchande et notamment d'imposer une ouverture de l'hôtel 10 mois sur 12 comme le prévoit l'étude du CAUE.

De plus, dans un contexte de réchauffement climatique, de modération de la consommation foncière, de déficit d'offres de logements abordables pour les personnes travaillant sur la commune, un projet de lits marchands aussi bien placé soit-il et même s'il n'induit pas une nouvelle artificialisation ne peut s'entendre qu'en parallèle de la mise en place d'une politique pro-active pour maximiser l'occupation du parc touristique existant. Cela d'autant que la commune compte déjà près de 83 % de résidences secondaires et près de 16 000 lits touristiques.

Dans le cadre du Plan avenir Montagne, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé en 2021 par Atout France sur le sujet, auquel seules 4 collectivités haut-savoyardes ont répondu. Plus récemment, j'ai organisé le 5 juillet une réunion d'information à destination de l'ensemble des collectivités de montagne haut-savoyardes pour présenter les leviers d'actions existants.

Mes services sont à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en place d'une stratégie et d'un plan d'actions sur ce sujet déterminant pour l'avenir des stations. En particulier, une action forte sur le secteur du Lay et un accompagnement ciblé à la transmission-reprise des hôtels situés sur la commune pourraient constituer une première étape intéressante.

Concernant la composition urbaine d'ensemble, il faut d'abord souligner la création d'un belvédère qui marque la volonté de maintenir une ouverture paysagère depuis la place en préservant des perspectives visuelles vers le Mont Joly et le Col du bonhomme.

L'OAP centre village prévoit une place publique importante alors que sur le plan masse de l'étude du CAUE qui sera utilisée comme cadre pour la consultation des opérateurs, cette place publique est largement tronquée par l'emprise des bâtiments. Une mise en cohérence paraît nécessaire en notant que cette place publique est un élément structurant de la qualité du projet.

La notice de présentation mentionne que la commune privilégie une hauteur des bâtiments côté place limitée à R+2+C mais que les opérateurs pourront proposer des bâtiments à R+3+C. Ainsi le règlement écrit sur ce secteur autorise une hauteur maximum de 18 m au faîtage. L'étude du CAUE fait ressortir qu'une hauteur limitée à R+2+C serait plus cohérente avec les gabarits de l'habitat traditionnel au sein de la commune. Une hauteur des bâtiments de type R+3+C combinée à une place publique limitée aboutiraient à un front bâti aux dimensions et à la verticalité en décalage avec la composition environnante et ne permettraient pas d'atteindre l'objectif d'un îlot bâti ouvert mentionné dans la notice de présentation.

Il est par conséquent recommandé de limiter le gabarit des bâtiments en R+2+C au maximum, en maintenant des espaces d'ouverture paysagère entre les bâtiments et en laissant plus de champ à l'espace public.

Au stade de la consultation, l'architecte conseil de l'État peut, si vous le souhaitez, formuler un avis sur les différents projets et/ou le cas échéant participer au jury de sélection.

Vous veillerez à verser le présent avis au dossier de mise à disposition du public.

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, la commune devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). À cet effet, un compte utilisateur et un code

d'accès vous ont été attribués. Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il correspond bien au document opposable papier, et qu'il comportera, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute précision.

Pour le directeur départemental des territoires,  
Le directeur adjoint,



Raphaël GUILLET

Copies : BAFU, sous préfecture de Bonneville,

**Monsieur François BARBIER**  
**Mairie**  
**4 route Notre-Dame de la Gorge**  
**74170 LES CONTAMINES-MONTJOIE**

*Le Président,*

Dossier suivi par :  
François BORDELIER  
Tel : 04 50 33 72 30  
Mail : fbordelier@haute-savoie.cci.fr

Objet : Modification simplifiée n°1 PLU des Contamines-Montjoie  
V/Réf :

Annecy, le 07 septembre 2022

Monsieur le Maire,

La CCI Haute-Savoie a bien reçu le dossier du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, ce dont nous vous remercions.

Après analyse, la CCI Haute-Savoie n'a pas de remarque particulière à formuler à ce sujet et donne donc un avis favorable à cette modification simplifiée n°1.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Philippe CARRIER



**De:** Jordan BRANGEON <jordan.brangeon@cma-auvergnerhonealpes.fr>  
**Envoyé:** mercredi 23 novembre 2022 16:53  
**À:** juridique@mairie-lescontamines.com  
**Cc:** Muriel LAPERRIERE  
**Objet:** Avis CMA - Modification simplifiée n°1 du PLU des Contamines-Montjoie

Bonjour,

Nous avons bien réceptionné le projet de modification simplifiée n°1 du PLU des Contamines-Montjoie, en date du 2 novembre 2022.

Après examen de l'ensemble du dossier, nous notons notamment la suppression d'une partie du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur les parcelles B2705, B1412, B1413, B1414 et B1415, appelées à muter dans le cadre du projet porté par la collectivité.

Les cellules commerciales ou artisanales existantes sur cet ensemble bâti étant implantées sur les parcelles B1551, B1557 et B2702, cette action n'aura a priori pas d'incidence sur les activités en place.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat Auvergne-Rhône-Alpes émet donc un avis favorable à cette modification simplifiée n°1.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien à vous,



**Jordan BRANGEON**  
Chargé d'études - développement local  
Service études territoires et marchés  
04 50 88 95 26

28 avenue de France | BP 2015  
74011 Annecy cedex

[cma-hautsavoie.fr](http://cma-hautsavoie.fr) 

