

LES CONTAMINES-MONTJOIE

Opération Village-centre

Réunion publique du 8 juillet 2021

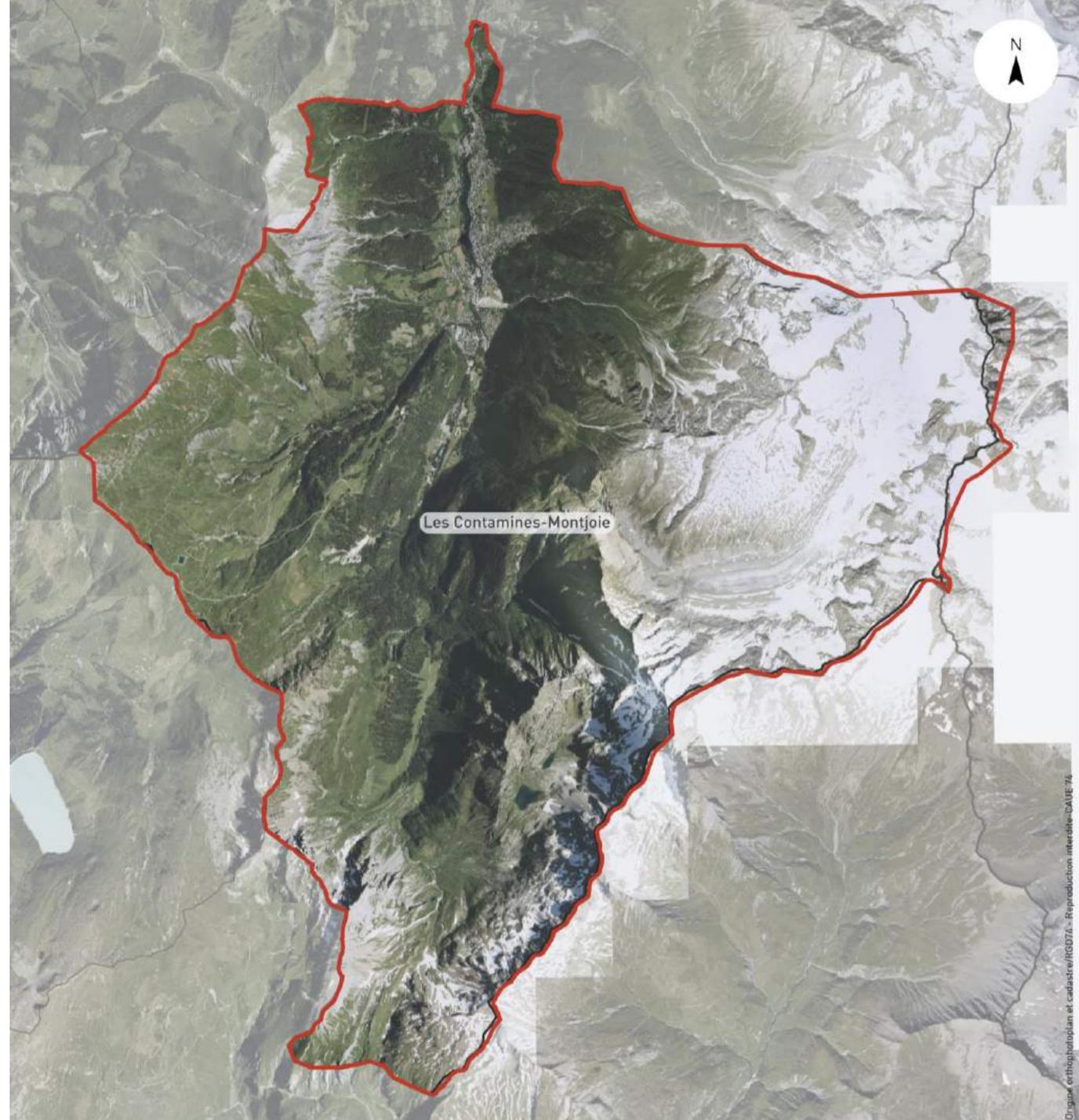
Architecture, villes & territoires

74 Haute-Savoie
c|a.u.e

conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Haute-Savoie

Sommaire

1. Introduction
2. Etat des lieux
3. Orientations



1. Introduction

1. Introduction

La demande de la commune

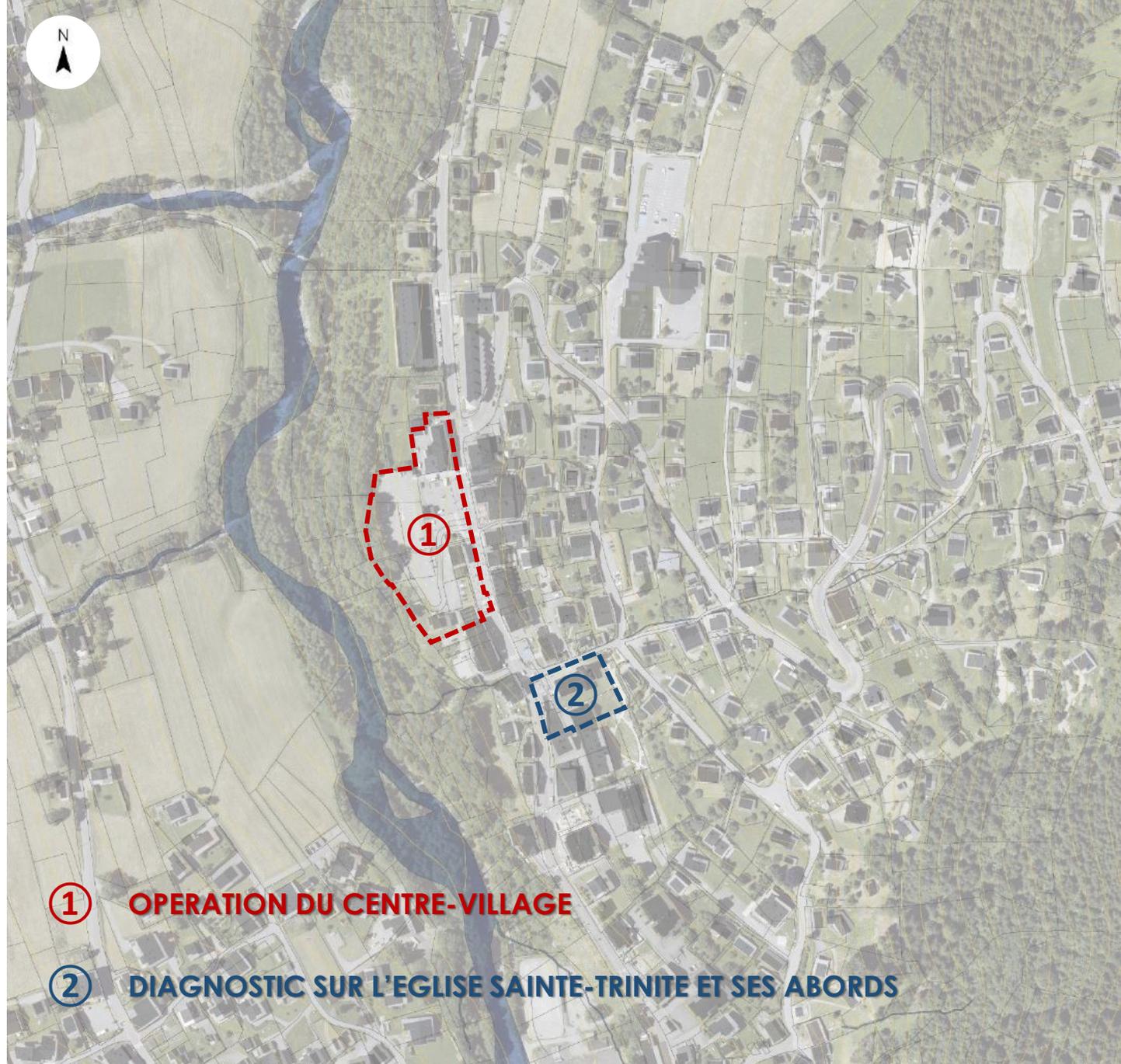
La commune fait le constat d'un Chef-lieu vieillissant, en manque de qualité intrinsèque.

Elle souhaite développer sur le site de la place une opération d'aménagement qualitative et maîtrisée.

Son principal objectif : donner de l'attractivité au centre-village :

- ① - Créer une vraie place de village, conviviale, animante et commerçante et ouvrant des perspectives sur le grand paysage,
 - Proposer un programme résidentiel touristique qualitatif et tourné vers le développement de « lits chauds »,
 - Basculer le stationnement, privé et public, en souterrain, tout en maintenant quelques « stationnements-minute » le long de la départementale, afin de prioriser les modes doux et apaiser la circulation le long de la traversée.
- ② - Enclencher la restauration-rénovation de l'église Sainte-Trinité et de ses abords, par la réalisation d'un Diagnostic patrimonial préalable.

A ce titre, la commune fait appel au CAUE-74, afin de définir le cadre dans lequel le futur opérateur devra inscrire son opération de construction.



1. Introduction

Calendrier

Etude Centre-village

Été 2021 Formalisation du programme

Début 2022 Choix de l'aménageur (sous réserve de l'annulation de la promesse de vente QUANIM)

Diagnostic église Sainte-Trinité et de ses abords

Juillet 2021 Choix de l'Architecte du Patrimoine

Automne 2021 Fin du Diagnostic

Année 2022 Démarrage travaux

2. Etat des lieux

2. Etat des lieux

L'existant – fonctionnement

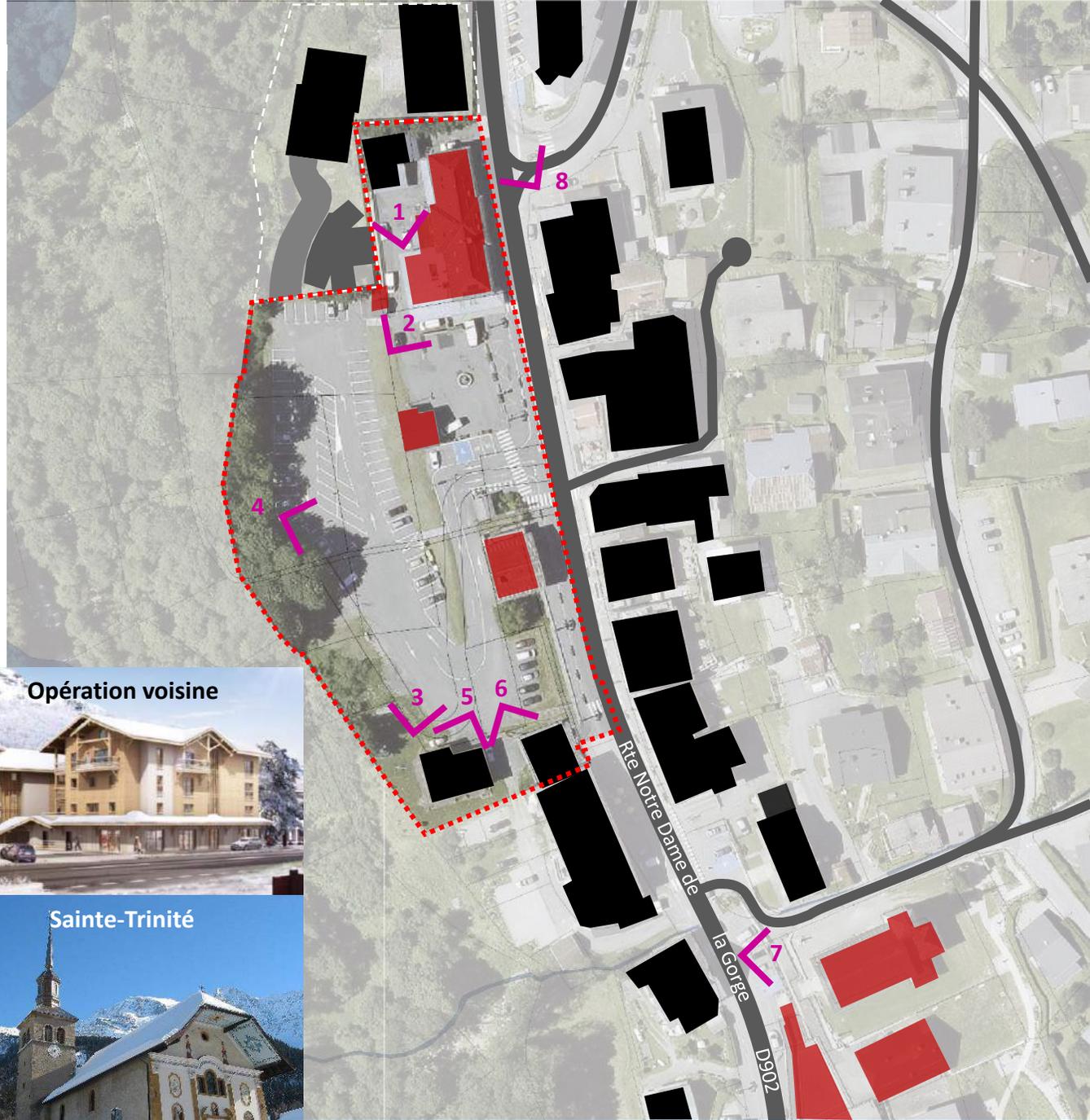
-  Périmètre d'étude
-  Equipements et bâtiments communaux
-  Voies principales
-  Parkings publics – zone bleue (limite de 30')
-  Arrêt de bus
-  Voies de desserte interne bitumée
-  Chemins de randonnée

- 1 Mairie
- 2 ESF + OT
- 3 Abri
- 4 WC public
- 5 Ancienne boucherie
- 6 Garages attenants
- 7 Eglise Sainte-Trinité
- 8 Opération immobilière « Les Cascades » (terrains Picard)



2. Etat des lieux

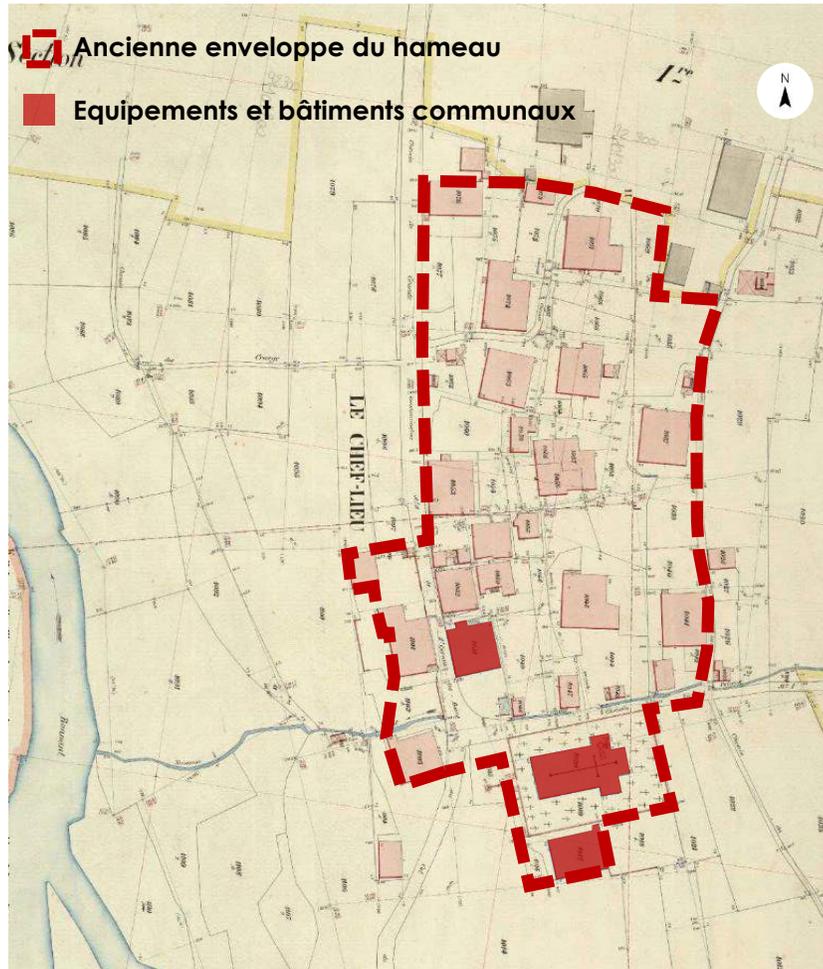
L'existant – images du site



2. Etat des lieux

Histoire du développement urbain

1901 Présence du chemin du P Tou et de la route de Notre Dame de la Gorge



2. Etat des lieux

Histoire du développement urbain

1901 Présence du chemin du P Tou et de la route de Notre Dame de la Gorge

1949 Présence du bâtiment Mairie



Vue aérienne 1949



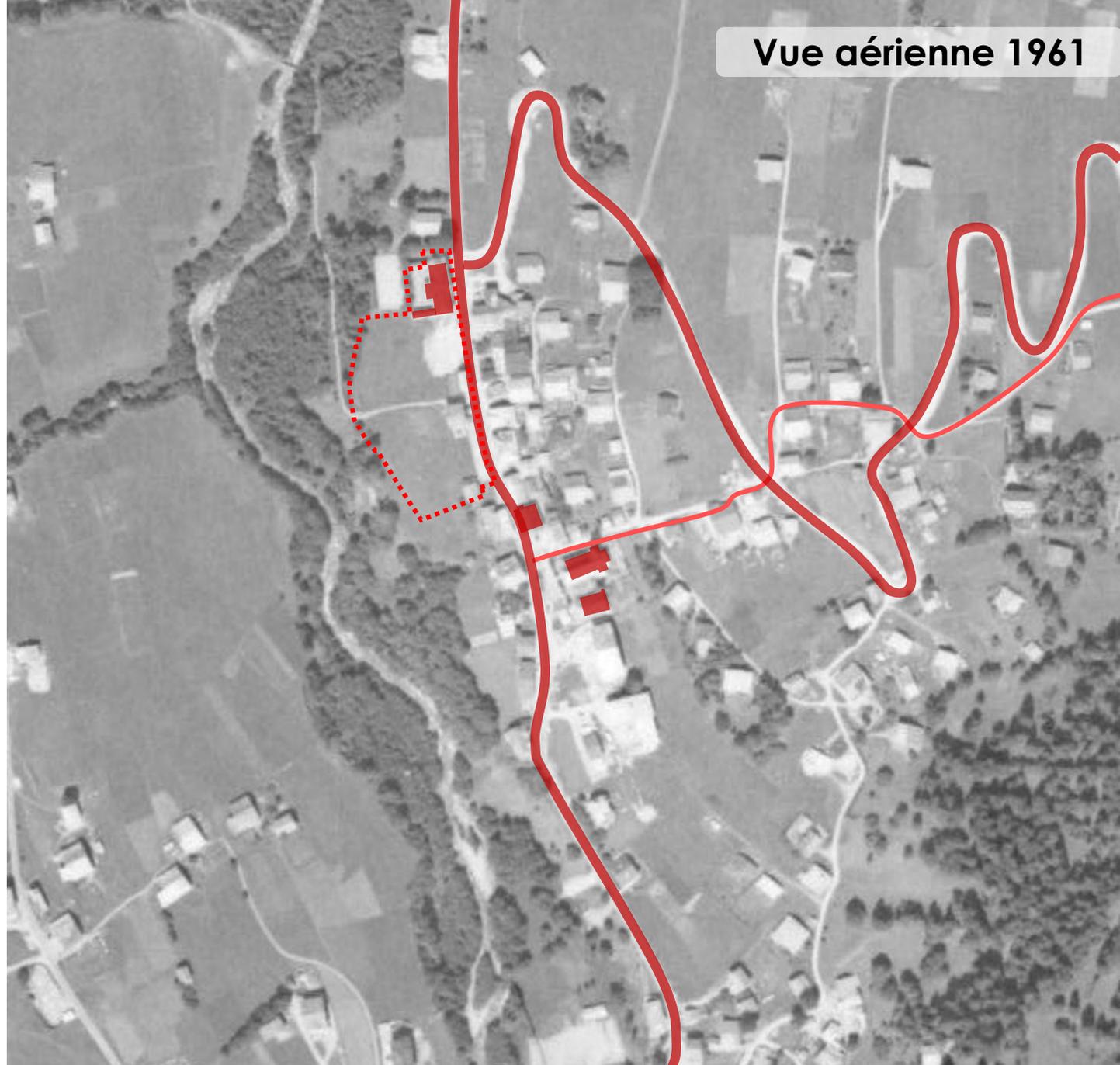
2. Etat des lieux



Histoire du développement urbain

- 1901 Présence du chemin du P Tou et de la route de Notre Dame de la Gorge
- 1949 Présence du bâtiment Mairie
- 1961 Présence de la route de la Frasse
Explosion du développement urbain

Vue aérienne 1961

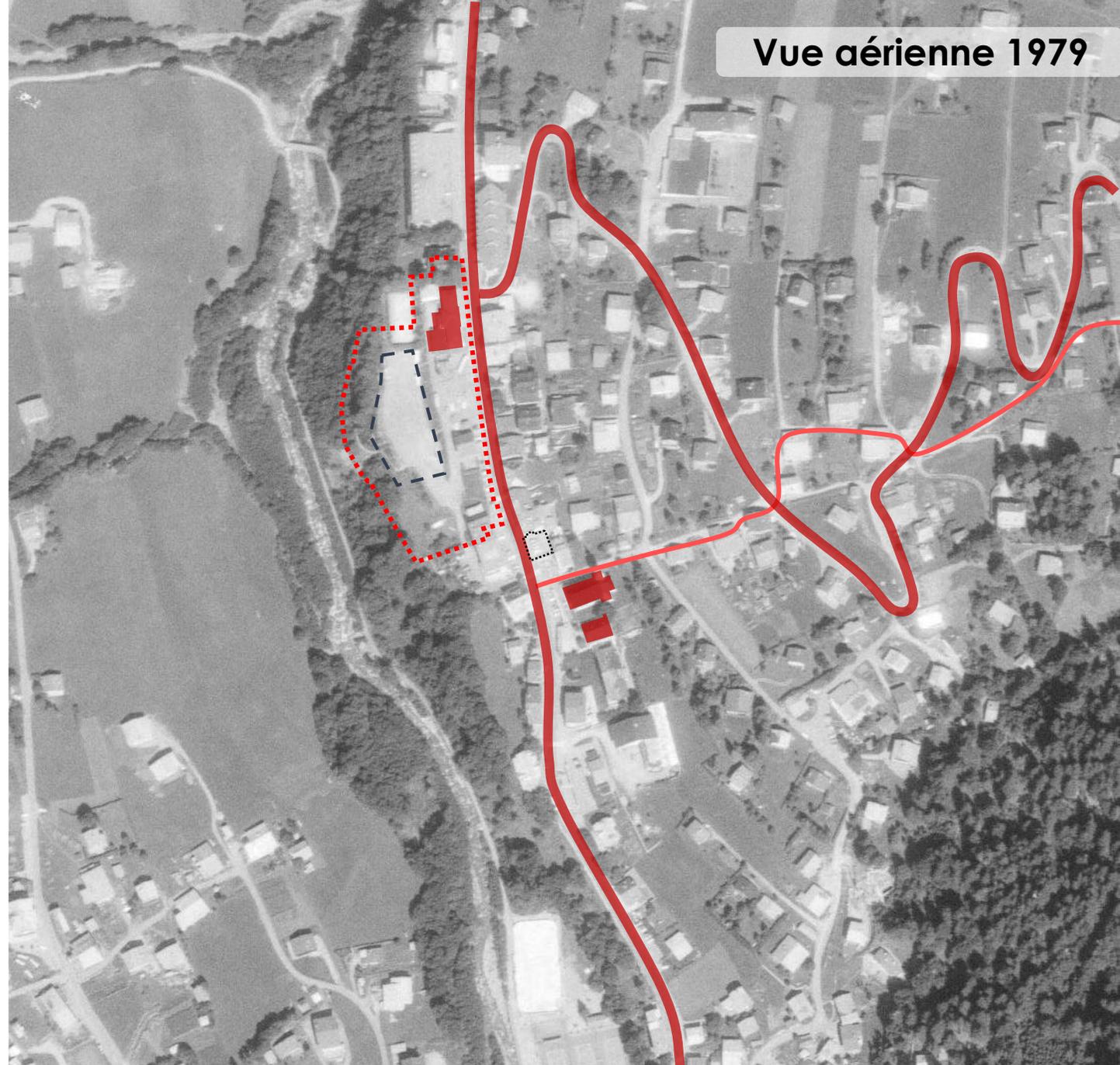


2. Etat des lieux



Histoire du développement urbain

- 1901 Présence du chemin du P Tou et de la route de Notre Dame de la Gorge
- 1949 Présence du bâtiment Mairie
- 1961 Présence de la route de la Frasse
Explosion du développement urbain
- 1979 Présence du parking, extension du bâtiment Mairie
Urbanisation des hauteurs...



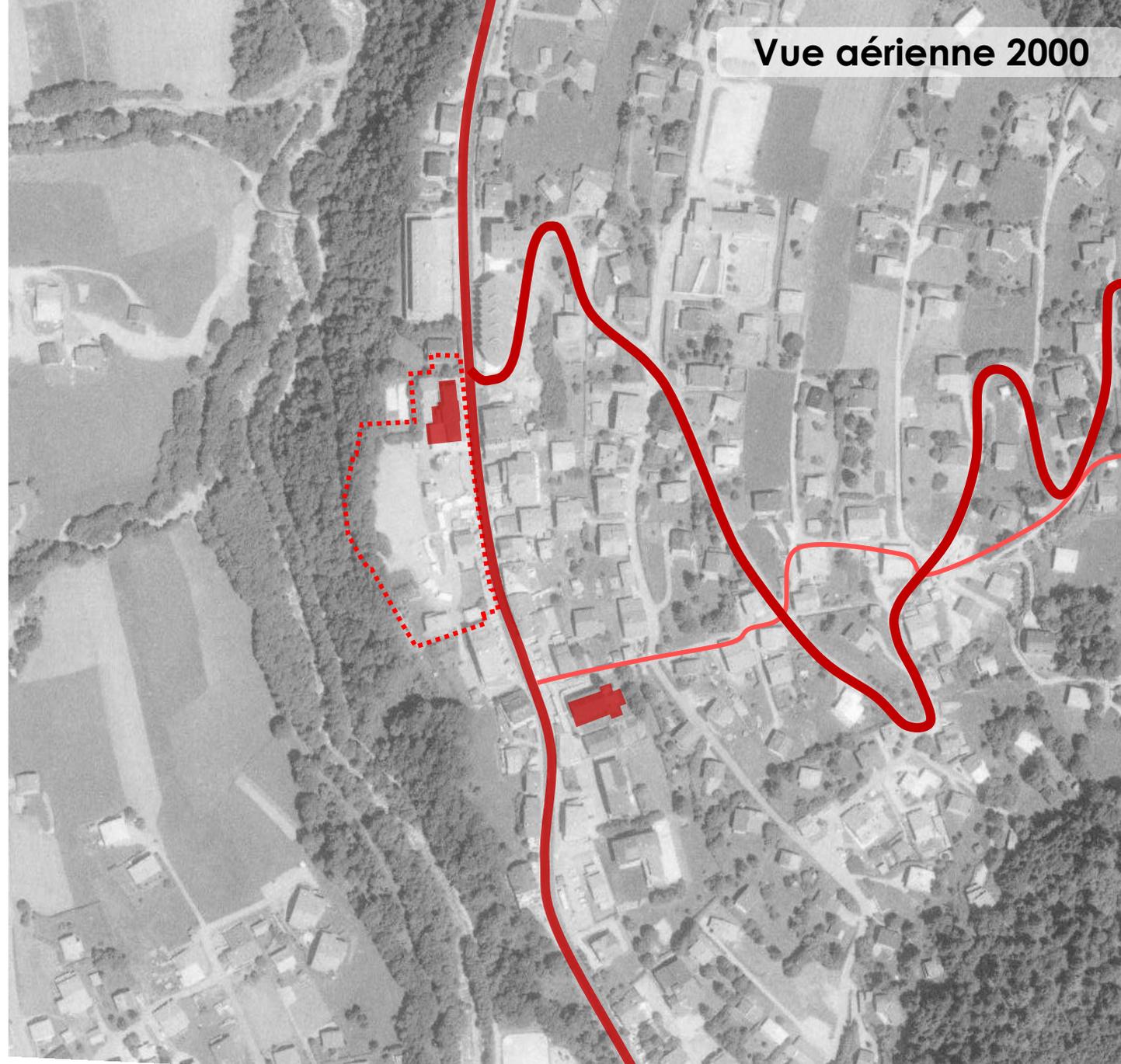
Vue aérienne 1979

2. Etat des lieux



Histoire du développement urbain

- 1901 Présence du chemin du P Tou et de la route de Notre Dame de la Gorge
- 1949 Présence du bâtiment Mairie
- 1961 Présence de la route de la Frasse
Explosion du développement urbain
- 1980 Présence du parking, extension du bâtiment Mairie
Urbanisation des hauteurs...
- 2000 ...En terrasse, parallèlement à la pente.



2. Etat des lieux

Histoire du développement urbain

Années 1950 : Du hameau de montagne ...

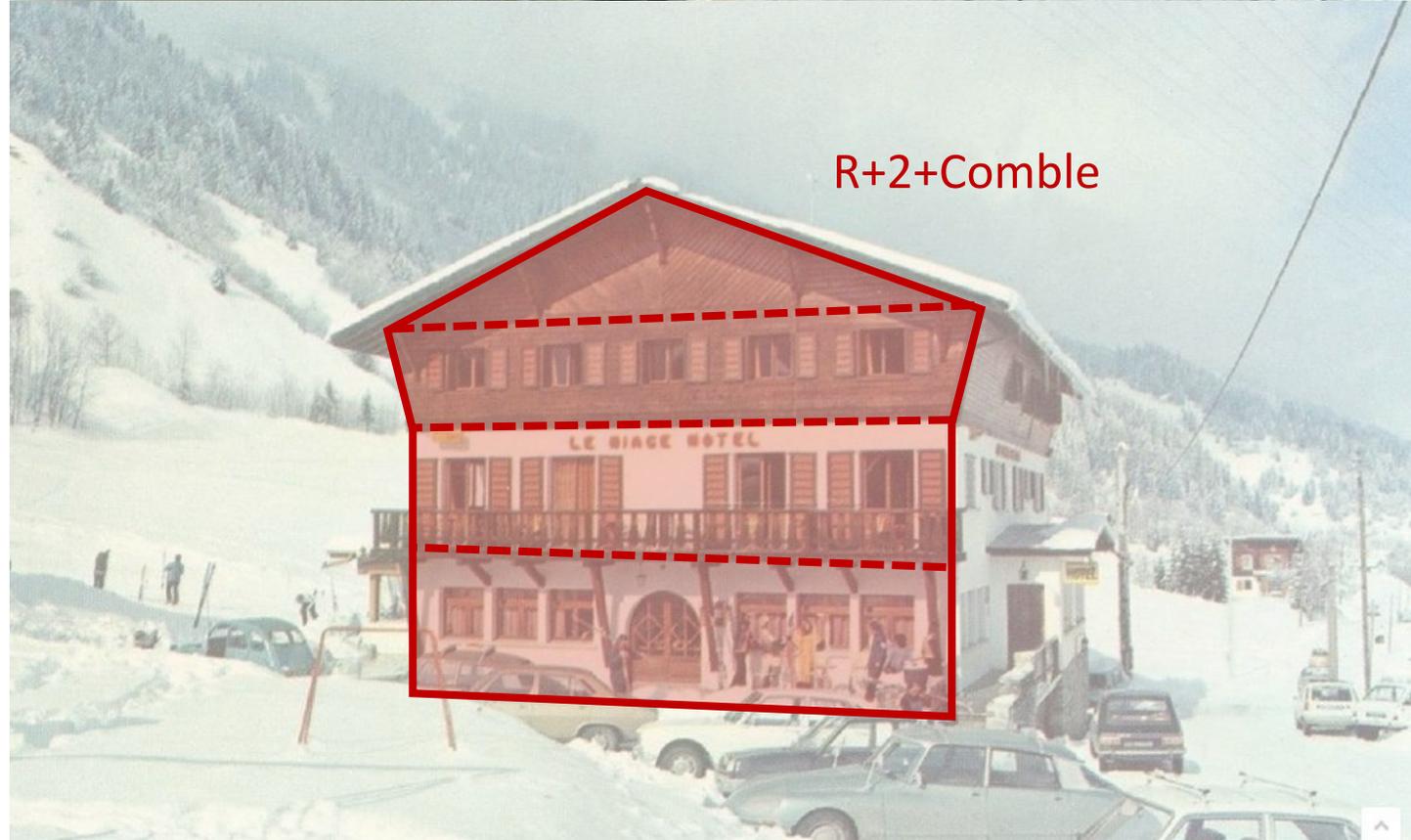


2. Etat des lieux

Histoire du développement urbain

Années 1960 : ... A la station de ski familiale.

- Un développement touristique important à partir des années 60, qui a provoqué la construction massive de commerces et lits « froids ».
- Une architecture de « chalets hôteliers » se développe, caractéristique de cette époque, en R+2+Comble.



2. Etat des lieux

PLU – plan de zonage

Un site à cheval sur 3 zones

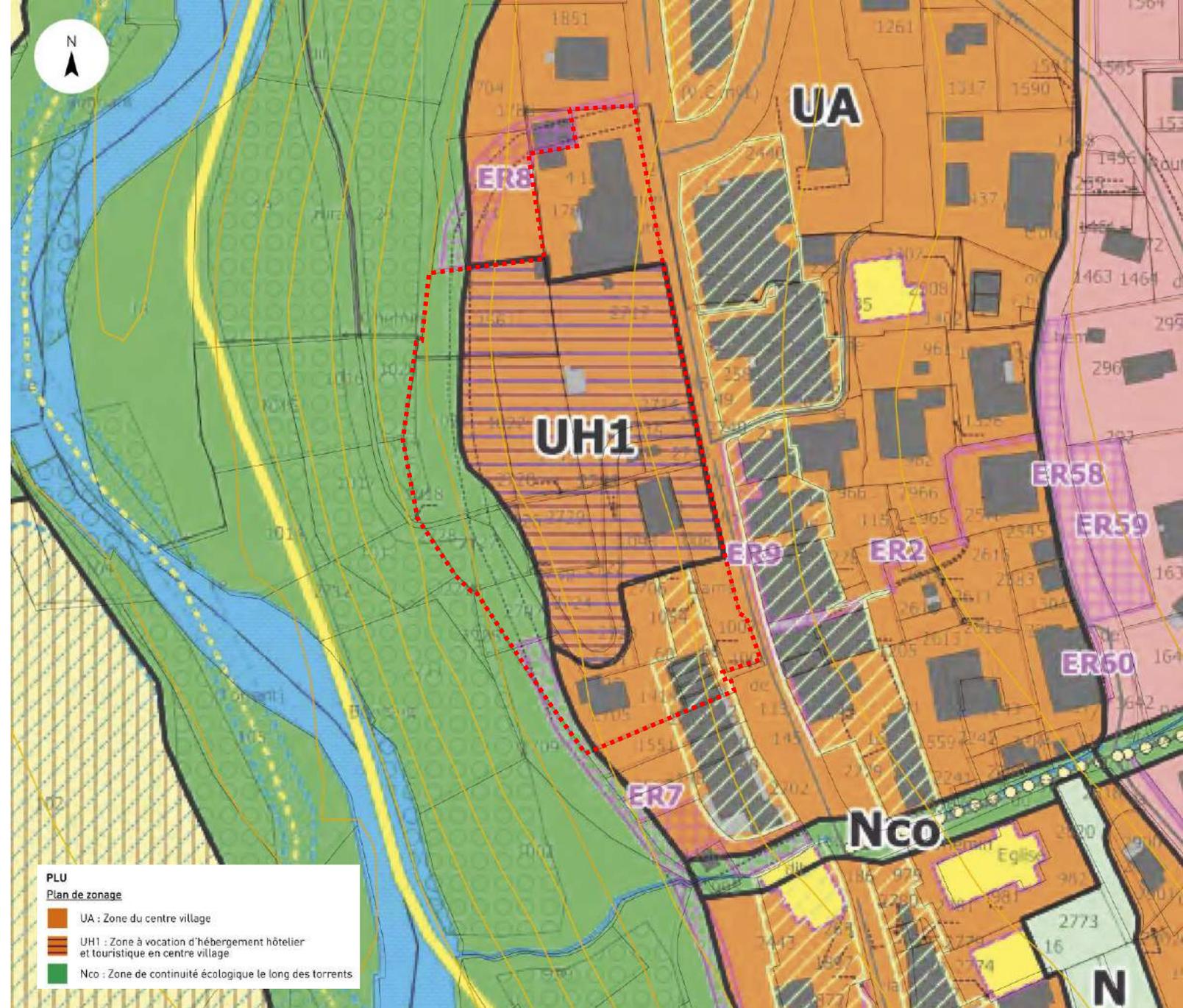
- UH1 : Zone à vocation d'hébergement hôtelier
- UA : Zone du centre village
- Nco : Corridors et continuités hydrauliques

3 ER jouxtant/ rognant le site

- ER7 : Voie de contournement centre-village, emprise 6m
- ER8 : Voie de contournement centre-village
- ER9 : Aménagement de la traversée du centre-village

→ Un zonage UH1 spécifiquement conçu, autorisant une programmation à vocation hôtelière (commerces, activités de services, équipements d'IC et services publics, bureaux).

→ Une voie de contournement fixée par deux emplacements réservés.

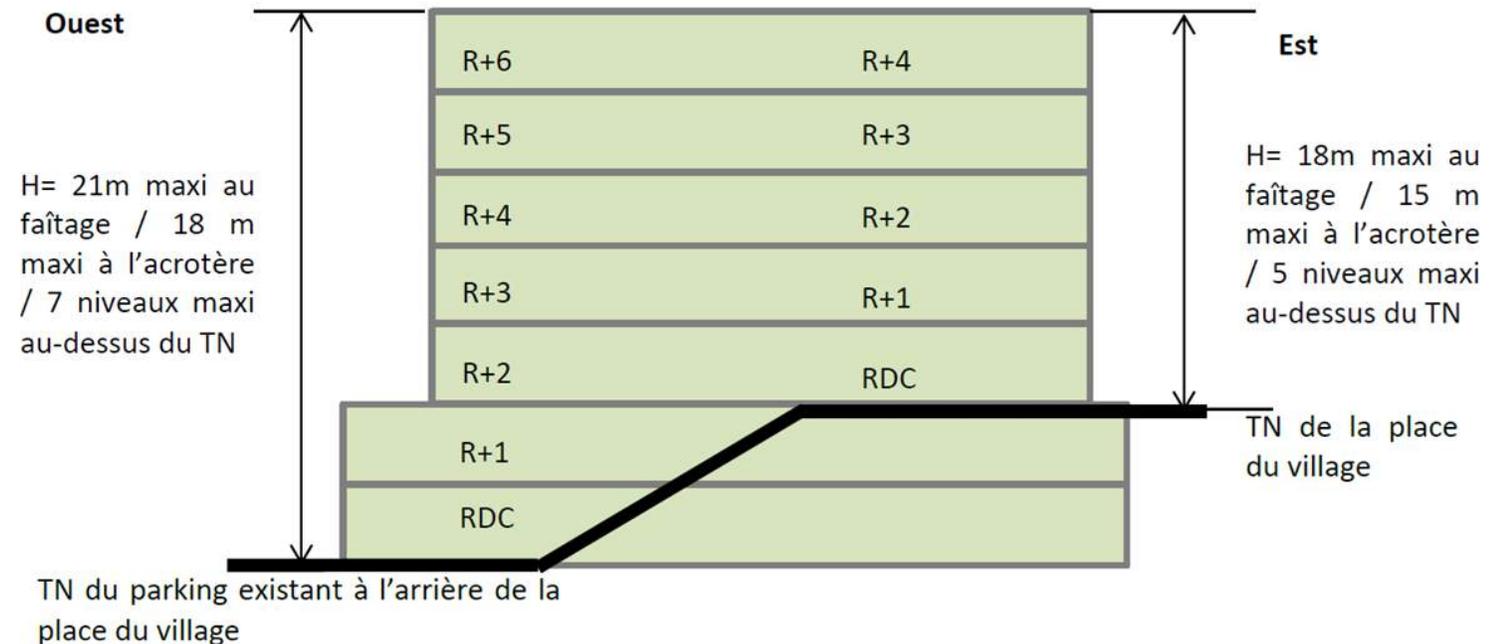


2. Etat des lieux

Schéma de mesure de la hauteur maximale en zone UH1, figurant au règlement PLU

PLU – Hauteurs et gabarits UH1

- Un cadre réglementaire qui autorise des R+4 côté Est (place et traversée).



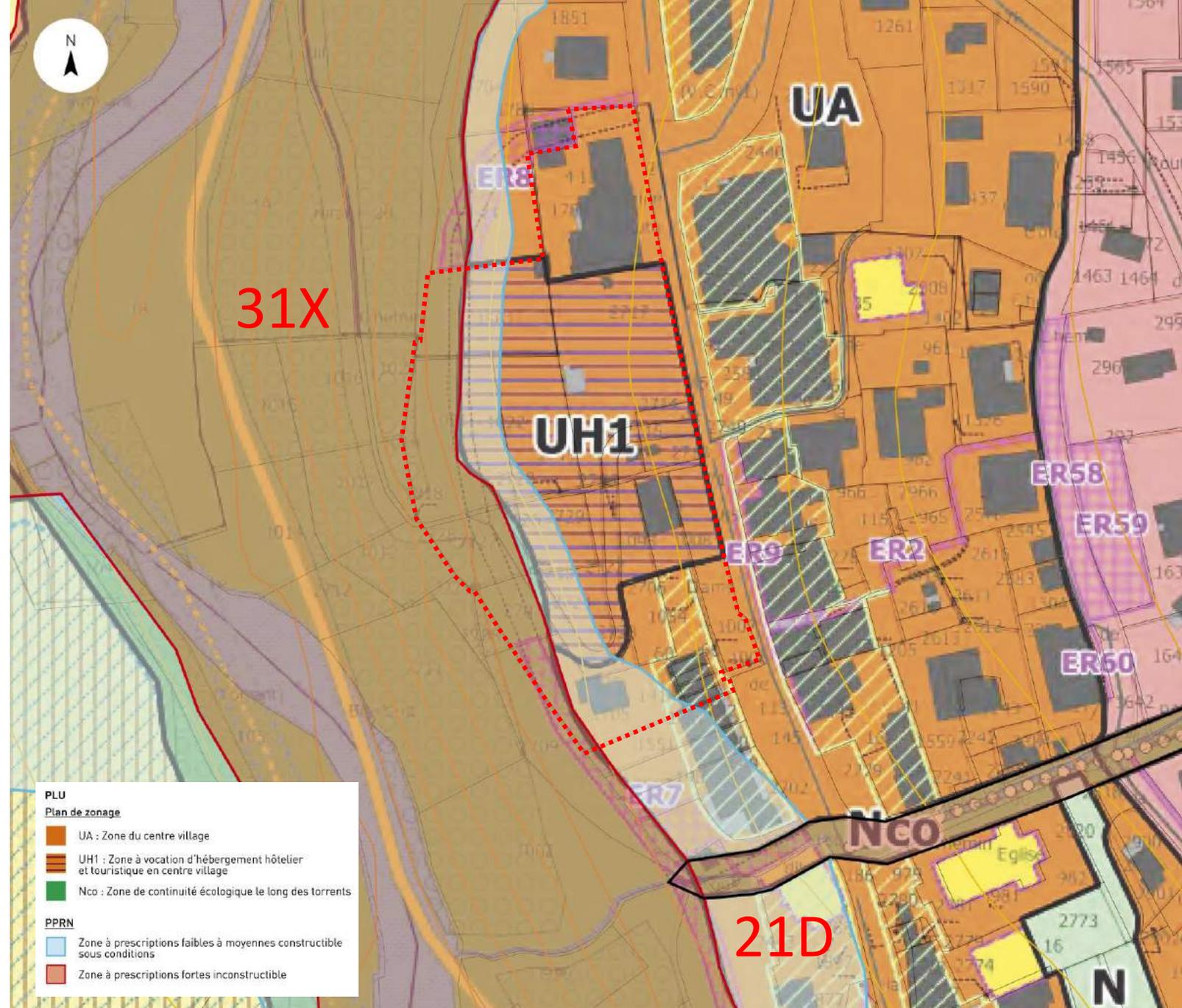
2. Etat des lieux

PLU – PPRN

Plan de Prévention des Risques Naturels

- **Zone rouge – 31X : inconstructible**
Zone torrentielle, de glissement de terrain, de ravinement, de chutes de pierres, d'avalanches
→ prescriptions fortes
- **Zone bleue – 21D : constructible sous conditions**
Zone d'instabilité de terrain
→ prescriptions moyennes

→ Une zone rouge inconstructible et une zone bleue constructible sous conditions, à intégrer dans la conception.



2. Etat des lieux

PLU – OAP Centre

Repérage

- « Equipements publics »
- « Commerces »
- « Hôtel »
- « Patrimoine bâti »
- « Projet de nouvelle route (tracé approximatif) »

Traversée du village

- « Placette, (...) traversée à composer en affirmant la place du piéton (...) »
- « Trottoir continu, confortable (...) »
- « Terrasse à intégrer aux espaces piétonniers »
- « Rue (6m de large) »
- « Place du village à aménager »
- « Cheminement doux à matérialiser et qualifier »

Stationnements

- « Stationnement à qualifier »

→ Une OAP qui prévoit la requalification de la place, et sa distinction du parking public.

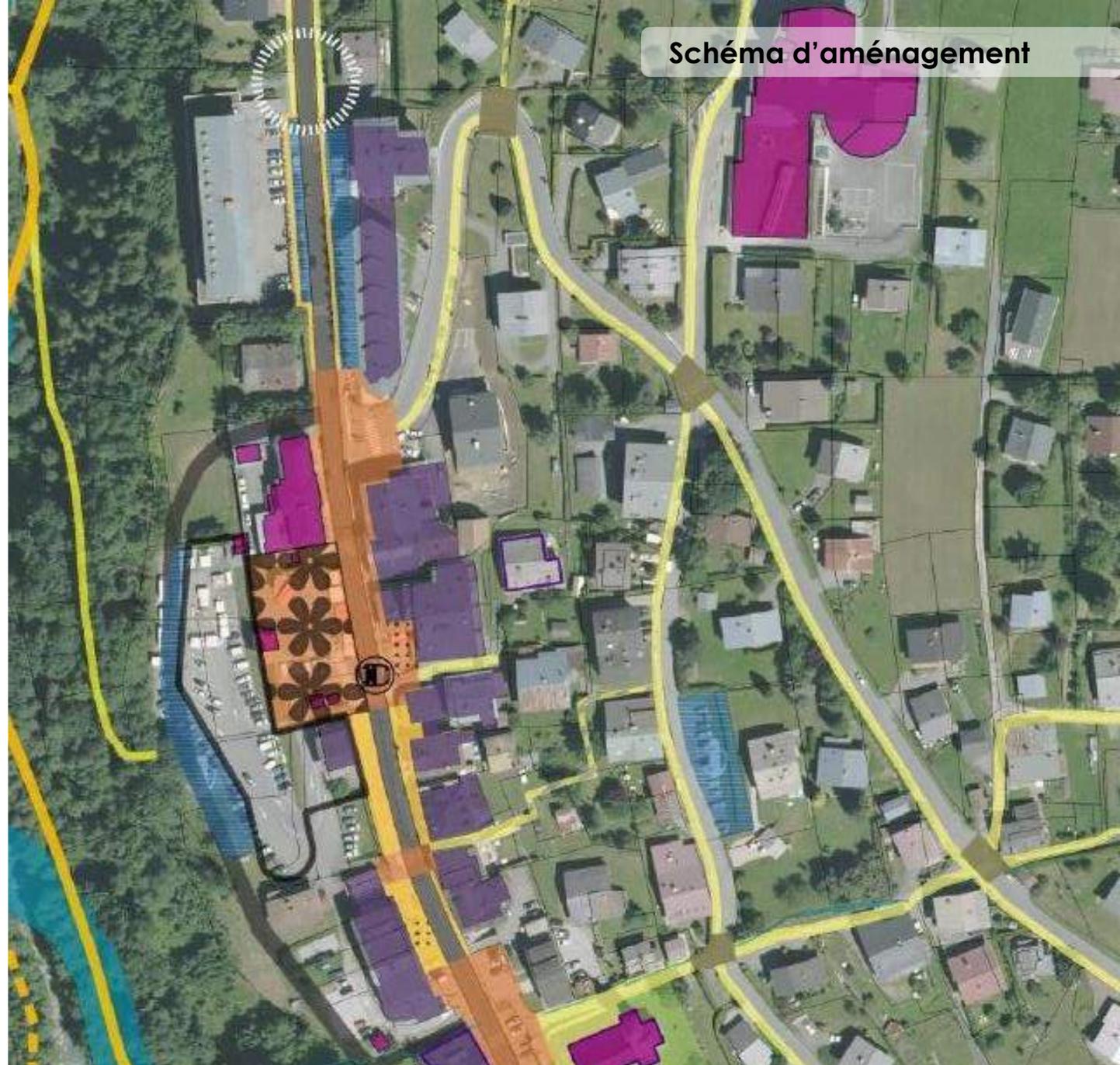


Schéma d'aménagement

3. Orientations

3. Orientations

Enjeux d'aménagement

1. **Requalifier et agrandir la place, en vue de constituer un véritable espace public central, fédérateur et animé, qui puisse être le vecteur d'un regain d'attractivité économique pour les commerces riverains.**
2. **Apporter une réponse à la question de la traversée du village par la route départementale (sécurité, déplacements piétons... : passer de la « route » à la « rue »).**
3. **Générer une urbanisation cohérente à l'échelle du village.**
4. **Développer une offre d'hébergement touristique de nature à étoffer la fréquentation saisonnière et à rallonger la saison touristique, associée à des services liés à la résidence (spa, restaurant...) demeurant ouverts aux non-résidents afin de soutenir l'animation de la place.**
5. **Maintenir et renforcer les services publics sur le site par la création d'une Maison du Tourisme qui regroupe Office de Tourisme, Ecole de Ski Français, le Ski club et le Bureau des guides, le tout distribué par des locaux et un accueil communs.**
6. **Ouvrir le site sur son environnement immédiat : maintenir et valoriser la liaison piétonne de la place avec le chemin des Cruelys et la Via Montjoie, le Bon Nant, préserver les perspectives paysagères sur le Mont Joly et notamment sur sa partie sud, moins élevée.**
7. **Être dans une démarche d'exemplarité environnementale et d'adaptation au changement climatique : encourager les plantations, encourager la désimperméabilisation des sols (traitements perméables privilégiés)**

3. Orientations

Programme

Contraintes initiales

- **Maintien du bâtiment Mairie sur le site**
- **Maintien de l'accès parking à la résidence des Cascades**

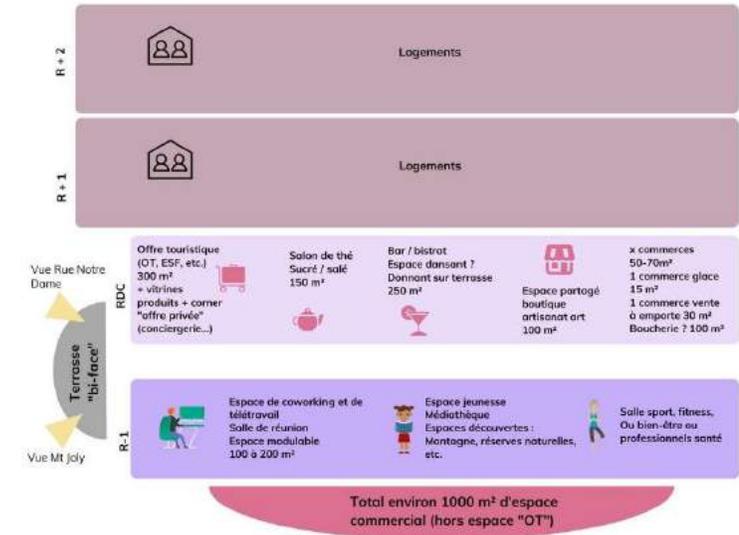
Programme

Constructions neuves

- **Programme d'hébergement touristique**
 - Socle RDC : accueil, services complémentaires type spa, fitness, restaurant, autres... nécessairement ouverts aux non-résidents
 - Etages : Hôtel (du monde d'après) 50 chambres mini + autre produit touristique (proposition laissée libre au cahier des charges du concessionnaire)
- **Maison du Tourisme** : 600 m² (Office de Tourisme, ESF, Ski club, bureau des guides)
- **Locaux commerciaux** : <500m² (bar-bistrot, salon de thé sucré-salé, petits commerces de type glacier ou vente à emporter)
- **Grenette** (événements, marché...)

Espaces publics

- Création d'une vraie place ou esplanade
- Maintien et valorisation de la liaison piétonne entre le chemin des Cruveys et la future place
- Création de 80 places de stationnement publiques en sous-sol (exploiter la pente)
- Reconstitution d'un arrêt de bus
- Création de stationnements-minute longitudinaux et de places réservées à la livraison, le long de la route de Notre Dame de la Gorge (vie commerçante)
- Plantations



3. Orientations

Schéma d'aménagement



3. Orientations

Schéma d'aménagement

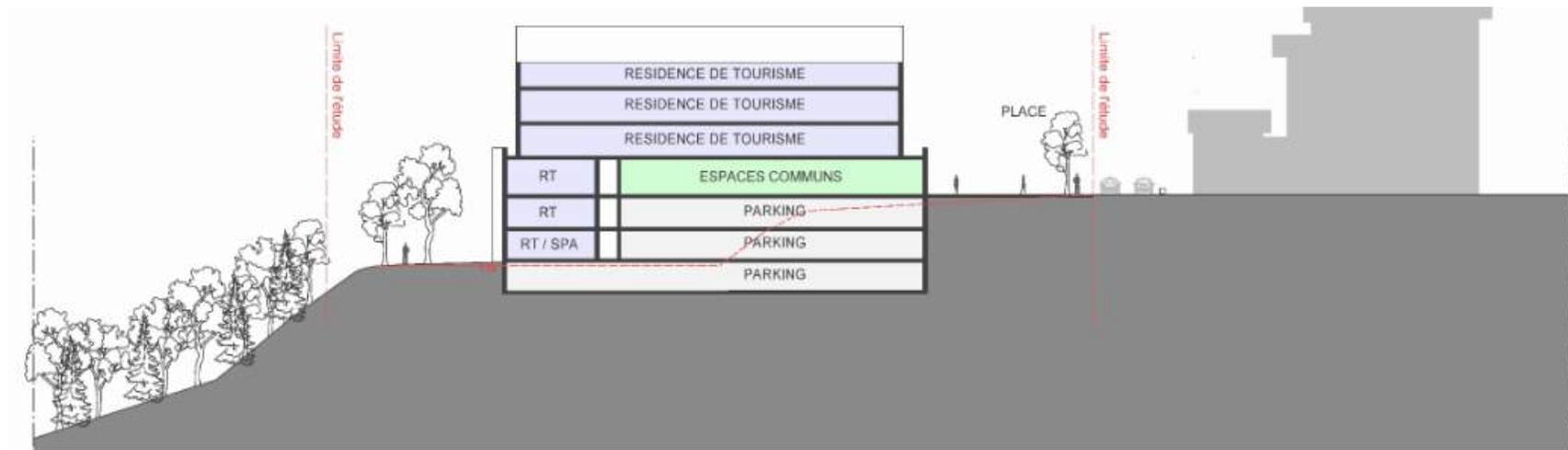
- Equipements et activités économiques**
 - Equipements et bâtiments communaux
 - Entrées Parkings
 - Commerces et activités de services existant
 - Terrasses existantes
 - Commerces et activités de services possibles/ à conforter
 - Terrasses pouvant être confortées
- Plantations et espaces plantés, trame verte et bleue**
 - Arbres existants
 - Arbres projet
 - Espaces végétalisés à préserver/ conforter
 - Limite de zone Naturelle N (PLU)
 - Ruisseaux et cours d'eau existants
- Mobilité(s)**
 - Circulation – sens
 - Chaussée
 - Chaussée – traitement « parvis »
 - Stationnement public
 - Stationnement public – traitement « parvis »
 - Place piétonne
 - Itinéraires piétons à conforter
 - Arrêt de bus transféré



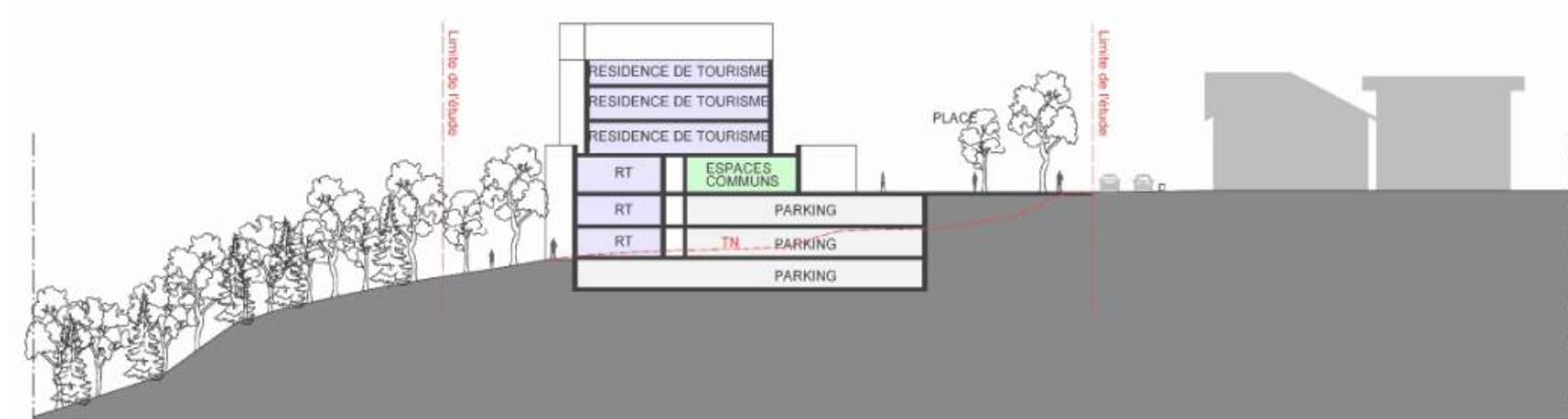
0 20m

3. Orientations

Coupes de principes

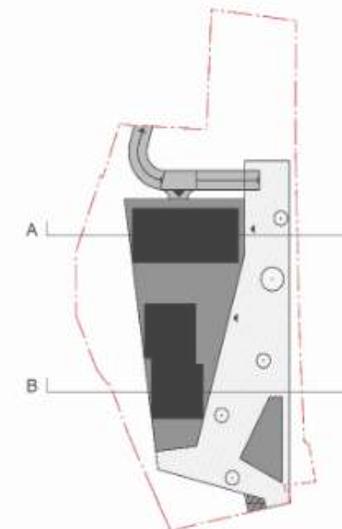


Coupe AA



Coupe BB

REPERAGE COUPES



- **SDP totale sans parkings : $\approx 5000m^2$**
- Surface parking totale : $\approx 6800m^2$ sur 3 niveaux
- **Nb places de stationnement : ≈ 195**
- Surface socle RDC : $600m^2$ dans le volume principal et $200m^2$ dans la grenette

Merci de votre attention.

Références

LES HOUCHES



LES HOUCHES



LA CHAPELLE D'ABONDANCE



LA CHAPELLE D'ABONDANCE

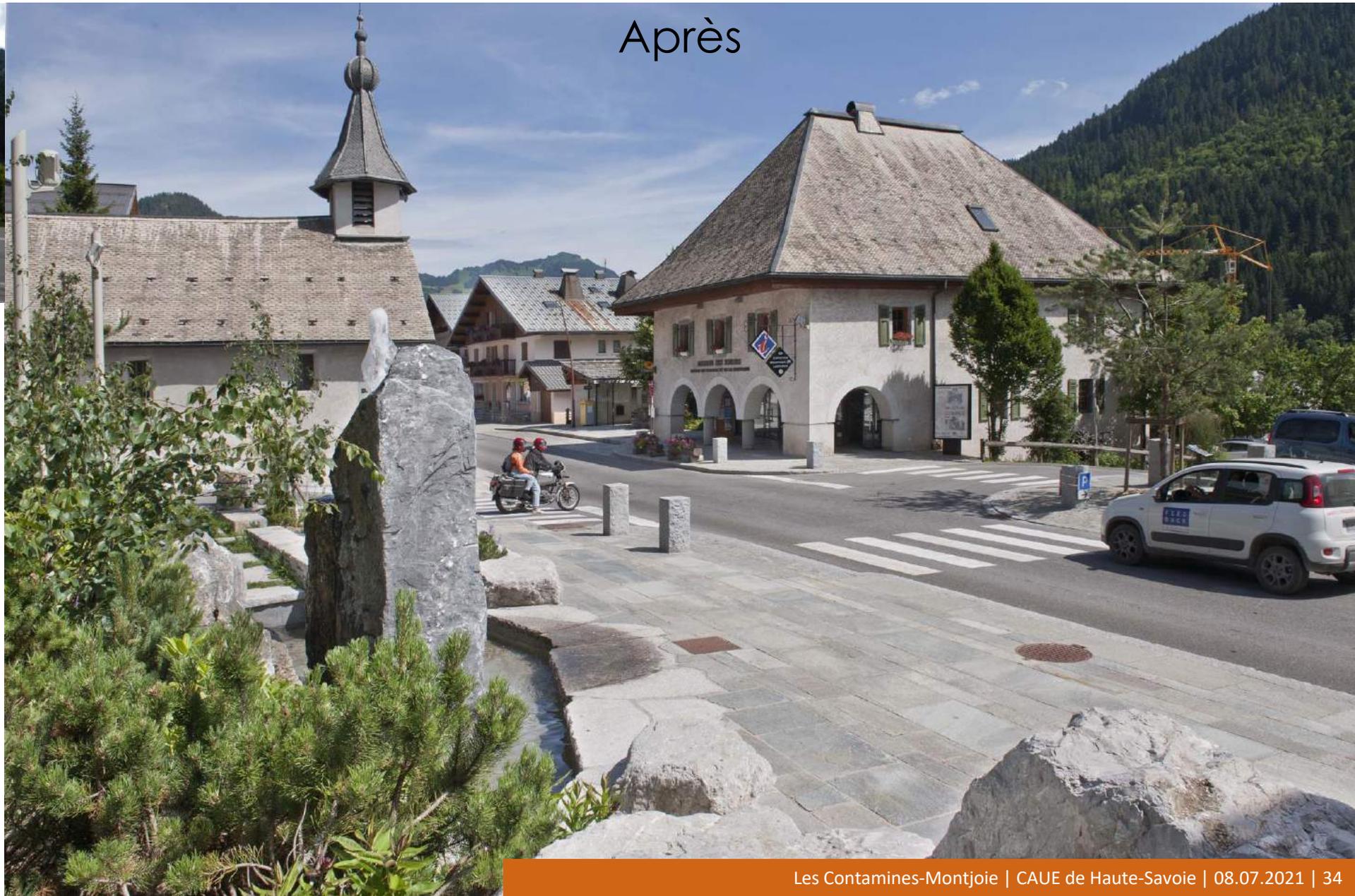


LA CHAPELLE D'ABONDANCE

Avant



Après



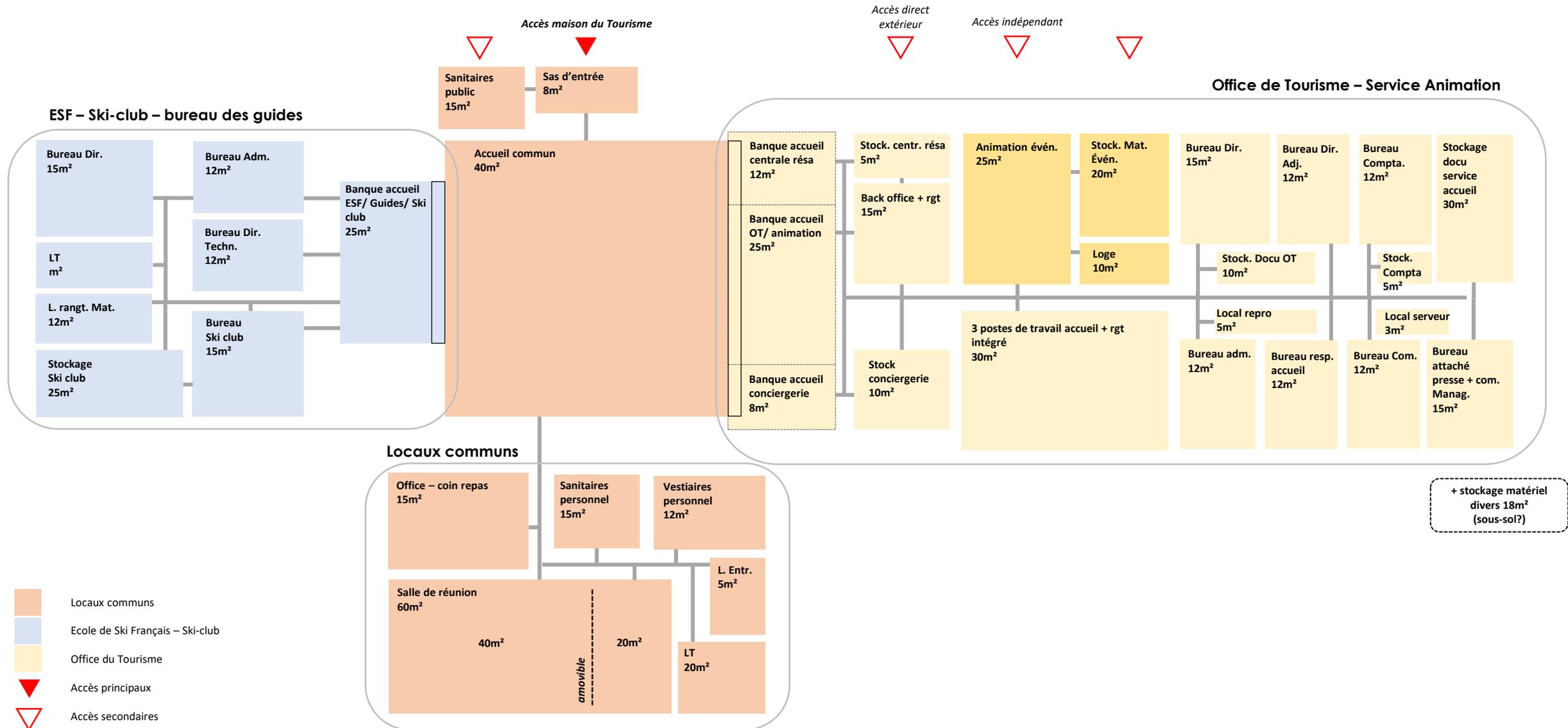




Annexes

Annexes

Maison du Tourisme - **organigramme**



Annexes

Maison du Tourisme - **exemples**

Le Grand-Bornand (625 m²)



Annexes

Version 1



0 20m

Annexes

Schéma d'aménagement - Version 1

- Equipements et activités économiques**
- Equipements et bâtiments communaux
 - Entrées Parkings
 - Commerces et activités de services existant
 - Terrasses existantes
 - Commerces et activités de services possibles/ à conforter
 - Terrasses pouvant être confortées

- Plantations et espaces plantés, trame verte et bleue**
- Arbres existants
 - Arbres projet
 - Espaces végétalisés à préserver/ conforter
 - Limite de zone Naturelle N (PLU)
 - Ruisseaux et cours d'eau existants

- Mobilité(s)**
- Circulation – sens
 - Chaussée
 - Chaussée – traitement « parvis »
 - Stationnement public
 - Stationnement public – traitement « parvis »
 - Place piétonne
 - Itinéraires piétons à conforter
 - Arrêt de bus transféré



0 20m

Annexes

Scénarios de fonctionnement

Scénario 1



Scénario 2



Autre scénario possible

