

COMMUNICATION SPECIALE

MAIRIE DES CONTAMINES-MONTJOIE

Présentation du projet d'aménagement du centre-village

Dans le cadre de la concertation à laquelle nous nous sommes engagés lors de notre campagne électorale, nous pensons qu'il est important de vous informer sur la situation concernant le projet d'aménagement du centre-village.



> Historique <

Le réaménagement du centre-village a été la préoccupation de toutes les mandatures qui nous ont précédés. Quand nous-mêmes avons été élus fin juin 2020, le projet de la municipalité précédente était en place et une promesse de vente des terrains avait été signée avec le promoteur Quanim. Le projet était toutefois gelé, puisque la délibération du conseil municipal ayant désigné Quanim comme lauréat du projet a été annulée le 26 novembre 2019 par le Tribunal Administratif de Grenoble qui a considéré qu'il y avait eu traitement **« inéquitable »** des candidats.

Ce projet, avec un hôtel et une résidence de tourisme composée de 3 bâtiments, encadrerait la place de la mairie sans aucune ouverture sur les montagnes et donc avec un ensoleillement très réduit.



Comme nous l'avons indiqué pendant notre campagne électorale, notre objectif était de sortir de ce projet qui était rejeté par une majorité des habitants. Nous sommes donc entrés en négociation avec le promoteur Quanim pour annuler la promesse de vente qui était en place.

Un accord a été trouvé fin 2021 avec une clause indemnitaire de 250 000 €.

> Notre démarche initiale pour un nouveau projet <

Réaménager un centre-village est un projet complexe, avec ses dimensions administratives, financières, juridiques, urbanistiques, architecturales et environnementales. L'échec de toutes les tentatives des mandatures précédentes nous a rendu modestes. Nous avons donc décidé de nous entourer de compétences en travaillant avec le CAUE-74 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), l'EPF-74 (Établissement Public Foncier), le bureau d'étude Infraroute spécialisé en infrastructures routières, la CCI – CMA (Chambre de Commerce et d'Industrie – Chambre de Métiers et de l'Artisanat) et avec les services du cabinet Itinéraires Avocats.

Les premières études que nous avons conduites nous ont rapidement amenés à 3 conclusions :

⇒⇒⇒ La voie de contournement qui était envisagée par plusieurs mandatures (dont la précédente) a été chiffrée par Infraroute à un prix supérieur à 3 millions d'euros. Elle impose en outre une pente de l'ordre de 15 % derrière la mairie, pente difficilement compatible avec un environnement de montagne (neige et verglas). Enfin, il aurait également fallu déplacer le central téléphonique que le propriétaire, la société Orange, a chiffré à 650 000 €, et acquérir certaines parcelles traversées par la voie de contournement. Le coût de cette voie est donc considérablement au-delà de nos capacités financières ;

⇒⇒⇒ Si l'on veut préserver la vue sur les montagnes, vers le fond de vallée et sur le Mont Joly, aspect pour lequel les habitants des Contamines et ceux qui visitent notre village sont fortement attachés, il faut se « donner de l'air » et accroître l'emprise foncière vers le sud. Cela permet de créer une « esplanade » ensoleillée, non écrasée par les bâtiments qui la bordent, autant de conditions indispensables pour que notre nouveau centre-village soit réellement attractif, et un lieu où il fait bon vivre, flâner et prendre un verre... Cette analyse nous a conduit à acquérir (au travers du portage EPF-74) le chalet, les deux garages et les terrains de la famille Grange situés entre la place actuelle et la copropriété plus au sud (Diversité, Rhodos, 4807).

Comme on le voit sur le plan ci-dessous, l'acquisition de ces parcelles permet d'accroître l'emprise foncière du projet d'aménagement d'environ 25 % ;



Parcelles 1007 et 1054 en cours de cession



Schéma conceptuel au stade actuel, non finalisé

⇒⇒⇒ Nous avons jugé nécessaire d'aménager la RD902 pour sortir de la configuration village-rue qui ne laisse que peu de place aux piétons. La présence de la future esplanade de plain-pied avec la RD902 changera complètement la situation. Il nous est apparu également nécessaire d'aménager les abords de l'église, en particulier le parvis et l'escalier d'accès, ainsi que la place au pied de celle-ci.

> Les choix qui ont suivi <

Sur les bases qui précèdent, nous avons fait, aidés de l'expertise du CAUE-74, plusieurs choix :

==>>> Le choix de transformer le parking actuel en contrebas de la mairie **en parking souterrain**, qui sera situé sous l'esplanade, en conservant le nombre de places disponibles actuellement (85). Ce choix est aussi dicté par le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels), paru en 2016, qui situe en zone rouge environ la moitié du parking actuel. Les modes d'accès au parking souterrain (et au futur parking des Cascades) sont laissés au libre choix des soumissionnaires ;

==>>> Le choix de regrouper dans **un espace unique d'accueil** plus spacieux tous les organismes de loisirs, Office de Tourisme, ESF, Bureau des guides, billetterie SECMH, ski-club, conciergerie, que les touristes et visiteurs de notre vallée souhaitent rencontrer à leur arrivée pour faciliter leur séjour. Ceci permettra de libérer les bureaux du RdC du bâtiment-mairie, actuellement occupés par l'Office de Tourisme, et donc de décongestionner les services de la mairie et d'en améliorer l'accueil, en particulier pour les personnes à mobilité réduite ;

==>>> Le choix d'implanter au rez-de-chaussée des futurs bâtiments **plusieurs commerces**. L'enquête effectuée par la CCI – CMA début 2021 – toujours accessible sur le site de la mairie - a fait apparaître une demande importante, pouvant porter sur une superficie jusqu'à 1000m² ;

==>>> Après plusieurs études, évaluations et comparaisons avec d'autres options telles que des bâtiments d'accès direct à la propriété, le choix principal a porté sur l'implantation **d'un hôtel atypique, accompagné d'une résidence hôtelière**, qui s'est développé depuis quelques années, dans plusieurs stations de montagne, et dont les caractéristiques sont les suivantes :

> L'hôtel sera conçu avec une pluralité de chambres qui vont du dortoir, visant une population jeune (randonnée type TMB, activités sportives VTT ou montagne), aux chambres plus classiques pour une clientèle familiale. Ce type d'hôtel ne rentre pas dans les normes actuelles d'Atout France qui décerne le nombre d'étoiles, il sera l'équivalent d'un 3-4 étoiles ; 50 chambres, soit environ 150 lits, sont prévus ;

> L'hôtel disposera d'un grand espace d'accueil et de convivialité, avec bar, restaurant, pour une surface de plancher d'au minimum 700 m². Ce lieu pourra être complété par d'autres activités : de détente (jeux pour enfants ou pour adultes), de loisirs, de bien-être (spa, sauna, salle de massage), de coworking, également par des salles de séminaires et par des équipements sportifs (sport indoor), qui seront autant de facteurs d'attraction notamment pour l'intersaison ;

> Les facilités de l'hôtel (bar, restaurant, espaces de loisirs et de bien-être) seront bien sûr ouvertes à tous les résidents des Contamines qui pourront donc bénéficier de tous les services offerts ;

> Cet hôtel et la résidence hôtelière auront un objectif d'ouverture de 10 mois par an pour que le centre-village vive une grande partie de l'année. Cet objectif d'ouverture accompagne la volonté de la mairie de développer l'intersaison, que ce soit pour des activités touristiques ou sportives (par exemple la piste de cyclotourisme vers le col du Joly s'inscrivant dans la Grande Traversée des Alpes), pour des séminaires d'entreprise ou pour les personnes qui souhaitent pratiquer le télétravail et sont à la recherche d'un minimum d'animation.

Cet hôtel et la résidence hôtelière seront le principal support de la future attractivité du centre village. Le projet a été conçu de manière à limiter les risques que comporte le schéma habituel de vente de terrain à un promoteur qui en fait une opération financière se souciant peu des intérêts des habitants. Ce type d'opération se conclut généralement par une « vente à la découpe » ayant pour conséquence de transformer le centre-village en un ensemble de lits froids, ce qui en fait disparaître toute l'attractivité.

C'est l'écueil que nous voulons éviter à tout prix.

> Le schéma directeur qui constituera la base de l'appel d'offre <

L'appel d'offre sera émis en 2 étapes, d'abord un appel à candidatures qui permettra de sélectionner 3 ou 4 candidats, lesquels seront invités à soumissionner sur les bases d'un cahier des charges précis.

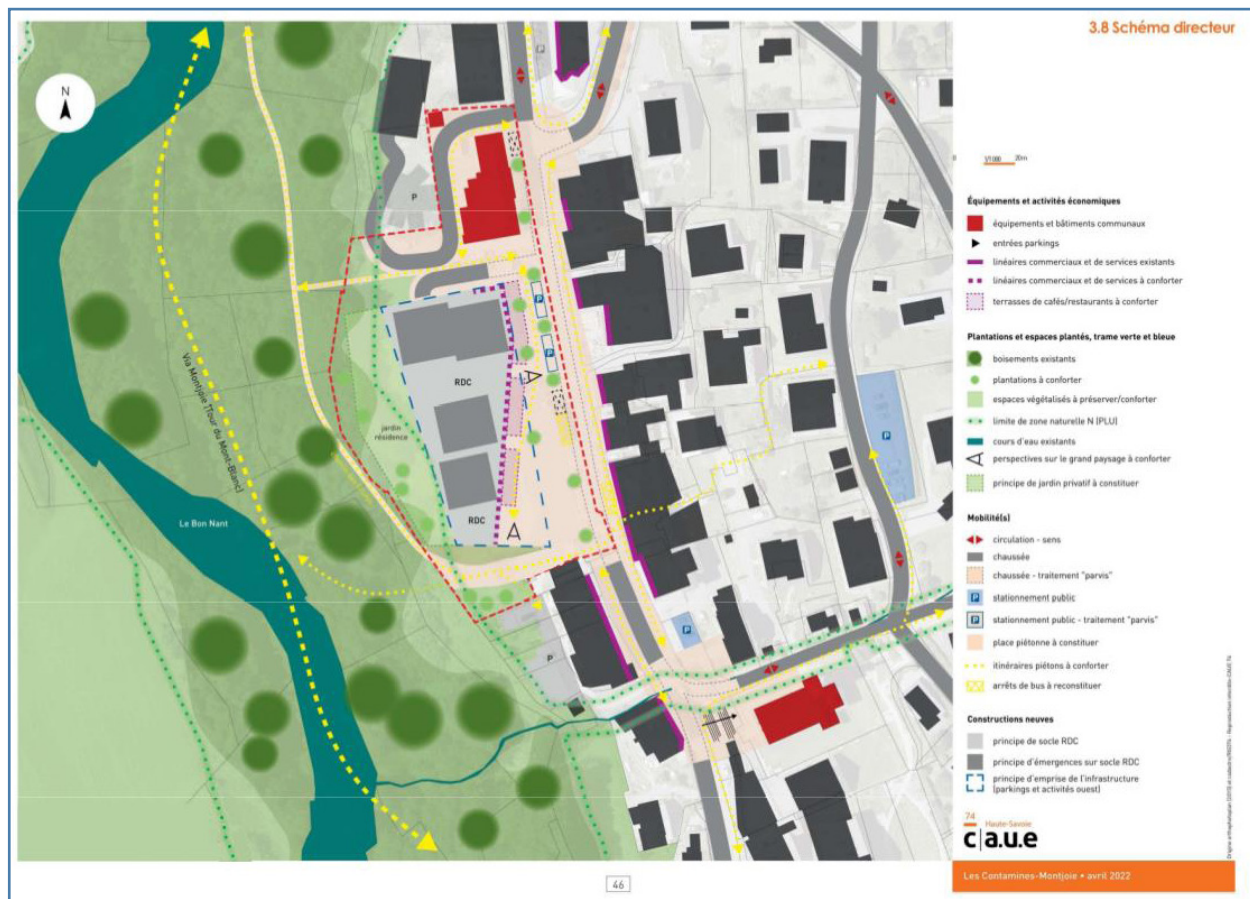
L'appel d'offre sera du type « concession d'aménagement », juridiquement très encadré puisque certaines infrastructures construites par le soumissionnaire (parking public de 85 places, maison du tourisme, esplanade) redeviendront la propriété de la commune. Notre objectif est ainsi de réaliser le réaménagement du centre-village **en réduisant au minimum la contribution financière de la commune.**

Le projet que nous vous présentons a été étudié pour le bien-être des villageois, des résidents secondaires et des touristes :

⇒⇒⇒ Une esplanade publique, ensoleillée et ouverte vers le sud, avec des ouvertures vers le Mont Joly, qui deviendra le cœur d'un centre-village attractif, convivial, donnant accès aux services publics intégrés dans ce projet (mairie et maison du tourisme), et divers commerces ;

⇒⇒⇒ Un espace hôtelier, avec bar et restaurant, qui offrira de nombreuses attractivités de loisir, bien-être, travail et sport ;

⇒⇒⇒ L'ensemble étant desservi par des parkings souterrains qui donneront directement accès à l'esplanade, l'espace hôtelier et tous les commerces et activités du centre-village.



*Schéma non contractuel à ce stade - Accès au parking souterrain non finalisés -
Zone au sud de l'esplanade en cours de finalisation avec les propriétaires concernés.*

**Parce que nous attendons de vous, habitants et Amis des Contamines,
que vous réagissiez sur le projet avant l'envoi de l'appel d'offre,
nous vous proposons de nous faire part de vos REACTIONS et SUGGESTIONS
en envoyant un mail avant FIN JUIN à : votreavis@mairie-lescontamines.com**

Pour l'équipe municipale, M. Bouvard, élu responsable du projet de réaménagement, 20 mai 2022.