

Une démarche engagée vers la réduction et le recyclage des déchets : effluents et déchets

Dans le cadre « les effets prévisibles du projet », la gestion des déchets est une composante importante du plan de développement de l'UTN. La démarche que nous proposons est regroupée en deux thématiques

- Gestion des déchets ménagers ;
- Gestion des déchets inhérents au développement du projet.

Gestion des déchets ménagers : la gestion des déchets sur la commune de Saint François Longchamp est assurée par le SIRTOMM. C'est donc avec cet organisme que sera, tout naturellement, planifier la gestion des déchets engendrés par le programme de développement de l'UTN. La planification aura pour but d'optimiser, en fonction de l'avancement des aménagements urbains et immobiliers, le ramassage des déchets ménagers. L'optimisation se fera par la prise en compte des variables suivantes :

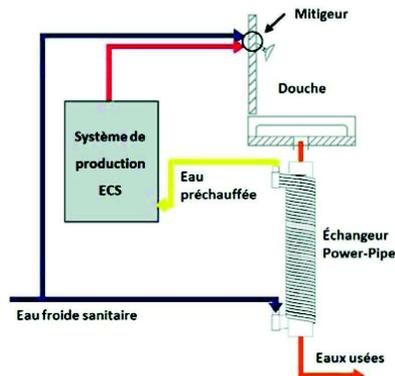
- Le nombre et la dimension des conteneurs supplémentaires à mettre en place jusqu'à l'atteinte de la taille optimale ;
- Les fréquences de ramassage, avec prise en compte des coûts et nuisances que cela engendrera. Les fréquences de ramassage intégreront la relocalisation des activités du SIRTOMM à saint Julien Mont Denis ;
- La concertation et la sensibilisation en amont de l'ensemble des acteurs et habitants au tri et à la gestion durable des déchets afin de limiter le nombre de conteneurs et les fréquences de passage ;
- La proposition d'une charte « gestion durable des déchets » aux professionnels du tourisme afin d'en réduire l'impact.

Gestion des déchets inhérents au développement du projet : le développement urbain et immobilier de l'UTN saint François Longchamp engendrera des déchets de chantier importants. Nous proposons d'agir en amont sur cet aspect du programme. Notre démarche consiste à proposer, dès les phases amont du projet, un cahier des charges en la matière ainsi qu'une charte chantier à faibles nuisances. Cette initiative se matérialisera par un bilan de la qualité environnementale du chantier qui sera dressé à la réception. Ce bilan comportera un bilan du traitement et du recyclage des déchets sur la base des éléments fournis par chaque entreprise, un bilan des consommations d'eau et d'électricité, mesures acoustiques, etc.

Récupérer la chaleur des eaux de douche au lieu de la jeter au réseau d'assainissement :

- o Récupération de chaleur sur les eaux grises, pour la Résidence Hôtelière 4*, les Copropriétés et le Club Vacances.

La récupération de chaleur permet d'optimiser la production d'eau chaude, via des procédés tels que le « powerpipe ». Ce procédé permet de récupérer 50% de la chaleur des eaux grises, en s'en servant pour préchauffer l'eau froide destinée à l'ECS.



Au-delà des engagements de la charte nationale :

Le projet s'inscrit par ailleurs pleinement dans la politique de développement durable de la station de Saint François Longchamp, formalisée dans la « charte nationale en faveur du développement durable dans les stations de montagne ».

Le projet proposé respecte notamment les axes d'actions suivants de la charte :

- o Axe 2 : Recherche d'une meilleure maîtrise de l'énergie des bâtiments.
- o Axe 4 : Gestion équilibrée des ressources en eau et énergie.
- o Axe 5 : Favoriser des modes de déplacements performants et respectueux de l'environnement, les modes de déplacement doux sont favorisés.
- o Axe 6 : Dans le cadre du développement d'une activité 4 saisons, le projet limite au maximum l'impact environnemental et l'impact sur les ressources naturelles.

3 - Performances énergétiques

Sur le plan énergétique, c'est d'abord la haute qualité d'isolation thermique de l'enveloppe et la recherche d'apport solaire direct par les orientations des baies qui seront la priorité.

Ensuite viendront les systèmes d'apport de chaleur qui, grâce à la très faible déperdition thermique des constructions pourront être fournis par de faibles sources d'énergie.

Les énergies renouvelables comme le solaire thermique ou photovoltaïque, la géothermie, le bois, seront étudiées avec notre BET Performances Énergétiques et Environnementales CANOPÉE, afin de déterminer quel sera l'optimum pour ce site et cette configuration de projet.

En prévision des évolutions prochaines de la réglementation thermique, nous étudierons les projets de construction sur la base de performance supérieures à la RT 2012.

Un Cahier des charges sur les performances énergétiques et environnementales sera imposé à tous les constructeurs.

Partie 5 - La Réalisation

1 - Opérateur du projet et partenaires éventuels

Opérateur du projet :

- MV Résidences - MIAL SAS



Partenaire confirmé :

- CGH pour la Résidence Hôtelière 4* (B2), les Chalets haut de gamme (C1-C18), et les Résidences en Copropriété (B3 et B5)



Le groupe CGH est intéressé à gérer, sur le secteur de la Lauzière, une exploitation touristique 4 étoiles, aussi bien en résidence hôtelière avec sa marque CGH Résidences & Spas, que pour les chalets individuels avec sa marque Chalets de Coeur.

CGH Résidences pourrait donc exploiter une résidence de niveau 4 étoiles d'environ 100 appartements haut de gamme (B2) sous la forme de baux commerciaux d'une durée initiale de 11 ans avec loyers garantis, et renouvellement par un deuxième bail de 9 années. CGH souhaite voir l'application sur cette résidence de la Loi montagne article 42 pour la durée d'exploitation à 20 ans minimum, de façon à pérenniser les lits chauds pour la station.

Sa filiale Ô Des Cimes, pourrait gérer au sein de cette résidence un espace récréatif comprenant piscine intérieure et extérieure, pataugeoire enfants, saunas, hammams, grotte à sel, bains bouillonnants, un espace gym et cardio training, ainsi qu'un centre de soins de beauté. Sa marque Chalets de Coeur est également intéressée à gérer en mandat de gestion pour les 18 chalets de luxe de la Lauzière (C1 à C18).

Le groupe CGH serait également intéressé par une gestion sous forme de « Mandats de gestion » avec les propriétaires des deux bâtiments complémentaires (B3 et B5) représentant environ 68 appartements, permettant leur commercialisation sur le marché international en proposant les services de la résidence hôtelière aux vacanciers.

Partenaire intéressé :

- GOELIA pour la Résidence de Tourisme 3* ou le Club Vacances (B4)



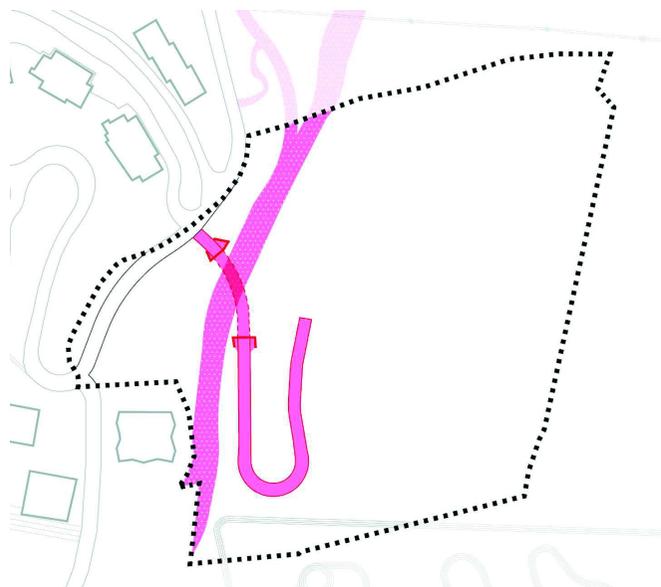
2 - Organisation de la réalisation

La méthode proposée par notre équipe consiste à rassembler dans la même offre la fonction d'Aménageur (et la fonction de Promoteur, toutes deux portées par MV Résidences - MIAL SAS, mais en respectant la séparation de ces 2 rôles. En effet, l'Aménageur achète le terrain au SIVOM, l'aménage (voirie, réseaux, paysage, etc.), le découpe en lots selon le projet défini avec l'Architecte-Urbaniste AKTIS Architecture et Urbanisme Durables et les partenaires futurs, gestionnaires de résidences comme CGH, de façon à prévoir la montée en charge de l'offre selon un phasage adapté.

Ensuite, MV Résidences construira la Résidence Hôtelière 4* en tant que promoteur pour CGH, et la deuxième grande Résidence de Tourisme 3* ou le Club Vacances B4 de taille équivalente sera commercialisé plus tard et sera ciblé sur un créneau de clientèle demandé par l'évolution du marché. Avec ce phasage nous proposons de garder un peu de souplesse pour réussir progressivement l'ensemble de l'opération. CGH grâce à la diversité de ses modes de gestion garantit la gestion de 61% des surfaces de plancher prévues. Ceci permet à MV Résidences de démarrer l'opération **sans clause suspensive d'obtention de prêt**. Ce point est très important puisque dans l'offre de MV Résidences, les seules conditions suspensives sont les classiques obtentions d'autorisations d'urbanisme purgées de recours et une pré-commercialisation d'au minimum 40% de l'opération.

Tous les éléments sont donc réunis pour que l'opération puisse démarrer très vite avec les premières livraisons dès décembre 2019, comme l'indique notre planning ci-après. La Résidence Hôtelière 4* CGH fera partie de cette première livraison pour permettre à Saint François Longchamp d'offrir un produit haut de gamme qui manquait cruellement à la station. Notre partenaire CGH, reconnu dans la profession pour la qualité de ses prestations et services, offre en plus la garantie à la station d'une pérennité des lits chauds en appliquant l'article 42 de la Loi Montagne pour obtenir des baux commerciaux de 20 minimum renouvelables. Concernant les travaux de viabilisation, ils seront conduit et surveillés par AKTIS Architecture et Urbanisme Durables, et UGUET Savoie.

2017

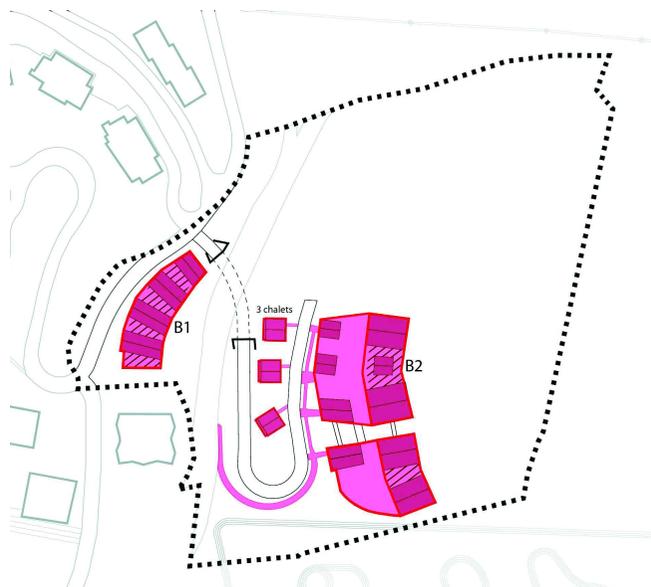


PHASE 1

Juin à Octobre 2017

Aménagement de la première tranche de la voie de desserte
Réaménagement de la piste retour skieurs

2018 - 2019

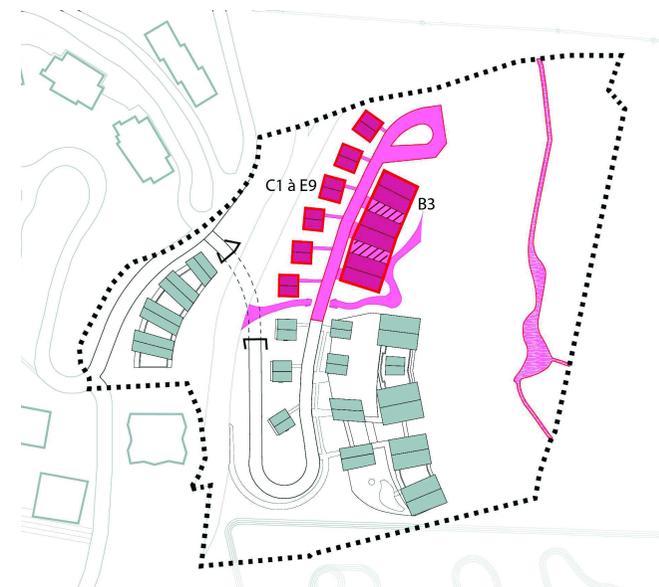


PHASE 2

Avril 2018 à Novembre 2019

Construction de la résidence B1 et de la résidence hôtelière 4*
Construction de trois chalets en aval
Aménagement de la risberme le long de la voie de desserte

2019 - 2020



PHASE 3

Avril 2019 à Novembre 2020

Aménagement de la deuxième tranche de la voie de desserte
Construction des six chalets restants en aval et de la 1ère Résidence en Copropriété gérée
Dérivation du cours d'eau initialement dérivé et aménagement d'un nouveau cours d'eau précédé d'un bassin de dissipation

2020 - 2021

2021 - 2022

2022



PHASE 4

Avril 2020 à Novembre 2021

Construction de la Résidence de Tourisme 3*
(ou Club Vacances)



PHASE 5

Avril 2021 à Novembre 2022

Construction de la 2ème Résidence en Copropriété
et des 9 chalets en amont
Aménagement d'une piste carrossable en été

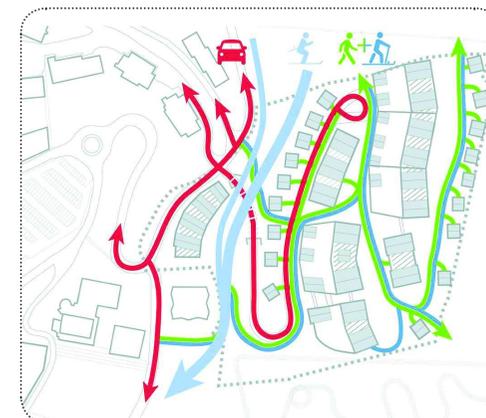


PROJET RÉALISÉ

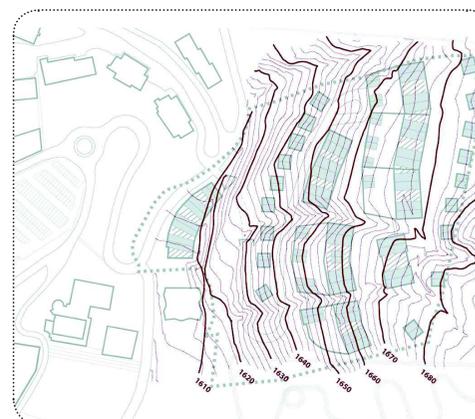
L'UTN dans son état final en 2022



Biodiversité



Déplacements



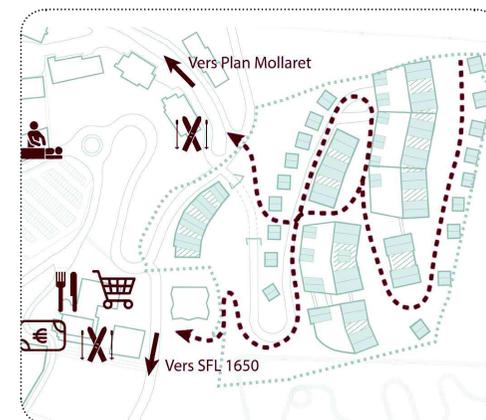
Topographie



Aménagement



Orientations



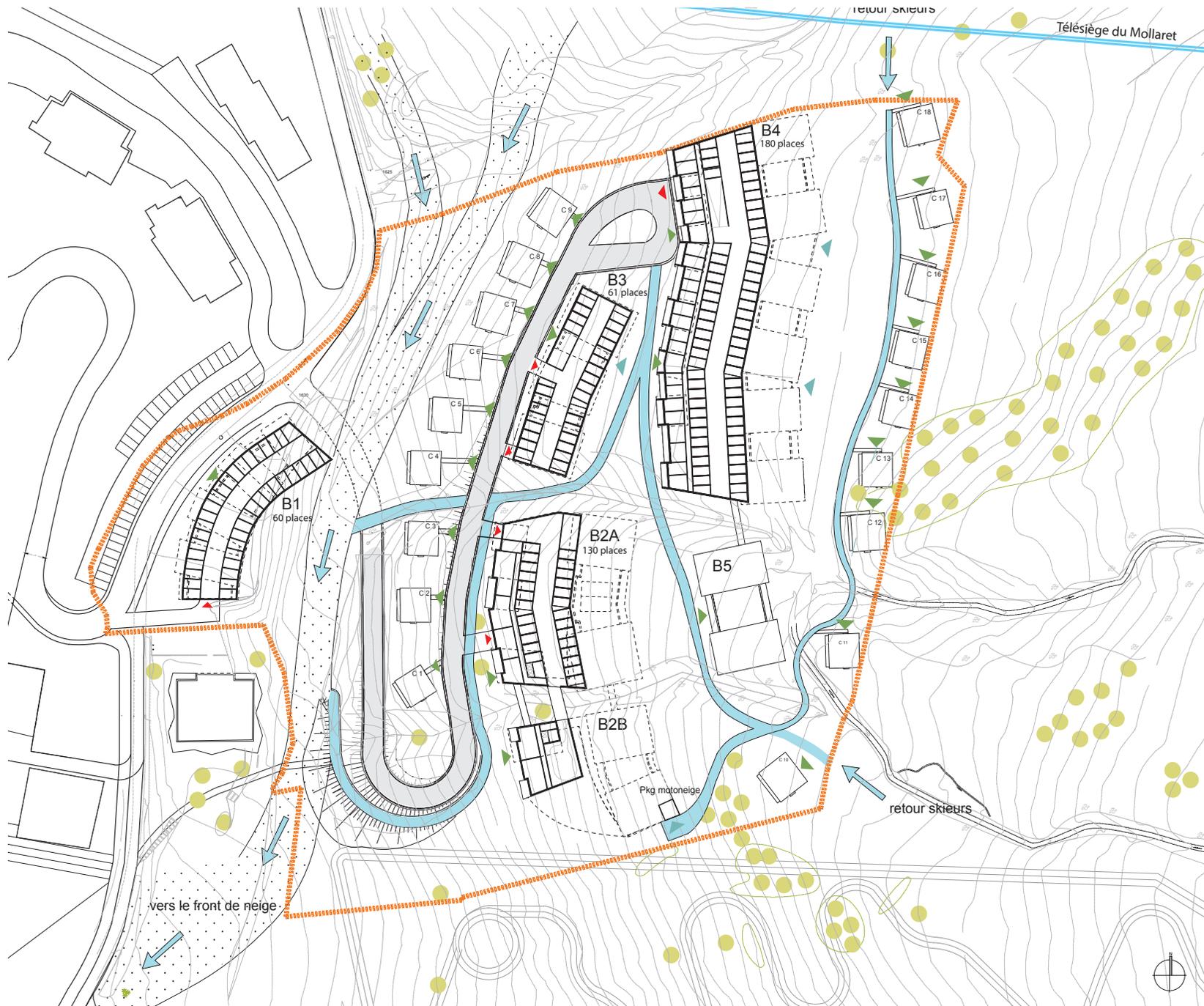
Fonctionnalités



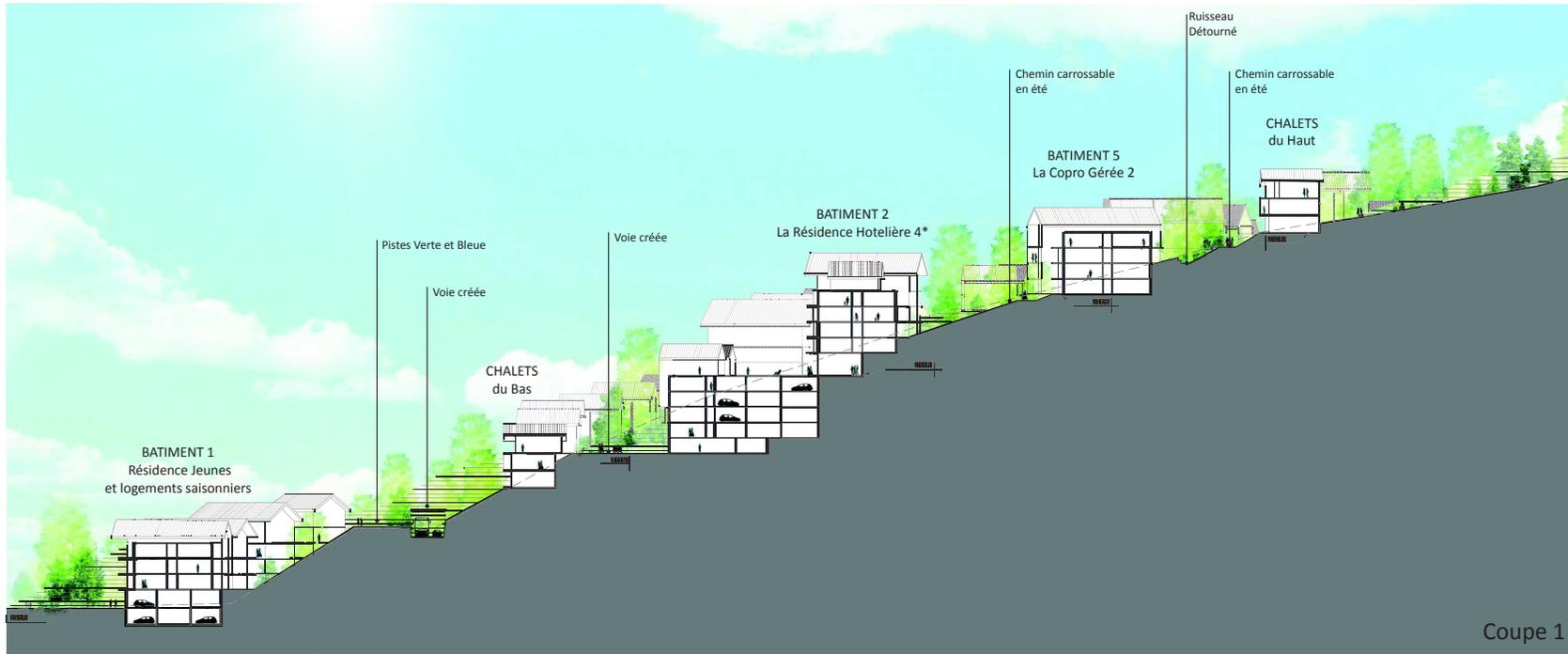
Plan de masse



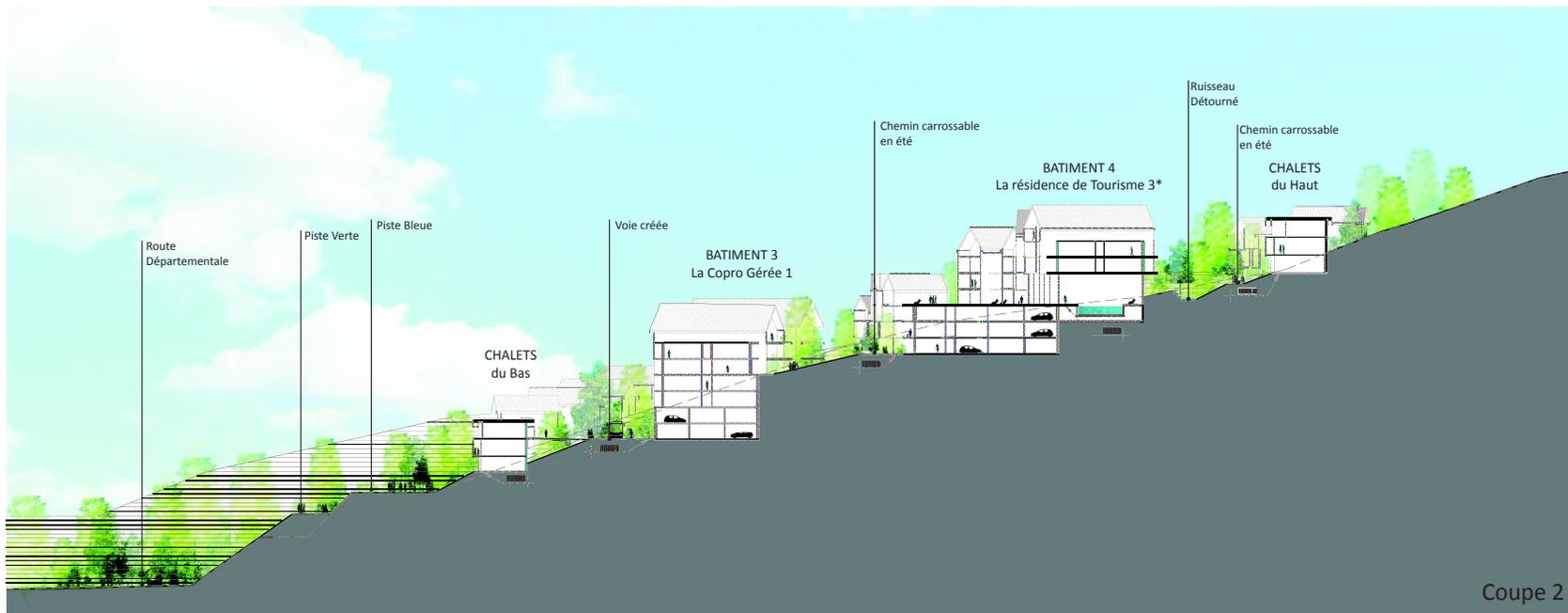
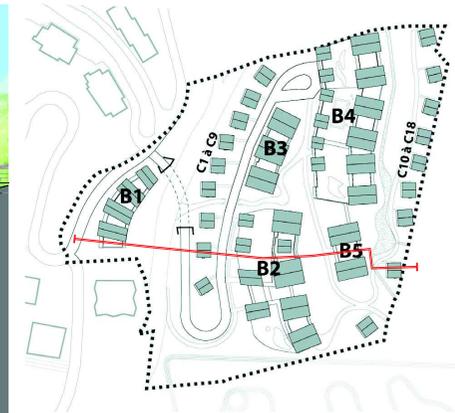
Plan de fonctionnement hiver



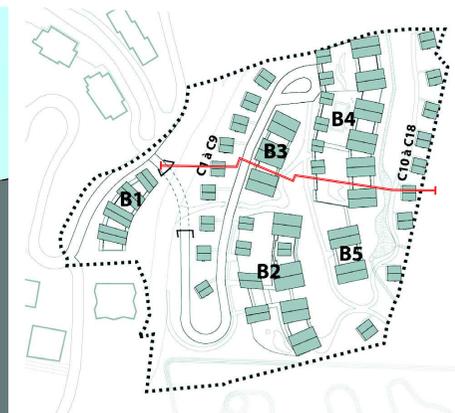
Plan de stationnement / circulation

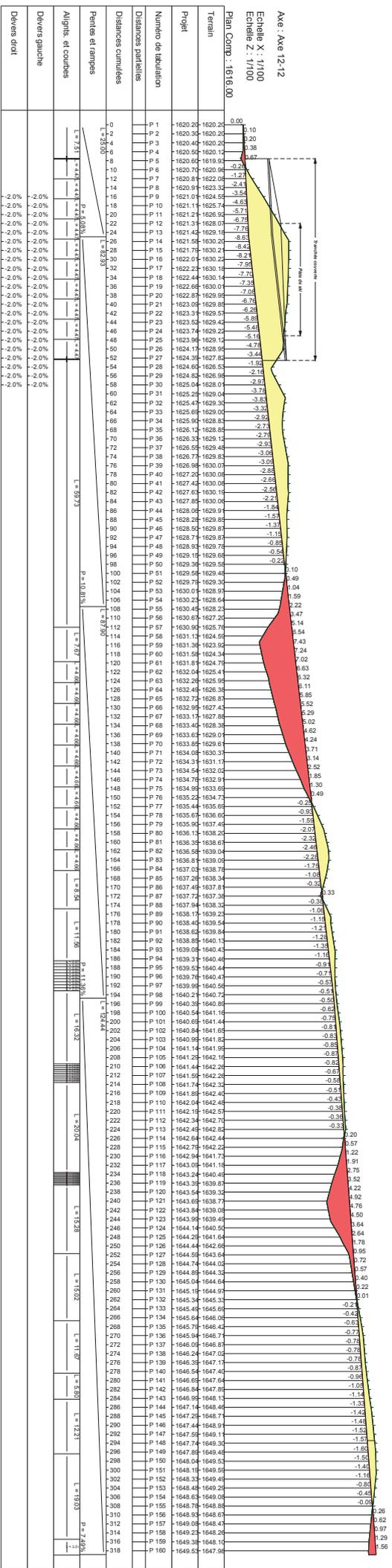


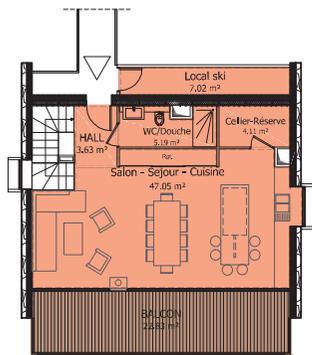
Coupe 1



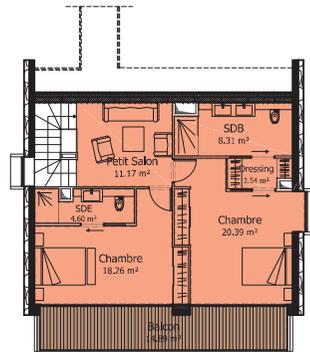
Coupe 2



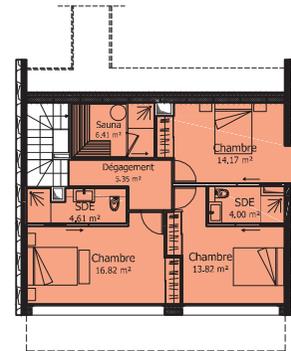




Niveau 0



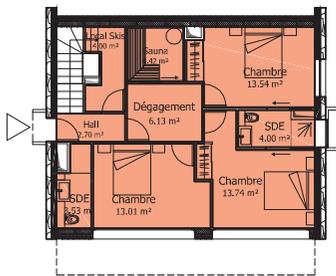
Niveau -1



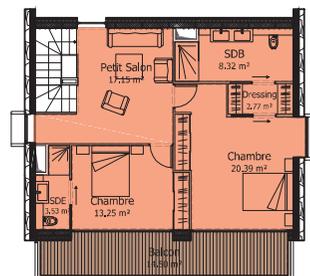
Niveau -2



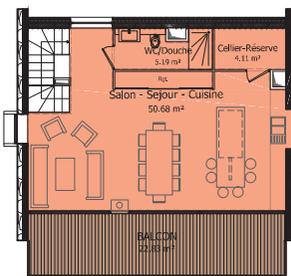
Plans chalets bas (10 lits)



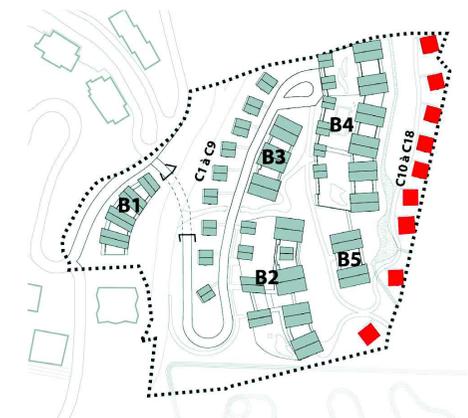
Niveau 0



Niveau +1

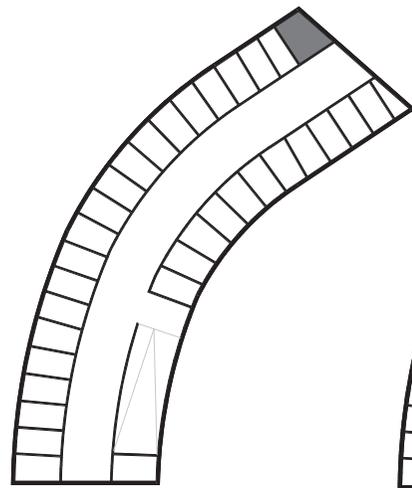
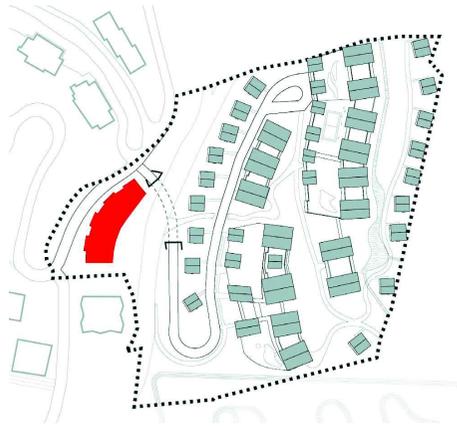


Niveau +2

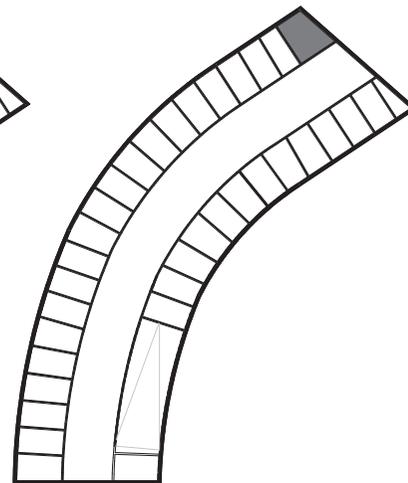


Plans chalets hauts (10 lits)

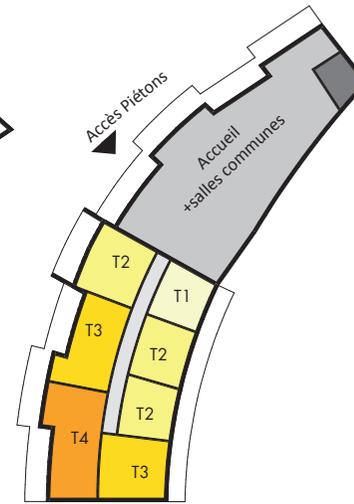
SP Totale 18 chalets = 4028m²



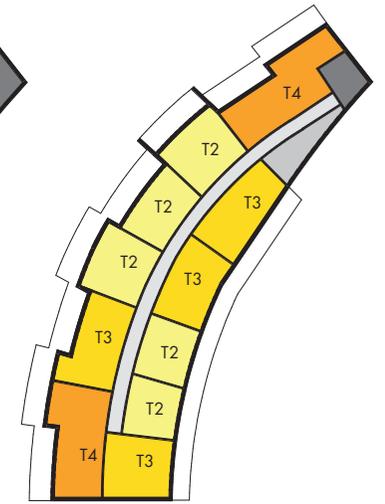
Niveau -1



Niveau 0
Accès Parking



Niveau 1



Niveau 2

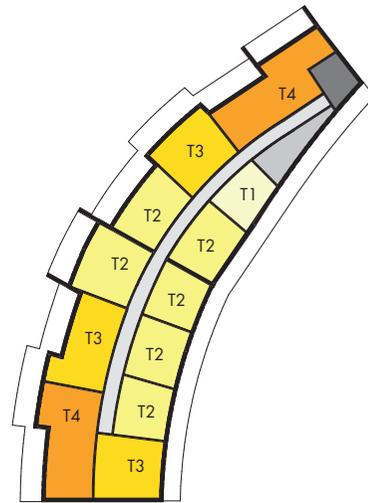
33 logements saisonniers

1800m² SP logements

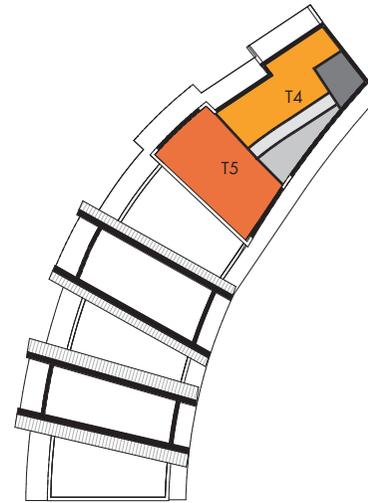
400 m² SP services

60 places de parking

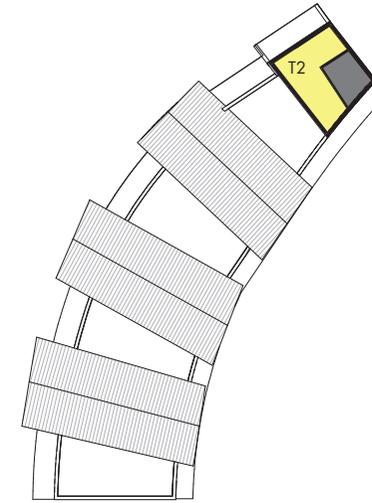
SP Totale=2200m²



Niveau 3



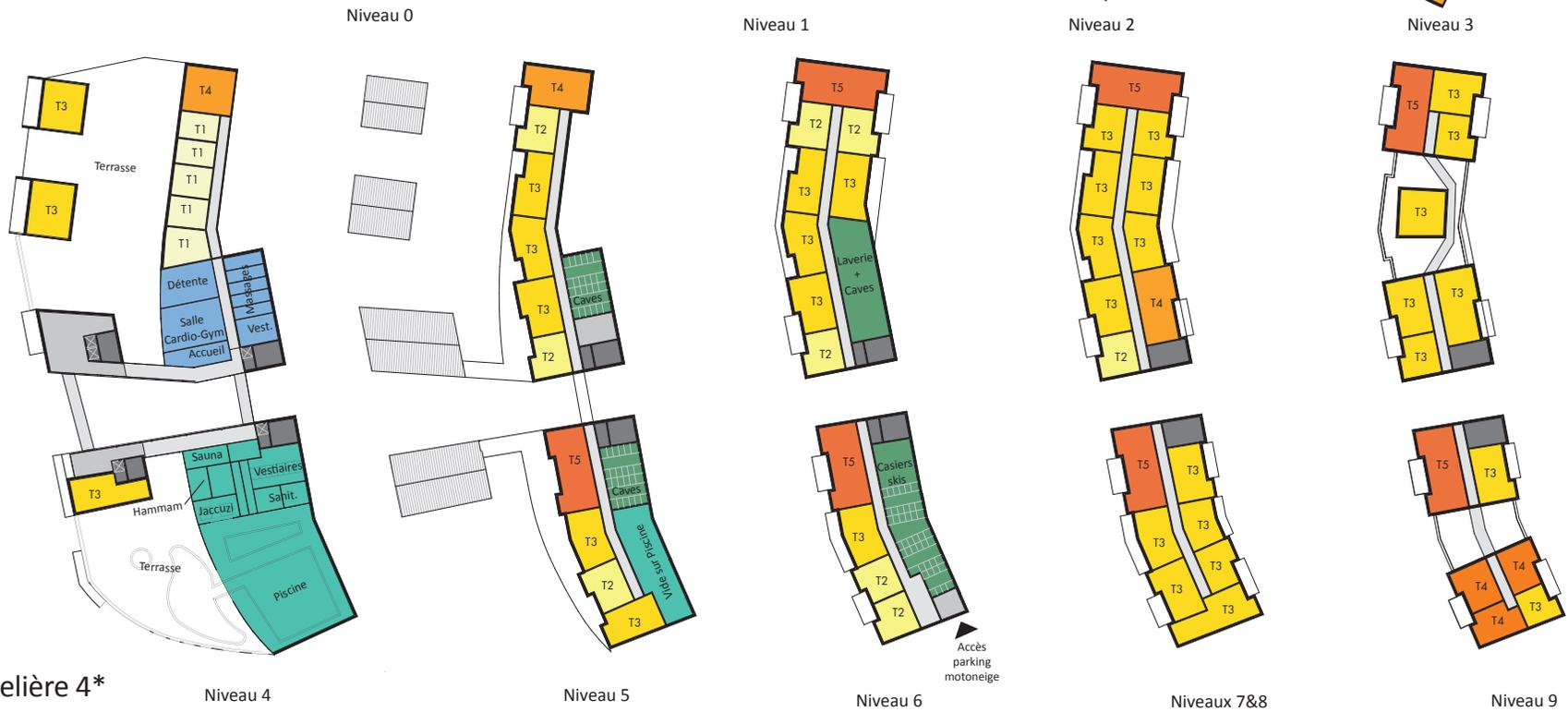
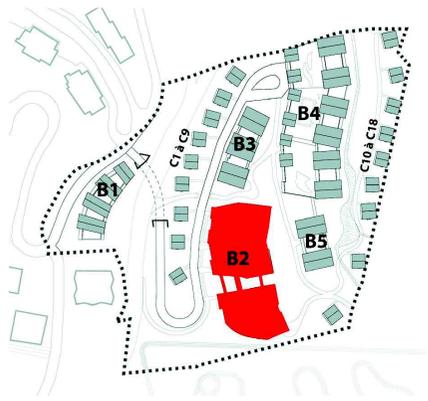
Niveau 4



Niveau 5

Plans bâtiment 1 - Logements Saisonniers

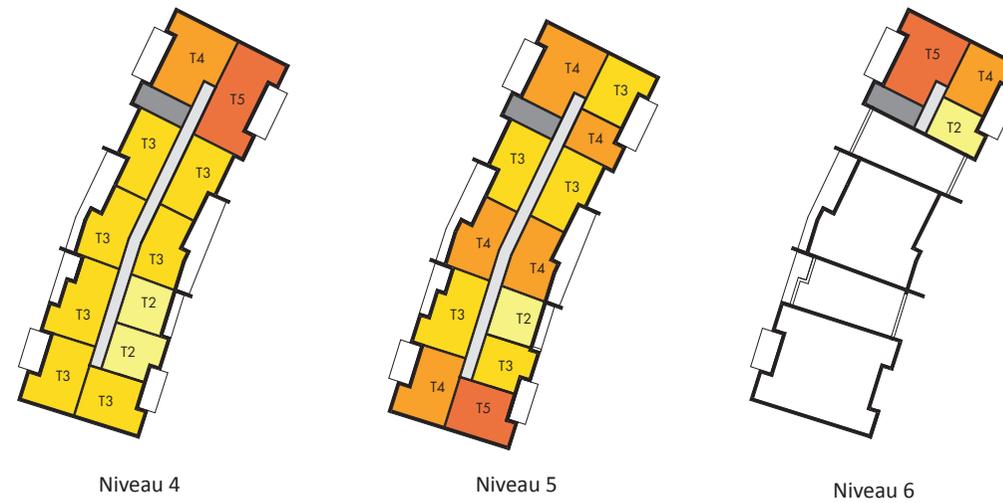
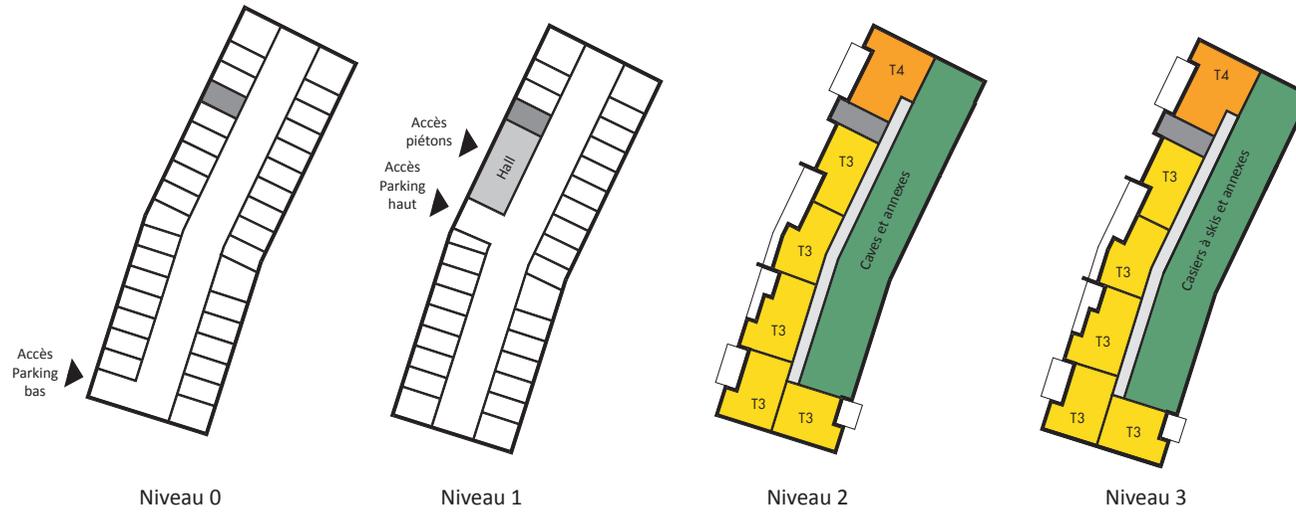
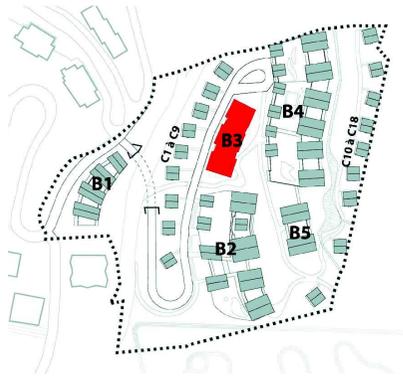




101 logements
 7000m² SP logements
 1500m² SP services
 135 places de parking
 SP Totale = 8500m²



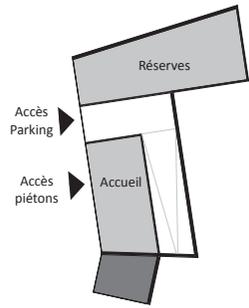
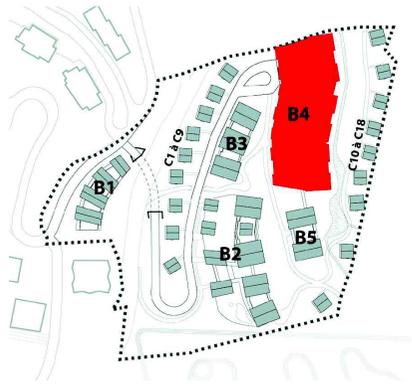
Plans bâtiment 2 - Résidence hôtelière 4*



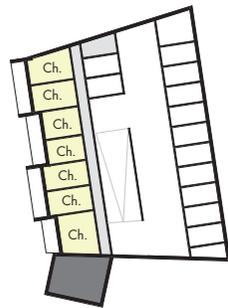
37 logements
 2600m² SP logements
 43 places de parking
 SP Totale= 2600m²

Plans bâtiment 3 - Copro gérée 1

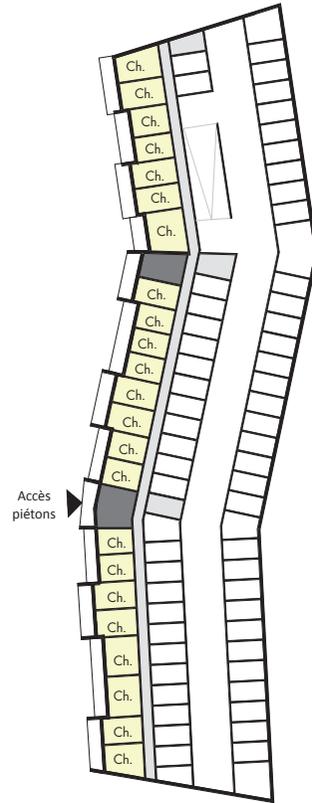




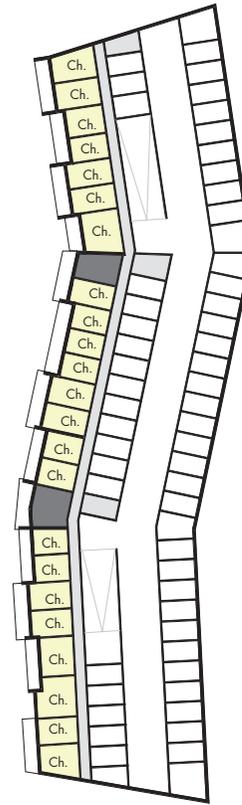
Niveau 0



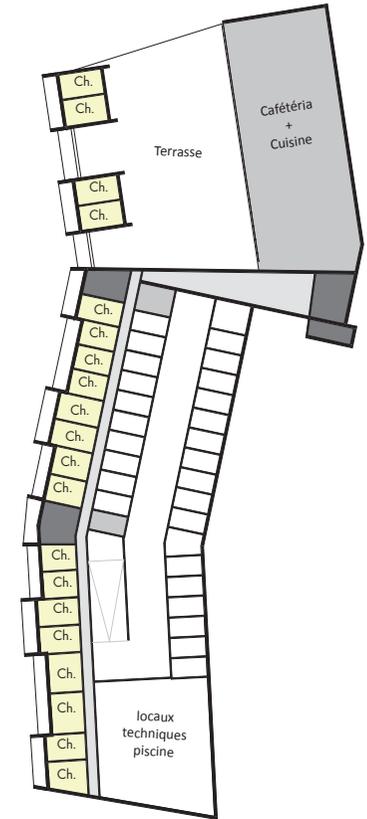
Niveau 1



Niveau 2



Niveau 3

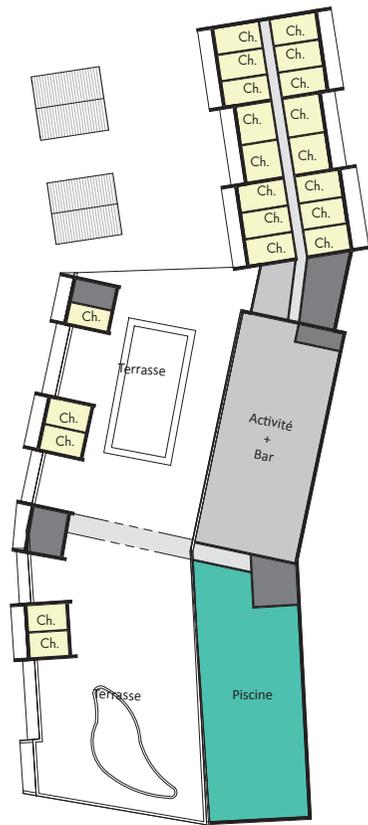


Niveau 4

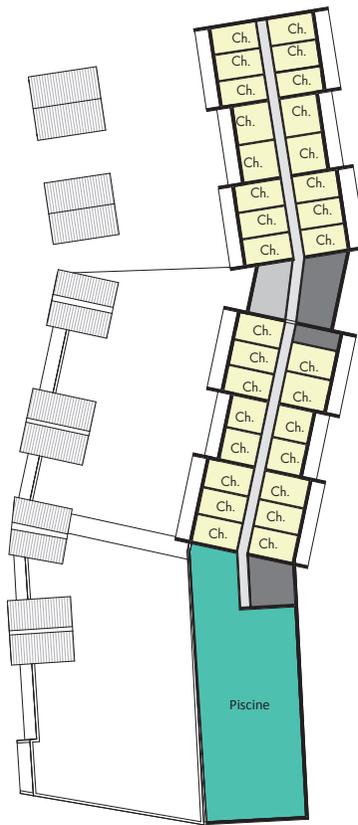
- 200 chambres
- 7000m² SP logements
- 1500m² SP services
- 160 places de parking
- SP Totale= 8500m²



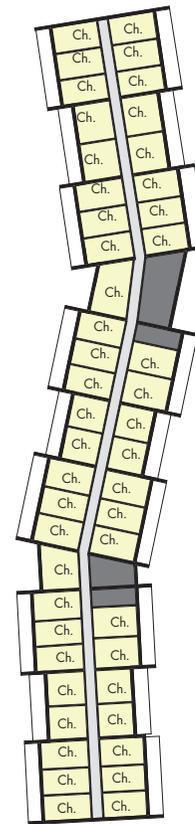
Plans bâtiment 4 - Résidence de tourisme 3* ou Club Vacances



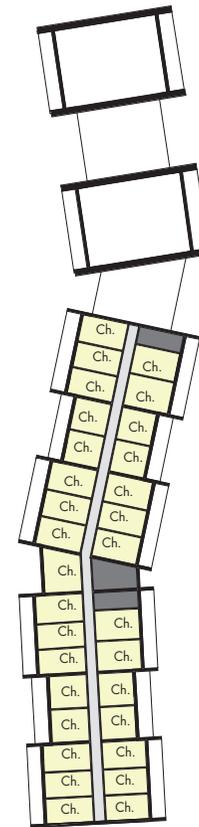
Niveau 5



Niveau 6



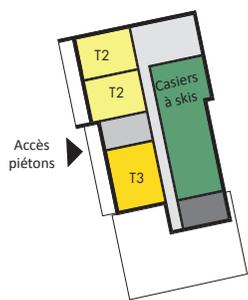
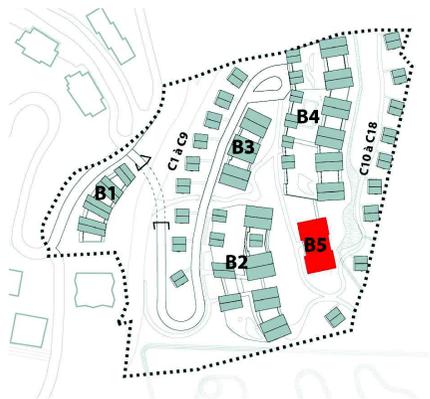
Niveau 7



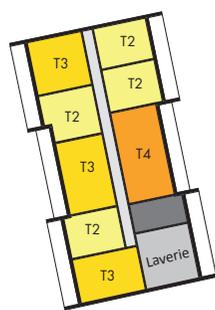
Niveau 8

Plans bâtiment 4 - Résidence de tourisme 3* ou Club Vacances

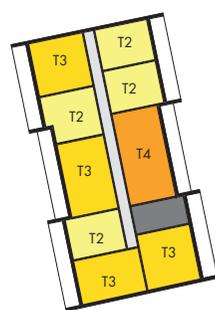




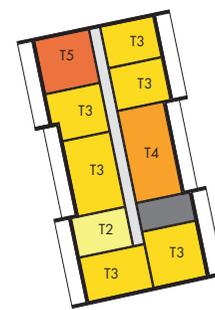
Niveau 0



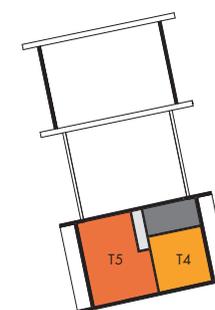
Niveau 1



Niveau 2



Niveau 3



Niveau 4

31 logements

1800m² SP logements

SP Totale = 1800m²



Plans bâtiment 5 - Copro gérée 2







