

ANNEXE DE L'AMI EN VUE DE LA CESSION D'UN TERRAIN COMMUNAL

**Cession d'un terrain sur la base d'un projet de construction
de nouveaux hébergements, hôteliers ou para-hôteliers durablement marchands.**

La Croisette - Les Menuires - 73440 Les Belleville

Date limite de dépôt des dossiers de réponse à l'appel à manifestation d'intérêt le : 17 mai 2023, à 12h

1 – Présentation de la commune et de la station

1.1 Localisation

La commune savoyarde de Les Belleville est située en Tarentaise au Sud de Moûtiers, chef-lieu de canton, sur la bordure Ouest du Parc national de la Vanoise.

1.2 Accès

Desserte routière

La commune Les Belleville est accessible par autoroute jusqu'à Albertville, puis par une 2x2 voies jusqu'à Moûtiers et, enfin, par une route départementale. La station des Menuires se situe entre le chef-lieu de Saint-Martin de Belleville et la station de Val Thorens.

Elle est située à :

- 27 kilomètres de Moûtiers (gare TGV et embranchement 2x2 voies)
- 54 kilomètres d'Albertville
- 103 kilomètres de Chambéry
- 210 kilomètres de Lyon
- 134 kilomètres de Grenoble

ACCÈS A LA STATION :



La station des Menuires est la première grande station d'altitude en Tarentaise en venant de Lyon ou de Grenoble. D'accès facile, il faut compter environ une heure de moins en trajet que pour la plupart des stations de Haute Tarentaise par exemple.

Le domaine skiable des Menuires est également accessible depuis la Maurienne par la télécabine d'Orelle en passant par Val Thorens.

Desserte ferroviaire

L'accès le plus direct s'effectue par la gare SNCF de Moûtiers, sur l'axe Paris/Bourg-Saint-Maurice, à 27 kilomètres de la station des Menuires.

Cette desserte permet d'effectuer les trajets :

- * Chambéry/Moûtiers : 1 heure
- * Lyon/Moûtiers : 2 heures 40 minutes
- * Paris/Moûtiers : 4 heures

L'accès terminal est ensuite possible par des navettes régulières jusqu'à la station des Menuires (40 minutes).

Desserte aérienne

Des liaisons entre les aéroports les plus proches et la station des Menuires sont assurées par bus réguliers :

- De l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry : 173 km ;
- De l'aéroport de Genève : 149 km ;

- ### 1.3 Le territoire communal

La commune s'étire sur près de 30 kilomètres du Nord au Sud et se compose de trois vallées parallèles confluant à proximité du chef-lieu.

Complètement différentes selon la saison, le territoire se vit intensément aussi bien en été qu'en hiver.



1.4 Le poids des sports d'hiver

Exceptionnellement favorables à la pratique du ski alpin, les caractéristiques physiques et l'étendue de la vallée ont fait des sports d'hiver le fer de lance du développement de la commune. 88 % des nuitées annuelles sont réalisées l'hiver pour la station des Menuires.

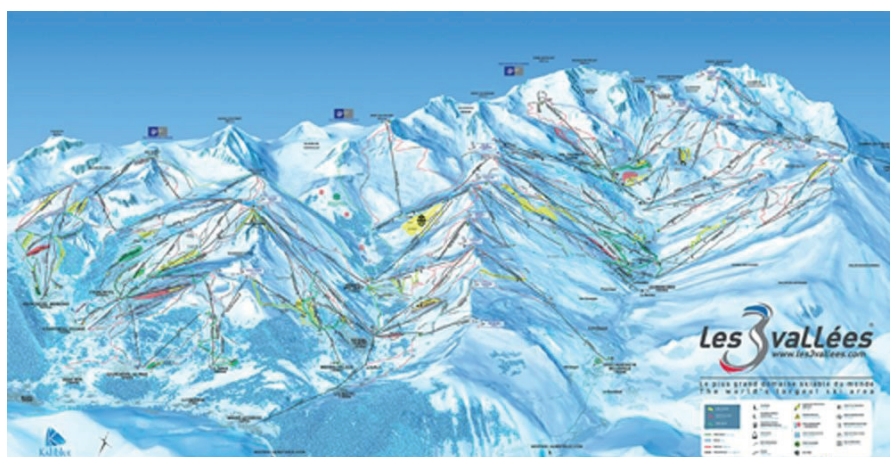
Les forces de la station :



Le domaine skiable

Une dimension XXL en faisant partie du plus grand domaine skiable du monde les 3 Vallées qui bénéficie d'une renommée internationale incontestée. L'étendue du domaine skiable des 3 Vallées laisse rêveurs même les skieurs les plus insatiables. Les chiffres suffisent à prendre la mesure de ce terrain de jeu : 20 km à vol d'oiseau séparent Courchevel et Orelle et 600 km sur plus de 1 500 hectares de pistes maillent le domaine skiable. Ainsi, le seul domaine des 3 Vallées englobe à lui seul les cinq plus grands domaines skiables des Etats-Unis ! Les 3 Vallées proposent le plus grand nombre de pistes reliées ouvertes d'Europe.

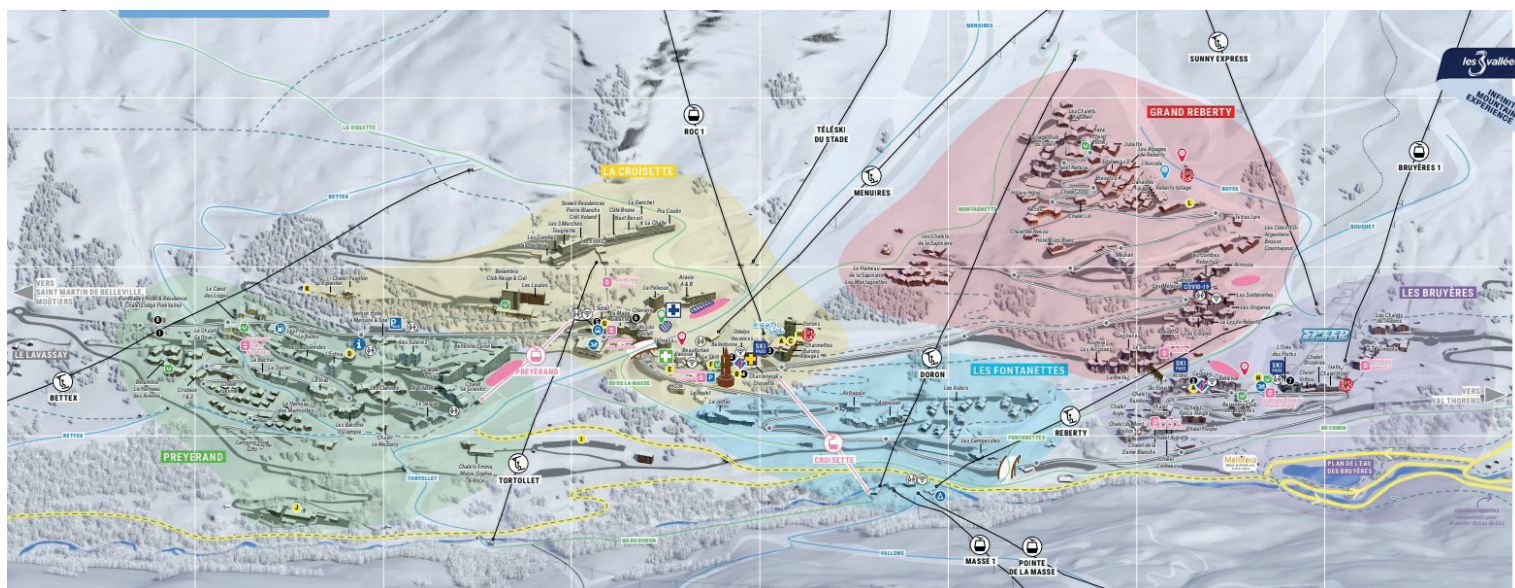
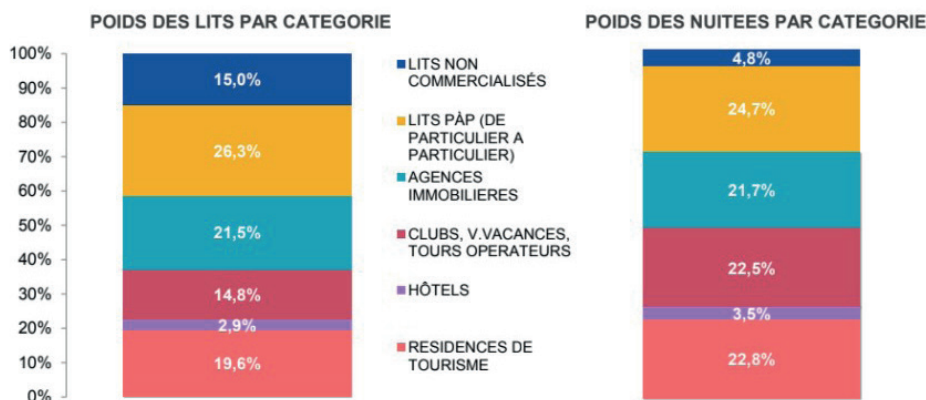
Un enneigement naturel et des capacités en neige de culture remarquables : une altitude favorable associée à une topographie avantageuse. Toutes situées entre 1 300 et 3230 m, les pistes du domaine skiable sont ainsi 85 % à pointer à plus de 1 800 m. Les 3 Vallées s'appuient également sur leur capacité à produire de la neige de culture nécessaire grâce aux plus de 2 300 enneigeurs parsemés sur les pistes des 3 Vallées. Près de 70 % des skieurs optent pour un forfait 3 Vallées.



Liées à l'offre de la station des Menuires :

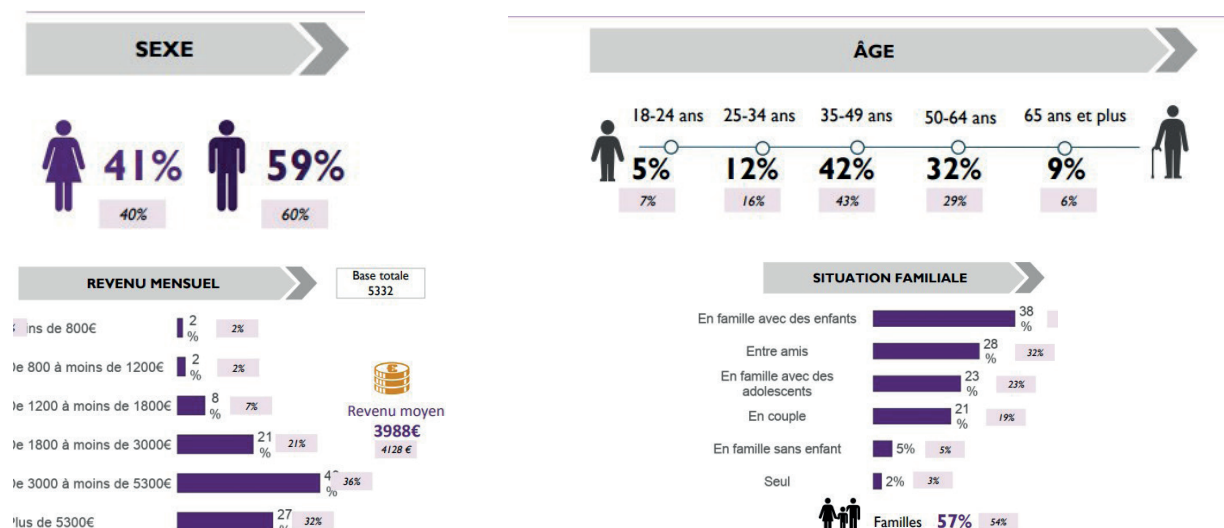
- 100 % skis aux pieds, la station des Menuires est reconnue et choisie pour sa praticité ;

- Une très large gamme d'hébergements de tous niveaux de standing avec le meilleur rapport qualité-prix des 3 Vallées ;
- Une très large gamme d'activités, de loisirs et de commerces : avec une vingtaine d'activités à pratiquer en extérieur (espaces luges, balades en dameuse, raquettes, soirées trappeur...) et tout autant en intérieur (piscines, espaces bien-être, musée, fitness, cinémas...). Les Menuires séduit les familles, les couples, les amis, à la recherche d'une station facile à vivre ;
- La station des Menuires se divise en 5 quartiers : La Croisette, Preyerand, Les Fontanettes, Grand Reberty et Les Bruyères. Pour se rendre d'un endroit à l'autre, des navettes gratuites font le lien entre les quartiers, également liés entre eux par des chemins piétons et / ou des ascenseurs.



Une clientèle internationale et des performances de remplissage remarquables

Diversifiée et internationale, la clientèle des Menuires est composée à 60 % de Français, 10 % de Belges, 8 % d'Anglais, 6 % d'Allemands, 5 % de Néerlandais... Mais elle accueille aussi des vacanciers du monde entier. La clientèle en quelques chiffres (en violet foncé les chiffres de 2019 et clair ceux de 2018).



La station des Menuires fait partie des stations les plus performantes de Tarentaise avec près de 2 000 000 de nuitées et un taux de remplissage supérieur à la moyenne des stations d'altitude.

1.5 Le tourisme en été : une stratégie globale de vallée

Des atouts naturels incontestés

De 1 200 à 3 200 mètres d'altitude, des pâturages fleuris aux sommets enneigés, la Vallée des Belleville élargit les perspectives.

Ici, dans une même journée, on peut grimper et dévaler les chemins en VTT ou en randonnée. Méditer sur les sommets avec vue sur le Mont-Blanc. Tremper ses pieds dans le lac perché des Grenouilles. Redescendre explorer la vallée secrète de Deux-Nants. Savourer le plaisir d'être ensemble autour d'une tarte aux myrtilles. Goûter au fruité du beaufort dans une ferme d'alpage. Profiter de la quiétude de la vallée du Doron striée de ruisseaux... ou la découvrir du ciel en parapente. Puis passer la nuit au plus près des étoiles au refuge du lac du Lou.



La station

La spécificité de la Vallée des Belleville :

- 3 « stations » à vivre, à relier, à parcourir (Saint-Martin de Belleville, Les Menuires, Val Thorens) et 2 vallées « annexes » sauvages : celle de Deux-Nants et celle des Encombres ;
- Une intégration aux 3 Vallées, bien que moins formalisée à ce jour que l'hiver, mais avec un souhait collectif d'aller dans ce sens ;
- Un lien avec la Maurienne, plus grand domaine cyclable du monde, par un téléporté utilisable à vélo et, à terme, par des itinéraires VTT ;
- L'offre vélo à ce jour : une quarantaine d'itinéraires sur 321 km de sentiers allant de 1 400 à 2 800 m d'altitude, avec un mix Enduro / VTTAE / descente / crosscountry ;
- Des activités variées : qu'elles soient à sensations fortes (canyoning, randonnée glaciaire, parapente, VTT de descente, via ferrata, escalade, tyrolienne...), patrimoniales (visites du musée et des fermes, circuits pédestres thématiques...), familiales (équitation, randonnées pédestres...) ;
- Plus de 50 itinéraires de randonnées pédestres ;
- Des remontées mécaniques qui fonctionnent 7 jours /7.

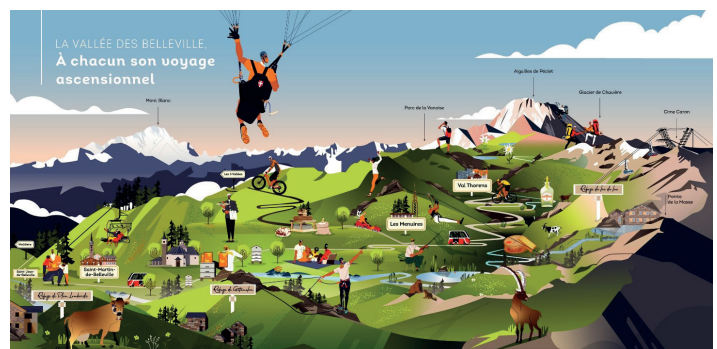
Une nouvelle stratégie et un nouveau positionnement :

Depuis deux ans, une nouvelle stratégie, élaborée de concert avec tous les acteurs de la vallée, est mise en place.

Le développement « 4 saisons » pour une vallée où il faut bon vivre, bon travailler, bon séjourner toute l'année trouvera son financement par l'activité hivernale et le ski qui reste l'atout majeur.

Une mobilisation et un investissement importants sont mis en œuvre pour :

- Faire de l'été un relais de croissance de l'hiver ;
- Equilibrer progressivement les saisons ;
- Maintenir des emplois à l'année et attirer des talents à l'année ;
- Développer la pluriactivité et la formation aux métiers de la montagne estivale et hivernale ;
- Imaginer des investissements durables pour les 2 saisons ;
- Attirer des clientèles européennes choisies à forte valeur ajoutée pour le territoire.



Une clientèle essentiellement française l'été

Avec une clientèle à 90 % française aujourd'hui l'été, nous développons des infrastructures ainsi qu'une stratégie de communication et de commercialisation vers les autres pays européens (Angleterre, Belgique, Pays Bas). Près de 325 000 nuitées sont générées l'été.

1.6 Le modèle de développement

La réussite économique indéniable de la commune sur la scène des sports d'hiver s'est consolidée avec le temps : les opportunités de développement ont été saisies et cadrées en vertu de choix qui sont indiscutablement à l'origine de l'efficacité économique et sociale des stations d'altitude, ainsi que de la préservation de la qualité paysagère notamment sur le secteur des villages. Les principaux facteurs ont été :

- Un concept fonctionnel initial fort, original et toujours d'actualité : grand ski offrant une grande diversité de pratique, stations skis aux pieds, logements ensoleillés, vues panoramiques, accès à des galeries marchandes protégées des intempéries ...
- Une vision globale et finie de l'aménagement : fonction des territoires, notion de grands équilibres (capacité des domaines skiables et des urbanisations) ;
- Une gestion économe des ressources foncières : concentration des équipements, immeubles collectifs, contenant le développé des voiries et préservant le terroir agricole.

Le croisement des enjeux commerciaux et d'urbanisme

La station s'est développée selon les logiques, fonctionnelles et commerciales du tourisme des sports d'hiver. Elle constitue de la sorte un véritable « village économique » qui s'évalue en termes de performances commerciales et s'adapte sans cesse aux fluctuations et aux mutations de leur environnement concurrentiel, grâce à un tissu socio-professionnel actif.

A présent, il s'agit pour la collectivité de faire vivre, d'adapter et de développer les stations en fonction des évolutions des marchés touristiques, à leurs exigences qualitatives, à leur sensibilité à l'environnement, à l'esthétique.

Dans un tel contexte, la stratégie de développement adoptée reste celle de la spécialisation. Si diversification il y a, elle complète l'offre de ski pour les clientèles sportives et les accompagnants pour consolider ou booster la fréquentation hivernale des stations.

Par ailleurs, les stations ont atteint des dimensions comparables à celles d'une ville moyenne, avec les contraintes de gestion supplémentaires engendrées par la haute montagne, la saisonnalité de l'activité économique et le besoin permanent de consolider l'activité commerciale des sites.

Les orientations d'aménagement visent à redynamiser la Croisette.

2. Les enjeux et les orientations communales relatives aux Menuires

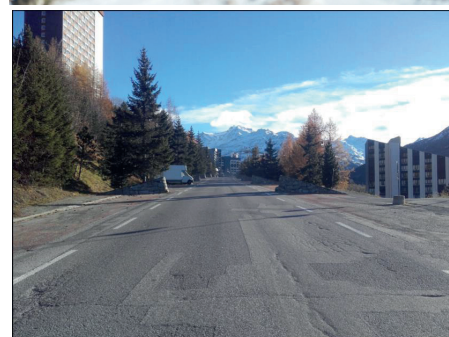
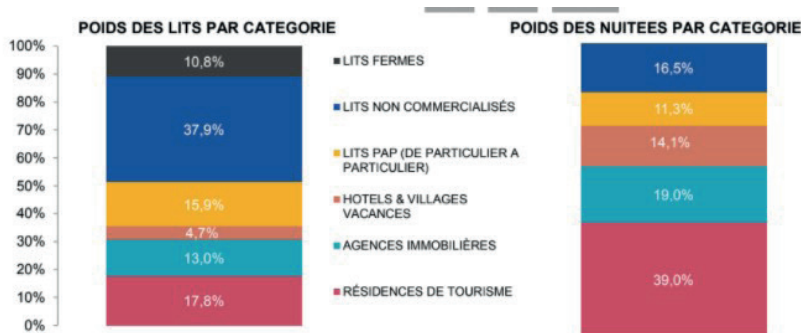
2.1 Le paysage

Les objectifs réglementaires en matière de paysage en montagne sont dictés par la loi relative à la protection de la nature, par la convention européenne du paysage retranscrite en droit français, par la Loi Montagne, par la Loi SRU.... Ils visent à considérer les paysages en les protégeant, en les gérant ou en les aménageant.

Une architecture de station intégrée

Le périmètre de l'OAP de la Croisette, de 13,2 hectares, comprend les abords de l'avenue de la Croisette, les abords du clocher, ainsi que le front bâti ceinturant la grenouillère des Menuires.

La zone comprend aujourd'hui des immeubles à vocation d'hébergement touristique principalement, mais aussi des espaces publics, de nombreux commerces (galerie marchande de la Croisette), des zones de stationnement...



L'avenue de la Croisette

Le quartier de la Croisette est le cœur économique historique de la station des Menuires, dont les travaux débutent dans les années 1960. Il joue un rôle central à l'échelle de la station.

Ce quartier est un espace clef et multifonctionnel accueillant à la fois le front de neige, mais aussi de nombreux hébergements, des bars et des restaurants et de nombreux commerces, notamment dans la galerie commerçante de la Croisette.

Le secteur de la Croisette est fortement marqué par cette architecture moderne et fonctionnelle typique des années 70. Cependant, par les nouveaux projets, la volonté de la commune est de développer une architecture plus locale tout en conservant cet esprit contemporain afin d'avoir une unité de village et de tisser une harmonie nouvelle avec l'existant.



2.2 Objectifs du PADD

Le développement des abords de la Croisette devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1 - Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Prévoir le développement des stations prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Préserver les vues vers le grand paysage ;
- Renforcer les mobilités douces.

2 - Conforter l'activité touristique en hiver et faire de la saison d'été un véritable relais de croissance à la saison d'hiver

- Créer de nouveaux hébergements marchands adaptés à une clientèle internationale exigeante dans les stations,
- Développer le tourisme estival,
- Poursuivre l'optimisation du domaine skiable,
- Etaler les arrivées et les départs hors samedi l'hiver pour réduire l'engorgement des routes d'accès,
- Améliorer la fonctionnalité, la qualité des espaces publics et renforcer les cœurs de station.

3 - Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonniers

- Conforter l'hébergement des saisonniers en fonction des besoins,
- Veiller au maintien et à la pérennité ou à l'amélioration de la qualité des services et des commerces de proximité à l'année pour les habitants permanents,
- Prévoir des dispositions pour faciliter les déplacements des habitants tout au long de l'année.

3 . Présentation du terrain vendu

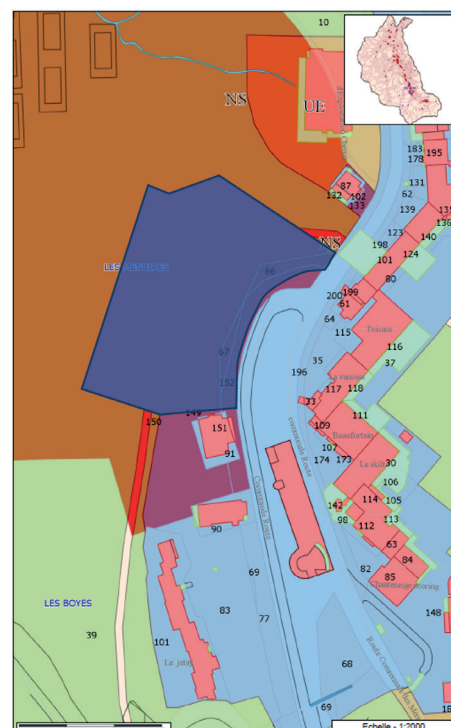
Le terrain proposé à l'appel à manifestation fait partie de l'OAP 10. Il se situe dans le secteur de la Croisette, un secteur de forte densité et centralisé de la station des Menuires, au cœur du domaine skiable.

Il se situe en aval du parking dit « parking des moniteurs », à environ 150 mètres du clocher, en aval de la route des Fontanettes.

Il est matérialisé en bleu ci-contre. Il se développe avec une forte pente depuis la route à l'Est et vers la vallée à l'Ouest.

Ce site à l'emplacement exceptionnel permet un projet « skis aux pieds ». La piste de ski traversera en son centre le futur projet. Une attention particulière devra être portée sur l'accessibilité pour tous à cette piste de ski.

Cette piste est le seul lien vers le site de la Masse, secteur qui a fait récemment l'objet d'investissements importants, pour le développement du ski alpin.



4. Urbanisation future

4.1 Données réglementaires :

Le site retenu par la commune pour la mise en œuvre de ce nouvel hébergement touristique se situe en entrée de station. Il est matérialisé en bleu sur le plan ci-dessus.

Le SCOT de Tarentaise approuvé en décembre 2017 autorise, pour la station des Menuires, 22 500 m² de surface touristique pondérée (STP) (définition en annexe du SCOT).

L'opération d'aménagement numéro 10 dans sa globalité consiste à construire l'équivalent de 10 000 m² (dix mille mètres carrés de STP) maximum, en suivant les ratios par type d'hébergement donné dans l'OAP hébergements hôteliers et touristiques.

Les opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques dans cette OAP ne pourront excéder **plus de 12 000 m² (douze mille mètres carrés) de surface de plancher** dans le cadre d'une opération en une ou plusieurs tranches (à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et des hébergements touristiques tel que dit ci-après).

Tous les moyens seront mis en œuvre afin de garantir la gestion professionnelle durable des hébergements, en particulier une convention sera signée avec la collectivité en application des dispositions de l'article L 342-1 et suivants du Code du tourisme.

Tous les moyens seront mis en œuvre afin de proposer des hébergements aux travailleurs saisonniers sur place ou à proximité des nouveaux hébergements. Etant ici précisé que le SCOT de Tarentaise susmentionné et son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), prévoient pour les projets hôteliers et para-hôteliers de plus de 5 000 m² de surface de plancher, que le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés sur la base d'au moins 1 lit saisonnier pour 10 lits hôteliers.

Tous les moyens seront mis en œuvre afin de garantir la commercialisation d'au moins 70 % des séjours en dehors du traditionnel samedi/samedi.

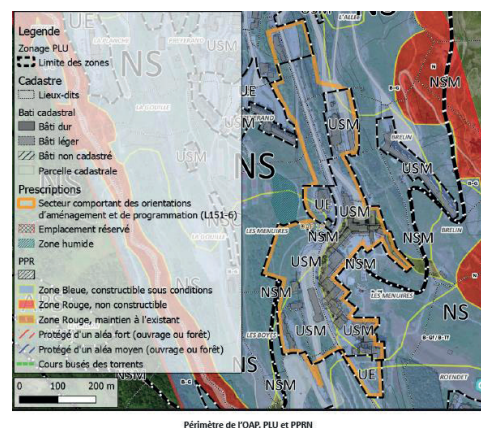
Les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur.

Le contexte du risque :

L'ensemble du périmètre de l'OAP située en zone bleue au titre du PPR, zone constructible à risque faible de glissement de terrain. Les prescriptions/recommandations concernant cette zone seront exposées à la page 34/61 du règlement écrit du PPRN.

Le secteur de la Grenouillère est concerné par un risque faible de crue torrentielle. Les prescriptions/recommandations concernant cette zone sont exposées à la page 31/60 du PPRN.

Les précisions ci-dessus ont valeurs d'indications, ce sont les documents d'urbanismes : SCOT, PPRN, PLU... qui sont seuls opposables et devront être parfaitement connus et compris par les candidats avant le dépôt des candidatures.

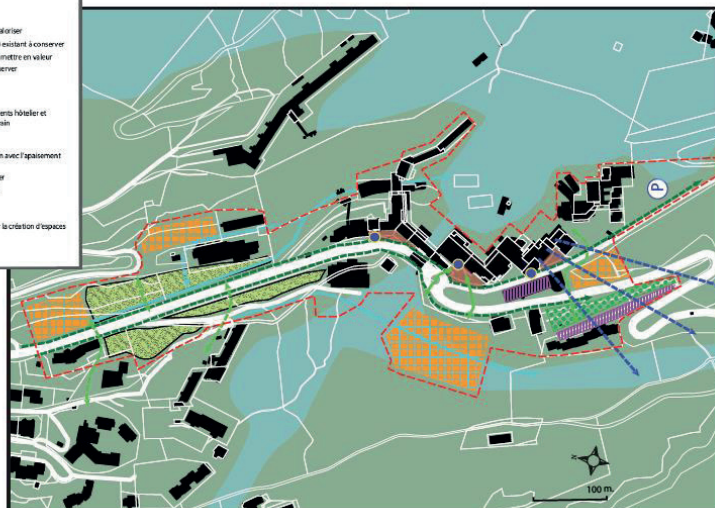


4.2 Données organisationnelles :

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette opération sont les suivants :

- Densifier les abords de la Croisette en construisant de nouveaux hébergements, hôteliers ou para-hôteliers durablement marchands ;
- Développer une nouvelle offre de stationnement en souterrain adaptée aux demandes du moment (voiture électrique par exemple) ;
- Requalifier l'avenue de la Croisette et permettre aux piétons de se la réapproprier en développant les modes de déplacement doux ;
- Réaménager le domaine skiable en fonction des différents programmes ;

- Requalifier les abords de la galerie commerçante ;
- Préserver les vues depuis la Croisette vers la Masse ;
- Adapter le système de collecte des déchets au nouveau programme ;
- Préserver les zones humides à proximité.



5. Programmation de l'opération

Le projet proposé devra obligatoirement répondre aux exigences suivantes :

- Projet touristique innovant de catégorie minimum 4* Atout France ou tout autre classification équivalente ;
- Conventionnement Loi Montagne (convention d'aménagement touristique) en application de l'article L 342-1 et suivants du Code du tourisme ;
- Mode de gestion proposé garantissant la commercialisation à long terme du bâtiment ;
- Projet prenant en compte l'environnement, l'efficacité énergétique (HQE, Minergie, Effinergie, BBC...) ;
- Respect de l'ambition architecturale définie au CPAUPE, respecter le PLU et les orientations d'aménagement programmé (OAP) s'afférent au site : www.lesbelleville.fr/document/plan-local-durbanisme-de-saint-martin-de-belleville/ ;
- Les pistes de ski ainsi que les réseaux associés traversant le bien immobilier resteront à la collectivité ;
- Logement pour le personnel : des logements pour le personnel et des services liés devront être prévus selon les indications portées dans le SCOT Tarentaise et précisés ;
- Réaliser le nombre de places de stationnement dimensionné au projet et au parc automobile existant, totalement en souterrain ; conformément aux dispositions du PLU. Un nombre suffisant de places pour les besoins de l'opération, le personnel et des parkings publics est indispensable au projet ;
- Impérativement respecter le planning proposé.

6. Obligations à la charge du preneur

6.1. Demande d'autorisation d'urbanisme

L'opération objet du présent programme fera l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (PC). L'obtention de l'autorisation sera prévue dans la promesse de vente en condition suspensive de la réitération par acte authentique devant notaire.

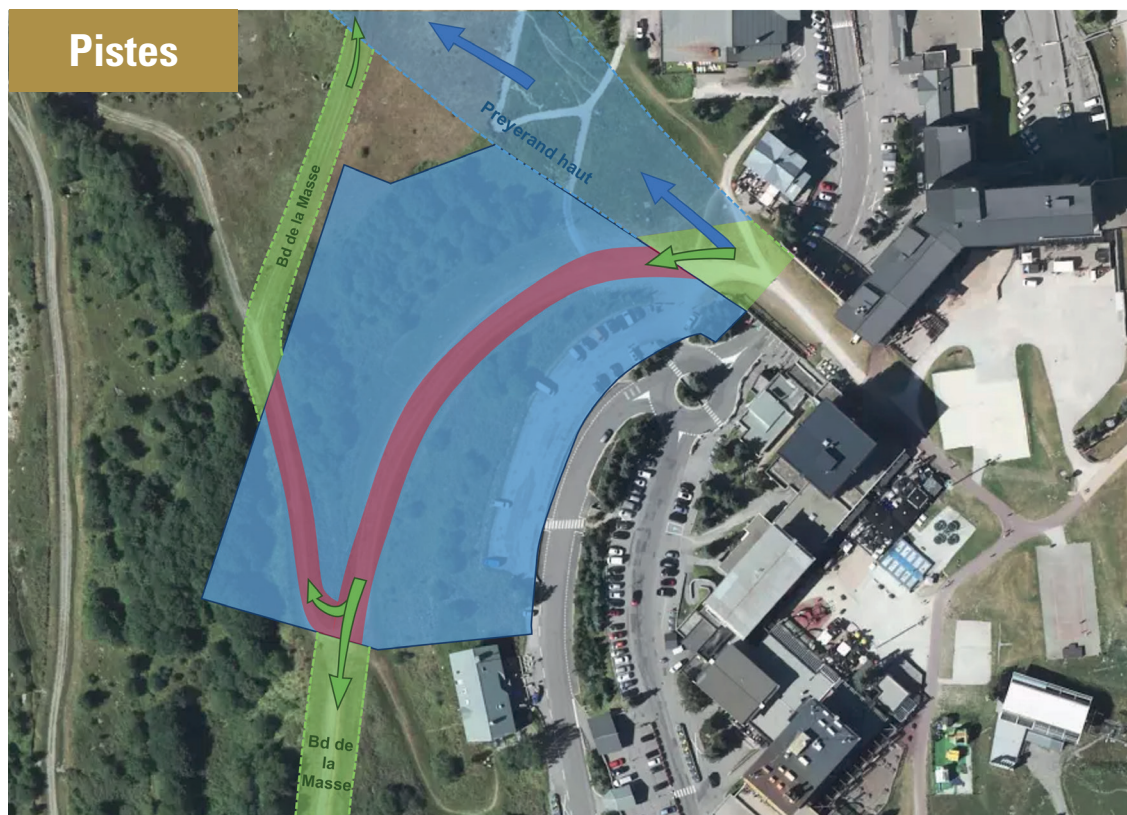
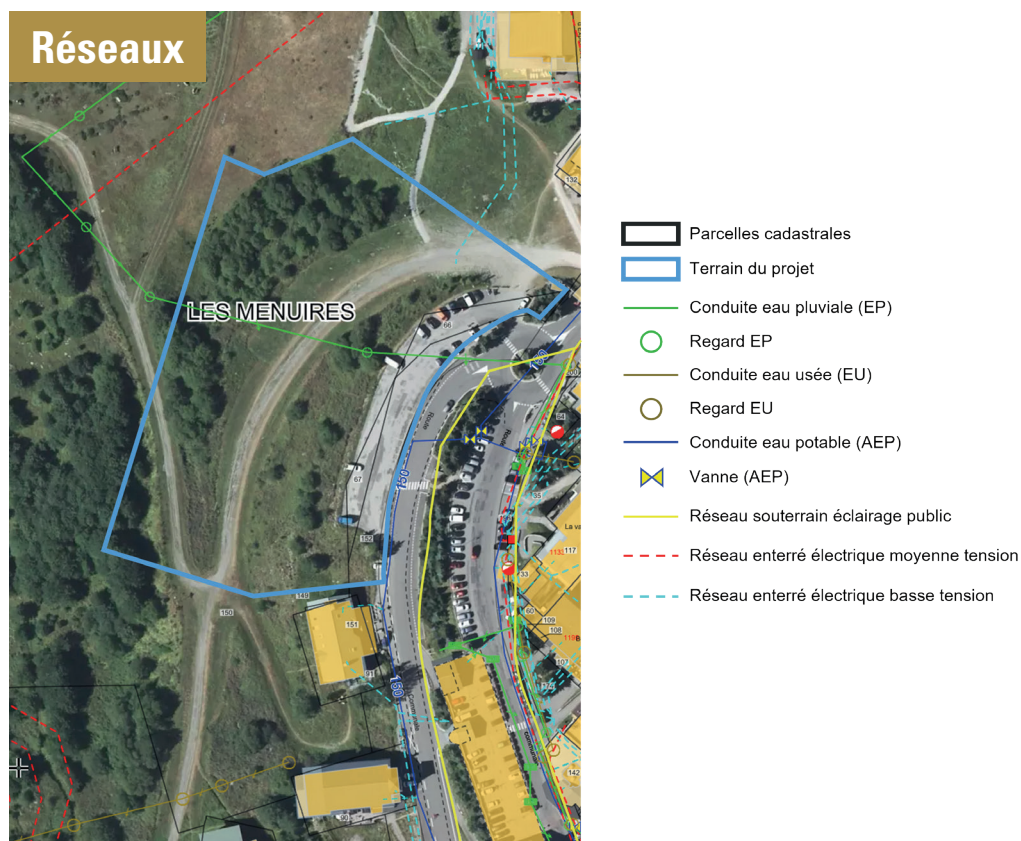
En conséquence, en cas de défaillance de cette condition, le protocole sera considéré comme nul et non avenue et chacune des parties sera déliée de ses engagements sans aucune indemnité de part ni d'autre.

6.2. Frais divers à la charge de l'opérateur

- VRD du bâtiment, extension des réseaux si nécessaire ;
- Dévoisement et reprise des réseaux si nécessaire (plan à fournir) ;
- L'opérateur prendra à sa charge le surcoût à la construction si l'étude de sol s'avère défavorable ;
- Dépollution du terrain si nécessaire.

6.3. Voiries et réseaux

Le plan de réseaux communaux existants, ci-dessous, est donné à titre indicatif.



La responsabilité de la commune ne pourra être recherchée en cas de réseaux manquants.

Le preneur devra remettre le terrain en l'état pour assurer la qualité des flux (piétons, skieurs ...) et des différents réseaux. Le schéma de principe ci-dessus, intègre les axes de pistes de ski existantes (incluant les voiries et les réseaux du service des pistes).

L'opérateur sera libre de proposer d'autres solutions sans altérer le bon fonctionnement des flux des usagers et des réseaux.

7. Présentation des offres par les candidats

Voir l'appel à manifestation d'intérêt.

8. Renseignements/Visites

Pour obtenir les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir au plus tard un mois avant la date limite de réception des offres une demande écrite à :

Monsieur Bastien Bonnet
Courriel : projet.amenagement@lesbelleville.fr
et au secrétariat technique
Courriel : secretariat.st@lesbelleville.fr

En cas de fourniture de renseignements complémentaires, l'information sera alors adressée, par écrit, à tous les candidats au plus tard 15 jours avant la date limite de réception des dossiers de propositions. Pour l'appréciation du délai ci-dessus indiqué, la date à prendre en considération est celle de l'expédition.

La visite des lieux par le candidat avant tout dépôt de dossier est obligatoire et celui-ci ne pourra opposer une méconnaissance du site. Le bien étant ouvert à la circulation, aucune visite du site ne sera organisée par la collectivité.

En tout état de cause, le candidat sera réputé avoir la parfaite connaissance des lieux et en supportera toute conséquence.

9. Choix du preneur

Les candidatures et les offres seront examinées par une commission ad-hoc. Les offres incomplètes, et hors délais seront rejetées.

La commune se réserve la possibilité d'engager librement des négociations avec un (ou plusieurs) soumissionnaires ayant remis une proposition.

Elle se réserve également le droit d'interrompre le processus à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

L'offre de vente est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à son approbation par la commune, sauf réception par le candidat d'une lettre de la commune envoyée en recommandé avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

Passé le délai de 6 mois suivant la date limite du dépôt de candidature, et faute pour la commune de s'être prononcée sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers la commune Les Belleville.

10. Annexes :

Plan des réseaux existants (eaux pluviales, eaux usées et eau potable).

Autres liens à télécharger :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Martin de Belleville - Les Belleville
www.lesbelleville.fr/document/plan-local-durbanisme-de-saint-martin-de-belleville/
- SCOT - Assemblée du pays de Tarentaise Vanoise (tarentaise-vanoise.fr)
www.tarentaise-vanoise.fr/domaine-scot/
- Plan au format « dwg » du terrain et des réseaux donnés à titre indicatif.