

Département de l'Isère
Canton de l'Oisans
Commune LES DEUX ALPES

DELIBERATION N° 2022-048

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25 avril 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 25 avril à 19h00,

Le conseil municipal de la commune LES DEUX ALPES, dûment convoqué le 21 avril 2022, a tenu une réunion en session ordinaire et en présentiel, sous la présidence de M. Christophe AUBERT.

Etaient présents en séance : M. Christophe AUBERT, Maire
Éric GRAVIER, Agnès ARGENTIER, Patrick PELLORCE, Cécile NEYRAUD, Françoise MOREAU, adjoints,

Marie-Hélène COING, maire déléguée de Mont de Lans.

Laurent GIRAUD, Jean-Luc BISI, Paul VAN LEEUWEN, Céline VALETTE, Fabien VEYRAT, conseillers municipaux.

Etaient absents ou excusés : Ugo MOUNIER, André GARDEN, Angélique AGUILAR, Stéphane VAISSIERES.

Etaient représentés dans le cadre d'une procuration :

Pierre BALME donne procuration à Christophe AUBERT

Anne MILLET donne procuration à Marie-Hélène COING

Enrica TASSO donne procuration à Christophe AUBERT

Pascal ESPITALLIER donne procuration à Éric GRAVIER

Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il a été procédé à la nomination des secrétaires de séance pris au sein du conseil : Mme Françoise MOREAU et M. Jean-Luc BISI ayant obtenu la majorité des suffrages, ont été désignés pour remplir ces fonctions qu'ils ont acceptées et conformément à l'article L.2121-18 du même code, la séance a été publique.

DOMAINE : COMMANDE PUBLIQUE – 1.6 – Acte relatif à la maîtrise d'œuvre

OBJET : Concours de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une maison de l'enfance, d'un parking souterrain et d'une résidence hôtelière

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2131-1 et L2131-2,
VU la note de présentation ci-jointe,

Monsieur le maire expose à l'assemblée que dans le cadre du plan de mandat 2022-2026 la commune a identifié plusieurs axes de travail destinés à satisfaire les ambitions de vie locale, de gestion de son économie touristique et de développement durable.

Parmi les sujets développés, la gestion du stationnement visant à diminuer la pression des voitures sur l'avenue de la Muzelle et la rue des Sagnes est une priorité. Dans cette perspective, il est envisagé la construction d'une offre de parkings souterrains et en ouvrage à plusieurs endroits de la station.

Disposant en particulier d'un parking de surface en bout de la rue des Côtes Brunes, la commune souhaite développer un parking enterré sur 3 niveaux créant entre 300 et 400 places de stationnement.

La commune a besoin par ailleurs de développer son outil vieillissant d'accueil de la jeunesse et souhaite profiter de la création du parking enterré pour développer face au front de neige un équipement moderne, ouvert et accueillant.

La commune souhaite créer une « Maison de l'Enfance » au cœur de la station. Cette structure doit permettre de proposer un multi-accueil et un Centre de Loisirs pour répondre aux besoins grandissants, de moins en moins adaptés dans la structure actuelle. La complexité d'extension et de travaux en site occupé, la rareté du foncier et la situation en front de neige du projet décrits ci-avant ont mené la commune à intégrer cette « Maison de l'Enfance » au-dessus du parking. Enfin la valorisation foncière du tènement pourrait être complétée par la construction d'une structure hôtelière développée en superstructure.

La commune a confié aux bureaux d'études l'élaboration du programme fonctionnel et technique qui sera remis aux candidats admis à concourir.

Ce programme sera le document de référence du concours de maîtrise d'œuvre.

L'opération comprend :

- La construction d'une « Maison de l'Enfance » comprenant un multi-accueil de 60 places, un Centre de Loisirs Sans Hébergement de 100 places, un réfectoire et une cuisine pour la Maison de l'Enfance et les touristes, soit environ 1680 m² SDO
- La création des espaces extérieurs associées : cour, préau, rangements, stationnements, accès et cheminements du multi-accueil et du Centre de Loisirs, accès et cour de service de la cuisine, soit environ 1300 m².
- La construction d'un parking souterrain : créé sur 3 niveaux épousant la déclivité naturelle du terrain, ce parking développerait entre 300 et 400 places de stationnement. L'accès au parking se ferait sur la rue des Côtes Brunes. Le premier niveau de parking sera accessible aux mini-vans d'une hauteur de 2,60m. Ce premier niveau accueillera en outre les surfaces nécessaires aux locaux techniques et d'approvisionnement de la Maison de l'Enfance et de l'hôtel optionnel.

En outre, le projet sera dimensionné pour pouvoir accueillir en superstructure, la construction éventuelle d'une résidence hôtelière ou hôtel de 120 lits, sur une Surface de Plancher cessible d'environ 2680m².

Monsieur le maire souhaite rappeler que le projet de maison de l'enfance fait suite aux recommandations des services de la PMI et de la Caisse d'Allocations Familiales qui préconisent de nombreuses adaptations car ce qui était règlementaire, il y a 15 ans, ne l'est plus aujourd'hui. Les parcours pédagogiques ont totalement changé.

En outre, si les changements ne sont pas apportés, les structures de la petite enfance (crèche et garderie) pourraient perdre leur agrément.

Ce projet doit également permettre de palier l'accueil des enfants du centre de loisirs qui temporairement sont dans des salles municipales inadaptées.

La commune doit donc absolument se doter des équipements nécessaires.

Plusieurs options ont été envisagées et les bureaux ont rendu leurs conclusions en préconisant l'opportunité de saisir la nouvelle construction pour y installer cette nouvelle maison de l'enfance.

Le conseil municipal est invité à approuver le programme du concours et le lancement de la procédure de concours de maîtrise d'œuvre.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et après que Monsieur le maire ait demandé à chaque conseiller de se prononcer pour ou contre la délibération soumise au vote ou à s'abstenir, à l'unanimité des suffrages exprimés :

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et après que Monsieur le maire ait demandé à chaque conseiller de se prononcer pour ou contre la délibération soumise au vote ou à s'abstenir, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- **APPROUVE** le programme d'opération pour la construction d'une maison de l'enfance, d'un parking souterrain et d'une résidence hôtelière
- **DECIDE** de lancer une procédure Esquisse Plus pour le concours de maîtrise d'œuvre.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et ans que dessus. Au registre sont les signatures.

Pour extrait conforme,
Le maire, Christophe AUBERT



MARCHÉ PUBLIC DE MAITRISE D'OEUVRE



COMMUNE DES DEUX ALPES

48 Avenue de la Muzelle
38860 LES DEUX ALPES

**CONCOURS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA
CONSTRUCTION D'UNE MAISON DE L'ENFANCE
ET D'UN PARKING SOUTERRAIN**
Les Deux Alpes (38)

NOTE SYNTHETIQUE DE PRESENTATION DU PROJET

Maître d'ouvrage : Commune de Les Deux Alpes	Note projet
Assistance à maîtrise d'ouvrage : ABAMO & CO (contact@abamo-co.com) Trail Bâtiment (laurent.blas@trail-batiment.fr)	
Date : 23/03/2022	
Version : 3- 22/04/2022	

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1. CONTEXTE

Dans le cadre du plan de mandat 2022-2026 la Commune des Deux Alpes a identifié plusieurs axes de travail destinés à satisfaire les ambitions de vie locale, de gestion de son économie touristique et de développement durable.

Parmi les sujets développés, la gestion du stationnement visant à diminuer la pression des voitures sur l'avenue de la Muzelle et la rue des Sagnes est une priorité. Dans ce but, il est envisagé la construction d'une offre de parkings souterrains et en ouvrage à plusieurs endroits de la station.

Disposant en particulier d'un parking de surface en bout de la rue des Côtes Brunas, la commune des Deux Alpes souhaite développer **un parking enterré sur 3 niveaux créant entre 300 et 400 places de stationnement.**

La commune a besoin par ailleurs de développer son outil vieillissant **d'accueil de la jeunesse** et souhaite profiter de la création du parking enterré pour développer face au front de neige un équipement moderne, ouvert et accueillant. Cette « **Maison de l'Enfance** » en cœur de station doit permettre de proposer un multi-accueil et un Centre de Loisirs pour répondre aux besoins grandissants de garderie, de moins en moins adaptés dans la structure actuelle. La complexité d'extension et de travaux en site occupé, la rareté du foncier et la situation en front de neige du projet décrits-ci-avant ont mené la ville à intégrer cette « **Maison de l'Enfance** » au cœur du projet de parking et de structure hôtelière.

Enfin la valorisation foncière du tènement pourrait être complétée par **la construction d'une structure hôtelière développée en superstructure.**

1.2. OBJET DE L'OPERATION

Sur la base du programme fonctionnel et technique qui sera remis aux candidats admis à concourir, l'opération comprend donc :

- La **construction d'une « Maison de l'Enfance »** comprenant un **multi-accueil de 60 places**, un **Centre de Loisirs Sans Hébergement de 100 places**, un **réfectoire et une cuisine de réchauffage** pour la Maison de l'Enfance et les touristes, soit environ 1680 m² SDO
- La **création des espaces extérieurs associées** : cour, préau, rangements, stationnements, accès et cheminements du multi-accueil et du Centre de Loisirs, accès et cour de service de la cuisine, soit environ 1300 m².
- La construction d'un parking souterrain : créé sur **3 niveaux** épousant la déclivité naturelle du terrain, ce parking développerait entre **320 et 400 places de stationnement**. L'accès au parking se ferait sur la rue des Côtes Brunas. Le premier niveau de parking sera accessible aux mini-vans d'une **hauteur de 2,60m**. Ce premier niveau accueillera en outre les surfaces nécessaires aux locaux techniques et d'approvisionnement de la Maison de l'Enfance et de l'hôtel envisagé.

En outre, le projet sera dimensionné pour pouvoir accueillir en superstructure, **la construction d'une résidence hôtelière ou hôtel de 120 lits**, sur une Surface de Plancher d'environ 2680m². L'accueil de l'Hôtel serait situé en partie ouest du rez-de-chaussée complétant l'emprise face à la Maison de l'Enfance.

1.3. PERIMETRE DE LA MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE

La mission de maîtrise d'œuvre attendue comprend les éléments suivants :

- Etude de maîtrise d'œuvre en phase d'avant-projet, compris dépôt du permis de construire de l'ensemble comprenant le parking, la Maison de l'Enfance et la résidence hôtelière (enveloppe) ;
- Développement de projet, la réalisation de l'opération compris la mission OPC comprenant le parking et la Maison de l'Enfance sous Maîtrise d'Ouvrage Communale jusqu'à la livraison et compris parfait achèvement ;
- La Commune procédera à la cession des droits à construire de la résidence hôtelière, la mission de maîtrise d'œuvre afférente à cette construction sera à cette occasion transférée à l'opérateur retenu et prise en charge comme tel.

1.4. PRINCIPAUX OBJECTIFS DU MAITRE D'OUVRAGE

1.4.1. Objectifs généraux

Si l'objectif final est celui de la qualité fonctionnelle et du confort d'usage des nouveaux locaux (espaces de vie des jeunes enfants et bébés notamment, avec un soin particulier des ambiances lumineuses, acoustiques, de la qualité de l'air...), le maître d'ouvrage souligne toutefois, en lien avec l'enveloppe travaux déterminée, que l'opération doit s'appuyer sur des principes de :

- **Sobriété**, pas de recherche du « geste architectural » mais intégrant la qualité architecturale d'ensemble de la station et de l'environnement proche et privilégiant l'aspect montagnard ;
- **Rationalisation** et optimisation des surfaces bâties ;
- **Simplicité**, robustesse et facilité d'entretien des matériaux mis en œuvre ;
Efficacité, simplicité d'utilisation et de maintenance, fiabilité et durabilité des équipements techniques proposés.

1.4.2. Qualité environnementale

Sur le plan environnemental, le projet sera soumis à la **RE 2020**.

Les priorités en matière de qualité environnementale seront établies au regard de la nature de l'équipement projeté, des publics concernés, et des objectifs termes d'exploitation du bâtiment à travers trois grands engagements et définis sous six objectifs :

- **Qualité de vie**
 - Des lieux plus sûrs et qui favorisent la santé
 - Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables
 - Une attention particulière sera portée sur l'acoustique de la maison de l'enfance en regard notamment de la proximité de l'Hôtel Côte Brune et de son Umbrella Bar
- **Engagement pour la performance économique**
 - Optimisation des charges d'exploitation de l'ensemble
- **Engagement pour la performance environnementale**
 - Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles
 - Limitation des pollutions et lutte contre le changement climatique
 - Prise en compte de la nature et de la biodiversité

1.5. ENVELOPPE PREVISIONNELLE DE TRAVAUX

Le montant des travaux est estimé à 15 655 000 € H.T.

- Maison de l'Enfance : 4 005 000 € HT
- Parking souterrain : 11 650 000 € HT

- Evaluation de la Résidence hôtelière : 4 960 000 € HT à parfaire en fonction de l'opérateur retenu.

Valeurs avril 2022

1.6. CALENDRIER PREVISIONNEL ET PHASAGE

Le démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre est prévu **début janvier 2023**, à l'issue de la procédure de concours.

Le dépôt de la demande de permis de construire est envisagé pour mai 2023 et le **démarrage de chantier début avril 2024**.

La mise en service effective de l'opération (après levée de toutes les réserves, passage de la commission de sécurité, ...) est **souhaitée pour Noël 2025** (hors résidence hôtelière).

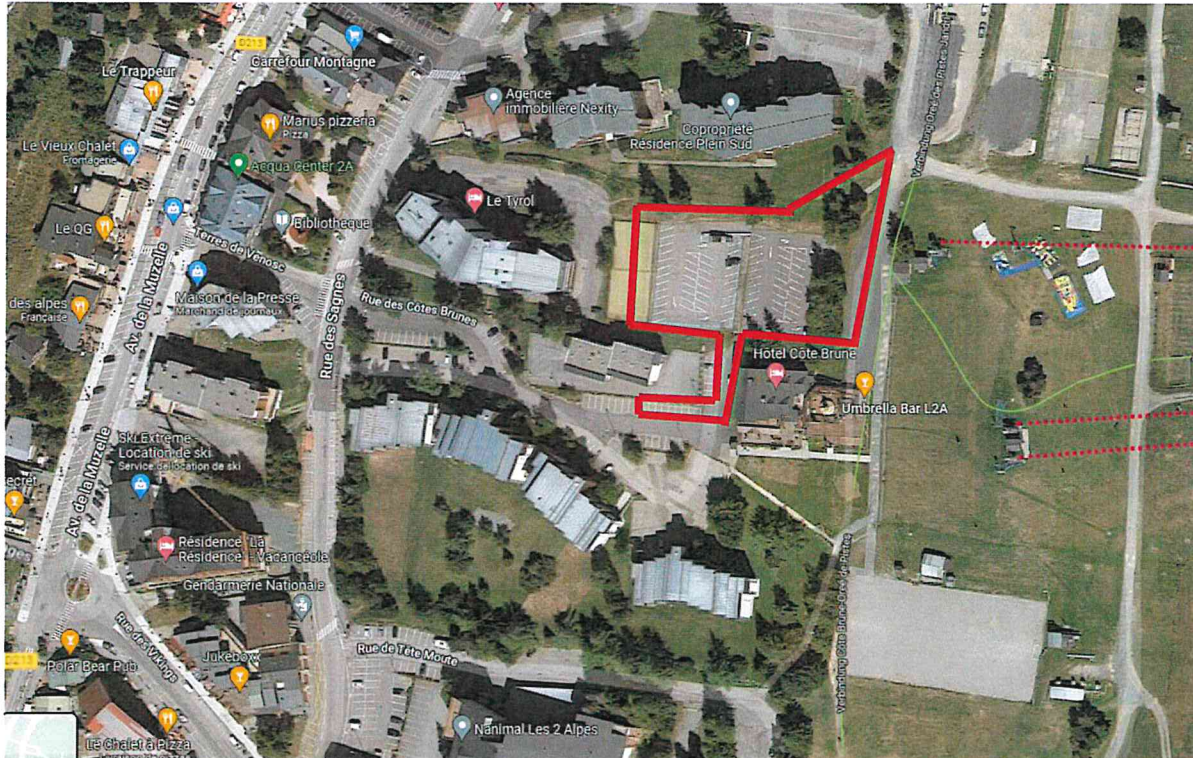
Les travaux seront réalisés **en site inoccupé** mais le maître d'œuvre devra proposer un principe de phasage des travaux et une organisation de chantier permettant de :

- Limiter au maximum les impacts sur les bâtiments voisins et notamment le maintien des accès à l'Hôtel Côte Brune ;
- Pour chaque phase successivement, garantir l'accessibilité, le fonctionnement et la sécurité des espaces de stationnement, équipements et bâtiments limitrophes.

2. PRESENTATION DU SITE ET DE L'EXISTANT

2.1. LOCALISATION

Le projet s'implante en extrémité de la rue des Côtes Brunes :



Le projet est construit sur les parcelles AL317 AL321, AL416 et AL415. L'accès au parking sera proposé sur la rue des Côtes Brunes (parcelle AL509).



3. ELEMENTS DE PROGRAMME

3.1. DEFINITION DES BESOINS ET PRINCIPES RETENUS

L'opération comprend les éléments suivants :

Maison de l'Enfance :

- **Accès, abords, stationnement :** le projet doit prévoir un premier accès dit logistique vers la cuisine de réchauffage, et un second accès public pour les enfants, parents et professionnels.
- **Un premier espace commun :** permettant l'accueil des deux entités (multi-accueil et centre de loisirs) ;
- **Une partie multi-accueil :** autonome, dotée de quatre unités de vie (en fonction des âges des enfants), d'espaces communs en retrait et de locaux du personnel idéalement réparties.
- **Une partie centre de loisirs :** autonome, dotée de trois espaces d'activités (en fonction des âges des enfants), d'espaces communs en retrait et de locaux du personnel idéalement réparties.
- **Réfectoire et cuisine de réchauffage :** création d'une cuisine pour remise en température en liaison froide et d'un réfectoire pour les deux entités et une clientèle touristique en haute saison (avec un accès spécifique pour ce public).
- **Locaux extérieurs du multi-accueil et du centre de loisirs :** cours, préaux et accès, positionnés en accord avec les unités de vie et espaces d'activités.
- **Le projet doit par ailleurs répondre aux enjeux transversaux suivants :**
 - Gestion de la sécurité d'un jeune public vis-à-vis des niveaux supérieurs (reculs imposés) ;
 - Projet de plain-pied ;
 - Gestion et sécurisation des places de stationnement et des flux livraison cuisine.

Le diagnostic et les études de faisabilité ont permis d'arrêter les principes suivants :

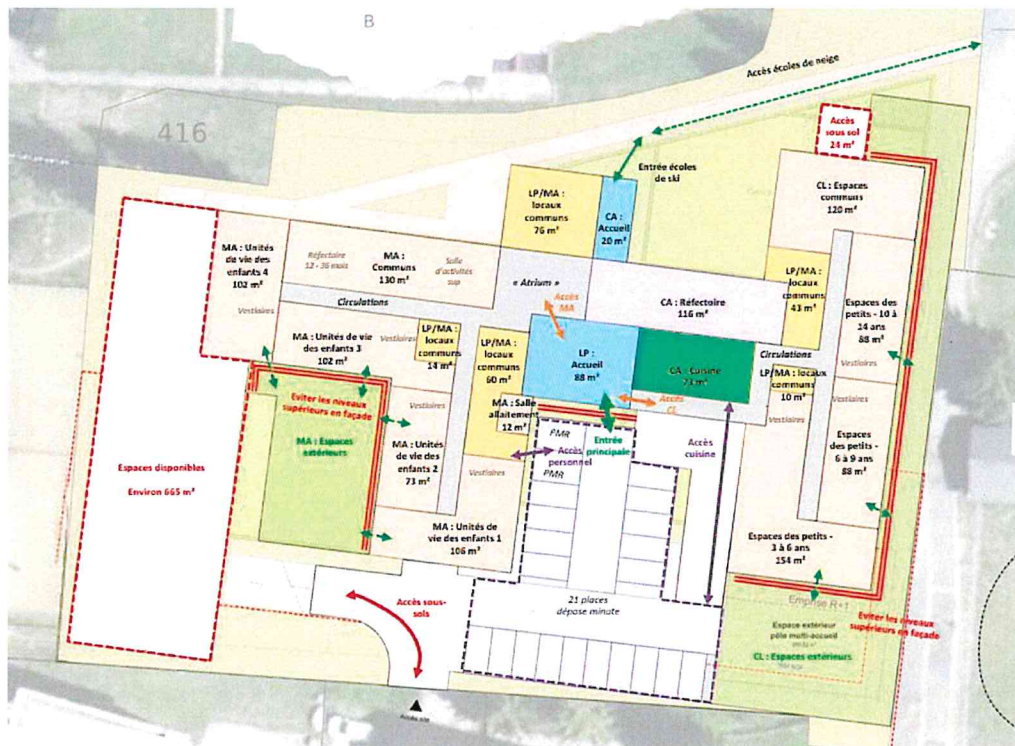


Illustration des principes retenus pour la Maison de l'Enfance en RDC

Parking souterrain :

Le projet est développé sur 3 niveaux ; la dalle haute du parking sera en jonction directe avec le front de neige. Afin de limiter les terrassements le parking respectera la déclivité du site existant qui présente 3 niveaux déclinant de l'est vers l'ouest : front de neige, zone de stationnement aérien, tennis.

Le premier niveau de parking permettra l'accueil de fourgons type Renault Master d'une hauteur de 2,60m et des places de stationnement de largeur adaptée.

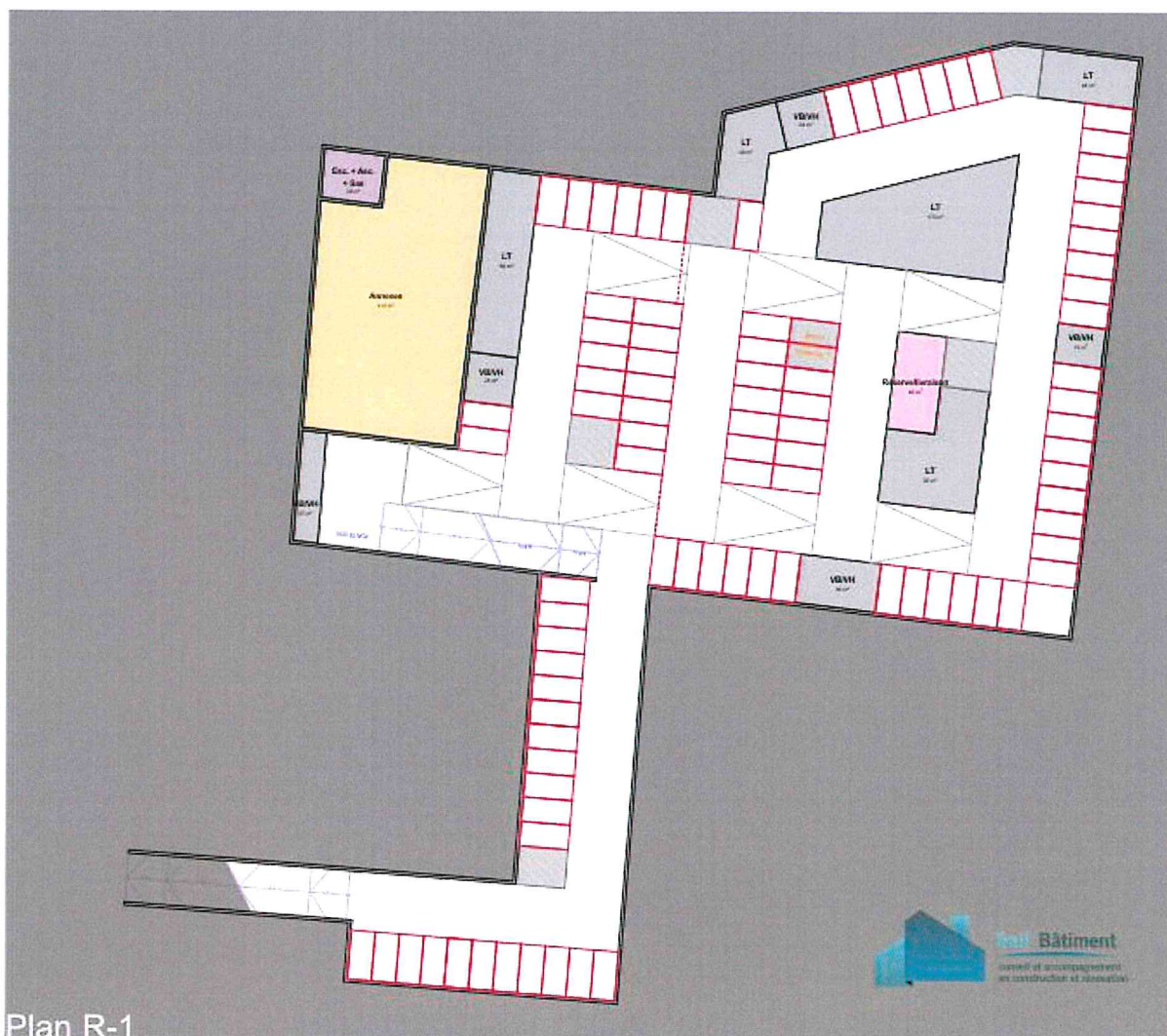
Ce niveau accueillera également les locaux techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la Maison de l'Enfance, ainsi que de l'hôtel.

Une proposition d'accueil des enfants depuis le premier niveau de sous-sol pourra être proposée (liaison verticale entre le parking et la Maison de l'Enfance).

La structure porteuse du parking sera adaptée à la reprise de charge de la maison de l'enfance et de l'hôtel potentiellement réalisé en superstructure.

L'entrée du parking est envisagée rue des Côtes Brunes en face de la résidence Coolidge, sa position définitive sera arrêtée en fonction des travaux de concertation actuellement réalisés par la commune des Deux Alpes.

L'étude de faisabilité a établi les schémas suivants :





L'aménagement extérieur en aérien sera travaillé en proposant des circulations piéton clairement dessinées et permettant un accès clair et sécurisé à la Maison de l'Enfance et au front de neige.

L'aspect paysagé avec plantation d'arbres à haute tiges au nord et à l'ouest de l'opération sera travaillé et dessiné.

Des alternatives d'extension du parking sous les parcelles privées adjacentes pourront être envisagées ultérieurement en fonction des travaux de concertation actuellement réalisés par la commune des Deux Alpes.

Résidence hôtelière :

L'hôtel envisagé est de catégorie 4* minimum.

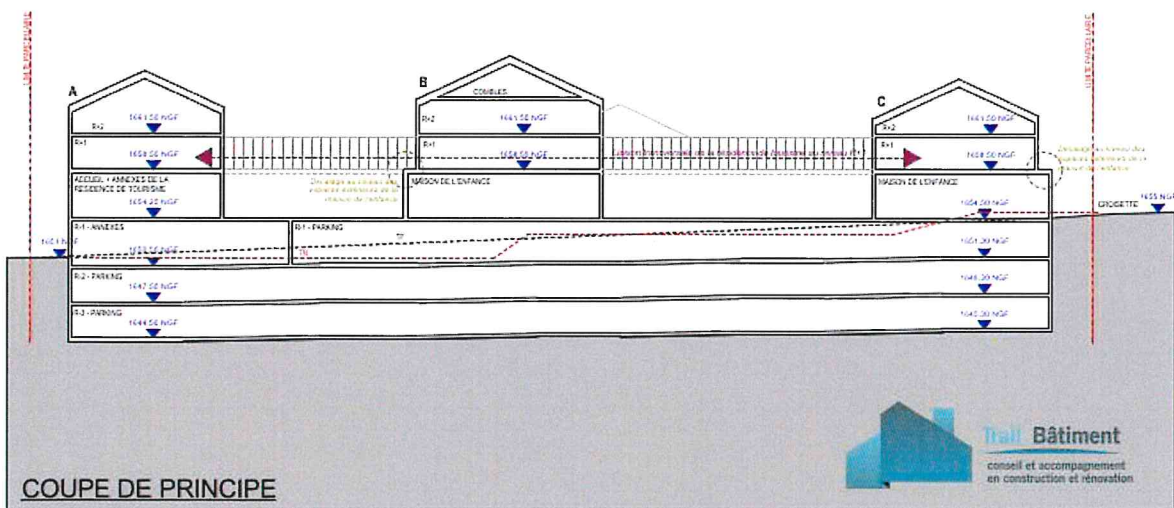
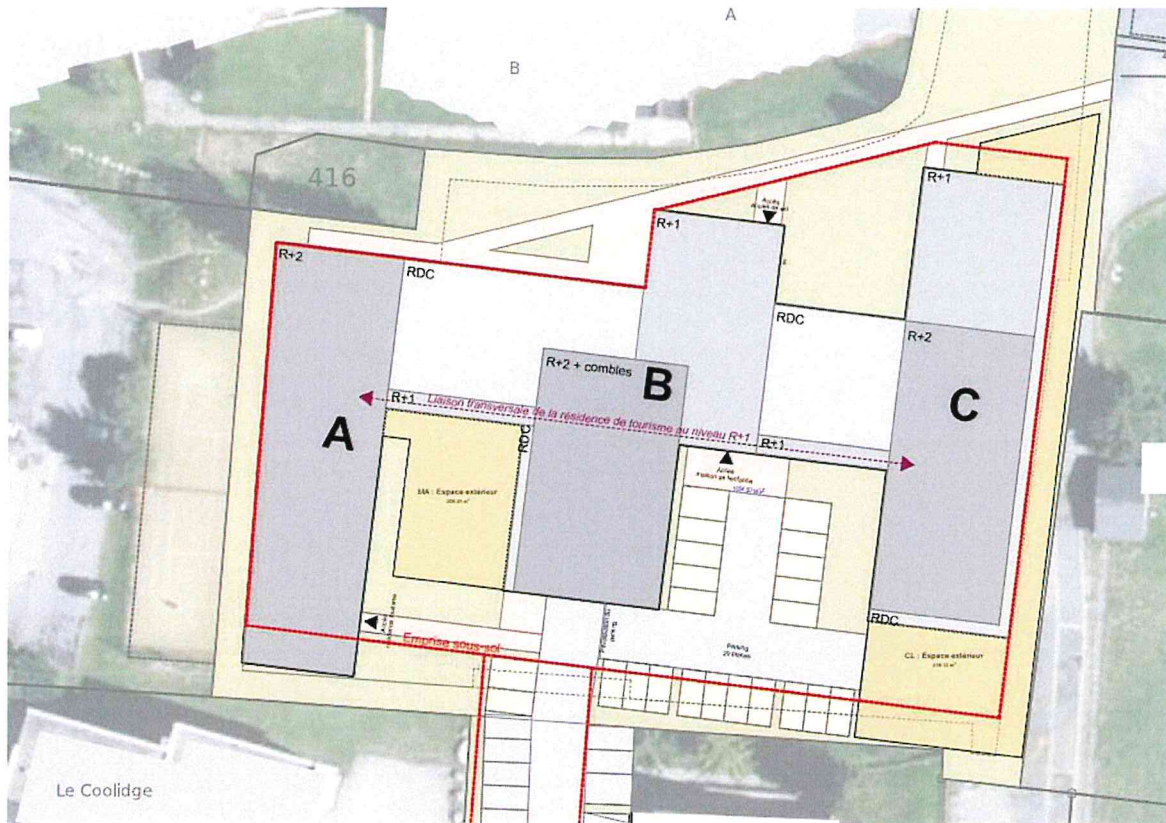
La construction nécessitera une adaptation du PLU par la rédaction d'une déclaration de projet.

La construction en superstructure veillera au respect des critères suivants :

- Retrait des façades sur les espaces extérieurs de la maison de l'enfance ;
- Travail d'aménagement des niveaux pour diminuer au maximum les ombres portées sur la Résidence Plein Sud, ainsi des « trouées » seront ménagées et les niveaux les plus hauts seront réservés au sud ;
- La hauteur de faîtage sera limitée à 12 m ;
- Le niveau d'accueil touristique occupera l'espace laissé disponible en rez-de-chaussée par la Maison de l'Enfance ;
- Le travail architectural des façades veillera à développer l'aspect qualitatif et « haut de gamme » que mérite cet équipement ;
- L'aile ouest développera une image qualitative et la moins massive possible notamment sur sa face ouest visible depuis les résidences le Tyrol, le Roche Mantel et la rue des Sagnes.

Bien que ne faisant pas partie du programme au stade actuel, la maquette demandée au règlement de consultation comprendra la résidence hôtelière ainsi décrite. La maquette intégrera la masse des copropriétés voisines.

La faisabilité de la résidence hôtelière établie au stade de la programmation est schématisée ici :



L'ensemble des scénarios spatiaux présentés ici ne sont pas la solution idoine, le maître d'œuvre et ses équipes ont toutes libertés d'implantation des fonctions principales. Ils devront cependant respecter les besoins et principes énoncés.