

**Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation et
ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer
et de la Pêche
Ministère de la Culture**

**Concours externe et interne de catégorie A pour l'accès au corps
d'architecte et urbaniste de l'État**

Session 2025

25-MC-AUE-AC-ECRIT-P

Analyse critique

Épreuve écrite d'admissibilité N°2

Analyse critique d'un projet d'architecture ou d'aménagement avec contre-proposition à partir d'un projet d'architecture ou d'aménagement. Dans une position institutionnelle donnée, les candidats devront faire l'analyse critique du projet et présenter les corrections ou contre-propositions correspondantes.

Cette épreuve a pour objet de mesurer les connaissances architecturales, urbaines et paysagères des candidats, leur capacité d'analyse et de synthèse d'un projet et de ses enjeux dans un contexte institutionnel et juridique donné, leur jugement, la qualité de leur diagnostic, leur aptitude à expliquer et motiver leur point de vue.

Durée de l'épreuve : 4 heures

Note éliminatoire < 5/20

Coefficient 5

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET

- L'usage de la calculatrice, d'un dictionnaire ou de tout autre document est interdit.
- Le candidat ne doit faire apparaître aucun signe distinctif dans sa copie, ni son nom ou un nom fictif, ni signature ou paraphe.
- Les feuilles de brouillon ou tout autre document ne sont pas considérés comme faisant partie de la copie et ne feront par conséquent pas l'objet d'une correction.

Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.

Ce document comporte 38 pages au total :

- Page de garde (page 1)
- Sujet (pages 2 et 4)
- Documents graphiques (pages 5 à 38)

**Concours externe et interne et examen professionnel de catégorie A
pour l'accès au corps d'architecte et urbaniste de l'Etat**

Session 2025

Les stations de ski à l'aune du changement climatique,

Quel projet pour le site du Recoin ?

Commune de Chamrousse - Département de l'Isère

Nota : le présent sujet est totalement fictif. Pour les besoins de l'exercice, certaines données ne correspondent pas à la réalité ni à l'état actuel du site. Ce qui fait foi est ce qui figure dans l'énoncé qui suit et dans les pièces graphiques qui y sont jointes.

Contexte

Les stations de moyenne montagne¹ sont les témoins directs des conséquences du changement climatique. Toutes devront engager une mutation profonde, souvent déjà initiée par une démarche de développement d'un tourisme dit « de quatre saisons ». Certaines ont d'ores et déjà acté le démantèlement des installations dédiées au ski, comme L'Alpe-du-Grand-Serre en Isère ou Métabief dans le Jura.

Les dispositifs d'accompagnement des stations de sports d'hiver, partagés entre l'Etat et les collectivités, se succèdent depuis la fin des années 1990. Le dernier date de 2022, il s'agit du plan « Avenir Montagnes ». Construit autour de trois axes, il cible l'évolution de l'offre touristique : favoriser la diversification de l'offre et la conquête de nouvelles clientèles, accélérer la transition écologique des activités touristiques de montagne, dynamiser l'immobilier de loisir et enrayer la formation de « lits froids »². Reste que pour de nombreux sites, c'est l'idée même d'une économie « mono touristique » qu'il faudrait dépasser.

Chamrousse a pour spécificité, comme Villard-de-Lans/ Corrençon-en-Vercors par exemple, de se situer à proximité de la métropole de Grenoble (34 km, soit 45 mn en voiture). Dès lors, l'évolution des usages de la station, et de ses usagers, croise les enjeux des territoires périurbains bénéficiant d'un cadre attractif.

¹ Moins de 2 000 m d'altitude

² Hébergements touristiques insuffisamment loués (moins de quatre semaines par an), ce qui altère la performance économique des stations

³ Construction d'alpage destinée initialement à l'abri des bergers

⁴ P. Lory, *Le chalet du C.A.F. au Recoin de Chamrousse, La Montagne, 1911*

Chamrousse, une station emblématique des années 1960

La station de Chamrousse est située dans le massif de Belledonne qui, avec le Vercors et la Chartreuse, dessine le « Y grenoblois ». Elle est composée de plusieurs sites, à différentes altitudes : Bachat-Bouloud à 1 700 m, Roche-Béranger à 1 750 m et Le Recoin à 1 650 m (cf. carte 1).

La chaîne de Belledonne fut très tôt un but de promenade pour les Grenoblois comme pour les curistes de la station thermale d'Uriage-les-Bains qui s'aventurent à la cascade de l'Oursière mais aussi à la Croix-de-Chamrousse. L'engouement pour l'alpinisme va justifier de premiers aménagements (refuges). L'architecture des haberts³ sert de modèle à ces bâtiments réalisés spécifiquement pour le tourisme au milieu du XX^e siècle.

En 1910, le club alpin français (CAF) engage la construction du premier « refuge gardé pour skieurs » : au Recoin, à 1 620 m d'altitude, un morceau de la prairie est mis à disposition du club par le comte de Saint-Ferriol, propriétaire des alpages.

Partant depuis Grenoble, par le tramway mis en service en 1892, les skieurs « ascensionnent » Chamrousse dans la journée et ne repartent qu'après le repos d'une nuit au refuge. Avec le chalet de Recoin, on pense aussi à l'été et au « charme des excursions (...), des flâneries de l'Arselle à la Balme (...) »⁴.

En 1920, l'Alpes-Club construit son propre chalet-refuge dans la même clairière du Recoin.

En 1936, le site de Chamrousse est retenu parmi les premiers sites recensés par le commissariat au tourisme en vue de réaliser « la super-station française ». Dès 1942, l'État relance le projet en misant sur la proximité du site avec Grenoble. On imagine alors au Recoin une « station populaire de week-end de grosse capacité (hôtels-refuges, auberges de jeunesse, chalets de clubs) »⁵.

Plusieurs projets sont dessinés en 1942 puis en 1944. Le projet définitif date de 1947. Il est établi par l'administration des Ponts et Chaussées sous la direction de l'ingénieur en chef Albert Piétri, aidé de l'architecte et urbaniste grenoblois Descottes-Genon. Il est dimensionné pour 500 lits *a minima*, 2 000 au plus. Les travaux de la route d'accès sont achevés en 1948.

Le « centre sportif du Recoin » est alors prévu comme une cité nouvelle destinée aux sports d'hiver et construite *ex nihilo*. Ont été choisis tout d'abord les emplacements des remontées mécaniques, on a ensuite prévu de « *pourvoir la station d'installations de viabilité compatibles avec le confort moderne* »⁶.

Le programme prévoit une « *répartition très étudiée des lots et les constructions seront soumises à un contrôle architectural à seule fin d'éviter de voir surgir des habitations qui ne seraient pas en harmonie avec la beauté et le pittoresque du paysage* »⁷.

La mise en œuvre débute en 1950. Les remontées mécaniques, dont la télécabine de la Croix de Chamrousse, sont réalisées entre 1951 et 1953. L'immeuble en copropriété « La Résidence », réalisé en 1952, face à la gare du téléphérique, et les hôtels de l'Ourson et de la Grenouillère constituent des références pour les réalisations à suivre : toitures mono-pente avec larges débords (soutenus par des contrefiches élancées) sur la façade aval, protégeant ainsi balcons et baies

⁵ A. Bouffé, *Les sports d'hiver dans les Alpes françaises étude économique, thèse de doctorat en droit de l'Université de Grenoble, mai 1947*

⁶ Extrait de la revue *Le Ski*, n°121, février 1953

⁷ *Idem*

orientés vers le soleil et le panorama. Viennent ensuite les premières résidences individuelles réalisées sous forme de chalets, implantées dans la pente ensoleillée.

En 1960, la station compte environ douze hôtels, mais l'aménagement d'ensemble doit déjà être repensé. Le préfet de l'Isère confie à l'architecte et urbaniste Laurent Chappis⁸ (un des pères fondateurs de Courchevel notamment), une mission de réflexion sur la totalité du site. Il propose un projet d'aménagement global du massif, associant le ski et la résidence, transformant la « station de week-end » du Recoin en un grand complexe sportif et résidentiel dont l'altitude moyenne de 1 750m semble favorable à l'enneigement et à l'ensoleillement. Il dresse un plan de recomposition du Recoin dont l'aménagement est considéré comme pratiquement terminé, avec 1 500 lits.

Les épreuves de ski alpin des Jeux Olympiques d'hiver 1968 se déroulent à Chamrousse. Le réseau des remontées mécaniques est alors rénové et agrandi : le domaine skiable peut désormais accueillir 10 000 skieurs et la station compte 9 000 lits. Entre 1962 et 1968 un ensemble de réalisations architecturales modernes, inscrites dans leur site, sortent de terre. Elles s'inscrivent dans ce qu'on appelle « l'École de Courchevel »⁹, école de pensée architecturale, urbaine et paysagère développée par l'Atelier d'architecture en montagne.

Pour tenter de résoudre les difficultés rencontrées dans la gestion du site, par les différentes partenaires et collectivités territoriales responsables de la station, il est décidé en 1989 de détacher les alpages du Recoin et de Roche-Béranger de leurs communes supports (Saint-Martin-d'Uriage et Vaulnaveys-le-Haut) pour constituer une nouvelle commune à part entière, Chamrousse.

Une station de moyenne montagne face au réchauffement climatique

Les premiers hivers sans neige apparaissent dans les années 1990, fragilisant le modèle de développement de la montagne axé sur les seuls sports d'hiver. Avec le temps, la clientèle s'érode et la pratique du ski régresse. La concurrence des destinations « au soleil » accélère le déclin des sports d'hiver, et notamment leur représentation symbolique de marqueur de classe.

Tout en poursuivant leur fuite en avant, par un continuel renouvellement censé maintenir leur attractivité, les stations tâchent de développer une nouvelle offre estivale, et pour certaines des activités « quatre saisons ». La crise sanitaire liée au Covid 19, parce qu'elle a permis un déploiement massif du télétravail, a semblé ouvrir une brèche : les sites de moyenne montagne pourraient-ils, à l'instar de stations balnéaires comme La Grande Motte, devenir des lieux d'habitat permanent *a minima* hors saison ?

La commune de Chamrousse fait ainsi face à de nombreux enjeux : réchauffement climatique, diversification touristique, nouveaux usages (télétravail, migrations climatiques), relation à la ville, mobilités, transition énergétique, patrimoine emblématique des années 1960, vieillissement du bâti, identité à renouveler. Afin de dessiner son avenir, elle lance en 2015, un concours de maîtrise d'œuvre urbaine intitulé « nouvelles urbanités en montagne, conception et définition du cœur de station ».

Le projet retenu fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en 2017. L'arrêté préfectoral du département est délivré en novembre 2017.

Le PLU, datant de novembre 2019, traduit dans son PADD le projet du territoire, organisé en cinq axes :

- une station inventive et innovante : le projet souhaite transformer le modèle urbain de la station en s'appuyant sur les spécificités et l'identité de chacun des pôles. Le projet souhaite impulser une dynamique de transformation sur Le Recoin et Roche Béranger ;
- une station attractive en toutes saisons : commune station, Chamrousse vit quasi-exclusivement de l'économie touristique, aussi la commune souhaite d'une part renforcer et améliorer les équipements et services inexistant, et d'autre part, diversifier son modèle à la fois en termes de saisonnalité et d'activités ;
- une commune à habiter et à vivre : L'un des objectifs est l'accueil de nouvelles populations résidentes. À cet effet, la commune prévoit de développer de nouvelles activités économiques sans lien direct avec le tourisme, afin d'une part de répondre à la diversité des besoins des habitants et des visiteurs et d'autre part de renforcer l'attractivité de la commune pour la population permanente ;
- une commune facile et accessible : L'objectif principal est la gestion des flux internes en jouant sur deux leviers d'action : la réduction des flux automobiles internes et la piétonisation à l'échelle de l'ensemble de la station. Le projet prévoit de limiter la circulation voiture en cœur de station dans le but de réguler la place de la voiture sur les espaces publics et de privilégier les déplacements piétons ;
- une station intégrée et économe de ses ressources : Les objectifs principaux sont ici la « gestion pérenne » des ressources, la préservation du patrimoine naturel, la maîtrise des risques.

Le PLU dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée au Recoin (25 ha), qui traduit le projet retenu à la suite de la consultation lancée en 2015.

Servitudes

La croix de Chamrousse et les pâturages en pied jusqu'aux bois sont inscrits au titre du code de l'environnement par arrêté ministériel du 1^{er} décembre 1943. La zone urbanisée du Recoin est située en dehors du site inscrit.

Il n'y a pas de monument historique sur la commune. L'église dite centre œcuménique (1968, architecte Pierre Jomain, ingénieur Jean Marie Pirot dit Arcabas et sculpteur Pierre Szekely) et la salle des fêtes (1968, architectes Laurent Chappis et Pierre Jomain) sont labellisés architecture contemporaine remarquable depuis 2003. Ces édifices sont situés en dehors du Recoin. Le sculpteur hongrois Pierre Szekely et la décoratrice Véra Szekely ont réalisé plusieurs œuvres sur la commune (totems à Bachad-Bouloud, stèle de dédicace pour la résidence l'Ecrin des neiges, interventions dans l'église et le centre œcuménique) en extérieur ou au sein de bâtiments (chapelle du Recoin située en contrebas du secteur, gare d'arrivée du téléphérique aujourd'hui démolie). Beaucoup ont disparu depuis les années 1960 par manque de reconnaissance mais il reste des traces pour témoigner de cette période d'intense création et apports culturels en montagne.

⁸ Chamrousse urbanisme, Berthe, Chappis, Jomain ; Chamrousse architecture : Chappis, Demartini, Ludmer, L'Architecture d'aujourd'hui, n°166, juin/juillet 1966

⁹ Laurent Chappis, Denys Pradelle, Jean-Marc Legrand, Contribution à une architecture de montagne, Cahier mensuel du M.R.L., n°3, mars 1955

Chamrousse “The alpine connected smart resort”

Présentation du projet

Le projet lauréat de la consultation se déploie autour de cinq axes :

- Chamrousse, la première « smart station » des Alpes ;
- rénover le bâti et augmenter la capacité d'accueil, d'hébergement, d'habitations ;
- augmenter l'attractivité, l'offre de loisirs quatre saisons et le tourisme d'affaires ;
- développer l'identité, la différence, « l'authenticité » ;
- réussir le développement économique durable de la station.

Pour ce faire, le projet urbain comprend plusieurs propositions :

- dessiner une signature « épurée et contemporaine faite de béton noir, de verre et de bois, aux formes géométriques anguleuses dialoguant avec le site et offrant une image futuriste » ;
- réaliser un « village de séracs »¹⁰ aux « *formes pures et cristallines accueillant les commerces, les restaurants, les services, les animations et les espaces de co-working* » ;
- préserver la vue sur le massif du Vercors : réalisation d'une « promenade des terrasses » ;
- créer une nouvelle entrée de station par la piétonisation ;
- construire de nouveaux logements « *afin de conforter l'image de village accroché à la pente, construire des logements sur plusieurs strates [...] Bien intégré à la pente et aux arbres, ce dernier secteur viendra parachever le village [...]* ».

Quelques éléments marquants sont à repérer comme le téléphérique reliant à la station à la vallée, la construction de nouveaux bâtiments sur des parkings existants, ou encore la reprise complète des espaces publics, etc.

Le programme

Services et activités touristiques (loisirs, commerces, centre balnéotonique, salle multimédia, salles de séminaire)	20 000m ²
Coworking/espace Smart station	2 000m ²
Unités d'hébergement	12 000m ²
Résidence de tourisme	30 000m ²
Hôtels	12 000m ²
Stationnement en ouvrage	400 places

Énoncé de l'épreuve

La nouvelle équipe municipale, élue en 2020, s'interroge alors sur la pertinence des réponses apportées par le projet lauréat du concours de 2015, et ayant fait l'objet d'une DUP en 2017. Le projet n'ayant pas encore été mis en œuvre, elle souhaite être accompagnée dans sa réflexion sur l'actualisation des enjeux tels que posés dans le cadre de cette consultation désormais ancienne. Afin de préparer un entretien avec Madame la maire, la préfète de l'Isère demande une note circonstanciée.

En fonction de l'option choisie, vous vous placerez en tant que responsable d'une unité départementale de l'architecture et du patrimoine (Udap) ou en tant que responsable d'un service aménagement ou d'appui aux territoires de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère. Pour la rédaction de votre note, vous vous baserez sur une analyse du contexte et sur une critique objective du projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique dans le secteur du Recoin, en particulier dans ses dimensions architecturale, urbaine, environnementale et paysagère. Vous rédigerez votre note en présentant les atouts et les faiblesses d'une telle démarche et vous présenterez les ajustements ou les contre-propositions correspondantes que vous pourrez illustrer de quelques schémas de principe.

Votre analyse portera, au regard des enjeux de 2025, notamment sur les thèmes suivants :

- la pertinence du programme et les acteurs à associer ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la prise en compte de la biodiversité, du paysage, du patrimoine et la préservation des ressources ;
- le traitement architectural et urbain ;
- les mobilités tous modes ;
- les espaces publics ;
- la méthodologie de projet.

Important : votre rapport ne devra pas excéder deux copies doubles, croquis compris, et vous veillerez à respecter l'anonymat.

¹⁰ Sérac : amas chaotique de blocs de glace, là où la pente du glacier s'accroît et où son adhérence diminue

Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation et ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche
Ministère de la Culture

Concours externe et interne de catégorie A pour l'accès au corps d'architecte et urbaniste de l'État

Session 2025

25-MC-AUE-AC-ECRIT-P

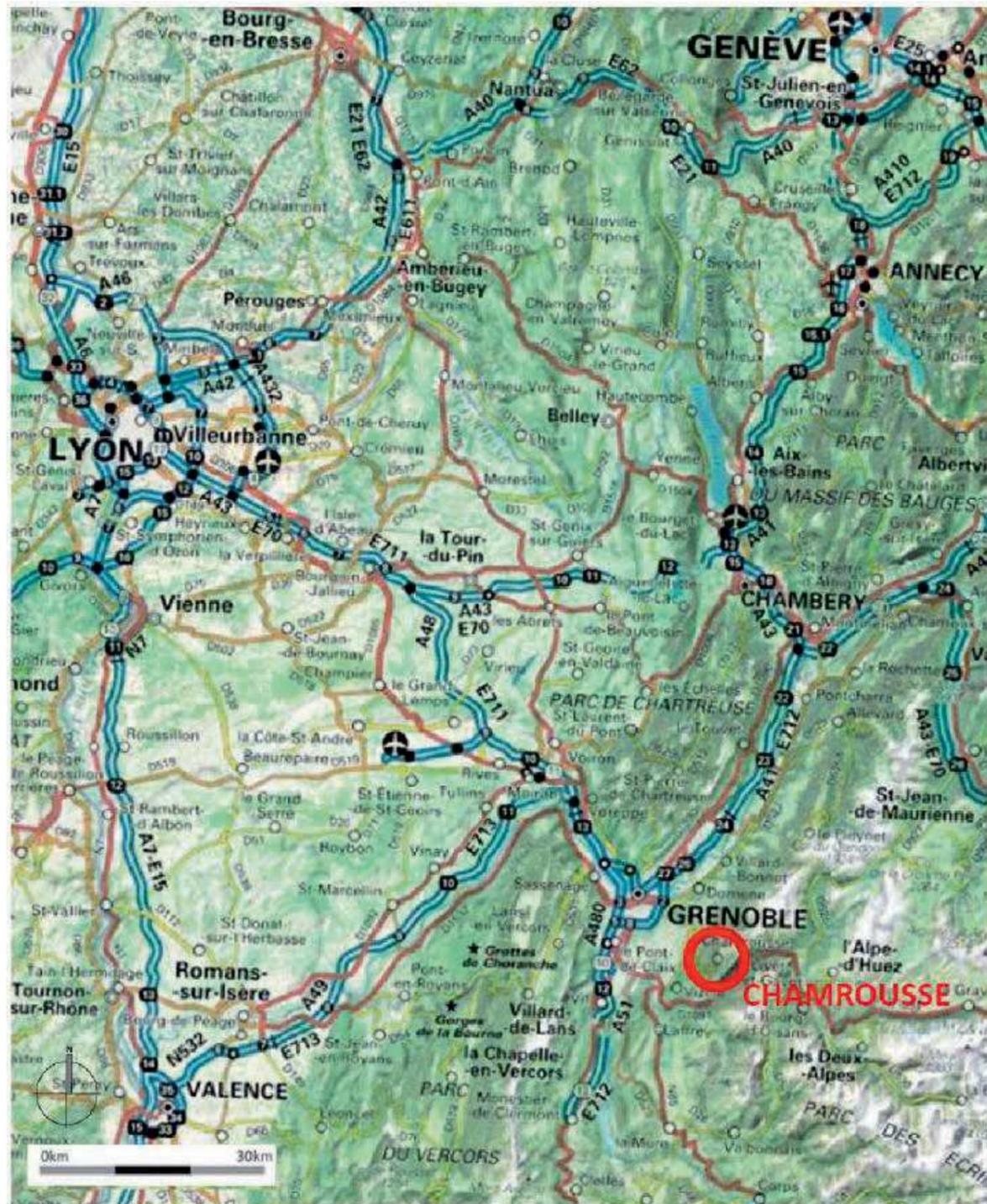
Épreuve écrite d'admissibilité N°2

ANALYSE CRITIQUE

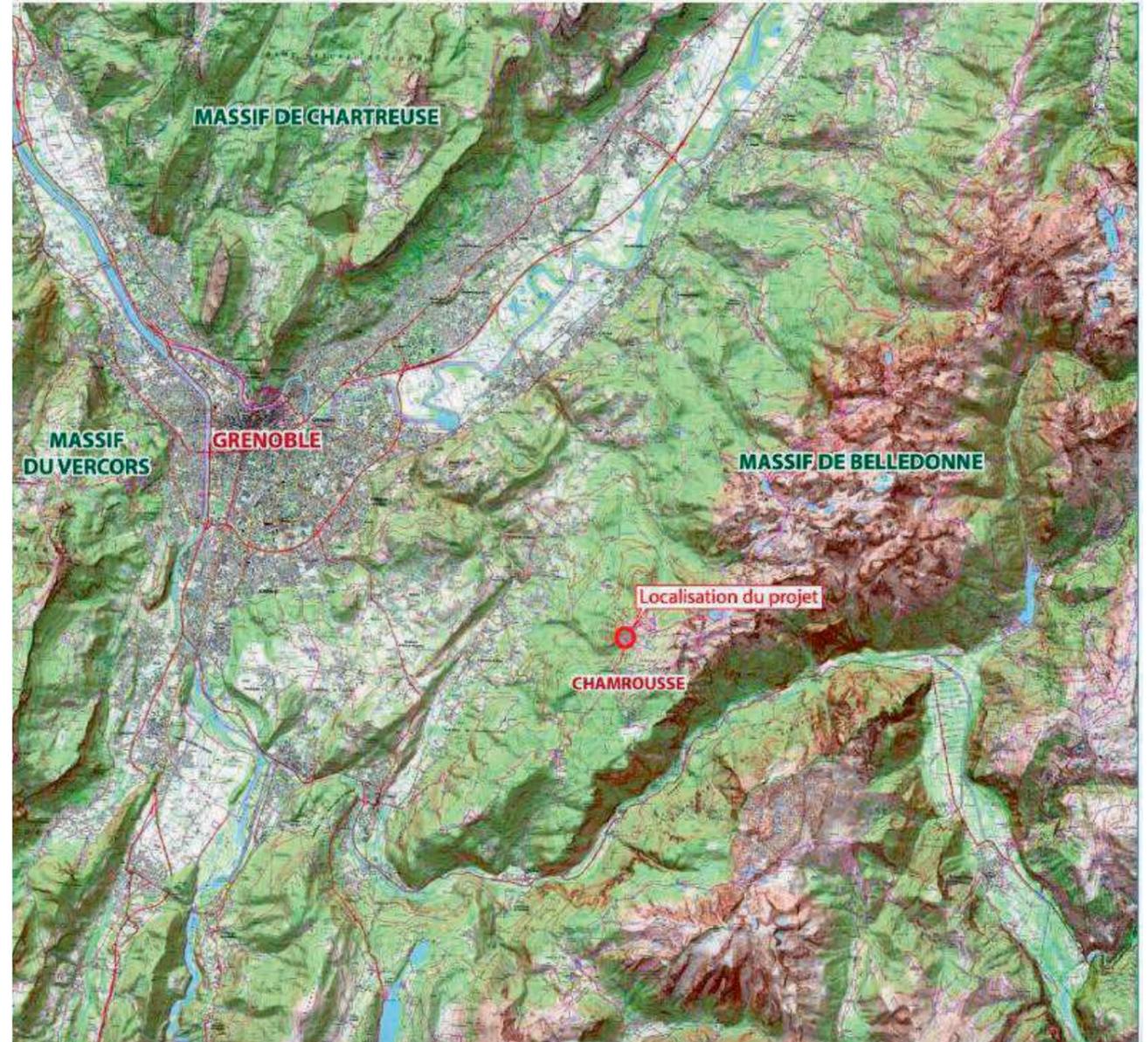
PIÈCES GRAPHIQUES

Cartes de situation 1

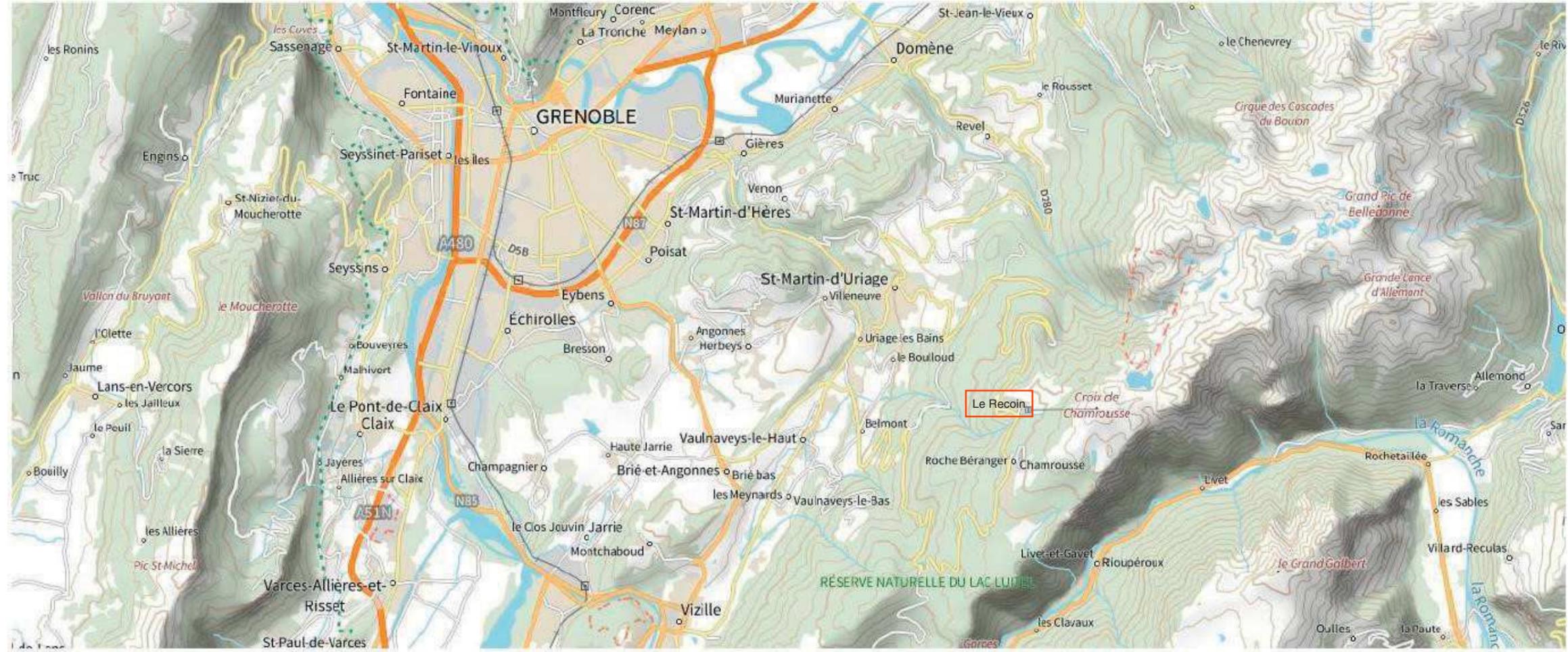
Desserte



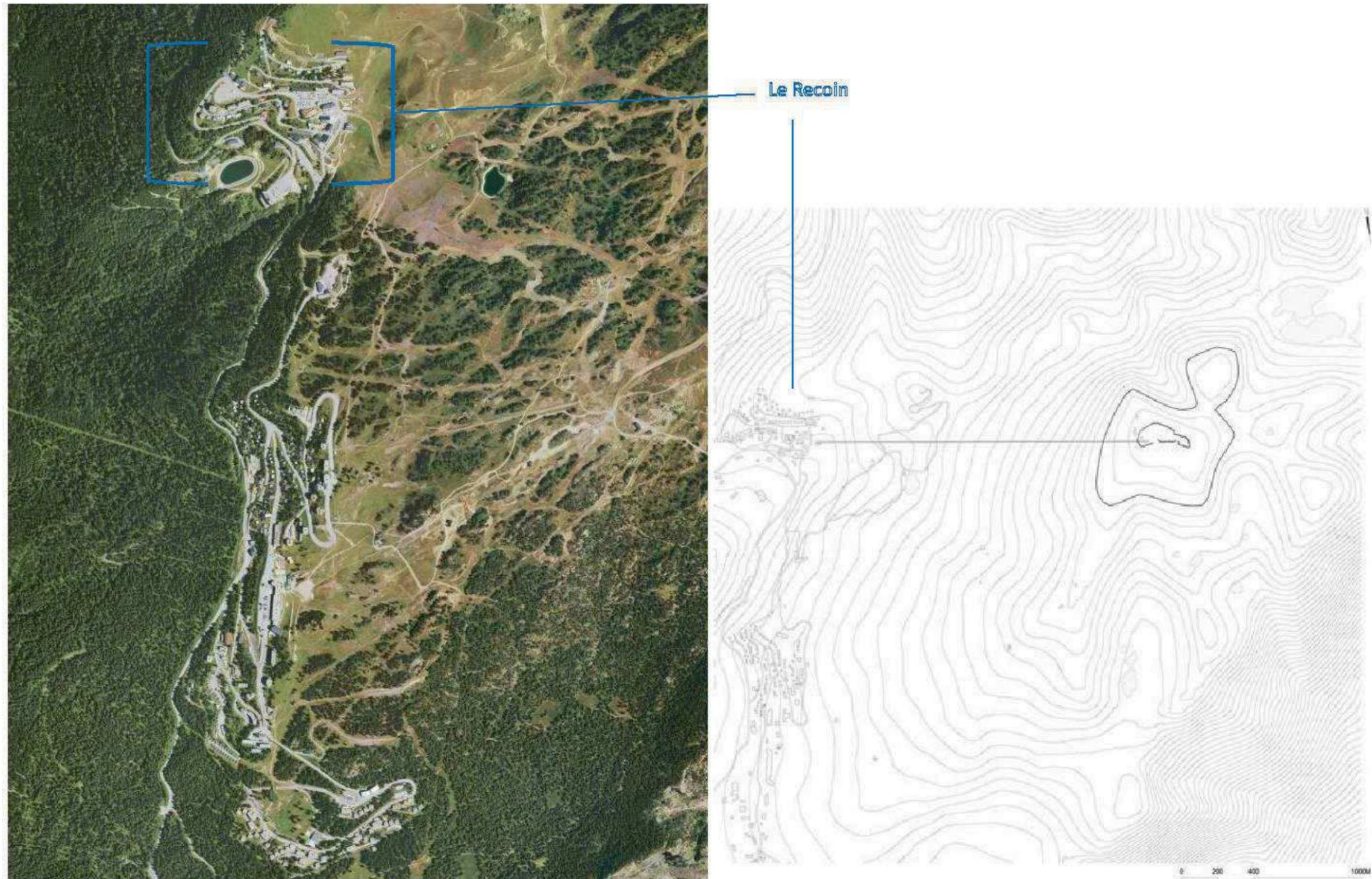
Le « Y grenoblois »



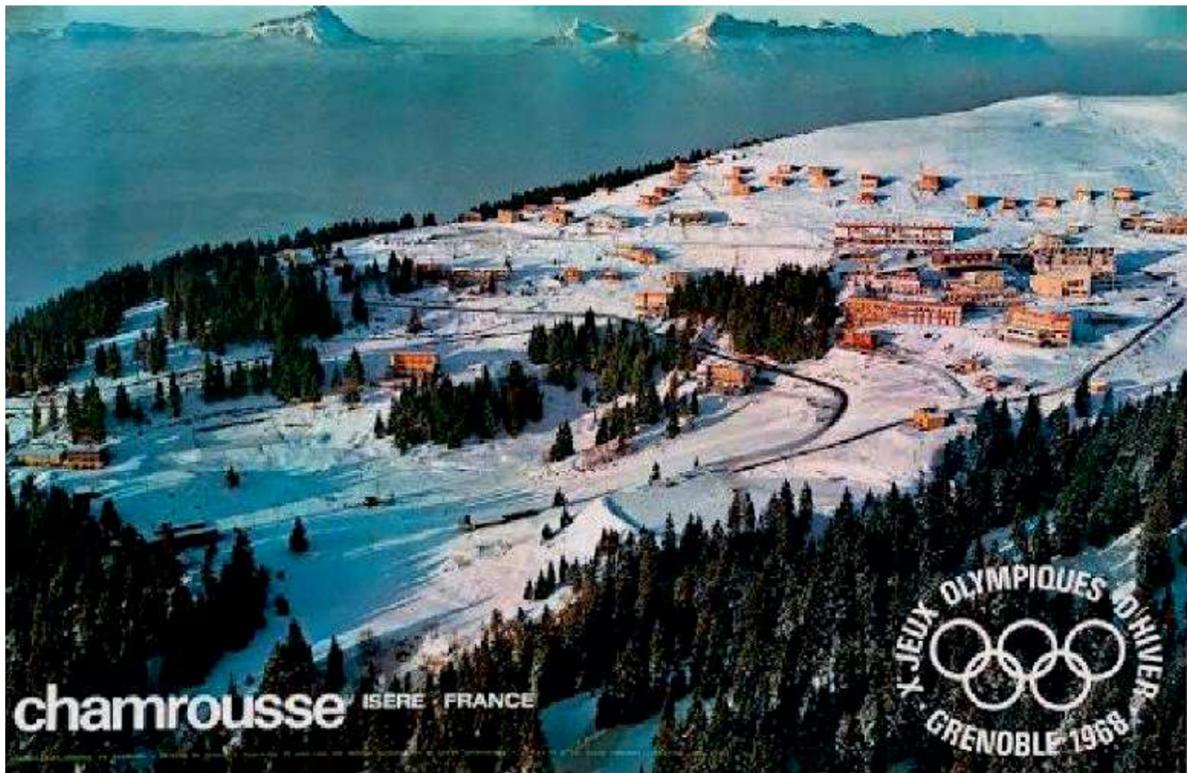
Cartes de situation 2



Cartes de situation 3



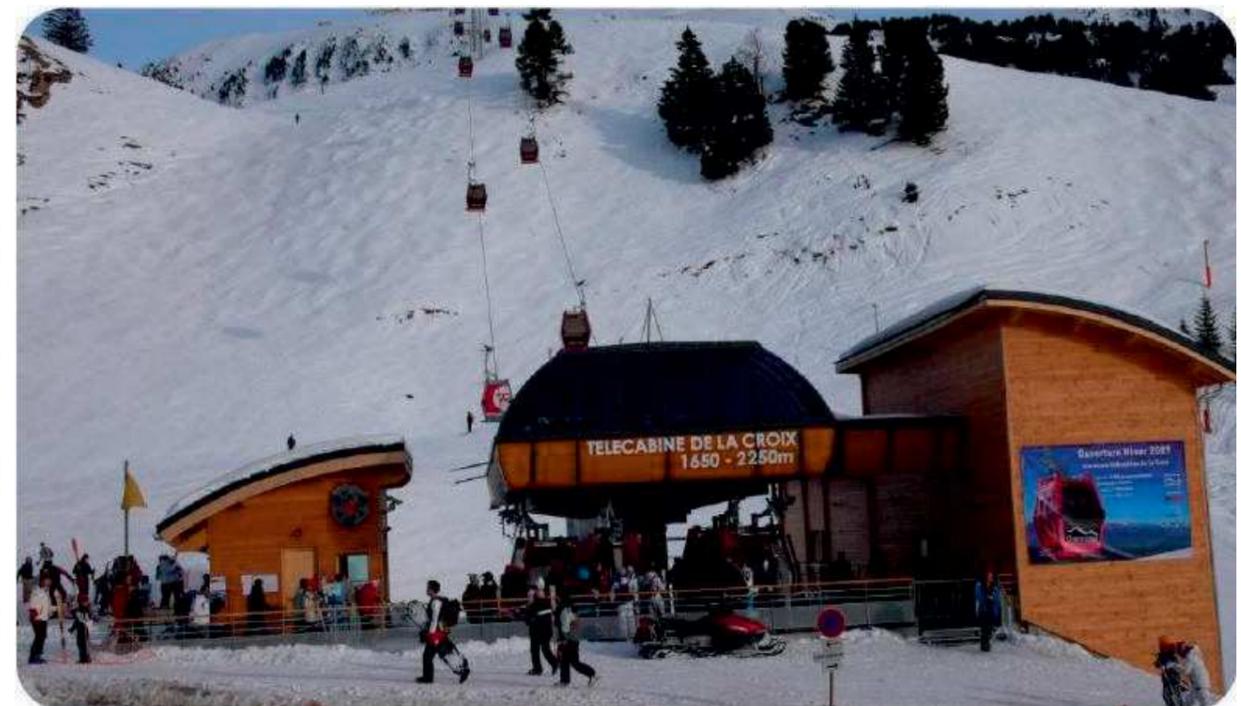
Photographies années 1960 - Le Recoin



Photographies actuelles - Le Recoin



Photographies actuelles - Le Recoin



Présentation du projet « CHAMROUSSE VILLAGE 1650 - The Alpine Connected Smart Resort »

SOMMAIRE

Diagnostic & Présentation Synthétique du **P**rojet

Partie 1 - La **S**tratégie : Chamrousse 2030

1.1 - La Première Smart Station Connectée des Alpes, *The First Alpine Connected Smart Resort*

Partie 2 - Le **P**rojet

2.1 - Le projet Urbain et Architectural

2.2 - Le Paysage au Cœur du Village

2.3 - Une nouvelle offre commerciale, de loisirs et de services bien calibrée pour fonctionner toute

2.4 - La Smart Station Connectée en 5 thèmes

2.4.1 - Objets connectés et activités de Montagne

2.4.2 - Nouveaux Usages

2.4.3 - Mobilités: une offre complète et durable

2.4.4 - Nature: La Smart Station écologique

2.4.5 - Énergie: 100% ENR et récupération

Partie 3 - La **R**éalisation

3.1 - Phasage Spatial du Projet

3.2 - Programme Complet du Projet

3.3 - Chiffrage des Constructions et Aménagements

3.4 - Bilan d'Aménagement

3.5 - Planning des Procédures à Engager rapidement

3.6 - Montage du Complexe Aquatique/SPA/Hôtel/Séminaire/ Résidence/Parking Public

3.7 - Communication

3.8 - Opération de Rénovation Énergétique et Esthétique de l'Existant

Partie 1 - La Stratégie : Chamrousse 2030

1.1 La Première Smart Station connectée des Alpes *The First Alpine Connected Smart Resort*

Après l'invention du ski alpin en France par Henry Duhamel en 1878 sur les pentes de Chamrousse, la construction au Recoin par le CAF en 1911 du premier refuge alpin dédié à la pratique du ski, la construction de la station de Chamrousse à partir de 1950 avec son téléphérique de la Croix en 1952, la réussite des Jeux Olympiques de Grenoble en 1968. La Commune doit aujourd'hui réussir le virage du XXIème siècle et devenir l'emblème de la station de 4ème génération, ouverte toute l'année, accueillante, originale, durable et fidèle à sa tradition d'innovation pour inventer la Smart Station 2030.

Objectif prioritaire 

Faire de Chamrousse la Smart Station d'altitude 4 Saisons, attractive, connectée, entrée du Parc National Régional de Belledonne et bien reliée à Grenoble

Principaux Atouts

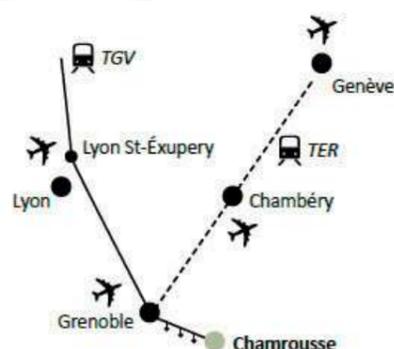
La forte dynamique économique, la présence des grandes entreprises internationales et de nombreuses PME, le poids des pôles de Recherche et d'Innovation et des pôles d'Enseignement Supérieur permettent d'envisager le développement d'une offre de **Tourisme d'Affaires en semaine** toute l'année hors vacances scolaires, assortie d'une offre d'espaces de co-working en plein coeur du village. La vitrine de l'innovation que constitue Grenoble, notamment dans les nouvelles technologies, sera illustrée par la première véritable Smart Station des Alpes ayant pris le virage du monde connecté et de l'internet des objets.

La forte dynamique de **Loisirs Outdoor** et de sports de Montagne, l'accessibilité rapide depuis Grenoble, permettent de renforcer le développement de l'offre sur les temps libres (quelques heures, courts séjours, **week-ends** et vacances scolaires).

La bonne visibilité européenne et internationale du couple Alpes/Grenoble et le développement d'une offre plus complète et contemporaine permettra d'accroître la notoriété et la clientèle étrangère toute l'année.

Une excellente accessibilité :

- o 3 aéroports internationaux : Grenoble, Lyon, Genève, Chambéry
- o 2 Gares TGV : Grenoble et Chambéry
- o Des lignes de Bus depuis Grenoble gare et Crolles
- o A terme un Télécabine Grenoble – Chamrousse en 25mn



Démarche

1ère étape : Chamrousse Village 1650, la Métamorphose de Recoin en exemple de Smart Station Connectée toute l'année



2ème étape : la modernisation de Roche-Béranger et le renforcement de ses spécialités (enfants, débutants, familles).



3ème étape : l'arrivée du Télécabine Grenoble – Chamrousse, lien fixe nécessaire au nouvel emblème du bassin grenoblois qui succédera à la Bastille

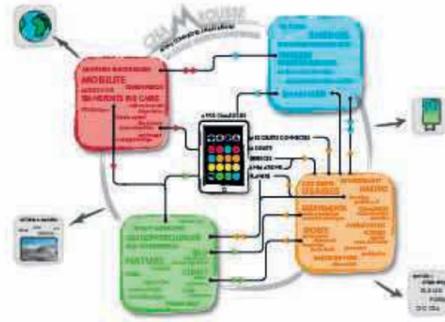




Cibles :

La Première Smart Station des Alpes : 100% planète, 100% connectée

Avec son application interactive «Chamrousse Smart Resort», et anticipant sur les changements climatiques où la période de neige va se réduire, Chamrousse doit miser sur le bien-être en altitude et l'innovation des objets connectés outdoor. De même dans le domaine de l'architecture, par le recours à 100 % aux énergies renouvelables, par l'amélioration de l'existant (désimperméabilisation des sols, rénovation énergétique du bâti,...), gestion de l'eau, gestion des déchets, développement de la mobilité douce (navettes électriques, vélo électriques, village piéton...), l'offre doit être plus attractive pour un bilan carbone meilleur qu'aujourd'hui.



Rénover et augmenter la capacité d'accueil, d'hébergement et d'habitation

Dans le but d'attirer :

- **Plus d'habitants à l'année** (seulement 467 en 2012 contre 607 en 1982), pour atteindre la masse critique permettant aux commerces et services de fonctionner pour augmenter la fréquentation hebdomadaire.
- **Plus de « nomades »** (pratique grenobloise de double résidence, la semaine en bas et le week-end en haut).
- **Plus d'hébergement touristique** (Hôtels, résidences de tourisme, appartements avec services,...) pour développer le tourisme d'affaires en semaine et les séjours outdoor sur les courts séjours, les week-ends et les vacances scolaires.
- **Plus de commodités** pour la fréquentation à l'heure, la demi-journée, la journée avec des packages «bol d'air» comprenant balnéo, repas sain et bon, etc.

Augmenter l'attractivité, l'offre de loisirs 4 saisons, et le tourisme d'affaires

Au cœur du futur Parc Naturel Régional de Belledonne, la station va se doter d'un centre aquatique et tonique, d'un équipement luge d'été, d'une salle multi-usages et dispose déjà de nombreuses possibilités sportives : VTT, randonnées, trails, événements sportifs. Cette offre correspond aux attentes de loisirs touristiques d'une clientèle nationale, européenne, voire internationale mais aussi à celles des urbains des métropoles grenobloise et lyonnaise, en recherche de grand air et de sensations fortes et touche aussi bien les familles avec enfants en bas âge que les sportifs de tout niveau, les jeunes cadres comme les étudiants, les retraités sportifs comme les Cafistes.

Cette offre pourra également venir en soutien des séminaires d'entreprises, des mini congrès et de la formation professionnelle idéale pour développer l'activité en semaine toute l'année. Elle sera entièrement disponible et interactive sur la futur application «Chamrousse Smart Resort». Cette offre renforcera l'identité la spécificité de chaque partie de Chamrousse :

- La **centralité pour le Village 1650**, cœur animé de la station, attractif, connecté toute l'année et porte du Parc Naturel Régional de Belledonne.
- Roche-Béranger 1750 tournée vers l'accueil des familles avec enfants en bas âges.
- Le Plateau de l'Arselle ouvert sur le ski nordique (skating et fond) et offrant le reste de l'année une réserve naturelle écologique (biotope).

Développer l'identité, la différence, l'authenticité

Développer l'identité de la station en s'appuyant sur :

- o **La géographie** : chaîne de Belledonne, futur Parc Régional, site du Recoïn, vues exceptionnelles du Vercors et de Grenoble...
- o **L'histoire** : les Jeux Olympiques, les chasseurs alpins, l'hydroélectricité, les nouvelles technologies, la recherche...
- o **La culture** : le Dauphiné, le ski, l'alpinisme, l'innovation technique de montagne, le thermalisme, l'art culinaire, l'agriculture de montagne, le label produits de Belledonne...).

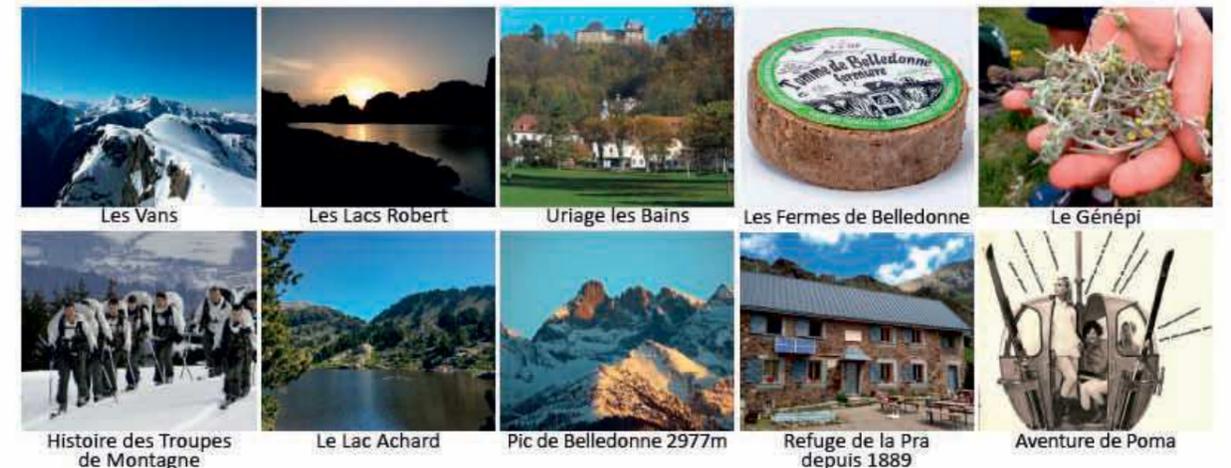
Réussir le développement économique durable de la station par des montages financiers astucieux du projet

L'attractivité passe le développement des capacités d'accueil et de l'offre touristique et de loisirs, elle s'appuie sur une accessibilité exceptionnelle de la station. Montrer que Chamrousse est une destination naturelle de loisirs toute saison permet à la fois d'attirer des investisseurs privés, en soutien du pilotage public, afin de construire la vie de la station de demain ainsi que d'accompagner ce développement local (croissance de la population, création d'emplois).

Le développement de la station doit s'appuyer sur le tourisme mais aussi sur l'économie de la connaissance et attirer en particulier les acteurs sociaux-économiques du monde numérique et des objets connectés outdoor (start-up, coworking, etc), qui trouvent dans les espaces naturels de montagne un cadre de travail privilégié.

Côté finances publiques, l'idée est de réussir à la fois :

- o Un projet ambitieux et réalisable sans sur-endettement de la commune par la maîtrise du projet urbain, de son phasage, et du bilan d'aménagement.
- o Un projet suffisamment attractif et viable pour attirer les investisseurs privés.
- o Un bon rythme de montée en puissance de la réalisation permettant l'installation progressive de la dynamique économique.
- o Une bonne communication, en lien avec l'avancement du projet.



Partie 1 - La stratégie : Chamrousse 2030



Une place excessive des surfaces de stationnement, sur la majeure partie de la station



Une voie parking qui coupe le front de neige / alpage du village



Un urbanisme épars sans organisation et sans centralité



Un site exceptionnel dans la pente, au Sud avec de très belles vues



Une offre d'hébergement vieillissant et une gamme étroite



Un manque cruel d'équipements et de services

Diagnostic & Présentation Synthétique du Projet CHAMROUSSE VILLAGE 1650 - The Alpine Connected Smart Resort 1

Partie 2 - Le Projet Urbain

2.1 - Le Projet Urbain et Architectural

Fabriquer une nouvelle identité architecturale, pour promouvoir une nouvelle image de Chamrousse, tournée vers le futur : la première véritable Smart Station Connectée des Alpes

Le Recoin, nommé ainsi pour son espace protégé des vents du nord et son versant bien exposé au sud a été aménagé dans les années 50 de manière fonctionnaliste sans véritable souci de créer un village à vivre toute l'année. Pourtant par sa situation dans la pente et la relative homogénéité des implantations et de l'architecture orientée sud à toiture mono pente, le long des courbes de niveaux et des voies, il contient les bases d'un urbanisme de cité ancienne accrochée dans la montagne qui ne demande qu'à être révélé.

Le rocher sombre qui caractérise Belledonne, tel son Pic noir et abrupt qui domine la vallée du Grésivaudan, est visible sur plusieurs strates qui composent le Recoin par le jeu des voies-courbes de niveau qui ont été aménagées à l'époque. Mais petit à petit la nature a repris sa place en colonisant les têtes et les pieds de ces flans rocheux, de tel sorte que malgré la domination du bitume (c'était la mode du tout voiture à l'époque), une structure paysagère en terrasse est présente et servira de fondement au projet. Cependant la sensation de vide et d'espace inachevé reste très présente, même si les effets de vues panoramiques sur la vallée et la barre du Vercors sont des atouts indéniables à préserver.

L'analyse du contexte confrontée aux ambitions de la Commune et au programme demandé, a conduit logiquement à choisir de densifier le Recoin pour lui donner l'échelle minimum permettant à la vie et l'animation de s'installer durablement toute l'année, en renforçant l'animation au cœur de la station.

La nouvelle allure de Chamrousse

Les nouveaux édifices qui bordent le belvédère affirment une architecture épurée et contemporaine faite de béton noir, de verre et de bois aux formes géométriques anguleuses dialoguant avec le site et offrant une image futuriste. Le complexe aquatique et le parking public s'accrochent à la pente en s'insérant dans le rocher et sa végétation dans un contact subtil par des soubassements à facettes en béton noir teinté dans la masse, rappelant la roche de Belledonne.

Cette place allongée (des Jeux Olympiques) finissant en **Belvédère sur la plus belle vue** sur le Mont Aiguille et le Vercors, **orientée sur le couchant Sud-Ouest** d'après ski en fin d'après-midi l'hiver est suffisamment large et ouverte pour **cadre deux magnifiques vues** sur le front de neige ou la prairie de pied de montagne, l'une dans le prolongement de l'avenue Henry Duhamel, l'autre descendant doucement entre l'Écureuil et l'ancien départ du téléphérique vers l'Office du Tourisme. Ces deux ouvertures **mettent en communication directe la prairie** d'accès à la montagne ou le front de neige en hiver sans coupure par la route (montée des Gaboureaux) qui est supprimée pour **faire pénétrer la montagne dans le village** débarrassé des voitures et des marées de parking. Le traitement paysager des espaces publics prolongera de la nature dans le cœur du village, et sera renforcé par le retour du **cheminement de l'eau**. Depuis cette place on apercevra également le sommet des pistes et la Croix de Chamrousse. Les grands axes auront des pentes maximum de 4% accessibles aux PMR.

Le village des Séracs

Le cœur battant de la Smart Station est constitué d'un dédale de Séracs (en hommage au glacier de Freydane) aux formes pures et cristallines accueillant les commerces, les restaurants, les services, les animations, et les espaces de co-working. Le labyrinthe ainsi créé suscite l'envie d'explorer ces interstices et de pénétrer dans la «glace» où les commerçants aménageront des espaces originaux et surprenant : ouverture dans le sol, dans le toit, mezzanines aériennes, décors changeants, etc. La nuit les Séracs brilleront de mille facettes comme des bijoux au cœur de la station. Entièrement constitués de verre où la neige glissera, ils seront aussi équipés de cellules photovoltaïques nouvelle génération invisibles et intégrées au vitrage. Ces Séracs sont installés sur une légère pente à 4% (accessible) et ont des hauteurs variables mais faibles du côté de la vue sur le Vercors pour ne pas gêner la vision depuis les terrasses hautes existantes. Bordant l'avenue Henry Duhamel, ils conduisent jusqu'au front de neige/parc où l'équipement multimédia devient le **Sérac com-muniquant** du pied des pistes avec sa façade écran numérique digital tourné vers le skieur. 3 séracs sur les 10 sont en vitrage noir comme les gros rochers détachés des flancs de Belledonne, créant une alternance de clair et de sombre, incitant le visiteur à explorer ces mystérieux blocs d'Onyx. Celui qui est situé entre le bâti conservé de la Résidence (ou l'Écureuil) et l'Hôtel, plus haut que les autres, accueillera à son étage un espace de co-working avec une façade interactive elle aussi tournée vers le front de neige, qui pourra relayer des images en direct de l'intérieur du centre aquatique, ainsi que d'autres informations et messages liés à l'offre de co-working et d'environnement connecté.

Une montée en charge progressive des séracs

Cette organisation en « Séracs » permettra une construction progressive de l'offre, adaptée au rythme d'aménagement de l'ensemble du cœur de station (voir plans de phasage : «Partie 3-La Réalisation»). Un plan de livraison, secours, entretien, déneigement est précisé dans le volet espaces publics et paysages.

Préserver la vue sur la barre du Vercors

Les 3 trouées, le large belvédère, la faible hauteur de la résidence de tourisme laissent intact la vue sur la barre du Vercors depuis les terrasses hautes. Seul l'Hôtel du centre aquatique émerge comme un emblème sur le côté gauche de la vue, se mêlant aux flancs de forêt de résineux situés sur Roche-Béranger.

Une 1ère tranche opérationnelle dès 2020

Une première tranche opérationnelle réalisable dans les emprises foncières déjà maîtrisées par la commune :

Pour démarrer rapidement le projet, une première tranche permet la construction immédiate du complexe parking P1 (207 places)/Centre aquatique/SPA/Hôtel 4*/Séminaires/Belvédère, avec la possibilité souhaitable de réaliser aussi les 3 premiers Séracs de commerces et services, et les espaces publics attenants. Dans la foulée, la suppression de la voirie des gaboureaux peut être envisagée pour transformer rapidement l'image de Chamrousse.

Enfin, cette première phase peut-être complétée par la réalisation d'une belle résidence de tourisme sur les terrains de tennis actuels, complétant ainsi le changement avec la première image de l'entrée de recoin devenue Chamrousse Village 1650.

Cette première tranche comprenant les phases 1 et 2 (voir phasage p.23) est indispensable à l'amorçage du nouveau développement économique de la station. Elle comprend bien sûr le complexe Aquatique/Hôtel, mais aussi les 2 premiers Séracs de commerces et le premier Sérac de services (en noir) qui accueillera les espaces de co-working à l'étage et surtout les espaces de **show-room de la Smart Station Connectée**, ses liens avec le milieu des entreprises, de la recherche et de l'innovation grenobloise, ainsi qu'un espace attractif dédié à l'exposition des **objets connectés pour les loisirs outdoor** notamment.

Ce Sérac noir emblématique sera aussi une sorte de maison du projet permettant à chacun de venir faire une **visite virtuelle** de Chamrousse 2030. Accompagnant cette nouvelle offre, 2 nouvelles résidences sont construites pour renforcer rapidement les capacités d'hébergement et intensifier la présence en cœur de village. L'une de 45 logements résidentiels inscrite dans la pente sous le centre Aquatique. L'autre à la place des terrains de tennis (déplacés en bord des lacs) comprenant une résidence de tourisme grande de 120 appartements, qui offrira un nouveau visage de l'entrée de Recoin.



Une promenade haute des terrasses valorisée avec vue panoramique sur le Vercors

La **promenade haute des terrasses** de l'avenue Henry Duhamel est rénovée, paysagée et prolongée de chaque côté pour faire le lien direct entre la future gare du télécabine de Grenoble et Uriage à l'Ouest et l'accès à la Montagne ou aux pistes à l'Est. De ce côté, un second hôtel est proposé pour achever cet alignement bâti avec un bel immeuble neuf en rappel des autres nouvelles architectures, pour mieux **encadrer le front de neige** et le pied des pistes, et mieux **accueillir les promeneurs ou skieurs** avec une terrasse de restaurant ou de café directement sur les pistes (sous réserve de la révision du PLU) dont le volume est compact pour ne pas empiéter sur les pistes et le front de neige.

Les 4 barres sont rénovées avec ajout d'appartements sur les toits pour les 2 plus basses et double peau vitrée leur donnant un aspect plus contemporain. Entre cet alignement **d'immeubles rénovés avec des surtoitures** et la rue des Carneules située en hauteur, il est proposé d'installer une série de petits immeubles de 4 à 6 logements chacun plutôt destinés à de futurs habitants souhaitant vivre proche du centre et **bien exposés au sud avec de belles vues sur la vallée**.

Pour **mettre en contact la montagne et le village sans coupure routière**, la place de Belledonne et la montée des Gaboureux sont piétonnisées. Seule une portion de voie empruntant la rue des Orcettes et la rue des Gentianes est conservée pour desservir le parking public payant de cœur de village situé sous le complexe du centre aquatique/Spa/Hôtel/Séminaire/Résidence.



Promenade Haute - Henry Duhamel



Un coeur de village uniquement piéton

Une nouvelle entrée de Chamrousse Village 1650

Cette **piétonisation** permet de faire descendre le front de neige ou grande prairie jusqu'à la route des Trolles qui relie les différents pôles de Chamrousse. Ceci permet de constituer une **nouvelle entrée de Chamrousse Village 1650** avec un nouveau bâtiment en proie à la place des tennis (relocalisés vers le bassin), dont l'architecture donnera le ton de la Métamorphose du Recoin, en démarrant la séquence du front de neige et donnant le **signal du renouveau**. Un nouveau carrefour-place est aménagé au pied de cet ensemble pour marquer l'accès réaménagé par la rue des Orcettes et **mettre en scène le chalet historique du CAF** qui pourra être reconvertie en centre d'information sur le Parc de Belledonne et musée du ski. La **Vasque Olympique** pourra trôner au milieu de cette place en symbole de l'histoire glorieuse de Chamrousse.



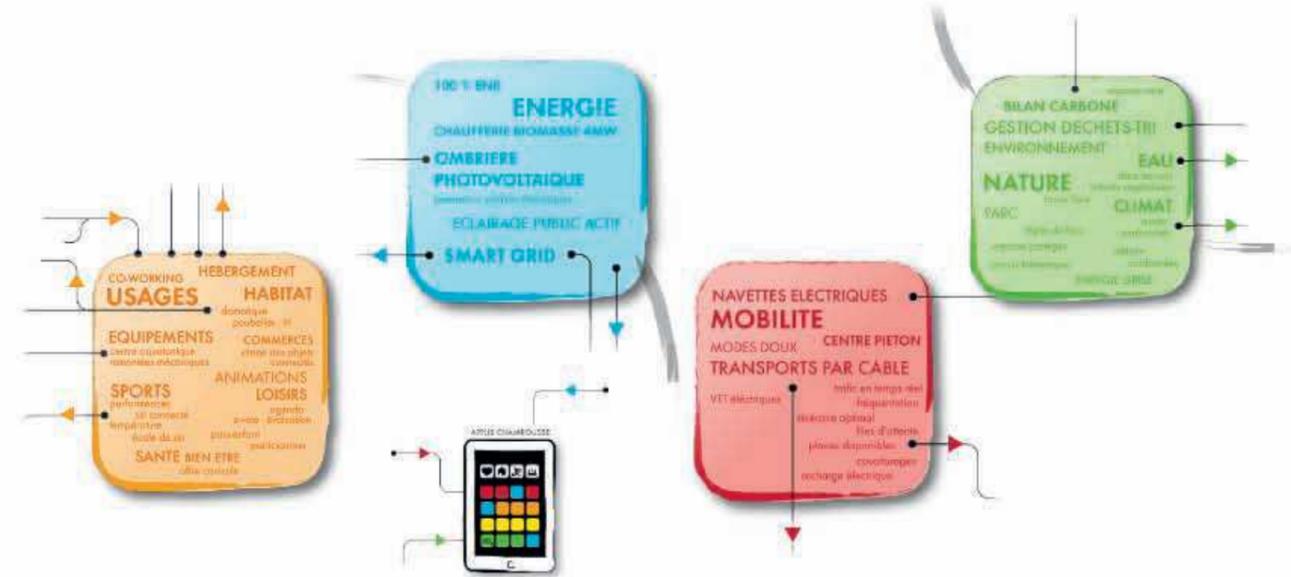
Une Smart Station Connectée

« **La gare** » : le grand parking ouest au bout de l'avenue Henry Duhamel est accessible en véhicule seulement par la rue de la Cembraie. Il sera aussi comme aujourd'hui la gare routière des autocars provenant des vallées et un arrêt de la **navette électrique** qui sillonnera tout Chamrousse. On pourra aussi y trouver des **VTT électriques en libre-service**. Idéalement placé pour son ensoleillement il est équipé d'un grand **auvent photo-voltaïque semi-transparent de 4000 m²** qui mettra les skieurs ou randonneurs et les autocars à l'abri, tout en produisant environ **750 MWh par an**. Y sera également situé une **chaufferie biomasse de 4 MW** alimentant un réseau de chaleur qui fournira les nouvelles constructions et quelques grosses rénovations.

Enfin, à cheval sur la rue de la Cembraie, la gare du **Télécabine Grenoble-Uriage-Chamrousse**, surmontée d'un **restaurant panoramique** viendra trôner au bout de la perspective de l'avenue Henry Duhamel et sera visible nuit et jour comme une vasque olympique depuis Grenoble. Elle constituera le **nouvel emblème de Chamrousse** et permettra au skieur de chaussée dès leur sortie des cabines puis de descendre par la rampe douce jusqu'au cœur de Chamrousse Village 1650 en le traversant jusqu'au front de neige par l'avenue Henry Duhamel.

La Smart Station Connectée Fibre Très Haut Débit

Le concept de « smart station » ne s'arrête pas, pour sa part, à l'aspect énergétique. Il sera un vecteur de la performance globale de la station et de son évolutivité : c'est pourquoi le projet comprendra la réalisation de nombreux réseaux, notamment de fibre optique, l'arrivée en fibre optique dans le bâtiment Orange® étant contiguë au projet et son dépla-



Partie 2 - Le projet

cement possible au vu du tracé des réseaux. Ainsi l'offre de Très Haut Débit pour le tourisme d'affaire, le centre de co-working et les séjours, sera une véritable attractivité.

Des nouveaux logements bien intégrés au site

Afin de conforter cette **image de village accroché à la pente** il est proposé de construire des logements (résidents ou séjours) sur plusieurs strates non achevées comme autour de la rue des Cagneules, rue des Gentianes (à côté de la tour) et autour du Lac des Etoiles (Retenue du vernon). **Bien intégré à la pente** et aux arbres ce dernier secteur viendra parachever le village en lui donnant plus de consistance et en augmentant ces capacités d'hébergement de 500 logements à l'horizon 2025 (dont 200 dès 2020).

Sur deux secteurs comme le montre le schéma ci-contre, la construction ne sera possible que si la révision du PLU en cours prend en compte ces parties du projet urbain.

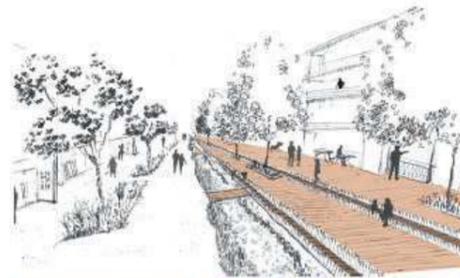


2.2 - Le Paysage au Coeur du Village des Séracs

Le projet de paysage s'inscrit dans une dynamique de **révélation d'un alpage habité** et de reconquête d'un sol appauvri par son histoire. Parce qu'à la question pourquoi vivre à Chamrousse 365 jours par an, la question du paysage s'impose comme un cadre de vie révélant et révélé au contact d'un site d'exception. L'essence du projet de paysage démarre d'une volonté de retisser le lien entre la rencontre des identités géographiques que sont :

- o L'alpage qui glisse au coeur du Recoin depuis l'Est.
- o La forêt qui s'égraine et reconquiert le village depuis la vallée pour mieux mettre en scène les vues sur les massifs environnants. Au coeur de cette trame paysagère, les espaces publics s'organisent dans une déclinaison d'ambiances de la vie du village.

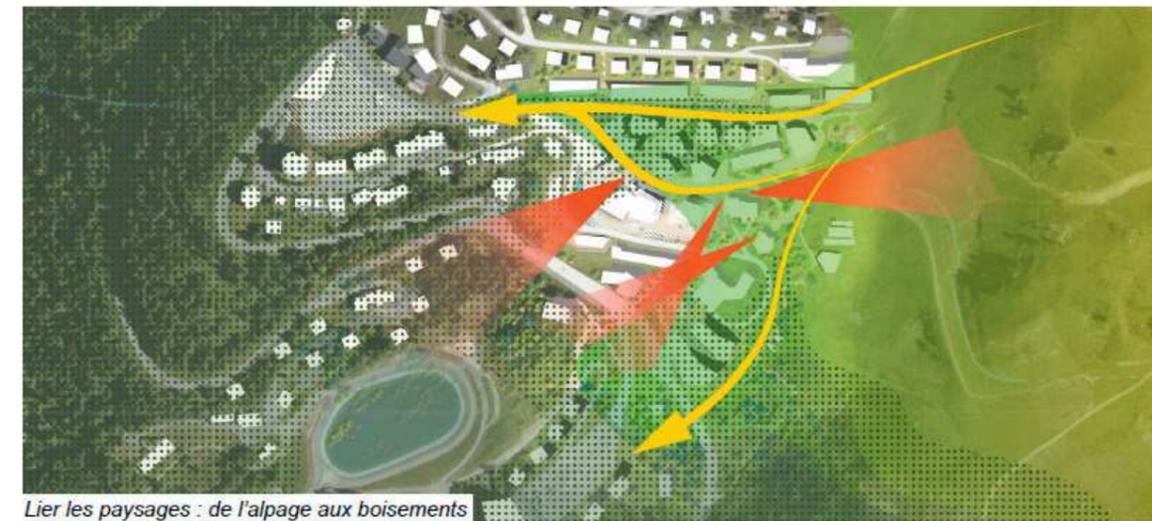
La promenade haute [1]: C'est le coeur du village. Installée sur une courbe de niveau, elle est le lieu de convergence de la vie quotidienne. Pénétrée par l'alpage elle laisse transparaître au coeur de son espace la prairie. Son sol s'enrichit. Longée de larges terrasses installées sur deux niveaux et bordant le chemin de l'eau, les seuils des bâtiments existants retrouvent un lien avec l'espace public. Propices à l'installation de terrasses ombragées en période estivale par la ré-introduction de feuillus de type érables, bouleaux... Elle s'ouvre au coeur du village en belvédère sur la vallée. Marchés, patinoire et autres festivités trouvent alors place au coeur du village. Sa matérialité et son ambiance s'inscrivent dans une réinterprétation des éléments naturels (roche, prairie, pâturage, mouvement de l'eau...)



Les places jardinées [2]: Pendant de la promenade haute et du belvédère, les places «jardinées» s'inscrivent dans une lanière continue reliant la future salle multi-usages par la rue Henry Duhamel à la «porte de Belledonne». Nature domestiquée dans une succession de jardins, ces places s'enchaînent pour venir se fondre progressivement à l'espace naturel. La place de Belledonne est reconquise par une prairie traversée de sentiers reliant les différents équipements les uns aux autres.



Les sentes [3]: Les sentes sont les ramifications qui relient les différents quartiers au coeur du village. Ces liaisons s'installent comme des venelles sinueuses au travers du bâti.



Lier les paysages : de l'alpage aux boisements



Les espaces publics du village



Les usages

Légende:
 Usages envisagés toute l'année
 Usages envisagés l'été
 Usages envisagés l'hiver

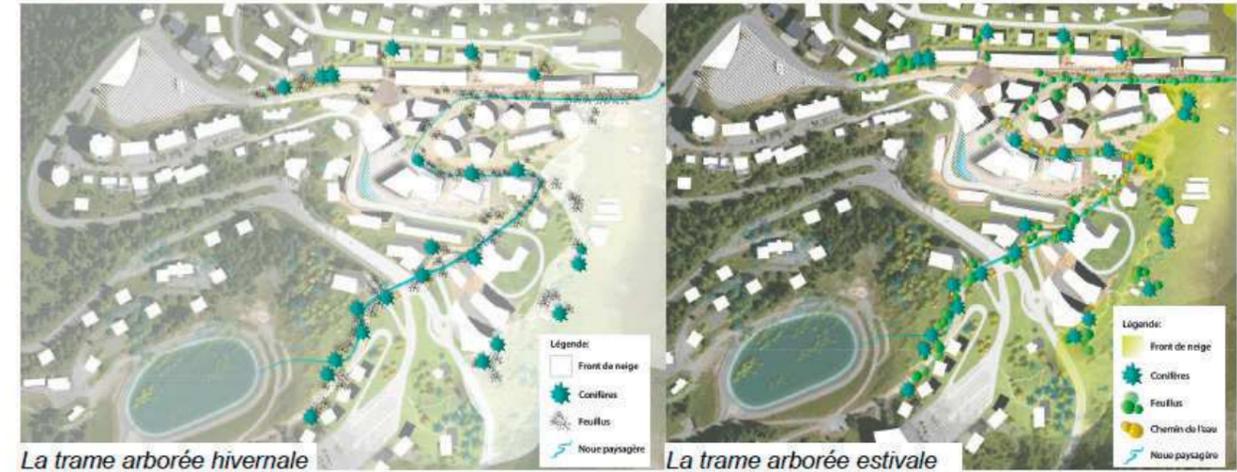
Le fil de l'eau [4]: Depuis le Nord Est du village, le projet retrouve la présence de l'eau et la met en scène en accompagnant la promenade haute, les lacets du jardin en pente, longeant la place de Belledonne, contournant l'espace de vente des forfaits. C'est un fil conducteur au gré de la promenade et de la déambulation au coeur du village. Son apparence évolue au travers des espaces. Ses franchissements sont mis en scène pour le laisser glisser au gré du relief et dessiner ainsi un lien continu.



Le front de neige ou «porte de Belledonne» [5]: Espace de transition entre l'alpage naturel et l'alpage habité, il s'anime d'une succession d'équipements constituant un lien entre l'activité villageoise et l'activité montagnarde. Aire de jeux, chalets d'accueils des activités (vélo, trekking...), bancs pour la méditation et les évasions intellectuelles, le sentier de front de neige se dessine au gré des saisons par une lisière arborée venant souligner la rencontre des deux paysages.

Un paysage singulier au gré des saisons : Fort d'une volonté de ré-introduire une strate arborée caduque, le projet et les différents espaces publics s'accompagnent de bosquets d'arbres (bouleaux, érables, frênes...) dont l'architecture laissée visible en période hivernale viendra par un jeu de troncs, d'écorces et de branches souligner les différents espaces.

Une matérialité simple et pérenne : Les matériaux envisagés s'inscrivent dans une volonté de conserver une identité à la fois autochtone et intemporelle, adaptés au déneigement et aux aléas climatiques. Les espaces végétalisés qui accompagnent l'ensemble des espaces publics permettent de répartir naturellement des zones de stockage de neige sans obérer la fluidité ni le fonctionnement du village.



La trame arborée hivernale

La trame arborée estivale

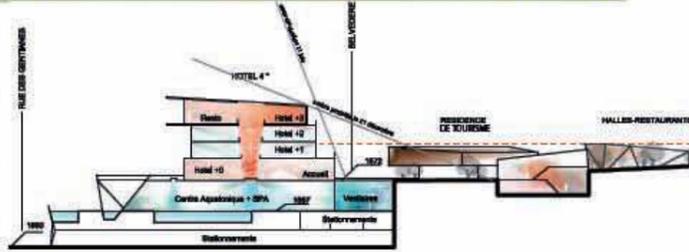


Plan de déneigement

2.3 Une nouvelle offre commerciale, de loisirs et de services bien attractifs calibrée pour fonctionner toute l'année

Le complexe Centre Aquatique / SPA / Séminaires / Hôtel / Résidence / Parking

Développer une offre 4 saisons en station de ski relève bien souvent du défi. Pour autant, la station Chamrousse fait figure d'exception principalement en raison de sa proximité avec l'agglomération grenobloise. Cette station est connue pour être «LA» station des Grenoblois qui viennent skier essentiellement à la 1/2 journée ou séjourner le temps d'un week-end (résidences secondaires). L'activité reste essentiellement hivernale. L'offre d'hébergement touristique (lits marchands) reste réduite et assez peu qualitative, rendant difficile la commercialisation à des clientèles touristiques françaises et internationales.



Cette problématique de volumes de lits marchands impacte directement l'économie globale de la station car les flux de clientèle se limitent en majorité à une clientèle de proximité, qui consomme assez peu comparativement à une clientèle touristique s'installant dans la station pour plusieurs jours. Cette stratégie de développement semble avoir atteint ses limites et rend difficile la croissance économique de la station notamment concernant la rentabilité des remontées mécaniques qui nécessitent des investissements importants et à risques et dont l'économie repose sur des volumes d'utilisateurs plus importants. Il convient «d'ouvrir» la station à de nouvelles clientèles afin de modifier le modèle économique et le fonctionnement actuel. La réorganisation urbaine du Recoin comprend le développement de nouveaux équipements adaptés au repositionnement de la station et intégrant également une véritable réflexion économique soucieuse des paramètres de rentabilité et de viabilité économique des exploitations.

L'ouverture 4 saisons qui pourra être développée à Chamrousse avec les objectifs suivants :

- Proposer des équipements adaptés, qualitatifs et suffisamment attractifs pour capter de nouvelles clientèles tout au long de l'année qui permettront d'augmenter le nombre d'utilisateurs des remontées mécaniques et par voie de conséquence d'améliorer la rentabilité de la station.
- Pérenniser la fréquentation des clientèles de proximité et favoriser la venue de nouveaux habitants à l'année (salariés des nouveaux équipements, commerçants, Grenoblois à la recherche d'un nouveau cadre de vie). Cet objectif pourra être grandement conforté par la création d'une liaison câble entre Grenoble et Chamrousse qui permettrait à Chamrousse de devenir un site privilégié de l'agglomération.
- Mettre en valeur le site pour en faire un lieu de loisirs 4 saisons en s'appuyant sur le développement du Parc Naturel régional et des activités de pleine nature.
- Développer une offre Business complète et qualitative pour capter les entreprises de l'agglomération et plus largement de la région en intersaison.

Le projet comprend: **Un Resort tourisme & loisirs 4* - Une résidence de tourisme 3* & à terme un hôtel 3* - un ensemble de commerces et de services**

Une première tranche opérationnelle et attractive

L'équipement sera proposé en première tranche comprenant 6 niveaux, depuis la rue de Gentianes, qui intégreront : un hôtel de 81 unités (168 lits marchands) en 4*, un espace de séminaires capable d'accueillir jusqu'à 200 personnes, un spa hôtelier nouvelle génération directement inspiré des concepts allemand et suisse intégrant un espace cardio fitness, un complexe balnéotonique à destination des familles, un restaurant panoramique de 120 couverts, un bar lounge et un parking en ouvrage de 207 places.



Zones Aquatique et bien-être

Il doit être au coeur du village et offrir :

- Une partie dédiée au bien-être aquatique (Spa de Belledonne).
- Une partie plus ludique et familiale (Centre Balnéotonique). Ces deux équipements cohabiteront pour répondre aux différentes attentes des utilisateurs facilitant la modularité de l'équipement en fonction des saisons.



En inter-saison (Printemps/Automne) et même si elle progresse avec l'offre séminaire, il est probable que la clientèle soit moins importante en terme de volume et également moins familiale. Il sera alors possible de fermer l'équipement aquatique pour ne fonctionner qu'avec le Spa de Belledonne suffisamment attractif pour satisfaire la clientèle hébergée et la clientèle locale. En période de forte affluence (Hivers/Eté), les deux équipements pourront communiquer directement permettant au gestionnaire de proposer des offres incluant ou non le spa de Belledonne (supplément tarifaire).

Exemple de tarification selon les saisons et les équipements :

Centre Aquatique:	8€ TTC enfant - 12€ TTC adulte	Ouverture 6 mois sur 12: Mi décembre à Mi Avril / Juillet-Août
Spa de Belledonne:	25€ TTC adulte	Ouverture 11 mois sur 12
Centre Aqualudique + Spa:	30€ TTC enfant	Ouverture 6 mois sur 12: Mi décembre à Mi Avril / Juillet-Août

Le centre aquatique



REPERES BALNEOLUDIQUE :	
-	1430 m ² intérieur / 1300 m ² extérieur
-	1 bassin loisir intérieur 250m ²
-	1 bassin nordique 250m ²
-	1 zone extérieure pour vague de surf éphémère
-	1 splashpad extérieur type Vortex
-	Prix : 8 € enfant / 12 € Adulte
-	Ouverture 6 mois sur 12 (180 jours)
-	Nombre d'entrées annuelles : 70.000
-	C.A. prévisionnel : 500.000 € HT par an
-	Résultat Net : Déficit 200 à 250 K€ par an

REPERES RESTAURANT :	
-	400m ² intérieur / 450m ² extérieur
-	100/120 couverts par service
-	Taux d'occupation : 25% sur 11 mois
-	Prix : 30 à 60€ par menu
-	Ouverture 11 mois sur 12
-	C.A. prévisionnel : 650.000 € HT par an
-	Résultat Net : 100.000 €
-	Emplois : 10 ETP

Le centre aquatique sera situé au RDC bas et proposera un produit en totale adéquation avec les attentes de la clientèle familiale. L'espace sera ouvert aux clientèles extérieures et aux clientèles hébergées. Cet espace balnéoludique disposera de sa propre entrée et pourrait être ouvert 6 mois sur 12 en période hivernale mi-décembre jusqu'à mi-avril et en période estivale juillet et août. L'offre de cet espace comprend un bassin de 250 m² intérieur intégrant une rivière à courant, un mur d'escalade aquatique, des jeux d'enfants ainsi qu'une zone pour le développement d'activités collectives (aquagym, aquabiking...). Ce bassin est complété par un bassin nordique de 250 m² (bassin extérieur ouvert été/hiver) permettant une pratique plus sportive et accessible directement depuis l'intérieur de l'équipement. La superficie de cet équipement devrait être 1430m² en intérieur (accueil, vestiaires, bassin intérieur) et de 1300 m² en extérieur. La zone extérieure intégrera également une zone splashpad (période estivale) ainsi qu'un espace susceptible d'accueillir une vague de surf éphémère (période estivale). Une fréquentation de l'ordre de 80.000 clients est envisageable à un prix de 8 € TTC pour les enfants et de 12 € TTC pour les adultes. Le chiffre d'affaires pourrait atteindre 550.000 € HT par an pour une ouverture de 6 mois dans l'année. Ce secteur ne sera pas en mesure de proposer un résultat économique positif (déficit estimé : 200 à 250 K€ par an) ce qui nécessitera une véritable réflexion quant au montage juridique pour équilibrer les pertes avec des redevances des autres composantes bénéficiant de l'attractivité du centre aquatique (hôtels, etc.). Toutefois, même s'il est déficitaire aura un impact non négligeable sur les fréquentations globales de la station et la captation de nouveaux segments de clientèles (notamment les familles).

Le Spa de Belledonne:

Il s'agira d'un Spa nouvelle génération qui fonctionnera sur les mêmes périodes d'ouverture que l'hôtel (11 mois sur 12). L'équipement sera accessible à la clientèle hébergée mais également à la clientèle extérieure. Il proposera quatre bassins (3 bassins intérieurs et un 1 bassin extérieur chauffé ouvert à l'année). L'offre sera complétée par 6 cabines de soins, 3 saunas thématiques (dont 1 extérieur) et 1 hammam créant ainsi un parcours expérience sur le modèle des offres suisse, allemande et autrichienne. Une salle de cardio fitness ainsi qu'une salle de cours collectifs seront également proposée à la clientèle. Le Spa sera développé sur une surface de 1100 m² en intérieur et disposera également d'une terrasse extérieure de 500 m². Il pourra accueillir jusqu'à 120 personnes simultanément pour une fréquentation annuelle de l'ordre de 25.000 personnes. Une tarification moyenne 18 € HT pour l'entrée et un positionnement de 70 € HT en moyenne pour une heure de soins semblent adaptés au produit. Le chiffre d'affaires de ce secteur devrait atteindre 600.000 € HT de chiffre d'affaires annuel pour un résultat net de l'ordre de 50.000 € par an.

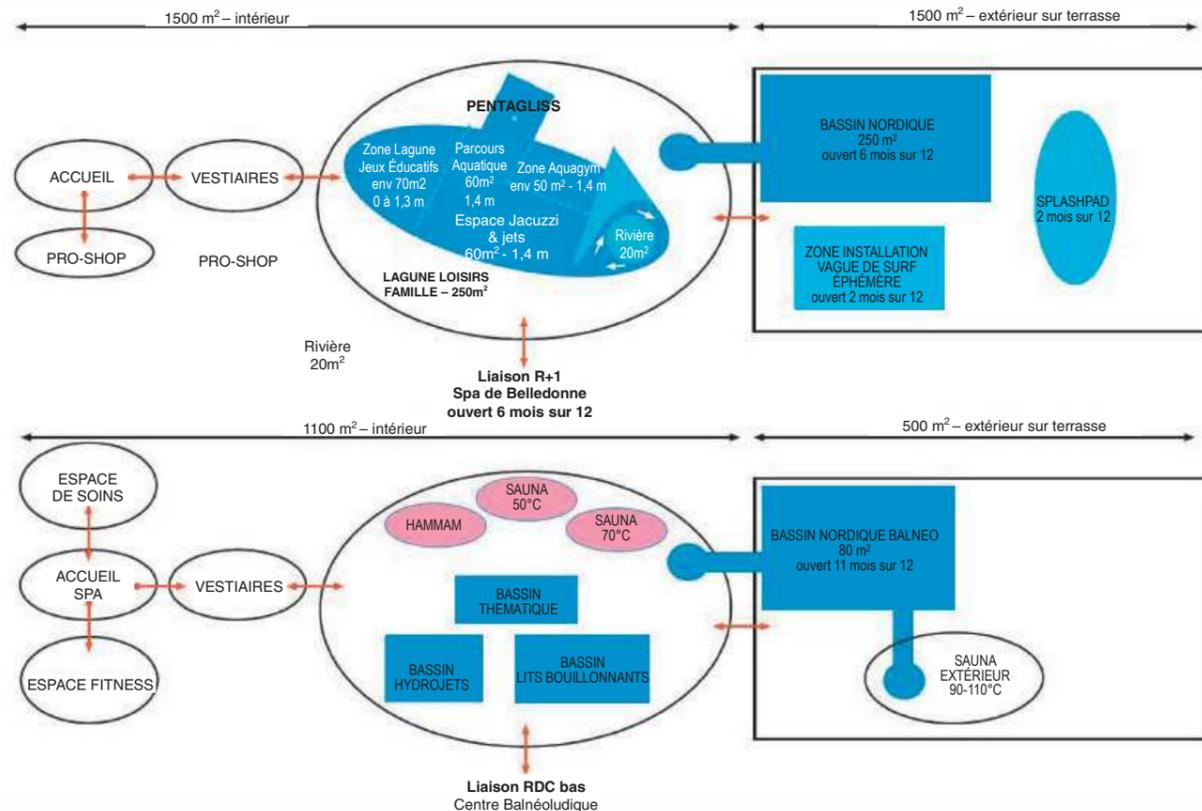


REPERES SPA DE BELLEDONNE :

- 1100 m² Intérieur / 500m² extérieur
- 3 bassins dont 1 bassin nordique
- 3 saunas dont 1 sauna extérieur + 1 hammam
- 6 cabines de soins
- Prix : 25 € (18 € HT panier moyen)
- Ouverture 11 mois sur 12 (330 jours)
- Nombre d'entrées annuelles : 25.000 €
- C.A. prévisionnel : 600.000 € HT par an
- Résultat Net : env. 50.000 €
- Emplois : 8 ETP

Synergie avec Uriage

Cet équipement devra être ouvert à la clientèle extérieure même en inter-saison afin de capter une clientèle séniors locale mais également une partie des 5.000 curistes de la station thermale d'Uriage qui séjourne 21 jours consécutifs sur le site. De plus, l'espace de soins pourra proposer une offre à base de produit URIAGE permettant une mise en valeur des savoirs faire locaux. D'autres soins en phase avec les caractéristiques naturelles du site (plantes par exemple) pourront venir compléter l'offre et contribuer à la mise en valeur du territoire.



Hôtel 4*

Cet hôtel moderne aux standards internationaux disposera de 200 lits marchands à destination de clientèles touristiques et de séminaires (81 unités d'hébergement). La superficie hôtelière sera de l'ordre de 3300 m² et différentes gammes de chambres seront proposées (Confort, Prestige, Suite junior...). Les chambres seront proposées sur tous les niveaux du bâtiment. Elles seront accessibles depuis l'accueil de l'établissement au moyen d'un escalier et de deux ascenseurs. Ces chambres d'une superficie moyenne 23 m² seront adaptées et modulables pour accueillir les clientèles selon les saisons (skieurs, séminaires, randonneurs, etc.).



Elles bénéficieront d'une vue panoramique exceptionnelle sur la vallée. Le mobilier sera adapté au niveau de gamme de l'hôtel (mobilier : 16.000 € HT par chambres en 4*). Un prix moyen (€ HT) de l'ordre de 110 € HT par chambre pourrait être adapté à ce type de projet et générer un taux d'occupation de l'ordre de 55% sur 11 mois de l'année (17.500 chambres commercialisées par an).

Le chiffre d'affaires de la zone hôtelière devrait selon tout vraisemblance atteindre 2 millions d'€ HT par an pour un résultat net de l'ordre de 300.000€ par an (après montée en charge à partir de l'année 3) et la création d'environ 22 ETP pour son exploitation. Un espace bar devra nécessairement être adossé à l'accueil de l'hôtel. Celui-ci pourrait prendre la forme d'un piano bar et/ou bar à cocktail proposant à certains horaires de la journée des prestations identiques à celle d'un salon de thé. Le chiffre d'affaires de ce bar pourrait approcher 200.000 € HT et dégager un bénéfice de l'ordre de 50.000€HT par an.



REPERES HOTEL :

- 81 Chambres en 4*
- Prix moyen € HT : 110 € (100 € TTC à 150 € TTC)
- Ouverture 11 mois sur 12 (330 jours)
- Taux d'occupation : 55% (17.500 locations)
- C.A. prévisionnel : 2.2 M€ par an (y compris bar lounge)
- Résultat Net : env. 350.000 €
- Emplois : 22 ETP
- Clientèle hivers : tourisme
- Clientèle été : tourisme
- Clientèle inter-saison : séminaires

Espace Séminaires : 200 personnes

Afin de développer une offre «inter-saison», le bâtiment sera équipé d'un espace de séminaires pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes simultanément. Cet espace développé sur une surface de 430 m² intégrera :

Salle A	Salle B	Salle C	Salon n°1	Salon n°2
60 pax	40 pax	40 pax	15 pax	25 pax
A+B+C (salle plénière - 160 pax)				

L'offre sera entièrement modulable et adaptée aux besoins des entreprises. Il sera ainsi possible de réserver une ou plusieurs salles. D'un point de l'exploitation, un taux d'occupation de 20 % sur 11 mois de l'année semble tout à fait envisageable. Cela représente 10.500 séminaristes par an sur une base de location de 30 € HT par personne. Le chiffre d'affaires généré par cette zone séminaire devrait donc atteindre 315.000 € HT par an pour un résultat d'exploitation de l'ordre de 100.000 €.



REPERES SEMINAIRES :

- 5 espaces de séminaire (salle ou salon)
- 160 pax simultanément
- Ouverture 11 mois sur 12 (330 jours)
- Taux d'occupation : 20% (10.500 séminaristes)
- C.A. prévisionnel : 315.000 € HT par an
- Résultat Net : env. 100.000 €
- Emplois : 3 ETP

Une résidence de tourisme 3* & 2 hôtel 3*

Parallèlement, au projet hôtelier 4*, il serait judicieux de compléter l'offre d'hébergement avec une résidence de tourisme de 52 unités (208 lits marchands) classé en 3/4* et 2 hôtels supplémentaires en 3* de 92 unités situé au pied des pistes (230 lits touristiques). Ces trois opérations permettraient d'offrir 606 nouveaux lits marchands qualitatifs à la station de Chamrousse et ainsi de favoriser le développement commercial de la station auprès de nouvelles clientèles.