

Commune de La-Salle-Les-Alpes



APPEL À PROJETS **pour la passation d'un bail à construction en vue** **de la construction et l'exploitation d'un** **restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle** **télécabine du Pontillas**

Règlement de la consultation

Remise des offres
<u>Date et heure limites de réception des candidatures et offres :</u> Le 15 novembre 2025 à 12h par courrier, courrier électronique ou dépôt en mairie

SOMMAIRE

Table des matières

ARTICLE 1 – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....	3
ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONSULTATION.....	3
2.1. PRÉSENTATION DE L'OAP SECTORIELLE N°8.....	3
2.2. PRÉSENTATION DE L'APPEL À PROJETS.....	4
• Contraintes techniques	7
• Contraintes règlementaires	8
• Risques naturels.....	9
• Servitudes	9
• Écologie.....	9
2.3 BÉNÉFICIAIRES DE L'APPEL À PROJETS	9
2.4 PROJETS ENVISAGEABLES.....	10
ARTICLE 3 – CONDITIONS DE LA CONSULTATION – CADRE JURIDIQUE.....	10
3.1 MODE DE CONSULTATION	10
3.2 CALENDRIER PRÉVISIONNEL	10
3.3 MODALITÉS CONTRACTUELLES.....	11
3.4 LOYER	11
3.5 DURÉE DU BAIL.....	11
3.6 CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	11
ARTICLE 4 - DOSSIER DE CONSULTATION	11
4.1. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION	11
4.2. MODALITES D'OBTENTION DU DOSSIER DE CONSULTATION	12
4.3. MODIFICATION DU DOSSIER DE CONSULTATION	12
ARTICLE 5 – ORGANISATION DE LA CONSULTATION	12
5.1 MODALITÉS DE DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION.....	12
5.2 MODALITÉS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES ET OFFRES - CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES PLIS	13
ARTICLE 6 – CANDIDATURES	14
6.1 CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE.....	14
6.2 CRITÈRES D'ANALYSE DES CANDIDATURES	15
ARTICLE 7 – OFFRES	15
7.1 CONTENU DU DOSSIER D'OFFRE	15
7.2 CRITÈRES DE SÉLECTION DES OFFRES	16
7.3 ANALYSE DES OFFRES.....	17
7.4 AUDITIONS ET NÉGOCIATIONS	17
ARTICLE 8 – DIVERS	17
8.1 RUPTURE DE LA PROCÉDURE À L'INITIATIVE DE LA COMMUNE	18
8.2 DURÉE DE VALIDITÉ DES OFFRES.....	18
8.3 ENGAGEMENT DES CANDIDATS DURANT LA PÉRIODE DE VALIDITÉ DES OFFRES	18
8.4 VISITE DU SITE.....	18
ARTICLE 9 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES	18
ARTICLE 10 – RECOURS	18

ANNEXES

- Annexe 1 : Extrait du plan local d'urbanisme : OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas (UTN locale)
- Annexe 2 : Prise en compte de la réglementation sur les établissements recevant du public
- Annexe 3 : Premier projet de bail à construction, à compléter et modifiable par les candidats
- Annexe 4 : Études de ruissellement et géotechniques (G1 faisabilité) réalisées en juin 2025

ARTICLE 1 – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Avec une superficie de 35,42 km² et 1016 habitants permanents, La-Salle-les-Alpes est une commune touristique depuis la création de la station de Serre Chevalier.

La commune est située dans le département des Hautes-Alpes, au cœur de la vallée de la Guisane, où elle s'étend de 1350m à 2698m d'altitude. Proche du Parc National des Ecrins, La-Salle-les-Alpes regroupe 5 hameaux habités à l'année, situés entre 1350m et 1420m d'altitude : Villeneuve, La Chirouze, Les Pananches, Le Bez et La Salle. La commune compte également 4 hameaux d'alpage situés entre 1700m et 1800m d'altitude, dont 2 hameaux accrochés à l'ubac (Fréjus et Goudissard) et 2 hameaux à l'adret (Puy-Chirouzan et Puy de La Salle).

La-Salle-les-Alpes est la commune centrale de la station de Serre Chevalier, elle est le principal contributeur en capacité d'hébergement touristique avec environ 22 000 lits.

La-Salle-les-Alpes a été classée station de tourisme par décret du 5 mars 2018.

Avec 410 hectares de domaine skiable balisé et une emprise totale de 3 901 hectares, le domaine skiable de Serre Chevalier Vallée, fait partie des plus grands domaines d'Europe. Plus de 154 hectares, soit un tiers du domaine skiable, sont couverts par un réseau de neige de culture.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONSULTATION

La consultation lancée par la commune de La-Salle-Les-Alpes a pour objet de confier, par un bail à construction au sens des articles L. 251-1 à L. 251-9 du code de la construction et de l'habitation, la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude.

2.1. PRÉSENTATION DE L'OAP SECTORIELLE N°8

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la commune et fixe les règles d'utilisation des sols.

La révision du PLU de La-Salle-les-Alpes a été prescrite par délibération du conseil municipal le 26 octobre 2016. Depuis, grâce à une très large concertation, à travers des débats publics, des échanges avec les services institutionnels et la contribution au registre public, le projet de territoire a été affiné et le PLU a été arrêté le 18 décembre 2023.

Le PLU a ensuite été soumis à une enquête publique entre le 22 avril et le 25 mai 2024 et un avis favorable a été formulé par Madame la commissaire enquêteur.

Le PLU a été approuvé en conseil municipal le 25 juillet 2024, et est opposable aux tiers depuis le 27 août 2024.

Il comprend depuis lors une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas (UTN locale).

L'OAP « sectorielle » n°8 poursuit dans ce cadre plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Développer une offre de restauration en altitude en cohérence avec l'augmentation de l'attractivité du site ;
- Assurer une implantation du bâtiment qui soit cohérente avec les futurs aménagements projetés sur le site et qui permette d'assurer la sécurité des skieurs ;
- Maîtriser l'insertion paysagère du projet ;
- Cadrer l'emprise des aménagements et les surfaces de plancher de manière à respecter les exigences d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL).

Cette OAP se situe sur le secteur de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa qui représente une surface de 3 061 m² à une altitude d'environ 2 250 m sur le versant sud-ouest de la vallée de la Guisane. Le projet prend place dans le domaine skiable de Serre-Chevalier, à La-Salle-les-Alpes en bas des téléskis du Méa et du Clôt, point de rassemblement de plusieurs pistes de ski (Goulet, Pré Jeanne, Chaméant, Stade, Cabane et Barres) descendant dans la vallée du Méa.

La commune a en effet engagé une réorganisation complète de l'accès au domaine skiable de Serre-Chevalier depuis son territoire en démantelant les télécabines du Pontillas et de Fréjus de manière à concentrer l'accès au domaine skiable sur une nouvelle télécabine reliant le Pontillas au secteur de Pré de Jeanne.

Dans ce cadre, une nouvelle télécabine du Pontillas a été ouverte le 31 janvier 2024.

L'arrivée de cette nouvelle télécabine est l'occasion d'implanter une zone débutant d'environ 1 500 m². Celle-ci, située en altitude, bénéficiera ainsi d'un excellent enneigement. Face au changement climatique, le site doit constituer à terme un nouveau front de neige d'altitude accueillant des écoles de ski.

Les flux skieurs sur le site après la réalisation du projet sont estimés à 2 500 personnes par heure. Cette refonte totale des flux skieurs et la présence d'écoles de ski augmente donc considérablement l'attractivité du site, faisant de lui un secteur privilégié pour l'implantation d'un lieu de repli permettant de se restaurer, de se mettre à l'abri ou d'admirer la vue depuis une terrasse. Ainsi, le site fait l'objet d'une unité touristique nouvelle UTN locale pour la création d'un restaurant d'altitude.

2.2. PRÉSENTATION DE L'APPEL À PROJETS

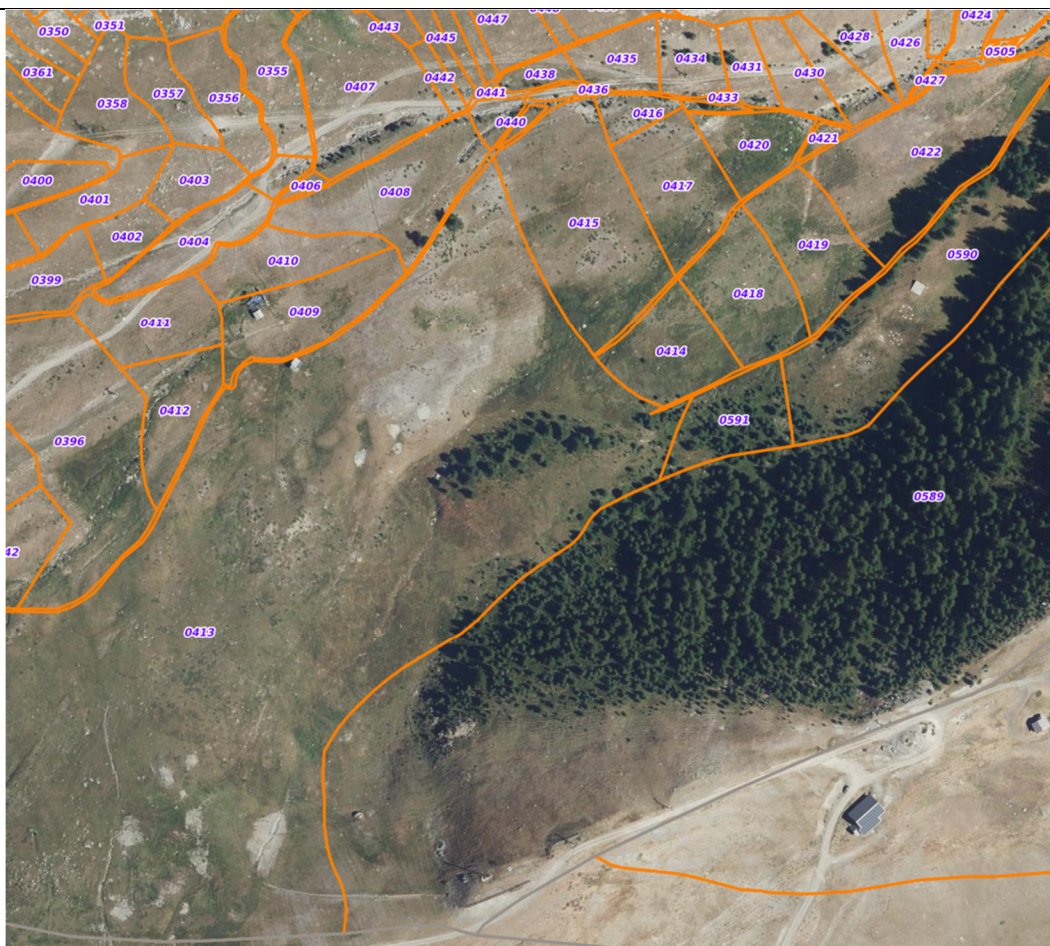
Le présent Appel à projets porte sur la **passation d'un bail à construction en vue de la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude sur l'aire d'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas.**

À cette fin, la commune a identifié le tènement immobilier suivant dont elle est propriétaire, situé secteur de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa dans le domaine skiable de Serre-Chevalier, à La-Salle-les-Alpes en bas des téléskis du Méa et du Clôt :

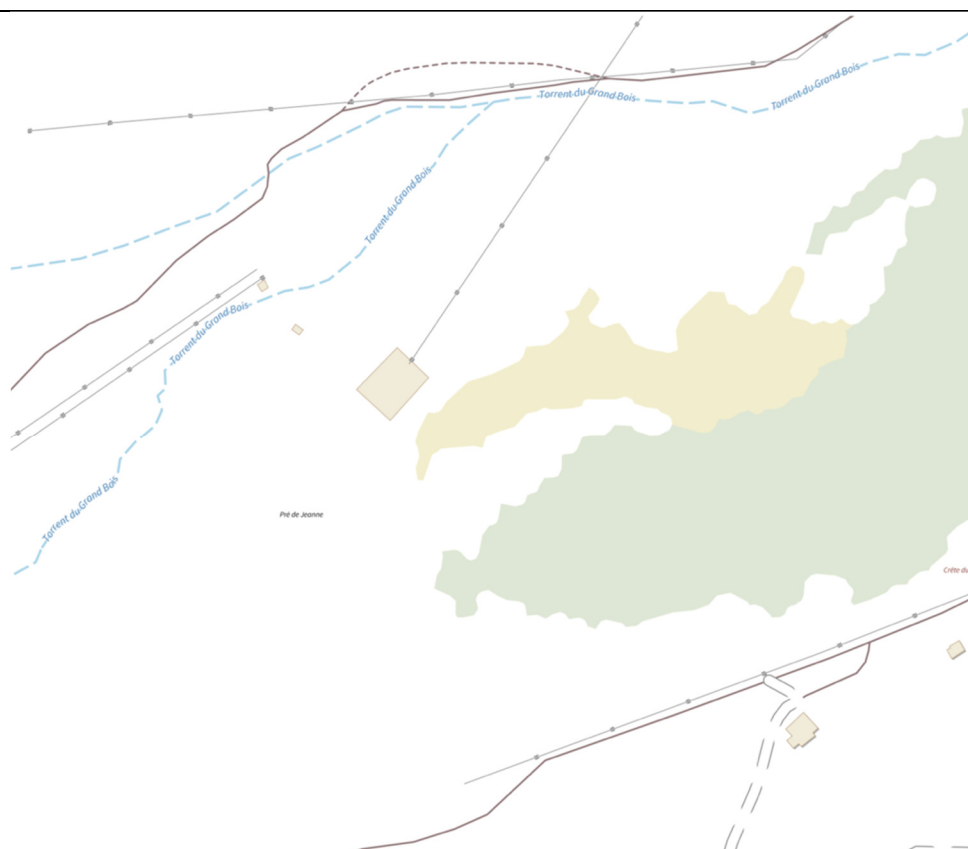
- Parcelle D408
- Parcelle D413

Un bornage par un géomètre-expert devra obligatoirement être réalisé préalablement au début des travaux.





Parcelles cadastrales D408 et D413 – Commune de La-Salle-les-Alpes



Extrait de plan IGN - Parcelles cadastrales D408 et D413 – Commune de La-Salle-les-Alpes

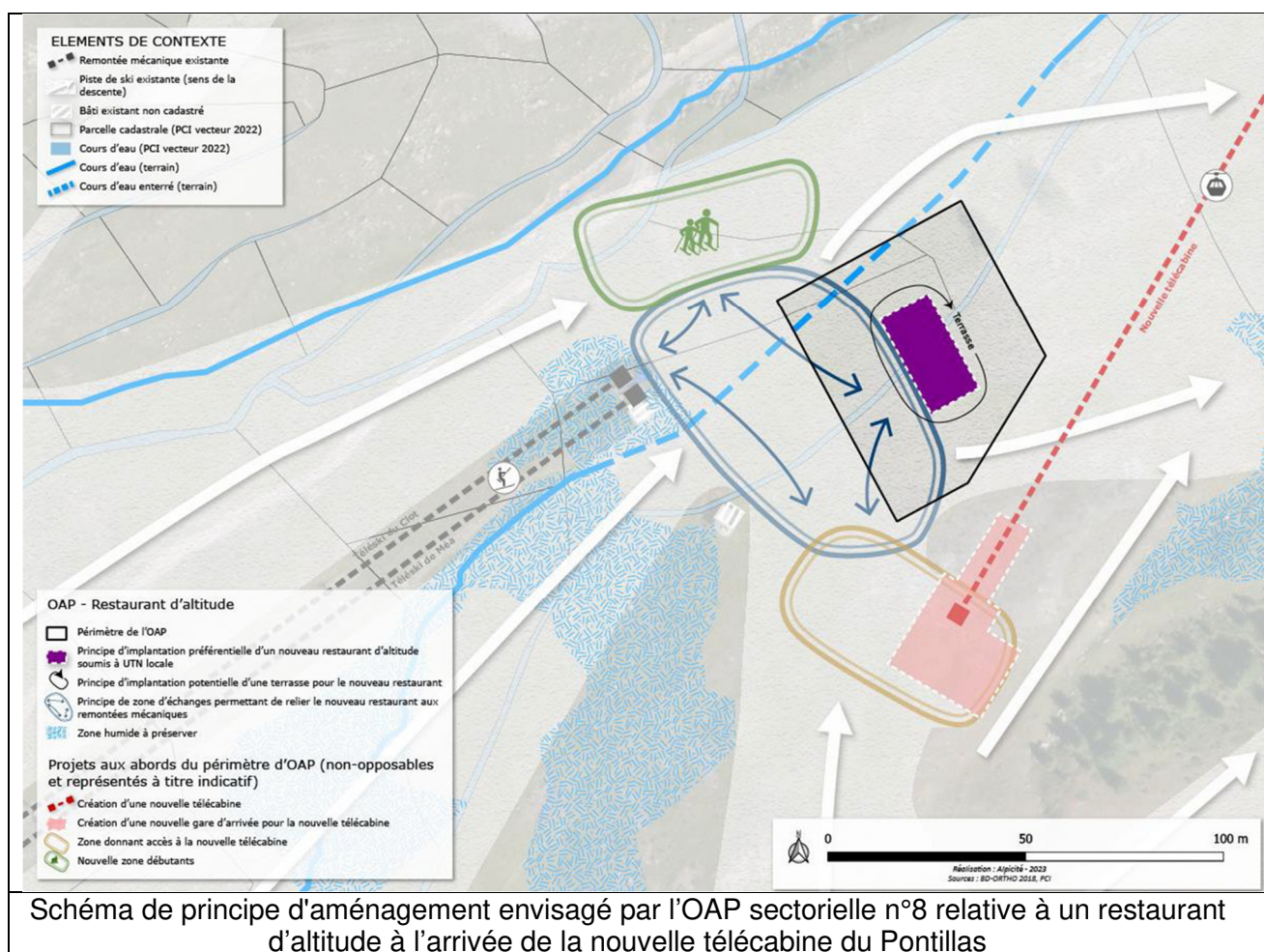
Comme vu *supra* (2.1), ce tènement immobilier est concerné par une OAP (OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas - UTN locale) inscrite au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La-Salle-les-Alpes, laquelle devra être respectée par les candidats ainsi que les autres prescriptions du PLU.

L'intégralité du plan local d'urbanisme et les prescriptions de l'OAP sectorielle n°8 sont directement consultables sur le site internet de la commune de de La-Salle-les-Alpes : <https://www.lasallelesalpes.net/mairie-en-ligne/amenagement-urbanisme/plu-en-vigueur>



Vue sur la nouvelle télécabine et le secteur d'OAP n°8
Source : TCD10 du Pontillas, www.remontees-mecaniques.net

Le schéma de principe d'aménagement envisagé par l'OAP « sectorielle » n°8 est le suivant :



Il s'agira pour le candidat retenu d'exploiter à l'année ou, à tout le moins, sur une période d'ouverture de l'établissement à convenir en lien avec la période de fonctionnement des remontées mécaniques un restaurant d'altitude en valorisant le site naturel. Il est précisé qu'à ce jour, la remontée mécanique du Pontillas en lien avec le projet ne fonctionne que pendant la période hivernale. La réalisation du projet retenu et son exploitation ne devront pas porter atteinte au site situé dans une zone naturelle Nsr2, dans le respect du code de l'urbanisme notamment des dispositions de la loi Montagne, du code de l'environnement et de l'identité de la commune, au choix du porteur de projet. Étant précisé que la commune ne souhaite pas réaliser elle-même de travaux dans ce cadre.

Le preneur du bail à construction aura notamment la charge de :

- De la réalisation des études – autorisations administratives nécessaires à la construction du restaurant d'altitude,
- De la réalisation et du suivi des travaux de construction du restaurant d'altitude,
- De l'exploitation du restaurant d'altitude,
- De l'entretien courant, des grosses réparations et de renouvellement des installations et biens constituant le restaurant d'altitude.

Le présent Appel à projets constitue une opportunité d'implantation à saisir afin de participer au développement touristique dans une commune dynamique complétant l'offre existante.

• **Contraintes techniques**

L'opération est contrainte techniquement par les orientations arrêtées par l'OAP sectorielle n°8. Elle sera réalisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone Nsr2 peut accueillir un restaurant d'altitude qui devra présenter une surface de plancher maximale de 550 m², et une terrasse d'une surface maximale de 350 m².

Afin de limiter l'impact de cet aménagement sur le paysage, il devra être concentré dans un unique bâtiment pouvant monter jusqu'au R+1. Le schéma de principe *supra* définit une implantation préférentielle de la nouvelle construction mais celle-ci est donnée à titre indicatif et pourra être adaptée aux besoins.

La construction devra cependant respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux, etc. Le bâtiment devra présenter des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

La partie sud du bâtiment constituera une zone d'échanges concentrant de nombreux flux de différentes natures afin de relier les pistes, les remontées mécaniques et le restaurant d'altitude. Cette zone devra être aménagée de manière à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (piétons et skieurs).

De manière générale, le projet devra s'inscrire en cohérence avec les aménagements prévus à proximité du périmètre de l'OAP, même si ceux-ci ne correspondent pas exactement à ceux représentés sur le schéma de principe *supra*.

Afin de préserver le patrimoine écologique présent sur le site, les zones humides repérées sur le schéma de principe *supra* devront être préservées de toute construction.

Afin de répondre à l'existence de différents aléas, la commune a fait réaliser des études de ruissellement et géotechniques (G1 faisabilité) en juin 2025. Les résultats de ces études de sol sont disponibles en Annexe n°4. **Il conviendra de compléter ces sondages par des études géotechniques avant construction (G2 à G4)** afin d'assurer la sécurité des usagers du nouveau restaurant d'altitude.

Concernant les réseaux (non exhaustif et non exclusif) :

- Électricité : les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.
- Eau potable : le projet devra assurer l'accès à l'eau potable par le raccordement au réseau AEP communal existant. Il conviendra de distinguer le réseau d'eau potable des eaux brutes pour les sanitaires en raison de l'utilisation de deux captages pour chacun des usages.
- Assainissement : les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux.
- Eaux pluviales : une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues, exutoires...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement et devront prendre en compte les aléas.
- Gestion des déchets : à prévoir. La gestion des déchets via la remontée mécanique pourra par exemple être négociée avec le délégataire du domaine skiable.
- Les réseaux (eau, assainissement, électricité) sont disponibles à proximité de l'emplacement retenu pour le restaurant d'altitude et un raccordement est donc à prévoir.
- Un réservoir de 30 m3 d'eaux brutes sera dédié à la défense incendie, mais le candidat retenu prendra attache auprès du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) pour valider les équipements avant exploitation.

• **Contraintes réglementaires**

Le tènement immobilier situé secteur de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa dans le domaine skiable de Serre- Chevalier à La-Salle-les-Alpes en bas des téléskis du Méa et du Clôt – parcelles

D408 et D413 – est classé Nsr2 « *STECAL dédié à la création d'un restaurant d'altitude en lien avec la nouvelle gare d'arrivée de la télécabine du Pontillas, et soumis à UTN locale et donc à orientations d'aménagement et de programmation (OAP « sectorielle » n°8)* », sous-secteur de la zone Ns qui correspond au domaine skiable, aux équipements sportifs et aux aménagements qui y sont liés.

Les candidats sont invités à prendre connaissance de l'intégralité du plan local d'urbanisme approuvé en conseil municipal le 25 juillet 2024 et opposable aux tiers depuis le 27 août 2024 et des prescriptions de l'OAP sectorielle n°8 sur le site internet de la commune de La-Salle-les-Alpes : <https://www.lasallelesalpes.net/mairie-en-ligne/amenagement-urbanisme/plu-en-vigueur>. Enfin, la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude relève des établissements du type « OA - Hôtels-restaurants d'altitude (Articles OA 1 à Annexe à l'article OA 29) » du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP approuvé par arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP. Le projet de restaurant d'altitude devra être compatible avec cette réglementation particulière sur les établissements recevant du public (voir annexe).

- **Risques naturels**

Le site est concerné par plusieurs aléas et a fait l'objet d'une visite de terrain par le service RTM (Restauration des Terrains en Montagne) afin de mieux définir les enjeux auxquels le projet devra faire face. La carte départementale identifie un aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Elle identifie aussi un aléa torrentiel de niveau fort mais le service RTM a confirmé l'absence d'un chenal torrentiel sur le site.

En revanche, la visite de terrain permet d'identifier un aléa de glissement de terrain qui n'était pas repéré dans la carte d'aléa départementale. Cet aléa doit être pris en compte en raison des circulations d'eaux souterraines et de la fragilisation du sol que pourrait engendrer le futur aménagement. Les premières études géotechniques viendront préciser les fondations nécessaires dans ce cadre.

Un aléa d'avalanche a également été repéré dans les environs, mais le terrain d'étude en est épargné.

- **Servitudes**

Aucune servitude n'est répertoriée sur le foncier.

- **Écologie**

Le secteur de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa dans le domaine skiable de Serre-Chevalier à La-Salle-les-Alpes constitue un vaste espace ouvert non boisé en fond de vallée propice au passage des pistes.

Hors saison hivernale, il s'agit d'une esplanade de faible qualité paysagère ne comportant aucune végétation. Il présente ainsi peu d'enjeux écologiques.

Seules quelques zones humides ont été repérées dans les environs, mais ne concernent pas le périmètre de l'OAP n°8 (logique d'évitement de la zone humide qui a notamment conduit au choix de ce secteur).

Aucun inventaire écologique spécifique n'a été réalisé sur le site.

2.3 BÉNÉFICIAIRES DE L'APPEL À PROJETS

Le présent Appel à projets s'adresse aux professionnels qui :

- Ont une expérience significative en matière de restauration et notamment de restauration d'altitude dans les stations de sports d'hiver,
- Disposent d'une capacité financière suffisante,
- Présentent un projet intéressant pour le développement de la commune et de la station de sports d'hiver dans le respect des impératifs du site naturel,
- Respectent les objectifs et les attentes des documents de la consultation.

2.4 PROJETS ENVISAGEABLES

Si la procédure de l'Appel à projets implique que la commune soit à l'origine d'une sollicitation à tous les porteurs de projets éventuels, l'initiative du projet lui-même est laissée au seul porteur de projet.

La commune ne contraint donc pas le porteur de projet dans la conception et l'élaboration de son projet qui consiste toutefois en la passation d'un bail à construction en vue de la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas compte tenu de la configuration des lieux et de l'objet de la présente consultation.

Les projets pourront s'articuler autour des axes suivants :

- La construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude complémentaire à l'offre actuelle de restauration sur la commune et la station de sports d'hiver
- Un projet de construction et d'exploitation d'un restaurant d'altitude prenant en compte les impératifs du développement durable dans un environnement naturel
- Une contribution au développement économique local
- La nécessité de conserver et cultiver l'identité du territoire

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE LA CONSULTATION – CADRE JURIDIQUE

La présente procédure vise à garantir après publicité, la transparence de la procédure et l'égalité de traitement des candidats.

3.1 MODE DE CONSULTATION

Le tènement foncier faisant l'objet du présent Appel à projets est la propriété de la commune de La-Salle-Les-Alpes.

La sélection du titulaire s'opère dans le cadre de la présente procédure librement instituée par la commune de La-Salle-Les-Alpes faisant l'objet d'un avis de publicité affiché en Mairie et publié sur son site internet (<https://www.lasallelesalpes.net/>) dans le respect des principes d'impartialité, de transparence et d'égalité de traitement des candidats.

3.2 CALENDRIER PRÉVISIONNEL

La Commune de La-Salle-Les-Alpes s'est fixée le calendrier prévisionnel suivant de consultation sous réserve du bon enchaînement des étapes :

Étapes	Date prévisionnelle
Publication de la consultation	21/07/2025
Date limite de réception des candidatures et offres	15/11/2025
Analyse des candidatures et offres et négociation éventuelle	Entre le 15/11 et le 01/12/2025
Choix du preneur	Entre le 01/12 et le 15/12/2026

3.3 MODALITÉS CONTRACTUELLES

Le présent Appel à projets a pour objet principal la passation d'un bail à construction et échappe aux dispositions du code de la commande publique.

Cet Appel à projets ne relève pas de la réglementation des marchés publics ni des contrats de concession. La commune fait appel à l'initiative des porteurs de projets pour la passation d'un bail à construction en vue de la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas.

Le montage juridique de l'opération, à définir entre les parties en fonction du projet retenu, prendra donc la forme d'un bail à construction dans le cadre duquel les conditions précises de mise à disposition du foncier seront convenues entre les parties.

Les baux emphytéotiques, le bail commercial, les baux d'habitation, les concessions et tous les autres contrats de la commande publique sont exclus.

3.4 LOYER

Dans le cadre d'un bail à construction, le foncier mis à disposition restera la propriété de la commune de La-Salle-les-Alpes. Un loyer annuel sera mis à la charge du preneur dont le montant constitue l'un des critères d'attribution du contrat. Il est demandé aux candidats de renseigner un montant de loyer annuel demandé correspondant à leur projet en complétant le projet de bail à construction figurant en annexe n°3.

3.5 DURÉE DU BAIL

L'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que « *Le bail à construction (...) est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction* ».

La durée du bail, proposée par les candidats, constitue l'un des critères d'attribution du contrat.

Il est demandé aux candidats de proposer les délais et calendriers des études, de la construction, de livraison et de l'exploitation du restaurant d'altitude en complétant le projet de bail à construction figurant en annexe n°3.

3.6 CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les éléments de projet définis ci-avant au regard des contraintes urbanistiques en vigueur et des objectifs souhaités par la commune, constituent la base obligatoire dont les candidats devront tenir compte dans leur offre.

Toutefois, ils pourront proposer en variante, de manière clairement distincte, toutes autres solutions qui permettraient d'optimiser les objectifs souhaités par la commune en fonction de leur propre appréciation de l'opération.

ARTICLE 4 - DOSSIER DE CONSULTATION

4.1. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation fourni par la commune comprend les pièces ci-après énumérées :

- Le présent règlement de la consultation
- Extrait du plan local d'urbanisme : OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle

télécabine du Pontillas (UTN locale)

- Prise en compte de la réglementation sur les établissements recevant du public
- Un premier projet de bail à construction, à compléter et modifiable par les candidats
- Études de ruissellement et géotechniques (G1 faisabilité) réalisées en juin 2025

Il est précisé qu'à l'issue de la procédure de passation et une fois le candidat retenu, le montage juridique de l'opération sera défini et signé entre les parties en fonction du projet retenu et fera l'objet des formalités légales correspondantes.

4.2. MODALITES D'OBTENTION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat, sous forme "papier" ou par voie électronique.

4.2.1 Obtention du dossier de consultation par voie électronique

Le dossier de consultation est disponible sur demande aux adresses électroniques suivantes : dgs@lasallelesalpes.fr et amenagement@lasallelesalpes.fr

4.2.2 Obtention du dossier de consultation par retrait sur place

➤ Le dossier de consultation peut également faire l'objet d'un retrait sur place, à l'adresse suivante :

Mairie de La-Salle-les-Alpes
15, Rue de la Guisane
05240 La-Salle-les-Alpes

Horaires : le Lundi, Mercredi, Vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h30 et le Mardi, Jeudi de 9h à 12h.

4.3. MODIFICATION DU DOSSIER DE CONSULTATION

La commune de La-Salle-Les-Alpes se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de la consultation au plus tard dix (10) jours francs avant la date limite de réception des offres.

La commune de La-Salle-Les-Alpes se réserve en outre la possibilité, à tout moment de la procédure, de reporter de sa propre initiative la date limite fixée pour la remise des offres.

Ce délai est décompté à partir de la date d'envoi par la commune des modifications aux candidats ayant retiré le dossier initial. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet. Les candidats seront avertis de toute modification.

ARTICLE 5 – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

5.1 MODALITÉS DE DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION

Les opérateurs et groupements intéressés remettront simultanément à la commune un dossier de candidature et un dossier d'offre.

Les candidatures et les offres de chacun des candidats seront analysées par la commune de La-Salle-les-Alpes qui retiendra, après examen et une éventuelle négociation, l'offre qu'elle considère comme la plus avantageuse.

La présente consultation est ouverte à tous les opérateurs intéressés. Les opérateurs peuvent répondre dans le cadre d'un groupement. Dans ce cas, le groupement candidat aura l'obligation de désigner un mandataire qui assurera l'interface avec la commune et qui sera obligatoirement solidaire des autres membres. En outre, devront être clairement précisés l'identité, le rôle et, eu

égard aux compétences, la complémentarité de chacun des membres du groupement.

Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en qualité de membres de plusieurs groupements.

Il est également interdit aux architectes d'être présents dans plusieurs groupements.

Le bail à construction sera attribué à un opérateur ou un groupement en capacité de réaliser l'ensemble du projet dans toutes ses composantes (construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas).

L'attribution du bail à construction visant à la mise à disposition du foncier support du projet sera consentie à l'opérateur ou au groupement proposant l'offre la plus avantageuse par rapport aux critères mentionnés *infra*.

L'offre, qu'elle soit présentée par un seul opérateur ou par un groupement, devra indiquer tous les sous-traitants connus lors de son dépôt. Elle devra également indiquer les prestations (et leur montant) dont la sous-traitance est envisagée, la dénomination et la qualité des sous-traitants qui l'exécuteront à la place du titulaire.

5.2 MODALITÉS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES ET OFFRES - CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES PLIS

La remise des plis (candidature et offre) peut être effectuée par **envoi postal** (le cachet de La Poste faisant foi) **ou par dépôt sur place** à l'adresse de la commune.

Une fois son pli déposé, le candidat ne peut ni le retirer ni le modifier.

- Transmission sous support papier

Les candidats transmettent leur pli (support papier) sous enveloppe cachetée avec la mention suivante :

APPEL À PROJETS

« pour la passation d'un bail à construction en vue de la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas »
NE PAS OUVRIR

Cette enveloppe contiendra les documents mentionnés dans le présent document.

Les plis devront être adressés :

Soit par courrier en recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Mairie de La-Salle-les-Alpes
Rue de la Guisane
05240 La-Salle-les-Alpes

Soit remis sur place contre récépissé aux horaires d'ouverture de la Mairie.

Horaires : le Lundi, Mercredi, Vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h30 et le Mardi, Jeudi de 9h à 12h.

Dans tous les cas, les plis devront parvenir **au plus tard à la date et heure indiquées en première page du présent document**.

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus.

- Transmission électronique

La commune de La-Salle-les-Alpes préconise la transmission des documents par voie papier, mais accepte les plis adressés par voie électronique aux adresses suivantes : dgs@lasallelesalpes.fr et amenagement@lasallelesalpes.fr

Chaque transmission d'offre électronique fera l'objet d'un accusé de réception électronique.

ARTICLE 6 – CANDIDATURES

Le dossier de candidature, sous pli cacheté, sera nécessairement rédigé en langue française et les montants exprimés en euros.

6.1 CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Au titre de leur candidature, les candidats remettront un dossier comportant les éléments suivants :

- Présentation de l'opérateur ou du groupement candidat :

Une lettre de candidature permettant d'identifier le candidat (dénomination, adresse, forme juridique), ainsi que le pouvoir daté et signé de la personne habilitée à engager le candidat. La candidature devra permettre de connaître l'opérateur en charge de la réalisation du projet ainsi que, en cas de groupement, sa forme et un exposé des relations juridiques envisagées entre les membres du groupement pour les besoins du projet.

Une fiche détaillée de tous les contacts du groupement devra le cas échéant être fournie, où seront indiqués les noms, prénoms, numéro de téléphone, adresse postale et adresse mail des personnes responsables de l'équipe et le curriculum vitae (CV) de chacun des intervenants de l'équipe proposée.

- Capacité juridique et solidité financière de l'opérateur ou du groupement candidat :

- Extrait Kbis de moins de 3 mois ou équivalent étranger et composition du capital social. Pour les personnes physiques ou morales ayant commencé leur activité depuis moins d'un an, un récépissé de dépôt de déclaration auprès d'un centre de formalités des entreprises. En cas de société filiale, un organigramme faisant apparaître la structure juridique (principaux actionnaires) et le rattachement au groupe du candidat,
- Une déclaration sur l'honneur datée et signée concernant, d'une part, le chiffre d'affaires global et, d'autre part, s'il y a lieu, le chiffre d'affaires concernant les prestations similaires à celles auxquelles se réfère la présente consultation, réalisées au cours des trois derniers exercices, ou depuis la date de création de l'entreprise si cette dernière date de moins de trois ans,
- Les bilans, comptes de résultats et annexes des trois derniers exercices clos, des opérateurs économiques pour lesquels l'établissement des bilans est obligatoire en vertu de la loi,
- Un document présentant des références pour des contrats ou des projets similaires ou comparables au cours des trois dernières années et/ou toutes autres références ou éléments d'information susceptibles de démontrer son aptitude à exécuter le contrat objet du présent règlement,
- Un extrait de casier judiciaire B2,
- Attestations justifiant que le candidat est à jour de ses obligations fiscales et sociales,
- Une déclaration sur l'honneur attestant du respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévue aux articles L. 5212-1 à L. 5212-4 du Code du travail. Si le candidat

- n'est pas soumis à l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés, il fournit une attestation sur l'honneur de ce qu'il n'est pas assujetti à cette obligation d'emploi,
- Une preuve d'assurance pour la responsabilité civile et pour les risques professionnels en cours de validité,
- Une déclaration indiquant les moyens matériels et les équipements techniques dont dispose le candidat pour l'exécution du bail,
- Toute pièce justifiant de la capacité financière et économique du candidat à mener cette opération notamment une attestation bancaire de solvabilité

En cas de groupement, ces éléments seront fournis pour chaque membre du groupement.

- Présentation de la maîtrise d'œuvre :

Le dossier comprendra le nom de l'architecte, une présentation de la maîtrise d'œuvre et une sélection de ses références, idéalement sur des projets similaires ou proches.

6.2 CRITÈRES D'ANALYSE DES CANDIDATURES

La commune de La-Salle-les-Alpes vérifiera les conditions de participation relatives aux capacités et aux aptitudes des candidats nécessaires à la bonne exécution du bail à construction.

Ne seront pas admis à participer à la suite de la présente procédure de passation du bail à construction les candidats qui produisent une candidature incomplète, contenant de faux renseignements ou documents ou irrecevable.

S'il est constaté que des pièces dont la production était réclamée dans le dossier de candidature sont absentes ou incomplètes, la commune de La-Salle-les-Alpes pourra demander aux candidats concernés de compléter leur dossier de candidature.

Les dossiers de candidature seront analysés par la commune sur la base des critères d'appréciation suivants :

- Qualité de l'opérateur ou du groupement, notamment sur la base des références présentées
- Capacités financières : capacité d'investissement et solidité financière de l'opérateur ou du groupement

ARTICLE 7 – OFFRES

Le dossier d'offre, sous pli cacheté, sera nécessairement rédigé en langue française et les montants exprimés en euros.

7.1 CONTENU DU DOSSIER D'OFFRE

Au titre de leur offre, les candidats remettront un dossier comportant les éléments suivants :

- Une note de présentation du projet de construction et de son exploitation :
- Un descriptif du projet de restaurant d'altitude proposé présentant sa plus-value et son insertion sur le site et le territoire communal ;
- Les documents graphiques traitant au moins de l'implantation du restaurant d'altitude et sa volumétrie, de son intégration dans l'environnement
 - Un plan de masse et des plans en coupe de la construction envisagée pour estimer son insertion dans la topographie et sa fonctionnalité,
 - La coupe architecturale présentant l'insertion du projet dans la topographie du site,
 - Les actions mises en œuvre par le candidat en faveur du développement durable.

- Les motivations du candidat pour son projet de restaurant d'altitude,
 - Un descriptif du projet de restaurant d'altitude proposé présentant sa plus-value et son insertion sur le site et le territoire communal ;
 - Un planning d'organisation comprenant notamment les plages d'ouverture du restaurant au public sur un an ;
 - Une description du parti d'exploitation proposé, les éventuels investissements qui seront réalisés ainsi que les moyens humains et matériels mis à disposition par rapport aux attentes de la commune.
- Le calendrier prévisionnel de l'opération (« rétroplanning ») à compter de la date prévisionnelle de signature du bail à construction mentionnant précisément :
 - Le calendrier précis de dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet,
 - La date envisagée de début des travaux,
 - Le délai prévisionnel de réalisation des travaux,
 - La date d'ouverture envisagée pour le restaurant d'altitude.
- Les éléments financiers détaillés, nécessaires pour apprécier l'équilibre de l'opération dans le temps avec notamment :
 - La base retenue pour le coût de la construction,
 - Un plan de financement équilibré,
 - Les financements publics ou privés envisagés pour atteindre un équilibre d'opération,
 - Le montant proposé du loyer à verser à la commune en contrepartie de la mise à disposition du foncier pendant toute la durée du bail à construction,
 - La durée du bail à construction projetée sur la base de la proposition de la commune en 3.5,
 - Le chiffre d'affaires global attendu sur la durée du contrat.
- Le projet de bail à construction :

Les candidats sont invités à remettre une version complétée du projet de bail à construction joint en Annexe 3 au présent dossier de consultation. Ce contrat sera remis sous un format Microsoft Word en mode « suivi des modifications ».

Les candidats seront libres de proposer des modifications de ce projet sous réserve de respecter les éléments impératifs suivants (caractéristiques minimales intangibles du bail à construction à conclure) :

- Construction et exploitation uniquement d'un restaurant d'altitude,
- Principe de versement d'un loyer indexé ou révisable à la commune de La-Salle-les-Alpes,
- Retour gratuit de la construction à la commune au terme du bail à construction,
- Interdiction de l'exploitation d'un établissement de nuit,
- Interdiction de l'exploitation d'une « boîte de jour » (concept avec diffusion de musique amplifiée en journée),
- Obligation d'ouverture du restaurant d'altitude a minima tous les jours de fonctionnement de la remontée mécanique du Pontillas pendant la saison estivale et hivernale. Il est précisé qu'à ce jour, la remontée mécanique du Pontillas en lien avec le projet ne fonctionne que pendant la période hivernale.

Toute offre incomplète pourra être déclarée irrégulière.

7.2 CRITÈRES DE SÉLECTION DES OFFRES

L'analyse des offres sera faite au regard des seuls éléments fournis par les candidats tels que listés

aux articles 6 et 7 du présent règlement.

À l'issue de cette analyse, pour les dossiers conformes, les projets seront classés par ordre décroissant sur la base des critères de sélection des offres suivants :

Critères	Éléments évalués	Pondération
Valeur technique		60%
Qualité du projet de construction	Qualité architecturale du projet Dimensionnement et insertion du projet dans le site Qualité des matériaux utilisés Configuration et organisation générale du bâtiment Délai de construction du restaurant d'altitude jusqu'à l'ouverture au public	30%
Qualité du projet d'exploitation	Positionnement et contenu des prestations offertes Positionnement tarifaire Organisation en moyen humains proposée Prise en compte du développement durable	30%
Valeur économique		40%
Cohérence du projet	Cohérence et pertinence globales du prévisionnel d'exploitation Estimation des recettes d'exploitation Comptabilisation des charges d'exploitation et d'entretien	20%
Loyer et durée du contrat	Montant du loyer et durée du contrat proposés	20%

7.3 ANALYSE DES OFFRES

L'analyse des projets soumis interviendra conformément aux principes d'impartialité, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

À l'issue de cette procédure, la commune se prononcera sur le choix définitif du porteur de projet.

Pour les candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection, un courrier leur sera notifié, dès que la commune aura arrêté son choix.

7.4 AUDITIONS ET NÉGOCIATIONS

Après analyse de l'offre remise par chacun des candidats, la commune se réserve le droit d'organiser une audition des candidats ainsi qu'une ou plusieurs séances de négociations avec ces derniers.

En fonction de la qualité des offres initiales reçues, la commune pourra toutefois procéder directement à l'attribution du bail sans auditionner ou négocier avec les candidats.

Ces auditions et négociations éventuelles ne préjugeront en aucune manière de l'attribution finale du contrat.

ARTICLE 8 – DIVERS

8.1 RUPTURE DE LA PROCÉDURE À L'INITIATIVE DE LA COMMUNE

La Commune de La-Salle-les-Alpes pourra à tout moment décider ne pas donner suite à la procédure engagée sans produire de justificatifs.

Les soumissionnaires acceptent en participant à la procédure, que cette décision de ne pas donner suite à la procédure ne soit pas susceptible d'entraîner une quelconque indemnisation au profit des candidats ayant participé à la consultation.

Dans l'hypothèse d'une décision de la commune de La-Salle-les-Alpes de ne pas donner suite à la procédure engagée, à quelque moment que ce soit, aucune prime ne sera due aux candidats.

8.2 DURÉE DE VALIDITÉ DES OFFRES

Le délai de validité des offres, délai pendant lequel les candidats ont l'obligation de maintenir leur proposition sans modification, est fixé à **4 mois** à compter de la date limite de réception des offres (date de remise de l'offre initiale, puis date de remise de l'offre après éventuelle négociation).

Le cas échéant, cette durée peut être prorogée, avec l'accord de l'ensemble des candidats ayant remis une offre.

8.3 ENGAGEMENT DES CANDIDATS DURANT LA PÉRIODE DE VALIDITÉ DES OFFRES

En dehors des circonstances prévues au présent règlement lors des phases de négociation, les candidats s'engagent à ne prendre contact avec aucun élu, agent ou conseil de la commune de La-Salle-Les-Alpes, dans un but d'influer sur le processus décisionnel ou d'obtenir des informations confidentielles susceptibles de leur conférer un avantage indu.

8.4 VISITE DU SITE

Les candidats pourront librement se rendre sur les lieux d'implantation du futur restaurant en empruntant le chemin d'accès au hameau de Fréjus.

ARTICLE 9 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires pour finaliser leur proposition, les candidats peuvent faire parvenir une demande **écrite au plus tard 10 jours avant la date limite de remise des offres**. Toute demande ne respectant pas cette limitation de délai ne sera pas prise en compte.

- Par courrier adressé à :

Monsieur le Maire
Mairie de La-Salle-les-Alpes
Rue de la Guisane
05240 La-Salle-les-Alpes

- Ou par courriel à : dgs@lasallelesalpes.fr et amenagement@lasallelesalpes.fr

ARTICLE 10 – RECOURS

En cas de litiges portant sur la présente procédure, le tribunal compétent est le tribunal administratif de Marseille, 31 Rue Jean François Leca, 13002 Marseille, téléphone : 04 91 13 48 13, courriel : greffe.ta-marseille@juradm.fr ou sur Internet via le portail « Télérecours citoyens » à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Commune de La-Salle-Les-Alpes



ANNEXES

- Extrait du plan local d'urbanisme : OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas (UTN locale)
- Prise en compte de la réglementation sur les établissements recevant du public
- Premier projet de bail à construction, à compléter et modifiable par les candidats
- Études de ruissellement et géotechniques (G1 faisabilité) réalisées en juin 2025
- Plan des réseaux humides (réalisés été 2024)

ANNEXE 1

OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas (UTN locale)

OAP « SECTORIELLE » N°8 – RESTAURANT D'ALTITUDE À L'ARRIVÉE DE LA NOUVELLE TÉLÉCABINE DU PONTILLAS (UTN LOCALE)

CONTEXTE

Localisation : Pré de Jeanne

Surface : 3 061 m²

Zonage : Nsr2

Le secteur de l'OAP se situe sur le secteur de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa. Il se situe à une altitude d'environ 2250 m sur le versant sud-ouest de la vallée de la Guisane. Le projet prend place dans le domaine skiable de Serre-Chevalier, à La Salle les Alpes en bas des téléskis du Méa et du Clôt, point de rassemblement de plusieurs pistes de ski (Goulet, Pré Jeanne, Chaméant, Stade, Cabane et Barres) descendant dans la vallée du Méa.

Il s'agit d'un vaste espace ouvert non boisé en fond de vallée propice au passage des pistes. Hors saison hivernale, il s'agit d'une esplanade de faible qualité paysagère ne comportant aucune végétation. Il présente ainsi peu d'enjeux écologiques. Seules quelques zones humides ont été repérées dans les environs mais ne concernent pas le périmètre de l'OAP (logique d'évitement de la zone humide qui a notamment conduit au choix de ce secteur).



Vues sur le terrain d'étude (hors saison hivernale)

Source : Commune de La Salle les Alpes - 2023

Le site est concerné par plusieurs aléas et a fait l'objet d'une visite de terrain par le service RTM (Restauration des Terrains en Montagne) afin de mieux définir les enjeux auxquels le projet devra faire face. La carte départementale identifie un aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Elle identifie aussi un aléa torrentiel de niveau fort mais le service RTM a confirmé l'absence d'un chenal torrentiel sur le site. En revanche, la visite de terrain permet d'identifier un aléa de glissement de terrain qui n'était pas repéré dans la carte d'aléa départementale. Cet aléa doit être pris en compte en raison des circulations d'eaux souterraines et de la fragilisation du sol que pourrait engendrer le futur aménagement. Un aléa d'avalanche a également été repéré dans les environs mais le terrain d'étude en est épargné.

Le pré de Jeanne a été retenu pour l'arrivée d'une nouvelle télécabine permettant d'accéder au site depuis le secteur du Pontillas.

Cette télécabine a été ouverte le 31 janvier 2024.



Vue sur la nouvelle télécabine et le secteur d'OAP

Source : TCD10 du Pontillas, www.remontées-mécaniques.net

Il s'inscrit dans une ambition de réorganisation complète de l'accès au domaine skiable depuis La Salle les Alpes. Ainsi, la commune a démantelé les télécabines du Pontillas et de Fréjus de manière à concentrer l'accès au domaine skiable sur la nouvelle télécabine reliant le Pontillas au pré de Jeanne

L'arrivée de cette nouvelle télécabine est l'occasion d'implanter une zone débutant d'environ 1500 m². Celle-ci, située en altitude, bénéficiera ainsi d'un excellent enneigement. Face au changement climatique, le site doit constituer à termes un nouveau front de neige d'altitude accueillant des écoles de ski. Les abords du secteur d'OAP devraient ainsi être réaménagés de manière à sécuriser les circulations entre les nouveaux équipements et les équipements existants.

Les flux skieurs sur le site après la réalisation du projet sont estimés à 2500 personnes par heure. Cette refonte totale des flux skieurs et la présence d'écoles de ski augmente donc considérablement l'attractivité du site, faisant de lui un secteur privilégié pour l'implantation d'un lieu de repli permettant de se restaurer, de se mettre à l'abri ou d'admirer la vue depuis une terrasse. Ainsi, le site fait l'objet d'une UTN locale pour la création d'un restaurant d'altitude.



OBJECTIFS

L'OAP « sectorielle » n°8 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Développer une offre de restauration en altitude en cohérence avec l'augmentation de l'attractivité du site ;
- Assurer une implantation du bâtiment qui soit cohérente avec les futurs aménagements projetés sur le site et qui permette d'assurer la sécurité des skieurs ;
- Maîtriser l'insertion paysagère du projet ;
- Cadrer l'emprise des aménagements et les surfaces de plancher de manière à respecter les exigences d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL).

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

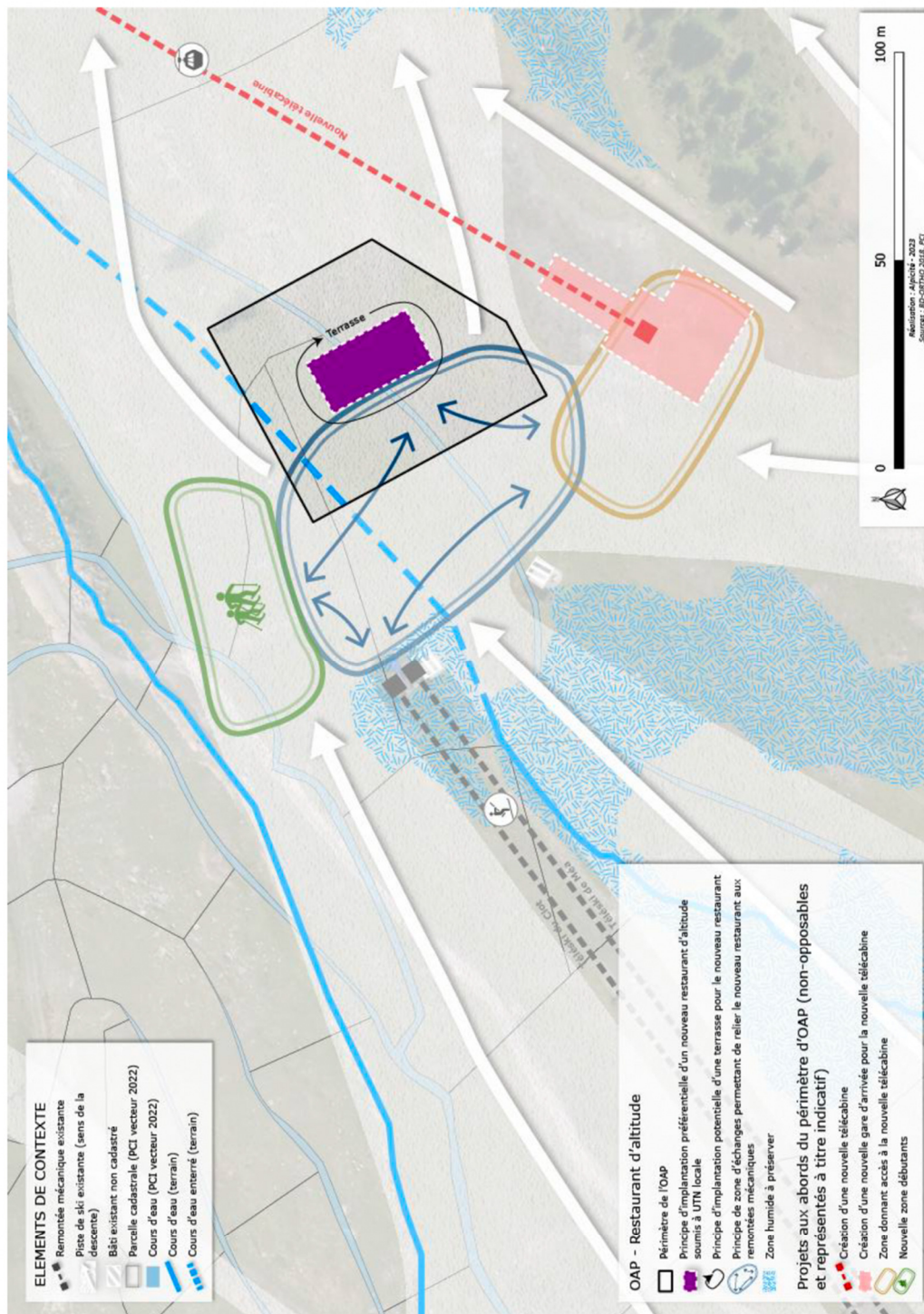


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°8



L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ». Les éléments représentés en dehors du périmètre de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large. Ils ne sont pas opposables et peuvent évoluer librement dans la limite des aménagements autorisés par le règlement écrit.

L'opération sera réalisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone Nsr2 pourra accueillir un restaurant d'altitude qui devra présenter une surface de plancher maximale de 550 m², et une terrasse d'une surface maximale de 350 m².

Afin de limiter l'impact de cet aménagement sur le paysage, il devra être concentré dans un unique bâtiment pouvant monter jusqu'au R+1. Le schéma de principe définit une implantation préférentielle de la nouvelle construction mais celle-ci est donnée à titre indicatif et pourra être adaptée aux besoins.

La construction devra cependant respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux, etc. Le bâtiment devra présenter des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

La partie sud du bâtiment constituera une zone d'échanges concentrant de nombreux flux de différentes natures afin de relier les pistes, les remontées mécaniques et le restaurant d'altitude. Cette zone devra être aménagée de manière à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (piétons et skieurs).

De manière générale, le projet devra s'inscrire en cohérence avec les aménagements prévus à proximité du périmètre de l'OAP, même si ceux-ci ne correspondent pas exactement à ceux représentés sur le schéma de principe.

Afin de préserver le patrimoine écologique présent sur le site, les zones humides repérées sur le schéma de principe devront être préservées de toute construction.

Afin de répondre à l'existence de différents aléas, des études géotechnique et de ruissellement devront être réalisées afin d'assurer la sécurité des usagers du nouveau restaurant d'altitude.

PRINCIPES DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX (NON EXHAUSTIF ET NON EXCLUSIF)

Électricité : Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.

Eau potable : Le projet devra assurer l'accès à l'eau potable par la création d'un captage dédié à la zone ou le raccordement à un réseau AEP communal existant ou à créer.

Assainissement : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues, exutoires...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement et devront prendre en compte les aléas.

Gestion des déchets : -

ANNEXE 2

Prise en compte de la réglementation sur les établissements recevant du public

La construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas dans le domaine skiable de Serre-Chevalier à La-Salle-les-Alpes relève de la réglementation sur les établissements recevant du public avec laquelle le projet devra être compatible (a). Une autorisation administrative sur la conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie sera nécessaire avant tous travaux (b).

a) Le projet devra être compatible avec la réglementation sur les établissements recevant du public

Compte tenu du site retenu pour la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas dans le domaine skiable de Serre-Chevalier à La-Salle-les-Alpes, le bâtiment sera nécessairement classé comme un établissement recevant du public (ERP) au sens du code de la construction et de l'habitation¹.

Au sein de la réglementation ERP, les dispositions applicables et donc les contraintes dépendent de la classification de l'établissement, qui découle elle-même notamment de seuils fixés s'agissant de l'effectif du public reçu.

Précisément, la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude relève des établissements du type « OA - Hôtels-restaurants d'altitude (Articles OA 1 à Annexe à l'article OA 29) » du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP approuvé par arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP.

Le projet de restaurant d'altitude devra être compatible avec cette réglementation particulière sur les établissements recevant du public.

b) Une autorisation administrative sur la conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie sera nécessaire avant tous travaux

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un ERP ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative, qui vérifie leur conformité aux règles d'**accessibilité** et aux règles de **sécurité contre l'incendie**².

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de la même autorité administrative³.

La commission de sécurité devra donc notamment être consultée avant et après travaux de construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas dans le domaine skiable de Serre-Chevalier à La-Salle-les-Alpes.

Un dossier devra être constitué à cet effet et soumis à l'autorité administrative, notamment la commission de sécurité, comprenant les pièces suivantes⁴ :

- Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées ;
- Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité :

¹ Article R. 143-2 du code de la construction et de l'habitation

² Article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation

³ Même article

⁴ Articles R. 122-11 et R. 143-22 du code de la construction et de l'habitation

- Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs ;
- Un ou plusieurs plans indiquant les largeurs des passages affectés à la circulation du public, tels que dégagements, escaliers, sorties ;
- Ces plans et tracés de même que leur présentation devant être conformes aux normes en vigueur.

Le porteur de projet devra donc tenir compte des règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie avec notamment la consultation nécessaire de la commission de sécurité préalable et postérieure à la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas dans le domaine skiable de Serre-Chevalier à La-Salle-les-Alpes.

ANNEXE 3

Premier projet de bail à construction, à compléter et modifiable par les candidats

BAIL À CONSTRUCTION

NOTE AUX CANDIDATS :

Le présent projet de bail à construction est remis aux candidats afin d'être complété, selon les modalités définies dans l'appel à projets et dans les encadrés figurant dans le projet de contrat.

C'est sur cette base que les négociations pourront être engagées, en vue d'établir le bail à construction final qui sera conclu avec le candidat.

Le présent projet de contrat identifie les points sur lesquels des propositions et/ou des compléments sont attendus des candidats et pour lesquels une négociation pourra avoir lieu. **Ces points apparaissent en encadré et surligné jaune.**

Il est attendu des candidats qu'ils complètent ou renseignent les parties du présent projet de contrat laissées à leur proposition, dès la remise de leur offre, sans attendre la négociation.

Si les candidats souhaitent proposer d'autres modifications sur les parties non encadrées, ils veilleront à les matérialiser dans le projet de contrat, par exemple en couleur. Les candidats s'attacheront également à conserver la structure initiale du projet de contrat qui leur est transmis.

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La **commune de La-Salle-Les-Alpes**, Mairie de La-Salle-Les-Alpes, Rue de la Guisane, 05240 La-Salle-Les-Alpes, représentée par **Monsieur Emeric SALLE**, son maire dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du **date**,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** » ou la « **Commune** »,

DE PREMIERE PART,

ET :

- La société **(nom)**, **(forme de la société)** au **(capital social de x €)** dont le siège social se trouve **(adresse)**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro **(numéro)**, représentée par **(nom)**, son président,

Ci-après désignée le « **Preneur** »,

DE DEUXIEME PART.

* * *

L'ensemble des signataires ci-dessus étant désignés collectivement les « **Parties** » ou individuellement par la « **Partie** » sans qu'il puisse exister une quelconque solidarité entre eux.

* *
*

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Avec une superficie de 35,42 km² et 1016 habitants permanents, La-Salle-les-Alpes est une commune touristique depuis la création de la station de Serre Chevalier.

La commune est située dans le département des Hautes-Alpes, au cœur de la vallée de la Guisane, où elle s'étend de 1350m à 2698m d'altitude. Proche du Parc National des Ecrins, La-Salle-les-Alpes regroupe 5 hameaux habités à l'année, situés entre 1350m et 1420m d'altitude : Villeneuve, La Chirouze, Les Pananches, Le Bez et La Salle. La commune compte également 4 hameaux d'alpage situés entre 1700m et 1800m d'altitude, dont 2 hameaux accrochés à l'ubac (Fréjus et Goudissard) et 2 hameaux à l'adret (Puy-Chirouzan et Puy de La Salle).

La-Salle-les-Alpes est la commune centrale de la station de Serre Chevalier, elle est le principal contributeur en capacité d'hébergement touristique avec environ 22 000 lits. La-Salle-les-Alpes a été classée station de tourisme par décret du 5 mars 2018.

Avec 410 hectares de domaine skiable balisé et une emprise totale de 3 901 hectares, le domaine skiable de Serre Chevalier Vallée, fait partie des plus grands domaines d'Europe. Plus de 154 hectares, soit un tiers du domaine skiable, sont couverts par un réseau de neige de culture. Le plan local d'urbanisme (PLU) révisé de La-Salle-les-Alpes a été approuvé en conseil municipal le 25 juillet 2024, et est opposable aux tiers depuis le 27 août 2024.

Il comprend depuis lors une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas (UTN locale) (Annexe 1).

L'OAP « sectorielle » n°8 poursuit dans ce cadre plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Développer une offre de restauration en altitude en cohérence avec l'augmentation de l'attractivité du site ;
- Assurer une implantation d'un bâtiment qui soit cohérente avec les futurs aménagements projetés sur le site et qui permette d'assurer la sécurité des skieurs ;
- Maîtriser l'insertion paysagère du projet ;
- Cadrer l'emprise des aménagements et les surfaces de plancher de manière à respecter les exigences d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL).

Cette OAP se situe sur le secteur de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa qui représente une surface de 3 061 m² à une altitude d'environ 2 250 m sur le versant sud-ouest de la vallée de la Guisane. Le projet prend place dans le domaine skiable de Serre-Chevalier, à La-Salle-les-Alpes en bas des téléskis du Méa et du Clôt, point de rassemblement de plusieurs pistes de ski (Goulet, Pré Jeanne, Chaméant, Stade, Cabane et Barres) descendant dans la vallée du Méa.

La commune a en effet engagé une réorganisation complète de l'accès au domaine skiable de Serre-Chevalier depuis son territoire en démantelant les télécabines du Pontillas et de Fréjus de manière à concentrer l'accès au domaine skiable sur une nouvelle télécabine reliant le Pontillas au secteur de Pré de Jeanne.

Dans ce cadre, une nouvelle télécabine du Pontillas a été ouverte le 31 janvier 2024. L'arrivée de cette nouvelle télécabine est l'occasion d'implanter une zone débutant d'environ 1 500 m². Celle-ci, située en altitude, bénéficiera ainsi d'un excellent enneigement. Face au changement climatique, le site doit constituer à terme un nouveau front de neige d'altitude accueillant des écoles de ski. Les flux skieurs sur le site après la réalisation du projet sont estimés à 2 500 personnes par heure. Cette refonte totale des flux skieurs et la présence d'écoles de ski augmente donc considérablement l'attractivité du site, faisant de lui un secteur privilégié pour l'implantation d'un lieu de repli permettant de se restaurer, de se mettre à l'abri ou d'admirer la vue depuis une terrasse. Ainsi, le site fait l'objet d'une unité touristique nouvelle UTN locale pour la création d'un restaurant d'altitude.

Dans le respect des principes de publicité et de mise en concurrence, un avis d'appel à projets pour la passation d'un bail à construction en vue de la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas a été publié par la commune avec une date limite de dépôt des candidatures fixée au 31 juillet 2025.

À l'issue de cette consultation ayant pour objet l'attribution d'un bail à construction et réception des candidatures, la candidature du Preneur a été retenue.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

TITRE I : CLAUSES GÉNÉRALES

Article 1. OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat, le Bailleur octroie au Preneur qui l'accepte un bail à construction, régi par les dispositions des articles L. 251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en vue de :

- La construction d'un restaurant d'altitude sur un terrain appartenant au Bailleur ;
- Et l'exploitation de ce restaurant d'altitude construit par le Preneur selon les modalités prévues au présent contrat.

La construction sera réalisée par le Preneur sur le tènement immobilier suivant dont le Bailleur est propriétaire, situé secteur de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa dans le domaine skiable de Serre-Chevalier, à La-Salle-les-Alpes à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas, en bas des téléskis du Méa et du Clôt :

- Parcelle D408
- Parcelle D413

Un bornage par un géomètre-expert devra obligatoirement être réalisé préalablement au début des travaux.

Le Preneur accepte d'assumer toutes les charges et prérogatives propres à sa qualité de maître d'ouvrage et, notamment, d'assurer la conception, la réalisation et le financement des travaux nécessaires à la réalisation de ce projet.

Les documents contractuels sont :

- Le présent contrat ;
- Les annexes au présent contrat.

En cas de contradiction entre une stipulation du corps du contrat et une stipulation d'une annexe, les stipulations du contrat prévalent.

Le contrat est établi sur la base de l'offre remise par le Preneur qui fait foi entre les parties pour l'interprétation des stipulations contractuelles.

Article 2. DESIGNATION DU TERRAIN MIS A DISPOSITION

2.1 Périmètre et propriété

Le tènement immobilier objet du bail est situé sur le territoire de la commune de La-Salle-les-Alpes et relève du domaine privé de cette dernière. Le tènement immobilier est donné à bail à construction tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

Le périmètre précis de ce tènement est précisé selon le plan annexé au présent bail (Annexe n°4).

2.2 Situation locative et hypothécaire

Le Bailleur déclare que le tènement objet du présent contrat :

- Est libre de toute location, occupation ou réquisition quelconque ;
- Est libre de toute inscription de charge, privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

2.3 Servitudes

Le Bailleur certifie par ailleurs que, hors les servitudes utilement inscrites dans le PLU, le tènement n'est grevé d'aucune servitude active, passive, apparente ou occulte, continue ou discontinue.

2.4 Dispositions d'urbanisme et réglementaires applicables

Le tènement est classé en zone naturelle Nsr2 du PLU de la commune de La-Salle-les-Alpes, sous-secteur de la zone Ns qui correspond au domaine skiable, aux équipements sportifs et aux aménagements qui y sont liés, approuvé dans sa version révisée en conseil municipal le 25 juillet 2024 et opposable aux tiers depuis le 27 août 2024.

Ce tènement est grevé d'une orientation d'aménagement et de programmation inscrite au PLU de la commune de La-Salle-les-Alpes (OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas - UTN locale -) (Annexe 1) qui poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Développer une offre de restauration en altitude en cohérence avec l'augmentation de l'attractivité du site ;
- Assurer une implantation d'un bâtiment qui soit cohérente avec les futurs aménagements projetés sur le site et qui permette d'assurer la sécurité des skieurs ;
- Maîtriser l'insertion paysagère du projet ;
- Cadrer l'emprise des aménagements et les surfaces de plancher de manière à respecter les exigences d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL).

Le preneur s'oblige à respecter les règles d'urbanisme applicables au tènement mis à sa disposition.

La construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude relève des établissements du type « OA - Hôtels-restaurants d'altitude (Articles OA 1 à Annexe à l'article OA 29) » du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) approuvé par arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP.

Le projet de restaurant d'altitude devra être compatible avec cette réglementation particulière sur les établissements recevant du public (Annexe n°2).

2.5 Contraintes techniques

L'opération est contrainte techniquement par les orientations arrêtées par l'OAP sectorielle n°8. Elle sera réalisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone Nsr2 peut accueillir un restaurant d'altitude qui devra présenter une surface de plancher maximale de 550 m², et une terrasse d'une surface maximale de 350 m².

Afin de limiter l'impact de cet aménagement sur le paysage, il devra être concentré dans un unique bâtiment pouvant monter jusqu'au R+1.

La construction devra respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux, etc. Le bâtiment devra présenter des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

La partie sud du bâtiment constituera une zone d'échanges concentrant de nombreux flux de différentes natures afin de relier les pistes, les remontées mécaniques et le restaurant d'altitude. Cette zone devra être aménagée de manière à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (piétons et skieurs).

De manière générale, le projet devra s'inscrire en cohérence avec les aménagements prévus à proximité du périmètre de l'OAP.

Afin de préserver le patrimoine écologique présent sur le site, les zones humides devront être préservées de toute construction.

Afin de répondre à l'existence de différents aléas, la commune a fait réaliser des études de ruissellement et géotechniques (G1 faisabilité) en juin 2025. Les résultats de ces études de sol sont disponibles en Annexe n°5 au présent bail. Le Preneur complètera ces sondages par des études géotechniques avant construction (G2 à G4) afin d'assurer la sécurité des usagers du nouveau restaurant d'altitude.

Concernant les réseaux (non exhaustif et non exclusif) :

- Électricité : les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.
- Eau potable : le projet devra assurer l'accès à l'eau potable par le raccordement au réseau AEP communal existant. Il conviendra de distinguer le réseau d'eau potable des eaux brutes pour les sanitaires du fait de l'utilisation de deux captages pour chacun des usages.
- Assainissement : les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux.
- Eaux pluviales : une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues, exutoires...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement et devront prendre en compte les aléas.
- Gestion des déchets : à prévoir. La gestion des déchets via la remontée mécanique pourra par exemple être négociée avec le délégataire du domaine skiable.
- Les réseaux (eau, assainissement, électricité) sont disponibles à proximité de l'emplacement retenu pour le restaurant d'altitude et un raccordement est donc à prévoir.
- Un réservoir de 30 m3 d'eaux brutes sera dédié à la défense incendie, mais le Preneur prendra attache auprès du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) pour valider les équipements avant exploitation.

2.6 Risques naturels

Le site est concerné par plusieurs aléas et a fait l'objet d'une visite de terrain par le service RTM (Restauration des Terrains en Montagne) afin de mieux définir les enjeux auxquels le projet devra faire face. La carte départementale identifie un aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Elle identifie aussi un aléa torrentiel de niveau fort, mais le service RTM a confirmé l'absence d'un chenal torrentiel sur le site.

En revanche, la visite de terrain permet d'identifier un aléa de glissement de terrain qui n'était pas repéré dans la carte d'aléa départementale. Cet aléa doit être pris en compte en raison des circulations d'eaux souterraines et de la fragilisation du sol que pourrait engendrer le futur aménagement. Les premières études géotechniques viendront préciser les fondations nécessaires dans ce cadre.

Un aléa d'avalanche a également été repéré dans les environs, mais le terrain d'étude en est épargné.

2.7 Écologie

Le secteur de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa dans le domaine skiable de Serre-Chevalier à La-Salle-les-Alpes constitue un vaste espace ouvert non boisé en fond de vallée propice au passage des pistes.

Hors saison hivernale, il s'agit d'une esplanade de faible qualité paysagère ne comportant aucune végétation. Il présente ainsi peu d'enjeux écologiques.

Seules quelques zones humides ont été repérées dans les environs, mais ne concernent pas le périmètre de l'OAP n°8 (logique d'évitement de la zone humide qui a notamment conduit au choix de ce secteur).

Aucun inventaire écologique spécifique n'a été réalisé sur le site.

Le contrat est établi sur la base de l'offre remise par le Preneur qui fait foi entre les parties pour l'interprétation des stipulations contractuelles.

Article 3. DUREE ET PRISE D'EFFET

Le bail à construction distingue deux périodes :

- Une période d'études et de travaux, qui commence à courir à compter de la prise d'effet du contrat et qui se termine à la date de réception des travaux. Cette durée est fixée à titre prévisionnel à **X mois** ;
- Une période d'exploitation de **X ans** qui prend effet à compter de la date d'achèvement et de réception des travaux de construction du restaurant d'altitude.

Le Preneur s'engage à réceptionner les travaux et démarrer l'exploitation du restaurant dans le délai fixé ci-dessus : dans le cas où le délai ne pourrait être respecté, il s'engage à en avertir le Bailleur.

Le présent bail à construction est donc consenti pour une durée de **X ans** à compter de l'achèvement des travaux de construction du restaurant d'altitude.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation ou d'une prolongation par tacite reconduction conformément aux dispositions de l'article L. 251- 1 du code de la construction et de l'habitation.

Le présent bail à construction cessera de plein droit à son terme, sans indemnité de ce fait et sans qu'il soit besoin d'un préavis.

Le devenir des ouvrages à la date d'expiration normale du bail à construction telle que définie ci-dessus, est précisé à l'Article 17 ci-après.

Points susvisés à compléter par les candidats.

Les durées d'études, de travaux et d'exploitation proposées par les candidats, constituent l'un des critères d'attribution du contrat. Les candidats préciseront les délais et calendriers des études, de la construction, de livraison et de l'exploitation du restaurant d'altitude.

L'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que « *Le bail à construction (...) est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction* ».

TITRE II : CONSTRUCTION DU RESTAURANT D'ALTITUDE

Article 4. ENGAGEMENTS DU PRENEUR

Le Preneur prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Le Preneur s'oblige à édifier ou à faire édifier à ses frais, sur les emprises mises à sa disposition dans le cadre du présent bail et dans le respect des règles de l'art, des dispositions du présent contrat, des prescriptions d'urbanisme et des droits éventuels des tiers, un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas, en bas des téléskis du Méa et du Clôt, conforme aux exigences du Bailleur.

Le projet de construction projeté par le Preneur est décrit en **Annexe n°3** du présent contrat, mais sera susceptible d'évoluer à la marge afin de prendre en compte les contraintes d'exploitation et les contraintes urbanistiques du site.

L'opération de travaux mise à la charge du Preneur ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les travaux prévus dans l'Annexe n°3 au présent contrat, et que seront installés les éléments d'équipements indispensables à l'utilisation, conformément à son affectation, du tènement faisant l'objet du contrat.

L'obligation d'achever l'opération qui incombe au Preneur comporte par ailleurs pour ce dernier celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux prévu à l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme. Ce récépissé sera adressé, pour information, au Bailleur dans les 15 jours à compter de son émission.

Les candidats remettront une annexe n°3 constituée du dossier présentant leur vision de l'opération et le programme envisagé (projet de construction) remis par le candidat dans le cadre de la préparation de son offre.

Article 5. REALISATION DES TRAVAUX

5.1 Études préalables – Autorisations administratives – Divers

Le Preneur assumera l'ensemble des prestations intellectuelles nécessaires à la réalisation des ouvrages, notamment :

- Les études de sol, les relevés de géomètre, etc.,
- La conception des fondations sur la base de l'étude géologique et géotechnique du sous-sol du terrain concerné ;
- La demande de permis de construire.

5.2 Réalisation et suivi des travaux

Le Preneur réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage, à ses frais et risques, l'ensemble des travaux de construction du restaurant d'altitude conformément aux règles de l'art et dans le strict respect des réglementations en vigueur.

Article 6. DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Le Preneur s'engage à achever la réalisation des travaux dans un délai fixé à titre prévisionnel à **X mois** et **selon le planning suivant** :

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai (tel que la suspension ou l'annulation des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des travaux), le délai prévu pour l'achèvement de la construction serait prorogé de plein droit du nombre de jours calendaires égaux à ceux pendant lesquels l'évènement considéré aurait empêché la bonne poursuite des travaux.

En cas de survenance d'une telle situation avant le démarrage des travaux de construction, les Parties pourront décider, si la perspective de réalisation du projet paraît alors trop incertaine, de résilier amiablement la présente convention, sans indemnité pour chacune des Parties.

Si le Preneur invoque la survenance d'un évènement de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, il le notifie immédiatement par écrit au Bailleur, en précisant l'existence et les effets de l'évènement ou de la cause invoqués. Le Bailleur notifie dans un délai d'un mois au Preneur sa décision quant au bien-fondé de sa prétention. A défaut de réponse dans le délai indiqué ci-avant, le Bailleur est réputé avoir refusé la demande du Preneur.

Points susvisés à compléter par les candidats.

Il est demandé aux candidats de faire une proposition de calendrier prévisionnel de réalisation des travaux de construction du restaurant d'altitude.

Article 7. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le contrat sera réputé n'être jamais entré en vigueur dans l'hypothèse où le Preneur n'obtiendrait pas le permis de construire nécessaire à la réalisation du projet décrit à l'Annexe 3 du présent contrat dans un délai de 18 mois à compter de la signature du présent contrat.

Pour se prévaloir de la présente clause résolutoire, le Preneur devra justifier auprès du Bailleur du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. Cette demande de permis de construire devra intervenir dans les 12 mois suivant la conclusion du présent contrat.

Il est ici précisé par les parties que la réalisation de la condition sera réputée acquise même si l'obtention du permis de construire révélait une surtaxe imprévue ou si les études de sol, sondages et prélèvements obligeaient pour la réalisation de l'opération à :

- Des sujétions particulières telles que des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.), des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage),
- Des travaux spécifiques, notamment de dépollution, compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction, et en application de l'article L. 424-2 du code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement.

Article 8. PRINCIPES GENERAUX

8.1 Droit d'usage du foncier

Le Bailleur demeure propriétaire du foncier mis à disposition du Preneur dans le cadre du présent bail à construction. Il peut céder ou donner pendant toute la durée du bail, les droits qu'il conserve sur le terrain ainsi que ses droits potentiels sur les constructions.

Pendant la durée du bail, le Preneur sera propriétaire des immeubles édifiés sur ce foncier et aura un droit d'usage de ce dernier. Il sera à ce titre responsable de toute dégradation ou de mauvais entretien des bâtiments.

8.2 Entretien

Le Preneur est tenu pendant toute la durée du présent contrat du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil.

Le Preneur remettra chaque année au Bailleur, avant le 1^{er} juin, un rapport démontrant le maintien des constructions en bon état d'entretien.

Conformément aux dispositions de l'article L. 251-4 du code de la construction et de l'habitation, le Preneur n'est toutefois pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure. Il répond néanmoins de l'incendie des bâtiments qu'il a édifiés.

8.3 Travaux

Le Preneur pourra effectuer pendant la durée du bail, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme ou la structure de l'immeuble peuvent être réalisés librement par le Preneur.

Tous les travaux de nature à transformer les immeubles construits ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur et feront l'objet d'un avenant préalablement à leur réalisation.

Tous les travaux exécutés à l'initiative du Preneur seront une plus-value aux biens immeubles édifiés sur le foncier mis à disposition dans le cadre du présent bail à construction. Ces travaux seront pris en compte lors de l'application des conditions de fin de contrat.

Article 9. DESTINATION DES IMMEUBLES CONSTRUITS

Les lieux donnés à bail à construction ne pourront être utilisés qu'aux fins de construction et d'exploitation d'un restaurant d'altitude dans les conditions du présent bail conclu entre les Parties. Aucune autre activité n'est autorisée.

L'opération immobilière réalisée par le Preneur dans le cadre de l'exécution du présent bail devra nécessairement respecter les prescriptions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation grevant le foncier mis à disposition (OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas - UTN locale – à La-Salle-les-Alpes) (Annexe 1).

Les principales caractéristiques pour le restaurant d'altitude sont les suivantes :

- Un restaurant d'une capacité de x couverts intérieurs minimum, une terrasse,
- Des toilettes publiques qui devront être libres d'accès pendant l'ouverture du restaurant et entretenu par le Preneur,

- Espaces de rangement techniques, pour matériel, d'environ x m²

Cette opération devra respecter les règles relatives au PLU en vigueur à La-Salle-les-Alpes et toutes autres règles relatives à l'aménagement et la construction (Code de la construction et de l'habitation, Code de l'environnement, réglementation des Établissements Recevant du Public, normes sanitaires relatives aux établissements de restauration, etc.).

Points susvisés librement modifiables par les candidats.

Il est demandé aux candidats de présenter les principales caractéristiques de leur projet de restaurant d'altitude.

Article 10. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de souscrire, avant le commencement des travaux, l'assurance dommage-ouvrage prescrite par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Il sera tenu d'assurer les constructions qu'il se propose d'édifier, dès le début des travaux, et de les maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques.

Il devra également contracter une assurance pour les risques civils. Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le Preneur s'engage à souscrire une assurance « responsabilité civile », couvrant toutes les responsabilités découlant de l'exploitation du restaurant d'altitude, auprès d'un organisme assureur notoirement solvable.

Le Preneur s'acquittera des prises desdites assurances et en justifiera au Bailleur à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

Article 11. RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'opération de construction, l'exercice de son activité ou le défaut d'entretien des immeubles construits.

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous les troubles anormaux de voisinage, notamment pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui ou des appareils lui appartenant.

Le Preneur est responsable des dommages qui, du fait ou à l'occasion de l'exécution du présent contrat, pourraient être causés aux clients, aux tiers, au Bailleur ou aux biens dont le Bailleur est propriétaire.

Le Preneur assume notamment les risques encourus à l'égard des clients et répond des dommages résultant du non-respect des obligations mises à sa charge au titre du présent contrat, de ses fautes, négligences, imprudences ou de celles des personnes dont il doit répondre tels que ses préposés et ses sous-traitants, ou des biens qu'il a sous sa garde.

Le Preneur n'est admis à s'exonérer des responsabilités qu'il encourt en application du présent article qu'autant qu'il apporte la preuve que les dommages résultent d'un cas de force majeure.

Aucune Partie n'encourt de responsabilité pour n'avoir pas accompli ou avoir accompli avec retard une obligation contractuelle, dans la mesure où un tel manquement ou retard résulte directement d'événements intervenant au cours du bail à construction et présentant les caractéristiques de la force majeure, c'est-à-dire extérieur aux Parties, imprévisible et irrésistible.

La Partie qui invoque un événement de force majeure prend, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations au titre du présent bail à construction et informe sans délai l'autre partie par écrit.

En cas de survenance d'un événement de force majeure, modifiant substantiellement l'équilibre économique du bail à construction, les parties se rapprochent pour étudier les mesures, éventuellement tarifaires, susceptibles d'être prises pour permettre le rétablissement de l'équilibre économique du bail ou la reprise de l'exécution du bail.

En cas d'évènement de force majeure de nature à bouleverser l'équilibre économique du contrat et non surmontable dans un délai raisonnable, le présent contrat peut être résilié dans les conditions prévues à l'Article 19, sans que toutefois le Preneur bénéficie de l'indemnité pour bénéfices manqués.

TITRE III : EXPLOITATION DU RESTAURANT D'ALTITUDE

Article 12. CONDITIONS GENERALES D'EXPLOITATION

Dans le cadre du présent contrat, le Preneur s'engage à assurer le bon fonctionnement, la qualité et la bonne organisation de la gestion du restaurant d'altitude.

La mission de gestion du restaurant d'altitude comporte :

- La gestion du service de restauration et de bar, vente à emporter dans les locaux et sur la terrasse extérieure prévue à cet effet,
- La réalisation d'animations en lien avec l'exploitation du restaurant,
- La promotion du restaurant d'altitude par tout moyen,
- La gestion et le nettoyage des toilettes publiques (libres d'accès pendant l'ouverture du restaurant),

Il est expressément stipulé que sont interdits :

- L'exploitation d'un établissement de nuit,
- L'exploitation d'une « boîte de jour » (concept avec diffusion de musique en journée).

Le Preneur exploitera le restaurant en professionnel compétent et y apportera tout son temps et ses soins de sorte à le faire prospérer.

Le Preneur dispose d'une liberté totale pour l'organisation de son exploitation notamment en termes de tarification, de niveau de qualité minimale prestations sous réserve des prescriptions ci-après.

Le Preneur sera seul responsable de toute contravention ou autre action qui pourrait être constatée du fait de son exploitation.

D'une manière générale, le Preneur fera son affaire de l'ensemble des risques et litiges directement ou indirectement liés à l'exploitation et de toutes leurs conséquences.

Le Preneur est tenu d'utiliser les biens et équipements d'exploitation conformément à la réglementation en vigueur, présente et à venir, notamment en matière d'hygiène, d'encadrement, de sécurité, et de bruit.

Le Preneur est responsable de l'obtention et du maintien des autorisations administratives conditionnant

l'exploitation du restaurant d'altitude.

Le Preneur fera notamment son affaire de l'obtention de la licence de débit de boissons nécessaire à l'exploitation des activités du restaurant d'altitude ainsi que de toute déclaration adaptée en Préfecture tel que prévu par le Code de la Santé Publique en matière de débit de boissons alcoolisées et des obligations de formation qu'il prescrit en vue de l'obtention d'un permis d'exploitation.

Les candidats préciseront les types de prestations qu'ils entendent offrir et qui devront correspondre à celles précisées dans l'Article ci-dessus.

Article 13. OUVERTURE DU RESTAURANT

Le restaurant d'altitude devra être ouvert a minima tous les jours de fonctionnement de la remontée mécanique pendant la saison d'hiver.

Le restaurant devra également être ouvert pendant la période estivale et a minima pendant l'ouverture de la télécabine du Pontillas Il est précisé qu'à ce jour, la remontée mécanique du Pontillas en lien avec le projet ne fonctionne que pendant la période hivernale.

Les candidats préciseront les dates et horaires d'ouverture qu'il entendent pratiquer.

TITRE IV : PERSONNEL

Article 14. PERSONNEL

Le Preneur affecte le personnel qualifié nécessaire à l'exploitation du restaurant d'altitude.

Il est l'employeur de son personnel et en assume toutes les responsabilités (contrats de travail, accords d'entreprises et négociations collectives, formation, embauches, licenciements, avancements, promotions, sanctions).

Le Preneur ne pourra invoquer le manque de personnel pour justifier une interruption d'exploitation du restaurant d'altitude.

Le Preneur est garant du respect des dispositions du bail à construction par son personnel.

Le Preneur est tenu d'exploiter le restaurant d'altitude en conformité avec la législation et la réglementation relatives aux conditions de travail des salariés. Il est seul responsable de l'application des conditions de travail et notamment des règles relatives à l'hygiène et la sécurité.

Les candidats préciseront l'organisation en termes de personnel qu'ils entendent mettre en œuvre.

TITRE V : CLAUSES FINANCIERES

Article 15. LOYER

En contrepartie de la mise à disposition à son profit des terrains objet du présent bail, le Preneur est assujéti au versement d'un loyer annuel au profit du Bailleur d'un montant de **X euros**.

Ce loyer sera dû à compter du mois suivant la date d'achèvement des travaux telle qu'elle figure dans la déclaration d'achèvement des travaux adressée par le Preneur aux autorités compétentes.

Conformément aux dispositions de l'article L. 251-5 du code de la construction et de l'habitation, ce loyer sera ensuite révisé de manière triennale en fonction de l'évolution du revenu brut des immeubles construits dans le cadre du présent bail à construction. Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.

En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

Point susvisé à compléter par les candidats.

Le montant du loyer, proposé par les candidats, constitue l'un des critères d'attribution du contrat. Il est demandé aux candidats de renseigner un montant de loyer annuel demandé correspondant à leur projet. Un loyer minimum de 25 000 euros par an est proposé par la commune.

Article 16. CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES

Conformément aux dispositions de l'article L. 251-4 du code de la construction et de l'habitation, le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail, les charges, impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, en ce compris les taxes foncières, présents ou à venir, auxquels le tènement donné à bail et les constructions et aménagements réalisés par ses soins peuvent et pourront être assujettis.

TITRE VI : CONTROLE – SANCTIONS – FIN DE CONTRAT

Article 17. REMISE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS EN FIN DE BAIL

A l'expiration du présent bail à construction, pour quelque cause que ce soit, le Preneur est tenu de remettre au Bailleur les lieux, constructions et installations, y compris les aménagements intérieurs, en parfait état de réparation, d'entretien, de maintenance et d'exploitation effective.

Ces biens font retour gratuitement au Bailleur au terme normal du contrat, à charge pour le Preneur de passer les amortissements de caducité nécessaires.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le Preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Article 18. SANCTIONS PECUNIAIRES

Le Bailleur peut appliquer des pénalités au Preneur à titre de sanction des manquements à ses obligations, dans les cas et selon les modalités prévues ci-dessous.

Les manquements aux obligations contractuelles pourront être sanctionnés par des pénalités qui pourront être infligées au Preneur comme suit, le cas échéant après mise en demeure :

- retard de paiement du loyer annuel : pénalité forfaitaire de 50 €/jour de retard ;
- en cas de non-respect des obligations d'ouverture, sans accord préalable du Bailleur l'exonérant expressément de l'application des pénalités : 150 € par jour de fermeture ;

- en cas de non-exécution de ses autres obligations : pénalité forfaitaire de 100 € par jour à compter de l'expiration du délai imparti par la mise en demeure.

Ces sanctions ne sont pas applicables si la cause du manquement n'est pas imputable au Preneur ou si elle relève de la force majeure, à l'appréciation du Bailleur.

Les délais annoncés en jour sont exprimés en jours calendaires.

Ces pénalités ne sont pas exclusives des indemnités ou dommages et intérêts que le Preneur peut être amené à verser à des tiers par suite de manquements aux mêmes obligations. Leur paiement n'exonère pas le Preneur de son éventuelle responsabilité civile ou pénale vis-à-vis du Bailleur, des usagers ou des tiers.

L'application des pénalités se fait sans préjudice des sanctions résolutoires prévues par le présent Contrat, toute sanction résolutoire interrompant les sanctions pécuniaires prévues au présent article qui restent dues jusqu'à la date d'effet des sanctions coercitives ou résolutoires.

Les pénalités sont payées par le Preneur dans un délai de quinze jours à compter de la réception de leur notification.

En cas de retard de paiement, leur montant est majoré de l'intérêt au taux légal augmenté de deux points. Ces pénalités sont libératoires.

Article 19. RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Le Bailleur pourra résilier unilatéralement le présent bail à construction avant son terme normal pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de six (6) mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans une telle hypothèse, le Preneur aura droit au versement d'une indemnité destinée à compenser le préjudice subi du fait de cette mesure de résiliation, établie à partir des postes suivants :

- Indemnisation à la valeur nette comptable des bâtiments et aménagements intérieurs non encore complètement amortis du fait de la résiliation anticipée du contrat ;
- Indemnisation du manque à gagner éventuellement subi par le Preneur estimé de la manière suivante :
 - o les bénéfices prévisionnels calculés sur la base de la moyenne du résultat courant avant impôts des 5 dernières années (sans prise en compte du meilleur et du moins bon résultat) et sur la durée restante du contrat. Si toutefois, la résiliation avait lieu dans les 5 premières années du contrat, l'indemnité serait calculée sur la base du résultat courant avant impôt ;
 - o les amortissements financiers restant à courir liés aux biens édifiés dans le cadre du présent bail à construction ;
 - o la valeur des stocks que le Bailleur souhaite racheter ;
 - o les montants directement liés aux contrats de travail qui devraient nécessairement être rompus à la suite de cette résiliation, dans le cas où la poursuite de ces Contrats ne pourrait pas être légalement envisagée auprès d'un nouveau Preneur ;
 - o les montants directement liés à la rupture des Contrats nécessaires à l'exploitation du restaurant d'altitude.

Article 20. RESILIATION POUR FAUTE DU PRENEUR

Le présent bail pourra être résilié par le Bailleur en cas d'inobservation grave et/ou répétée par le Preneur de l'une de ses obligations au titre du présent contrat.

Il est convenu entre les Parties que les manquements suivants constituent, sans que cette liste ne soit exhaustive, un manquement grave susceptible de justifier la mise en œuvre de la procédure de résiliation pour faute :

- Absence de dépôt du permis de construire dans les délais contractuellement prescrits ;
- Absence de réalisation des travaux ou non-respect du projet de construction défini à l'Annexe n°3 du présent contrat ;
- Non-paiement du loyer ou d'une partie du loyer aux dates limites de paiement ;
- Manquement aux obligations d'entretien, de maintenance et de réparation ;
- Non-respect des prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation grevant le foncier mis à disposition (OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas - UTN locale – à La-Salle-les-Alpes) ou des contraintes techniques, naturelles, réglementaires, urbanistiques et écologiques définies à l'article 2 du présent bail.

En cas d'inobservation grave et/ou répétée par le Preneur de l'une de ses obligations, le Bailleur le mettra en demeure par pli recommandé avec accusé de réception, d'avoir à s'y conformer dans un délai compatible avec la nature de l'obligation.

A l'expiration du délai de mise en demeure, si celle-ci est restée infructueuse, la mesure de résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation pour faute intervient sans que le Preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité au titre de son manque à gagner.

Article 21. DROIT DE CONTROLE DU BAILLEUR

Le Bailleur pourra à tout moment contrôler la construction du restaurant d'altitude et requérir des justifications comptables de l'exploitation du restaurant d'altitude.

Il pourra à tout moment, également, visiter les locaux et s'assurer plus généralement de l'exécution par le Preneur des obligations et charges résultant du présent Contrat.

TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 22. FRAIS ET PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent.

Les frais, taxes et émoluments des présentes auxquels sont assujettis, le cas échéant, l'enregistrement et la publication du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du Preneur.

Article 23. LOI APPLICABLE ET LITIGES

Le présent Contrat est régi, pour sa validité, son interprétation et son exécution, par le droit français. Les contestations relatives à l'interprétation ou l'exécution du Contrat qui s'élèveraient entre le Preneur et le Bailleur seront soumises au tribunal judiciaire de Gap, territorialement compétent.

Préalablement à tout recours contentieux, les Parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent contrat.

La Partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant la demande. La Partie ayant reçu la demande adressera une réponse écrite dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de celle-ci. Le défaut de réponse dans le délai vaut rejet de la tentative de résolution amiable. L'absence

de rapprochement dans les conditions prévues à l'alinéa précédent n'est pas une cause d'irrecevabilité d'un éventuel recours contentieux.

Article 24. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile à son siège social et le Bailleur en mairie de La-Salle-les-Alpes.

Article 25. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour l'exécution des formalités légales requises.

Article 26. ANNEXES

Les présentes annexes font partie intégrante du Contrat :

- Annexe 1 : Extrait du plan local d'urbanisme - OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas (UTN locale)
- Annexe n°2 : Prise en compte de la réglementation sur les établissements recevant du public
- Annexe n°3 : Projet de construction à mettre en œuvre par le Preneur
- Annexe n°4 : Plan de situation
- Annexe n°5 : Études de ruissellement et géotechniques (G1 faisabilité - juin 2025)

* *
*

Fait en deux exemplaires, à La-Salle-les-Alpes

La commune de La-Salle-Les-Alpes Représentée par son Maire Monsieur Emeric SALLE	Le Preneur La société X Représentée par X
---	--

ANNEXE 4

Études de ruissellement et géotechniques (G1 faisabilité) réalisées en juin 2025



Ingénierie géotechnique



PILOTER



TESTER



MESURER



SONDER



CALCULER

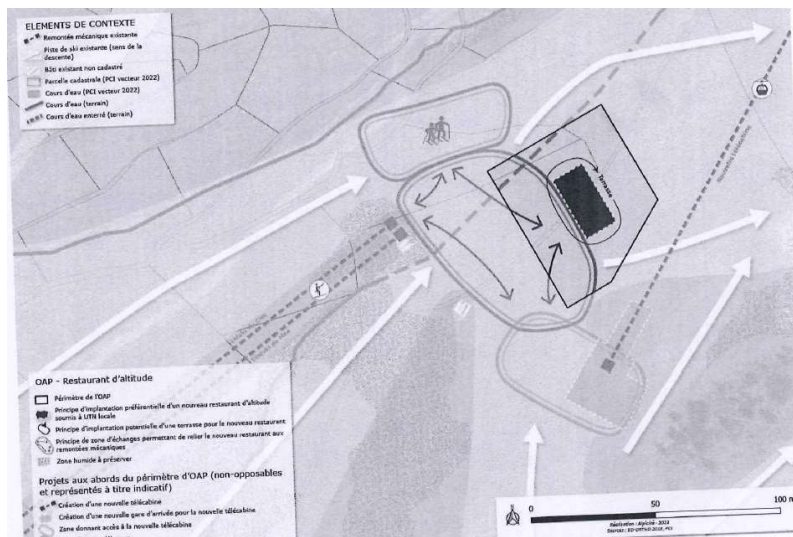


CONSEILLER



COMMUNE DE LA SALLE LES ALPES RESTAURANT ALTITUDE MEA PONTILLAS

LA SALLE LES ALPES (05)



ETUDE GEOTECHNIQUE PREALABLE PHASE Principes Généraux de Construction GIPGC

Référence : NT1_2503160s_V01_LA SALLE DES ALPES_RESTAURANT
MEA PONTILLAS_GIPGC

V03				
V02				
V01	25/06/2025	T. DIAWARA	F. JAYET	Etablissement du rapport
Indice	Date	Rédacteur	Vérificateur	Observations

SARL au capital de 19.000 €
RCS de Bourg-en-Bresse
Code APE 7112B
SIRET 493 774 111 00097

AGENCE SUD :
ZA ENTRAIGUES II
Lot n°1
05200 EMBRUN

Tél. : 09 50 21 14 25
sud@beconfluence.com
www.beconfluence.com

MASE
AMÉLIORER LA PERFORMANCE SSE

TABLE DES MATIERES

1.	INTRODUCTION.....	3
2.	DOCUMENTS ET DONNEES A DISPOSITION	4
3.	CONTEXTE GENERAL	4
4.	CONTEXTE GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE GENERAL	6
5.	ALEAS ET RISQUES NATURELS.....	6
6.	PROFONDEUR DE MISE HORS GEL DES INFRASTRUCTURES.....	8
7.	DESCRIPTION DU PROJET	8
8.	PROGRAMME DES INVESTIGATIONS.....	9
8.1.	Programme des investigations in situ et des essais laboratoires	9
8.2.	Reconnaitances géomorphologiques	9
8.3.	Lithologie	11
8.4.	Essais en laboratoire.....	11
8.5.	Essais de perméabilité	11
9.	CONTEXTE SISMIQUE	12
10.	ZONE D'INFLUENCE GEOTECHNIQUE DU PROJET (Z.I.G)	12
11.	PRINCIPES GENERAUX DE CONSTRUCTION.....	13
11.1.	Contraintes	13
11.2.	Fondations et niveau bas	13
11.3.	Terrassements généraux	13
11.1.	Conditions d'infiltration des eaux	14
12.	DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES PARTICULIERES VIS-A-VIS DES PHENOMENES DE RETRAIT GONFLEMENT	14
13.	ETUDES GEOTECHNIQUES ET HYDROGEOLOGIQUES COMPLEMENTAIRES, PRISE EN COMPTE DES ALEAS	14
14.	RECOMMANDATIONS GENERALES.....	15

ANNEXES

ANNEXE 1 : Missions géotechniques normalisées

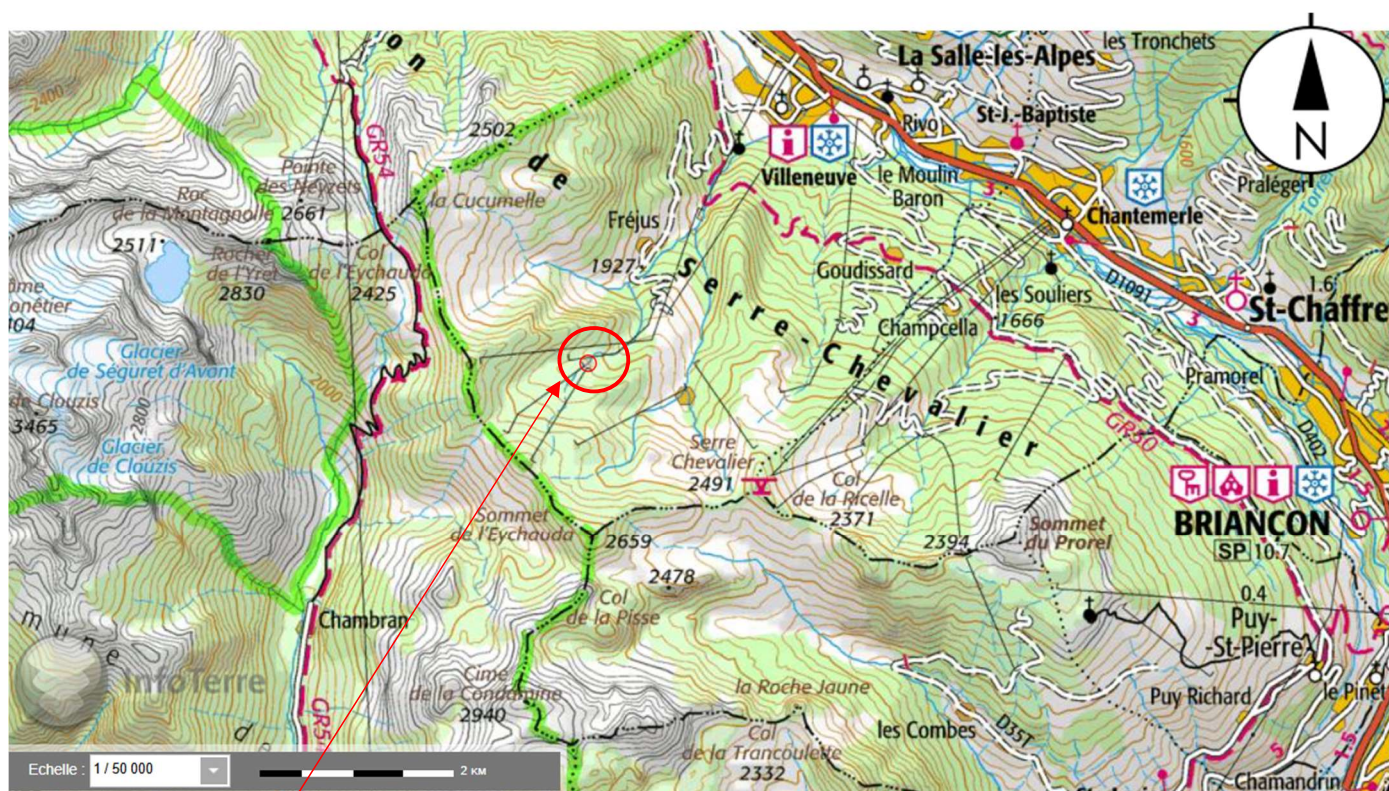
ANNEXE 2 : Plan d'implantation et résultats des sondages et essais en laboratoire

1. INTRODUCTION

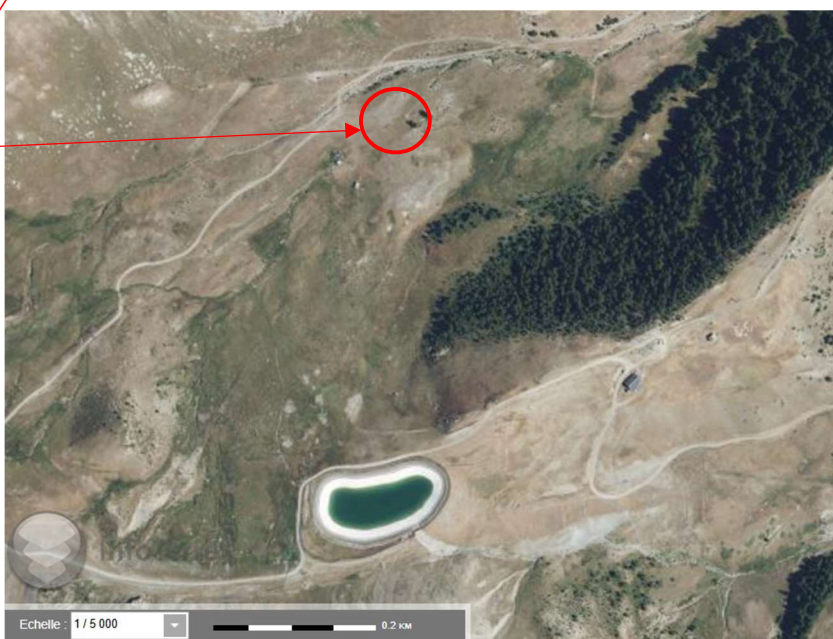
La COMMUNE DE LA SALLE DES ALPES projette la construction d'un restaurant sur la commune de LA SALLE DES ALPES (05). Dans ce cadre, elle a souhaité engager une étude géotechnique comportant :

- L'évaluation du contexte géotechnique général par le biais d'une enquête documentaire ;
- L'établissement d'une première définition du contexte géologique, hydrogéologique et géotechnique, avec l'identification des horizons porteurs potentiels, et une première évaluation de la Zone d'Influence géotechnique du projet ;
- La définition des principes généraux de construction envisageables, avec l'adaptation du projet au site, pour les fondations, les terrassements, les ouvrages enterrés,

La situation du projet est précisée ci-dessous :



Site étudié



Dans le cadre de ce projet, la COMMUNE DE LA SALLE DES ALPES a confié à CONFLUENCE une **mission d'étude géotechnique préalable – Phase Principes Généraux de Construction (G1PGC) au sens de la norme NFP 94-500 de novembre 2013**, qui fait l'objet du présent rapport.

Nous fournissons quelques extraits de cette norme en annexe 1 pour faciliter la compréhension des missions géotechniques et de la nécessité de leur enchaînement.

2. DOCUMENTS ET DONNEES A DISPOSITION

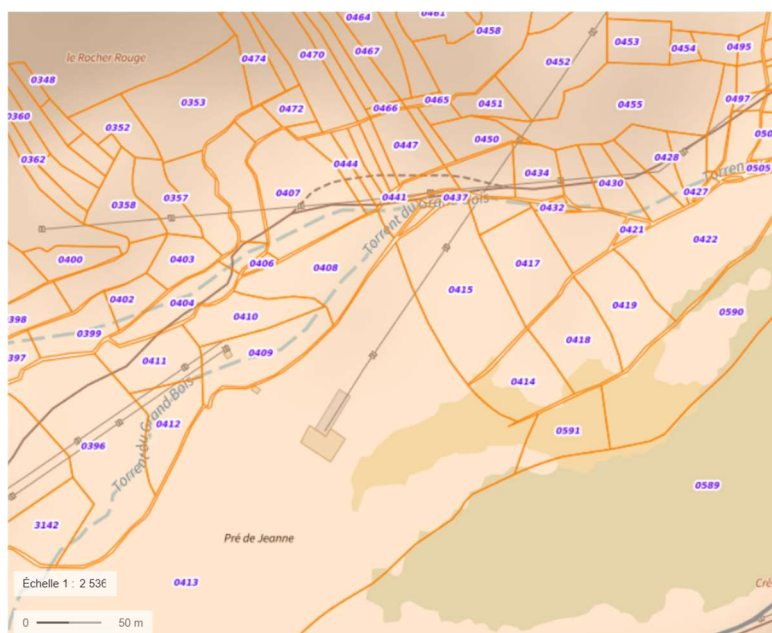
Dans l'état actuel du projet, et à la date de rédaction du présent rapport, les documents en notre possession pour réaliser l'étude sont les suivants :

- 1300A-PONTILLAS-DCE-001-Plan réseaux G2-ind1 réalisé en Aout 2024 ;
- Cahier des charges géotech DDT 05 ;
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) restaurant altitude Mea ;
- Croquis d'intention du restaurant Méa, réalisé le 25/10/2023 par DCSA Ingénieur Conseil ;
- Schéma raccordement G2 TC Pontillas.

Les hypothèses issues de ces différents documents seront à confirmer aux stades ultérieurs du projet et pourront engendrer une modification ou une adaptation des recommandations formulées dans le présent rapport.

3. CONTEXTE GENERAL

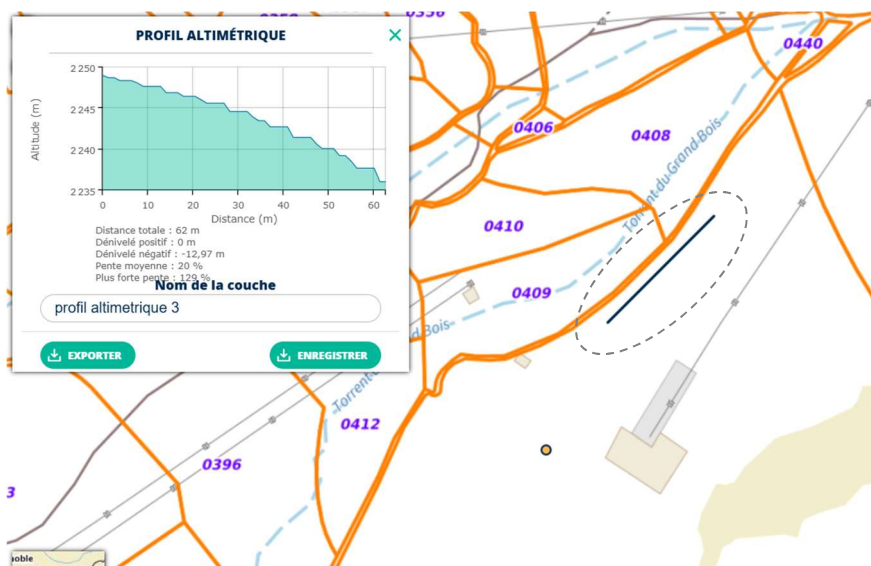
Le projet est implanté près du Pé de Jeanne sur la commune de la SALLE LES ALPES (05). Le site objet de l'étude est situé à cheval sur plusieurs parcelles.



Les parcelles et environnement proche sont actuellement occupées par :

- Végétation (herbes hautes, arbres) ;
- Arrivée cabine Pontillas à proximité de la zone d'étude ;
- Un cours d'eau (le torrent du Grand Bois).

La pente générale du secteur est globalement orientée SW-NE, elle est de l'ordre de 20 %. Le TN est actuellement compris entre les cotes approximatives 2250 et 2240 m NGF.



Pour ce projet il a été procédé à une inspection visuelle sommaire du secteur étudié à l'occasion de notre intervention sur site au mois de juin 2024. Les photographies suivantes illustrent la configuration des lieux à cette période :

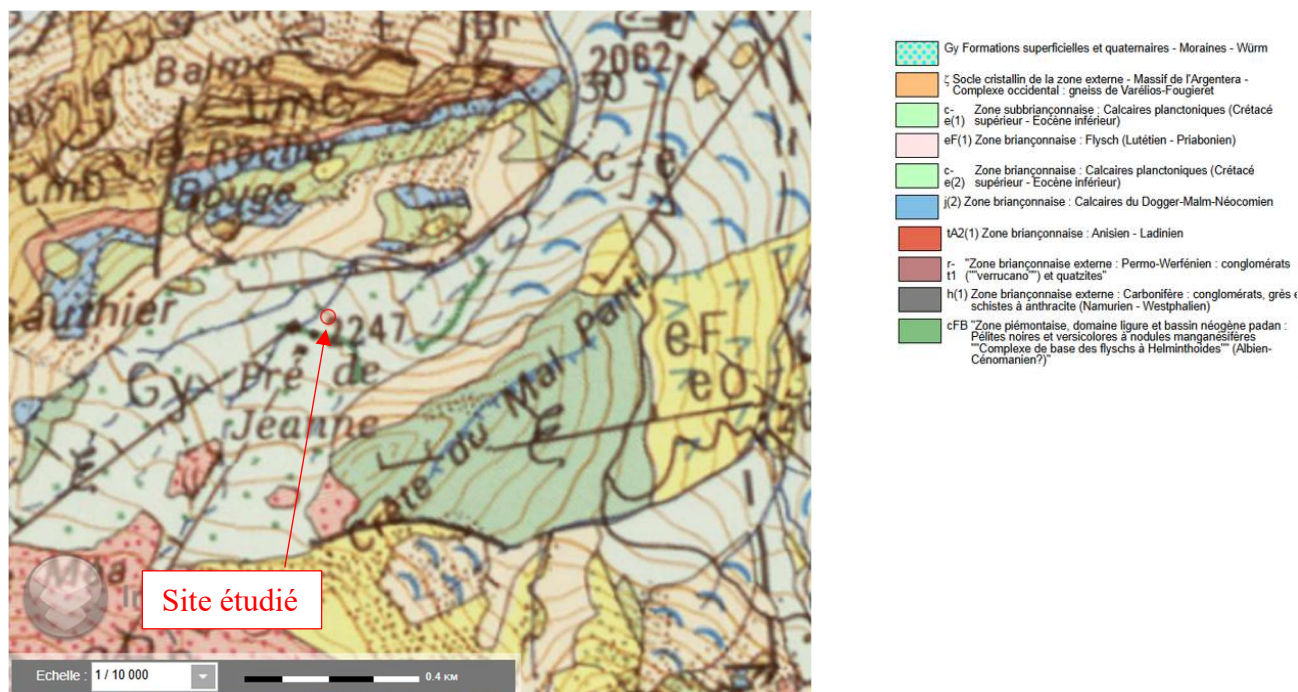


Les photos du site en date du 03/06/2025

4. CONTEXTE GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE GENERAL

Le secteur étudié s'inscrit dans un contexte de formation superficielles et quaternaires.

Un extrait de la carte géologique au 1/50 000^e et de la légende associée sont présentés ci-après :



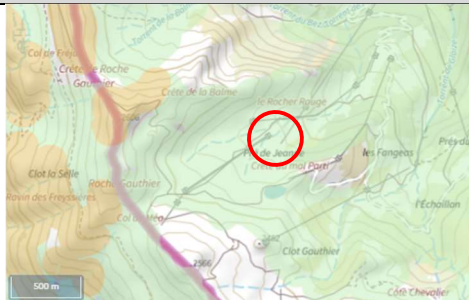
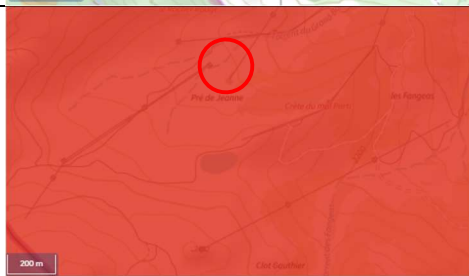
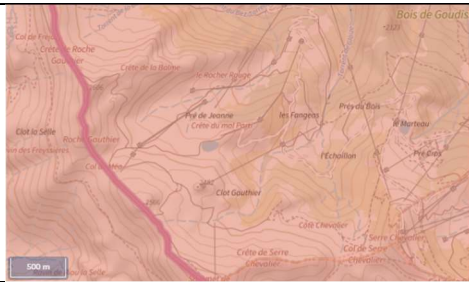
La commune de La Salle-les-Alpes se situe dans la vallée de la Guisane, à l'extrémité nord du département des Hautes-Alpes, en bordure nord-est du massif des Écrins. Cette région est caractérisée par une forte activité géologique alpine, avec une alternance de terrains alluviaux récents et de formations rocheuses issues des massifs cristallins et sédimentaires voisins.

Les fonds de vallée, notamment au niveau de Pré de Jeanne, sont principalement recouverts d'alluvions récentes, constituées de dépôts sablo-graveleux, parfois avec des passées de cailloutis et localement de blocs. En revanche, les versant sont généralement recouverts de matériaux morainiques d'épaisseur très variable.

Le contexte hydrogéologique général est marqué par des torrents de montagnes situés de part et d'autre de la zone d'étude ainsi que des résurgences supposées en amont et en aval de cette zone (Présence de végétaux hydrophiles dans les pelouses alpines).

5. ALEAS ET RISQUES NATURELS

Pour ce projet il a été effectué une enquête documentaire en relation avec les risques naturels susceptibles d'affecter le secteur ; les résultats sont présentés dans le tableau ci-après :

ALEAS	CARTE	Légende/information	Influence potentielle sur le projet
Retrait-gonflement des Argiles (*)		1 : Exposition faible 2 : Exposition moyenne 3 : Exposition fort	NON
Sismicité		1 - très faible 2 - faible 3 - modéré 4 - moyen 5 - fort	OUI (§10)
Cavités	Aucune cavité n'est répertoriée à moins de 1 km du site étudié.		NON
Mouvements de terrain		Glissement Eboulement Coulee Effondrement Erosion des berges Plusieurs mouvements de terrain (glissement/éboulement) sont répertoriés dans le secteur, dont un à proximité du site étudié.	OUI
Inondation et coulées de boue		Terrain non concerné par le risque d'inondation d'après le PPRN.	NON
Amiante (**)	Aléa non cartographié au droit du site		Hors mission
Radon		1 : potentiel radon faible 2 : potentiel radon moyen 3 : potentiel radon significatif	Hors mission

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle : *Non connu lors de la rédaction du présent rapport*

Remarques importantes :

- (*) Quelle que soit la zone d'aléa, le risque de retrait gonflement des argiles ne doit pas être négligé à priori. Néanmoins, au vu de la lithologie rencontrée, ce risque est considéré négligeable au droit du site.
 - (**) cette recherche ne porte pas sur le risque de présence d'amiante lié aux activités anthropiques. Il doit faire l'objet d'une étude environnementale/diagnostic de pollution spécifique, qui n'entre pas dans le cadre de notre mission géotechnique ;
 - cette recherche ne prend pas en compte les risques « avalanche », « tempête », « ruptures de barrages », qui nécessitent des études spécifiques et ne sont pas en lien direct avec la conception géotechnique du projet objet du présent rapport.
- Il convient de préciser que cet état des lieux des risques naturels évolue régulièrement, il n'est donc exact qu'à la date de rédaction du présent rapport.**

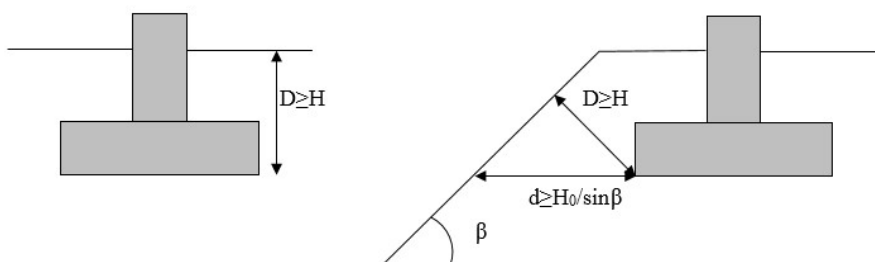
6. PROFONDEUR DE MISE HORS GEL DES INFRASTRUCTURES

D'après l'Eurocode 7 – NFP 94-261 et à l'amendement A1 de Février 2017, la profondeur de mise au hors-gel des infrastructures est donnée par la formule suivante :

$$Z_{mini} = 60 + \frac{(Altitude - 150)}{4000} \times 100$$

PROFONDEUR DE MISE HORS GEL DES FONDATIONS EUROCODE 7 - NF P 94-261 A1		
ALTITUDE DU SITE	2250,00	m
DEPARTEMENT	05	
	HAUTES-ALPES	
PROFONDEUR MINIMALE SELON DEPARTEMENT	60	cm
LA PROFONDEUR DE MISE HORS GEL EST DE :	112,5	cm

Les schémas suivants explicitent la prise en compte de cette profondeur :



7. DESCRIPTION DU PROJET

Les esquisses et plans fournis nous permettent de considérer les points suivants à ce stade des études :

- Le projet prévoit la réalisation d'un restaurant d'altitude à Méa ;
- L'infrastructure est partiellement enterrée au sein du terrain naturel, notamment coté amont de l'ouvrage (pour compenser la pente du terrain ;
- Une superstructure en rez de chaussée avec terrasses pour l'accueil des clients.

8. PROGRAMME DES INVESTIGATIONS

8.1. Programme des investigations in situ et des essais laboratoires

Le programme des investigations et des essais laboratoires a été réalisé suivant le descriptif suivant :

- Enquête géomorphologique sur site par un géologue ;
- Réalisation de 2 sondages visuels à la tarière diam 63 mm,
- Réalisation de 4 sondages à 6 m ou refus au pénétromètre statique-dynamique lourd ;
- Réalisation de 2 essais de perméabilité type MATSUO ;
- 1 essais en laboratoire de type analyse GTR (Y/c VBS et teneur en eau).

Les sondages ont été implantés en fonction de la position prévisionnelle du projet et des contraintes liées aux accès, notamment les fortes pentes en partie aval de la zone d'étude.

L'implantation des sondages est précisée sur le plan d'implantation fourni en annexe 2.

8.2. Reconnaissances géomorphologiques

Les reconnaissances réalisées sur la zone d'étude nous permettent de préciser les points suivants :

Du point de vue de la stabilité générale du site :

- Le projet s'inscrit dans un contexte de placage morainique et aucun affleurement rocheux n'est observée sur la zone d'étude ; L'épaisseur de ce manteau morainique est donc probablement importante ;
- Le projet est situé en aval d'un replat topographique, en sommet de pente naturelle ;
- Les formations superficielles ne présentent aucun signe d'instabilité (superficielle ou profonde) et aucun phénomène de glissement de terrain n'est suspecté sur la zone d'étude.

Du point de vue hydrogéologique :

- Les écoulements superficiels de type torrent de montagne sont bien canalisés le long des dépressions naturelles existantes de part et d'autre de la zone d'étude ;
- Un torrent est observable en amont de la zone potentielle d'implantation du projet ; Ce torrent est entièrement collecté et dévié dans une buse en béton en amont de la zone de replat ;
- De nombreuses résurgences naturelles sont aussi remarquables en amont du replat évoqué ; L'ensemble de ces eaux résurgentes sont aussi collectées et évacuées au sein d'un réseau ;
- On note l'absence de résurgence naturelle dans la zone d'implantation du projet ; Par ailleurs, aucun niveau d'eau n'est observé sous les points de sondages.



VUE DU SITE DEPUIS L'AVAL

Torrent côté sud, bien
canalisé



Creux topographique

Torrent côté nord, bien
canalisé



Torrent amont, busé au
niveau de l'installation



Zone de résurgence
printanières, collectées en point
bas, au niveau de l'installation



VUES DU SITE DEPUIS L'AMONT

8.3. Lithologie

Les différentes investigations in-situ permettent d'établir la lithologie suivante, de haut en bas, au droit de nos sondages :

[TV] **Terre végétale** d'une épaisseur de l'ordre de 15 cm.

[M] **Moraine limono-argileux contenant des blocs et graviers*** : ils sont approximativement rencontrés à partir de 0.15 à 0.20 m de profondeur et jusqu'à la fin des sondages. Il faut aussi prendre en compte la possibilité que leur nature soit encore plus hétérogène que celle mise en évidence par nos sondages.

* Au regard du contexte, la présence possible d'un horizon de remblais en matériaux du site reste possible (Reprofilage des terrains liés à l'exploitation de la station de ski).

8.4. Essais en laboratoire

Type d'essai	Profondeur	Horizon testée	Résultat	Observations
Identification GTR	FT 1 – 0.80 m	Moraine sup	CLAS. B5	-
Valeur au Bleu VBS			0,61	
Teneur en eau			13,6 %	

On peut se référer au bulletin du LCPC n°229, qui permet d'évaluer la sensibilité au phénomène de retrait-gonflement, en fonction de la VBS et du passant à 80 µm ; avec VBS = 0,61 et Passant à 80 µm = 25 %, cette sensibilité peut être qualifiée **de faible**.

Sur la base de ces résultats, on peut donc estimer que la sensibilité au retrait-gonflement de l'échantillon testé n'est donc pas avérée.

TABLEAU I
Valeurs indicatives des paramètres d'identification des sols susceptibles de variation de volume

Paramètres d'identification			Susceptibilité de variation de volume du sol
Indice de plasticité (%)	Pourcentage de passant au tamis de 80 µm	Valeur de bleu V_{BS} (NF P 94-068)	
> 30	> 90 %	> 6	Forte
$15 < I_p < 30$	> 50 %	$2 < V_{BS} < 6$	Moyenne
< 15	< 50 %	< 2	Faible

8.5. Essais de perméabilité

Les essais de perméabilité EI de type MATSUO ont été réalisés dans les sondages réalisés à la tarière. Les résultats de ces essais de perméabilité sont récapitulés dans le tableau suivant :

Essai	Profondeur essai (m)	Formation testée	Lithologie	K (m/s)
EI1	0.24 m	[R]	Limon argileux à graviers	6.3×10^{-6}
EI2	1.7 m	[R]	Limon argileux à graviers	9.4×10^{-7}

9. CONTEXTE SISMIQUE

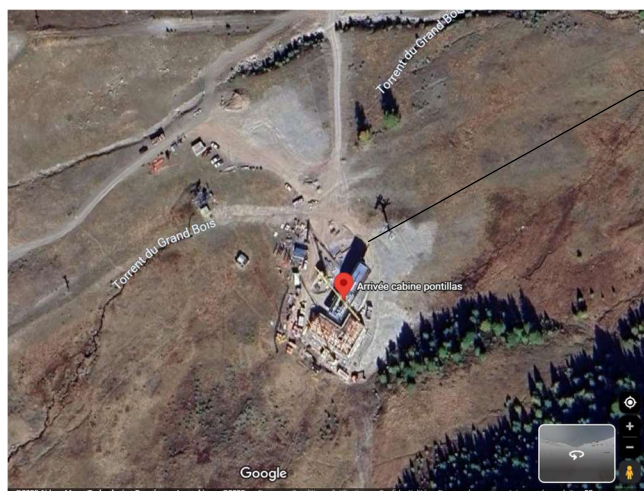
Zone sismique	4	Moyenne
Catégorie d'importance de l'ouvrage supposée (*)	III	Ouvrages dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique
Nécessité de prise en compte des préconisations parasismiques	Oui	
Nécessité de prise en compte du risque de liquéfaction	Oui (à évaluer au stade ultérieur du projet)	

(*) cette hypothèse de catégorie formulée par CONFLUENCE devra être confirmée par le Maître d'Ouvrage, et pourra engendrer une modification du présent rapport.

10. ZONE D'INFLUENCE GEOTECHNIQUE DU PROJET (Z.I.G)

Pour ce projet, et sur la base des informations actuellement en notre possession, on peut identifier les ouvrages ou aménagements suivants situés dans sa Zone d'Influence Géotechnique (Z.I.G) :

- A l'Est du terrain étudié, les parcelles environnantes sont dépourvues de toute infrastructure et présentent une couverture végétale naturelle ;
- La zone d'étude est bordée par l'arrivée de la cabine de Pontillas, qui constitue sa bordure Sud ;
- Notre terrain d'étude est bordé au nord par le torrent du Grand Bois.



Arrivée de la télécabine de Pontillas

La conception géotechnique du projet prend en compte ces aménagements au stade de cette phase G1PGC. Au stade ultérieur du projet et notamment en fonction de l'évolution de ses caractéristiques (implantation sur la parcelle, importance des sous-sols, terrassements, gestion des eaux et drainage, etc...), la Z.I.G. devra être actualisée et la conception géotechnique du projet devra être adaptée en conséquence.

Au regard du contexte géologique et hydrogéologique observé, **l'influence du projet sur l'environnement, et notamment les circulations d'eau naturelles pourra être considéré comme très faible.**

11. PRINCIPES GENERAUX DE CONSTRUCTION

11.1. Contraintes

D'après le contexte du site, les résultats des sondages réalisés, et les caractéristiques connues du projet, les contraintes du site sont les suivantes :

- Le projet est situé sur un terrain en pente ;
- En l'état actuel, l'accès au site est difficile et le terrain présente des pentes très variables, notamment fortes en aval du projet.

11.2. Fondations et niveau bas

Les fondations pourront être de type superficielles, filantes et/ou ponctuelles, avec un ancrage dans la formation morainique à blocs et graviers.

Vis à vis de la réglementation vis-à-vis du séisme, on devra aussi respecter les recommandations suivantes :

- Système de fondation homogène par corps de bâtiment, sauf mise en place de joints parasismiques ;
- Éviter ou limiter les fondations isolées, assurer un liaisonnement par des longrines /tirants parasismiques ;
- Garantir un sol de fondation homogène pour l'ensemble des appuis ;
- Séparer les parties avec sous-sol des parties en RdC, par un joint parasismique.

Les éléments de bâtis présentant des caractéristiques différentes (géométrie, descentes de charges, horizon de fondation, etc...) devront être désolidarisés par un joint de dilatation pour éviter un risque de tassements différentiels.

La profondeur hors-gel devra être respectée en tout point de la construction. Par ailleurs, compte tenu de la nature meuble des sols de fondations, une conception de l'ouvrage en matériaux « souples » devra être privilégiée (choix des matériaux de construction des superstructures adaptés aux phénomènes de tassements différentiels légers)

En fonction de la destination des locaux, le niveau bas pourra être envisagé soit sur vide sanitaire avec dalle et plancher porté, soit en terre-plein avec désolidarisation du dallage réalisé sur remblais techniques.

En phase Avant-Projet, Projet puis Exécution, il sera nécessaire de vérifier l'ensemble des Etats Limites susceptibles d'affecter les fondations de l'ouvrage : instabilité d'ensemble, défaut de capacité portante-rupture par poinçonnement, rupture par glissement, rupture combinée dans le terrain et la fondation, rupture de la structure du fait des mouvements de la fondation, rotation-tassements ou déplacements excessifs, soulèvements excessifs sous l'effet du gonflement du sol-du gel ou d'autres causes, vibrations inadmissibles.

11.3. Terrassements généraux

Les terrassements des formations meubles pourront être réalisés avec les moyens d'extractions courants, mais pourraient nécessiter des engins de forte puissance.,.

Lors des terrassements, des dispositions seront prises pour ne pas détériorer les sols supports notamment vis-à-vis des conditions météorologiques. Par ailleurs, les pentes des talus de terrassements provisoires devront être adaptés au contexte hydrique du sol (période sèche à privilégier).

Dans ce contexte et au stade actuel de nos connaissances du projet (Faible encastrement attendu au sein du terrain naturel et possibilité de terrassements en déblais coté amont, la mise en œuvre de soutènements provisoires des fouilles ne paraît pas indispensable.

11.1. Conditions d'infiltration des eaux

Au regard des points suivants :

- Perméabilités faibles au droit des points testés ;
- Topographie en pente forte à l'aval du projet ;
- Fraction fine relativement importante au sein des formations morainiques locales ;

la mise en œuvre de système d'infiltration des eaux reste fortement déconseillé au droit de la zone d'étude.

12. DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES PARTICULIERES VIS-A-VIS DES PHENOMENES DE RETRAIT GONFLEMENT

Nous avons mis en évidence que ce projet s'inscrit dans une zone cartographiée montrant une sensibilité « faible » des argiles aux phénomènes de retrait-gonflement.

Au regard du contexte géologique et hydrogéologique reconnu, les prescriptions suivantes restent néanmoins à retenir :

- Aménager la périphérie des constructions avec des pentes permettant l'éloignement des eaux de ruissellement,
- Proscrire toute infiltration d'eaux de pluie ou de drainage à proximité ou en amont hydraulique des constructions ; il en est de même pour d'éventuels rejets liés à un dispositif d'assainissement autonome,
- Couler les fondations à pleine fouille.

13. ETUDES GEOTECHNIQUES ET HYDROGEOLOGIQUES COMPLEMENTAIRES, PRISE EN COMPTE DES ALEAS

Pendant les phases de conception du projet, il sera nécessaire de réaliser des études géotechniques complémentaires (G2AVP, G2PRO) pour :

- Confirmer/adapter le mode de fondation à prévoir en fonction des caractéristiques du projet ;
- Définir la contrainte admissible du sol d'ancrage et les tassements attendus, selon les charges attendues sur fondations ;
- Définir les conditions de terrassements provisoires et/ ou définitifs ;
- Préciser les modalités de gestion des eaux pluviales et de drainage avec notamment le dimensionnement d'un système écrêteur de crues.

14. RECOMMANDATIONS GENERALES

Les analyses et recommandations du présent rapport sont basées sur les résultats des sondages, dont l'emplacement est précisé sur le plan d'implantation fourni en Annexe 2. **Des variations entre ces sondages restent possibles.**

La remise de ce rapport et ses annexes correspond à l'achèvement de notre mission d'étude géotechnique préalable phase Principes Généraux de Construction G1PGC qui nous a été confiée.

Conformément à la nature de notre mission, notre rapport ne doit pas être utilisé pour établir une estimation du coût des ouvrages, qui entre dans le cadre d'une étude de projet de type G2PRO/ACT.

Conformément à la norme NFP 94-500, dont nous fournissons quelques extraits en annexe 1 pour faciliter la compréhension, ce projet nécessitera de respecter l'enchaînement des missions géotechniques.

Nous sommes à la disposition des différents intervenants pour assurer une ou plusieurs de ces missions.

Notre mission ne porte pas sur l'analyse environnementale du site, ni sur les aspects pollution des sols.

**ANNEXE 1 : Missions géotechniques normalisées
Selon la norme NF P 94-500 de novembre 2013**

(3 pages)

ANNEXE EXTRAIT DE LA NORME FRANCAISE SUR LES MISSIONS D'INGENIERIE GEOTECHNIQUE (NF P 94 500 de novembre 2013)

CLASSIFICATION DES MISSIONS D'INGENIERIE GEOTECHNIQUE TYPES

L'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étapes 1 à 3) doit suivre les étapes de conception et de réalisation de tout projet pour contribuer à la maîtrise des risques géotechniques. Le maître d'ouvrage ou son mandataire doit faire réaliser successivement chacune de ces missions par une ingénierie géotechnique. Chaque mission s'appuie sur des données géotechniques adaptées issues d'investigations géotechniques appropriées.

ÉTAPE 1 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE PRÉALABLE (G1)

Cette mission exclut toute approche des quantités, délais et coûts d'exécution des ouvrages géotechniques qui entre dans le cadre de la mission d'étude géotechnique de conception (étape 2). Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire. Elle comprend deux phases :

Phase Étude de Site (ES)

Elle est réalisée en amont d'une étude préliminaire, d'esquisse ou d'APS pour une première identification des risques géotechniques d'un site.

- Faire une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.
- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un rapport donnant pour le site étudié un modèle géologique préliminaire, les principales caractéristiques géotechniques et une première identification des risques géotechniques majeurs.

Phase Principes Généraux de Construction (PGC)

Elle est réalisée au stade d'une étude préliminaire, d'esquisse ou d'APS pour réduire les conséquences des risques géotechniques majeurs identifiés. Elle s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées.

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un rapport de synthèse des données géotechniques à ce stade d'étude (première approche de la ZIG, horizons porteurs potentiels, ainsi que certains principes généraux de construction envisageables (notamment fondations, terrassements, ouvrages enterrés, améliorations de sols).

ÉTAPE 2 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE DE CONCEPTION (G2)

Cette mission permet l'élaboration du projet des ouvrages géotechniques et réduit les conséquences des risques géotechniques importants identifiés. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'oeuvre ou intégrée à cette dernière.

Elle comprend trois phases :

Phase Avant-projet (AVP)

Elle est réalisée au stade de l'avant-projet de la maîtrise d'œuvre et s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées.

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un rapport donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade de l'avant-projet, les principes de construction envisageables (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions générales vis-à-vis des nappes et des avoisinants), une ébauche dimensionnelle par type d'ouvrage géotechnique et la pertinence d'application de la méthode observationnelle pour une meilleure maîtrise des risques géotechniques.

Phase Projet (PRO)

Elle est réalisée au stade du projet de la maîtrise d'œuvre et s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées suffisamment représentatives pour le site.

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un dossier de synthèse des hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade du projet (valeurs caractéristiques des paramètres géotechniques en particulier), des notes techniques donnant les choix constructifs des ouvrages géotechniques (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions vis-à-vis des nappes et des avoisinants), des notes de calcul de dimensionnement, un avis sur les valeurs seuils et une approche des quantités.

Phase DCE / ACT

Elle est réalisée pour finaliser le Dossier de Consultation des Entreprises et assister le maître d'ouvrage pour l'établissement des Contrats de Travaux avec le ou les entrepreneurs retenus pour les ouvrages géotechniques.

- Établir ou participer à la rédaction des documents techniques nécessaires et suffisants à la consultation des entreprises pour leurs études de réalisation des ouvrages géotechniques (dossier de la phase Projet avec plans, notices techniques, cahier des charges particulières, cadre de bordereau des prix et d'estimatif, planning prévisionnel).
- Assister éventuellement le maître d'ouvrage pour la sélection des entreprises, analyser les offres techniques, participer à la finalisation des pièces techniques des contrats de travaux.

ÉTAPE 3 : ÉTUDES GÉOTECHNIQUES DE RÉALISATION (G3 et G 4, distinctes et simultanées)

ÉTUDE ET SUIVI GÉOTECHNIQUES D'EXECUTION (G3)

Cette mission permet de réduire les risques géotechniques résiduels par la mise en oeuvre à temps de mesures correctives d'adaptation ou d'optimisation. Elle est confiée à l'entrepreneur sauf disposition contractuelle contraire, sur la base de la phase G2 DCE/ACT.

Elle comprend deux phases interactives :

Phase Étude

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Étudier dans le détail les ouvrages géotechniques : notamment établissement d'une note d'hypothèses géotechniques sur la base des données fournies par le contrat de travaux ainsi que des résultats des éventuelles investigations complémentaires, définition et dimensionnement (calculs justificatifs) des ouvrages géotechniques, méthodes et conditions d'exécution (phasages généraux, suivis, auscultations et contrôles à prévoir, valeurs seuils, dispositions constructives complémentaires éventuelles).
- Élaborer le dossier géotechnique d'exécution des ouvrages géotechniques provisoires et définitifs : plans d'exécution, de phasage et de suivi.

Phase Suivi

- Suivre en continu les auscultations et l'exécution des ouvrages géotechniques, appliquer si nécessaire des dispositions constructives prédéfinies en phase Étude.
- Vérifier les données géotechniques par relevés lors des travaux et par un programme d'investigations géotechniques complémentaire si nécessaire (le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats).
- Établir la prestation géotechnique du dossier des ouvrages exécutés (DOE) et fournir les documents nécessaires à l'établissement du dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO)

SUPERVISION GÉOTECHNIQUE D'EXECUTION (G4)

Cette mission permet de vérifier la conformité des hypothèses géotechniques prises en compte dans la mission d'étude et suivi géotechniques d'exécution. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'oeuvre ou intégrée à cette dernière.

Elle comprend deux phases interactives :

Phase Supervision de l'étude d'exécution

- Donner un avis sur la pertinence des hypothèses géotechniques de l'étude géotechnique d'exécution, des dimensionnements et méthodes d'exécution, des adaptations ou optimisations des ouvrages géotechniques proposées par l'entrepreneur, du plan de contrôle, du programme d'auscultation et des valeurs seuils.

Phase Supervision du suivi d'exécution

- Par interventions ponctuelles sur le chantier, donner un avis sur la pertinence du contexte géotechnique tel qu'observé par l'entrepreneur (G3), du comportement tel qu'observé par l'entrepreneur de l'ouvrage et des avoisinants concernés (G3), de l'adaptation ou de l'optimisation de l'ouvrage géotechnique proposée par l'entrepreneur (G3).
- donner un avis sur la prestation géotechnique du DOE et sur les documents fournis pour le DIUO.

DIAGNOSTIC GÉOTECHNIQUE (G5)

Pendant le déroulement d'un projet ou au cours de la vie d'un ouvrage, il peut être nécessaire de procéder, de façon strictement limitative, à l'étude d'un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques, dans le cadre d'une mission ponctuelle. Ce diagnostic géotechnique précise l'influence de cet ou ces éléments géotechniques sur les risques géotechniques identifiés ainsi que leurs conséquences possibles pour le projet ou l'ouvrage existant.

- Définir, après enquête documentaire, un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Étudier un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques (par exemple soutènement, causes géotechniques d'un désordre) dans le cadre de ce diagnostic, mais sans aucune implication dans la globalité du projet ou dans l'étude de l'état général de l'ouvrage existant.
- Si ce diagnostic conduit à modifier une partie du projet ou à réaliser des travaux sur l'ouvrage existant, des études géotechniques de conception et/ou d'exécution ainsi qu'un suivi et une supervision géotechniques seront réalisés ultérieurement, conformément à l'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étape 2 et/ou 3).

SCHEMAS D'ENCHAÎNEMENT DES MISSIONS TYPES D'INGENIERIE GEOTECHNIQUE

Enchaînement des missions G1 à G4	Phases de la maîtrise d'oeuvre	Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission		Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques	Niveau de management des risques géotechniques attendu	Prestations d'investigations géotechniques à réaliser
Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1)		Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES)		Spécificités géotechniques du site	Première identification des risques présentés par le site	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
	Étude préliminaire, esquisse, APS	Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC)		Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site	Première identification des risques pour les futurs ouvrages	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
Étape 2 : Étude Géotechnique de conception (G2)	AVP/APD	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP)		Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet	Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels avec détection au plus tôt de leur survenance	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	PRO	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Projet (PRO)		Conception et justifications du projet		Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	DCE/ACT	Étude géotechnique de conception (G2) Phase DCE / ACT		Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux		
Étape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4)		A la charge de l'entreprise	A la charge du maître d'ouvrage			
	EXE/VISA	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Étude (en interaction avec la phase suivi)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision de l'étude géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision du suivi)	Étude d'exécution conforme aux exigences du projet, avec maîtrise de la qualité, du délai et du coût	Identification des risques résiduels, mesures correctives, contrôle du management des risques résiduels (réalité des actions, vigilance, mémorisation, capitalisation des retours d'expérience)	Fonction des méthodes de construction et des adaptations proposées si des risques identifiés surviennent
	DET/AOR	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Suivi (en interaction avec la phase Étude)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision de l'étude)	Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage		Fonction du contexte géotechnique observé et du comportement de l'ouvrage et des avoisinants en cours de travaux
À toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant	Diagnostic	Diagnostic géotechnique (G5)		Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant	Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés	Fonction de l'élément géotechnique étudié

ANNEXE 2 : Plan d'implantation et résultats des sondages et essais en laboratoire (CONFLUENCE)

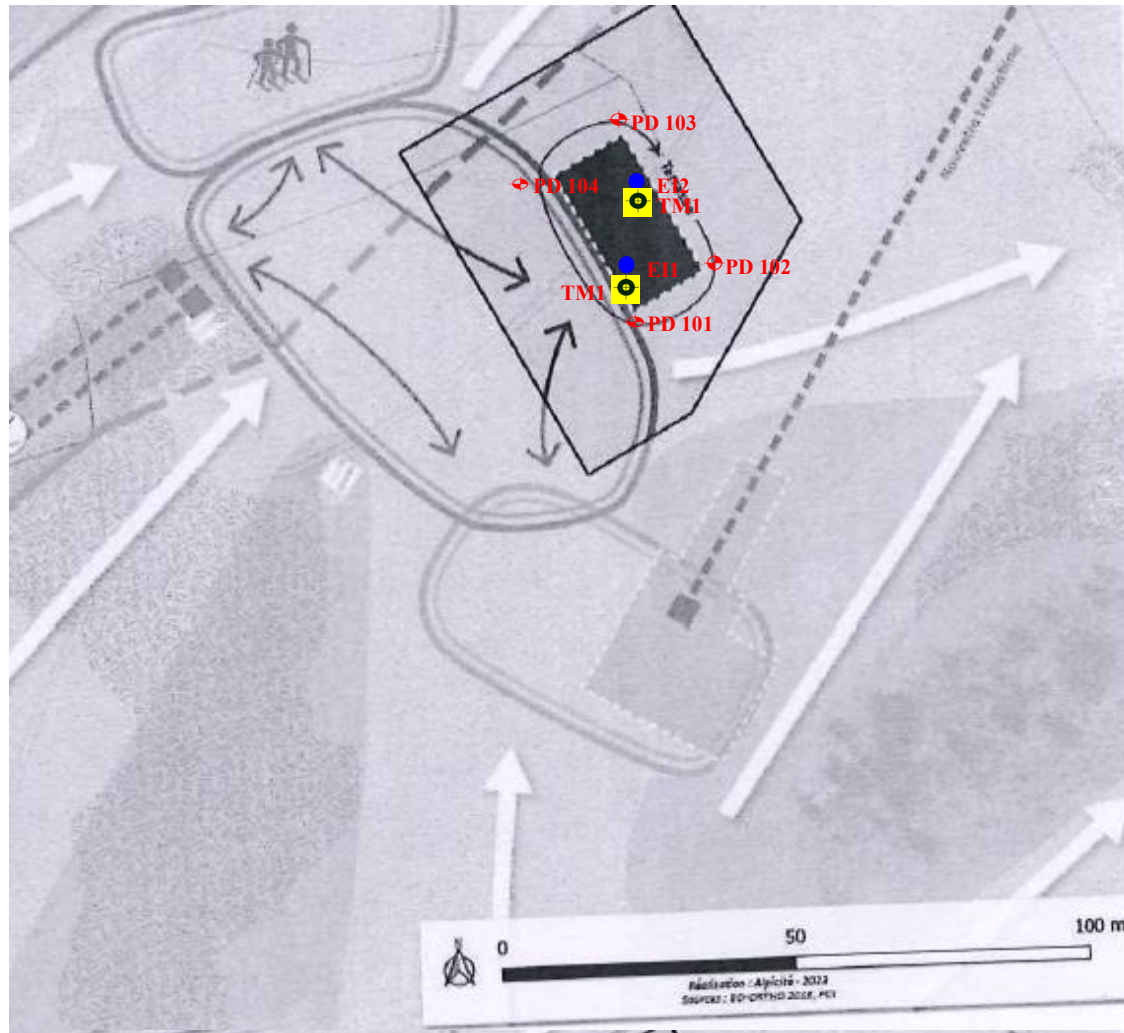


Ingénierie géotechnique

PROJET		RESTAURANT ALTITUDE MEA PONTILLAS		
N° 2503160s				
PLAN		N°1	Plan d’implantation des sondages	
B				
A				
0	03/06/2025	T. DIAWARA	F. JAYET	Etablissement du document
Indice	Date	Rédacteur	Vérificateur	Observations

Légende :

	PDi – sondage au pénétromètre dynamique
	Eli – essai de perméabilité
	TMi – sondage à la tarière manuelle





CHANTIER : LA SALLE DES ALPES (05)
AFFAIRE : 2503160s REFERENCE : NT1_2503160s

LA COMMUNE
DE LA SALLE
DES ALPES

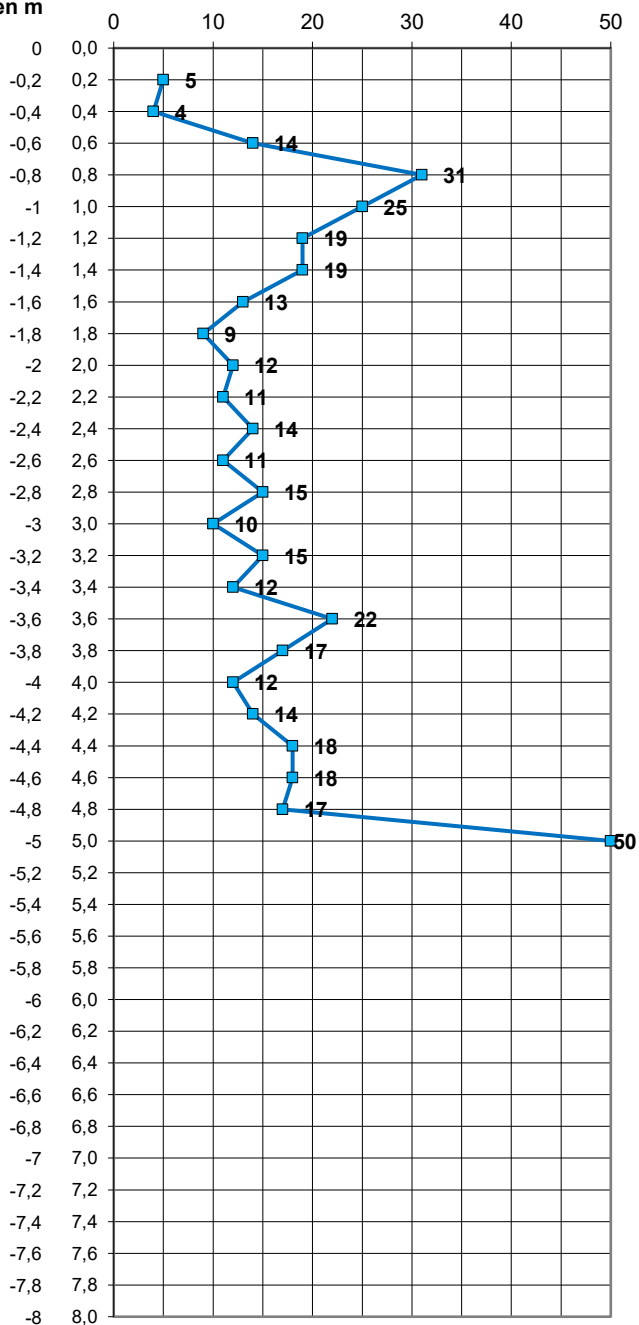
SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE 1/50

REFERENCES SONDAGE : PD n°101 Z = m NGF DATE : 03/06/2025

Pas de mesure (cm) :	20	Masse mouton (kg) :	63,5
Section de pointe (cm²):	20	Masse enclume (kg) :	0,5
hauteur de chute (cm) :	75	Masse tige (kg)	6,2

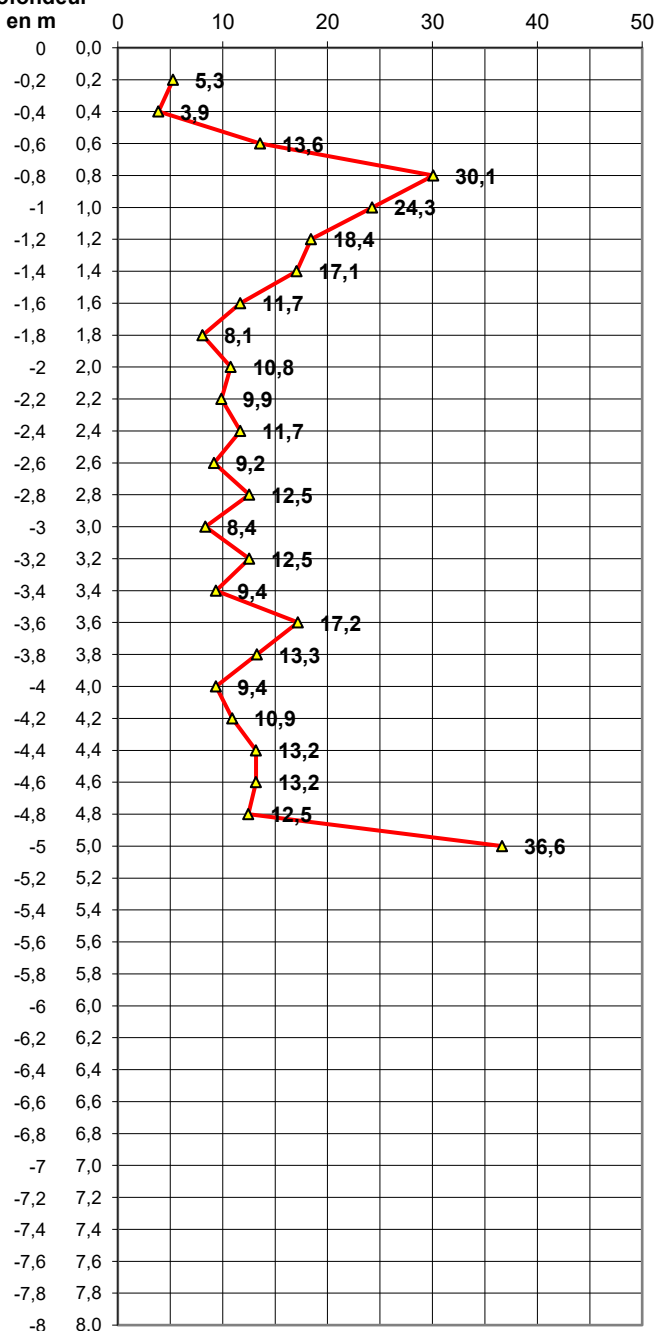
Côte et
profondeur
en m

Nombre de coups



Côte et
profondeur
en m

Résistance dynamique apparente Rd en MPa



OBSERVATIONS :

éboulé à m
Refus à 5 m
Eau à m



CHANTIER : LA SALLE DES ALPES (05)
AFFAIRE : 2503160s REFERENCE : NT2_2503160s

CLIENT :

LA COMMUNE
DE LA SALLE
DES ALPES

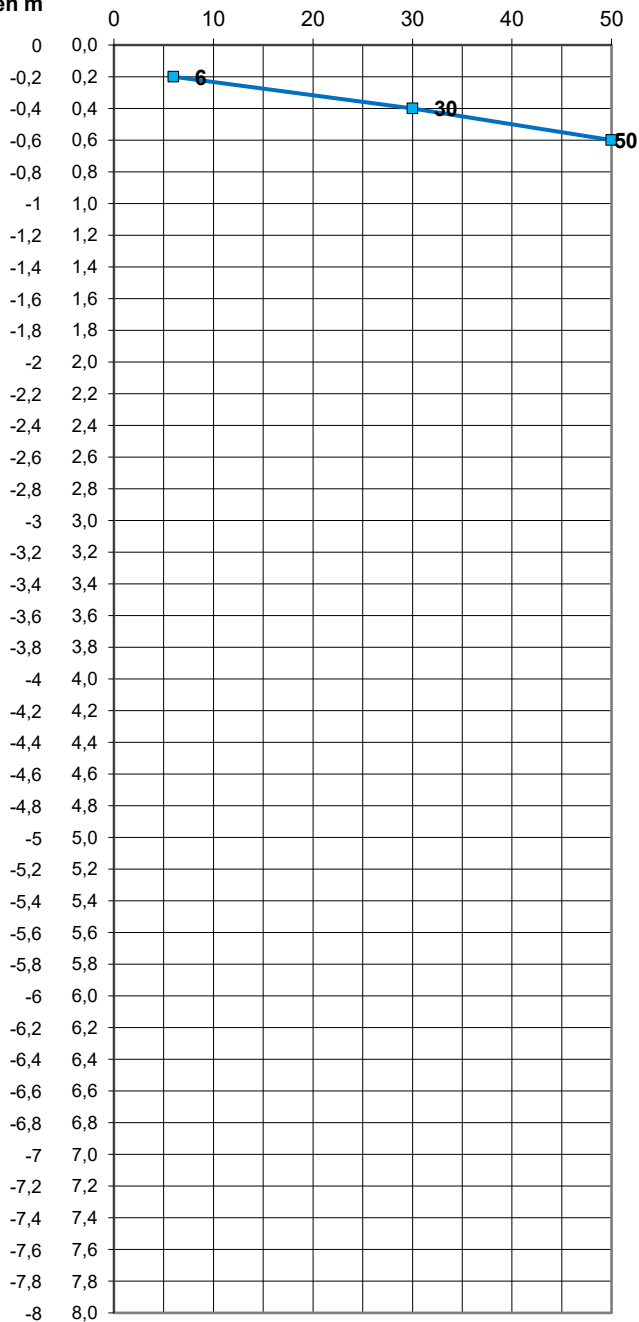
SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE 1/50

REFERENCES SONDAGE : PD n°102 Z = m NGF DATE : 03/06/2025

Pas de mesure (cm) : 20 Masse mouton (kg) : 63,5
Section de pointe (cm²) : 20 Masse enclume (kg) : 0,5
hauteur de chute (cm) : 75 Masse tige (kg) : 6,2

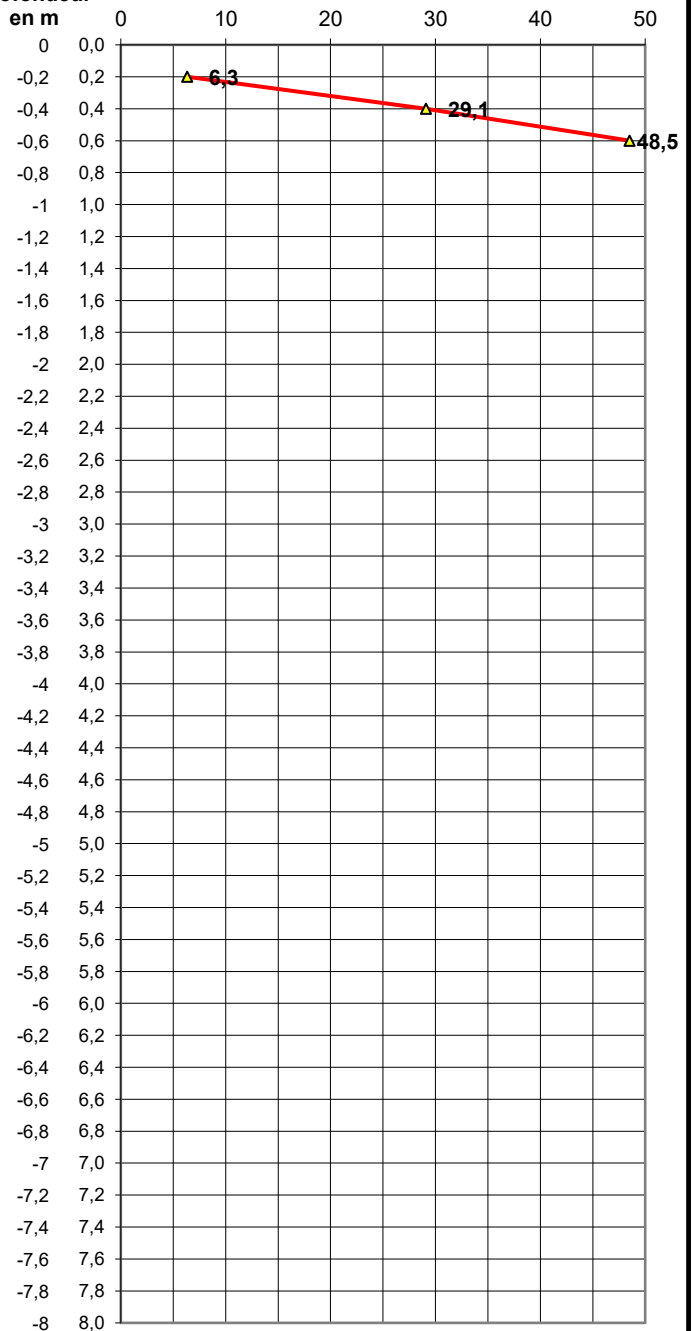
Côte et
profondeur
en m

Nombre de coups



Côte et
profondeur
en m

Résistance dynamique apparente Rd en MPa



OBSERVATIONS :

éboulé à m
Refus à 0,6 m
Eau à m



Ingénierie géotechnique

CHANTIER : LA SALLE DES ALPES (05)
AFFAIRE : 2503160s REFERENCE : NT2_2503160s

CLIENT :

LA COMMUNE
DE LA SALLE
DES ALPES

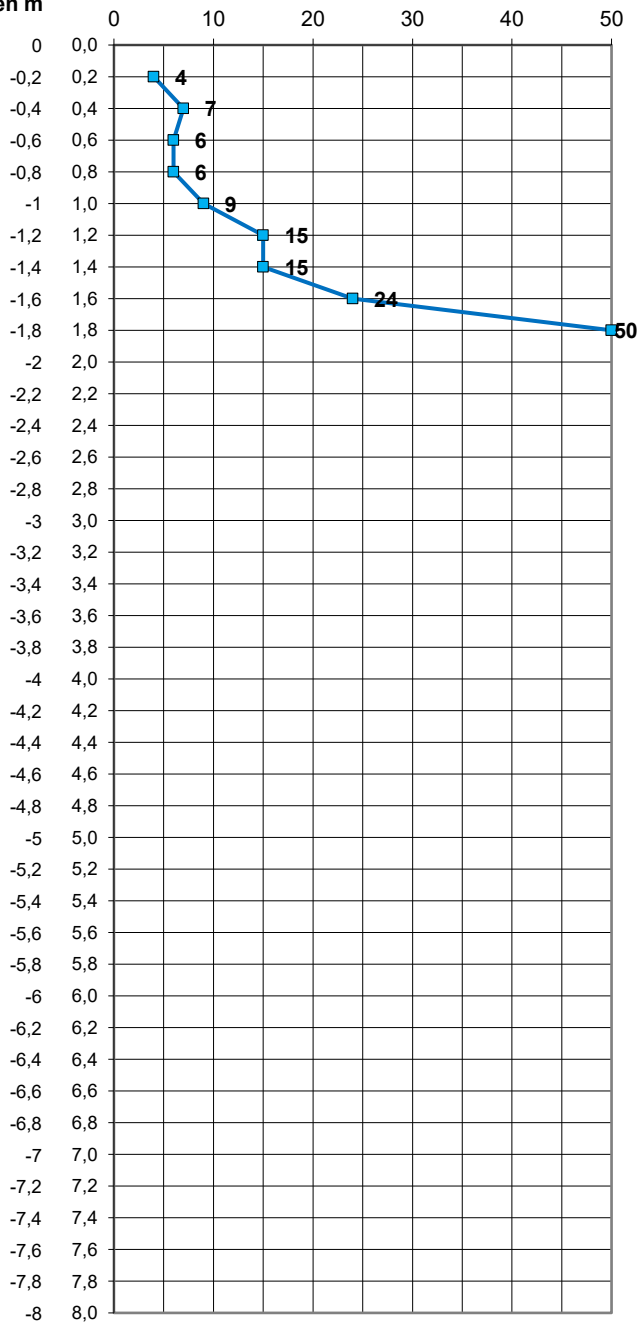
SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE 1/50

REFERENCES SONDAGE : PD n°103 Z = m NGF DATE : 03/06/2025

Pas de mesure (cm) : 20 Masse mouton (kg) : 63,5
Section de pointe (cm²) : 20 Masse enclume (kg) : 0,5
hauteur de chute (cm) : 75 Masse tige (kg) : 6,2

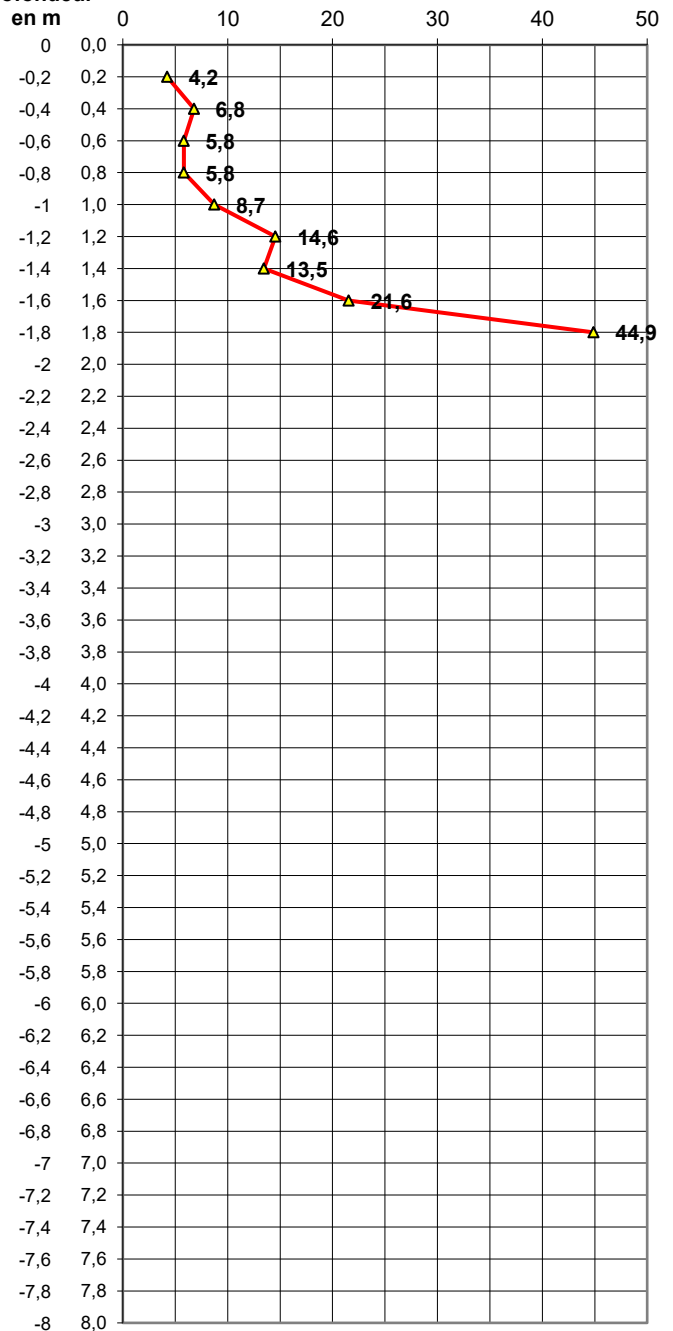
Côte et
profondeur
en m

Nombre de coups



Côte et
profondeur
en m

Résistance dynamique apparente Rd en MPa



OBSERVATIONS :

éboulé à m
Refus à 1,8 m
Eau à m



Ingénierie géotechnique

CHANTIER : LA SALLE DES ALPES (05)
AFFAIRE : 2503160s REFERENCE : NT5_2503160s

CLIENT :

LA COMMUNE
DE LA SALLE
DES ALPES

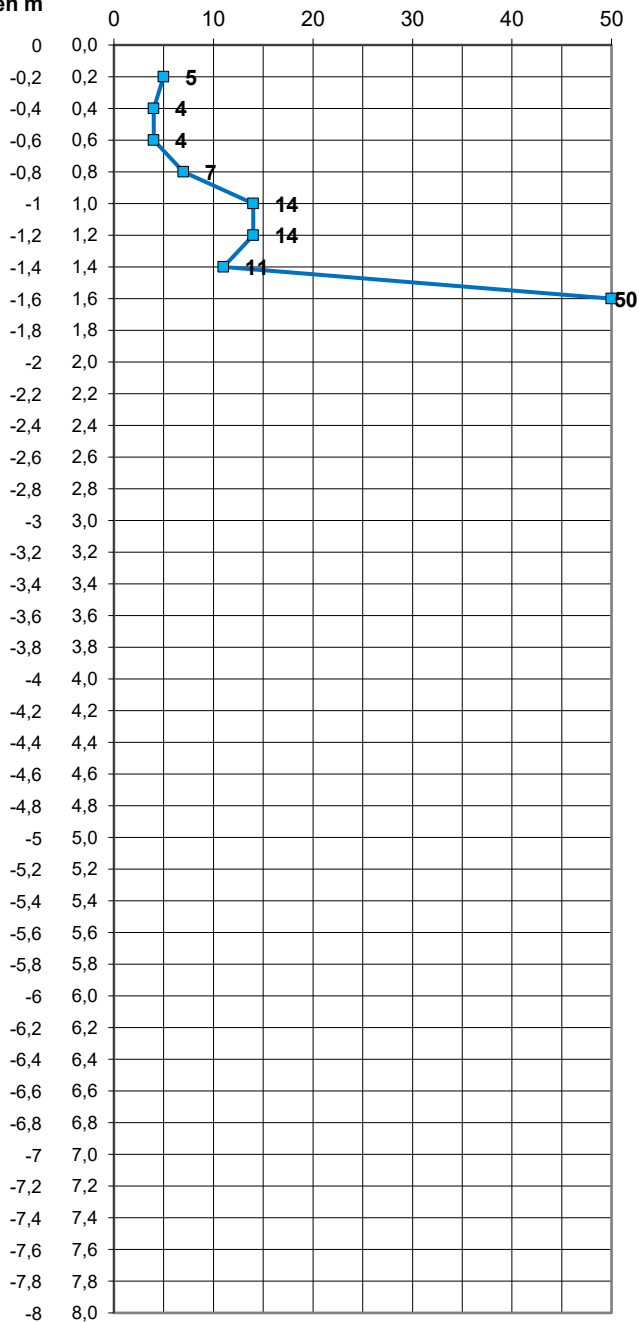
SONDAGE AU PENETROMETRE DYNAMIQUE 1/50

REFERENCES SONDAGE : PD n°104 Z = m NGF DATE : 03/06/2025

Pas de mesure (cm) : 20 Masse mouton (kg) : 63,5
Section de pointe (cm²) : 20 Masse enclume (kg) : 0,5
hauteur de chute (cm) : 75 Masse tige (kg) : 6,2

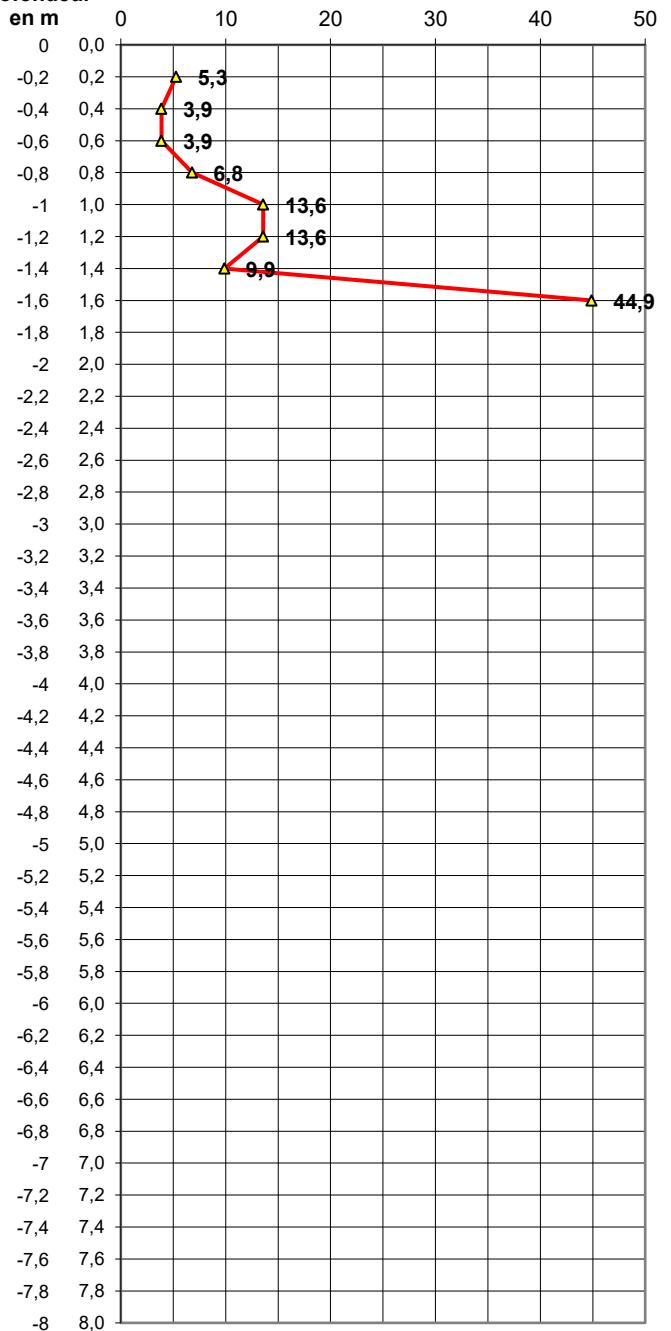
Côte et
profondeur
en m

Nombre de coups



Côte et
profondeur
en m

Résistance dynamique apparente Rd en MPa



OBSERVATIONS :

éboulé à m
Refus à 1,6 m
Eau à m



Ingénierie géotechnique

CLIENT : **COMMUNE DE LA SALLE LES ALPES**

CHANTIER : LA SALLE LES ALPES

AFFAIRE : 2503160s

REFERENCE : NT1_2503160s

DATE : 03/06/2025

ESSAI DE PERMEABILITE à niveau variable

ESSAI : **E11**

Date : 03/06/2025

Opérateurs : TD

Formation : **Limons graveleux +/- argileux**

Profondeur : 0,24 m

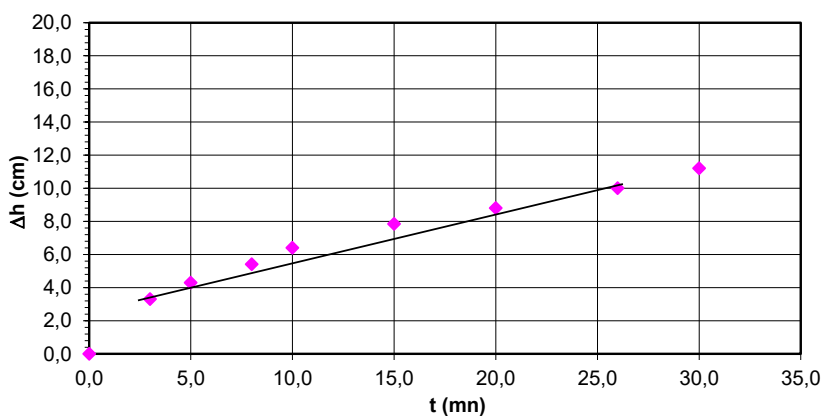
Cote TN : 2250 m NGF

Paramètres de l'essai

Dimensions de la cavité

Longueur L = 0,08 m
Largeur l = 0,08 m
Hauteur d'eau h = 0,24 m
Durée de l'essai t = 30 mn
Volume V = 0 m³

Temps t mn	Hauteur h cm	Δh cm
0,00	20,0	0,0
3,00	16,7	3,3
5,00	15,7	4,3
8,00	14,6	5,4
10,00	13,6	6,4
15,00	12,2	7,9
20,00	11,2	8,8
26,00	10,0	10,0
30,00	8,8	11,2



Résultat de l'essai

K
soit

6,3E-06
22,7

m/s
mm/h

Observations :

Formation [1a] testée



Ingénierie géotechnique

CLIENT : **COMMUNE DE LA SALLE LES ALPES**

CHANTIER : LA SALLE LES ALPES

AFFAIRE : 2503160s

REFERENCE : NT1_2503160s

DATE : 03/06/2025

ESSAI DE PERMEABILITE à niveau variable

ESSAI : **EI2**

Date : 03/06/2025

Opérateurs : TD

Formation : **Limons graveleux +/- argileux**

Profondeur : 1,7 m

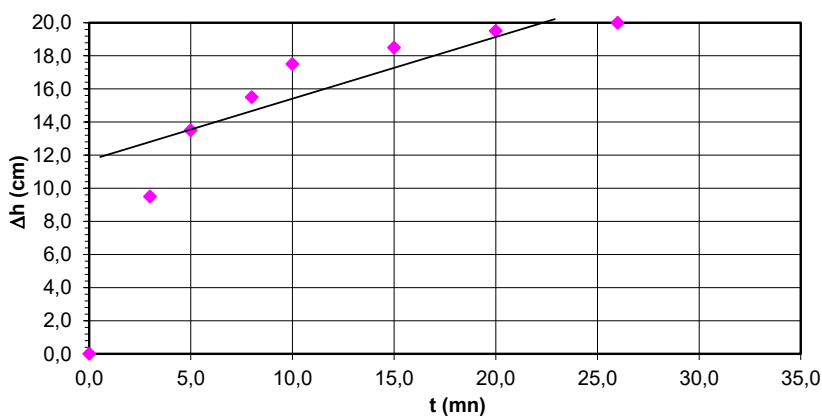
Cote TN : 2250 m NGF

Paramètres de l'essai

Dimensions de la cavité

Longueur L = 0,07 m
Largeur l = 0,07 m
Hauteur d'eau h = 1,6 m
Durée de l'essai t = 30 mn
Volume V = 0,01 m³

Temps t mn	Hauteur h cm	Δh cm
0,00	99,5	0,0
3,00	90,0	9,5
5,00	86,0	13,5
8,00	84,0	15,5
10,00	82,0	17,5
15,00	81,0	18,5
20,00	80,0	19,5
26,00	79,5	20,0
30,00	79,0	20,5



Résultat de l'essai K 9,4E-07 m/s
soit 3,4 mm/h

Observations :

Formation [1a] testée

CHANTIER : La salle les Alpes
PROJET : 2503160s

REFERENCE : 2503160s

DATE : 25/06/2025

IDENTIFICATION GTR

REFERENCES ECHANTILLON : **FP_0-0,4m**

DESCRIPTION VISUELLE : Limon brun graveleux

PRELEVEMENT : Date : 03/06/2025

Type : FP

ESSAIS : Date : 19/06/2025

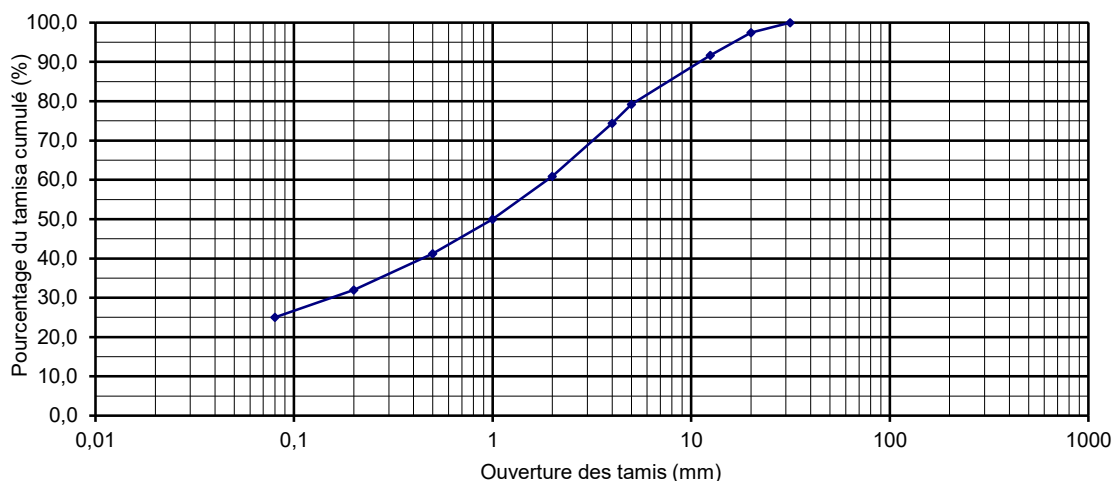
Opérateurs : JV/AP

NORME	ESSAI	RESULTAT	SPECIFICATION
NF P 94 050	Teneur en eau sur la fraction 0/20	13,6%	
NF P 94 053	Masse volumique humide		
NF P 94 068	Valeur au bleu : VBS	0,61	
NF P 94 051	Limites d'Atterberg : W_L		
NF P 94 051	Limites d'Atterberg : W_P		
NF P 94 051	Indice de plasticité : I_p		
NF P 94 056	Dmax	31,5 mm	
NF P 94 056	Passant à 0.08 mm sur la fraction 0/50	25,0%	
NF P 94 078	Indice Portant Immédiat : IPI - γ_d		

CLASSIFICATION GTR : B5

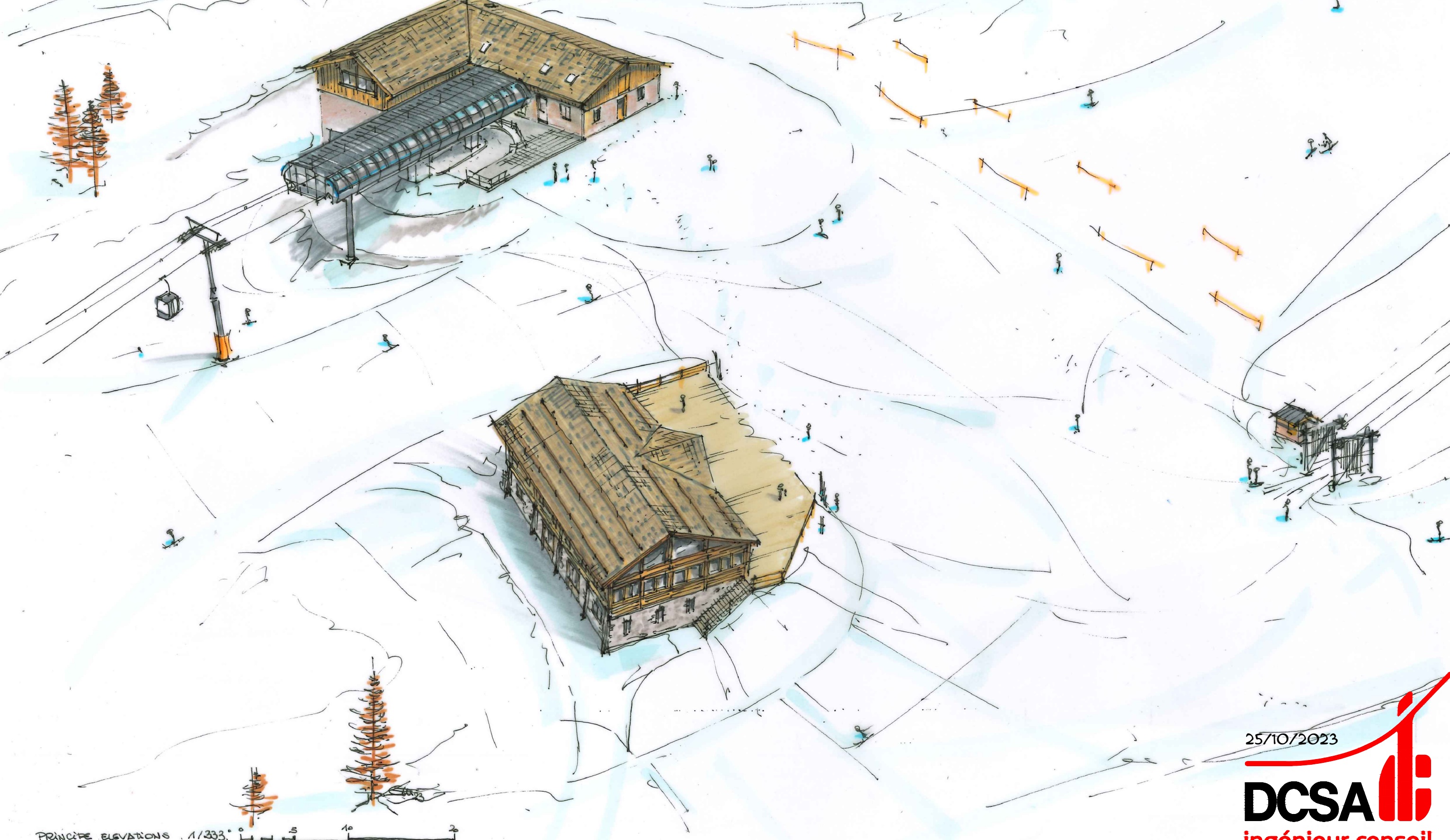
Tamais	Passant
200	
150	
100	
80	
50	
40	
31,5	100,0
20	97,5
12,5	91,7
5,0	79,2
4,0	74,4
2,0	60,9
1,0	50,0
0,5	41,2
0,2	32,0
0,08	25,0

Analyse granulométrique NF P 94 056



Observations :

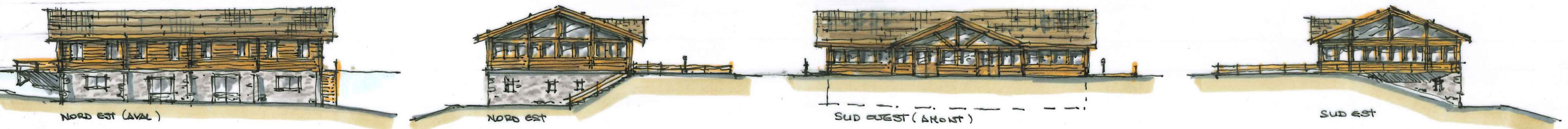
SERRE CHEVALIER VALLÉE - TC10 PONTILLAS - GARE AMONT G2 - CROQUIS D'INTENTION RESTAURANT M&A



25/10/2023



PRINCIPES ELEVATIONS 1/333.° 0 5 10 20





Ingénierie géotechnique

Siege Social

Parc Industriel de la Plaine de l'Ain
150 Allée des Acacias
01150 SAINT VULBAS

 04 74 46 11 00

 info@beconfluence.com

Nos Agences

AGENCE SUD

Lot n1
ZA Entraigues II
05200 EMBRUN

09 50 21 14 25
sud@beconfluence.com

AGENCE ALPES

1168 Route d'Aix les Bains
74540 ALBY SUR CHERAN

09 51 54 73 71
alpes@beconfluence.com

AGENCE LYON

93 Rue de la Villette
69003 LYON

04 20 10 28 23
lyon@beconfluence.com

AGENCE CHAMBERY

Le Crysallis
245 Avenue René Cassin
73292 LA MOTTE SERVOLEX

09 51 54 73 71
chambery@beconfluence.com



ANNEXE 5

Plan des réseaux humides (travaux effectués en 2024)

