



Chamonix-Sud

Conseil de l'Union de syndicats des copropriétaires de Chamonix-Sud

Point après la présentation de l'avant-projet de rénovation de Chamonix-Sud, le 19 novembre 2021

Le 24 novembre 2021

Rappel du contexte

L'étude « diagnostic » dont M. Soccol nous a rendu les conclusions le 8 janvier 2021 a démontré la nécessité de différents travaux, notamment la reprise en totalité de l'étanchéité de la dalle qui recouvre le garage souterrain. Il faudra retirer ce qui se trouve en extérieur au-dessus de cette dalle et procéder à un relevé d'étanchéité le long des bâtiments concernés. Une fois ces travaux réalisés, il faudra réaménager les surfaces extérieures.

Faisant suite à cette étude, l'Union a passé commande d'une seconde partie de l'étude consistant :

- à faire un chiffrage détaillé des postes de travaux à réaliser (dépose des aménagements en surface, reprise de l'étanchéité, travaux en sous-sol) ;
- à proposer un réaménagement en surface à partir de critères fournis par l'Union ;
- à proposer un calendrier de phasage de ces travaux.

Des réunions (sur place et en visioconférence) et visites sur site ont été organisées durant l'année 2021.

Lors de la réunion du 28 juin 2021, M. Soccol nous a promis de nous fournir des plans de coupe illustrant la nécessité de supprimer les arbres, les terrasses privatives, les devantures d'immeubles et de commerces.

Le 8 octobre, lors d'une visioconférence, M. Soccol :

- nous a présenté quelques esquisses d'aménagement en surface, ce qui nous a permis de lui préciser les attentes des copropriétaires exprimées en réponse au questionnaire ;
- nous a confirmé que le 15 novembre, il serait capable de nous fournir le rapport final de la seconde partie de l'étude et de nous fournir des devis pour la suite envisagée en 2022 (poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre comprenant la rédaction du DCE (dossier de consultation des entreprises), la rédaction de l'ADP (avant-projet définitif). Pour ce faire des compléments d'étude sont nécessaires pour prendre en compte les besoins de la copropriété¹.

-
- ¹ optimisation acoustique (emplacement du mobilier urbain, matériau absorbant, présence de végétation, installations pour étouffer le bruit des terrasses, etc) ;
 - optimisation de l'éclairage pour lutter contre les attroupements la nuit, accompagner le cheminement, assurer un sentiment de sécurité et embellir les éléments de décoration ;
 - sondages amiante en concordance avec le chantier ;
 - calcul de la résistance à la charge de la dalle ;
 - étude d'architecte-paysagiste de la transition entre la place et le parc de la Roseraie (et du parc lui-même afin d'anticiper et de concevoir globalement) ;
 - étude signalétique et de zonage par code de couleur pour une meilleure orientation dans le garage en sous-sol, conjointement avec une rénovation (râgrage au sol, enduit aux murs si nécessaire, peinture...) ;
 - travail d'infographie avec des rendus 3D nombreux et qualitatifs pour plusieurs scénarios éventuels ;
 - étude d'une éventuelle refonte de la sortie du garage vers la promenade Marie-Paradis et de la trappe d'accès au transfo EdF ;
 - installations de chargeurs pour les véhicules électriques en sous-sol ;
 - sécurité incendie pour nous assurer du bon dimensionnement des allées de circulation.

Présentation du 19 novembre

Le 19 novembre, sur sa proposition, M. Soccol nous a présenté un « avant-projet phase esquisse » de ce que pourrait être le réaménagement de l'ensemble immobilier. Cet avant-projet présente un plan de masse composé de quatre parties « Le crystal » et « Le jardin panoramique » en Tranche 1, « Le triangle » en Tranche 2 et « Le dédale de verdure » en Tranche 3.

Les personnes présentes ont été satisfaites de voir que le projet avançait mais sont restées sur leur faim. Nous sommes bientôt à la fin de l'année et nous attendions beaucoup d'informations du résultat de cette seconde partie de l'étude, tout particulièrement la liste des postes de travaux liés à la reprise de l'étanchéité et le phasage proposé.

Le réaménagement en surface, est certes important, mais secondaire dans un premier temps. En effet, il sera toujours possible de compléter l'aménagement une fois que les grandes lignes auront été décidées sur les sujets majeurs : cheminement piéton, dimensionnement des accès pompiers, plan de déneigement, délimitation des terrasses des commerces, accès piste cyclable, stationnement des vélos, des motos...

L'avant-projet présenté ne traite que du réaménagement en surface et n'évoque quasiment aucun des points prioritaires pour nous.

Nous attendions en effet mi-novembre des éléments à communiquer aux copropriétaires, afin de faire vivre la concertation, le débat d'idées ou la présentation de celles déjà recueillies chez nous en interne.

Nous avons compris que l'essentiel de la dépense serait dû à la reprise de l'étanchéité. Pour cela, nous avons besoin des plans de coupe, du chiffrage détaillé, et éventuellement d'illustrations.

Le réaménagement des surfaces extérieures est bien sûr important aussi puisque c'est ce que l'on verra, même si son coût sera bien inférieur à celui de la reprise de l'étanchéité.

Sur ce point, le pdf de présentation n'est pas communicable en l'état. Nous devons rédiger du texte pour expliquer clairement l'organisation des espaces. Il faut également évoquer les revêtements, c'est important car c'est ce que l'on verra. Par ailleurs, il manque toute la partie importante pour nous de l'aménagement de l'allée qui fait le trait d'union entre l'allée Marcel-Burnet et la promenade Marie-Paradis, ainsi que celui du trottoir de cette dernière voie. Enfin comme demandé pendant la réunion, il est indispensable d'avoir un plan avec l'échelle et de pouvoir comparer à la situation existante. Le mieux pour cela serait d'avoir deux plans : « aujourd'hui » et « demain ».

Cela dit, il faut aller de l'avant. Le document remis n'est pas un projet mais une « esquisse » qui permet de lancer le débat. La répartition en quatre zones paraît séduisante. Nous retenons l'idée d'un « marqueur » à l'entrée côté rue du Lyret, ainsi que l'idée d'une construction au sein du Triangle permettant des concerts (reste à voir où la placer pour éviter qu'elle ne serve la nuit de lieu de rencontres bruyantes). Le « dédale de verdure » avec son allée centrale a fait l'unanimité des responsables de la Tranche 3. Quant au remplacement de la passerelle, l'esquisse proposée ne crée pas l'ouverture demandée par l'Union. Un projet a été élaboré par plusieurs copropriétaires dont il faudra étudier l'intégration.