

LE CONTEXTE DE REALISATION DE L'OPERATION

La commune de Les Belleville a décidé de mettre en vente un terrain communal et a organisé, à cette fin, un appel à manifestation d'intérêt en vue de la réalisation d'un projet répondant aux objectifs identifiés dans le règlement de la consultation.

La superficie du terrain objet du projet est d'environ 14 800m².

Il est situé dans le secteur de la Croisette au lieu dit Les Menuires, aux abords de l'avenue de la Croisette.

Il est accessible par l'avenue de la Croisette.

Le terrain est traversé par la piste verte de ski " Le Boulevard de la Masse". Côté amont se développe le parking des moniteurs d'environ 88 places.

Cette assiette foncière en zone USM est comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement de Programmation (OAP) N° 10.

AMI en date d'avril 2023.

Le projet posté par EIFFAGE a été désigné lauréat en date du 20 novembre 2023 et a fait l'objet d'une validation en commission d'urbanisme le 13 novembre 2023.

La nature du projet est un ensemble 100% hôtellerie, locaux publics et stationnements.

Le futur projet développe une surface touristique pondérée de 11 670 m²
(surface de plancher totale moins la surface de plancher de logements pour saisonniers).

Programmation:

- 234 clés, classification 4 étoiles, 831 lits.
- 22 chambres pour le personnel soit 83 lits
- Locaux publics: Accueil, Lobby, 2 restaurants, 1 bar central, locaux séminaires et Palace Kids.
- Locaux d'activités: Administration, Cuisines, Blanchisserie
- Espaces de loisirs : Piscine, Sauna, Hammam, vestiaires, Salle de sport, Espace soins, locaux ski/ vélos.

- Stationnement:** 166 places
- 88 places en sous-sol pour la Mairie
 - 78 places pour l'Hôtel: 28 places en surface, 50 places en sous sol.

A. ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS :

Le projet s'implante sur une partie seulement de l'assiette foncière. Celle située en amont de la piste, dont le parking des moniteurs. Cette surface est bordée:

- au nord et à l'ouest , par le domaine skiable
- à l'est par l'avenue de la Croisette,
- au sud par l'hôtel HO36.

L'Avenue de la Croisette est bordée par des bâtiments des années 70. Ils sont constitués de larges façades vitrées, de terrasses périphériques et de toitures terrasses

L'accès au terrain se fait actuellement par le rond point en partie nord du terrain et par l'avenue de la Croisette. La topographie du terrain présente une forte déclivité en direction est/ouest de l'ordre de 35%.

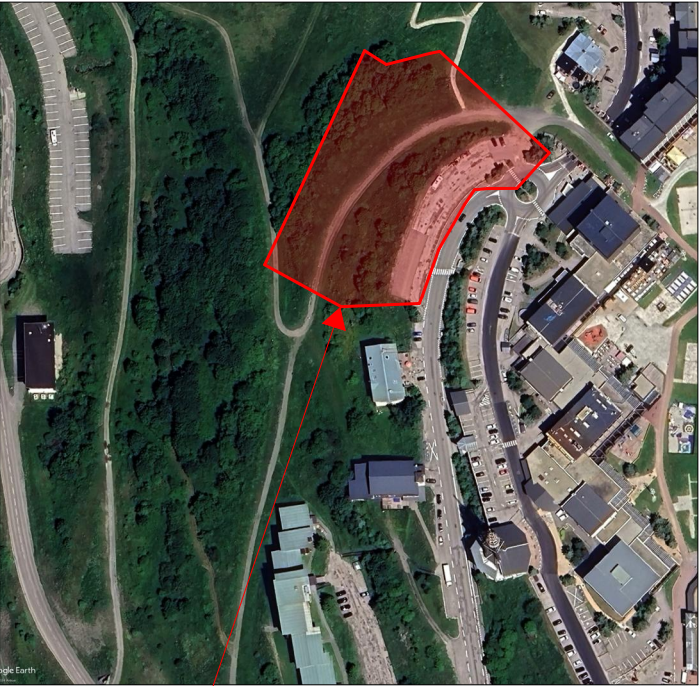
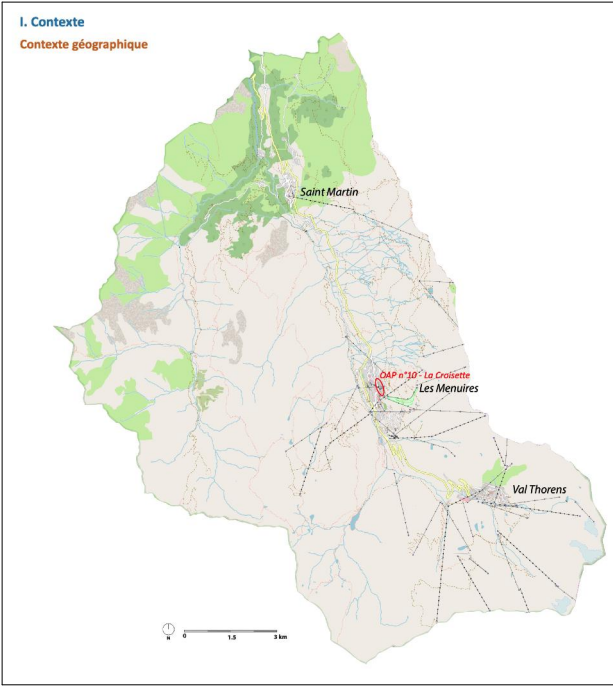
Le contexte actuel du projet révèle un environnement naturel de grande qualité . La conception du projet repose sur la prise en compte de la piste de ski qui accompagne les futures constructions et sur la mise en valeur de l'avenue de la Croisette.

B. PRÉSENTATION DU PROJET :

1. Aménagement du terrain

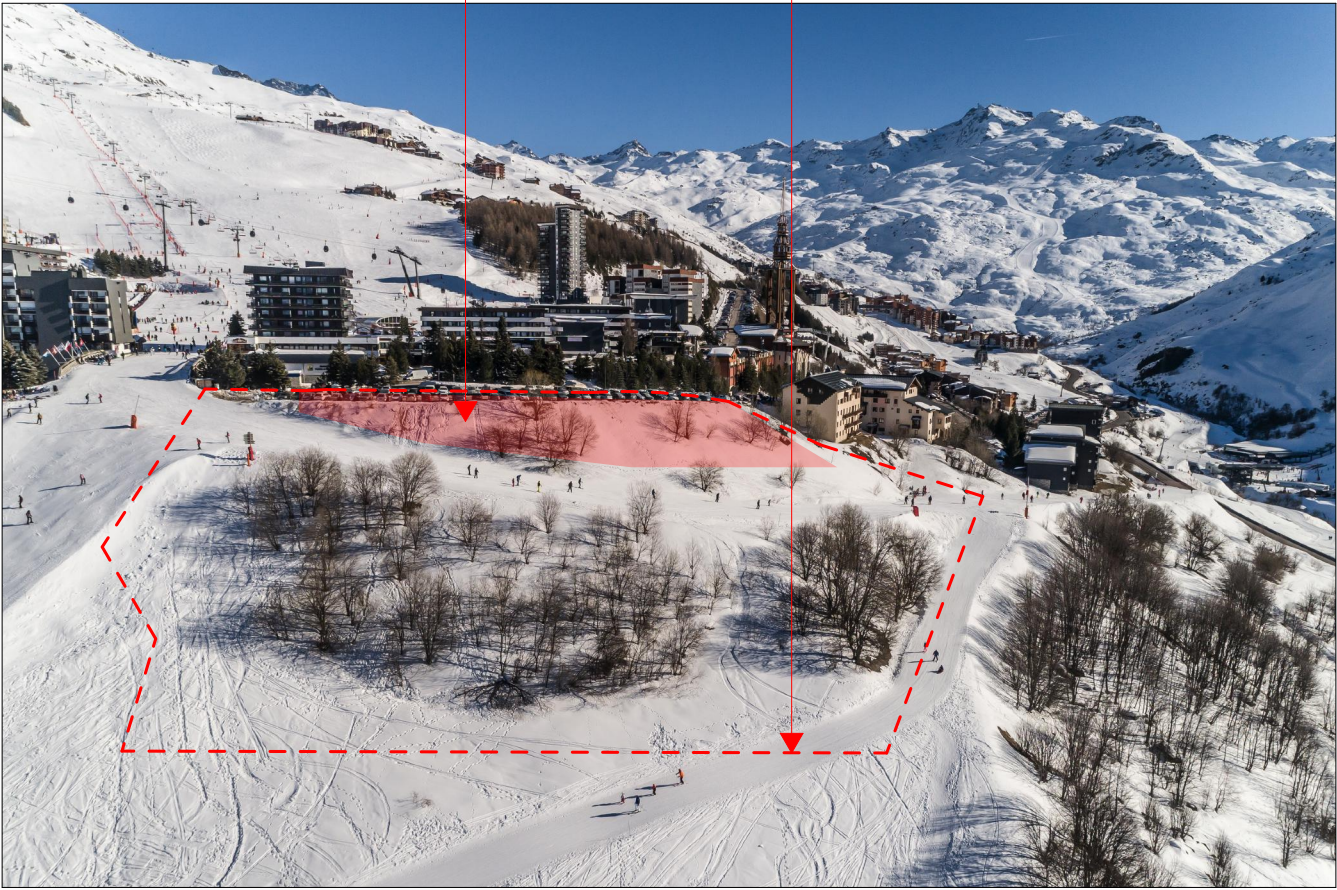
L'étude du projet prend en compte la proximité du domaine skiable.

La topographie du terrain est une caractéristique qui guide le calage et la composition architecturale. Il s'agit de ne pas bouleverser le cadre initial du terrain d'assise.



Localisation Projet

Terrain AMI OAP 10





Stella architecture
Franck PETITOT - Philippe LAGRANGE

38, rue du Goléron PRINGY - 74370 ANNECY
tél: 04 50 09 21 86
mail: philippe.lagrange@stella.archi



EIFFAGE IMMOBILIER
Centre Est

3 rue Hrant Dink - CS10250 69285 LYON Cedex 02

Ouvrage :

OAP 10
La Croisette - Les Menuires - 73440 Les Belleville

Titre:

NOTICE ARCHITECTURALE 1

Echelle :

Date:

11/04/2025



stella architecture
38 rue du Goléron / Pringy
74370 ANNECY
SIRET: 508 751 617 00012
RCS Annecy - NAE 21112

Phase:

PC

N° de plan:

PC4.a

Les grands principes retenus sont les suivants :

- Créer un parvis le long de l'avenue de la Croisette pour insérer le bâti dans le tissu urbain,
- Animer cette nouvelle place en créant un espace collectif,
- Créer un accès aux stationnements,
- Limiter les circulations des véhicules en surface, au profit des espaces piétons
- Adopter une géométrie générale simple mais élégante,
- Créer un bâtiment d'Accueil tout en transparence pour préserver les continuités visuelles des espaces paysagers.
- Developper un épanelage progressif des constructions, de manière ascendante depuis et en relation avec l'Hôtel HO36 existant au sud.

2. Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

L'appel à manifestation d'interêt proposait une zone d'étude assez vaste, de part et d'autre de la piste "le boulevard de la masse". Nous avons cherché à concentrer la construction et à laisser libre naturelle la plus grande partie de l'assiette foncière initiale. Emprise au sol du future projet: 2 084 m² .

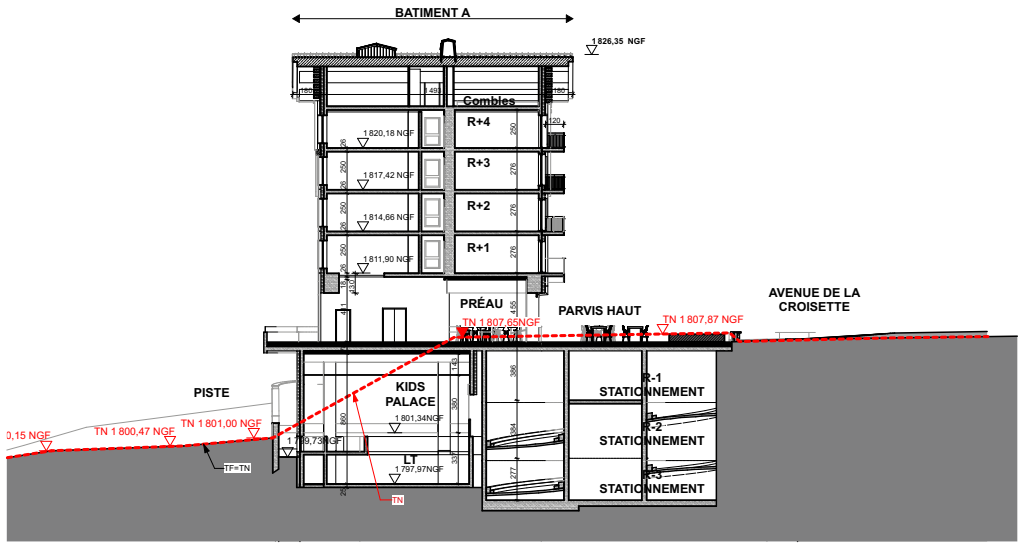
La composition générale est linéaire. Elle compose un front bâti sur la rue, comme un ensemble de gros chalets aux hauteurs variées (R+2 à R+4+combles). En accompagnement et au pied de ces constructions se développe un parvis qui accompagne la chaussée. Coté piste, apparait un soubassement sur lequel sont posés les constructions. Le petit volume au centre marque la porte d'entrée du complexe hôtelier. Coté piste, ce volume est complété d'un belvédère en porte à faux et met en scène la vue coté Pointe de la Masse.

- Le projet s'organise en quatre plots posés sur un socle commun:
- Les bâtiments A (R+4) et B (R+4) en partie nord de l'emprise du terrain
 - Le bâtiment C (RDC) au centre de l'opération
 - Le bâtiment D (R+5 et R+2) en partie sud.

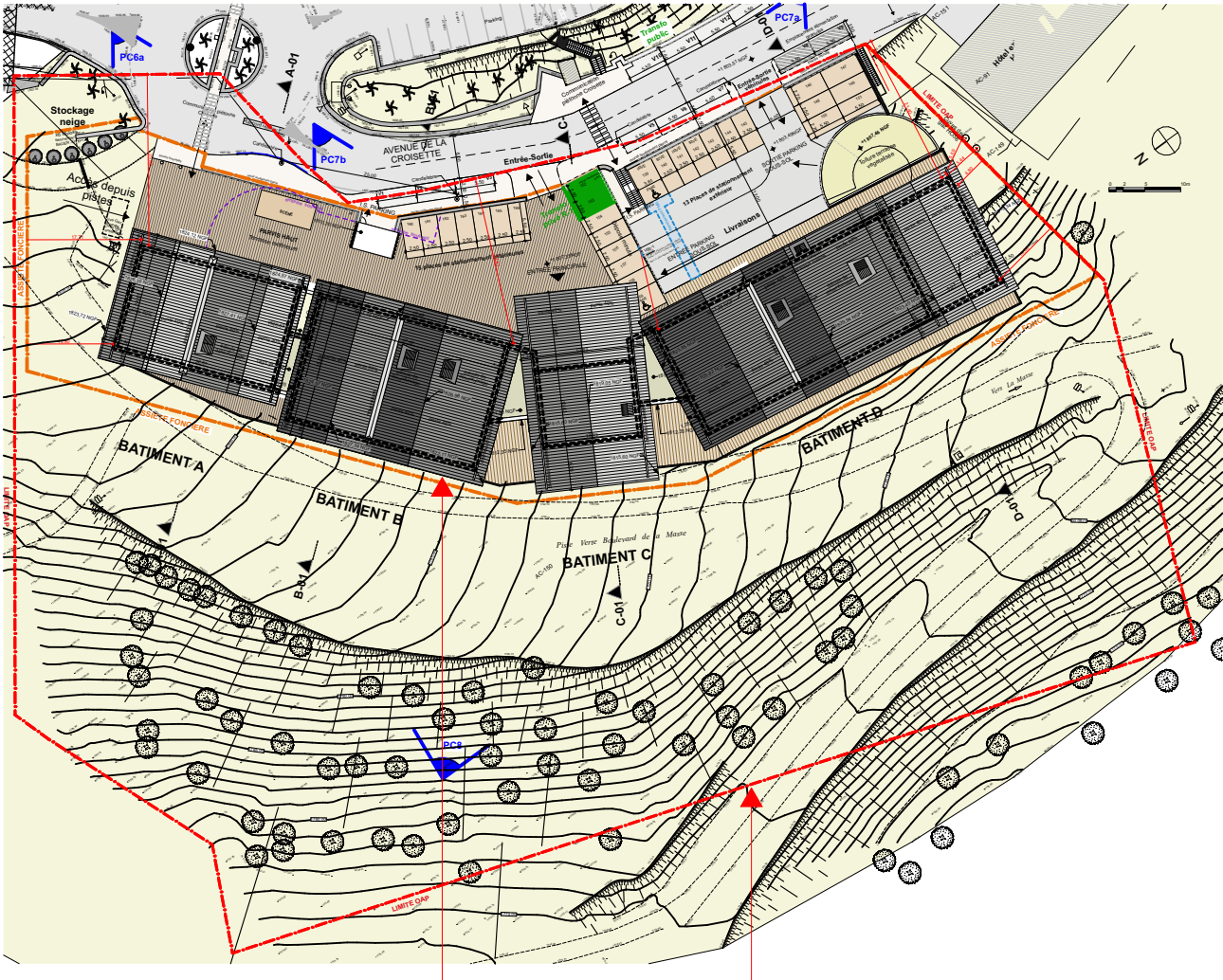
Ces quatre bâtiments délimitent le parvis qui lie le projet avec l'Avenue de la Croisette. Les volumes sont simples et surlignés par des toitures à grand débord. Le rez-de-chaussée de 4m est traité en transparence avec des parties pleines en pierre.

Le parvis est divisé en deux niveaux:
Le parvis bas à usage fonctionnel. Il accueille l'entrée et la sortie du stationnement au sous-sol, les places extérieures de l'hôtel, le transformateur, ainsi que la zone de livraison.

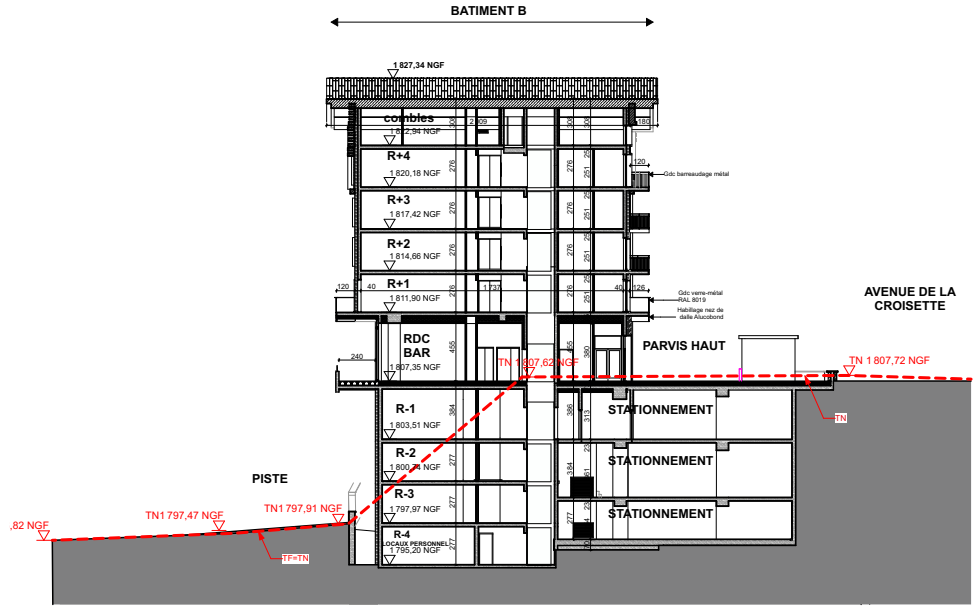
La liaison piétonne avec la zone commerciale de la Croisette est assurée par un escalier ainsi qu'un passage piéton.



Coupe A-01*



Localisation Projet Terrain AMI OAP 10



Coupe B-01*



Stella architecture
Franck PETITOT - Philippe LAGRANGE

38, rue du Goléron PRINGY - 74370 ANNECY
tél: 04 50 09 21 86
mail: philippe.lagrange@stella.archi



EIFFAGE IMMOBILIER

EIFFAGE IMMOBILIER
Centre Est

3 rue Hrnt Dink - CS10250 69285 LYON Cedex 02

Ouvrage :
OAP 10
La Croisette - Les Menuires - 73440 Les Belleville

Titre:
NOTICE ARCHITECTURALE 2

Echelle :

Date:
11/04/2025



stella architecture
38 rue du Goléron / Pringy
74370 ANNECY
SIRET: 508 751 617 00012
RCS Annecy - NAE 21112

Phase:
PC

N° de plan:
PC4.b

Le parvis haut à usage piétons: Un grand espace de 1200m² environ assure les flux piétons et diverses animations. Toutes les accès aux lieux publics de l'Hôtel se font par ce parvis:

- l'entrée principale de l'Hôtel par sa façade entièrement vitrée.
- Le bar à proximité de la piste
- Le restaurant panoramique par sa terrasse périphérique

La liaison piétons par le rond point est maintenue.
La totalité du rez-de-chaussée du projet est à usage de locaux communs: Accueil, Bar et restaurants.

Les bâtiments A et B sont liés par le bar panoramique accessible depuis l'accueil de l'Hôtel et le parvis haut.
Le bâtiment A est sur pilotis pour libérer l'espace en rez-de-chaussée au profit des piétons. En dessous de cet espace se trouvent les salles de séminaire et le jardin d'enfants avec une façade sur la piste. Les étages supérieurs sont composés par les chambres de l'Hôtel.
Le bâtiment B abrite les chambres de l'Hôtel aux niveaux supérieurs et les logements des saisonniers ainsi que des locaux du personnel aux niveaux inférieurs du rez-de-chaussée avec une façade sur le domaine skiable.

Le bâtiment C constitue la faille dans l'ensemble du bâti et abrite l'Accueil de l'Hôtel. Ses niveaux inférieurs avec vue côté piste sont constitués par des chambres de l'Hôtel. Le local ski se trouve au niveau de la piste.

Le bâtiment D se remarque par le restaurant panoramique au rez-de-chaussée et sa façade entièrement vitrée. Ses niveaux supérieurs sont constitués de chambres. Les niveaux inférieurs sont également composés de chambres. Au niveau de la piste se trouve l'espace de la piscine, des soins et la salle de sport.

Les quatre volumes sont liés par une terrasse périphérique en partie ouest assurant la qualité de la vue vers la Pointe de la Masse.

3. Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

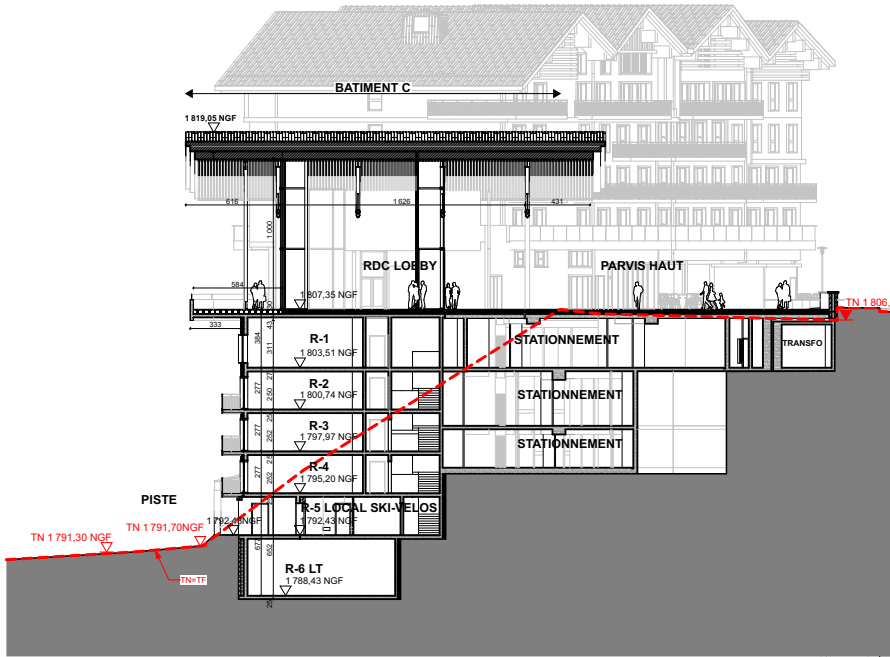
La construction est en béton. Le soubassement est encastré dans la pente. En superstructure, les gros chalets en élévation sont couverts par des pannes et pièces en bois. En façade se superposent différents types de finition sur l'isolation extérieur:

- habillage pierre (choix à l'identique pierre locale)
- enduit
- parement bois.

Il ne sera pas installé de clôtures.



VUE PARVIS HAUT



Coupe C-01*



Coupe D-01*

4. Matériaux et couleurs des constructions

La cohérence générale du projet proposé est obtenue grâce à l’emploi limité de matériaux et de couleurs, identiques pour la totalité des bâtiments et certains détails tels que les nez de dalles, les garde-corps. Les façades seront en enduit à la chaux de teinte Y069504 « blanc chaux » du nuancier STO (ou équivalent) ainsi qu’en mélèze non traité. Les façades seront composées dans leur hauteur par une modélature habituelle en montagne: soubassement pierre - enduit - habillage bois en partie supérieure sous la couverture.

Les toitures seront traitées en bac acier RAL 7022 et leur pente sera de 40% à 50%. Les ouvertures techniques dans les pans de toiture seront traités en forme de cheminée. En ce qui concerne la couverture de la sortie du parking au sous-sol, il s’agira d’une toiture terrasse végétalisée.

Les garde-corps sont déclinés en 2 types, pour une lecture contemporaine:

- En barreaudage vertical métal.
- En métal et verre.

Les nez de dalle des balcons présentant des garde-corps à barreaudage vertical seront bruts, traités en forme de pente vers l'intérieur avec des cunettes de récupération. Seul le nez de dalle de la terrasse filante au RDC sera traité en Alucobond.

Les menuiseries seront en bois. Au rez-de-chaussée les grandes surfaces vitrées seront traitées en menuiseries aluminium-bois.

En périphérie de la construction le muret en limite de la piste est traité en béton matricé.



Vue parvis bas



PISTE-1



ZOOM ACCUEIL



Stella architecture
Franck PETITOT - Philippe LAGRANGE
38, rue du Goléron PRINGY - 74370 ANNECY
tél: 04 50 09 21 86
mail: philippe.lagrange@stella.archi



EIFFAGE IMMOBILIER
Centre Est
3 rue Hrant Dink - CS10250 69285 LYON Cedex 02

Ouvrage :
OAP 10
La Croisette - Les Menuires - 73440 Les Belleville

Titre:
NOTICE ARCHITECTURALE 4

Echelle :

Date:
11/04/2025



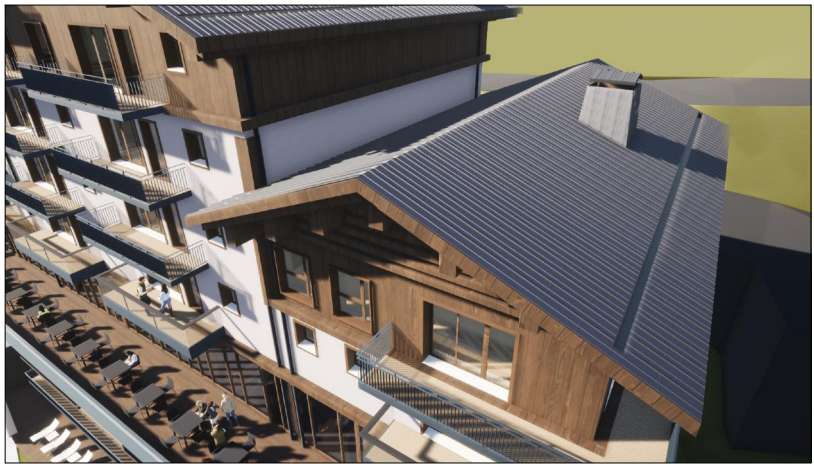
Phase:
PC
N° de plan:
PC4.d



Garde-corps en verre+Revêtement nez de dalle en alu



Ensemble menuisé bois-alu



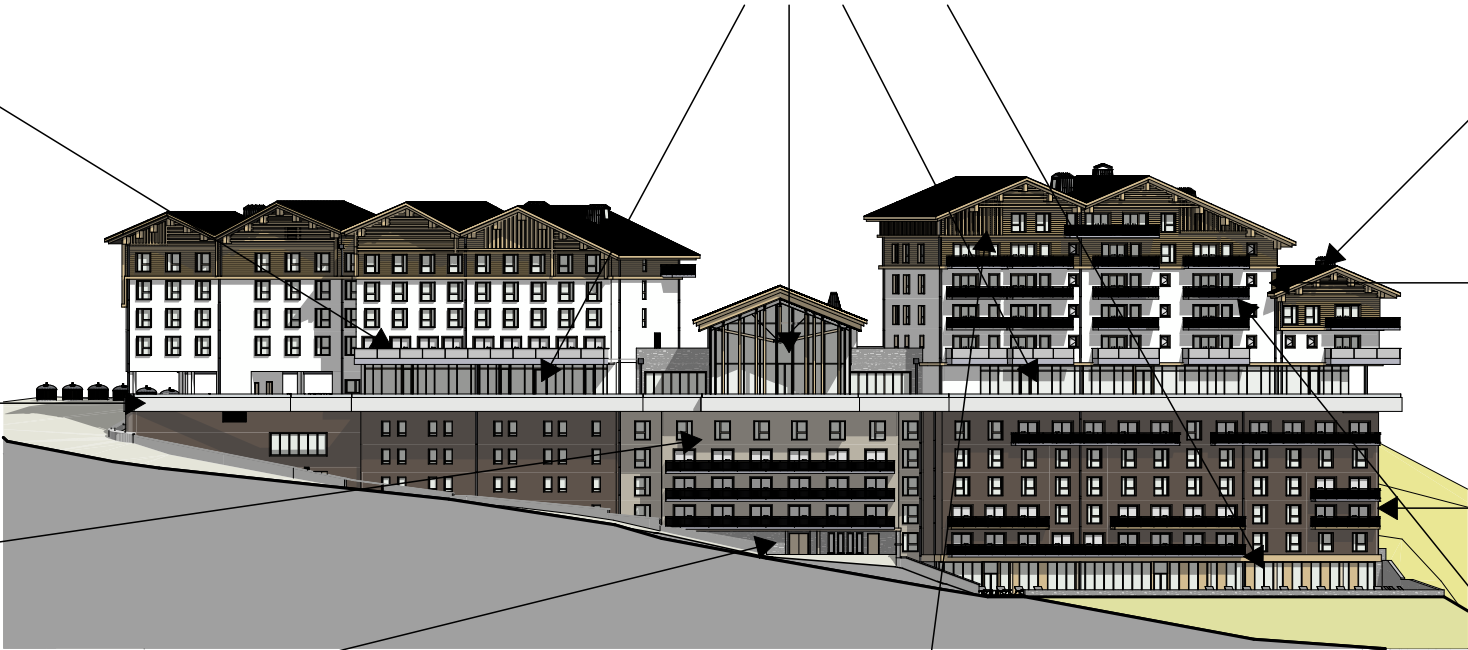
Toiture bac acier gris anthracite



Habillage en Alucombond



Enduit ton beige-gris



FACADE GENERALE OUEST

Enduit ton blanc-gris



Enduit ton taupe-gris



Revêtement pierre et muret en béton matricé



Revêtement bois tramé



Garde-corps barreaudage métal



Stella architecture
Franck PETITOT - Philippe LAGRANGE
38, rue du Goléron PRINGY - 74370 ANNECY
tél: 04 50 09 21 86
mail: philippe.lagrange@stella.archi



EIFFAGE IMMOBILIER
Centre Est
3 rue Hrnt Dink - CS10250 69285 LYON Cedex 02

Ouvrage :
OAP 10
La Croisette - Les Menuires - 73440 Les Belleville
Titre:
NOTICE ARCHITECTURALE 5

Echelle :

Date:

11/04/2025



Phase:
PC
N° de plan:
PC4.e

5. Traitement des espaces libres

Le parvis haut sera réalisé avec un revêtement bois sur plots. La zone de stationnement sera bien distincte pour la sécurisation de la circulation des piétons.

L'accès à la piste au pied du bâtiment sera aménagé de façon à sécuriser à la fois les personnes engagés sur la piste et les personnes sortant de l'Hôtel.

6. Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

La totalité des stationnements est **166**. Ils sont organisés en 28 places en surface et 138 places en sous-sol. Ils seront repartis comme ceci:
Hôtel: 50 places en sous-sol et 28 places aériennes: Au total 78 places.
Mairie: 88 places

Leur nombre est conforme au PLU :
1 place de stationnement pour 3 chambres: 234 chambres/3= 78 places

Restitution de 88 places à la Mairie pour compenser les places du parking des moniteurs existant.

L'accès automobile se fait par le parvis bas qui permet l'accès depuis l'Avenue de la Croisette. Une liaison piétons situé à proximité immédiate de ce parking permet d'accéder au quartier de la Croisette.

En ce qui concerne la collecte des ordures, un local réfrigéré est prévu au niveau -1 en liaison avec le parvis bas. Surface: 20m² .

Les performances énergétiques du projet.

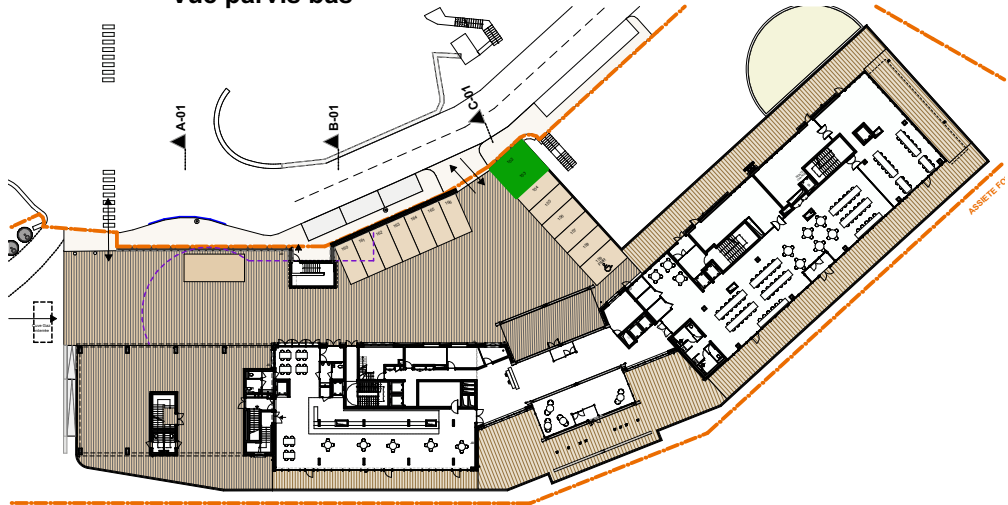
Le programme sera conforme à la RT2012. Il sera travaillé en étroite collaboration avec un bureau d'études fluides, spécialisé dans la réduction d'énergie émise par les bâtiments. Il bénéficiera également de la certification BREEAM avec la mention "Very Good".

La production de chaleur se fera par une chaufferie bois à granules. Le silo est implanté à proximité de l'Avenue de la Croisette. Une zone de livraison est prévue à cet effet.

L'aménagement futur permettra de promouvoir la mise en oeuvre d'un bâtiment de qualité, notamment en matière d'éco-construction, d'éco-aménagement et d'utilisation des énergies renouvelables. La mise en place d'une isolation extérieure performante permet de limiter les ponts thermiques et donc les déperditions d'énergie des bâtiments.



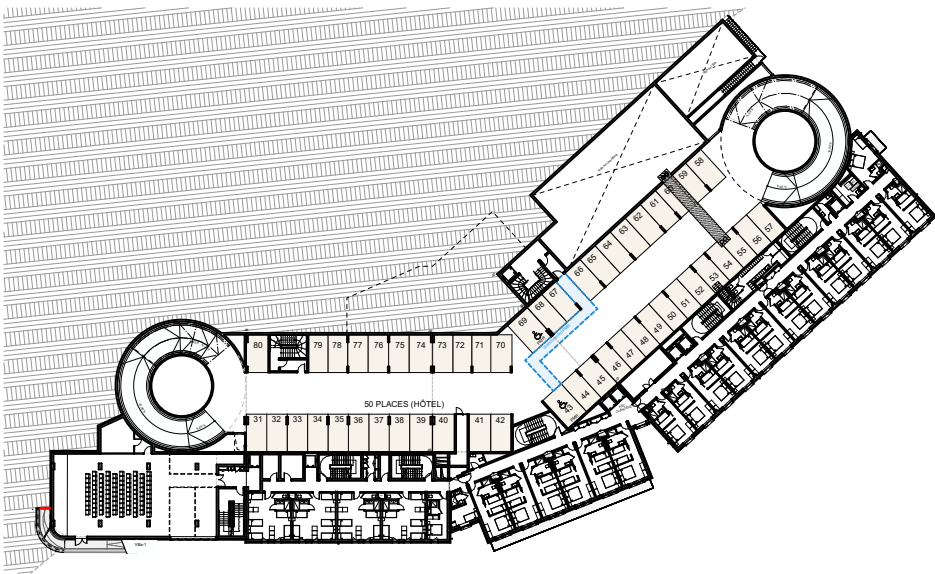
Vue parvis bas



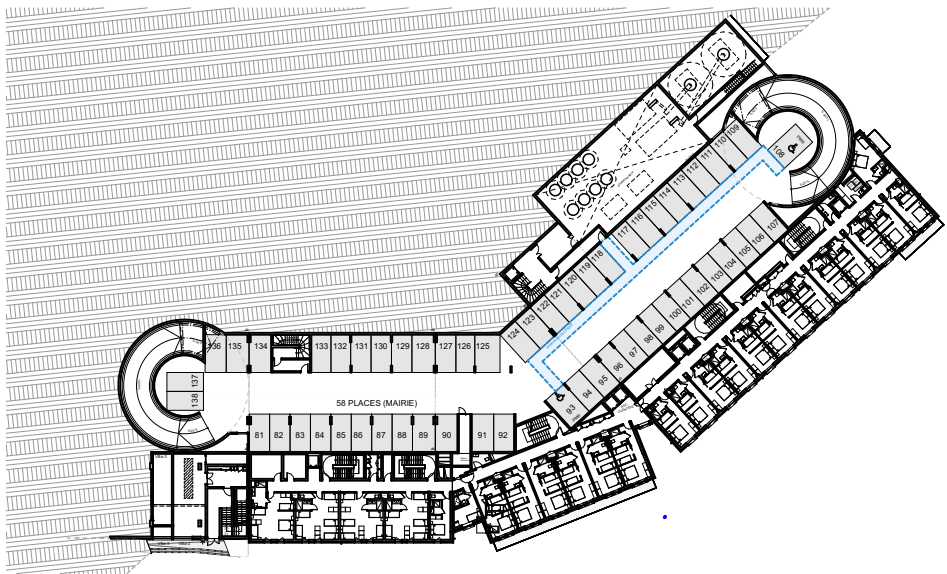
RDC



R-1



R-2



R-3



Stella architecture
Franck PETITOT - Philippe LAGRANGE
38, rue du Goléron PRINGY - 74370 ANNECY
tél: 04 50 09 21 86
mail: philippe.lagrange@stella.archi



EIFFAGE IMMOBILIER
Centre Est
3 rue Hrnt Dink - CS10250 69285 LYON Cedex 02

Ouvrage :
OAP 10
La Croisette - Les Menuires - 73440 Les Belleville

Titre:
NOTICE ARCHITECTURALE 6

Echelle :

Date:
11/04/2025



Phase:
PC
N° de plan:
PC4.f