

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 11 840 m² (surface de plancher totale moins la surface de plancher de logements pour saisonniers).

Programmation:

- 240 clés, classification 4 étoiles, 807 lits.
- 15 chambres pour le personnel soit 81 lits
- Locaux publics: Accueil, Salon, un restaurant, un bar central, des locaux séminaires et un Club enfant.
- Locaux d'activités: Administration, Cuisines, Blanchisserie
- Espaces de loisirs : Piscine, Sauna, Hammam, vestiaires, Salle de sport, Espace soins, locaux ski.

Stationnement: 174 places

- 88 places en sous-sol pour la Mairie
- 86 places pour l'Hôtel: 26 places en surface, 60 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%.

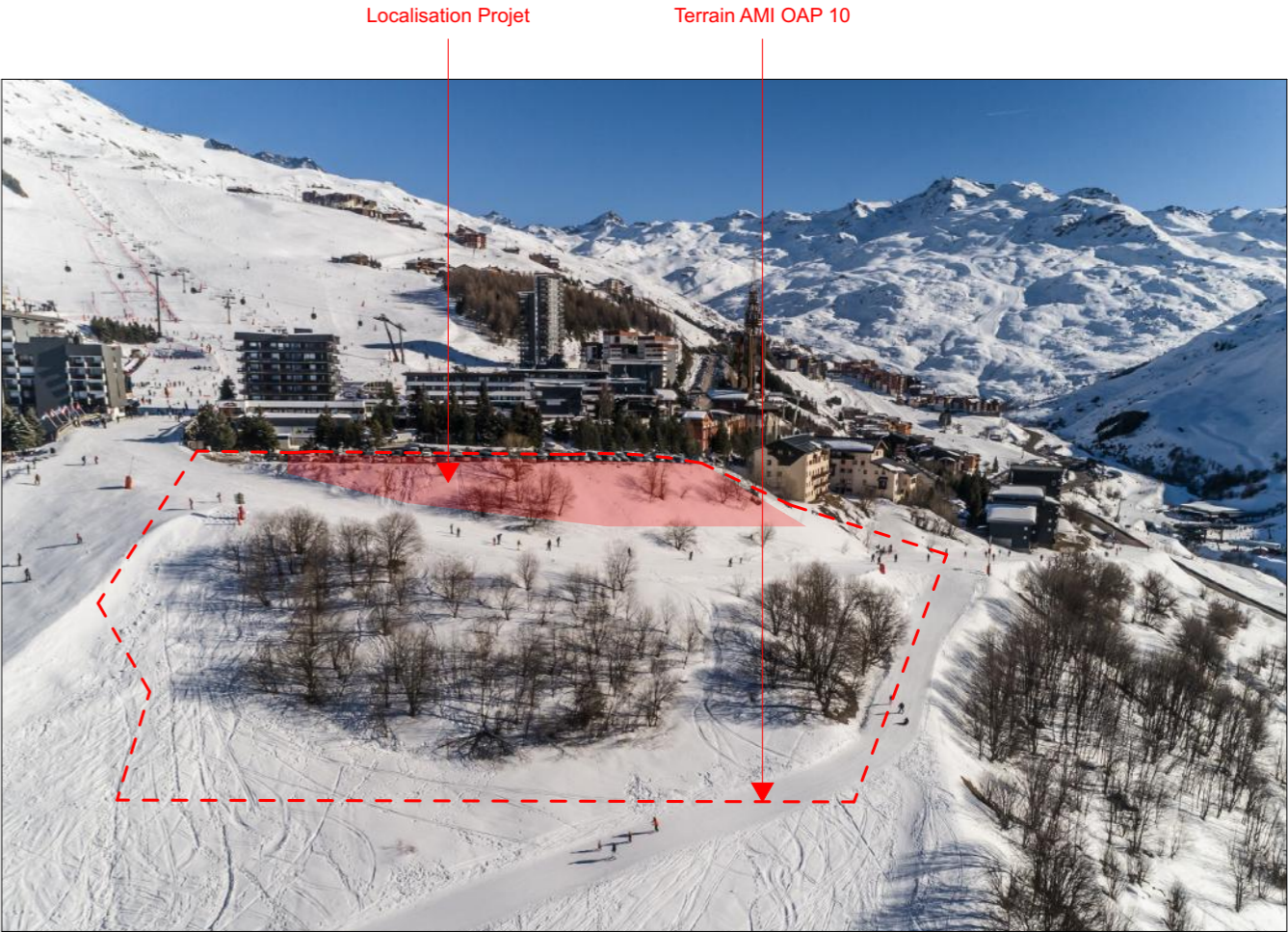
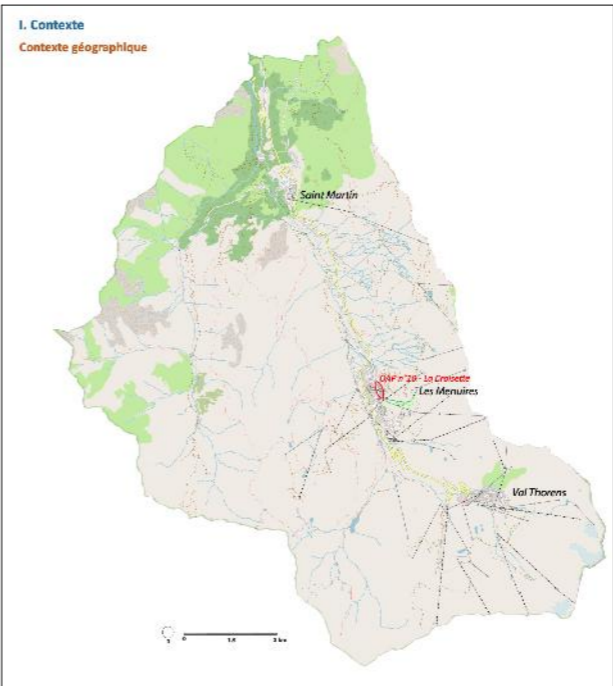
Le contexte actuel du projet révèle un environnement naturel de grande qualité . La conception du projet repose sur la prise en compte de la piste de ski qui accompagne les futures constructions et sur la mise en valeur de l'avenue de la Croisette.

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.



Stella architecture
Franck PETITOT - Philippe LAGRANGE

Allée du Parmelan - 74370 Metz-Tessy
tél: 04 50 09 21 86
mail: info@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

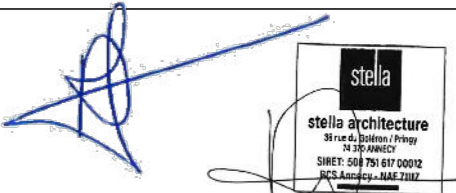
Titre:

NOTICE ARCHITECTURALE 1

Echelle :

Date:

28/10/2025



Phase:

PC-PIÈCES COMPL.
PC 0732572501014

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'intérêt 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: 4 600 m² .

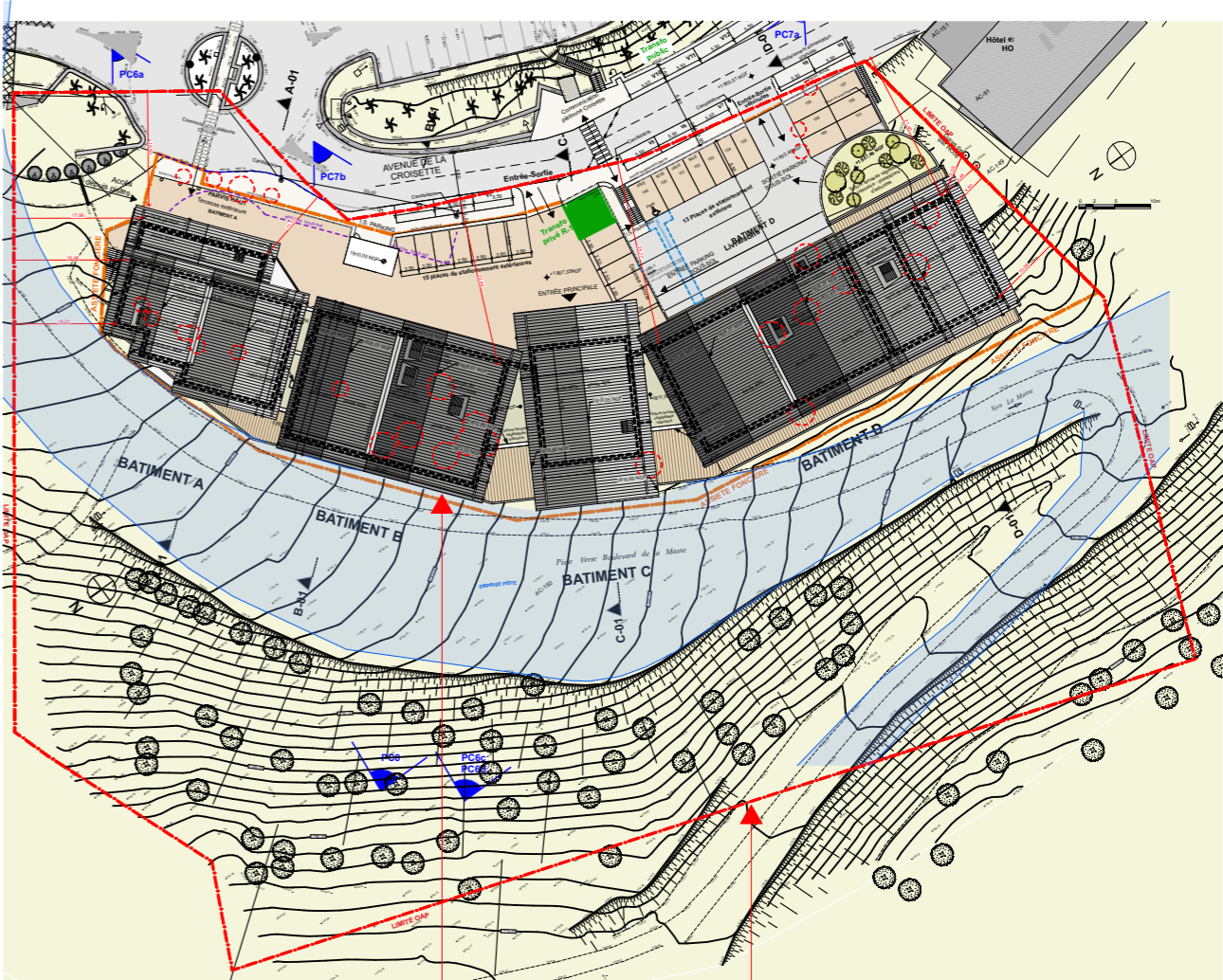
La composition générale est linéaire. Elle compose un front bâti sur la rue, comme un ensemble de gros chalets aux hauteurs variées (R+2 à R+4+combles). En accompagnement et au pied de ces constructions se développe un parvis qui accompagne la chaussée. Coté piste, apparait un soubassement sur lequel 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+2+combles, R+4) et B (R+4+combles) en partie nord de l'emprise du terrain
 - Le bâtiment C (RDC) au centre de l'opération
 - Le bâtiment D (R+1, R+2 et R+4) en partie sud.

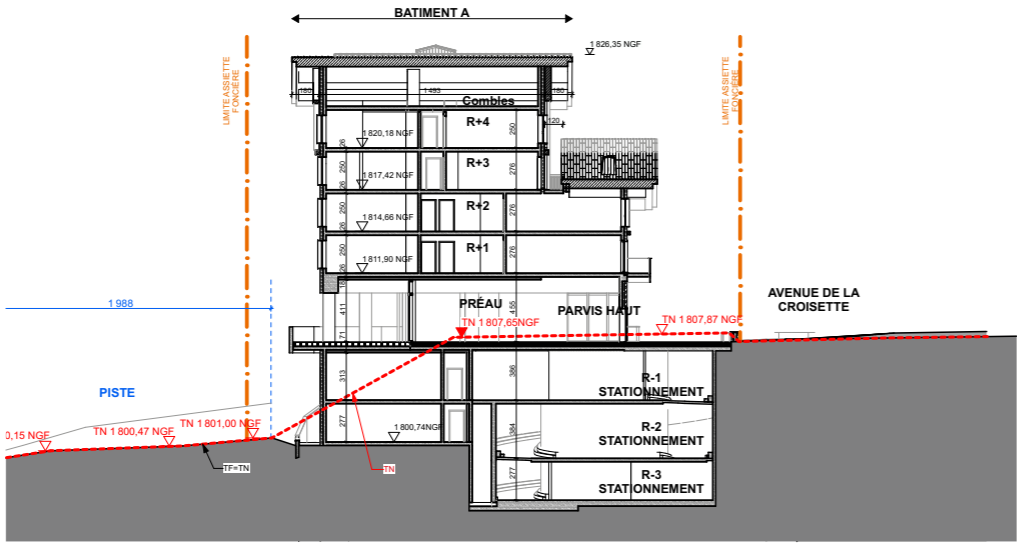
Ces quatre bâtiments délimitent le parvis qui lie le projet avec l'Avenue de la Croisette. Les volumes sont simples et surlignés par des toitures à grand débord. Le rez-de-chaussée de 4m est traité en transparence avec des parties pleines en pierre.

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.

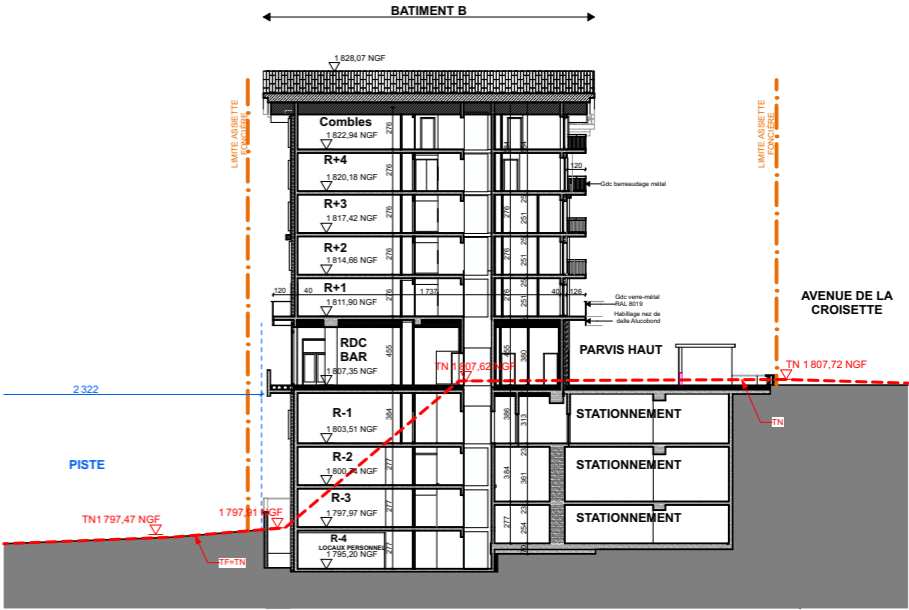
La liaison piétonne avec la zone commerciale de la Croisette est assurée par un escalier ainsi qu'un passage piéton.



Localisation Projet Terrain AMI OAP 10



Coupe A-01*



Coupe B-01*



Stella architecture
Franck PETITOT - Philippe LAGRANGE

Allée du Parmelan - 74370 Metz-Tessy
tél: 04 50 09 21 86
mail: info@stella.archi



EIFFAGE IMMOBILIER
Centre Est

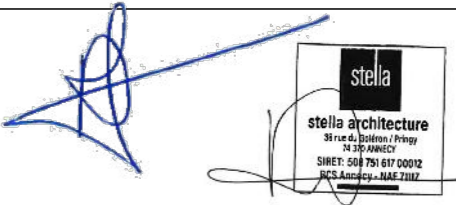
3 rue Hrnt Dink - CS10250 69285 LYON Cedex 02

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

Titre:
NOTICE ARCHITECTURALE 2

Echelle :
1:1000

Date:
28/10/2025



Phase:
PC-PIÈCES COMPL.
PC 0732572501014
N° de plan:
PC4.b

- 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 totalité du rez-de-chaussée du projet est à usage de locaux communs: Accueil, Bar et restaurants.

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 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.

VUE PARVIS HAUT

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

The architectural floor plan, titled "BATIMENT D", illustrates a multi-story building with the following features and annotations:

- Levels and Elevations:**
 - R+2:** 1 814,67 NGF
 - R+1:** 1 811,90 NGF
 - RDC (Rez-de-chaussée):** 1 807,35 NGF. Labeled "RESTAURANT".
 - R-1:** 1 803,51 NGF
 - R-2:** 1 800,74 NGF
 - R-3:** 1 797,97 NGF
 - R-4:** 1 795,20 NGF
 - R-5:** 1 792,43 NGF
 - R-6 SOIN:** 1 788,43 NGF
- Other Rooms and Areas:**
 - CUISINE:** 1 805,11 NGF
 - STATIONNEMENT:** Two parking areas are indicated.
 - PARVIS BAS:** A lower courtyard area.
 - PISTE:** A track area, 1029 units wide, located to the left of the building.
- External Features and Markers:**
 - UNITE CASSETTE:** Two vertical dashed orange lines mark the boundaries of the cassette units.
 - AVENUE DE LA CROISSETTE:** A road located to the right of the building.
 - Elevation Markers:**
 - 1 826,27 NGF (top left)
 - 1 821,48 NGF (top left, below the first marker)
 - 1 807,99 NGF (top right, near the road)
 - TN 1 800,00 NGF (red dashed line marker)
 - TN 1 803,61 NGF (red dashed line marker)
 - TN 1 788,67 NGF (red dashed line marker)
 - TN 1 783,84 NGF (red dashed line marker)
 - TN 1 784,02 NGF (red dashed line marker)
 - TN+TP (red dashed line marker)

The background of the plan features a stylized illustration of a residential development with multiple houses and a central green space.

Coupe D-01*



Allée du Parmelan - 74370 Metz-Tessy
tél: 04 50 09 21 86
mail: info@stella.archi



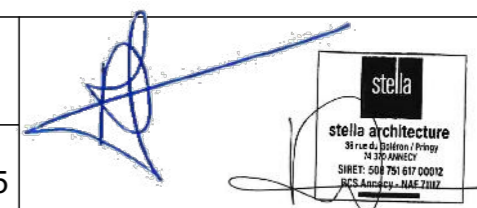
3 rue Hrant Dink - CS10250 69285 LYON Cedex 02

OAP 10
La Croisette - Les Menuires - 73440 Les Belleville

Titre:

NOTICE ARCHITECTURALE 3

28/10/2025



PC4.c

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 3 teintes très rapprochés du nuancier STO, 79307, 79102, 79308 (ou équivalent) en superstructure. En infrastructure les teintes sont plus sombres , 79203, 79208 du nuancier STO. Le bardage bois sera 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 intensive.

- Les garde-corps sont déclinés en 3 types, pour une lecture contemporaine:
- En barreaudage vertical métal.
 - En métal et verre.
 - En métal.

Les nez de dalle des balcons seront protégés par une tôle métallique dans la continuité du garde-corps pour assurer la pérennité des ouvrages et la propreté dans le temps. Seul le nez de dalle de la terrasse filante au RDC sera traitée en Alucobond.

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

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



Vue parvis bas



Vue depuis la piste



ZOOM ACCUEIL



Garde-corps en Alucombond



Ensemble menuisé bois-alu



Toiture bac acier gris anthracite



79307 ■ 64 C1 ○ Δ Enduit ton blanc-gris



Habillage en Alucombond



79102 ■ 82 C1 ○ Δ Enduit ton blanc-gris



FACADE GENERALE OUEST



Enduit ton blanc-gris 79308 ■ 75 C1 ○ Δ



Enduit ton beige-gris 79208 ■ 61 C1 ○ Δ



Enduit ton taupe-gris 79203 ■ 30 C1 ○ Δ



Revêtement pierre et muret en béton matricé



Revêtement bois tramé



Garde-corps barreaudage métal +
habillage nez de dalle tôle métal



Stella architecture
Franck PETITOT - Philippe LAGRANGE

Allée du Parmelan - 74370 Metz-Tessy
tél: 04 50 09 21 86
mail: info@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

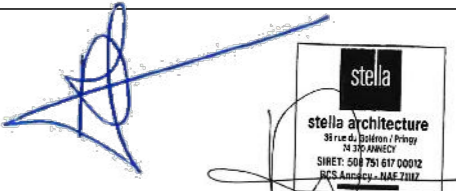
Titre :

NOTICE ARCHITECTURALE 5

Echelle :

Date :

28/10/2025



Phase:

PC-PIÈCES COMPL.
PC 0732572501014

N° de plan:

PC4.e

5. Traitement des espaces libres

Le parvis haut sera réalisé avec un revêtement en desactivé. 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 engagées 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 **174 places**. Ils sont organisés en **26** places en surface et **148** places en sous-sol.
Ils seront répartis comme ceci:
Hôtel: 60 places en sous-sol et 26 places aériennes: Au total 86 places.
Mairie: 88 places

Leur nombre est conforme au PLU :
1 place de stationnement pour 3 chambres: 240 chambres/3= 80 places
1 place de stationnement pour 3 chambres saisonniers: 15 chambres/3= 5 places
Au total 85 places pour l'Hôtel.

Leur répartition est conforme à l'OAP thématique « Hébergements Hôteliers et Touristiques »:
Au moins 85 % des besoins nouveaux en stationnement liés à la création d'hébergements touristiques devront être prévus dans des parkings couverts ou garages.
148 places en parking sous-sol / 174 places en total = 0,85

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

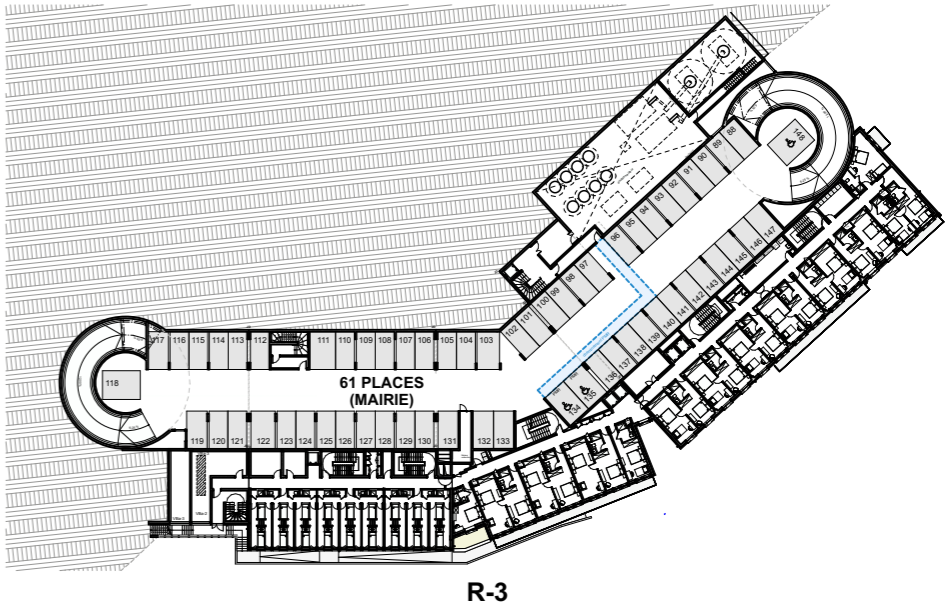
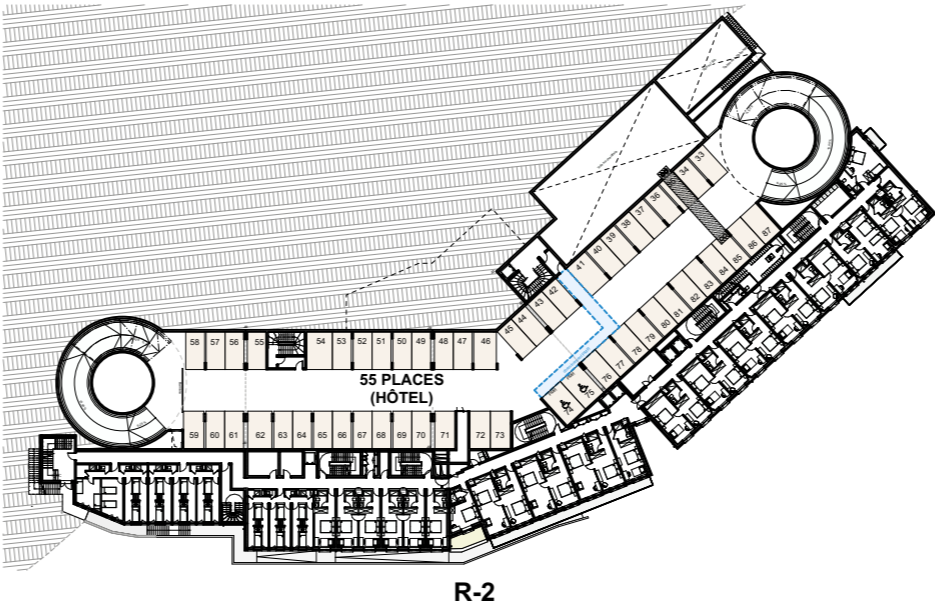
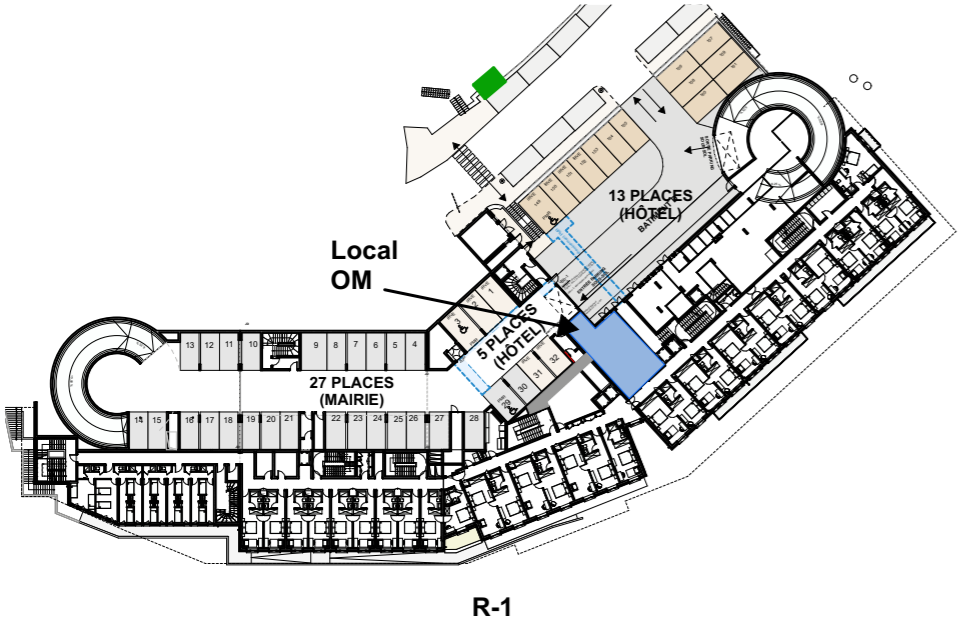
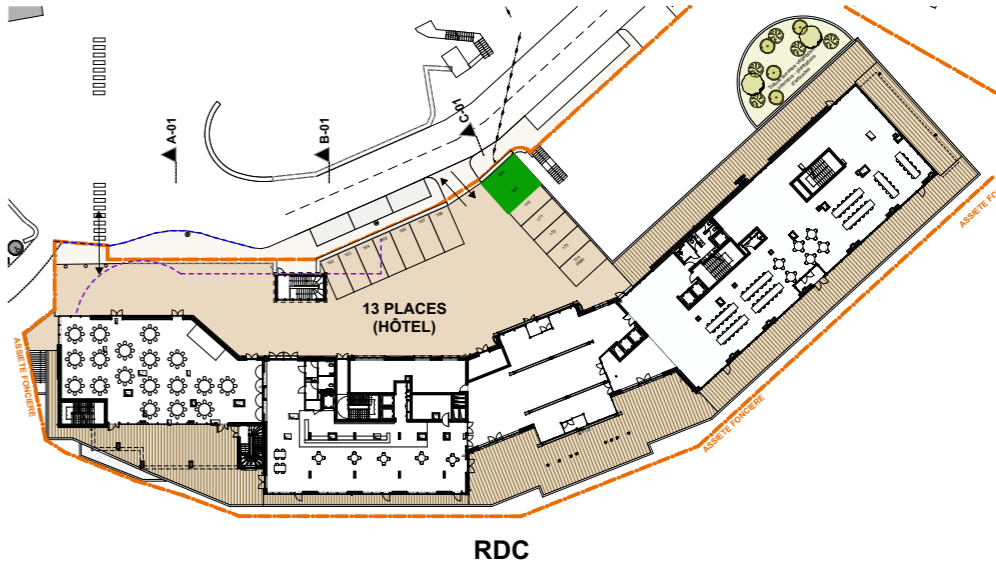
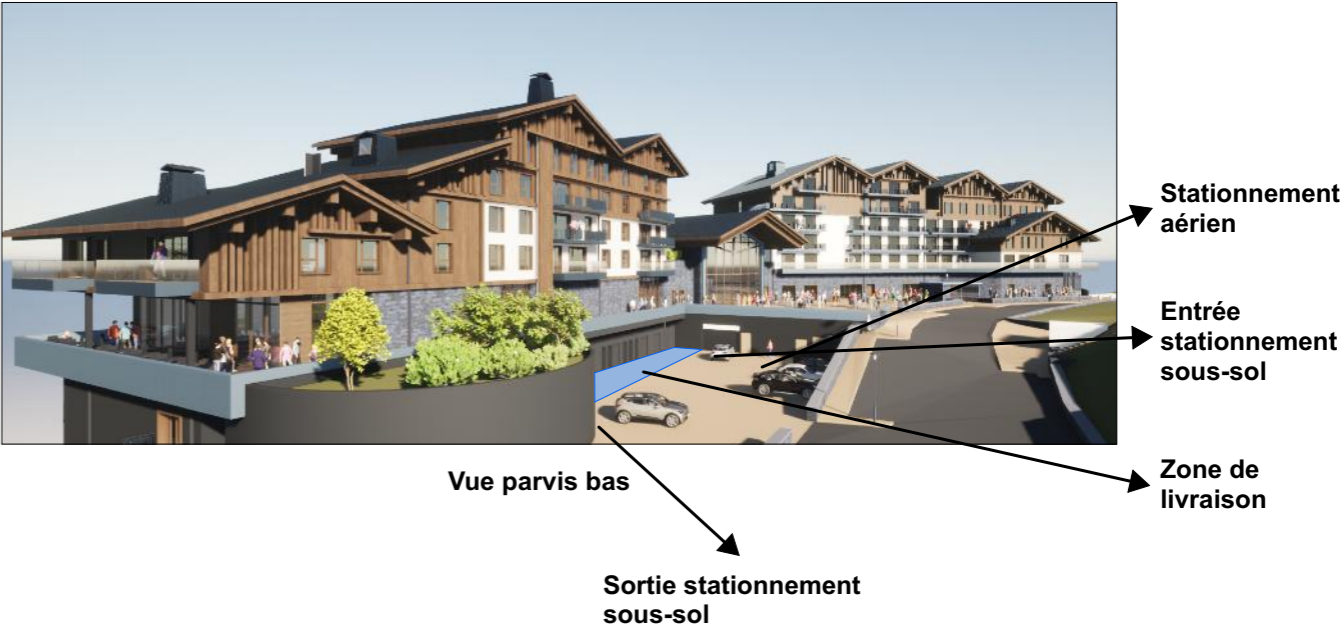
L'accès automobile se fait par le parvis bas qui permet l'accès depuis l'Avenue de la Croisette. Une liaison piétons situé à proximité immédiate de ce parking permet d'accéder au quartier de la Croisette.

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".

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.



Intégration des mesures ERAS au projet architectural.

(Pour la présentation détaillée se référer au document "Présentation du rapport intermédiaire du Volet Naturel de l'Etude d'Impact)

- Afin d'éviter l'impact des oiseaux sur les surfaces réfléchissantes, des films sérigraphiés seront appliqués sur les espaces vitrés:

- de l'accueil
- des espaces publics comme le restaurant, le bar, la salle des séminaires et la piscine.
- des garde-corps du premier niveau.



SEEN Elements 9/90 mm (vogelwarte)

- Création d'un mur en pierre sèche ou en gabion pour l'accueil de la faune.

- Construction de plusieurs murets en pierre sèche ou avec des gabions à maillage assez large. L'utilisation de matériaux locaux et variés (pierre de différentes tailles, sables, graviers) sera privilégié. Les règles de base seront respectés:

- Le mur sera bâti sur une bonne fondation pour s'assurer de la meilleure stabilité de l'assise ;
- Fruit de l'édifice (diminution de l'épaisseur du mur au fur et à mesure de son élévation) ;
- Croisement des pierres pour éviter le coup de sabre qui pourrait fragiliser la construction ;
- Nombreux interstices de 2 à 5 cm de hauteur avec des profondeurs variables ;
- Couronnement pour conforter la solidité de l'édifice. La hauteur du muret sera comprise entre 0,5 et 1 m.

En cas de mur en gabion, l'usage d'une maille adaptée et la présence des interstices sont essentiels pour l'accueil de la faune.

- Sur les pignons sud du bâtiment des nichoirs pour les martinets seront installés.

- Entre les éléments verticaux en bois au dessous d'une partie de la toiture des bâtiments A et D sont prévus des espaces pour accueillir les gîtes à chauve souris.

- Deux terrasses végétalisées seront réalisées :

- Au dessus de la rampe de sortie du parking avec une végétalisation arbustive. La palette végétale sera composée d'un minimum de 15 espèces végétales. La palette végétale devra s'inspirer des milieux locaux et des milieux impactés dans le cadre de l'opération. Ainsi, les espèces suivantes sont à privilégier : Achillea millefolium, Anthoxanthum odoratum, Bromopsis erecta, Campanula trachelium, Crepis pyrenaica, Dianthus carthusianorum subsp. carthusianorum, Poa alpina, Sanguisorba officinalis, Tragopogon pratensis subsp. orientalis, Plantago major, Knautia arvensis, etc.

- De part et d'autre du volume d'Accueil avec une végétalisation rasante. La palette végétale sera composée d'espèces arbustives à développement faible et modéré. Ces espèces seront exclusivement indigènes et pourront être prélevées au sein d'une pépinière disposant de la marque « Végétal local ». Un minimum de 7 espèces arbustives sera installé en toiture. Les espèces arbustives à faible développement représenteront toutes un intérêt pour la faune locale (espèce mellifère, fructifère, nectarifère). Les espèces suivantes peuvent être plantées: Pinus mugo subsp. uncinata, Euonymus europaeus, Ribes alpinum, Juniperus communis, Vaccinium myrtillus, Vaccinium vitis-idaea, Lonicera caerulea, Salix sp., Rhamnus cathartica, etc.



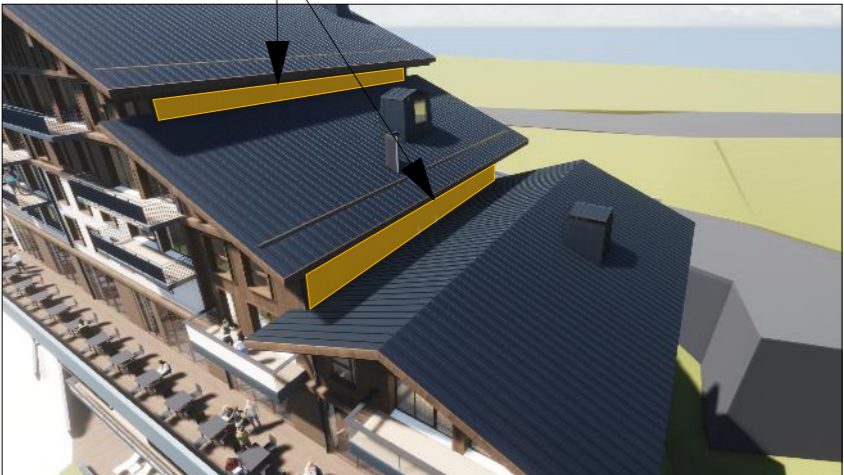
Vitres sérigraphiés



Murets de pierre sèche



Nichoirs



Gîtes à chauves-souris



Dalles végétalisées



Stella architecture
Franck PETITOT - Philippe LAGRANGE

Allée du Parmelan - 74370 Metz-Tessy
tél: 04 50 09 21 86
mail: info@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

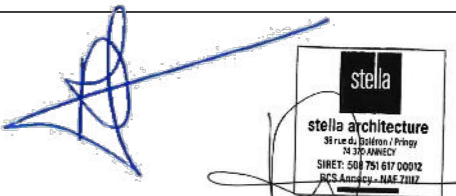
Titre:

NOTICE ARCHITECTURALE 8

Echelle :

Date:

28/10/2025



Phase:

PC-PIÈCES COMPL.
PC 0732572501014

N° de plan:

PC4.g

Compatibilité du projet avec l’OAP thématique « Hébergement Hôtelier et Touristique »

Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) des Belleville, approuvé le 20 janvier 2020, comprend une série d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP). Parmi celles-ci figure une OAP thématique dédiée à l’hébergement hôtelier et touristique, qui encadre le développement de l’offre touristique à l’échelle communale. Cette OAP fixe des objectifs stratégiques pour garantir un développement cohérent, qualitatif et durable du tourisme, pilier majeur de l’économie locale.

Présentation du projet

Le projet situé dans le périmètre de l’OAP n°10 (La Croisette, 13,2 ha) prévoit :

- la création de 807 lits touristiques sous forme d’hébergements hôteliers durablement marchands ;
- intégrés dans une requalification globale du secteur central des Menuires (mobilité, commerces, paysage, domaine skiable).

Analyse de compatibilité du projet

Structuration de l’offre touristique

Implantation de 807 lits au cœur de la station, à proximité immédiate des services, commerces et pistes.

Favoriser les lits durablement marchands

Programme spécifiquement orienté vers l’hébergement hôtelier à vocation marchande et professionnelle.

Réduction de la vacance

Projet ciblant une exploitation professionnelle, permettant une rotation saisonnière et une occupation optimale.

Valorisation des centralités

Amélioration des espaces publics, réaménagement des circulations douces, requalification commerciale et piétonne.

Montée en gamme de la station

Renforcement de l’image de la station par un projet qualitatif et cohérent avec les ambitions d’attractivité.

Stationnement et conformité avec l’OAP

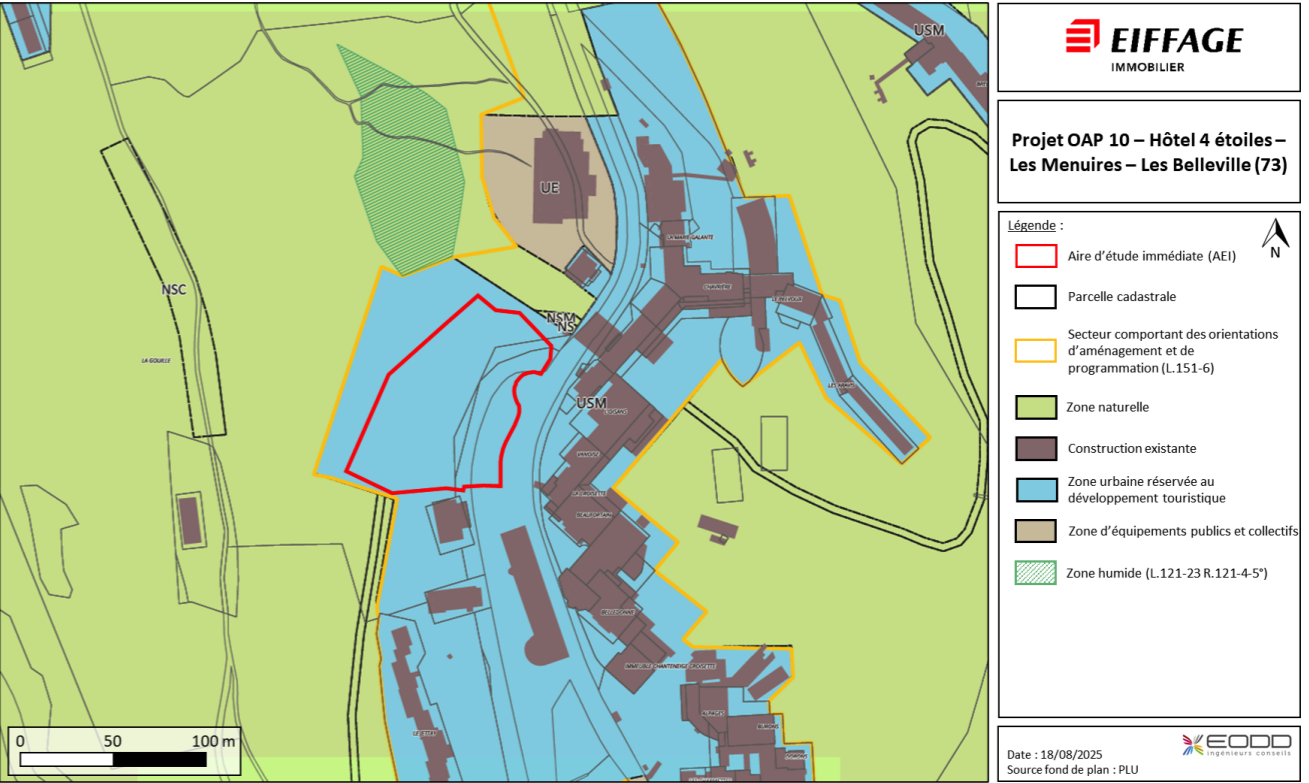
Au moins 85 % des besoins nouveaux en stationnement liés à la création d’hébergements touristiques devront être prévus dans des parkings couverts ou garages.

Dans ce projet, 148 places en parking sous-sol / 174 places au total, ce qui représente bien 85 % des places de stationnement en sous-sol, en parfaite adéquation avec les exigences de l’OAP.

Le projet proposé s’inscrit pleinement dans les orientations de l’OAP thématique "Hébergement Hôtelier et Touristique".

Il en concrétise les objectifs opérationnels, en contribuant :

- à la modernisation de l’offre touristique,
- à la maîtrise de l’urbanisation,
- et à la valorisation durable du territoire.



Zonage PLU de Saint-Martin-de-Belleville

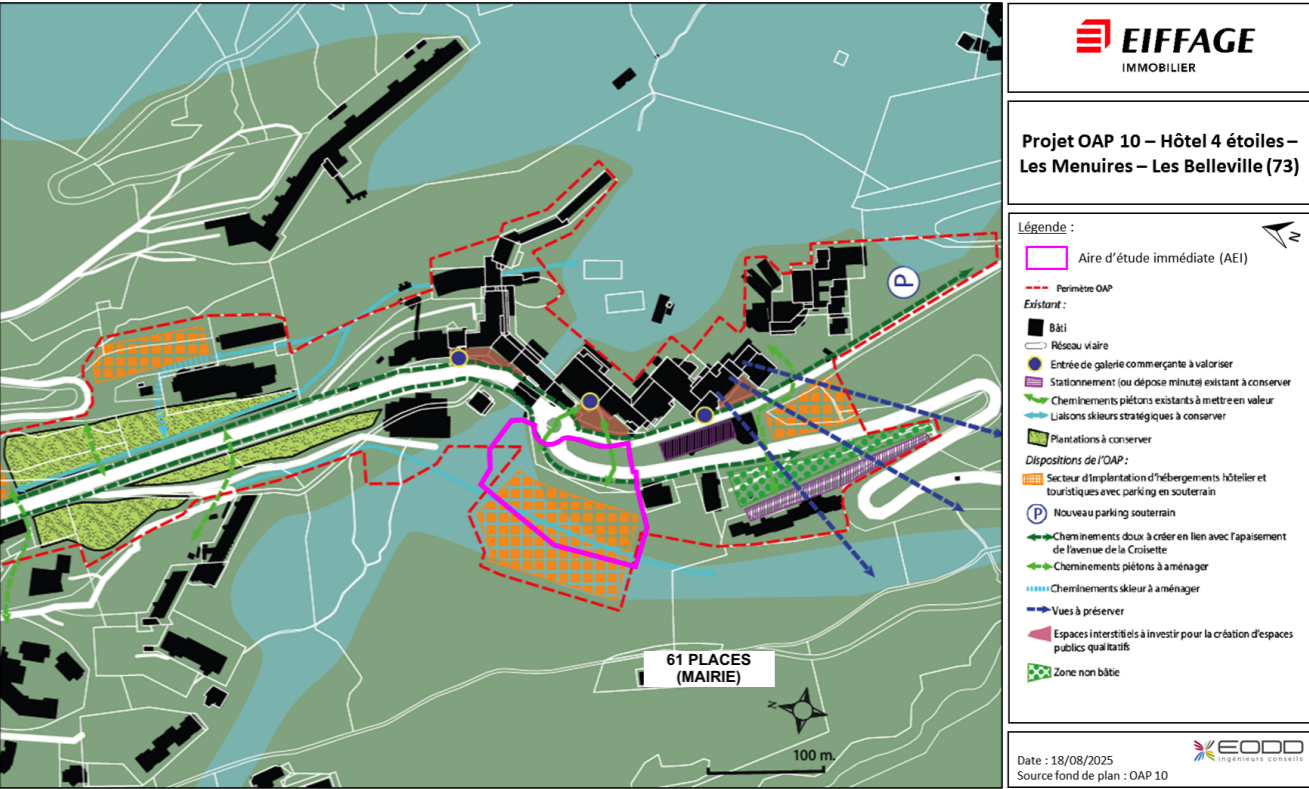


Schéma de synthèse opposable de l'OAP 10 du PLU de Saint-Martin-de-Belleville