

# CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE HOTELIER FLAINE FRONT DE NEIGE EST

FLAINE (74300)

## MAÎTRISE D'OUVRAGE

### MGM CONSTRUCTEUR

Allée du Pamelan ZAC de la Bouvarde  
BP 20059 - Metz Tessy  
74373 PRIGNY CEDEX  
tel : 04 50 78 40 80  
mail : dg@mgm-groupe.com

#### BUREAU DE CONTROLE : SOCOTEC ANNECY

16 Route du Nanfray 74960 Cran Gevrier  
tel : 04 50 52 21 34  
mail : flavien.vrecq@socotec.com



**SAS MCM**  
Allée du Parmelan  
ZAC de la Bouvarde-BP 20059  
74373 PRIGNY cedex  
N° Siret 331 735 266 00263

## MAÎTRISE D'OEUVRE

### ARCHITECTE : R ARCHITECTURE

145, rue de Belleville 75019 PARIS  
tel : 01 55 28 68 30  
mail : fdn@r-architecture.com



SARL RELIERARCHITECTURE  
145, RUE DE BELLEVILLE 75019 PARIS  
BUREAU +33(0)1 55 28 68 30  
524 039 072 RCS PARIS - APE - 7111Z  
AGENCE@R-ARCHITECTURE.COM

à joindre pour être annexé à  
mon arrêté n° 74159/18/0010  
(10)

18 OCT 2018

### BET FLUIDES THERMIQUE : ALPES FLUIDES

151 rue Cassin 73200 ALBERTVILLE  
tel : 04 79 10 06 09  
mail : am@alpes-fluides.fr

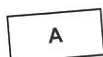
### BET ENVIRONNEMENT : SAGE ENVIRONNEMENT

12 avenue du Pré de Challes P.A.E des Glaisins 74940 ANNECY-LE-VIEUX  
tel : 04 50 64 06 14  
mail : richard.fontaniere@sage-environnement.fr

### BET STRUCTURE : SECOPA CHAMBERY

30 allée Albert Sylvestre 73000 CHAMBERY  
tel : 04 79 68 27 60  
mail : laurent.decrock@secoba.fr

Le Maire,



# NOTICE DESCRIPTIVE

13 juillet 2018

ARCHI	FDN	PC	-	-	A	PC4
EMETTEUR	PROJET	PHASE	TYPE	ECHELLE	INDICE	N° DE SERIE



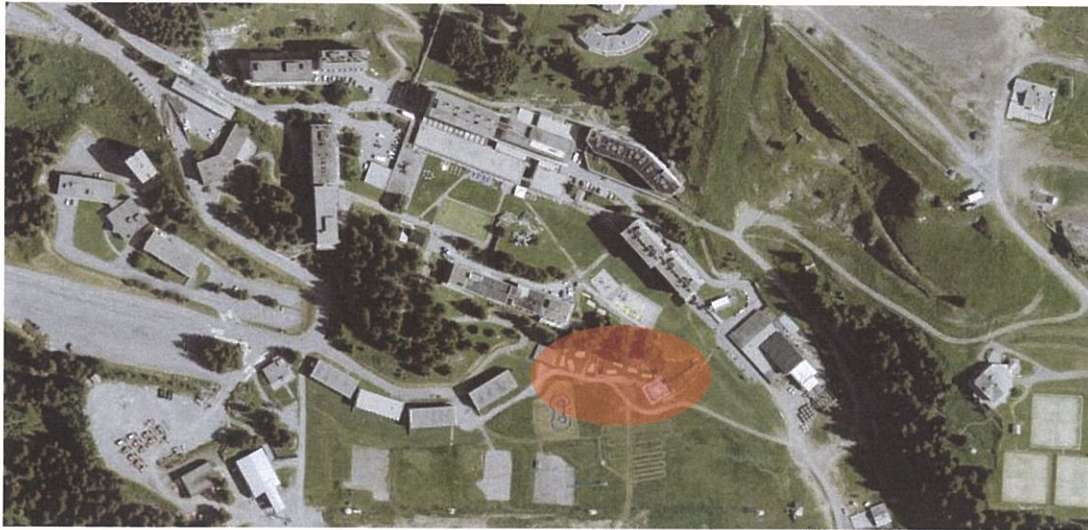
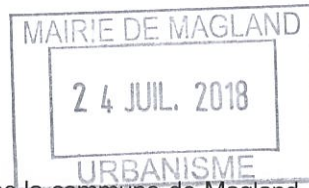
## NOTICE DESCRIPTIVE

Hôtel Résidence Pré Michalet - Flaine Front de Neige

### PARTIE 1

#### 1.1 Présentation de l'opération

Le projet porté par le groupe MGM est issu d'une concertation avec la commune de Magland, la SAG aménageur et le Syndicat Intercommunal (SIF). Il propose la réalisation d'un Hôtel Résidence ainsi que de leur partie commune pour 7980 m<sup>2</sup> sur le terrain disponible en proue de la station à l'interface avec son domaine skiable.

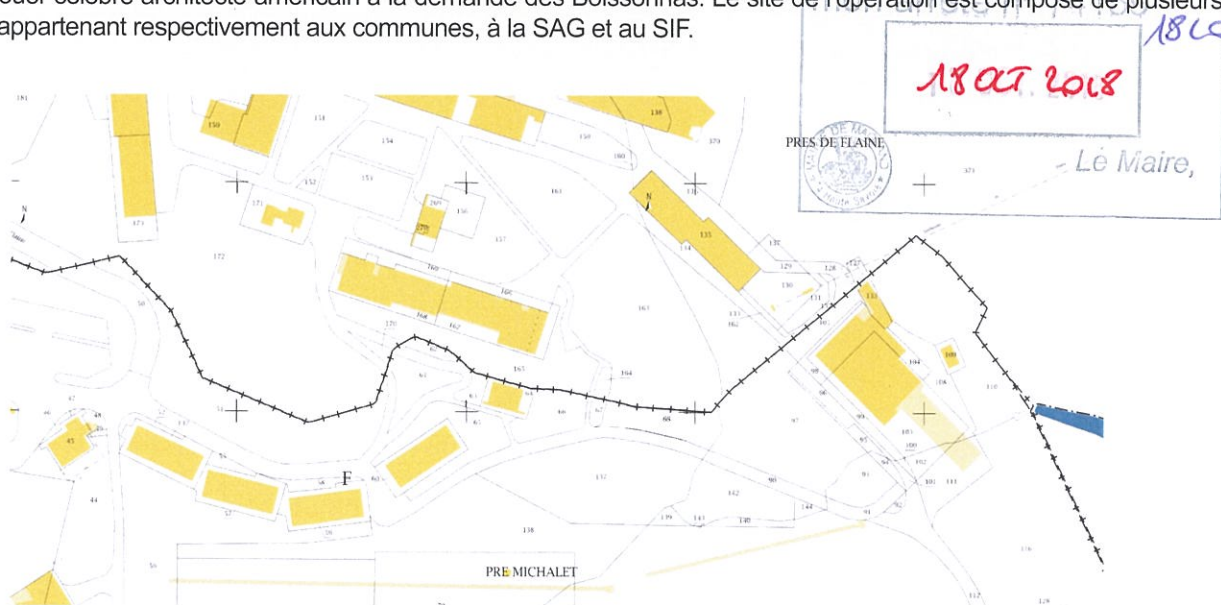


Vue aérienne du site

#### 1.2 Etat initial du terrain

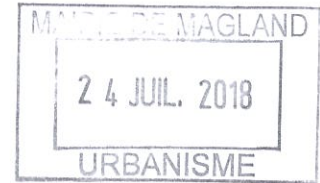
Le terrain se situe sur la zone du Pré Michalet de la station de Flaine à la jonction du Front de Neige et du Forum.

Le terrain d'assiette est à la fois sur les communes d'Arâches la Frasse dans sa partie Nord et la commune de Magland dans sa partie Sud. A l'image de la station, le projet se développe sur l'intercommunalité dans une recherche d'intégration paysagère architecturale pour prolonger une histoire débutée en 1968 avec l'inauguration de la station conçue et réalisée par Marcel Breuer célèbre architecte américain à la demande des Boissonnas. Le site de l'opération est composé de plusieurs parcelles appartenant respectivement aux communes, à la SAG et au SIF.



Plan cadastral de la zone du Pré





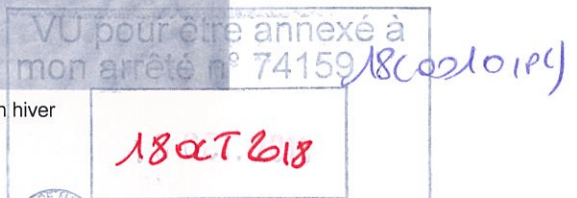
Le terrain est libre de construction à l'exception d'aménagement d'un minigolf en surface.

Le terrain est actuellement étagé sur deux niveaux entre :

- le Front de Neige en partie basse avec ses bâtiments Antarès, Bellatrix, Capella et Dénèb à l'Ouest, les tapis skieurs couverts au Sud qui relient la télécabine de l'Aup de Véran (Ouest) au téléphérique des Grandes Paltières (Est).
- les résidences en partie haute avec les bâtiments l'Aldebaran au Nord, le Totem à l'Ouest, le DMC à l'Est. Le terrain est actuellement occupé par un minigolf dans un talus rocheux et boisé, par la traversée du torrent des Grands Vans en partie couverte, par un petit bâtiment de stockage et un petit tremplin de saut à skis.



Vue du site depuis le front de neige en hiver



### Topographie, végétation et éléments paysagers

La topographie du site est en pente continue d'Ouest en Est, depuis le front de neige (1580 NGF environ) au niveau de DENEb, jusqu'à la côte 1601 m NGF du Forum au niveau du DMC. Dans sa frange Nord le terrain est en talus assez marqué par un enrochement et un massif boisé de sapin dense et élevé, d'une douzaine de mètre de haut qui délimite le niveau actuel du Forum.

En aval du site, le terrain est désormais bordé par un tapis skieur couvert en tube polycarbonate qui s'élève à 3 mètres. Il est à noter que le terrain et par extension la station ne possède aucune clôture.



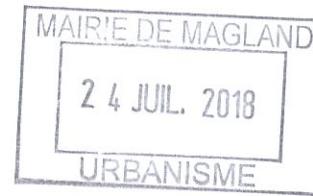
Vue depuis les pistes, le terrain se situe derrière le tapis skieurs couvert





## PARTIE 2

Préambule :

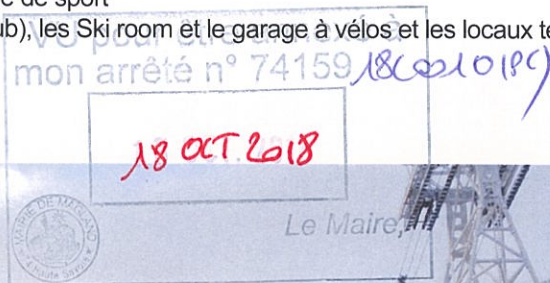


L'ensemble du programme appelé Ensemble Hôtelier Flaine Front de Neige est composé comme suit :

- un Hôtel de 38 chambres, construit sur 5 niveaux dans le bâtiment S
- une Résidence de tourisme de 40 appartements construite sur 5 niveaux dans le bâtiment A, sur 6 niveaux dans le bâtiment B et au dernier niveau du bâtiment S.
- des parties communes, comprenant un lobby, un restaurant, un bar, une boutique, une piscine, un spa et une salle de sports répartie dans un « socle » de 4 niveaux (RDC Haut, RDC Bas, R-1 et R-2)
- 3 niveaux de parking comprenant 120 places de stationnement. (Rdc Bas, R-1 et R-2 et sous-sol du Bâtiment A)
- une Garderie (le « Rabbit Club ») conçues comme une ERP isolé de 5ème catégorie et de type R situé au R-2. Son fonctionnement est autonome, ses sorties évacuent directement à l'extérieur de l'ensemble sur le Front de Neige.

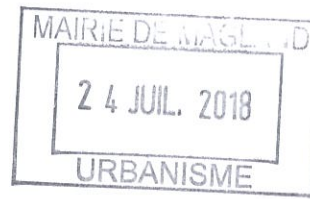
Le bâtiment S et le bâtiment B sont articulés et desservis par une plateforme de services communs (le « socle ») qui comprend l'accès véhicule, les parties communes et les parkings. Ce socle permet en outre de gérer les connexions aux différents niveaux du terrain naturel :

- accès RDC Haut 1601.64 m NGF pour le bar/restaurant/ côté «Forum»
- accès RDC Bas (accès principal) 1596.64 m NGF pour l'accès véhicule, le dépose minute, les 3 niveaux de parking, le lobby, la boutique, le restaurant et la terrasse côté «Front de neige»
- accès R-1 1592.50 m NGF pour la piscine/spa et la salle de sport
- accès R-2 1589.10 m NGF pour l'ERP isolé (Rabbit Club), les Ski room et le garage à vélos et les locaux techniques



insertion lointaine





## 2.1 Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

En raison de la topographie existante, et des volontés architecturales et urbaines, il est prévu d'étager le projet sur 3 plans successifs afin d'organiser une transition entre le front de neige et le Forum.

Ces plateformes permettent à la fois d'étager au mieux les constructions dans la pente et d'intégrer les services communs au programme hôtelier.

Dans sa partie Amont, au niveau du Forum, il est prévu de prolonger l'espace public en surface avec une extension sensible du forum à la cote de 1601,64 m NGF.

Dans sa partie intermédiaire, soit 5 mètre plus bas, le niveau RDC bas est le niveau d'accès au complexe par le prolongement de la voie existante d'accès au Front de Neige.

Ce niveau s'étire et forme une terrasse qui abrite en son socle la partie récréative de l'hôtel résidence (Piscine Spa).

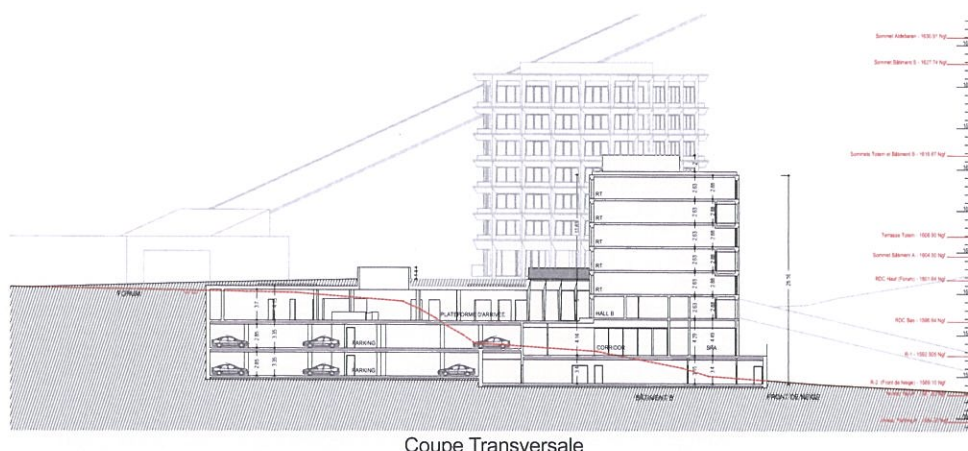
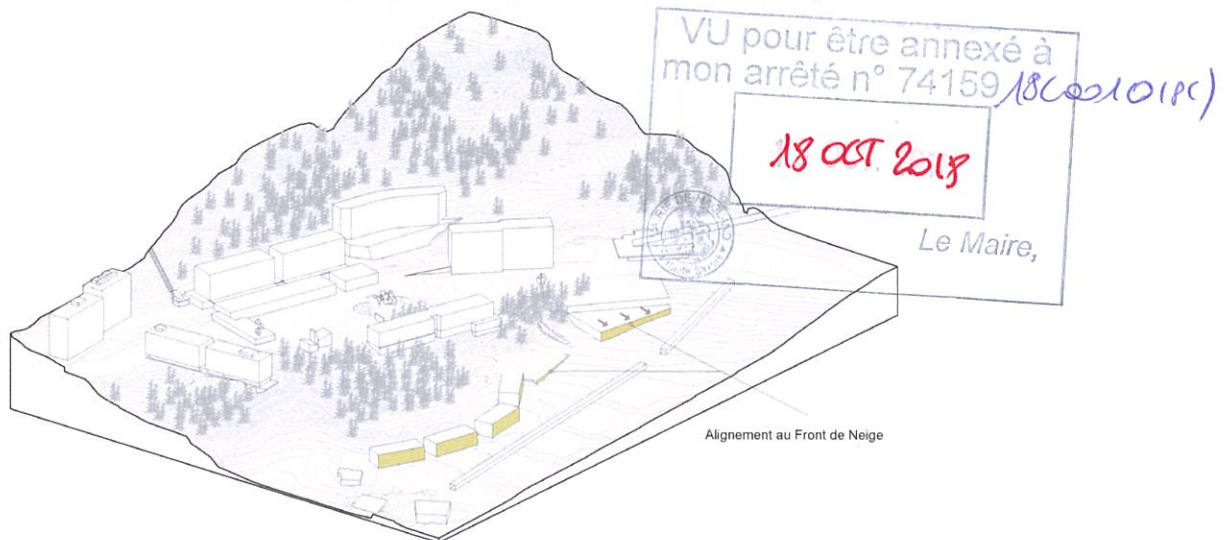
Enfin, le terrain naturel en bordure du torrent n'est pas touché et constitue le niveau d'accès de la garderie et de la résidence directement sur le Front de Neige.

A l'Est de la parcelle, l'aménagement du bâtiment A prévoit un traitement semblable aux bâtiments voisins (DENE) qui s'implante dans une pente douce avec un traitement de remblais et un mur de soutènement en aval pour reconstituer des talus et éviter des murs sur le front de neige.

Pour ces aménagements la topographie du site n'est jamais contredite, les remblais visent à reconnecter le terrain naturel en reproduisant des pentes praticables.

Au niveau de la végétation l'aménagement de la route et de la plateforme d'accès oblige la suppression de quelques sujets sur le talus rocheux. Il est à noter qu'à l'origine de la station il n'y avait que quelques arbres qui laissaient largement des vues depuis le Forum.

Les aménagements prévus au niveau de la voie d'accès sont détaillés en fin de notice au chapitre 2.6



Coupe Transversale

<sup>1</sup> C'est ainsi que nous est venue l'idée, en 1957, de créer quelque part en France un prototype d'urbanisme, d'architecture et de design, pour lequel la rentabilité immédiate serait subordonnée aux choix esthétiques et au respect de l'environnement", retrace Eric Boissonnas dans *Flaine, la création*, paru en 1994 aux éditions du Linteau.



## 2.2 Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

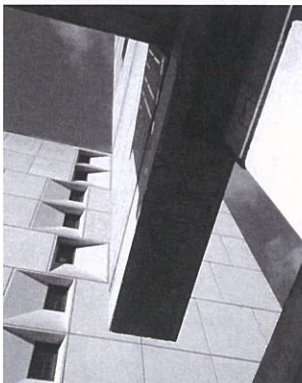
Le projet s'implante au cœur d'une station emblématique pour son histoire et son architecture. Résolument moderne et culturelle, l'architecture de Flaine, architecture de béton sortie des falaises environnantes, est la production de Marcel Breuer et date de 1968.

La vocation de Flaine était d'être un prototype d'urbanisme, d'architecture et de design<sup>1</sup>. Cet objectif a été en partie atteint avec notamment la reconnaissance d'un patrimoine par la labélisation de la station en tant que Patrimoine XX<sup>e</sup> et le classement au titre des Monuments Historique de la Chapelle Oecuménique en 2015.



« C'est ainsi que nous est venue l'idée en 1959 de créer quelque part en France, un prototype d'urbanisme, d'architecture et de design, pour lequel la rentabilité immédiate serait subordonnée aux choix esthétiques et au respect de l'environnement ».

*Eric Boissonnas, Flaine, la création Ed. du Linteau, 1994*



VU pour être annexé à mon arrêté n° 74159  
18 OCT 2018  
Le Maire,

1	2
3	4

- 1 Chapelle oecuménique classée Monuments Historiques depuis 2014
- 2 Hôtel "Le Flaine"
- 3 Béton préfabriqué
- 4 Flaine Forum

Comment intervenir aujourd'hui au cœur de ce dispositif ?

Le projet pose la question de l'évolution de la ville dans une problématique d'intégration et de transformation :

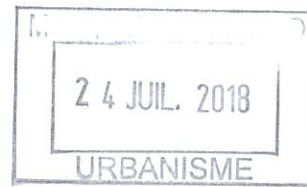
Le projet est ici l'opportunité de créer une relation entre les deux niveaux de la station tout en renouvelant une offre d'hébergements touristique et de services contemporaine.

Une implantation capable de relier le Front de Neige et le Forum :

Le projet vise à résoudre l'absence de relation entre les deux niveaux pourtant proches de la station de Flaine.

Le niveau du Front de Neige est une vingtaine de mètres en contrebas du niveau du Forum qui constitue le centre de la station.





#### Le Front de Neige :

Une composition de 4 petits immeubles de logements en R+2 disposé en pied de pente adossé à l'encrochement du bois de la chapelle.

#### Le Forum :

Les grands bâtiments du Forum également adossés à la montagne s'implantent dans une composition beaucoup plus géométrique qui définit un espace public plan étagé sur deux niveaux : le Forum Haut à 1608 m au niveau des immeuble CASSIOPE et des LINDARS

Le Forum Bas à 1602 m au niveau d'ALDEBARAN et du DMC.

Ces immeubles définissent une urbanité à la montagne qui né d'un rapport frontal entre l'urbain et la nature, recherché dans la confrontation de l'homme moderne à son environnement. (cf les stations des Arcs 1600, Avoriaz)

Les entités paysagères sur le site se caractérisent par des talus rocheux boisés relativement dense et des replats libres et accessibles.

L'objectif du projet est d'établir une relation entre les niveaux du front de neige et du forum.

De cette manière la première intention est d'étagé le terrain en disposant des plateformes qui permettent à la fois de loger les services communs et publics du complexe hôtelier et d'organiser une implantation progressive et étagé des 3 bâtiments.

Les trois plateformes principales s'établissent à

1587,60 pour le niveau d'accès du bâtiment A

1596.64 m NGF pour le Rez de Chaussée intermédiaire

1601.64 NGF pour le niveau du Forum.

Sur ces terrasses sont implantés les 3 bâtiments à la volumétrie changeante, passant d'une typologie basse et étirée comme les bâtiments du Front de Neige à une typologie plus haute à l'intermédiaire du TOTEM et de ALDEBARAN respectivement en R+4 et R+9

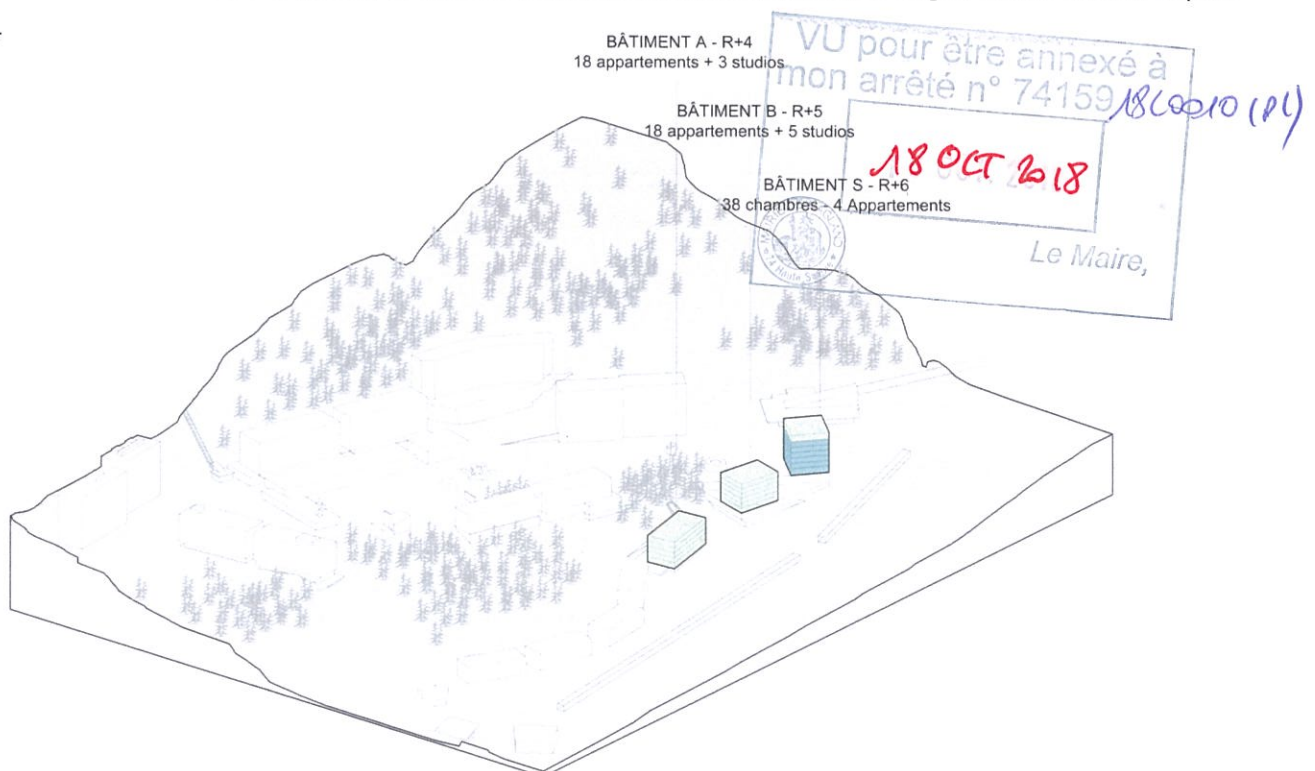
Le bâtiment A s'étage en R+4

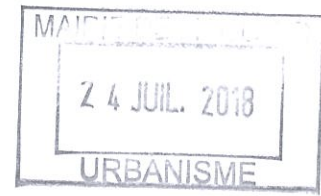
Le bâtiment B en R+5 depuis le RDC bas

Le bâtiment S en R+6 depuis le Forum.

Le bâtiment A s'inscrit dans le prolongement du chapelet des bâtiments existants du front de neige: Antares, Belatrix, Capella

PROJET





et Déneb, adossé au pied du talus.

Le bâtiment B à l'intermédiaire du dispositif est d'une volumétrie hybride entre la barre et le plot.

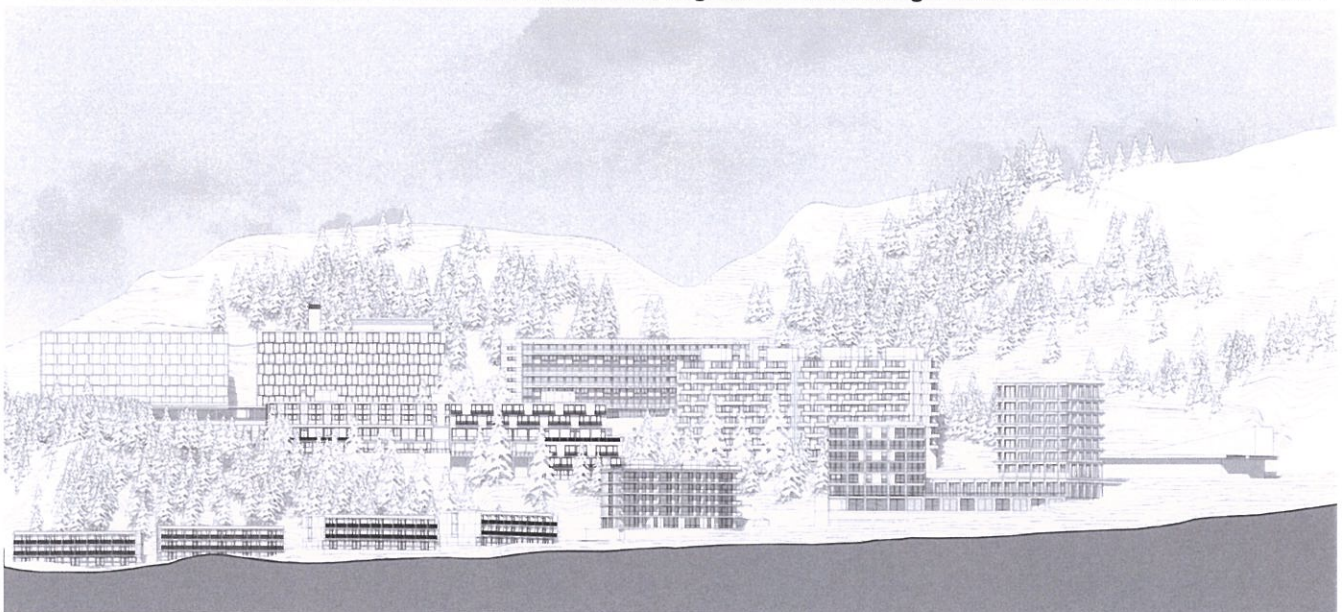
Le bâtiment S par sa position unique et privilégié, en proue du dispositif urbain il est le seul bâtiment avec le fameux hôtel le Flaine qui n'est pas adossé à la montagne. Il dispose de vues exceptionnelles à 360°. Par sa position favorisée, nous avons choisi une typologie de forme carrée ne privilégiant aucune de ses façades. Agissant comme une «rotule» il symbolise l'articulation entre les niveaux du Front de Neige et du Forum, et exprime le point de rencontre telle une balise à l'entrée de la station depuis le domaine skiable.

L'implantation en plan répond à plusieurs contraintes du site et procède de la même intention d'organiser la transition entre les deux systèmes urbains du Front de Neige et du Forum.

De cette façon l'implantation prolonge celle des bâtiments du front de neige tout en s'intégrant dans la composition du Forum. Le bâtiment B se cale sur la géométrie et l'implantation de l'hôtel TOTEM alors que le bâtiment S s'implante parallèlement à ALDEBARAN et au DMC.

L'écartement entre les différents bâtiments et terrasses est également commandé par les retraits imposés par les PPR sur la zone qui coupe le terrain en deux définissant une zone rouge XT au niveau du torrent.

### 2.3 Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

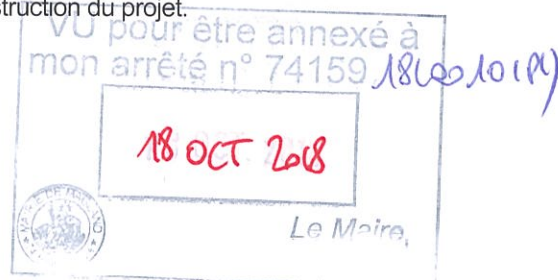


Elévation Front de neige étendu : le projet s'articule entre les constructions basses du Front de Neige et celles plus haute du Forum

Comme énoncé précédemment, il n'existe pas de clôture sur la station qui propose un espace public ayant pour seul limite les bâtiments.

Il n'y a donc pas d'ouvrage spécifique en limite de terrain, le projet respecte cette règle.

Les aménagements paysagers auront pour seul objectif de retenir les connexions de prolonger les zones enherbées et de limiter les coupes des arbres au strict nécessaire pour la construction du projet.







## 2.4 Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Pour le choix des matériaux, nous avons cherché à s'intégrer au mieux à l'existant évitant les effets d'ostentations.

La dichotomie du contexte, entre urbanité et nature, guide les choix d'une matérialité mixte, béton/inox, tirant parti des qualités premières et intrinsèques de ces matériaux.

Les matériaux sont donc utilisés pour leur caractéristique fondamentale, en cohérence avec l'architecture existante sans pour autant tomber dans le mimétisme.

La façade porteuse est donc composée d'une structure en béton avec un traitement de surface spécifique. Ce béton de teinte gris clair est prévu préfabriqué pour exprimer la plasticité du matériau en correspondance avec les panneaux de béton des bâtiments avoisinants.

Les éléments en aciers inoxydables se concentrent sur les menuiseries et les éléments de bardage de manière à exprimer une nouvelle image en lien avec le bâtiment du Centaure récemment réalisé sur le Forum en 2014 également en lien avec le pavillon d'accueil de la station ou des éléments de signalétique également livrés en 2013.

L'association Béton Inox caractérise l'évolution d'une identité actualisée de la station.

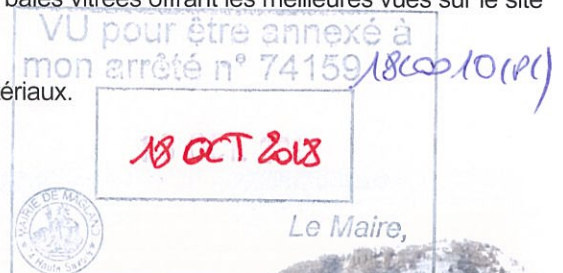
Les possibilités formelles offertes par le béton sont exprimées dans chaque bâtiment de manière spécifique :

Pour le Bâtiment A, les façades expriment les lignes des plateaux qui s'étagent en proposant de larges balcons filants au sud caractéristique de l'architecture des petits immeubles du front de neige. Le béton souligne ces lignes alors que la façade isolée par l'extérieur est constituée de large panneau d'acier inoxydable poli qui interagissent avec l'environnement changeant au gré des saisons.

Pour le bâtiment B la structure en béton exprime une grille structurelle poteau dalle qui abritent alternativement les logements et des loggias en partie sud.

Enfin pour le bâtiment S nous avons choisi d'exprimer plus encore la matérialité du béton par un travail sur des portiques à facettes qui, à la manière des pointes de diamants mises en œuvre dans l'architecture de Breuer, révèle une modénature par un jeu d'ombre et de lumière. Ces larges portiques libèrent de larges baies vitrées offrant les meilleures vues sur le site remarquable.

Une notice PC10-1 en complément vient préciser l'architecture et les matériaux.



L'usage du béton en façade exprime à la fois la structure, le squelette des bâtiments tout en assurant une intégration à l'ensemble de Marcel Breuer





## 2.5 Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Le traitement de l'ensemble des espaces libres obéit à une seule règle, celle du prolongement du traitement actuel des espaces libres dans une sobriété qui exprime une implantation simple de bâtiment dans la montagne, sans artifice et sans transition.

Les zones planes et à faible pente sont enherbées, les zones à forte pente sont constituées d'enrochement

Au niveau du Forum :

La terrasse accessible en prolongement du forum actuel sera traitée à l'identique à savoir une terrasse végétalisée prévue pour fonctionner en type pleine terre, enherbée.

En limite de la terrasse en balcon sur les terrasses du restaurant du RDC bas, une bande minérale en enrobée permettra d'identifier une zone de traitement spécifique pour l'entretien des limites comme du déneigement en hiver. Le traitement en enrobé vise à prolonger le traitement des espaces publics existants sur le Forum.

Au niveau du Front de Neige :

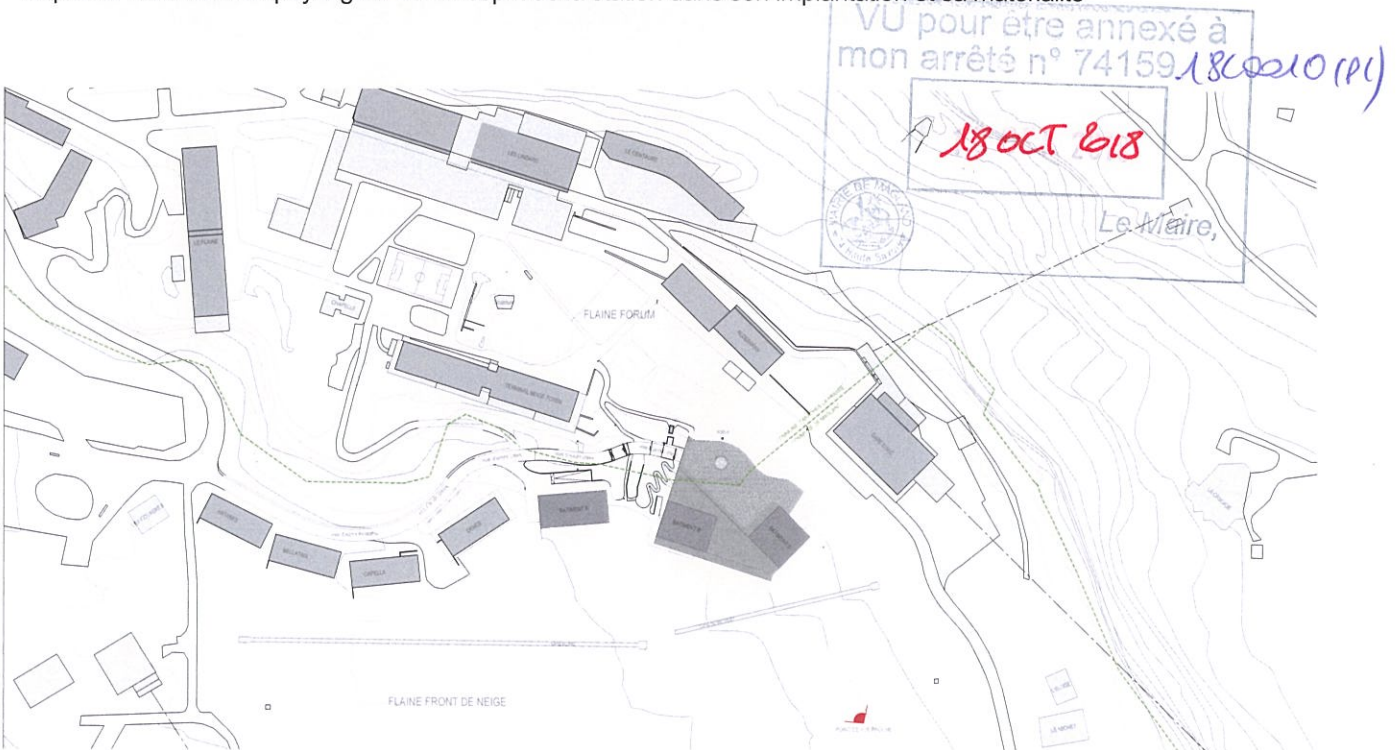
Le talus en aval du bâtiment B est prévu en remblais et enherbé.

## 2.6 Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Situé à l'extrémité Est du Front de Neige, l'ensemble du projet s'organise en prolongement de la structure urbaine et paysagère typique de ce niveau de la station avec les bâtiments en front de neige et la voie d'accès en arrière adossée au relief existant. Actuellement la voie se présente en impasse et s'arrête au niveau de l'immeuble Déneb. Cette voie se prolonge par un chemin piéton qui remonte et chemine en pied de rocher à travers le bois de la chapelle pour gagner le niveau du Forum.

La voie créée permet l'accès des visiteurs, clients et services nécessaires. Elle doit répondre à plusieurs objectifs:

- assurer une pente minimale et continue échappant à la galerie technique et au ruisseau sans toucher ses abords
- intégrer les cheminements piétons dans sa partie aval pour assurer les continuités d'usages existants
- respecter une insertion paysagère dans l'esprit de la station dans son implantation et sa matérialité

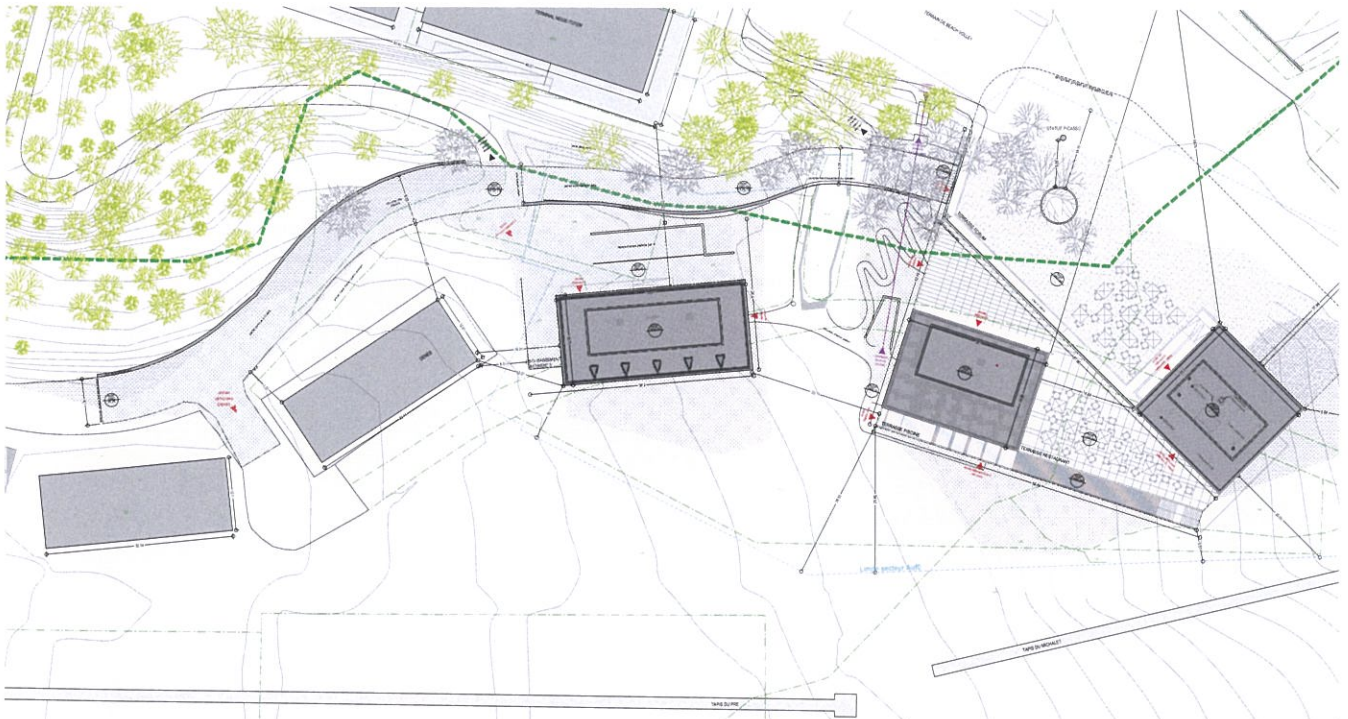


localisation de la voie créée en prolongement de la structure du Front de Neige, le bâti en interface avec le domaine skiable, la voie derrière les bâtiments





MAIRIE DE MAGLAND  
Z 4 JUIL. 2018  
URBANISME



la voie d'accès intègre une surélévation dans sa première partie intégrant le chemin piéton existant. le nouveau tracé atténue la pente sur le secteur.

La voie créée s'établit sur 160 mètres de long avec un départ à 1580 NGF au niveau de l'immeuble Capella jusqu'au point d'arrivée de l'aire couverte du complexe de l'Hôtel à 1594.64 NGF.

Le tracé vise à augmenter le linéaire pour adoucir la pente existante et établir une pente continue à 10,64%.

Pour moitié en léger déblais, la première partie du tracé concerne le reprofilage du talus en amont du chemin piéton existant jusqu'au rocher en contre bas du Terminal Neige Totem.

Le raccordement avec le chemin piéton existant se fait au niveau du terrain naturel existant à 1589 NGF au niveau percis de l'épingle à cheveux formée par le chemin piéton qui s'oriente vers le Forum.

Au delà, la voie se prolonge contre les rochers existants et chemine en remblais en contre bas des arbres en limite du Forum.



Vue en montant : La voie se prolonge contre le talus et les enrochements existants en contre bas du niveau du Forum





Trois points sensibles sont intégrés dans le tracé de la voie:

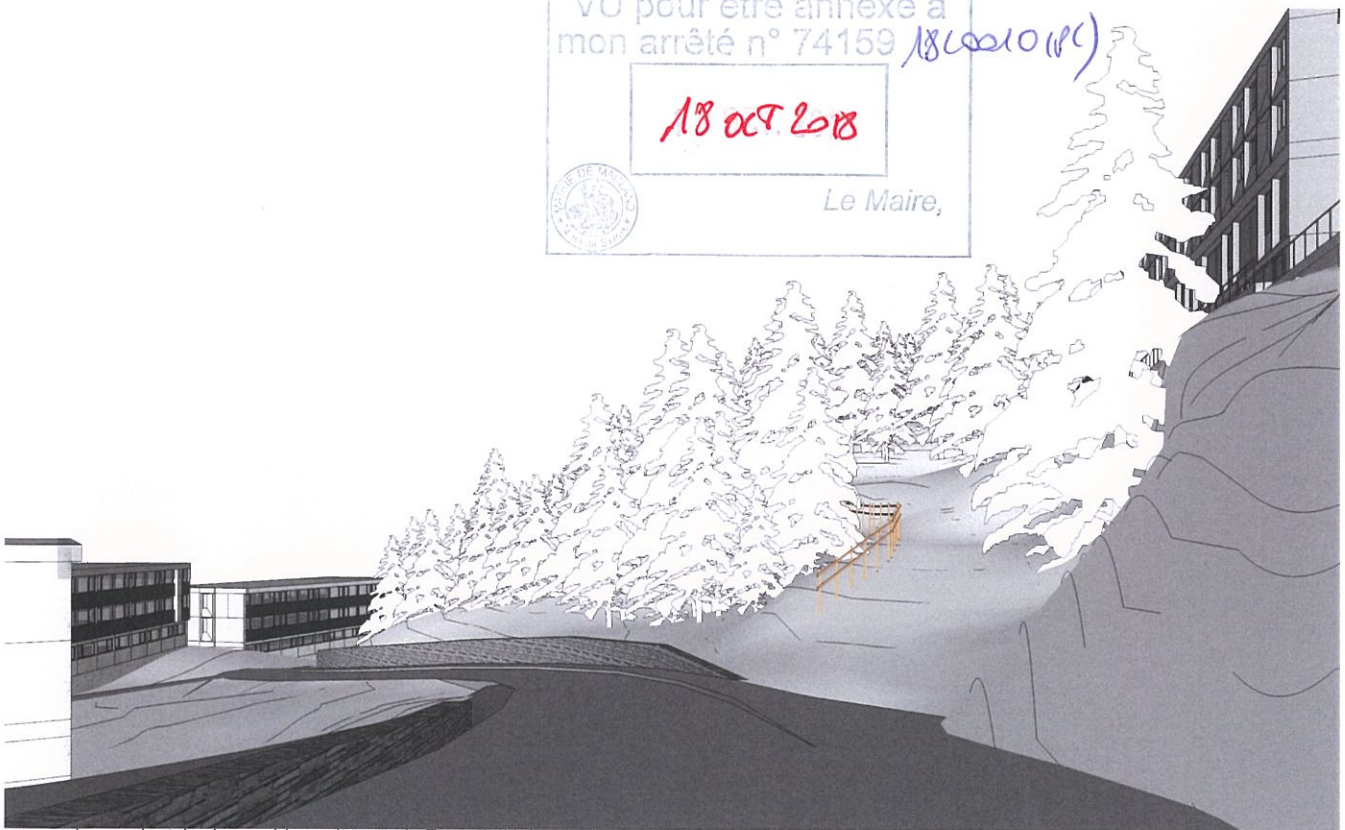
- le raccordement au chemin piéton existant au niveau existant dans l'épingle à cheveux
- le franchissement de la galerie technique,
- le franchissement du ruisseau

Pour les deux premiers points, il n'y a pas de sujétions particulières, au delà de l'implantation juste en altimétrie et en plan du tracé. Pour le franchissement du ruisseau, l'ouvrage en pont se situe en amont de la partie à ciel ouvert du ruisseau, au niveau de la sortie de la buse existante. Les travaux prévus en superstructure ne modifient pas le canal enroché. Il n'est pas prévu de modification du profil en travers du lit mineur. Il n'est prévu aucun travaux dans le lit du cours d'eau.

Pour la partie en déblai comme pour la partie en remblai, les murs de soutènement inscrivent des lignes d'accroche dans la pente au plus proche du relief dans une intégration similaires des autres ouvrages de la station, notamment au niveau du Forum comme au niveau des bâtiments des services techniques du Syndicat Intercommunal.

Les murs de soutènement béton sont habillés de pierre de Sixt pour parfaire l'intégration architectural et paysagère des ouvrages.

Au niveau des arbres existants, le tracés nécessite la suppression d'une dizaine d'arbres repérés en plan. (PC2.A)



vue en descendant, les immeubles existants du Front de Neige sur la gauche, le raccordement avec le chemin piéton sur la droite en contre bas du Totem

Dans le fonctionnement des accès en usage de la voie, le cheminement se divise en deux accès distincts :

Pour le Bâtiment A, nous aménageons un accès spécifique par l'ouest qui rend autonome le bâtiment (autonomie imposée par la zone rouge XT au niveau du torrent qui coupe en deux le terrain) Cet accès au bâtiment permet également de gérer l'accès aux 18 places de stationnement prévues en sous terrain formant socle pour les 18 appartements en superstructure.

L'accès à l'ensemble Bâtiment B et S se fait donc par le prolongement du chemin par le niveau d'accès au complexe à 1596,64 NGF par l'intermédiaire d'une plateforme d'arrivée couverte qui dessert chaque bâtiment et notamment l'accès au parc de stationnement en infrastructure du complexe.