



# SYNTHESE DES PROPOSITIONS

## PROJET DOMAINE DE BUTTET

[www.lebourgetdulac.fr](http://www.lebourgetdulac.fr)



# OBJECTIFS DU PROGRAMME

- **Restaurer la maison forte**, mettre en valeur le parc
- **Répondre aux besoins de logement des Bourgetains** : habitat inclusif adapté aux personnes âgées, jeunes ménages, logement social
- Conforter l'identité de la commune à partir de la qualité des espaces publics
- Proposer **un site ouvert sur la ville** avec un parc accessible faisant le lien entre le centre et le lac, entre la rue et la Leysse
- Définir une qualité architecturale sans rupture, en lien avec l'histoire et la modernité
- Porter une ambition forte sur les questions **énergétiques et environnementales**, le confort estival
- Favoriser le vivre ensemble avec des **services ouverts et mutualisés**
- Renforcer le **tissu commercial et les services**





# CAHIER DES CHARGES ET OAP

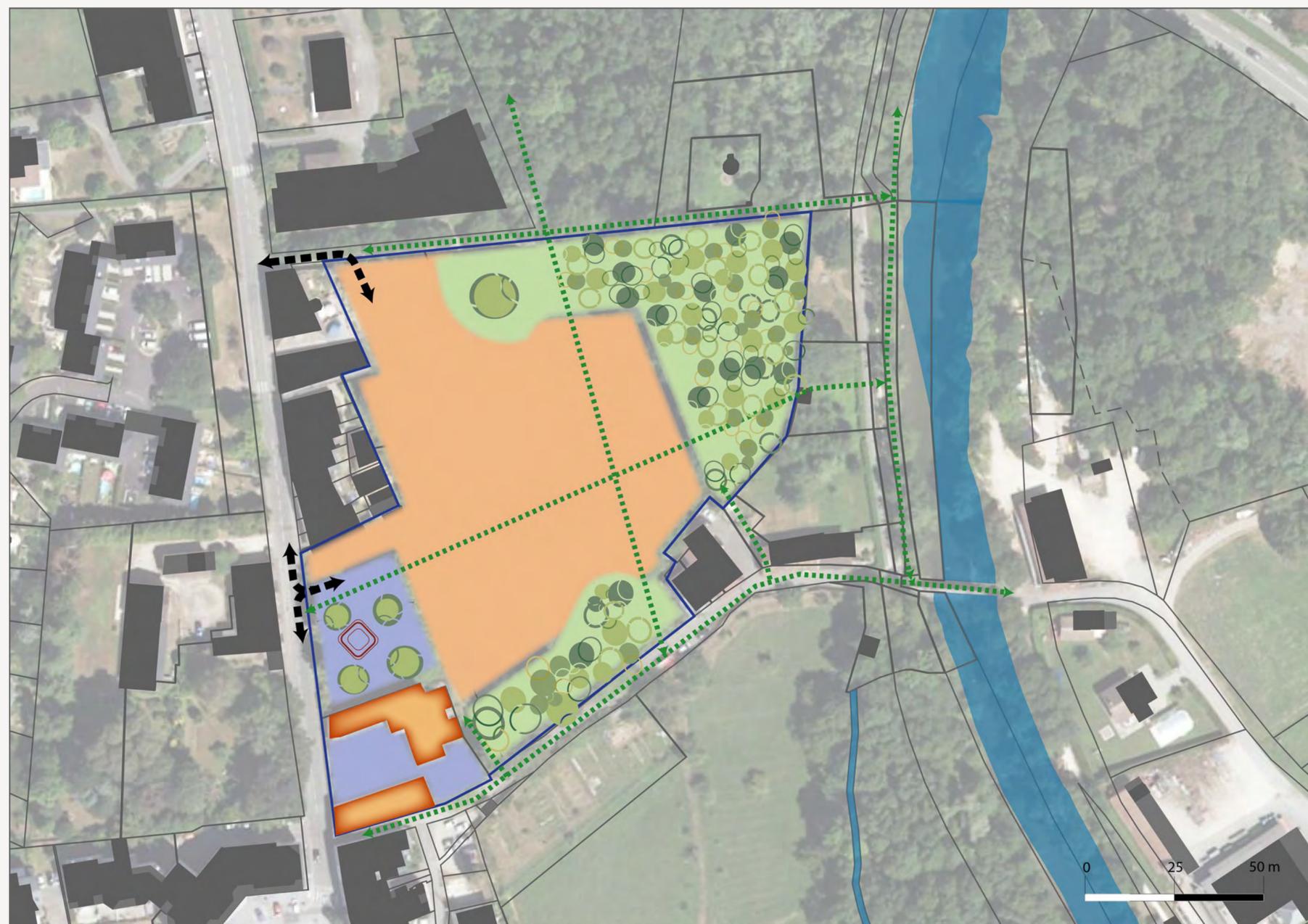
- 110 logements au maximum
- 15% de logements inclusifs pour personnes âgées
- 30% d'accession en BRS ciblant les familles en primo-accession
- 15% de locatif social (30% avec habitat inclusif)
- Réhabilitation de la Maison Forte et des écuries
- Un prix de vente du tènement à 2 M€ HT
- Possibilité de reversement à la commune des pénalités de logement social
- Une SDP maximale de 7250 m<sup>2</sup> hors Maison Forte (860 à 1000 m<sup>2</sup> environ)



OAP MODIFIÉE

# C7 BUTTET

- 110 logements au maximum dont Maison Forte
- Place des platanes conservée
- Conservation des EBC et des arbres remarquables
- Accès possibles au nord et via la Route du Tunnel
- Cheminements piétons traversants à instaurer



# LES DIFFERENTES ETAPES

- Oct 2020 : Constitution d'un comité de pilotage
- Déc 2020 : Transfert à la SPLS du portage EPFL
- Déc 2020 : Mission accompagnement SPLS + Thierry Roche
- Juin 2021 : Concertation sur le devenir du domaine
- Sept 2021 : Finalisation du cahier des charges
- Nov 2022 : Lancement d'une consultation, 18 répondants
- Fév 2022 : 4 équipes sélectionnées à concourir
- Mai 2022 : Audition des 4 équipes
- Juin 2022 : Choix final de l'équipe lauréate
- Présentation au Conseil municipal du 29/06/2022 des conclusions du comité de pilotage
- Juillet-août 2022 : négociations complémentaires avec le candidat retenu

# SUITES DE LA DEMARCHE

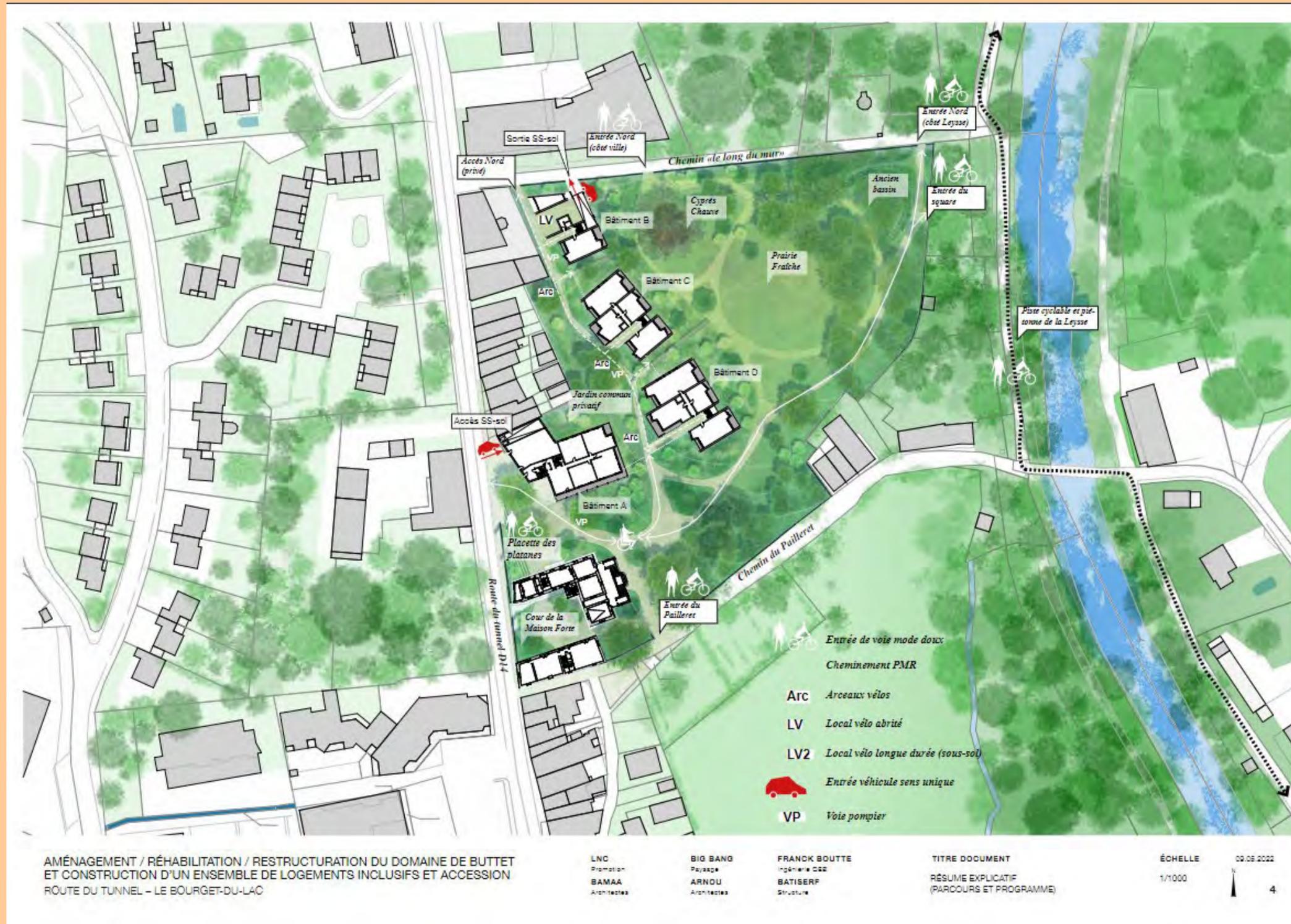
- **Présentation publique 02/09/2022**
- Conseil municipal 07/09/2022 : vote de l'autorisation de signer un compromis de vente entre la SPL et le candidat

Calendrier prévisionnel :

- Présentation et suite de la concertation : automne 2022
- Dépôt du permis de construire : 1<sup>er</sup> trimestre 2023
- Début des travaux : fév 2024
- Fin de travaux : fév 2026

# LNC

- 73 logements
- Hauteurs jusqu'à R+4
- Maison forte : Annecy Hostel : auberge de jeunesse, bar, restaurant, salles de réception et coworking
- Un parc largement préservé



# LNC

- 73 logements
- Une architecture avec des toits plats et des murs refends
- Hauteurs jusqu'à R+4
- Maison forte : Annecy Hostel : auberge de jeunesse, bar, restaurant, salles de réception et coworking
- Un parc largement préservé



# LNC

- 73 logements
- Une architecture avec des toits plats et des murs refends
- Hauteurs jusqu'à R+4
- Maison forte : Annecy Hostel : auberge de jeunesse, bar, restaurant, salles de réception et coworking
- Un parc largement préservé



# LNC

## La Maison forte : Annecy Hostel

- Hébergement  
« hostel »
- Bar
- Restaurant,
- Salles de réception
- Coworking



## MATÉRIALITÉ

Lors de nos visites de site, nous avons constaté l'emploi fréquent d'un certain nombre de procédés constructifs. Notre travail d'insertion consiste à les étudier afin d'en comprendre la nécessité et l'origine, dans l'objectif d'une potentielle réinterprétation.

### UN MATÉRIAU "DISCRÈTEMENT OMNIPRÉSENT"

Lors de nos visites de site, nous avons constaté la présence assez importante de la pierre dans les soubassement de construction. Plus généralement, la pierre est présente sous trois formes :

#### Les murs de pierre

Détachés des constructions, ils délimitent une emprise entre la rue et le domaine privé. Le mur d'enceinte de la maison forte fait partie de cette famille.

Ces murs peuvent être beaucoup plus bas, laissant parfois filer le regard.

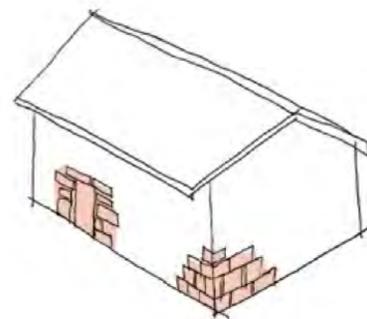
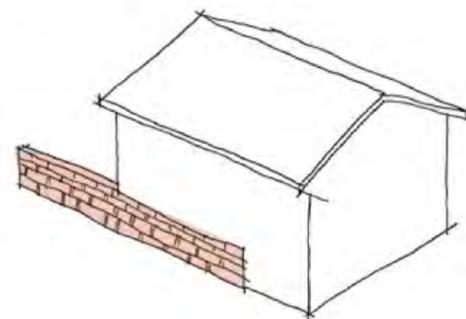
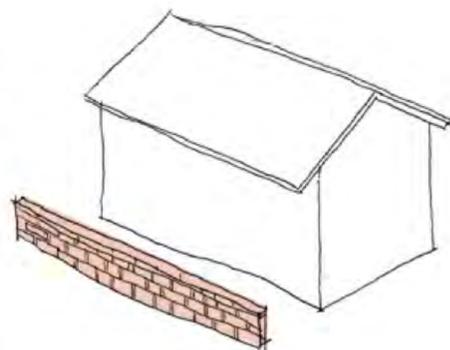
#### Les incrustations de pierre dans des éléments de bâti, de manière régulière.

Le muret précédemment cité forme soubassement. La délimitation entre pierre et enduit est claire et précise.

#### Les incrustations de pierre dans des éléments de bâti, de manière irrégulière.

La bibliothèque en est un bon exemple. Sans connaître l'histoire de l'édifice, on ne sait plus ce qui est enduit où bien ce qui est en pierre.

Le volume de la Maison Forte entretient cette même ambiguïté, révélant ponctuellement des éléments de pierre parmi des parties recouvertes.



1 - Maisons accolées, entrée de bourg sud



2 - Bibliothèque



3 - Route de Chambéry, à côté du Chat Toqué

## RÉINTERPRÉTATION CONTEMPORAINE

La récurrence de cette minéralité nous semble être une importante donnée d'entrée. Nous souhaitons nous rapprocher de ces pierres, et plus précisément de ses tonalités.

**C'est pourquoi nous voulons travailler sur la fabrication d'un béton issu de ces dernières. Autrement dit, la recherche d'une matière dont les granulats, issus des carrières locales, offrirait aux murs cette teinte de pierre.**

Conscients que les granulats d'un béton ne suffisent pas à en donner la couleur, nous utiliserons une teinte appliquée dans la masse, sur la base de colorimétrie des soubassements du Bourget-du-Lac. Les granulats ne donnent une teinte au béton que lorsqu'ils sont sablés. Ce jeu de sablage devient un instrument de composition des façades du projet.



Une insertion en cohérence avec l'existant

# HAUTEUR ET AFFIRMATION DES DÉCLIVITÉS

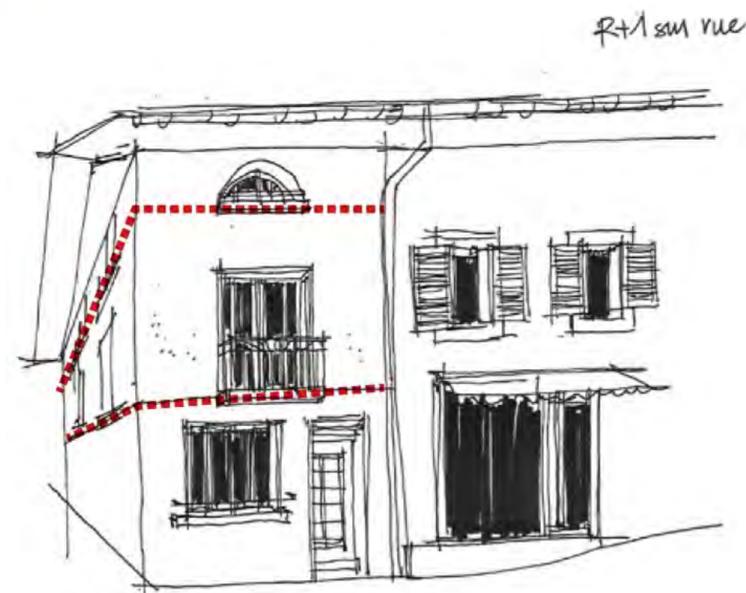
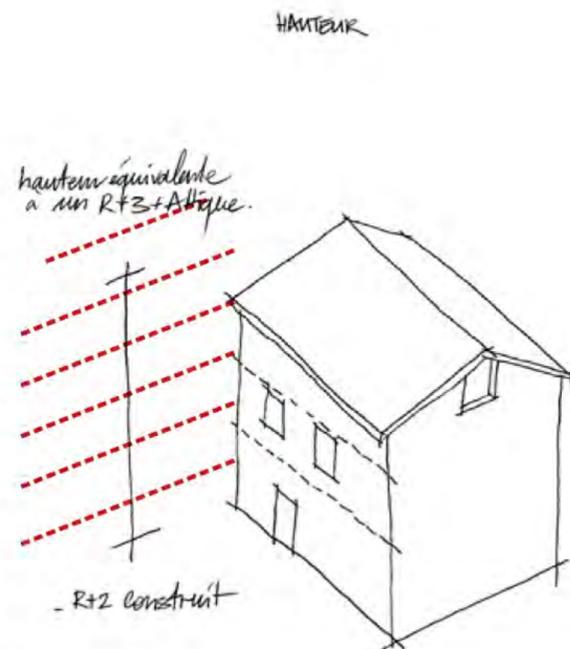
Comme décrit précédemment, l'humidité engendrée par le lac constitue un microclimat. Bien que largement exposé, le Bourget-du-Lac reste un endroit partiellement encaissé au pied des montagnes, les pieds dans l'eau

## CLIMAT ET PENTE, CONSÉQUENCES ALTIMÉTRIQUES

Comme décrit précédemment, l'humidité engendrée par le lac constitue un microclimat. Bien que largement exposé, le Bourget-du-Lac reste un endroit partiellement encaissé au pied des montagnes, en bordure de lac. La neige persiste sur les toitures.

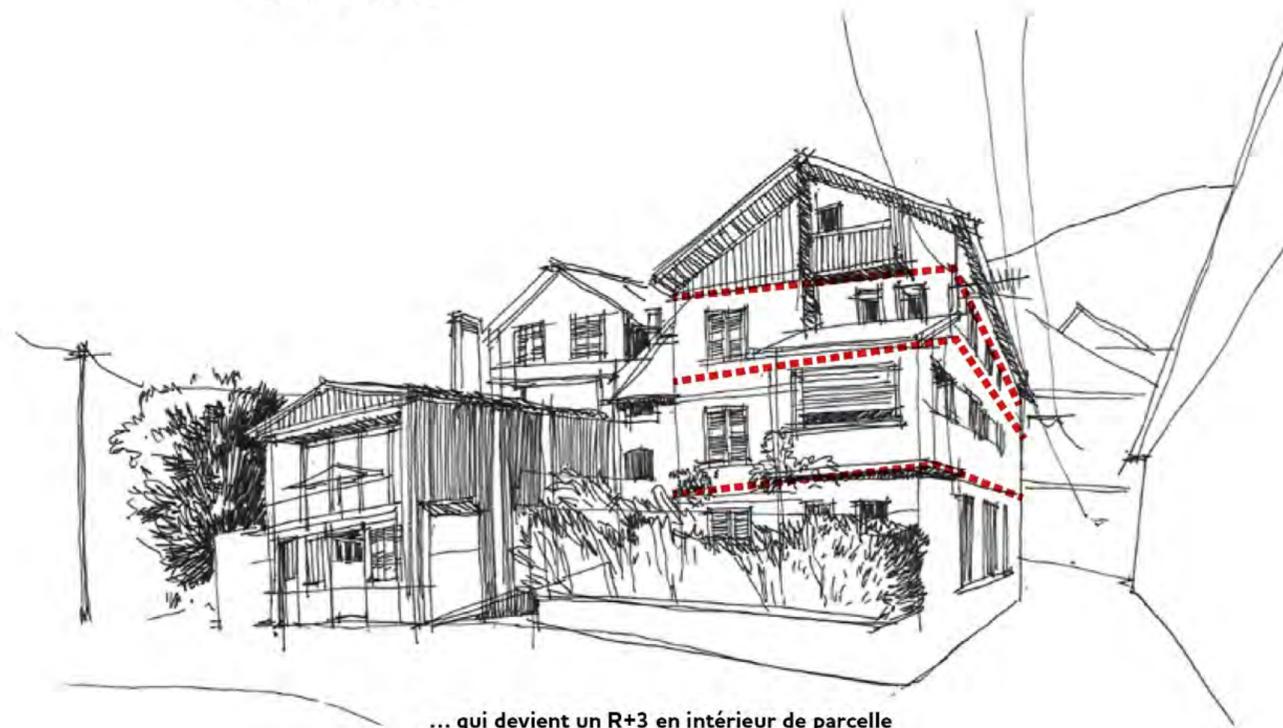
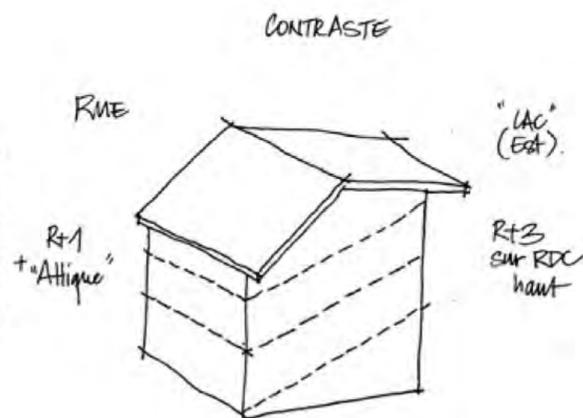
Plus globalement, la forme des bâtiments semblent se caractériser par les éléments suivants :

→ Des volumes relativement hauts et pas forcément percés en conséquence du fait de la recherche d'inertie en hiver et des masques en partie Ouest. La pente des toitures se dessine généralement entre 50 et 80% pour l'évacuation des neiges ce qui donne de grands ouvrages, bien supérieurs aux niveaux de constructions contemporains.



Un R+1 sur rue...

→ Une déclivité vers les berges contribuant à offrir de faibles hauteurs sur rue (façades Ouest, affectées par le masque des montagnes) pour des volumes bien plus haut côté lac. Ces volumes surprennent par leur taille assez importante à mesure que l'on s'enfonce vers les arbres.



## UNE VOLUMÉTRIE QUI S'ADAPTE AUX PENTES ET AUX EMPRISES EXISTANTES

Nous constatons sur place la mesure que prend la pente dans les emprises et les hauteurs des voisins. En entrant sur le terrain, nous avons pu remarquer que voirie et domaine n'obéissent pas aux mêmes règles topographiques. Notre hypothèse sur les hauteurs variables entre rue et lac se vérifie particulièrement sur les maisons de pêcheurs. **Nous pouvons ainsi présenter des volumes en R+4 sans craindre de surplomb indésirables.** La déclivité le permet, sans grosses conséquences pour les voisins de l'Ouest.

Le projet illustre par ailleurs cette idée que malgré la ré-interprétation de certains principes d'identité locale, on souhaite habiter "différemment" le parc du domaine de Buttet. Les bâtiments de l'arrière empruntent largement le

vocabulaire de la construction intermédiaire, voire de l'habitat superposé, en lieu et place du logement collectif conventionnel.

Au vu de la topographie, de la qualité des sols et des essences décrits plus haut, L'OAP et le document de consultation ont naturellement tendance à favoriser des implantations en partie Ouest. La connexion aux maisons de pêcheurs est une interprétation réglementaire de l'OAP, au même titre que les dessertes multiples. Quant au nombre de logements envisagés, **nous avons préféré le réduire pour privilégier de meilleures orientations, assorti d'une plus grande conservation des sujets emblématiques.**

Nous souhaitons donc illustrer cette déclivité de la même manière que celle des constructions existantes: un sol qui s'abaisse malgré une ligne de ciel constante. Nos bâtiments se présentent en R+1 contre les maisons de pêcheurs et se déclinent en R+3/R+4 côté parc.



Plan repris du document de consultation d'opérateur: Les bâtiments se concentrent en partie Ouest.

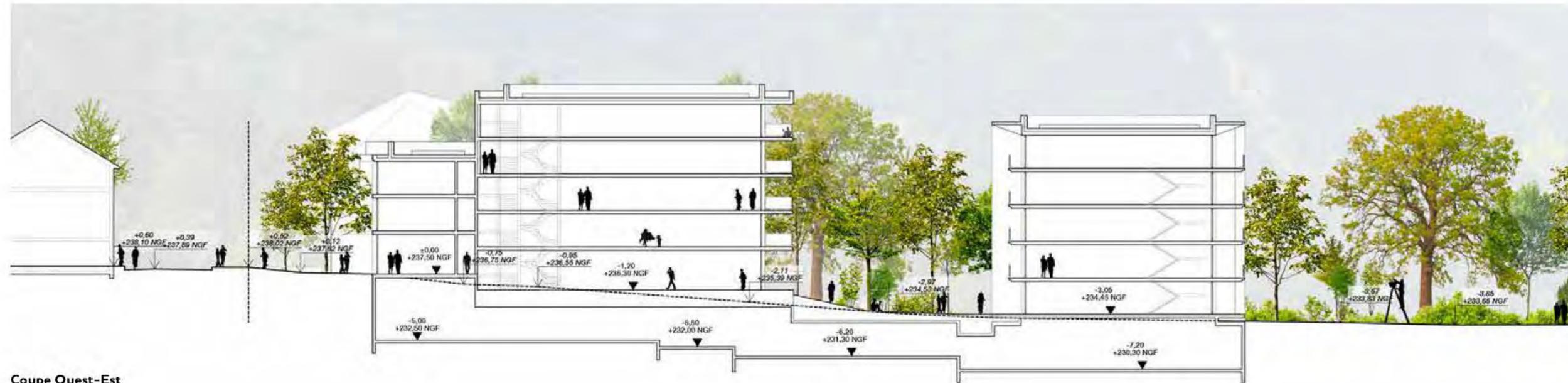


Adaptation du principe d'implantation: Retournement de l'îlot et impact de la pente.



Porosités rendues possibles par les failles et recherches sur les différents documents d'orientation.

**Nous souhaitons donc illustrer cette déclivité de la même manière que celle des constructions existantes: un sol qui s'abaisse malgré une ligne de ciel constante.**



Coupe Ouest-Est

## FAÇADE ET COMPOSITION

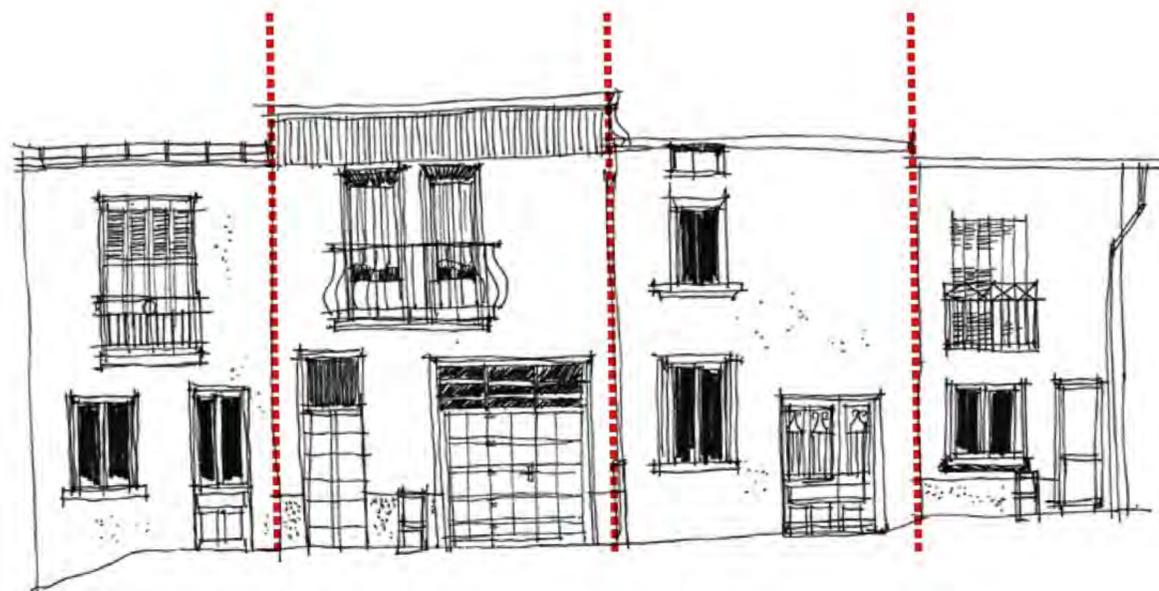
### PARADOXES ENTRE EMPRISES ET LINÉAIRES: DIVISIONS ET TRANSMISSIONS

Grandes emprises, mais façades courtes. L'ambiguïté soulevée par le morcellement des maisons de pêcheurs (décrit plus haut) se retrouve sur un certain nombre de constructions dans le centre-bourg. De grands tènements de type anciennes fermes se sont retrouvées divisées par les héritages.

La résultante actuelle engendre des occupants multiples au sein de volumes uniques. Nous pouvons le constater par des interruptions de peinture, voire éventuellement des changements d'ouvertures entre les séparations.



Un seul volume, mais plusieurs occupants, séparation visible par interruption de peinture.



Les maisons de pêcheurs, une longue succession de courtes façades

### LES MAISONS DE PÊCHEURS, ENTRE IMBRICATION EXTRÊME ET PARTICULARITÉ PARCELLAIRE

Dans le cas des maisons de pêcheurs, l'amoncellement des limites de propriété forme un ensemble assez remarquable. Le parcellaire incarne une figure très forte, un caractère singulier propre et commun à toutes ces bâtisses sur l'ensemble de la séquence. Ce dessin, particulièrement impactant dans le

fonctionnement de ces constructions, constitue un **marqueur d'identité** que nous souhaitons exploiter.

## RÉINTERPRÉTATION DES PRINCIPES D'IMPLANTATION VOISINS: UNE QUESTION DE BON SENS

Prolonger le système d'implantation de ces maisons, c'est aussi étendre cette particularité aux nouvelles constructions. En considérant notre intervention dans la continuité des maisons de pêcheurs, nous souhaitons reprendre cette **particularité de façade étroite**, une manière de faire écho à une forme d'habitat spécifique de ce territoire, et permettant de **proposer des logements de caractère**. Le front de parc sera constitué en tranches de largeur restreintes, matérialisées par d'épais murs de refends. En partant de ce principe, nous souhaitons que l'organisation de l'intérieur des logements obéisse aussi à une **ré-interprétation des forces du site**.

La concrétisation du raisonnement est incarné par une sorte **d'habitat intermédiaire**, structuré par ces bandes. Il nous est alors possible de considérer un ensemble de trois unités verticales avec leur escalier extérieur, ou bien de lire chaque bande de manière indépendante au sein de l'ensemble. La largeur d'un appartement dimensionne la distance entre deux refends. Le projet est régi par une sorte de tracé régulateur, organisant toutes les échelles jusqu'au dessin des détails.

En considérant notre intervention dans la continuité des maisons de pêcheurs, nous souhaitons ré-interpréter ces façades sectionnées, une manière de faire écho à une forme d'habitat spécifique de ce territoire







LE BOURGET  
DU LAC



[www.lebourgetdulac.fr](http://www.lebourgetdulac.fr)

