

IMMOBILIERE VALRIM  
Construction de 21 logements  
Place Alexandre Gagneux  
38590 Saint Etienne de Saint Geoirs

novembre 2021

## Demande de Permis de construire

### PC4

## NOTICE DESCRIPTIVE ET EXPLICATIVE DES TRAVAUX PROJETÉS

---

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| - <u>Déclarant</u> :              | Immobilier VALRIM<br>Représentée par M. Laurent MAISONNAS, Directeur<br>24 rue Balzac, 26000 Valence |
| - <u>Adresse du terrain</u> :     | 13 rue des Halles<br>38590 Saint Etienne de Saint Geoirs   |
| - <u>Références cadastrales</u> : | Section D n°598 et 749   |
| - <u>Surface terrain</u> :        | 1 375 m <sup>2</sup>   |
- 

### 1. Préambule :

Ce projet vise à démolir le bâtiment de l'ancien Pole Jeunesse de la commune pour la construction d'une opération en R+3 (attique) maximum de 21 logements en accession, qui s'intègre graduellement entre la place Alexandre Gagneux et les rues Paul Simiand et du Bief, tout en libérant un cœur végétalisé au cœur du projet. Le projet est pensé en cohérence avec les différentes échelles du cadre bâti avoisinant et des pratiques locales.

Le souhait du demandeur IMMOBILIERE VALRIM est de construire une opération de logements de qualité sur un tènement foncier (dont il se porte acquéreur), qui se démarquera par une image élégante et soignée répondant aux aspirations contemporaines tant à l'échelle urbaine que du piéton en soignant l'ensoleillement des logements et des parcelles avoisinantes, les vues, la présence de la biomasse au cœur du projet, tout en structurant le lien commercial en RdC avec la place Alexandre Gagneux.

Pour cela, dans l'approche globale de la cité et de l'habitat qui se fondent sur les valeurs et les pratiques de développement durable, le projet a fait l'objet de nombreux échanges avec les équipes du Service Urbanisme et de Prospective urbaine de la commune de Saint Etienne de Saint Geoirs, et Mme Hélène SCHMIDGEN-BENAUT / Architecte des Bâtiments de France représentant le SDAP38.

Il a été ainsi proposé et présenté des solutions créatives et innovantes intégrant les piliers culturel, social, environnemental et économique d'une architecture durable et authentique.

Cette démarche s'inscrit dans une perspective de progrès collectif volontaire et négocié dans laquelle chacun a pu prendre sa part par le dialogue, l'incitation, la diffusion et le partage des connaissances tout en privilégiant l'innovation, la créativité et l'adéquation permanente des réponses apportées.

## 2. Description du projet :

### 2.1. L'état initial du terrain :

Le terrain accueille aujourd'hui le bâtiment du Pôle Jeunesse de la commune qui a cessé son activité, composé d'un bâtiment d'une hauteur maximum en R+1, avec une zone de stationnement dans la cours arrière.

Le terrain est situé à l'angle de la place Alexandre Gagneux, de la rue Paul Simiand et de la rue du Bief, face à la Mairie (classée patrimoine exceptionnel).

Le tènement est situé dans le secteur de protection des monuments historiques de l'Eglise Saint Etienne, sans covisibilité.

Le terrain est globalement plat.

### 2.2. Le parti retenu :

#### a) L'aménagement du terrain :

Le projet de conception de cette opération de logements prévoit de réaliser un bâtiment au plus haut en R+3 en attique avec un niveau de stationnements enterré accessible par la rue Paul Simiand.

Un maximum d'espace vert a volontairement été libéré en cœur de parcelle avec 15% de pleine terre et un Coefficient de Biotope de 32%.

Le bâtiment a été implanté de manière à valoriser le bâti existant en :

- Dégageant des vues sur le grand paysage pour les nouveaux logements et les existants ;
- Favorisant un bon ensoleillement pour les logements créés et les logements existants tout en libérant le cœur ;
- Restructurant et revalorisant le lien sociale et commercial avec la place Alexandre Gagneux ;
- Renforçant de la présence du végétal au cœur de la ville (cœur d'îlot, terrasses et toitures végétalisées)

#### b) L'implantation, l'organisation et les volumes :

Conformément au PLUi en vigueur et dans une logique d'harmonie du cadre bâti le bâtiment sera implanté le long de la rue du Bief et de la place Alexandre Gagneux, en prolongement du bâtiment voisin situé sur les parcelles voisines, tout en marquant un léger retrait dans les niveaux supérieurs, renforçant le rythme et l'ouverture par le décrochement des différents volumes.

Le dernier niveau est traité en attique au droit de la place Alexandre Gagneux.

Le bâtiment suit un épannelage progressif et décroissant depuis l'angle avec la rue du Bief. L'effet de gradation des volumes sera renforcé par la mise en œuvre de toitures végétalisées et d'une toiture à deux pans dans les gabarits des volumes qui composent le cœur de ville de Saint Etienne de Saint Geoirs.

#### c) Le traitement en limite :

- Au Sud le bâtiment s'implante de manière partielle en limite sur la rue Paul Simiand. Les balcons de l'angle seront en encorbellement sur la rue et respecterons la limite des 1m (hauteur sous balcons 3,50m). L'accès aux garages situés en sous-sol se fera par une rampe située rue Paul Simiand afin de sécuriser les flux et renforcer le linéaire commercial sur la place.
- A l'Ouest le bâtiment s'implante sur limite en RdC et marque un retrait sur les niveaux supérieurs afin de maintenir l'ensoleillement sur le tènement voisin.
- Au Nord le bâtiment s'implante en limite sur la rue du Bief.
- A l'Est le bâtiment s'implante en limite sur la place Alexandre Gagneux.

d) Les matériaux et couleurs projetés sont :

- Façades :
  - Rez-de-chaussée : soubassement en panneaux composites type stratifiés compact avec modénatures d'encadrement des échoppes authentiques du cœur de village.
  - Volumes principaux des logements
    - o Enduit frotté fin teinte Ocre Clair et Pierre Clair avec encadrements des ouvertures blanc cassé RAL9010.
- Menuiseries extérieures :
  - Châssis Gris Mousse RAL 7003.
  - Volets roulants coloris Gris Mousse RAL 7003
  - Volets bois de style dauphinois persiennés sur les façades côté Mairie et place, coloris Gris Mousse RAL 7003
- Garde-corps : garde-corps et claustra métalliques laqué Gris Mousse RAL 7003
- Couverture :
  - Toiture 4 pans en tuiles faible galbe de coloris terre cuite, dans l'esprit des volumes du cœur de ville.
  - Toitures végétalisées type toundra, Couvertines ton Gris anthracite RAL 7016.
- Modénatures : Modénatures des balcons coloris Blanc Cassé RAL 9010.
- Enseignes : Les éventuelles enseignes des locaux d'activités du RdC devront s'inscrire dans le bandeau de 60cm sous forme de boîtier ou lettres boîtier découpées rétroéclairés.

e) Secteur Sauvegardé :

Le projet étant situé dans le secteur de protection des monuments historiques de l'Eglise Saint Etienne (sans covisibilité), a été conçu dès les premières esquisses en concertation avec Mme Hélène SCHMIDGEN-BENAUT / Architecte des Bâtiments de France représentant le SDAP38, de manière à d'intégrer les différentes caractéristiques suivantes dans le respect d'un régionalisme authentique du cœur de village

- les volumes s'inscrivent ainsi dans les proportions et composition de la bâtisse de cœur de village, avec une échoppe en soubassement.
- L'organisation et les dimensions des ouvertures respectent la composition des façades du cœur de villages au niveau des proportions générales, leur organisation sur les différents niveaux et la présence de volets persiennés dauphinois ;
- Les matériaux et coloris décrits ci-dessus ont été spécifiquement retenus dans un camaïeu de teintes présentes sur le territoire et plus particulièrement sur le centre bourg de Saint Etienne de Saint Geoirs, de manière à s'intégrer en parfaite harmonie dans le tissu existant tout en conférant au bâtiment une image sobre et élégante.

f) Les espaces libres :

Le projet paysager vise à renforcer la présence de la biomasse au cœur de la ville tout en proposant un aménagement à la fois fonctionnel et d'entretien facilité dans l'esprit du jardin au cœur du projet.

Les espaces piétons d'accès « arrière » aux locaux commerciaux situés en périphéries de l'espace vert seront traités en béton désactivé à gros granulats concassés en mélange ou en dalles.

Le massif de rétention et d'infiltration des EP sera intégré à cette espace.

Deux arbres de haute tige de développement moyen seront plantés dans le jardin. Le choix de la palette végétale portera sur des arbres à port moyen, à fleurs et à feuillages légers, ainsi que des petits massifs type cépées.

g) Accès et aires de stationnement :

L'accès aux stationnements en Sous-sol se fera directement depuis la rue Paul Simiand par une rampe.  
La zone de stationnement en Sous-sol comportera 26 places boxées pour voiture, dont 2 adaptées PMR.  
Un local vélos sera réalisé pour une surface de 35m<sup>2</sup> au droit de l'entrée des logements située rue du Bief.

Décompte réglementaire :

Besoin places voitures :

- 21 lgts : 1pl./ 60m<sup>2</sup> SP, soit 25 places minimum
- 4 commerces : comme convenu avec la Mairie de Saint Etienne de Saint Geoirs de nombreuses places publiques sont situées à proximité directe des commerces, place Alexandre Gagneux notamment.

Besoin local cycles : 21 lgts : 1,5m<sup>2</sup>/ 70m<sup>2</sup> SP et 1,5m<sup>2</sup>/logt mini, soit 32m<sup>2</sup> mini

3. Le parti de conception architecturale :

Le projet élaboré propose un travail en gradation dans l'épaisseur de la parcelle qui se développe en continuité et en harmonie avec le bâti existant afin de recomposer naturellement un îlot urbain ainsi que de renforcer et structurer les différentes échelles de voirie, de bâti et la présence du végétal en ville.

Les logements projetés correspondent aux aspirations contemporaines des citoyens, à l'évolution des styles de vie et modèles familiaux.

Ces logements bénéficieront généralement de larges terrasses ainsi que de plusieurs orientation en étant traversant ou en angle ce qui permettra d'obtenir un bâtiment compact composé de formes simples et élégantes qui répondent aux objectifs de performance souhaité.

Un soin particulier sera apporté à la composition des façades, notamment du soubassement qui s'inscrit dans un registre contemporain de l'échoppe authentique du cœur de ville qui a une valeur patrimoniale et structurant pour l'identité de ses commerces.

L'agencement de volumes sobres, avec un épannelage des toitures terrasses et un jeu de volumes et d'ouvertures confèrent au bâtiment une certaine cinétique respectueuse des volumes du bâti environnant, à l'échelle du cœur de ville.

Le but recherché est de développer le lien entre le bâti et la biomasse en concevant une architecture innovante riche de matériaux contemporains présentant de grandes qualités d'entretien et de durabilité dans une composition rythmée qui accompagnera le regard du piéton. Pour cela une partie des toitures et des terrasses sera végétalisée, notamment de manière à participer à l'atténuation de l'effet îlots de chaleur et favoriser la rétention et l'évaporation des eaux de pluies.

L'enveloppe du bâtiment se veut signifiante et fonctionnelle. Le but étant de rendre en fonction de la composition architecturale projetée et des matériaux principaux préconisés en façades, des effets de transparence et de réfléchissement, d'opacité et de profondeur, de surface de lumières et de textures, en harmonie avec l'environnement proche et lointain.

Cela façonnera un immeuble qui vacille entre minéral et végétal, nature et architecture.

Une architecture de territoire et de lieu.

4. Accessibilité personnes à mobilité réduite :

Cette opération est entièrement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite.

Les entrées des commerces et du hall des logements sont situées au rez de chaussée et sont accessibles de plain-pied directement depuis le domaine public.

L'ensemble des niveaux sont desservis par des ascenseurs conformes à la réglementation en vigueur.

L'aménagement de chaque local d'activité situé au RdC devra faire l'objet d'une demande d'Autorisation de Travaux ERP.

## 5. Raccordements aux réseaux :

### a) Eau potable :

Le raccordement au réseau existant sera réalisé au droit de la rue Paul Simiand.

Un compteur général sera installé dans les parties communes à l'intérieur du bâtiment. Les compteurs individuels seront quant eux mis en place dans une gaine technique à l'intérieur du bâtiment.

### b) Assainissement eaux usées :

L'ensemble des eaux usées du bâtiment seront collectées par l'intermédiaire d'un collecteur gravitaire.

Le point de raccordement au réseau existant se fera au droit de la rue du Bief.

### c) Eaux pluviales :

Au regard de l'étude spécifique de gestion des eaux pluviales réalisée par le bureau d'études EQUATERRE (ci-joint), le projet s'inscrit dans un contexte géologique favorable à l'infiltration des eaux compte tenu de la bonne perméabilité des graves sableuses identifiées à partir de 2.0 à 3.0 m de profondeur/TN.

Les eaux pluviales seront ainsi collectées et acheminées vers un ouvrage de rétention avec infiltration des eaux en surfaces de type bassin d'infiltration de 20m<sup>3</sup> qui sera implanté au droit de l'espace vert, à plus de 3m des limites séparatives.

### d) Gaz :

Raccordement selon prescriptions du concessionnaire sur le réseau existant à proximité.

Des logettes gaz seront prévues en façades et intégrées avec une grille métallique facilement ouvrable par carré et signalée.

Les logements auront chacun leur propre chaudière gaz individuelles.

### e) Réseaux électriques basse tension (400v) :

Le projet sera alimenté depuis le réseau BT existant rue Paul Simiand. Un nouveau coffret électrique sera posé en limite de domaine public/privé.

## 6. Règlementation Thermique RT2012 :

Le projet est une opération de création d'un bâtiment neuf. Il est soumis à la RT2012.

La qualité d'isolation du bâti, la proportion, la protection et l'orientation des ouvertures et d'une façon générale, la conception bioclimatique de ce bâtiment permettent de respecter le coefficient BBiomax.

Le bâtiment a été modélisé en phase PC pour vérifier le respect des exigences de la RT2012 (Voir Formulaire PC16-1 ci-joint).

BBIO = 57,80

BBIO max = 89,20

Fait à Grenoble, le 29 novembre 2021

Le Maître d'ouvrage :

**IMMOBILIER VALRIM**

Représenté par M. Vincent BARROCHIN

Responsable agence de Voiron

L'architecte de conception :

**Atelier d'Architecture Jean-François BENOIT**

Représenté par M. Jean-François BENOIT

et M. Jérémy NORMANDON

Atelier d'Architecture  
**Jean-François BENOIT**  
22, rue Paul Helbronner 38100 GRENOBLE  
Tél : 04.76.09.43.43 Fax : 04.76.23.13.33  
0645027500 contact@benoit-architecte.fr