

VALRIM

Construction d'une opération de 12 logements.

Les Grands Champs

38190 Bernin

janvier 2022

Demande de Permis de construire

PC4

NOTICE DESCRIPTIVE ET EXPLICATIVE DES TRAVAUX PROJETÉS

- <u>Déclarant</u> :	IMMOBILIERE VALRIM Représenté par M. Vincent BARROCHIN / Responsable Développement Isère 3 boulevard de Campaloud 38500 VOIRON
- <u>Adresse du terrain</u> :	Les Grands Champs 38190 Bernin
- <u>Références cadastrales</u> :	Section AB n°83,84, 87, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 142, 143, 144
- <u>Surface terrain</u> :	Lot n°6 = 1 875 m ²

1. Préambule :

Ce projet a pour but d'intégrer une opération de 12 logements collectifs sur le site des Grands Champs en continuité urbaine entre le cœur de village et la zone pavillonnaire situé en partie basse du terrain (Est) et les espaces naturels des contreforts du massif de la Chartreuse situés en partie haute (Ouest).

Le souhait du demandeur est de construire une opération de 12 logements collectifs intermédiaires répartis sur trois niveaux d'habitation et un niveau de sous-sol dédié au garages.

Pour cela, dans l'approche globale de la commune de Bernin et de VALRIM, qui se fonde sur les valeurs et les pratiques de développement durable, le projet a fait l'objet de multiples échanges avec la Commune et des riverains (présentation au Conseil Municipal du 23 novembre 2021).

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

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.

Cette démarche vise avant tout la qualité de la performance par des réponses pertinentes tout en respectant les exigences réglementaires (Zone AUC du PLU en vigueur au Permis d'Aménager) que normatives (Codes de l'Habitation et de l'Urbanisme).

2. Description du projet :

2.1. L'état initial du terrain :

Le terrain d'assise du projet est composé du lot n°6 sans construction ayant fait l'objet du permis d'aménager n° 0380391910003 accordé le 30 juillet 2020.

Le terrain est bordé en partie Ouest par un Espace Boisé Classé, intégré au lotissement.

Le terrain concerné par la présente demande est situé au cœur du lotissement (conformément à l'OAP n°3 en vigueur), avec une pente Est/Ouest de coteau de +/- 10%

2.2. Le parti retenu :

a) L'aménagement du terrain :

Le projet de conception de cette opération prévoit la construction d'un bâtiment de 12 logements collectifs ainsi que d'un sous-sol comprenant 12 boîtes pour 17 places de stationnement.

Le bâtiment est implanté de manière à favoriser l'ensoleillement des espaces extérieurs côtés et d'ouvrir les vues sur la vallée du Grésivaudan et sur les massifs alpins de la chaîne de Belledonne.

L'accès aux bâtiments se fait par la voirie apaisée créée en cœur d'opération dans le cadre du PA située en contre bas de l'opération et qui se raccorde au chemin de Craponnoz et aux circulations piétonnes afin de se raccorder au centre bourg.

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

Le projet de conception de cette opération prévoit la construction d'un bâtiment en R+1+attique en combles de logements collectifs et de garages en sous-sol.

Le bâtiment est implanté dans le sens des lignes de niveaux de manière à favoriser l'ensoleillement et le dégagement visuel des perspectives sur les contreforts de la Chartreuse de de la Chaîne de Belledonne.

Cette implantation est réalisée dans l'esprit et dans le respect des gabarits des constructions avoisinantes.

Les constructions auront une hauteur au faîtage inférieur à 9m et 7m à l'égout par rapport au TN.

La surface d'emprise au sol est de 560m², soit un CES de 30% (inférieur aux 30% réglementaire du PLU).

Le terrain est situé en zone bleue de ruissellement sur versant d'aléa faible (Bv) du PPRN. Ainsi les ouvertures situées en façade Ouest (façade exposée au risque) sont limitées en nombre et situées à +60cm (côte de référence).

c) Le traitement en limite :

Conformément au PLU en vigueur et au règlement de lotissement en vigueur, les bâtiments seront implantés à plus de 3m des limites de propriétés intérieures du lotissement en respectant le prospect H/2.

Une clôture composée d'un muret enpierré de hauteur 80cm surmonté d'une serrurerie ajourée (hauteur totale 1,60m) doublée d'une haie végétalisée d'espèces locales et variées sera implantée sur les limites périphériques. Un portail d'accès en serrurerie ajourée coloris gris anthracite sera réalisé au droit de l'entrée.

d) Les matériaux et couleurs projetés sont :

- Façades :

- + Parties courantes : Enduits grattés ou frottés fin teinte Pierre Grisée Clair et Pierre Grisée Foncé.
- + Partie centrale au droit de l'entrée : Parement pierre teinte gris / calcaire
- + Balcons et casquettes : Béton lasurés Blanc Cassé RAL 9010.

- Garde-corps : Parties pleines lasurées Blanc Cassé RAL 9010, avec partie vitrées en verre sablé sur ossature métallique Gris Mousse RAL 7003.

- Couvertines et serrureries : Métal laqué Gris Mousse RAL 7003.

- Pares vues / Pergola : Ventelles bois teinte naturelle type Douglas.

- Menuiseries extérieures : Aluminium Gris Mousse RAL 7003.

- Volets : Aluminium Gris Mousse RAL 7003.

- Couverture :

- + Toiture à deux pans, pente à 40%, en tuiles terre cuite plates ou à faible galbe de coloris gris moyen.
- + Bandes de rives et sous face coloris blanc cassé RAL 9010.
- + Les toitures terrasses non accessibles seront végétalisées.

- Murets extérieurs : Parement pierre teinte gris / calcaire

e) Les espaces libres :

Implanté en frange d'urbanisation de la commune de Bernin et sur les contreforts naturels de la Chartreuse, le site de projet appelle une composition simple et sobre, en adéquation avec son territoire, tout en répondant aux aspirations contemporaines des futurs habitants.

Un maximum d'espace vert a volontairement été libéré pour une surface de pleine terre de 817m², soit un coefficient de 44% de pleine terre, (supérieurs aux 25% règlementaire du PLU).

L'aménagement entre le bâtiment et la zone de stationnement propose une transition franche et soignée entre l'espace commun et le bâti. Une large haie bocagère, associée à des arbres feuillus, sont plantés en limite de la zone de stationnement, créant ainsi un filtre végétal. Cela permet d'adoucir la perception des volumes de l'opération depuis la partie basse du site, tout en limitant les co-visibilités avec les riverains.

Quatre arbres de haute tige seront plantés sur l'assiette du projet.

Les jardins privatifs sont délimités par la plantation de haies vives, doublés si besoin par des clôtures simples en serrurerie ajourée sur piquets métalliques. Les jardins sont enherbés.

f) Accès et aires de stationnement :

Décompte des besoins :

- Collectifs Accession : 1 pl./45m²SP + 1pl./100m²SP, soit pour 990m² SP = 11 places minimum.
 - Places visiteurs : 1pl./120m², soit 9 places minimum.
- ⇒ Soit un besoin total minimum de 21 places.

Décompte du projet :

- 12 boxs, pour 17 places en sous-sol ;
 - 13 places en extérieur ;
- ⇒ Soit un total de 30 places.

Un local vélo de 30 m² est prévu en sous-sol (=3% SP règlementaire).

3. Le parti de conception architecturale :

Les logements projetés correspondent aux aspirations contemporaines des citoyens, à l'évolution des styles de vie et modèles familiaux visant un public mixte (personnes âgées, jeunes familles, etc...).

Ces logements bénéficieront de larges terrasses dans un volume compact ce qui permettra d'obtenir un bâtiment basse consommation, autorisant des formes simples, modestes et élégantes tout en ouvrant les vues sur le grand paysage, la vallée du Grésivaudan et les massifs alpins de la chaîne de Belledonne.

Un soin particulier sera apporté à la composition des façades, des matériaux apparents (nature et coloris) qui s'inscrit dans un registre contemporain tout en valorisant le patrimoine bâti environnant, par l'agencement de ses volumes sobres, avec toiture à quatre pans de typologie et d'un régionalisme authentique.

Le but recherché est de donner un maximum d'espace de vie et de place à la végétation tout en développant une architecture simple et élégante, riche de matériaux présentant de grandes qualités d'entretien et de durabilité dans une composition qui accompagnera le regard vers le grand paysage, tout en s'inscrivant dans une composition plus globale de cœur de village et correspondant à une architecture de territoire et de lieu.

4. Raccordements aux réseaux de viabilité :

Gaz :

Sans Objet.

Le chauffage est assuré de manière individuelle autonome par un système réversible de pompe à chaleur.

Eau potable :

Le raccordement au réseau sera réalisé au droit du regard de comptage général implanté en limite de propriété dans le cadre du projet d'aménagement. Les compteurs individuels seront quant à eux mis en place dans une gaine technique à l'intérieur du bâtiment.

Assainissement eaux usées :

L'ensemble des eaux usées des logements seront collectées par l'intermédiaire d'un collecteur gravitaire jusqu'au point de raccordement du réseau existant implanté en limite de propriété dans le cadre du projet d'aménagement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol sur la parcelle, conformément aux préconisations de l'étude spécifique ci-jointe du bureau d'études AEE. Le bâtiment évacue ses eaux pluviales de ruissellement de toiture et de zone de circulation véhicule vers un ouvrage d'infiltration composé de 3 puits pour un volume de stockage de 10,8m³/puits.

Réseaux électriques basse tension (400v) :

Raccordement sur le poste de distribution créé dans le cadre du PA. Une logette sera implantée en limite de parcelle.

Télécommunications :

Raccordement au réseau sera réalisé sur la chambre mise en place. Un regard sera implanté en limite de parcelle.

5. Règlementation thermique

Le projet est une opération de création d'un bâtiment neuf. Il est soumis à la RE2020.

Voir l'attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale ci-jointe.

Fait à Grenoble, le 30 janvier 2022

Le Maître d'ouvrage :

IMMOBILIERE VALRIM
Représenté par
M. Vincent BARROCHIN

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
SIRET 06450275000033 / @-mail : contact@benoit-architecte.fr