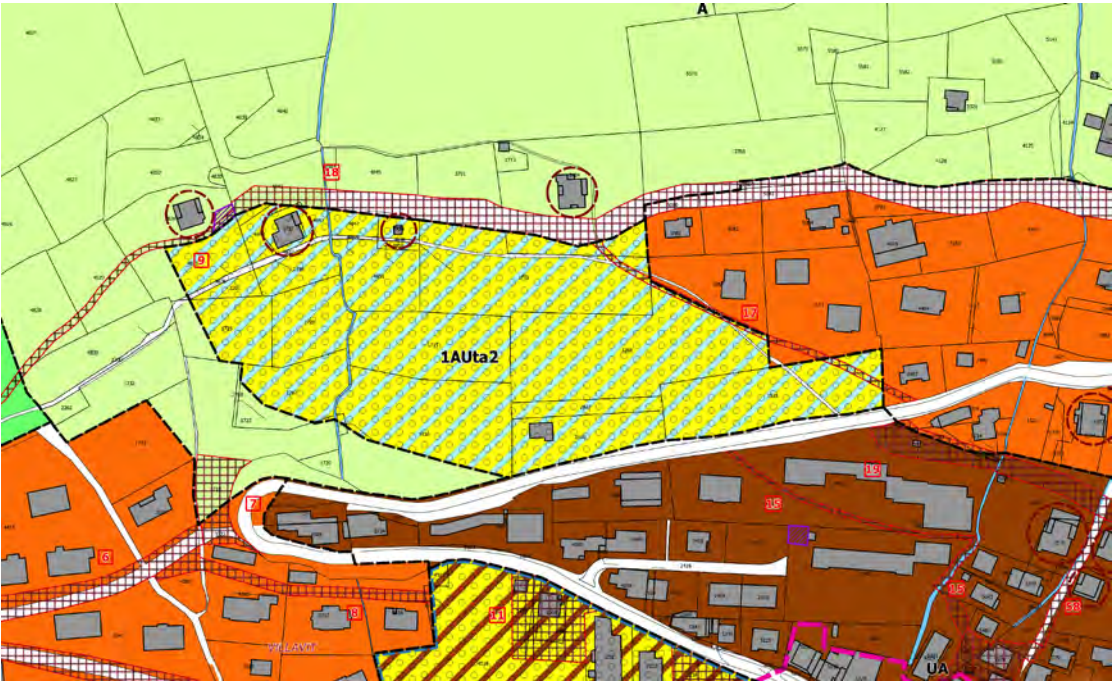


1/ L'état initial du terrain et de ses abords

L'ensemble de la parcelle est située entre la Route du Chinaillon et la route des Cotes. Il est libre de toute construction. La pente moyenne du terrain est de 35%.

Il est situé en limite de la zone urbanisée de la commune le long de la route du Chinaillon. L'environnement proche est constitué de chalets et en aval de bâtiments de logements en R+2 à R+3 + combles. Il marque la fin de l'urbanisation de la commune au Nord dans la pente, matérialisée par la Route des Cotes.



La totalité du terrain est couverte par un PPRI d'instabilité de terrain avec prescriptions faibles (4C). Les prescriptions techniques seront respectées. Une zone de combe délimitée (et partiellement boisée) est couverte par un risque torrentiel avec prescriptions fortes (9X) interdisant toute construction sur celle-ci. Cette prescription sera respectée, en limitant l'urbanisation à l'est de la zone rouge. La zone rouge ne sera affectée par aucun terrassement et aucun mouvement de terrain.



2/ Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages en fonction des caractéristiques du projet :

a) L'aménagement du terrain

Une desserte à caractère privé sera réalisée pour accéder au coeur de la parcelle. Cette voie ne sera pas ouverte à la circulation publique, un panneau le mentionnera à l'entrée du projet.

Il est à noter qu'un emplacement réservé n°17 pour cheminement piéton (tracé de randonnée) longe le terrain au Nord-est. Celui-ci est partiellement dans l'OAP, et partiellement sur des propriétés voisines privées. Il est proposé à l'occasion du projet de modifier ce tracé, et d'intégrer le cheminement dans le terrain, en le reliant au cheminement piéton créé en amont de la voie de desserte.

En dehors des ouvrages nécessaires au terrassement de la Route, la topographie sera conservé au plus proche du terrain naturel, sans bouleversements majeurs du relief existant. Ce choix conditionne l'implantation des constructions dans la pente, pour éviter soutènements disgracieux ou excessifs. Ainsi, les accès aux zones de stationnements ou aux sous-sols auront des pentes faibles (parfois inférieures aux limites fixées dans le PLU à 7% -raccord sur voirie- ou 14%- accès privés-) Ce choix permet de garantir des entrées/ sorties véhicules en toute sécurité.

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

Le projet se décompose en 2 entités :

1- Une résidence de tourisme de 34 logements (+ 4 studios pour le personnel) Surface de plancher totale : 3749 m2

La résidence se décompose en 4 entités (A/B/C/D) en amont de la route de desserte. Elle est implantée en amont de la voie de desserte, et son épandage en R+2+ combles permet de respecter la hauteur maximum des faitages qui ne doit pas dépasser le cote altimétrique NGF de la Route des Cotes, afin de préserver les vues sur le grand paysage (voir OAP) ; Afin de rester en cohérence avec les gabarits des constructions voisines, la hauteur des constructions est toujours inférieure au maximum autorisé par le PLU dans cette zone (10m à la sablière). La hauteur moyenne des volumes sera de 9,50m à la sablière.

La variété des orientations permet de suivre les courbes de niveau, et de multiplier les points de vue et les perceptions. Enfin, les distances entre constructions sont en moyenne de 12 ml (6ml minimum dans le PLU) ; Les volumes sont répartis de façon équilibrée sur le terrain.

Le niveau de services communs est en grande partie enterré, et s'encastre dans le terrain naturel, les parties qui ne sont pas enterrées sont situées dans l'emprise des chalets B et C.

stella

stella architecture

Franck PETITOT - Philippe LAGRANGE

38, Rue du Goléron - 74370 Pringy - Annecy
tél : 04 50 09 21 86
mail: franck.petitot@stella.archi

MGM

MGM

BOISSEMENT

Allée du Parmelan 74370 Epagny Metz-Tessy
tél : 04 50 88 97 97

Ouvrage :
Chalets de Juliette
Route du Chinaillon - 74450 Le Grand Bornand

Titre:
Notice décrivant le terrain et présentant le projet

Echelle :

Dossier :	Indice	Date	Description
162	A	21/01/2024	Pièces complémentaires
Date:		21/01/2025	

Phase:

PC

N° de plan:

PC4-2