

d) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain et les réseaux

Une voirie de desserte sera créée pour l'ensemble du programme, avec une aire de retournement à son extrémité, conformément à l'OAP.
La route créée a fait l'objet d'un tracé au plus prêt du terrain naturel, tracé qui privilégie régularité de pente, % le plus faible possible, tout en limitant les ouvrages de soutènements nécessaires, ainsi que les zones de remblais.
Bien que légèrement différent du tracé de l'OAP, qui n'est qu'indicatif, il en respecte le principe.

Cette voie créée permet l'accès aux différents chalets, à des stationnements extérieurs situés le long de la voie nouvelle et l'accès aux différents parkings situés en sous-sol.

Une voie secondaire est créée pour permettre l'accès au local technique ainsi qu'aux conteneurs semi-enterrés. Un muret réalisé en bordure cette voie secondaire et de la route du Chinaillon, à l'intérieur de l'assiette foncière, permet de sécuriser cette zone d'arrêt temporaire. La hauteur de ce muret ne dépassera pas les 1,5m (entre 0,3 et 1,4 en fonction de la déclivité du terrain).
Un muret de soutènement, d'une hauteur variant entre 1,2 et 1,4m, est également prévu à l'arrière des poubelles.

Concernant le nombre de stationnement, d'après l'article 7-1 du PLU il faut :

Pour les hébergements touristiques et hôteliers : 1 place par unité de logement (Pour les surfaces affectées aux services à la clientèle à l'intérieur d'un établissement touristique et hôtelier, ainsi qu'au logement du personnel de l'établissement, il n'est pas demandé de places supplémentaires.) La moitié des places demandées devront être couvertes.

Il faut donc pour 34 places pour 34 logements en RT. La moitié de ces places devront être couvertes, soit 17 places. Les 34 places prévues pour la RT seront situées en intérieur, sous les bâtiment A/B/C/D. 1 place extérieure visiteurs affectée à la résidence de tourisme est également prévue.

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de plancher engagée, avec un minimum de 1 place par unité d'habitation. La moitié des places demandées devront être couvertes.

Il faut donc 2181m2 / 50m2 soit 44 places. 22 places couvertes seront prévues ainsi que 18 places extérieures pour un total de 44 places pour 27 logements.

Concernant le stationnement des deux roues, d'après l'article 7-2 du PLU il faut :

- 1,5m2 par tranche de 70m2 de surface de plancher engagée.
- Pour la RT 3110m2 / 70m2 x 1,5m2 = 67m2 nous avons des locaux vélos totalisant 88m2
- Pour les logements collectifs 2181m2 / 70m2 x 1,5m2 = 46 nous avons des locaux vélos totalisant 48m2

4/ Réseaux : (Plan de réseaux annexé au dossier)

EP : L'imperméabilisation des sols de la parcelle par le projet sera compensée par l'aménagement de deux dispositifs de rétention situé en aval du terrain. La surface totale imperméabilisée sera de 8248 m2. La parcelle sera gérée en deux zones. Les eaux des toitures des bâtiments et les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées. Ces eaux seront ensuite dirigées vers l'un des deux bassins.
Pour le dimensionnement, nous avons utilisé les règles des annexes sanitaires du PLU qui impose les ratios suivants :
- Pluviométrie de fréquence au moins égale à une période de retour 10 ans,
- 18,8 litres de stockage par m² imperméabilisé,
- 2,12 x 10-3 l/s de débit de fuite par m² imperméabilisé.
Les eaux recueillis sur la partie Ouest transiteront par un bassin de 91m3 et seront rejetées avec une régulation de 10,3l/s. Les eaux recueillis sur la partie Est transiteront par un bassin de 65m3 et seront rejetées avec une régulation de 7,25l/s. Après rétention, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau existant, le réseau EP Ø300 présent sous la Route du Chinaillon.

EU: Les eaux usées des bâtiment A/B/C/D/E seront collectées sous la route nouvelle pour se raccorder sur la route du Chinaillon.
Les eaux usées des bâtiments F/G en aval de la route seront collectées un peu plus bas sur la route du Chinaillon.

ENEDIS: L'emplacement d'un local transformateur est prévu indépendamment le long de la route du Chinaillon, suivant l'avis du fournisseur d'électricité.

OM: La collecte des Ordures Ménagères se fera depuis la route du Chinaillon par des collecteurs semi-enterrés aménagés à cet effet dans le cadre du projet.
Deux places de stationnement dont une PMR permettront l'accès aux collecteurs.

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 MOUSSE RUCHONNIER Allée du Parmelan 74370 Epagny Metz-Tessy tél : 04 50 88 97 97	Ouvrage :	Chalets de Juliette Route du Chinaillon - 74450 Le Grand Bornand		Dossier :	162	Indice	Date	Description	Phase:
	Titre:	Notice décrivant le terrain et présentant le projet		Echelle :		A	21/01/2024	Pièces complémentaires	PC
				Date:	21/01/2025				N° de plan:
									PC4-4