

2- Des logements en accession.

En zone UTA2 : zone majoritairement d'hébergements hôteliers et touristiques dans laquelle il pourra être accordé, dans la limite de 40% de la surface de plancher totale de l'opération considérée, une ou plusieurs autres destinations ou sous-destinations (logements par exemple) conforme au règlement applicable à la zone UTA2.
Le projet prévoit 37 % de la surface de plancher affectée au logement équivalent à 2181/5930 m2. 30% de cette surface de plancher, (655m2), sera affectée au logement en accession sociale, de type BRS.

Les logements en accession sont répartis en 3 bâtiments à l'ouest et implantés de part et d'autre de la voie de desserte.
Surfaces de plancher :

Bâtiment E : 812,7m2
Bâtiment F : 678m2
Bâtiment G : 690m2

Le choix a été fait pour les bâtiments E/F/G de regrouper l'ensemble des stationnements intérieurs sous le bâtiment E.
En effet, la pente est un peu plus forte en aval (40% environ), rendant tout accès véhicules impossible, ou nécessitant des soutènements excessifs qui aurait perturbé le paysage du site.
De gabarits plus réduit que la résidence, il sont conçus dans l'esprit de gros chalets de 8 à 11 logements seulement, regroupant un total de 27 logements.

La logique d'implantation, de hauteurs des constructions, sera similaire à celle de la résidence. Afin de rester en cohérence avec le contexte, les gabarits seront plus petit, et donneront une image plus résidentielle.
La hauteur moyenne des volumes seront de 9,50m à la sablière (PLU à 10m à la sablière)

Les 3 bâtiments seront répartis sur le terrain de façon plus lâche (15 à 25 ml entre eux).
Ils feront le lien de façon progressive avec les espaces naturels situés à l'Ouest.
Une zone non-construite sera laissée libre à l'ouest, ouvrant la vue sur le paysage en fond de vallée, et permettant également de préserver une zone boisée existante.

Sur l'ensemble des constructions, le ratio Hauteur/ largeur des constructions est plus proche de 0.60 que 0.85 (limite basse et haute définies dans le PLU), contribuant à une lecture plus horizontale des volumes.
Le linéaire de façade de 22m maximum est respecté sur toutes les constructions. A l'Est du chalet C se situe l'entrée des parkings, celle-ci est implantée en décrochement de la façade dans le respect du PLU pour ne pas dépasser les 22m. Ce décrochement est de 4,61m donc plus d'1/3 de la profondeur (voir PC5C)
Le terrain ayant une pente supérieure à 15%, chaque construction ne dépasse pas 15m de profondeur.
Le volume apparent de chaque construction est supérieur à 600m3 tel que demandé par le PLU.

Un retrait significatif par rapport à la route permet de gérer les entrées aux sous-sols, et d'organiser des places de stationnements extérieurs (pour visiteurs et particuliers), ainsi que les accès piétons.



3/ Volume et architecture des constructions.

Les volumes de l'ensemble du programme restent simples, avec des toitures à 2 pans (38%) couvrant les balcons, respectant la limite basse du ratio hauteur/ largeur.
Les balcons filants sont dominants, avec des variantes identifiant la résidence tourisme, et des retraits sont créés dans les angles des bâtiments pour éviter des façades trop unitaires et lisses. Ces retraits de façades permettent de faire varier les matériaux selon les bâtiments, et créer ainsi des différenciations, enrichissant la lecture d'ensemble du projet.

a) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

Dans la logique d'un traitement paysager naturel, le projet ne sera pas clos.
Aucune construction n'étant implanté en limite, le profil du terrain ne sera pas modifié, et en parfait raccord avec les propriétés voisines.
Comme il est mentionné dans l'article a), le cheminement piéton à l'Est en limite du terrain sera conservé, mis en valeur et modifié dans son tracé en aval, mais au plus près du terrain naturel.

b) Les matériaux et les couleurs des constructions

L'architecture du projet revisite la tradition de montagne.
Sur une base classique de volumes simples et de toitures à 2 pans qui s'échelonnent dans la pente, quelques éléments de modernité sont apportés, en particulier pour le traitement des espaces récréatifs du projet, et des parties communes.
Ainsi les constructions sont largement vitrées, avec vue sur le grand paysage, et elles bénéficient d'un large débord de toiture venant couvrir les zones de terrasses.
L'entrée de la Résidence «Chalets de Juliette » est à la dimension et à l'échelle du programme.

Le dessin des garde-corps est majoritairement en bois avec des palines verticales ou horizontales. L'usage ponctuel de l'acier les modernise.

Les matériaux reprennent les dominantes locales, en conformité avec le PLU :
Pierres en soubassement (appareillage à joints secs), enduit clair, et bardage en mélèze ou bois locaux en sont les bases.
Des différenciations sont apportées sur chaque volume, même quand ils sont identiques. L'usage du bois en façade dans une proportion de 2/3 sera respectée pour chaque façade ainsi que pour le local technique présent à l'entrée du terrain. Les toitures ainsi que les cheminées seront en tavaillons.

Un local technique sera présent à l'entrée du terrain. Celui-ci sera construit dans la même logique que les bâtiments présents sur le terrain : il sera encastré dans le sol, avec un soubassement en pierre et le reste de la façade en bois. Le tout respectera les proportions de 2/3 de bois sur les différentes façades.

c) Le traitement des espaces libres

Voir notice paysagère

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 RANCHERIES MGM Allée du Parmelan 74370 Epagny Metz-Tessy tél : 04 50 88 97 97	Ouvrage :		Dossier : 162	Indice	Date	Description	Phase: PC N° de plan: PC4-3
	Chalets de Juliette			A	21/01/2024	Pièces complémentaires	
	Route du Chinaillon - 74450 Le Grand Bornand						
Titre:		Echelle :	Date:				
Notice décrivant le terrain et présentant le projet			21/01/2025				