

## Le terrain et ses abords:

Le tènement de l'opération se situe à Villard-de-Lans au 156 chemin de la Fauge, il correspond aux parcelles AT 123, AT 215 et AT 181 d'une surface totale de 2 895 m<sup>2</sup>. Il est concerné par la zone UD (zone urbaine mixte)

Le site accueille actuellement une maison individuelle d'une emprise de 72m<sup>2</sup> sur 2 niveaux + combles qui sera démolie. Il présente une pente descendante du Nord-Est vers le Sud-Ouest d'environ 25%. Il n'y a pas de masques notaires aux alentours favorisant un bel ensoleillement du site.

## Le projet:

### Le programme:

Le projet consiste en la construction de 2 bâtiments de logements collectifs et 2 maisons mitoyennes, soit 8 logements répartis de la manière suivante :

- Bâtiment A en R+2 avec socle garages au RDC : 2 logements soit une SP de 239,85 m<sup>2</sup>
- Bâtiment B en R+1 : 4 logements soit une SP de 318,10 m<sup>2</sup>
- Deux maisons mitoyennes en R+2 avec socle de garages au RDC: 2 logements soit une SP de 488,90 m<sup>2</sup>

La SP totale de l'opération est de 1046,35 m<sup>2</sup>

L'opération propose 6 T4 et 2 T5 dans les maisons mitoyennes.

Les logements sont grands en termes de surfaces et de typologie favorisant leur usage en tant que résidence principale.

### Le stationnement des véhicules:

Le PLUi précise qu'il est exigé 2 places de stationnement par logement dont une place couverte soit (8x2) 16 places réglementaires dont 8 couvertes.

Le projet prévoit 16 places au total dont 14 couvertes. → OK

5 places se trouvent dans les garages du socle du bâtiment A, 2 places dans deux garages pour les maisons mitoyennes, 7 places dans les garages du socle des maisons mitoyennes.

Deux places de stationnements extérieures existantes à l'entrée du projet sont également conservées.

### Le stationnement des vélos:

Le PLUi précise que le stationnement doit être assuré dans un ou plusieurs locaux sécurisés, à hauteur de 1,5 m<sup>2</sup> minimum de local vélo par logement créé soit (8x1,5) 12 m<sup>2</sup> de locaux vélos réglementaires.

Le projet prévoit des emplacements vélo en fond des boîtes garages pour une surface totale de 12 m<sup>2</sup> → OK

### La gestion des ordures ménagères:

Des Point d'Apport Volontaire se trouvent à 180 m du projet au 287 chemin des Jeandiats.

### Les accès:

L'accès au projet est prévu au Nord du terrain depuis le chemin de la Fauge. Une voie privative avec barrière levante permet aux usagers d'accéder au cœur du projet et aux socles de garages. La partie accessible au public, en raccordement avec le chemin de la Fauge sera à moins de 10%.

Le bâtiment A bénéficie de deux entrées, une première au Nord desservant le logement du R+2, et une seconde au Sud au niveau des garages (RDC) qui dessert le logement situé au R+1.

Les maisons mitoyennes possèdent leurs entrées et leurs garages au R+2 en face du socle de garages du bâtiment A. Le socle de garage (RDC) des maisons mitoyennes se fait en face du bâtiment B.

Le bâtiment B présente deux accès situés au niveau R+1 qui permettent chacun l'accès à un logement au R+1 et un logement au RDC.

### Réseaux:

Les réseaux Aep, Eu, Enedis, Gaz et FT sont raccordés aux réseaux existants sur le domaine public ( cf plan de réseaux + notice)

### Le traitement du bâtiment:

#### Gabarits, toiture :

Une attention particulière est portée à l'insertion du projet dans son contexte paysager et bâti. Le bâtiment A, R+2 présente 2 niveaux semi-enterrés, un de logements et le socle de garages, tout comme les maisons mitoyennes. Le bâtiment B présente quant à lui 1 niveau semi-enterré. L'ensemble s'inscrit dans la pente et les grandes dimensions des corps de bâtiments sont parallèles aux courbes de niveaux. La hauteur du faitage du bâtiment A est inférieure à celle de la maison existante. **Le sens de ce faitage est également inversé par rapport à l'existant permettant d'offrir davantage de vues sur le grand paysage au voisinage.** L'implantation des bâtiments et la conception des logements est guidée par le confort d'usages : multiples orientations sur les vues, accès direct depuis le séjour vers le balcon ou la terrasse. **Les toitures sont imaginées à 2 pans en bac acier avec une dépassée de toiture de 60cm, ton gris soutenu pour le bâtiment A et la maison mitoyenne A. Les toitures du bâtiment B et de la maison mitoyenne B sont quant à elle des toitures terrasses végétalisées afin de préserver la vue pour les bâtiment en amont.**

#### Façades :

Une unité architecturale est assurée en façade grâce à la mise en oeuvre de dispositifs communs:

- Les casquettes associées aux balcons et terrasses et aux entrées composent les façades.
- A l'avant des balcons un jeu aléatoire de tasseaux bois verticaux animent les façades. Ces derniers permettent également de filtrer les regards et de garantir l'intimité des espaces extérieurs.

L'utilisation du matériau bois participe à l'ambiance chaleureuse du projet et opère un contraste avec le restant des façades traité de façon sobre et clair qui rend l'ensemble harmonieux.

#### Matériaux, teintes :

Les socles sont traités en parement pierre dans un ton gris soutenu. Le bois utilisé pour la construction sera une essence locale, naturelle, non traitée dans une démarche environnementale. Les façades sont enduites dans un ton clair type blanc crème STO 71417 et un ton plus foncé, gris, STO 79403. Les garde-corps sont des filets en acier inoxydable. Les menuiseries bois ont une teinte naturelle en accord avec le bardage des façades.

#### Espaces libres :

Le PLUI exige que 20 % de la surface constructible sont dédiés aux espaces vert de pleine terre.

Le projet prévoit 44,90% de pleine terre engazonnée et plantée.

#### Emprise au sol :

En zone UD le PLUI fixe l'emprise au sol des constructions à 50% de la surface de l'unité foncière.

Le projet a une emprise de 926,65 m<sup>2</sup> soit 32% en accord avec la réglementation.

#### Qualités environnementales du projet :

Les domaines privilégiés en la matière sont:

- la qualité d'usage des logements et de leurs prolongements extérieurs: chaque logement possède soit un balcon soit une terrasse.
- la gestion de l'énergie: la qualité thermique du bâti résulte d'une bonne isolation, de l'optimisation des apports solaires passifs, de la réduction des déperditions (bonne compacité du bâti). Il est prévu un système de chauffage au bois, naturellement écologique avec production d'ECs.
- confort thermique d'été: mise en oeuvre de protections solaires sur toutes les grandes ouvertures
- mesures diverses concernant la réduction des charges, l'économie de l'eau potable.

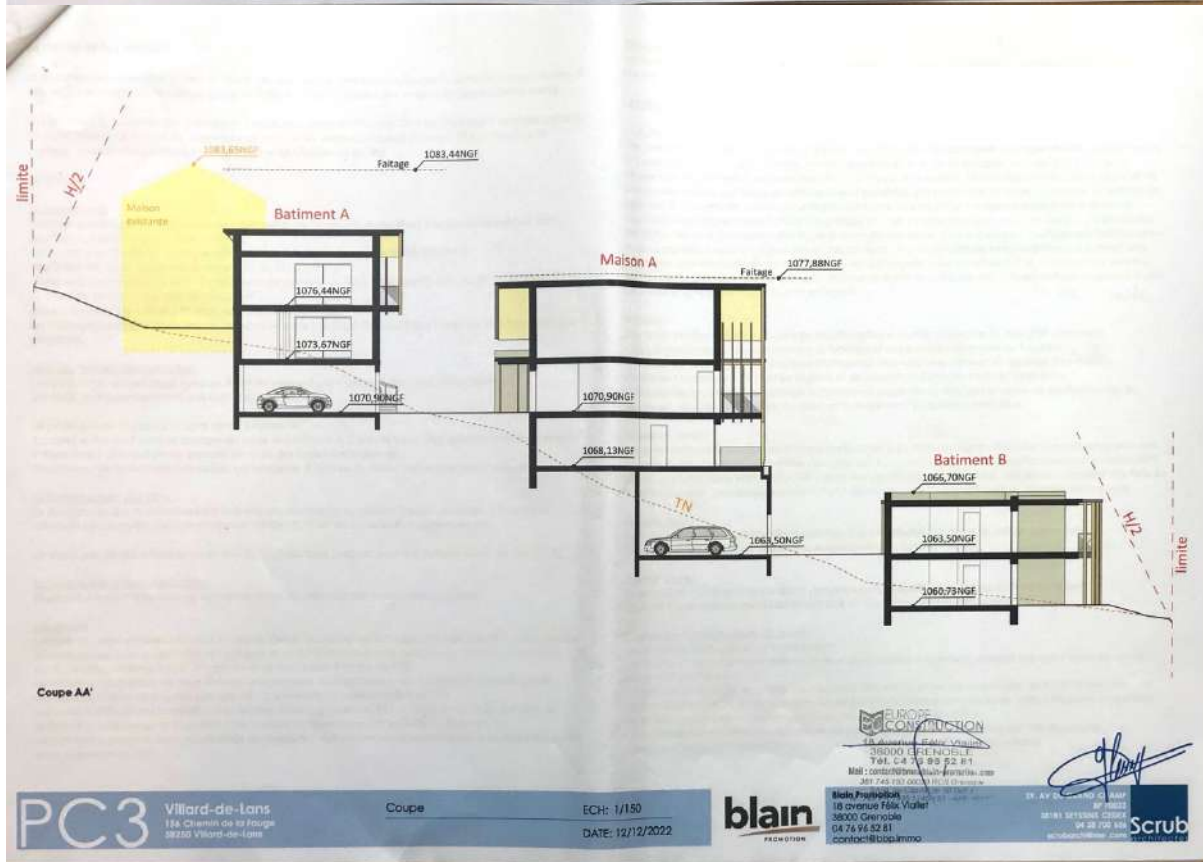
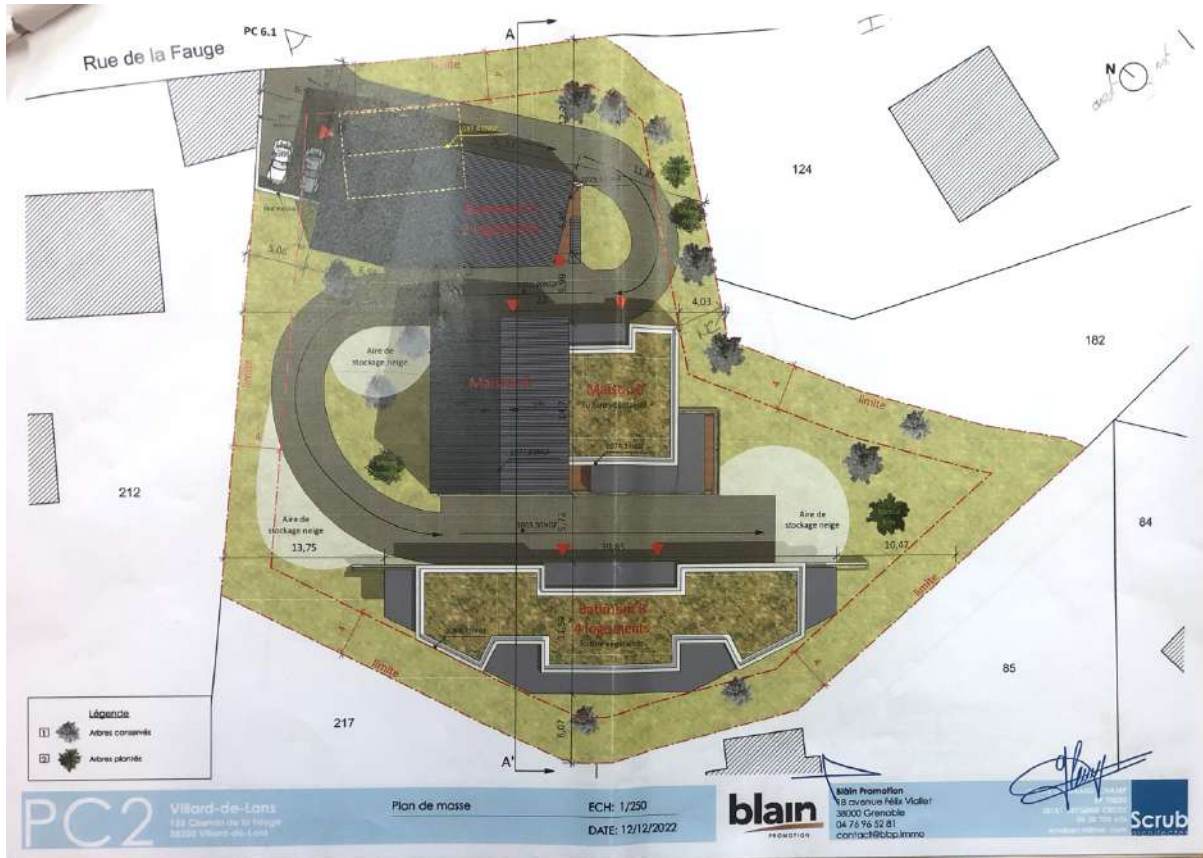
E: 12/12/2022

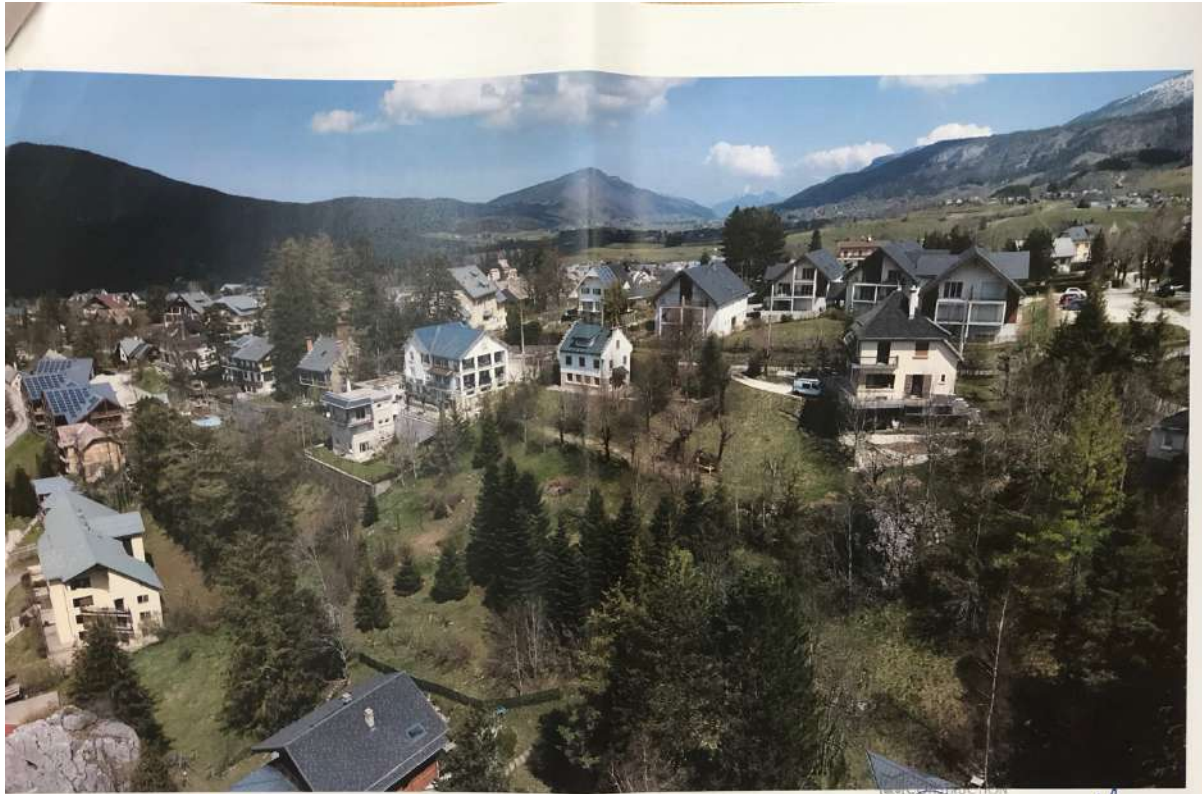
**blain**  
PROMOTION

Blain Promotion  
18 Avenue Félix Viallet  
38000 Grenoble  
04 76 96 52 81  
Mail: [contact@blain-promotion.com](mailto:contact@blain-promotion.com)  
RCS Grenoble  
Capital de 50 000 €  
1935 1745 153 - APE 7022

29, AV DU GRAND CAMP  
BP 70023  
38181 SEYSSINS CEDEX  
04 38 700 654  
[scrubarchi@me.com](mailto:scrubarchi@me.com)

**Scrub**  
architectes





PC8

Villard-de-Lans  
144 Chemin de la Forge  
38330 Villard-de-Lans

Photographie lointaine

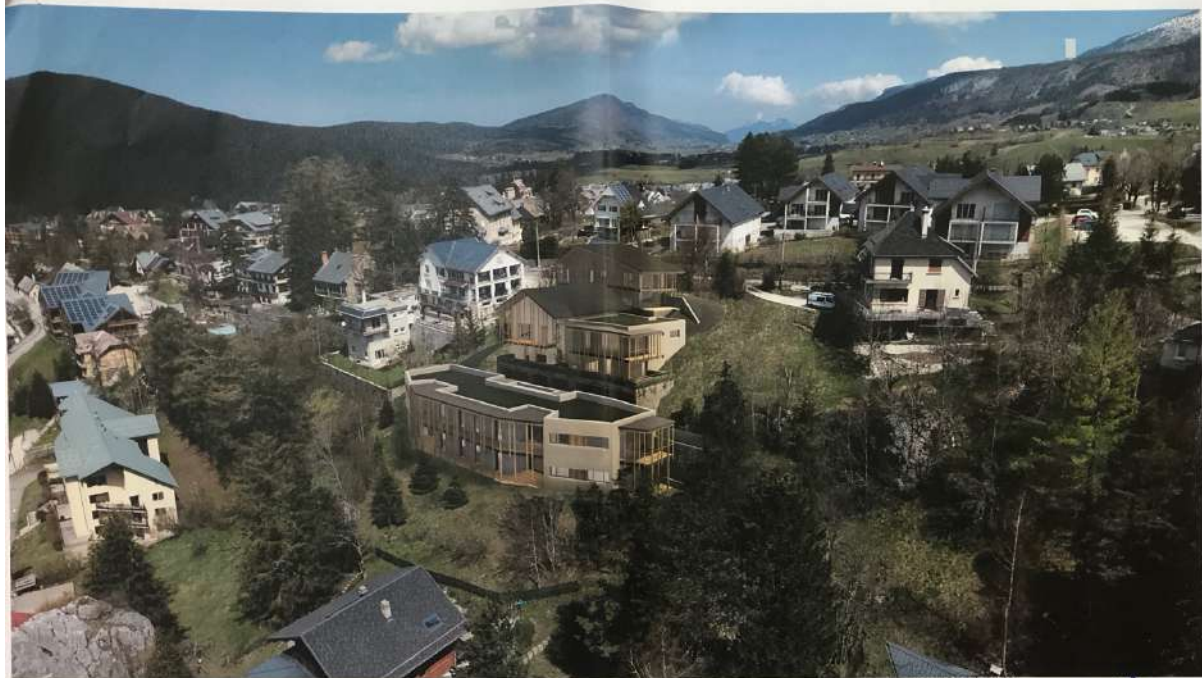
ECH: -

DATE: 12/12/2022

**blain**  
PRODUCTION

Blain Promotion  
15 Avenue Félix Viallet  
38000 Grenoble  
04 76 96 52 81

15 Avenue Félix Viallet  
38000 Grenoble  
04 76 96 52 81  
Mail: contact@blain-promo.com  
Blain Promotion  
15 Avenue Félix Viallet  
38000 Grenoble  
04 76 96 52 81  
Scrub



PC6

Villard-de-Lans  
144 Chemin de la Forge  
38330 Villard-de-Lans

Insertion paysagère aérienne

ECH: -

DATE: 12/12/2022

**blain**  
PRODUCTION

Blain Promotion  
15 Avenue Félix Viallet  
38000 Grenoble  
04 76 96 52 81  
contact@blain-promo.com

15 Avenue Félix Viallet  
38000 Grenoble  
04 76 96 52 81  
Mail: contact@blain-promo.com  
Blain Promotion  
15 Avenue Félix Viallet  
38000 Grenoble  
04 76 96 52 81  
Scrub



