



Création d'un bar-restaurant communal multi-services

Commune de Quaix-en-Chartreuse (38)

RÉUNION PUBLIQUE

LE 20 MARS 2023



NA architecture [Architecture]
Sébastien FABIANI & Mehtab SHEICK
16, traverse des îles - 38 000 Grenoble
09 81 80 86 80
contact@na-architecture.fr



PE2C [Économiste]
Philippe RENAUD
415 C, Rue Paul Bert - 38140 Izeaux
04 76 37 48 86
philippe@pe2c.fr



ECOsystème conception [Ingénierie Fluides & Thermique]
Gildas BORIE
20, rue Massenet - 38400 Saint-Martin-d'Hères
06 80 28 74 43
contact@ecosystemeconception.com



SORAETEC [Ingénierie Structure Bâtiment]
Alain BASTIDE
Le Rayon Vert
2, rue de la Viscose - 38130 Echirolles
04 76 49 09 17
alain.bastide@soraetec.com



Cuisine Ingenierie [bureau d'études cuisine]
Sandrine VIALLE
49 Rte du Ferrand, 38300 Eclose-Badinières
09 63 26 00 36
contact@cuisine-ingenierie.fr



Le projet concerne la **création d'un commerce de type restaurant/ bar/ multi-services** dans le **village de Quaix-en-Chartreuse**, visant à :

- offrir un **lieu de convivialité** pour les habitants, en lien avec les associations du village
- **créer une activité économique** dans le village
- mettre en place **des services adaptés aux habitants**, mais **également à la clientèle de passage**.

Ce projet a déjà fait l'objet d'une **étude d'opportunité**, réalisé par Grenoble Alpes Metropole, pour en vérifier la pertinence et la viabilité.

Suite à cela, des études de maîtrise d'oeuvre ont été lancées par la Mairie, et nous vous présentons aujourd'hui **notre avancement** sur le projet, avant le **dépôt de permis de construire prévu prochainement**.

SITE D'IMPLANTATION



LE SITE

Terrain **bordé au Sud par la D105A**, route principale qui traverse le centre village.

En contrebas de la route de la Méarie, qui longe le bâtiment au Nord.

Local entouré de voiries et de places de stationnement.

L'espace situé autour du local est aujourd'hui dédié à la voiture.

À proximité l'essentiel des activités du village (salles polyvalentes, four à pain, Mairie, etc.).

LE LOCAL

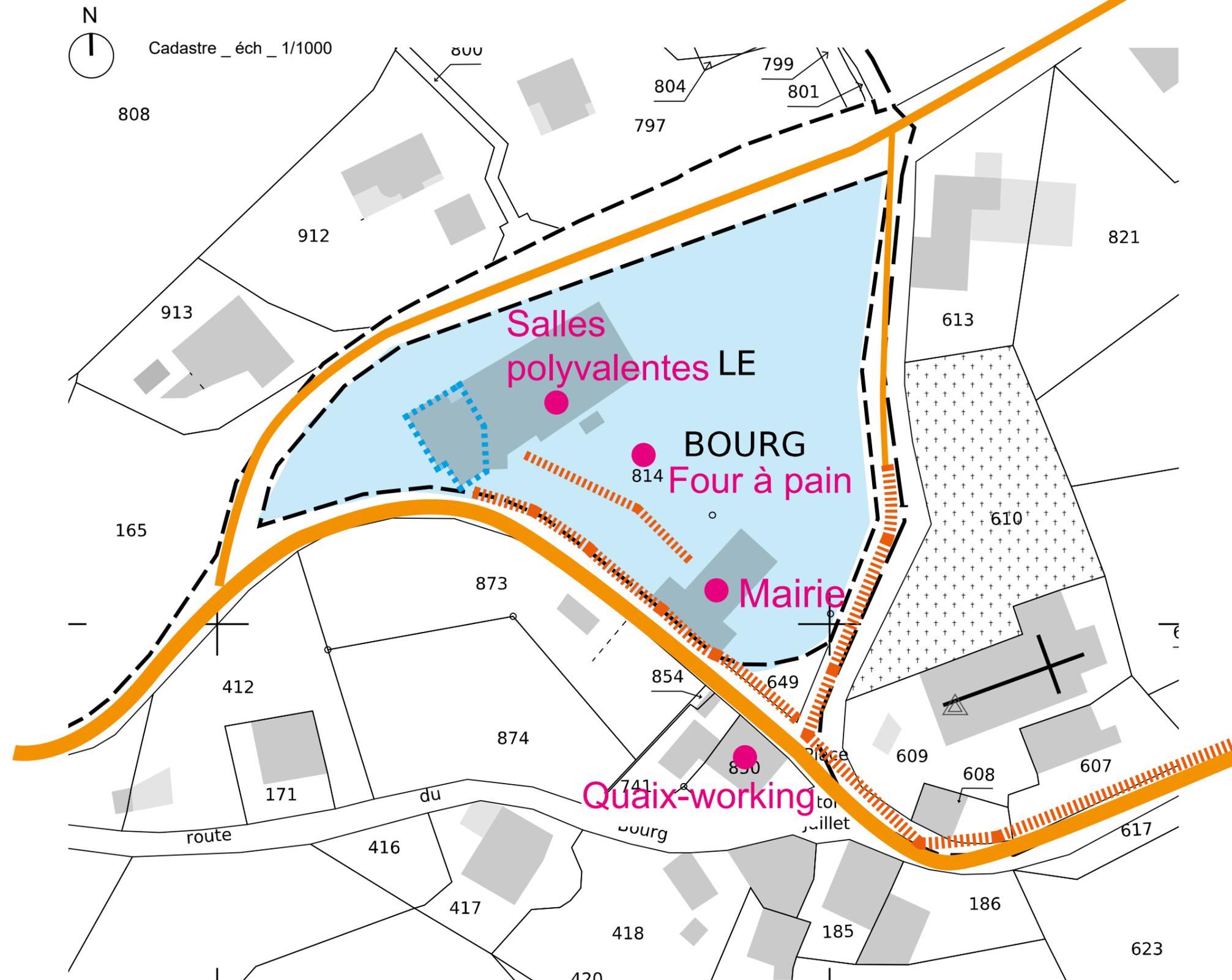
Abrite **aujourd'hui les services techniques.**

Au **rez-de-chaussée/ sous-sol d'un bâtiment communal où sont concentrées les principales activités** des associations (salle d'activités polyvalentes).

L'**accès** au local se fait aujourd'hui par la **Sud-Ouest, via deux grandes portes sectionnelles.**

LÉGENDE

- La parcelle (n° 000 A 814) surface : 4 133 m²
- La partie du bâtiment concerné par le projet
- Voirie principale (D105A)
- voirie secondaire (route de la Méarie)
- équipements principaux
- voies piétonnes



CADASTRE

Parcelle n° 000 A 814 / surface : 4 133 m²

Le bâtiment est implanté sur une parcelle communale regroupant plusieurs édifices : la Mairie, le four à pain communal et le bâtiment communal regroupant les équipements associatif (salles polyvalentes).

CLASSEMENT DE L'ÉTABLISSEMENT

Le bâtiment dans lequel le projet viendra s'implanter est aujourd'hui bâtiment classé en **catégorie 4**, de **type L** (salle à usages multiples), **Y** (musée) et **X**, (établissement sportifs couverts).

Le projet devra être classé **catégorie 5 de type N** (restaurants et débits de boissons) si il reste indépendant.

PLUi

ZONAGE (A)

Le terrain est situé en zone UA2 : Centres bourgs et villages

RISQUES NATURELS (B1)

Une zone d'autorisation sous prescriptions de constructibilité : Bg.

PREVENTION DES POLLUTIONS (B3)

Une zone d'assainissement collectif.

MIXITE FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (C1)

Le terrain est concerné par une mixité commerciale - Centralité Urbaine Commerciale, dimensionnement : 400 m² de surface de vente maximum par établissement.

OAP PAYSAGES ET BIODIVERSITE (F1)

Ambiance paysagère
Ambiance montagne pastorale.

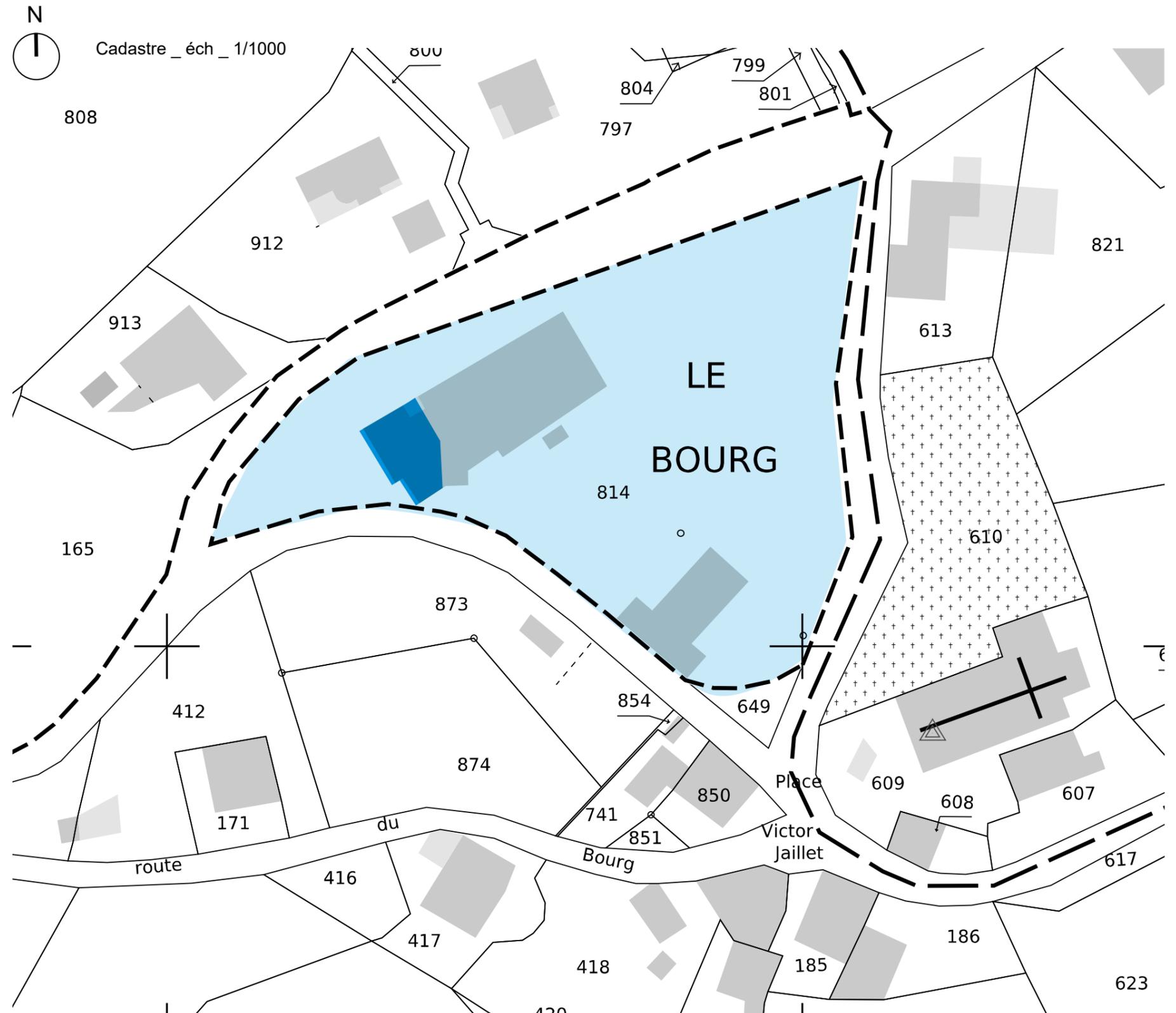
Carnet de paysage

Le terrain est concerné par le carnet de paysage Balcons de Chartreuse.

Documents références

- PLUi «Zone AU2»
- PLUi «Règles communes»
- PLUi «Règlement des risques»
- PLUi «OAP paysage Balcons de Chartreuse»

Suite à l'étude de l'ensemble des documents pré-cités, aucune contre-indication majeure n'a été observé pour la réalisation du projet envisagé.



Principaux panoramas

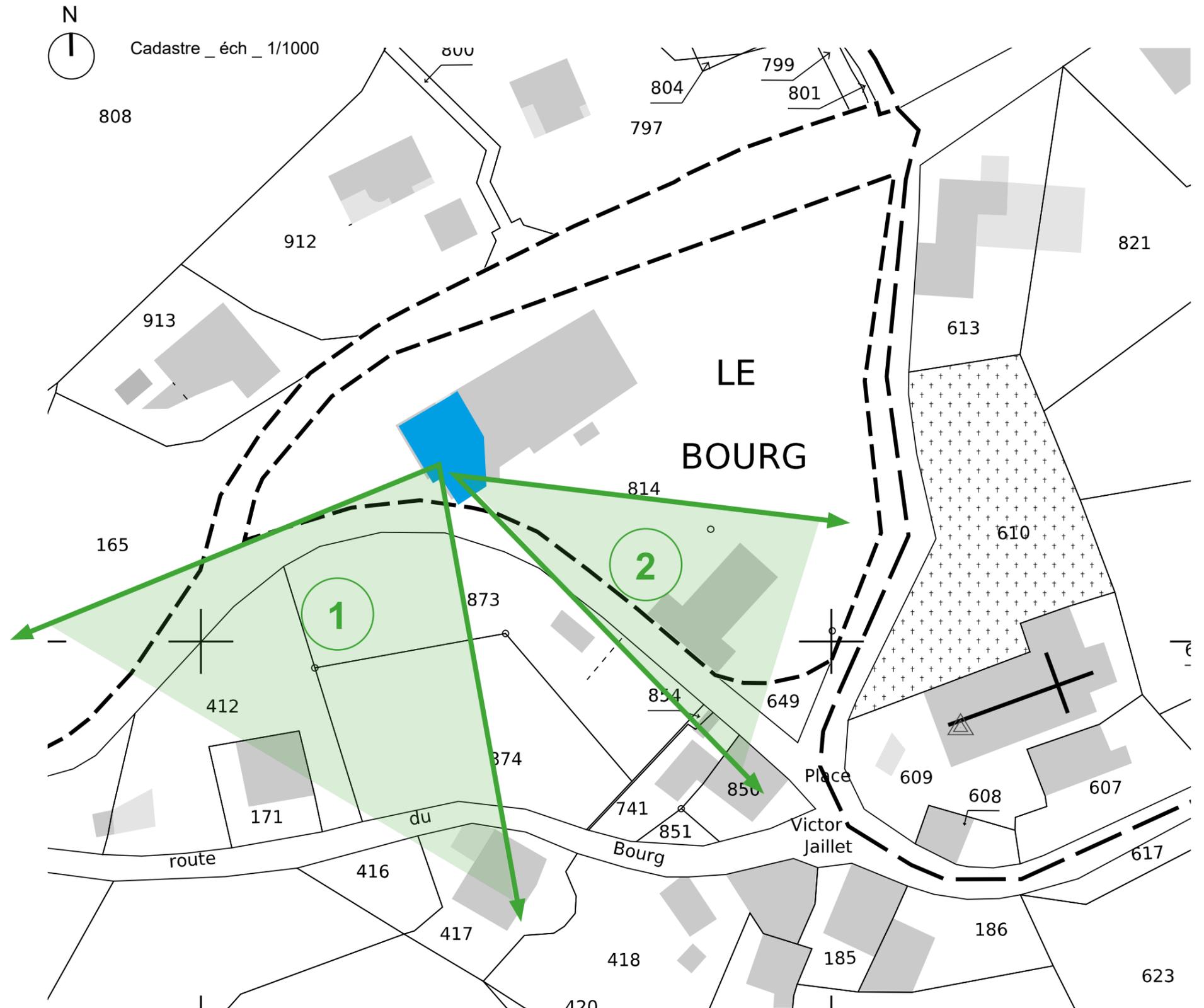


1 Une vue dégagée sur Le Néron



2 Une vue sur le clocher de l'Eglise et la Mairie, qui caractérisent le Bourg.

Dans le projet, il faudra **veiller à organiser les aménagements** du restaurant et de la terrasse, **de façon à valoriser au maximum les vues sur le paysage lointain et les éléments naturels**

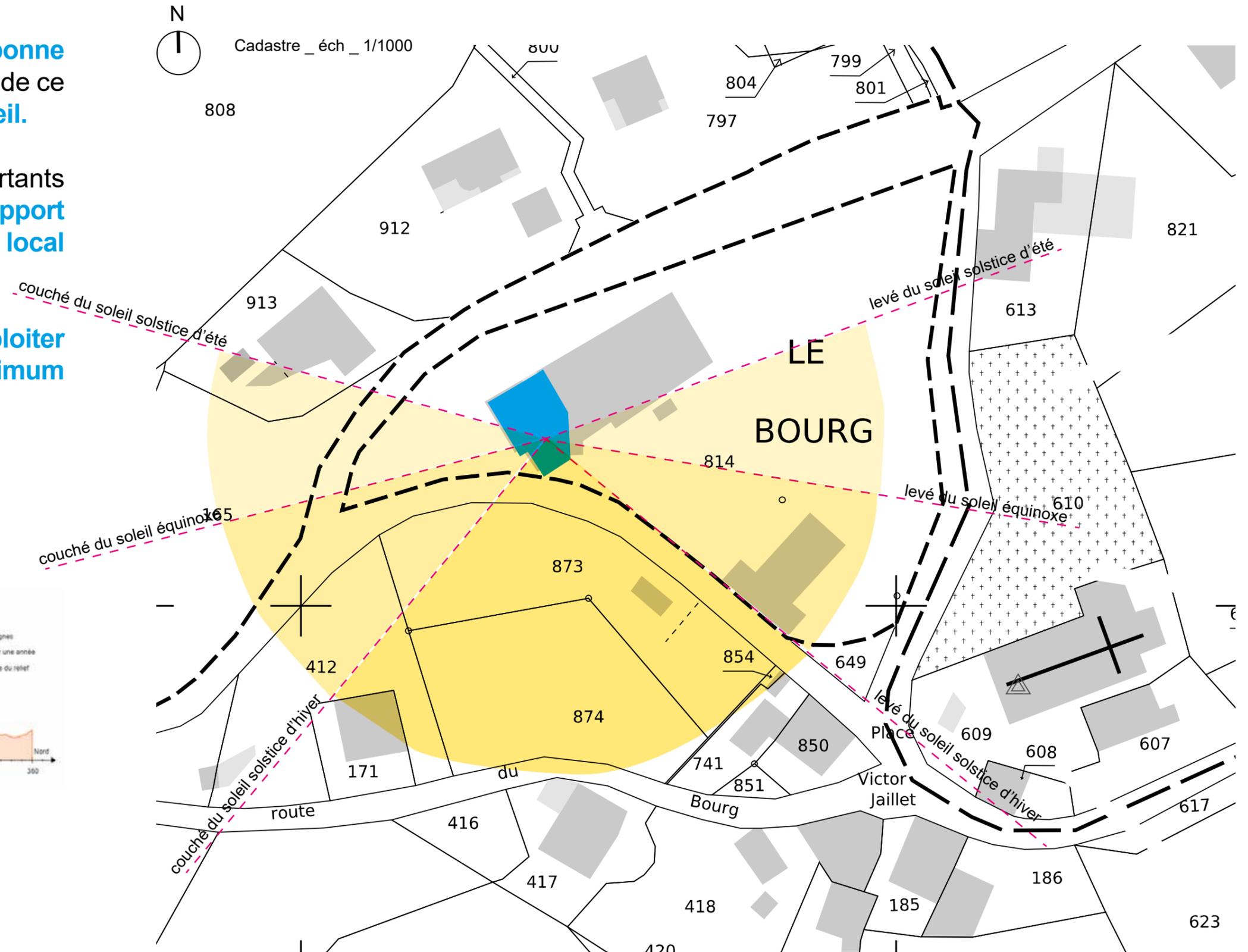
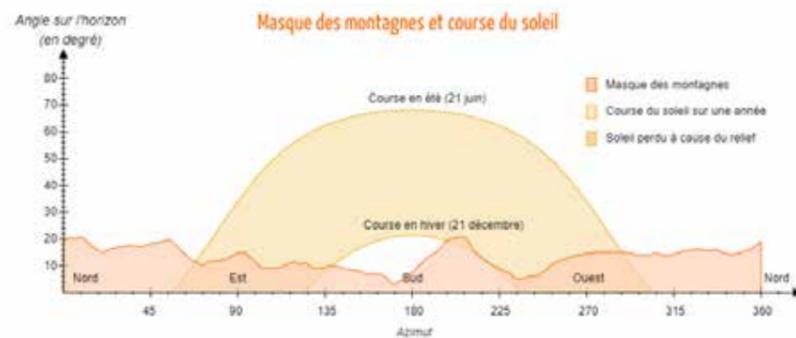


Le site du projet bénéficie d'une **bonne orientation Sud/Est - Sud/Ouest** et, de ce fait, d'une **bonne exposition au soleil**.

Malgré des masques solaires importants (notamment à l'Ouest côté Néron) l'**apport solaire reste important sur le local projeté**.

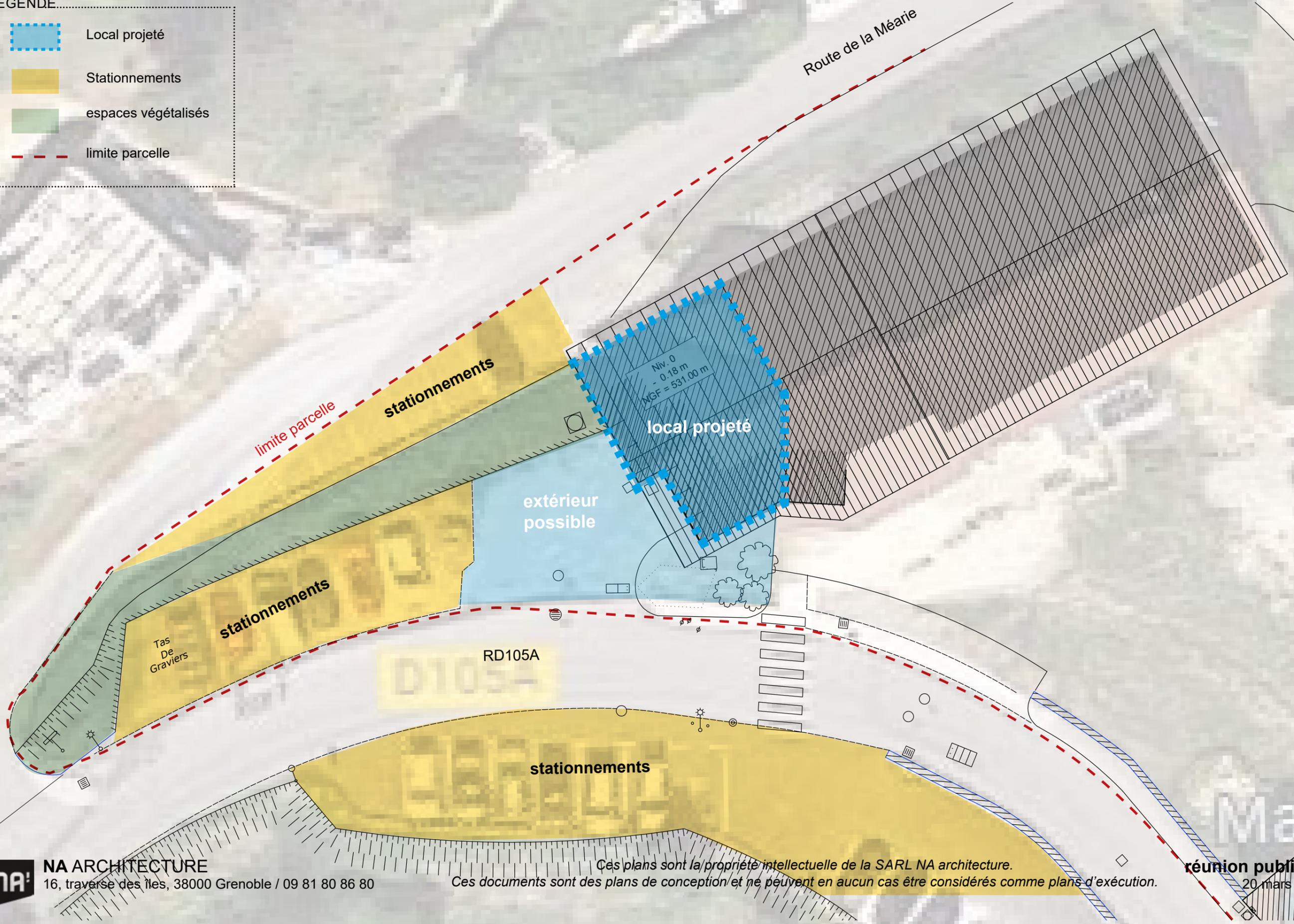
Le projet devra veiller à **exploiter cet apport solaire de façon optimum** (luminosité et chauffage gratuit).

MASQUES NATURELS



LÉGENDE

-  Local projeté
-  Stationnements
-  espaces végétalisés
-  limite parcelle



LÉGENDE

- Local projeté
- Cheminements piétons
- espaces végétalisés
- limite parcelle

en profiter pour recréer une liaison plus directe vers l'entrée principale du bâtiment

créer des aménagements extérieurs adaptés au projet (accès, terrasse, végétalisation, ...) et qui permettent la sensation d'éloignement par rapport à la route (sécurisation, confort, intimité, ...)

accentuer la visibilité du local depuis le centre-bourg

accompagner les piétons par un prolongement des aménagements existants





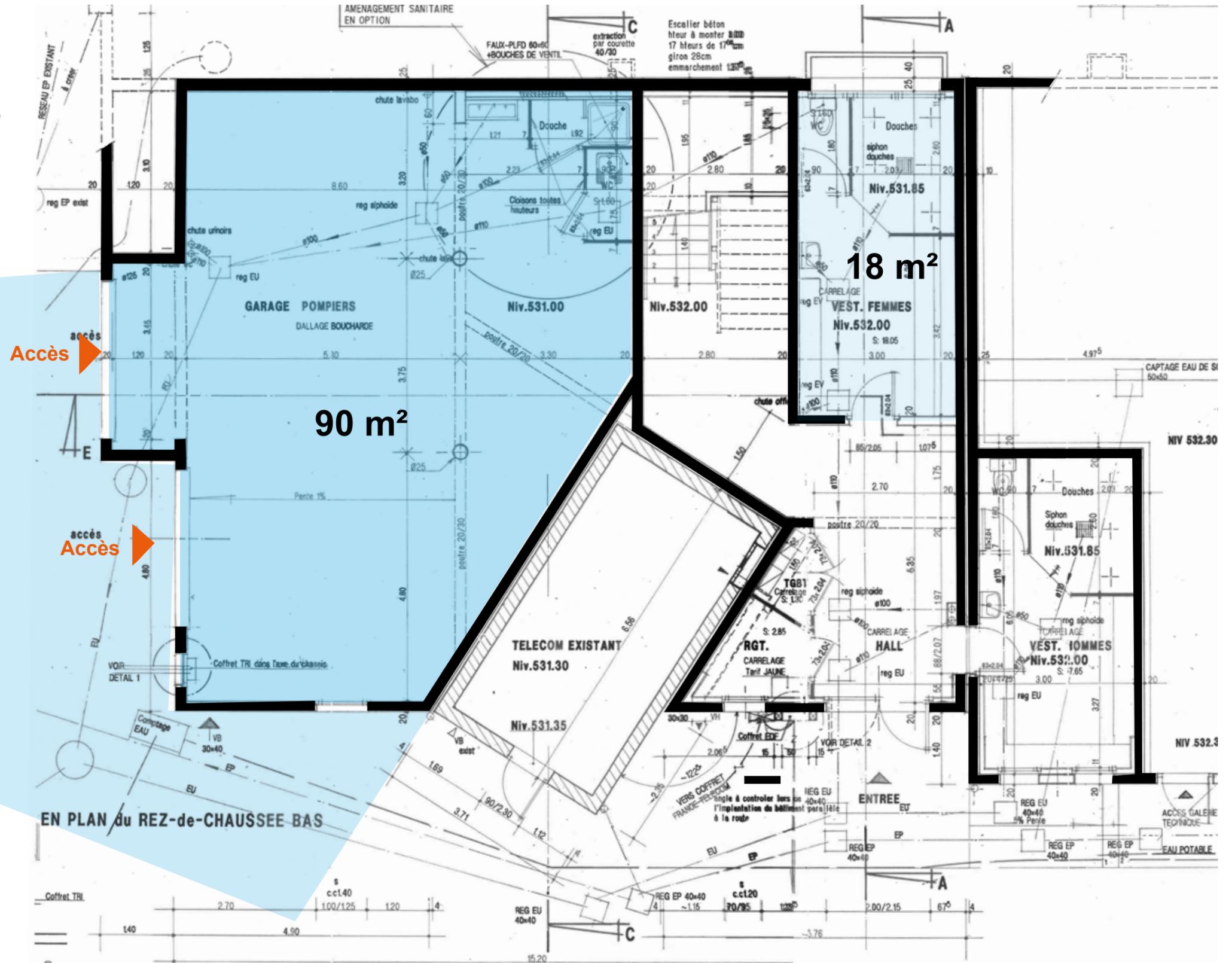
PLAN DU LOCAL EXISTANT

Structure **béton**

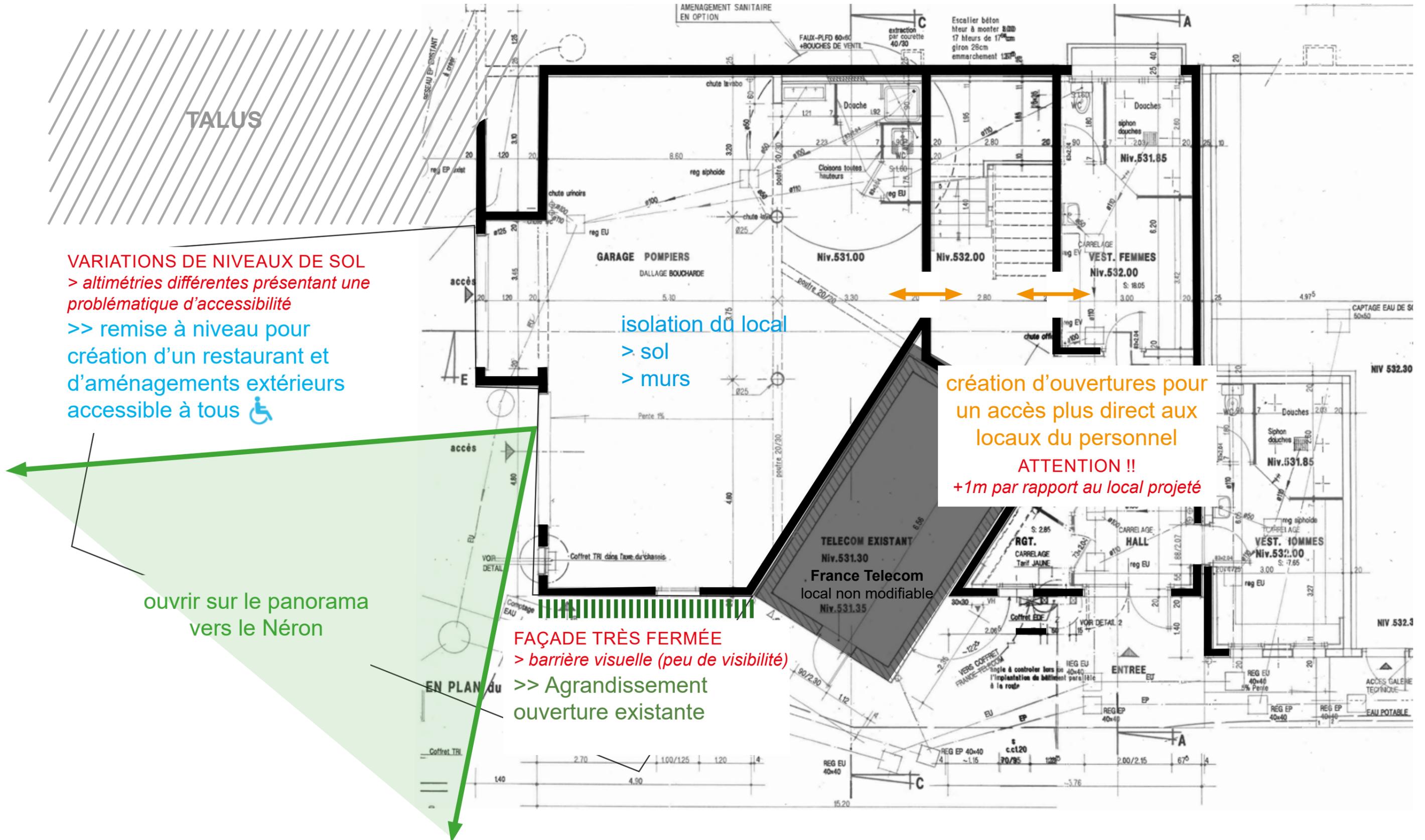
Deux **grandes ouvertures** (portes sectionnelles) ouvrant vers le Sud-Ouest.

Local **déjà équipé en réseaux** (eau, évacuations, électricité).

Local aujourd'hui **entièrement indépendant du reste du bâtiment**.



- LÉGENDE
-  Zone concerné par le projet
 -  Zone à intégrer au projet pour locaux du personnel



VARIATIONS DE NIVEAUX DE SOL
> altimétries différentes présentant une problématique d'accessibilité
>> remise à niveau pour création d'un restaurant et d'aménagements extérieurs accessible à tous 

isolation du local
> sol
> murs

création d'ouvertures pour un accès plus direct aux locaux du personnel
ATTENTION !!
+1m par rapport au local projeté

ouvrir sur le panorama vers le Néron

FAÇADE TRÈS FERMÉE
> barrière visuelle (peu de visibilité)
>> Agrandissement ouverture existante



LE PROGRAMME

LES ESPACES

- une salle de restauration (capacité environ 50 couverts)
- un espace bar
- un petit espace d'épicerie
- une cuisine professionnelle
- un espace de réserve
- des locaux dédiés au personnel (vestiaires, toilettes, etc).
- un espace extérieur à proximité immédiate
- espace enfants ?

LES USAGES

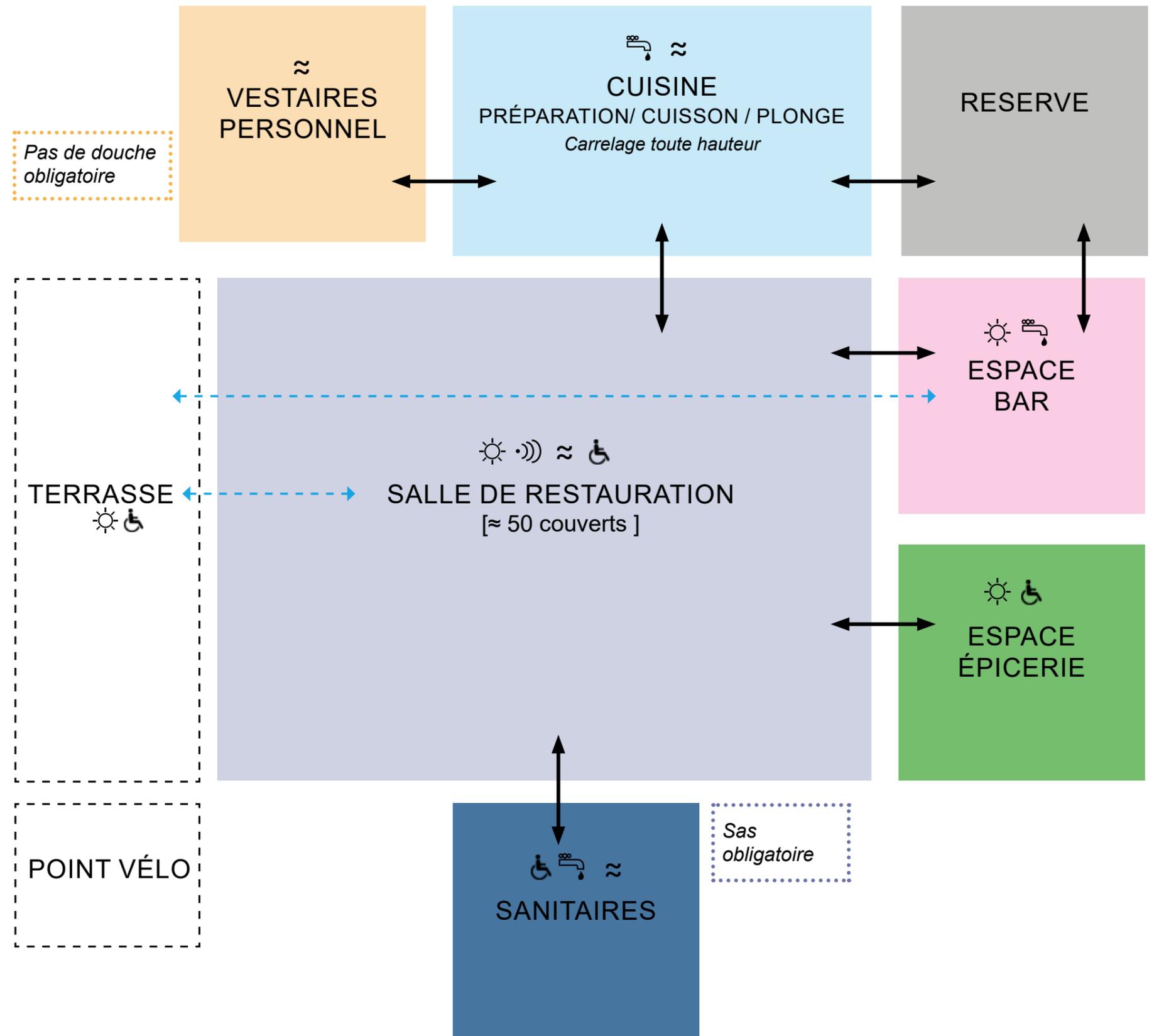
- se restaurer
- boire un verre
- acheter du pain (dépôt)
- acheter des produits locaux (épicerie)
- acheter des produits énergétiques
- récupérer un colis (point poste + point relais colis)
- s'informer sur les activités touristiques et sportives
- regonfler / bricoler son vélo
- ...

CLASSEMENT DE L'ÉTABLISSEMENT

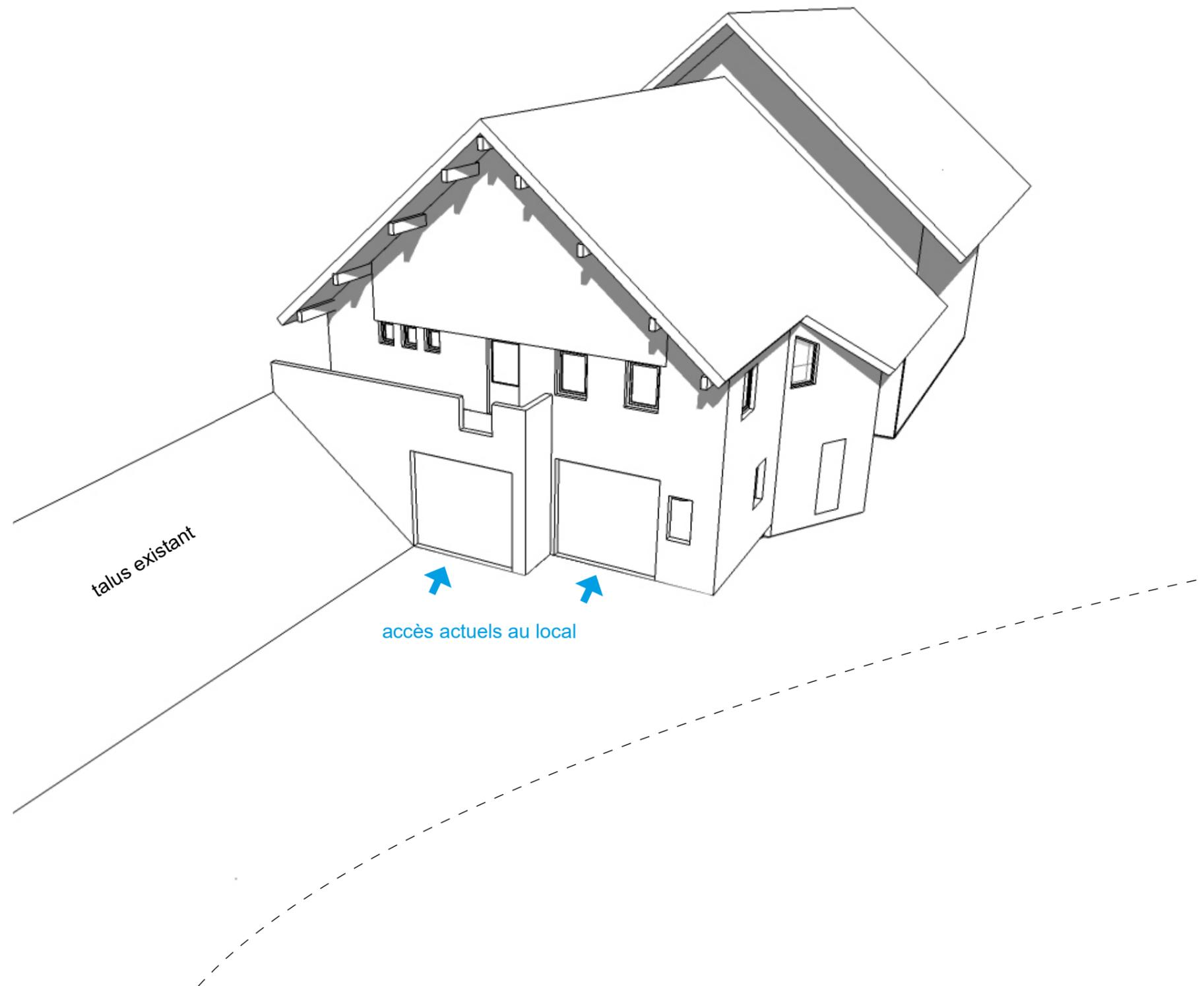
Le projet sera classé **catégorie 5 de type N** (restaurants et débits de boissons) si il reste indépendant au reste du bâtiment.

RÈGLEMENTATIONS À RESPECTER

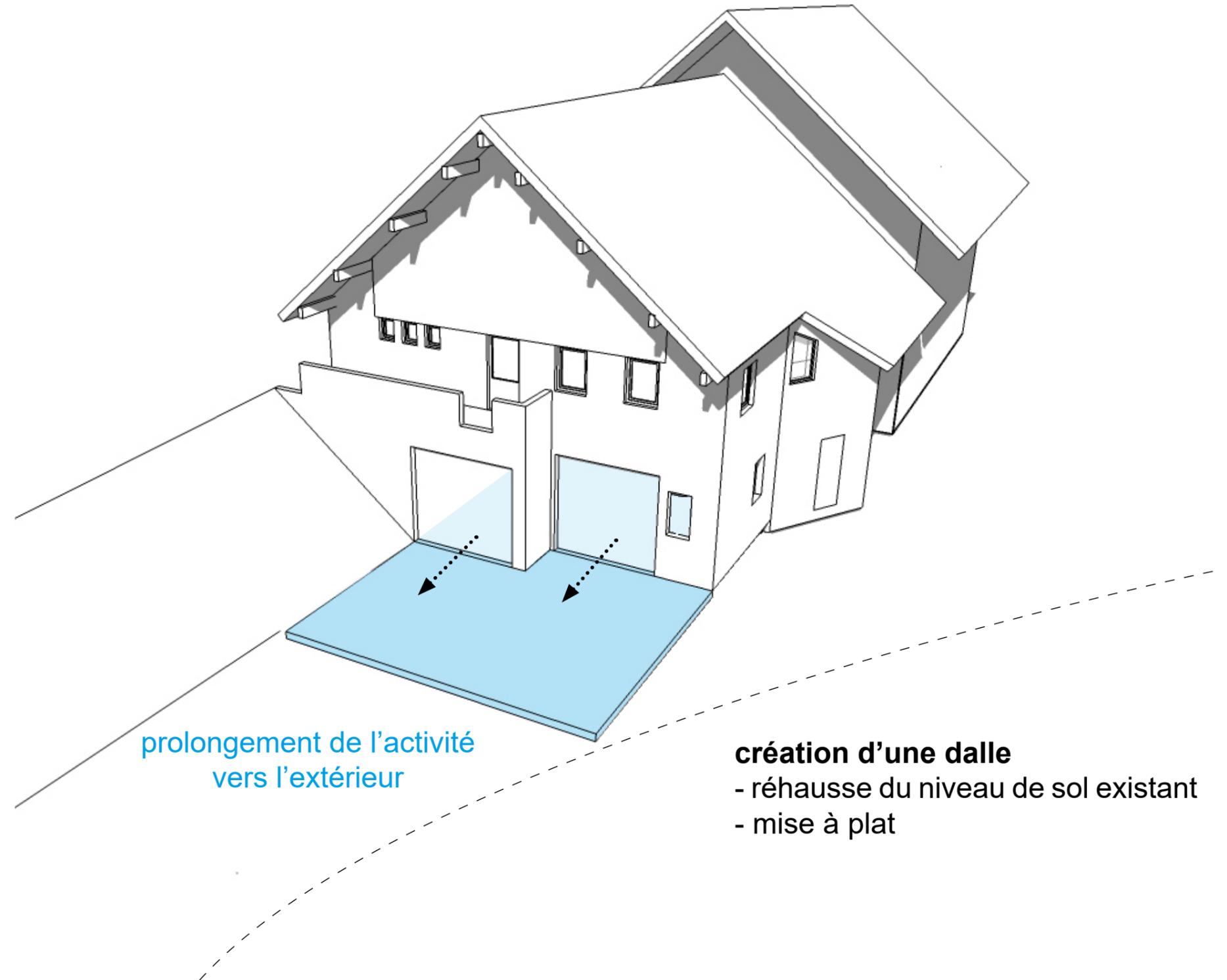
- Les normes d'hygiène et de salubrité
- Les normes de sécurité et d'accessibilité
- Le Code du travail



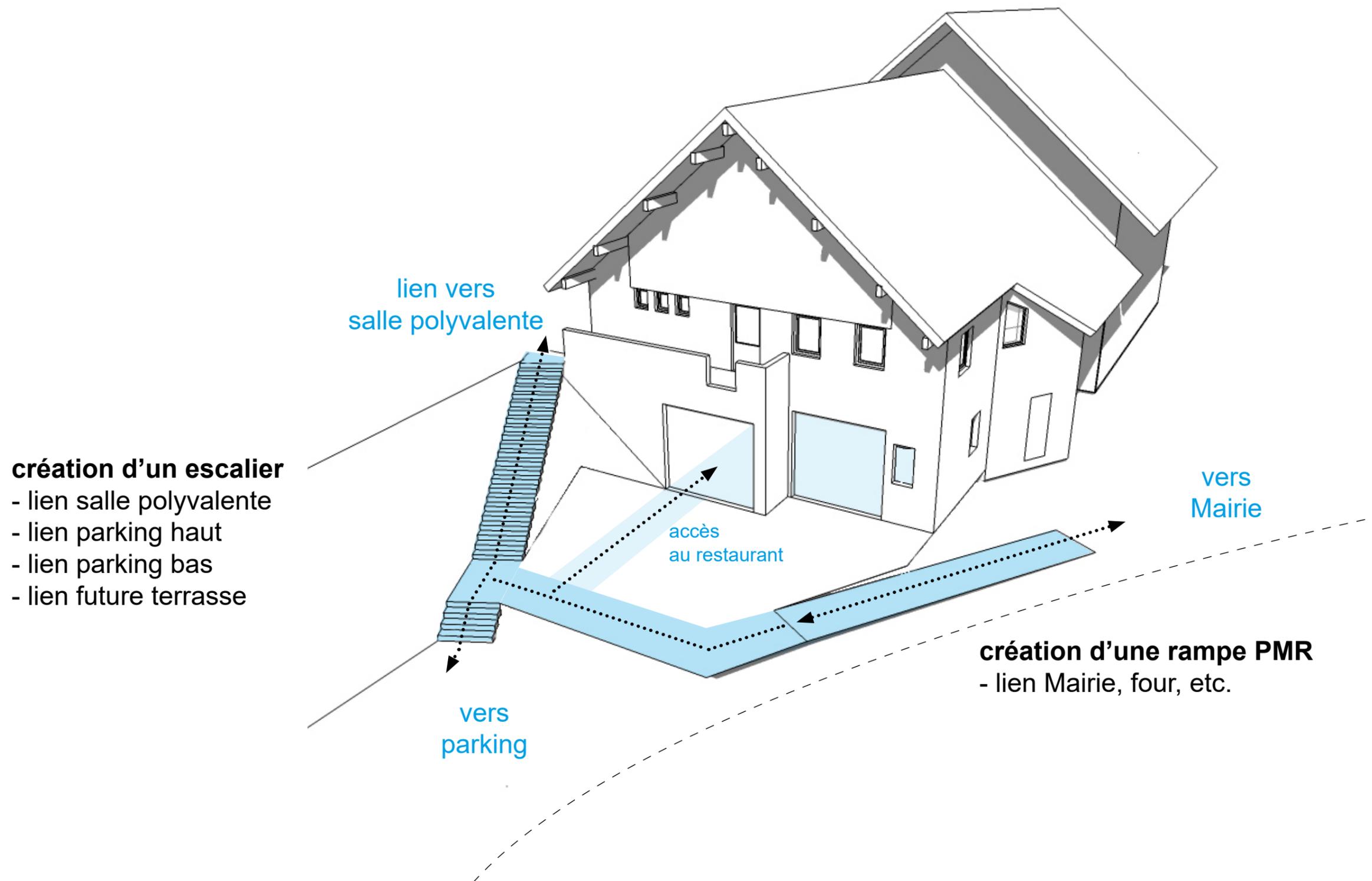
ETAT INITIAL



1/ PROLONGEMENT DE L'ACTIVITÉ

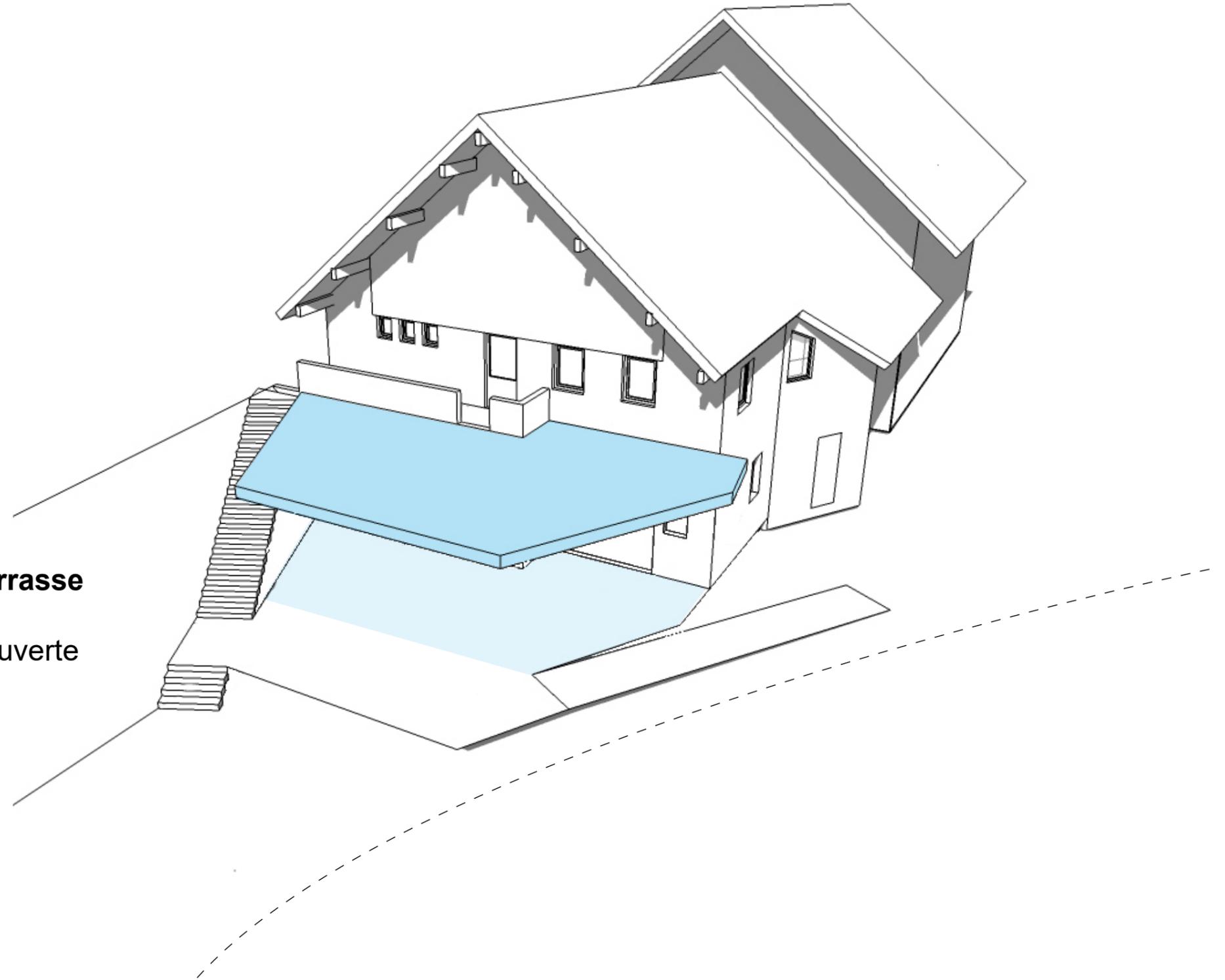


2 / ACCÈS À L'ÉTABLISSEMENT - CHEMINEMENTS EXTÉRIEURS



3 / COUVRIR

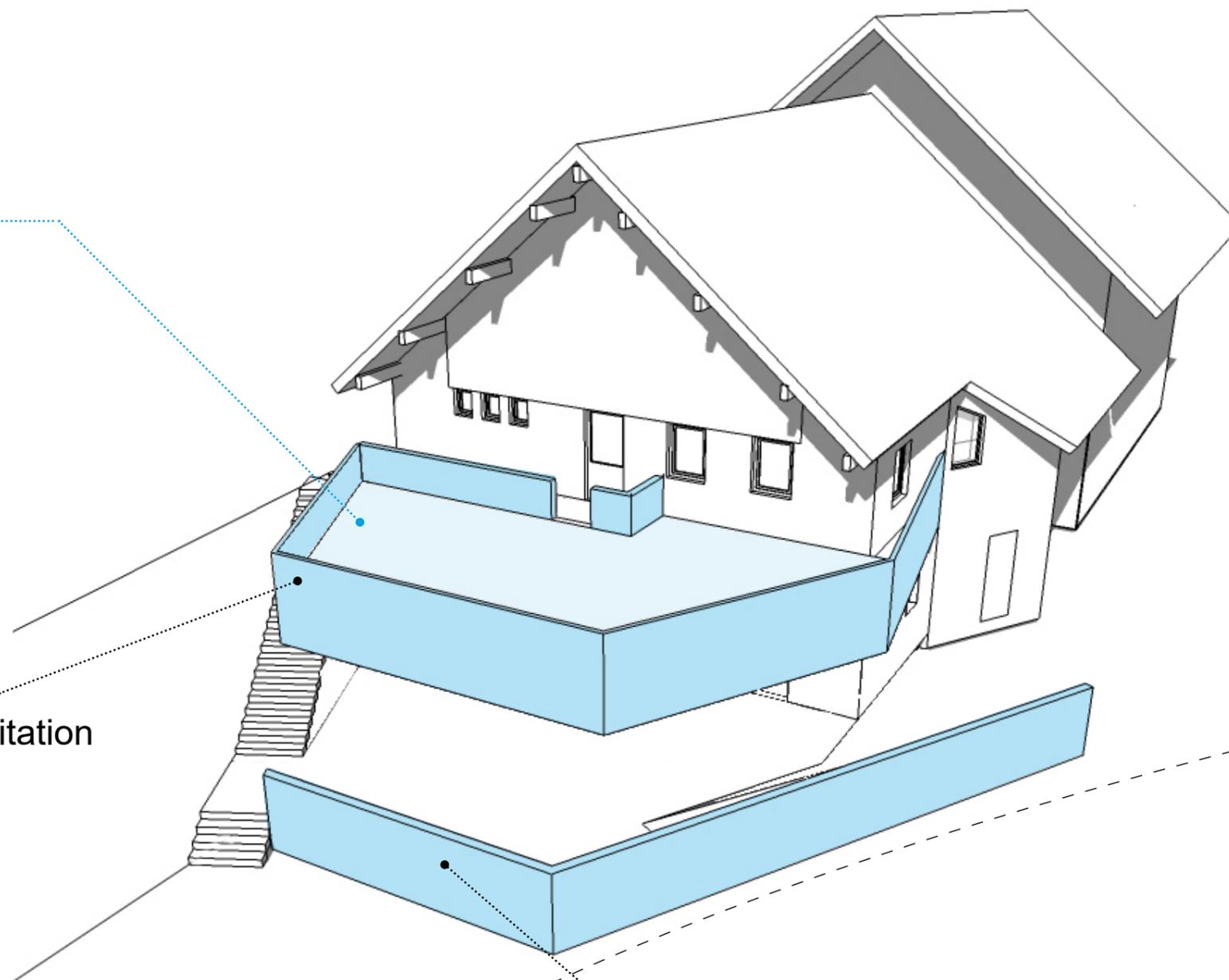
couvrir une partie de la terrasse
proposer une partie abritée
préservé une partie non couverte



4 / SÉCURISER - CRÉATION DE GARDE-CORPS

Saisir l'opportunité de cette toiture plate pour ajouter de la surface exploitable en créant une toiture accessible

création des garde-corps sécurisés pour permettre l'exploitation



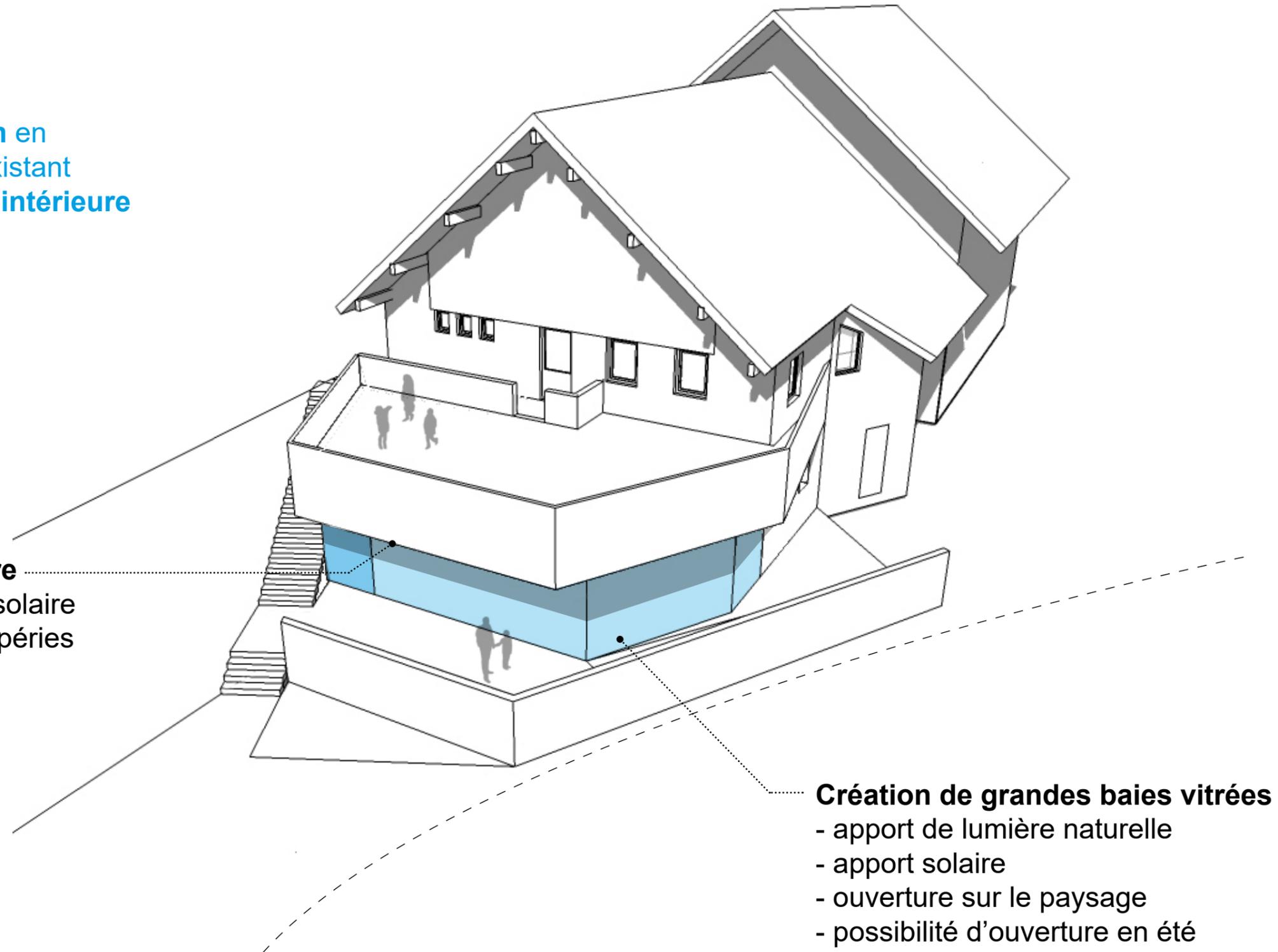
création de murets

- accompagner les cheminements piétons
- protéger les personnes (risque de chutes)
- sécuriser la zone de restaurant par rapport à la route
- identifier clairement la zone dédiée au restaurant

5/ FERMER - CRÉATION D'UNE ENVELOPPE THERMIQUE

Construire **une extension** en prolongement du local existant **pour doubler la surface intérieure** de la salle de restaurant

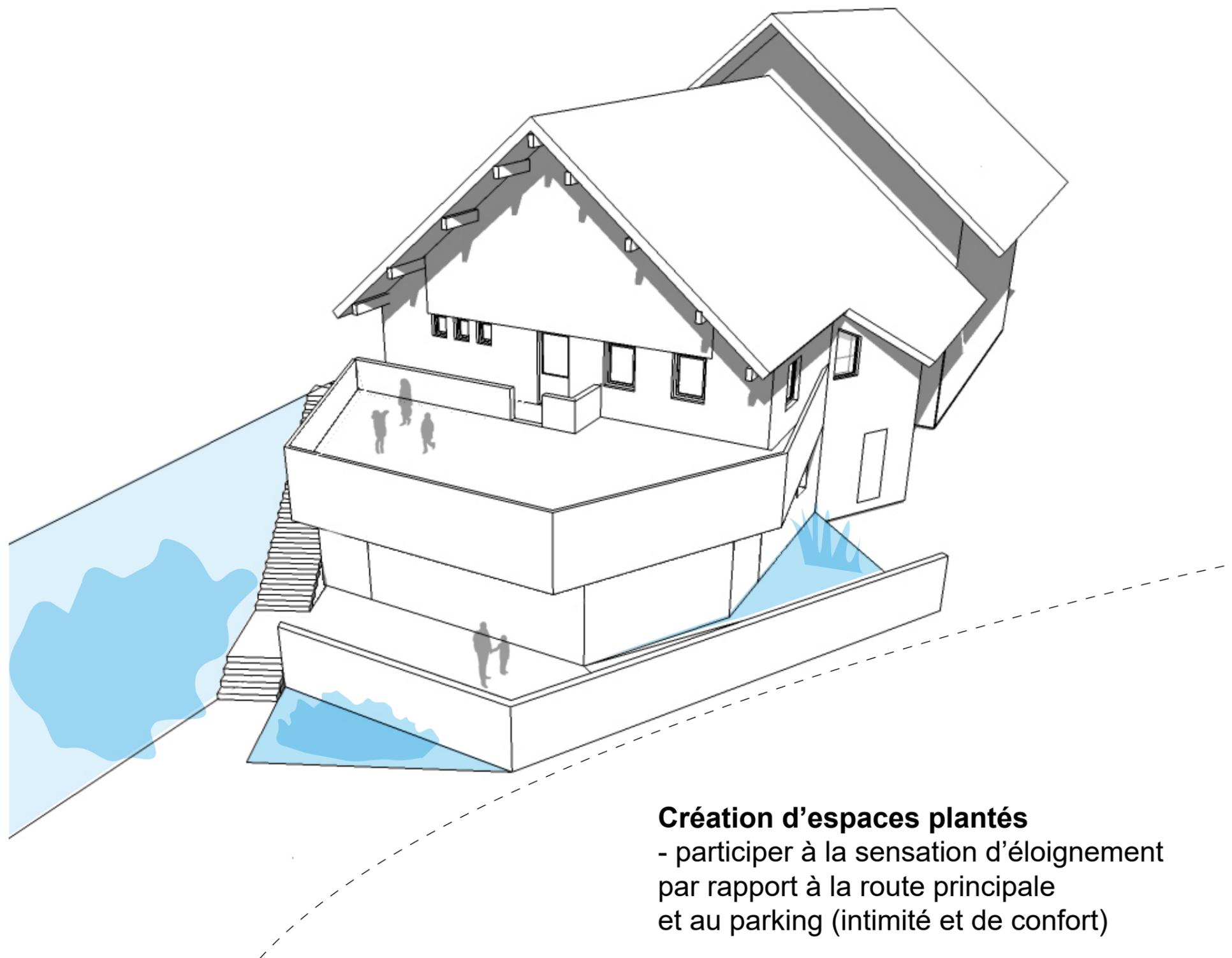
Débords de toiture pour la protection solaire et contre les intempéries



Création de grandes baies vitrées

- apport de lumière naturelle
- apport solaire
- ouverture sur le paysage
- possibilité d'ouverture en été

6/ TRAITEMENT DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS



Création d'espaces plantés

- participer à la sensation d'éloignement par rapport à la route principale et au parking (intimité et de confort)

CHEMINEMENTS
EXTERIEURS
& TERRASSE

SANITAIRES

BAR

VESTIAIRES

RESERVE

EPICERIE

CUISINE

création d'un escalier
pour liaison piétonne
avec la route de la Méarie,
l'accès à la terrasse haute
et l'entrée vers les salles
polyvalentes

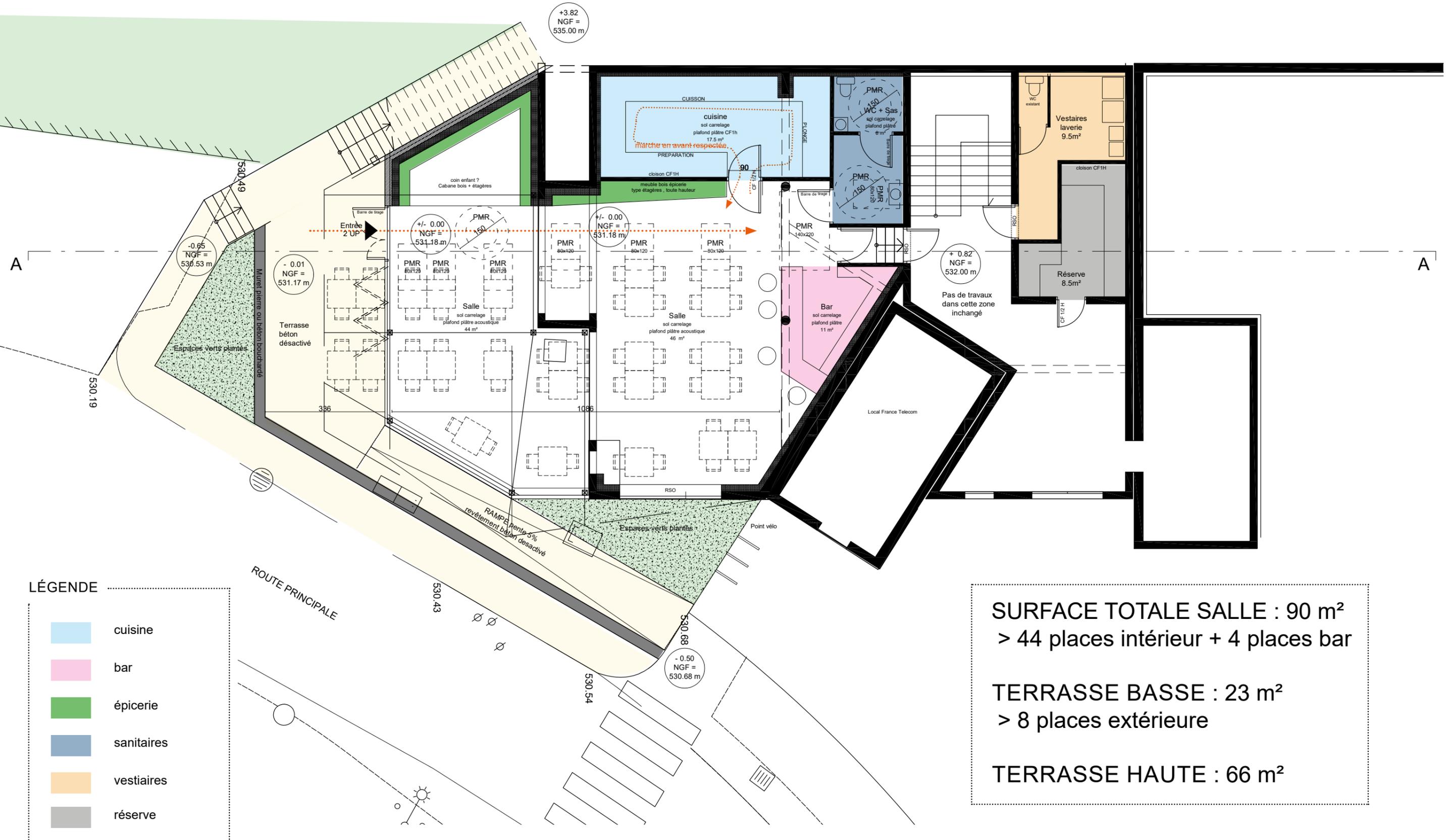
Aggrandissement d'ouverture
pour une meilleure visibilité
depuis le centre-bourg

continuité des cheminements piétons

LÉGENDE

- cuisine
- bar
- épicerie
- sanitaires
- vestiaires
- réserve

végétalisation pour :
- intimiser la terrasse
- créer une sensation d'éloignement par rapport à la route



LÉGENDE

- cuisine
- bar
- épicerie
- sanitaires
- vestiaires
- réserve

SURFACE TOTALE SALLE : 90 m²
 > 44 places intérieur + 4 places bar

TERRASSE BASSE : 23 m²
 > 8 places extérieure

TERRASSE HAUTE : 66 m²

TERRASSE
en prolongement
de la petite salle polyvalente
avec vue sur le Néron

petite salle polyvalente

TERRASSE
en continuité
de la salle principale

COIN ENFANTS
pour laisser les parents
boirent des verres tranquillement

ÉPICERIE
où l'on retrouve les saveurs du terroirs
et les petites choses du quotidien

COMPTOIR
ouvert sur l'espace
en lien avec la cuisine et le stock

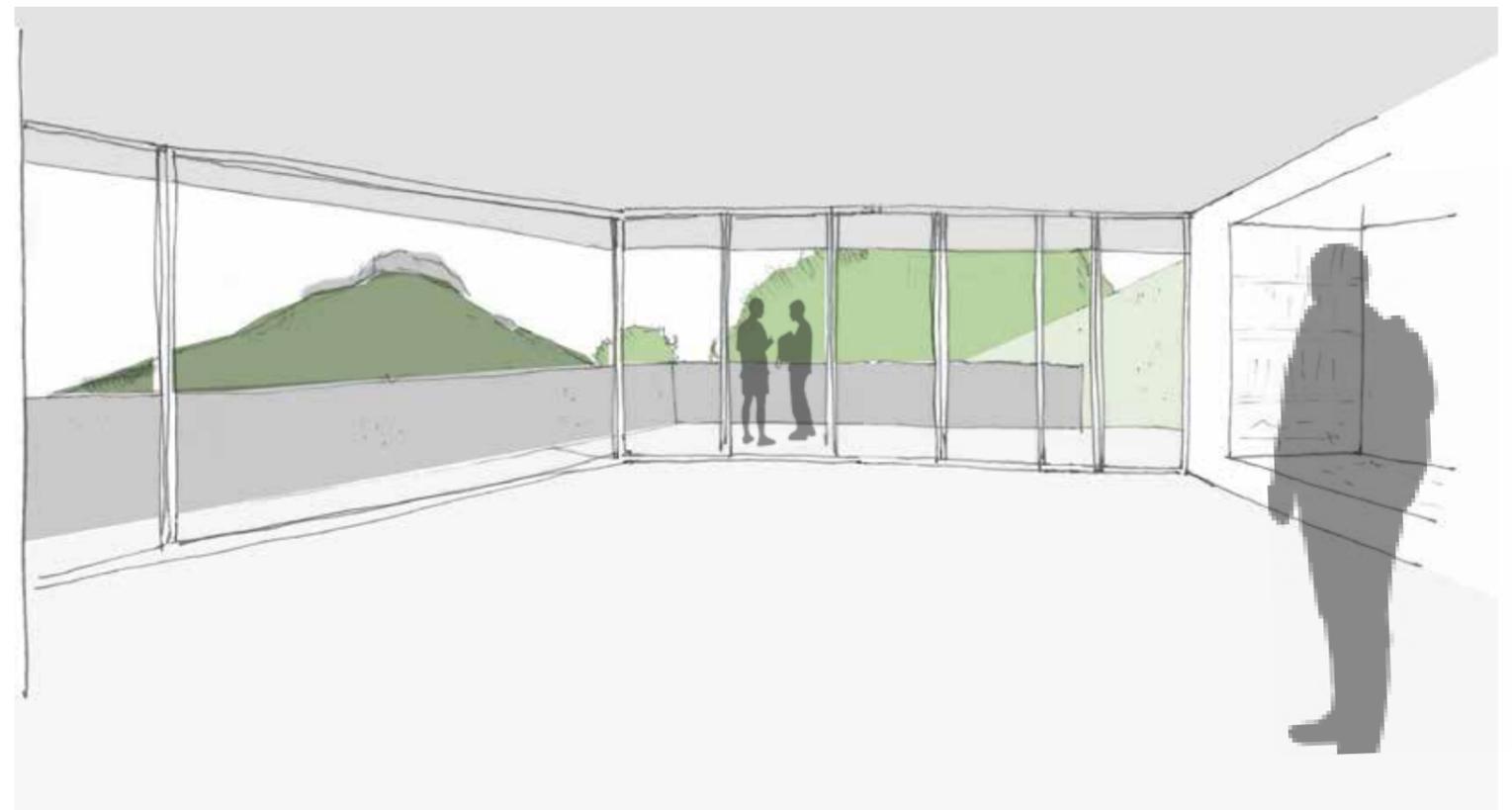
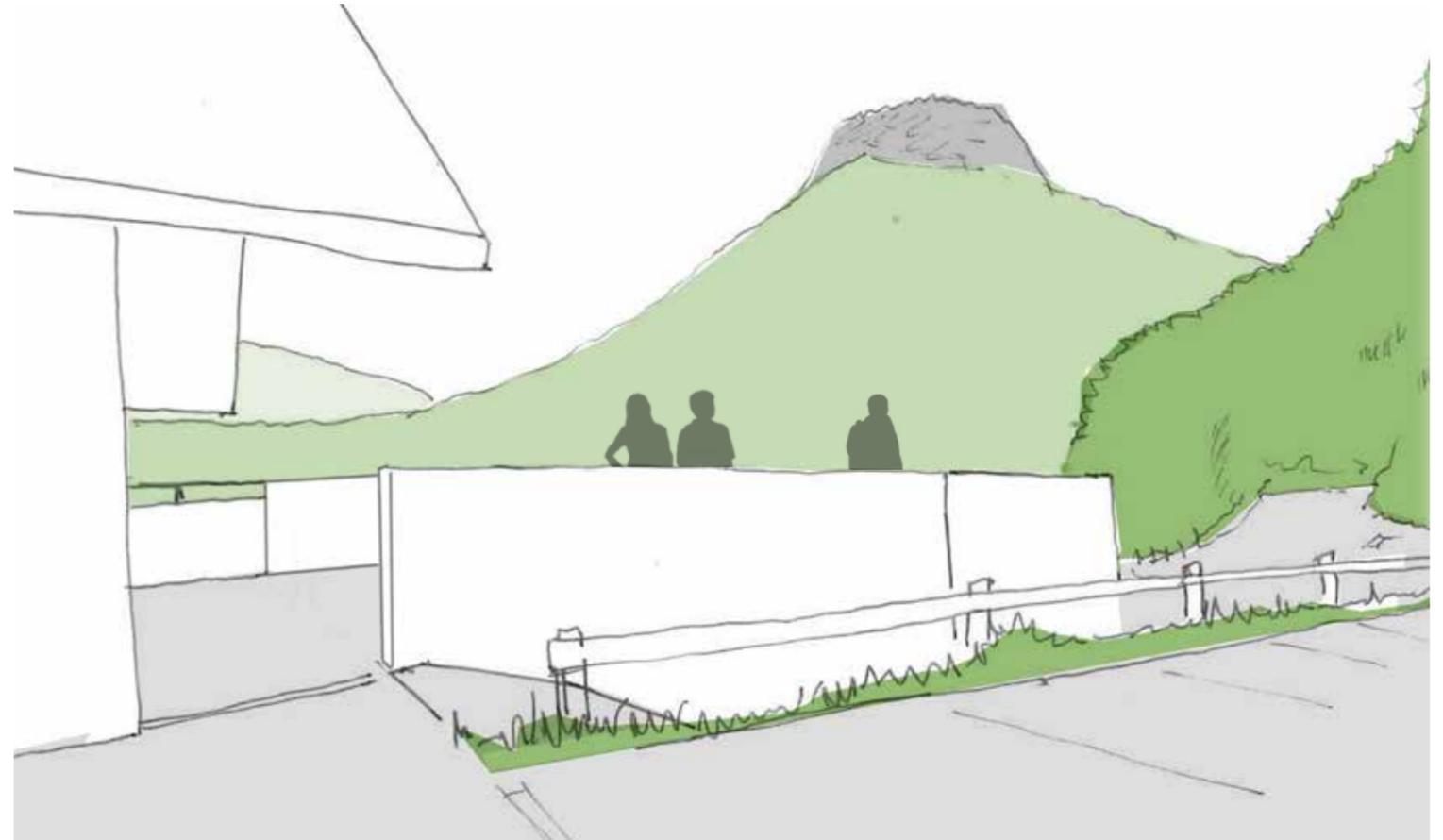
Une **terrasse supplémentaire** qui offre une **vue remarquable** sur le grand paysage, en **lien avec les espaces polyvalents** du haut .

L'arrivée de l'escalier permet de **preserver les places de parking** de la route de la Méairie tout en proposant un **accès plus direct** aux espaces polyvalents et à la nouvelle terrasse créée.

Un espace **largement ouvert vers l'extérieur**, **lumineux** et confortable.

Un effacement entre intérieur et extérieur par le traitement d'un **plafond continu**

Une **vue sur le Néron**, et des murets paysagers qui permettent de **se préserver de la route**.





Bardage bois

Non déligné



Traitement brûlé



S'inscrire **en continuité avec les matériaux et matérialité déjà présente** dans le village et **qui en font son identité** : maçonnerie texturé, bardage bois aspect rustique et teinte marron foncé, cheminements béton désactivé,

Murs et murets

Pierre



Béton bouchardé



Escaliers

Béton



Revêtement de sol

Béton désactivé

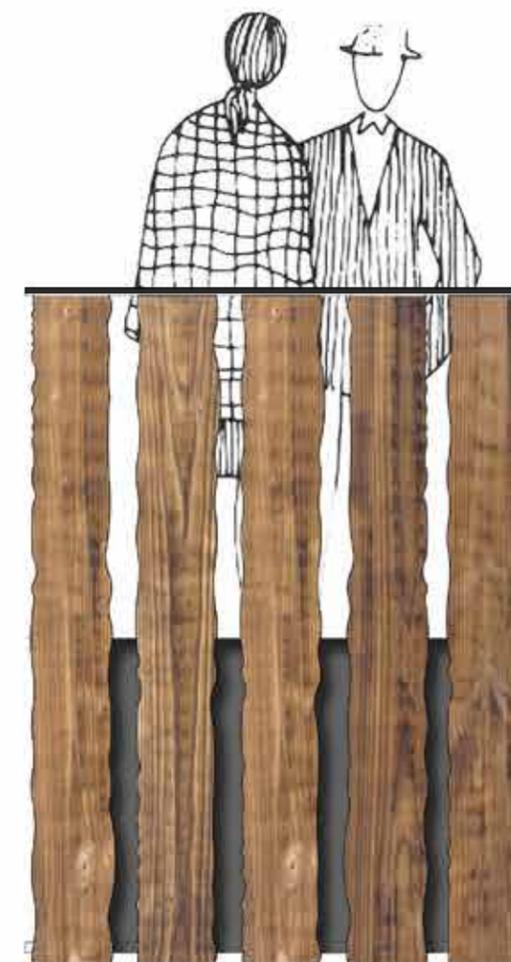




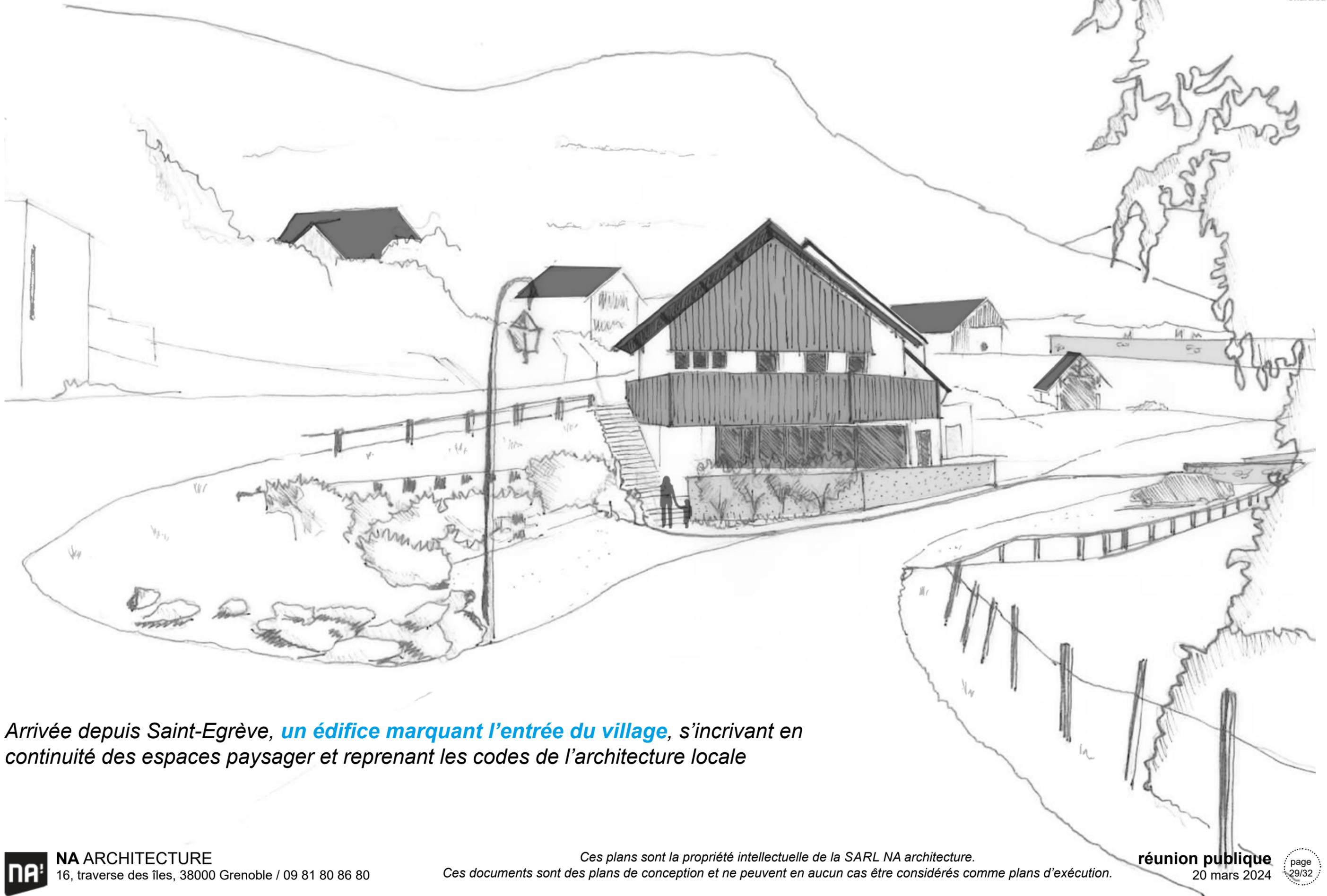
Scénario 1
tasseaux 45 x45 cm



Scénario 2
planches 110 mm délimitées



Scénario 3
planches 200 mm non délimitées



Arrivée depuis Saint-Egrève, **un édifice marquant l'entrée du village**, s'incrivant en continuité des espaces paysager et reprenant les codes de l'architecture locale

Arrivée depuis le centre village, **le mur accompagnant la rampe** vient **en continuité des murets déjà présents**, le garde corps vient recouvrir une partie de la façade existante comme pour **mieux intégrer l'extension au bâti existant**



Projet initial : réhabilitation du local des services techniques

Surface à réhabiliter : **108 m²**

Montant de travaux selon programme (hors aménagements extérieurs, hors équipements cuisine) : **280 000 €^{HT}**

Projet suite évolution du programme : réhabilitation du local des services techniques + extension

Surface à réhabiliter : **108 m²**

Surface à construire (extension neuve) : **45 m²**

Surface totale : **153 m²**

Montant de travaux selon programme (hors aménagements extérieurs, hors équipements cuisine) : **415 000 €^{HT}**

Aménagement extérieurs : **55 000 €^{HT}**

Equipements cuisine : **20 000 €^{HT}** (pris en charge par la commune)

Montant prévisionnel de travaux Total : **490 000 €^{HT}** soit **588 000 €^{TTC}**

