

NOTICE COMPLEMENTAIRE PCIO-1

Matériaux utilisés et modalités d'exécution des travaux

Un périmètre délimité autour des monuments historiques a été instauré à Challes. Dans le cadre du projet de résidence seniors, ce périmètre impacte ainsi les cinq logements situés dans le bâtiment réhabilité ainsi qu'une petite partie des nouvelles constructions. Dans le cadre du projet de réhabilitation du bâtiment situé sur la place de la mairie ouest, une attention particulière sera portée à la préservation et à la mise en valeur des éléments patrimoniaux existants, en accord avec les prescriptions des Monuments Historiques.

SUR L'EXISTANT :

. **Façade Ouest** : La façade ouest du bâtiment existant sera en grande partie conservée intacte. Seul, un travail sur les jambages des encadrements de fenêtres en partie basse seront effectués. Ils seront restaurés à l'identique et réalisés selon les techniques traditionnelles.

. **Autres façades** : Elles feront l'objet d'une rénovation complète, incluant une préparation soignée du support et la mise en œuvre d'un enduit traditionnel au mortier de chaux naturelle et au sable local.

Dans un premier temps, un piquetage minutieux des façades sera réalisé afin de retirer l'enduit existant altéré et de mettre à nu la maçonnerie d'origine. Cette opération sera effectuée avec des outils manuels afin d'éviter toute dégradation excessive du support. Les parties fragiles de la maçonnerie seront ensuite consolidées si nécessaire, notamment par des injections de coulis de chaux dans les fissures ou par des reprises ponctuelles de moellons. Une fois le support préparé, un nouvel enduit à la chaux naturelle enrichi de sable local pour une teinte et une texture adaptée, sera appliqué en plusieurs passes :

1. Gobetis d'accroche, composé de chaux et de sable, projeté de manière homogène pour assurer une bonne adhérence au support.
2. Corps d'enduit appliqué en couche plus épaisse pour régulariser la surface et assurer la protection de la maçonnerie.
3. Finition, réalisée selon une texture soignée talochée pour assurer une parfaite intégration à l'architecture locale. Les encadrements en briques existants seront préservés et feront l'objet d'un nettoyage spécifique avec des techniques non abrasives, telles que le brossage doux ou le micro-gommage afin de retirer les salissures et restaurer leur aspect d'origine sans altérer leur matériau. Un traitement hydrofuge non filmogène pourra être appliqué pour garantir leur durabilité tout en respectant la respirabilité du matériau.

Les encadrements de fenêtres en pierre feront l'objet d'une restauration soignée selon des techniques traditionnelles afin de préserver l'esthétique et l'authenticité du bâtiment. Avant toute intervention, un diagnostic précis de l'état des encadrements sera réalisé afin de déterminer les parties nécessitant une consolidation ou une restitution partielle. Un nettoyage doux sera effectué à l'aide d'une brosse en fibres naturelles ou par micro-gommage pour éliminer les dépôts sans altérer la pierre. Un traitement fongicide et anti-salpêtre pourra être appliqué si nécessaire pour prévenir les remontées capillaires et la prolifération d'algues ou de lichens.

Les parties abîmées seront reconstituées à l'aide d'un enduit spécifique à base de chaux naturelle et de poudre de pierre, afin de garantir une compatibilité avec le support d'origine et de respecter la perméabilité du matériau. Une couche d'accroche (gobetis) sera appliquée pour favoriser l'adhésion de l'enduit sur la pierre. Un mortier de restauration composé de chaux aérienne (ou hydraulique naturelle selon l'exposition) et de sable calibré sera appliqué en plusieurs passes pour combler les manques et restituer les formes d'origine. Les arêtes et moulures seront retravaillées à la

taloche, selon le modelé initial des encadrements. Une finition soignée sera réalisée par ferrage ou lissage léger, en respectant la teinte et la texture du matériau d'origine.

. **Menuiseries** : L'ensemble des menuiseries en aluminium actuellement en place sera maintenu, à l'exception d'une ouverture en façade nord qui sera supprimée. L'espace ainsi libéré sera rebouché par la pose d'un remplissage en maçonnerie, traité avec un enduit traditionnel au mortier de chaux naturelle identique au reste de la façade pour assurer une parfaite intégration visuelle.

. **Toitures** : Les toitures en ardoise, en bon état général, seront conservées sans modification majeure. Toutefois, des ouvertures seront créées pour répondre aux besoins du projet. Ces ouvertures en toiture seront de taille standard (78cm x 98cm selon la faisabilité et l'alignement avec la charpente existante) et s'intégreront harmonieusement dans la pente du toit. Elles seront équipées de menuiseries discrètes en finition anthracite ou zinc naturel pour limiter leur impact visuel sur l'ensemble architectural.

Un accès sera aménagé à l'arrière du bâtiment existant pour permettre l'entrée indépendante d'un studio en toiture. Cet accès sera conçu avec une façade en enduit ton pierre pour assurer une continuité esthétique avec l'ensemble du bâtiment. Il sera coiffé d'une toiture en ardoise, identique à l'existant. L'escalier d'accès, de conception métallique, sera traité avec une finition thermolaquée pour garantir sa pérennité face aux intempéries tout en restant visuellement discret. Un garde-corps sera mis en place en respectant les prescriptions architecturales locales, avec une structure en acier galvanisé et une finition sobre, garantissant à la fois sécurité et intégration dans l'environnement patrimonial du site.

L'ensemble des interventions sera réalisé dans le respect des matériaux d'origine et des techniques traditionnelles afin de préserver l'authenticité du bâtiment tout en lui apportant les améliorations nécessaires à son usage contemporain.

SUR LE NEUF :

Notre projet de résidence seniors se doit de s'implanter dans un tissu de cœur de bourg, secteur riche en patrimoine bâti. L'objectif est de réaliser un projet qui respecte l'identité de ce lieu, en préservant son caractère tout en répondant aux besoins actuels. Nous avons à cœur de respecter l'essence même de ce quartier en utilisant des matériaux qui se rapprochent le plus possible de ceux qui ont été employés historiquement. Ce choix permet non seulement de maintenir l'esthétique traditionnelle du site, mais aussi de valoriser le patrimoine local. L'idée est de créer un projet moderne et fonctionnel tout en restant fidèle à l'esprit et au caractère du lieu. Afin de préserver le caractère authentique du quartier, une attention particulière est portée au choix des matériaux et des teintes, en privilégiant des solutions qui s'inscrivent dans la continuité des constructions traditionnelles locales. L'objectif est de proposer une architecture sobre et élégante, respectueuse de l'esprit du lieu, tout en introduisant des éléments de modernité qui assurent la fonctionnalité et la pérennité du projet.

. **Structure et façades** : Les logements seront réalisés en maçonnerie de brique avec une isolation par l'intérieur, garantissant ainsi une bonne inertie thermique tout en permettant de préserver l'aspect traditionnel des façades. Celles-ci seront revêtues d'un enduit ton pierre, appliqué selon une technique traditionnelle en plusieurs passes, afin d'assurer une finition texturée en harmonie avec les bâtiments anciens environnants.

. **Accès et espaces extérieurs** : Pour certains logements, les entrées seront mises en valeur par des marquises en ossature bois, habillées d'un bardage en lames de Douglas disposées horizontalement. Ce choix de matériau permet une intégration douce et naturelle tout en évoquant les constructions locales traditionnelles. De plus, chaque terrasse sera équipée d'une pergola en bois de type Douglas, assurant à la fois une protection solaire et une continuité esthétique avec l'ensemble du projet.

. **Toitures** : Deux typologies de toitures seront mises en œuvre afin de respecter les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme tout en assurant une cohérence visuelle avec l'environnement bâti :

- *Toitures en tuile plate* : Une grande partie des toitures sera réalisée en tuile plate petit moule de teinte sombre, s'inspirant des couvertures traditionnelles de la région. Le modèle retenu sera du type Terreal- Vieille Tuile de Tradition- Coloris Chaume ou équivalent, avec une pente à 40°, garantissant ainsi une parfaite intégration avec le bâti environnant.
- *Toitures en bac acier* : Pour certains volumes, des toitures en bac acier avec étanchéité seront mises en place, avec une pente de 3,5% et non accessibles. Cette solution, bien que plus contemporaine, respecte les dispositions du PLU qui autorisent l'adjonction d'éléments en matériaux différents (bac acier, verre...) à condition qu'ils soient en harmonie avec l'environnement architectural existant. Les acrotères seront coiffés d'un habillage en aluminium laqué coloris blanc, assurant une finition soignée et discrète.

. **Menuiseries** : Toutes les menuiseries seront réalisées en profilés aluminium laqué, de coloris ivoire clair - RAL 1015. Ce choix garantit à la fois durabilité et sobriété, en s'intégrant naturellement aux tonalités des façades enduites.

. **Aménagement des espaces extérieurs** : Pour garantir un confort optimal aux résidents tout en respectant l'esthétique paysagère du site, des séparateurs de terrasses seront installés afin de limiter les vis-à-vis entre logements. Ces séparations seront réalisées sous la forme de résilles inox tendues, conçues pour favoriser la croissance de plantes grimpantes. Ce dispositif permettra de créer un brise-vue naturel, participant à l'intimité des espaces extérieurs tout en renforçant l'intégration paysagère du projet.

ABRI VÉLOS ET POUBELLES :

Les abris vélos et l'abri poubelle situés dans la partie sud de la parcelle seront conçus avec une structure en ossature bois. Leur revêtement sera constitué d'un bardage en claire-voie bois, disposé à la verticale, en essence de Douglas, offrant ainsi une esthétique naturelle et harmonieuse avec l'environnement. La couverture sera réalisée en tuiles plates petit moule, posées sur une charpente présentant une pente inférieure à 40°, garantissant une intégration architecturale cohérente avec les bâtiments avoisinants.

Les abris vélos et l'abri poubelle implantés à proximité du bâtiment existant, au nord de la parcelle, reprendront la même structure en ossature bois avec un bardage en claire-voie vertical en Douglas. Cependant, afin de s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment existant réhabilité, leurs toitures seront réalisées en ardoises naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées, également avec une pente inférieure à 40°. Cette approche assurera une continuité esthétique tout en garantissant sa durabilité.