

NOTICE DESCRIPTIVE PC 4

I-Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords.

A- Localisation du terrain

Le terrain est destiné à accueillir une résidence senior composée de 5 logements réhabilités, de 16 logements neufs allant du T2 au T3, ainsi qu'une salle commune. Ce dernier est situé Champ du croissant, sur la commune de Challes (72250). Il se compose de plusieurs parcelles cadastrées sous les références suivantes :

- section C n°1417 = 7015m²
- section C n°1199 = 1153m²
- section C n°393 = 1578m²
- section C n°392 = 594m²
- section C n°1622 = 354m²
- section C n°1620 = 109m²
- section C n°1624 = 97m²
- section C n°1617 = 69m²
- section C n°1265 = 66m²
- section C n°1197 = 13m²

pour une superficie totale de 11 048m².

Ce terrain est assujéti aux zones UC et UP du PLUi communautaire ainsi qu'à la servitude relative aux monuments historiques.

Il est délimité :

- au sud, par la route de Château du Loir, une voie principale et fréquentée de la commune ;
- au nord et à l'est, par les habitations du cœur de bourg et l'école publique ;
- à l'ouest, par la bibliothèque municipale

B- Description du terrain

Le terrain se compose d'une vaste partie engazonnée au sud, tandis qu'au nord se trouve un bâtiment communal, actuellement occupé par les activités scolaires, destiné à être réhabilité en logements. Le parvis de ce bâtiment, actuellement recouvert d'asphalte, fera l'objet d'une désimperméabilisation. Ce parvis est délimité par un mur de pierre et sera pris en compte dans l'aménagement du projet. Il sera donc en grande partie conservé et par endroit évidé pour permettre l'entrée de 3 des 16 logements neufs. À l'arrière, un préau existant sera démoli pour répondre aux besoins du projet. À l'entrée de la parcelle se trouve un transformateur, nécessaire au bon fonctionnement de l'aménagement futur.

Par ailleurs, les espaces libres, c'est-à-dire les zones non bâties, devront être en grande partie végétalisés et perméables.

C- Espaces extérieurs et réseaux

Actuellement, le terrain n'est pas raccordé aux réseaux (électricité, eau potable, eaux usées, Télécom). Sa viabilisation est donc prévue.

2-Présentation du projet.

Le projet prévoit la réhabilitation d'un bâtiment existant (l'ancienne école des garçons), la construction de 16 logements neufs, d'une salle commune, la démolition d'un préau et la construction d'un abri de jardin.

A-Aménagement prévu pour le terrain.

Le terrain existant sera aménagé suivant le fonctionnement de la résidence sénior.

La résidence dispose de trois accès : le premier, au sud de la parcelle, depuis la rue du Château du Loir, est accessible en voiture de même que le second au nord sur la rue Lucien Corbin. Le troisième, depuis la place de la mairie à l'ouest, est quant à lui exclusivement piéton.

Le projet prévoit l'aménagement d'une voirie à sens unique, contournant le terrain du nord au sud de la parcelle et intégrant 21 places de stationnement ainsi qu'une aire de retournement pour les secours. Au nord de la parcelle, l'ancienne école des garçons sera réhabilitée pour accueillir 5 logements, tandis que 16 logements neufs, orientés nord-ouest / sud-est, seront construits et répartis comme suit : 7 logements de type T3 et 14 logements de type T2 et chacun disposant d'une entrée et d'une terrasse privatives.

D'autre part, non loin des logements, une salle commune sera aménagée. Son objectif principal sera de créer un espace convivial destiné à favoriser les échanges entre les habitants, en permettant notamment de partager des repas, d'organiser des soirées jeux de société, et d'autres activités communautaires. Ce lieu sera conçu pour renforcer les liens sociaux et offrir un cadre agréable pour se retrouver ensemble.

L'ensemble du site privilégie une circulation douce, quasi exclusivement piétonne, avec des matériaux perméables. Une allée centrale en pavés à joints drainants, abritée par une pergola en bois et polycarbonate, structure le parcours, tandis que des cheminements secondaires en sable stabilisé assurent la liaison entre les espaces. Le projet intègre également des espaces verts et plantés, renforçant son attrait paysager. Aucune clôture ne sera installée sur la parcelle, la séparation entre les espaces sera assurée par des variations de traitement des sols, offrant ainsi une mise à distance subtile sans créer de limite physique marquée. L'aménagement comportera des espaces de pause agrémentés de bancs.

Enfin, au nord de la parcelle, un jardin partagé sera aménagé. Ce dernier s'accompagnera de la construction d'un abri de jardin nécessaire au rangement des outils.

Les murets existants entourant la parcelle 1199, anciennement occupée par l'école, seront partiellement conservés. Le muret situé plus au sud sera ouvert pour permettre l'accès aux logements, tandis que celui à l'est sera en partie supprimé afin de garantir la faisabilité du projet.

À proximité des deux accès principaux, l'un depuis la place de la mairie et l'autre depuis la rue du Château du Loir, seront aménagés un local à vélos et une aire de présentation des poubelles.

Le terrain sera rendu perméable et accueillera la plantation de 14 arbres à l'échelle du site.

B-Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants.

L'implantation des constructions suit une logique cohérente vis-à-vis du terrain, de la place disponible et des exigences du PLU. L'ensemble des bâtiments sera situé à une distance minimale de 2.00 mètres des limites séparatives, avec un espace d'au moins 4.00 mètres entre chaque bâtiment au sein de la parcelle. Cette distance ne s'applique pas dans le cas des logements qui sont directement adossés à la pergola centrale du site, car il s'agit ici d'un ensemble bâti intégré. Dans ce contexte, les bâtiments sont conçus de manière à former un tout cohérent, et la règle de distance minimale entre les constructions ne s'applique pas en raison de la spécificité de l'architecture et de l'agencement prévu. Cette exception permet une certaine fluidité dans la disposition des bâtiments, tout en maintenant une harmonie et une fonctionnalité au sein du projet.

Enfin, la salle commune, l'abri de jardin seront implantés en limite séparative au nord de la parcelle.

C-Matériaux et couleurs utilisés pour la construction.

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.

Pour les logements neufs :

- Ces derniers présenteront une structure en maçonnerie brique isolée par l'intérieur et les façades seront revêtues d'un enduit ton pierre.
- Pour certains logements, les entrées seront soulignées par des marquises en ossature bois, habillées d'un bardage de lames bois de type Douglas disposées horizontalement.



- Des pergolas en bois de type Douglas seront installées sur chaque terrasse.
- Les toitures seront principalement réalisées en tuile plate petit moule teinte sombre (de type Terreal - vieille tuile de tradition - coloris chaume ou équivalent) et présentant une pente à 40°. Pour le reste des toitures, elles seront en bac acier avec une étanchéité, et auront une pente de 3,5 % et seront non accessibles ; conformément au PLU qui considère que l'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (bac acier, verre...) peut être autorisée s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.



- Les coiffes des acrotères seront réalisées en aluminium laqué coloris ivoire clair RAL 1015.
- Toutes les menuiseries extérieures seront réalisées en profilés aluminium laqué coloris ivoire clair RAL 1015.
- Des panneaux photovoltaïques seront installés sur la salle commune ainsi que sur les pergolas de chaque logement, à raison d'un panneau par logement.
- Des séparateurs seront installés entre les terrasses afin de limiter les vis-à-vis. Ces séparations consisteront en des résilles inox tendus, conçus pour permettre la croissance de plantes grimpantes. Cela créera un brise-vue naturel, préservant ainsi l'intimité des espaces extérieurs.



Pour le bâtiment réhabilité :

- Le bâtiment est isolé par l'intérieur. La façade ouest du côté de la place de la mairie, les enduits, en bon état, seront conservés. Toutefois, les encadrements seront refaits en pied de mur, car jugés trop endommagés. Les autres façades seront entièrement rinnovées avec un enduit à base de chaux naturelle et de sable local. Les encadrements revêtus de briques seront préservés et nettoyés.
- Toutes les menuiseries en aluminium existantes seront conservées, à l'exception d'une seule, en façade nord qui sera supprimée et rebouchée.
- Les toitures en ardoise, en bon état, seront également conservées. Des ouvertures en toiture seront créées.
- Un accès sera créé sur le toit à l'arrière du bâtiment existant pour permettre l'entrée au studio. Il sera constitué d'un enduit ton pierre, d'une toiture en ardoise et d'un escalier métallique. Un travail de garde-corps sera effectué.
- Des pergolas en bois de type Douglas seront installées sur chaque terrasse.

Pour l'abri vélos et le local poubelle au nord de la parcelle :

- Ces derniers présenteront une structure en ossature bois revêtus d'un clair voie bois - disposé à la verticale de type Douglas. (CF : PHOTO*)
- Les toitures seront réalisées en ardoises et présentant une pente inférieure à 40°.



Pour l'abri vélos et le local poubelle au sud de la parcelle :

- Ces derniers présenteront une structure en ossature bois revêtus d'un clair voie bois - disposé à la verticale de type Douglas. (CF : PHOTO*)
- Les toitures seront réalisées en tuiles plates petit moule et présentant une pente inférieure à 40°.

D-Traitement des espaces libres

Les espaces libres seront aménagés de manière ouverte, sans clôture, haie ou tout autre élément séparatif. L'objectif est de privilégier une approche qui favorise la perméabilité des sols et encourage une végétalisation maximale, afin de créer un environnement naturel, fluide et respectueux de l'écosystème local. L'aménagement sera conçu pour favoriser l'intégration de la biodiversité, tout en offrant des zones de transition douces entre les différents espaces.

Les deux arbres abattus pour les besoins du projet seront remplacés au cœur de l'aménagement. Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements.

Le pourcentage d'emprise au sol respectera la limite de 60 % définie dans le PLU, avec une surface totale occupée de 2 001,81 m² sur les 6 216 m² autorisés.

E-Aires de stationnement et cycles

Le projet prévoit l'aménagement d'aires de stationnement totalisant 29 places, avec au moins une place par logement. Cela inclut 8 places pour les visiteurs, dont une réservée aux personnes à mobilité réduite (PMR). Une bande de guidage contrastée au sol sera réalisée pour relier cette place PMR à l'entrée de la salle commune.

Le projet prévoit également deux abris vélos : l'un au nord, à proximité de l'accès "place de la mairie", et l'autre au sud, proche de l'entrée donnant sur la route de Château du Loir. Ces derniers, d'une superficie respective de 22 m² chacun, sont conçus pour offrir un espace suffisant et fonctionnel de manière à garantir une utilisation pratique et optimale, tout en répondant aux besoins des résidents en matière de stationnements.

F-Réseaux

Réseaux Elec

Arrivée sur l'accès sud route de Château du Loir. Création d'un compteur général pris sur transformateur existant.

Réseaux AEP

Raccordement à l'alimentation AEP général se trouve au niveau de la place de la mairie. Chaque logement aura son citerneau.

Réseaux Télécom

Raccordement sur le réseau existant.

Réseaux EU-EV

Rejet EU sur réseau unitaire existant place de la mairie.

Réseaux EP

Les réseaux EP des toitures existantes conservées seront inchangés et sont raccordés au réseau d'eau pluvial existant. Les nouveaux réseaux d'eaux pluviales de l'extension seront raccordés au réseau communal et, lorsque cela est possible, infiltrés au maximum sur la parcelle.

G-Étude thermique RE 2020

La réglementation thermique RE 2020 s'applique uniquement aux logements neufs. L'attestation B-bio est signée et annexée au dossier de permis de construire.