Résidence séniors d'Aussac-Vadalle

NOTE DE PRESENTATION :

1. Etat Initial du Terrain et de ses abords :

Le terrain d'assiette est situé sur la commune d'Aussac-Vadalle. Le terrain est desservi par la rue de la République.

L'environnement proche résidentiel est composé de constructions traditionnelles et de la salle polyvalente à l'Est.
Le terrain se déploie en pente faible du Nord-Ouest au Sud-Est.
Cette parcelle est arborée, les haies existantes seront conservées sur les limites séparatives Ouest et Est, les arbres existants seront conservées sur la limite de propriété Nord, le long de la rue de la République.

Le terrain est actuellement vide de toute construction.

2- Présentation du Projet :

La commune d'Aussac Vadalle s'est inscrite depuis une trentaine d'années, dans une politique de rénovation patrimoniale, afin de maintenir un cadre de vie qualitatif pour la population présente depuis plusieurs générations, mais aussi afin d'en accueillir de nouvelles.

De nombreux projets ont vus le jour. Tout d'abord, pour bien entretenir la commune il fallait un bel outil, la construction d'un atelier municipal a donc été fait.
L'acquisition d'immeubles vacants a permis la création de logements locatifs.
Dans un projet plus ambitieux la construction d'une salle polyvalente, puis l'extension de la mairie et enfin un nouveau restaurant scolaire.

Le tout prenant une totale cohérence et finalité avec l'aménagement du bourg de Vadalle.
Outre le fait d'embellir le bourg, ces travaux ont permis de le sécuriser en repensant le plan de déplacement donnant la priorité aux piétons.

Aujourd'hui, afin d'apporter des services au cœur de l'ensemble des bourgs annexes, mais aussi afin de poursuivre la réhabilitation de son patrimoine bâti, la Mairie d'Aussac Vadalle souhaite aménager une résidence séniors composée de 8 logements, destinés à des personnes âgées relativement autonomes, seules ou en couple, qui ne peuvent plus, ou qui ne veulent plus, habiter chez elles parce que leur logement est devenu inadapté, parce qu'elles souhaitent sortir de leur isolement, pour habiter dans un environnement plus sécurisé.

Ce sont des appartements privatifs, adaptés aux difficultés de mobilité que rencontrent les personnes âgées.
Les résidents conserveront un espace personnel tout en profitant d'une vie en communauté.
Une salle commune sera aménagée au cœur de la résidence, des animations et des activités pourront y être organisées. Les résidents pourront y recevoir des amis ou de la famille.

Les appartements de plain-pied seront entourés d'espaces verts, un jardin partagé sera proposé pour offrir un espace d'échanges entre résidents.

Le terrain d'assiette jouxte le terrain de la salle polyvalente, la partie Nord du terrain sera réservée pour la construction de la résidence séniors, un verger communal sera planté sur la partie Sud, il sera accessible à tous afin de valoriser l'espace public, il sera un lieu de sensibilisation à l'environnement et un refuge à la biodiversité.

L'accès à la résidence séniors et la salle polyvalente seront communs afin de sécuriser l'entrée et la sortie sur la rue de la République.

Les travaux seront répartis en deux tranches :
1ère tranche de travaux : construction de 4 logements T2 (appartements 1 à 4) et d'une salle commune
2ème tranche : construction de 4 logements T2 (appartements 5 à 8)
L'ensemble des logements respectera la RE2020.

- Un écran végétal sera réalisé le long de la rue de la République, une bande végétalisée sera plantée d'arbres à moyennes et hautes tiges, d'essences locales mélangées.

- **Aménagements :**

Le projet proposé est la conséquence de l'analyse globale faite, en relation avec l'ensemble des partenaires instructeurs, par un effet de « zoom » avant, commençant par les tracés paysagers, les formes urbaines avoisinantes et enfin le parcellaire et le bâti.

Le projet global a été étudié au préalable au regard de son implantation par rapport à l'entrée de ville, afin de s'harmoniser avec l'environnement résidentiel proche.

L'ensemble du projet, l'implantation et l'orientation du bâti ont été guidés par la topographie.

Les aires de stationnement seront traitées par des revêtements perméables composés d'un système multicouche dont la structure a la capacité de retenir l'eau et de la filtrer pendant qu'elle s'infiltre :
- une couche de fondation drainante en calcaire
- une couche de finition en calcaire des carrières de Nord-Charente mise en place dans des dalles de stabilisation alvéolaires.

Les places de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite seront réalisées en béton désactivé afin de faciliter leurs déplacements. Les stationnements seront dissimulés par une végétation, au profit d'une ambiance champêtre.

Une voie douce minérale en calcaire compacté sera aménagée pour relier l'aire de stationnement aux appartements et de la résidence séniors au bourg d'Aussac-Vadalle. Ils auront une largeur de 1.50 ml, la pente sera inférieure à 5% et ils seront repérés avec une signalisation par bandes podotactiles. L'éclairage des candélabres mis en place le long des cheminements sera de 20 lux.

Les appartements seront raccordés gravitairement au réseau d'assainissement individuel commun. Celui-ci sera dimensionné selon le projet d'ensemble, comprenant la construction des 8 appartements.
Suivant le rapport d'étude d'Hydro Invest, le dispositif de traitement sera composé d'une fosse toutes eaux de 14 m³ et un filtre à sable vertical non drainé de 80 m².
Les eaux pluviales privées seront récupérées dans une citerne enterrée pour l'arrosage des espaces verts et du jardin partagé, l'excédent sera résorbé sur le terrain.
Les constructions seront raccordées aux réseaux d'eau, électricité et téléphone.

- **Composition et Volumétrie des constructions :**

Le bâti se compose de 4 bâtiments de 2 appartements chacun de volumétrie identique créant un quartier pavillonnaire en rez-de-chaussée simple.

Les volumes sont simples, les façades sont traitées en tenant compte des orientations urbaines et solaires.

- **Traitement des clôtures, végétation et aménagements :**

Un écran végétal sera réalisé le long de la rue de la République, en strates arborées à caractère naturel et composée d'essences diverses et adaptées aux expositions tels que : Chêne pubescent (voire chêne vert sur sol très superficiel en exposition sud), chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), noyer commun, érable champêtre (voire érable de Montpellier sur sol très superficiel), tilleul, charme, fruitiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaigner.

Les stationnements seront dissimulés par une végétation, au profit d'une ambiance champêtre, ces espaces végétalisés seront traités en strates arbustives afin de créer des zones complémentaires à caractère naturel, et composées de : Noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe (argile décarbonatée), viorne aubier et lantane, troène commun ; cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette, etc.

Une noue drainante sera mise en place sous la voirie pour le traitement des eaux pluviales.

L'ensemble de la surface dite « terre pleine » (zone non aménagée) sera enherbée.

NOTA :
- Fondations déterminées après sondage de sol
- Ces plans ne sont pas des plans d'exécutions
- Mesure de côte interdite sur plan

Projet :	Maître d'ouvrage :			Phase du projet	Notice
Construction d'une résidence séniors composée de 8 logements T2 et d'une salle d'activités commune Rue de la République 16560 Aussac-Vadalle	Mairie d'AUSSAC-VADALLE 61 rue de la République 16560 Aussac-Vadalle	E.U.R.L. GOUEDO Conceptions & Expertises 143, rue de Montmoreau - 16000 Angoulême Tél : 05 45 25 44 48 - olivier.gouedo@wanadoo.fr RCS 832 918 E.C.S. Angoulême Capital 20.000€	LUC LEFEBVRE ARCHITECTURE DEPUIS 1989 17200 SAINT-SULPICE DE ROYAN 06 23 32 84 15 - lucswk1@orange.fr 05 46 05 35 79	ESQ DCE APD EXE (PC) DOE	Echelle: Date: 19/09/23 Repère: PC 4

- **Signalétique routière :**

Une attention particulière sera apportée au bon fonctionnement de la circultaion avec l'aménagement de signalisation routière :
. marquage au sol + panneau « cédez le passage », à la sortie de la résidence,
. une place de stationnement sera réservée aux intervenants,
. la signalisation du parking et de l'accès de la salle polyvalente seront conservés.

- **Matériaux et couleurs :**

Les constructions de plein-pied seront réalisées en agglomérés de béton.
Les murs seront enduits dans les tons beige, finition gratté fin.

La couverture à deux pans des appartements, sera réalisée en tuiles de terre cuite demi-rondes, de teintes mélangées. La pente sera de 33 %.
Les gouttières demi-rondes et les descentes d'eau pluviales seront en aluminium.

La couverture à quatre pans de la salle d'activité, sera réalisée en couverture bac acier de type Maukatherm T iO, de teinte gris clair. La pente sera de 12 %. Cette teinte claire respecte la démarche environementale du projet, permettant la réverbération solaire et évitant ainsi la surchauffe estivale.

Les menuiseries seront réalisées en aluminium gris clair, de dimensions verticales.
L'occultation des baies et fenêtres seront réalisées par des volets roulants intégrés à la structure et non visibles de l'extérieur. Ils seront de couleur identique aux menuiseries.
Les portes d'entrée seront en aluminium, les teintes sont à déterminer.

Comme indiqué sur les vues en plans, les dimensions des ouvertures sont les suivantes :

<u>Salle d'activités</u>

. Façade Est : 3.60x2.15 ht dont 1.80x2.15ht ouvrant + 1.00x2.15 ht (porte bureau) + 1.00x2.15 ht (fixe bureau)
. Façade Sud : 3.60x2.15 ht dont 1.80x2.15ht ouvrant + 1.00x2.15 ht (fixe salle d'activités)
. Façade Nord : 1.00x2.15 ht (fixe WC) + 1.00x0.75 ht (tisanerie)

<u>Appartements</u>

. Façade Sud : 90x2.15 ht (porte d'entrée) + 2.00x2.15 ht (baie vitrée)
. Façade Nord : 90x1.35 ht (chambre) + 0.60x1.35 ht (salle d'eau)

- **Traitement des espaces libres :**

Les voies sont régulières et s'adaptent aux inflexions du terrain et au déplacement des personnes à mobilité réduite.

Les matériaux : Les matériaux de revêtement seront en accord avec les teintes dominantes naturellement présentes dans le paysage avoisinant.

Les surfaces non bâties des parcelles seront engazonnées et plantées d'arbres à hautes tiges et d'arbustes d'essences locales voir paragraphe ("Traitement des clôtures, végétation et aménagements")

- **Réseaux :**

Les éclairages publics seront réalisés par le SDEG 16. L'éclairage urbain sera pensé en adoptant une démarche englobant les intérêts écologiques, l'efficacité énergétique, l'économie financière mais aussi la santé et le bien-être des habitants ; dans le respect de la trame noire.

L'éclairage concernera les espaces où la visibilité sera indispensable, tels que les cheminements qui seront balisés, de l'aire de stationnement jusqu'aux appartements. L'éclairement minimum de 20 lux respectera la règlementation d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Cet éclairage sera équipé de détecteurs et d'une horloge crépusculaire.

L'éclairage du parking se fera par des candélabres, orientés vers le sol. La puissance d'éclairement sera adapté au besoin. Cet éclairage sera équipé de détecteurs et d'une horloge crépusculaire.

Les constructions seront raccordées aux réseaux d'eau, électricité et téléphone.

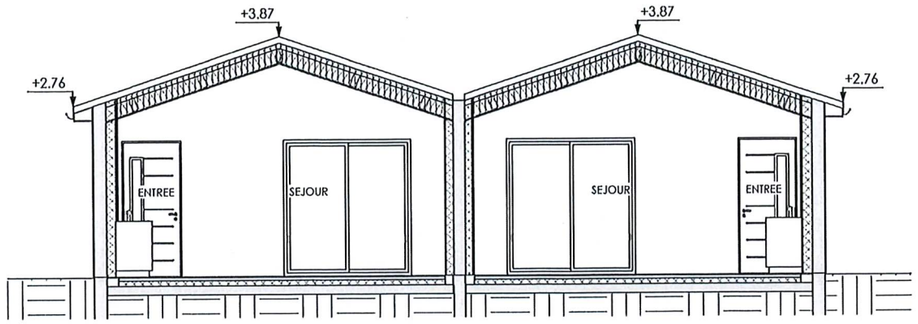
- **Divers :**

La voirie de la salle polyvalente est adaptée au passage des véhicules de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.
Une aire de stockage des conteneurs des ordures ménagères sera aménagée à proximité de l'aire de stockage existante de la salle polyvalente afin de réduire leur impact visuel.

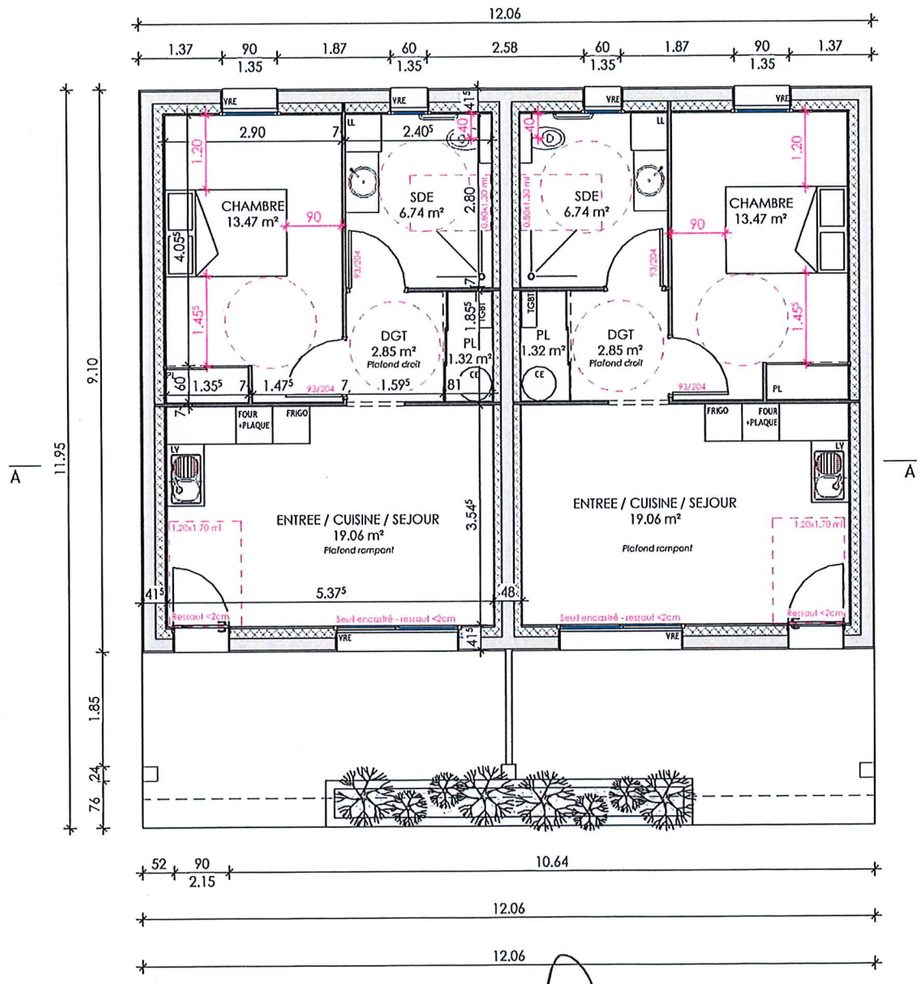
Ainsi réalisé, le projet s'intègrera dans son environnement, par son aspect architectural, les matériaux et les couleurs choisis, il s'insérera au mieux dans le paysage.

NOTA :
- Fondations déterminées après sondage de sol
- Ces plans ne sont pas des plans d'exécutions
- Mesure de côte interdite sur plan

Projet :	Maître d'ouvrage :			Phase du projet	Notice
Construction d'une résidence séniors composée de 8 logements T2 et d'une salle d'activités commune Rue de la République 16560 Aussac-Vadalle	Mairie d'AUSSAC-VADALLE 61 rue de la République 16560 Aussac-Vadalle	E.U.R.L. GOUEDO Conceptions & Expertises 143, rue de Montmoreau - 16000 Angoulême Tél : 05 45 25 44 48 - olivier.gouedo@orange.fr N° R.C.S. Angoulême Code N.A. 7010Z	LUC LEFEBVRE ARCHITECTURE DEPUIS 1989 17200 SAINT-SULPICE DE ROYAN 06 23 32 84 15 - lucswk1@orange.fr 05 46 05 35 79	ESQ DCE APD EXE (PC) DOE	Echelle: Date: 19/09/23 Repère: PC 4.1



Coupe AA
Ech : 1 : 100



APPARTEMENTS 1 et 2

SURFACE PLANCHER TOTALE : 88.80 m²

SURFACE HABITABLE APPT 1: 43.44 m²

SURFACE HABITABLE APPT 2: 43.44 m²

Le Maire,
Gérard LIOT

RDC
Ech : 1 : 100

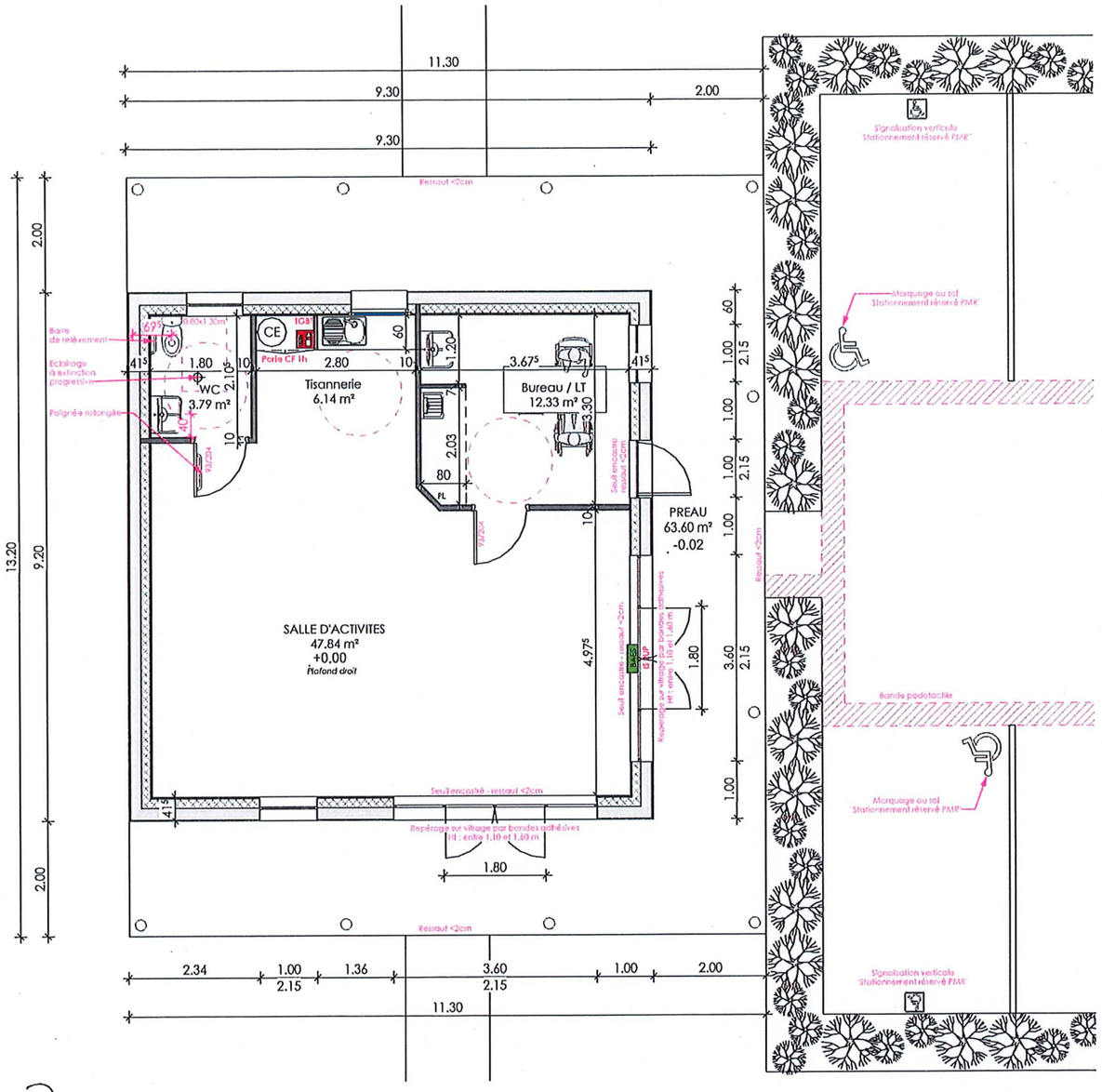
LUC LEFEBVRE ARCHITECTURE
23 RUE GUSTAVE EIFFEL - LA QUEUE DE L'ANE
17200 SAINT-SULPICE DE ROYAN
SIRET 34[illegible] 21 00079 - NAF 7111Z

NOTA :
- Fondations déterminées après sondage de sol
- Ces plans ne sont pas des plans d'exécutions
- Mesure de côte interdite sur plan

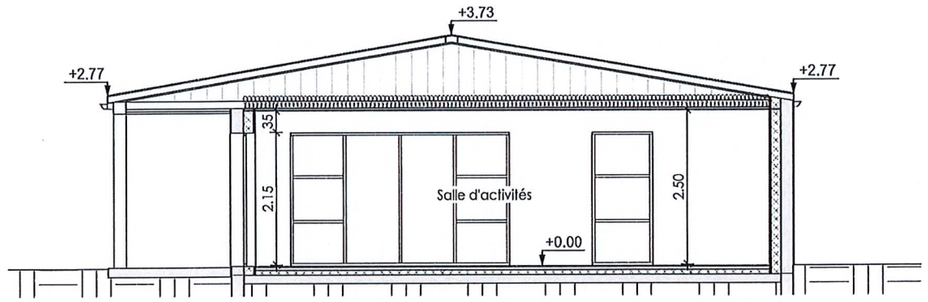
Projet :	Maître d'ouvrage :			Phase du projet	Coupe - Vue en plan Appartements
Construction d'une résidence séniors composée de 8 logements T2 et d'une salle d'activités commune	Mairie d'Aussac-Vadalle 61 rue de la République 16560 Ausac-Vadalle	E.U.R.L. GOUEDO Conceptions & Expertises 143, rue de Montmoreau - 16000 Angoulême Tél : 05 45 25 44 49 - olivier.gouedo@orange.fr	LUC LEFEBVRE ARCHITECTURE DEPUIS 1989 17200 SAINT-SULPICE DE ROYAN 06 23 32 84 15 - lucswk1@orange.fr 05 46 05 35 79	ESQ / DCE APD / EXE PC / DOE	Echelle: 1 : 100 Date: 19/09/23 Repère: PC

SURFACE DE PLANCHER : 70.96 m²

SURFACE UTILE : 70.10 m²



RDC salle commune
Ech : 1 : 100



COUPE AA
Ech : 1 : 100

Le Maire,
Gérard LIOT

NOTA :
- Fondations déterminées après sondage de sol
- Ces plans ne sont pas des plans d'exécutions
- Mesure de côte interdite sur plan

Projet :	Maître d'ouvrage :			Phase du projet	Vue en plan Salle d'activités
Construction d'une résidence séniors composée de 8 logements T2 et d'une salle d'activités commune	Mairie d'Aussac-Vadalle 61 rue de la République 16560 Ausac-Vadalle	E.U.R.L. GOUEDO Conceptions & Expertises 143, rue de Montmoreau - 16000 Angoulême Tél : 05 45 25 44 45 - olivier.gouedo@orange.fr	Luc Lefebvre Architecture depuis 1989 17200 SAINT-SULPICE DE ROYAN 06 23 32 84 15 - lucswk1@orange.fr 05 46 05 35 79	(ESQ) DCE APD EXE PC DOE	Echelle: 1 : 100 Date: 19/09/23 Repère: PC / AT 8