

NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET PRÉSENTANT LE PROJET

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

Le terrain du projet est situé sur la commune de Le Palais à Belle-île en Mer.
L'accès au site se fait au Sud via la rue Andrestol.

Le terrain présente une déclivité Ouest/Est, il accueille les équipements du centre de vacances de VVF comprenant 3 grands ensembles de bâtiment objets du projet :

En entrée de site au Sud, une longère regroupe les logements des saisonniers. Elle comprend un corps principal composé de 4 bâtisses accolées auxquelles s'ajoutent 2 appentis en pignons Est et Ouest.

Au coeur du site se trouve le bâtiment central. Plusieurs volumes agglomérés, au fil des années, le constituent comprenant l'accueil, les services de restauration et les logements du personnel.

Enfin disséminés sur la moitié Nord, les 80 gîtes couplés par deux ,destinés aux vacanciers . Différents équipements complémentaires se trouvent à proximité du bâtiment central (piscine, équipements techniques, aire de stationnement avec une ombrière de panneaux photovoltaïque, aire de jeux extérieurs, un préau). Par ailleurs des cheminements de bitume pour piétons & véhicules irriguent le site.

Le reste de la parcelle s'inscrit dans les paysages typiques de l'île, prairies/champs alternant avec des parties semi-boisées.

2- Présentation du projet

> Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Le projet porte sur la restructuration/rénovation du bâtiment central, la rénovation de la longère et des gîtes.

La relocalisation de l'accueil au nord du bâtiment central nécessite la création d'un cheminement PMR depuis les stationnements dédiés avec un parvis de réception pour y accéder.

Concernant les gîtes, un drainage périphérique de chaque ensemble de gîtes avec un ou deux puits d'infiltration par groupement de gîtes est prévu, cela pour remédier aux problèmes de remontées d'humidité par le dallage du sol des gîtes. Ce principe de gestion douce des eaux pluviales a été privilégié (plutôt qu'une système de canalisations), afin d'impacter le site au minimum, en profitant des capacités d'infiltration du sol.

Les eaux usées des 80 gîtes et du bâtiment central sont et resteront collectées en gravitaires jusqu'au Nord Est du gîte 25 puis jusqu'au poste de refoulement situé à l'Est du terrain. Ce poste de refoulement existant évacue les eaux usées par une canalisation sous pression jusqu'à l'entrée du site et ensuite jusqu'à la station d'épuration du secteur. Cette partie du projet est de type assainissement collectif actuellement et le restera. Un chemisage partiel des canalisations EU est prévue dans le cadre des travaux pour remédier aux désordres constatés . Travaux réalisés sans réaliser de tranché, depuis les regards existants. Une conduite trop abîmée sera remplacée ,

Concernant la longère, l'assainissement non collectif existant est situé au nord de la longère, en zone Ns du PLU. Il est ancien et non conforme présentant un risque environnemental . Le branchement sur la conduite de refoulement du site n'est pas possible (profondeur et sous pression). Nous proposons par conséquent de conserver le même emplacement pour l'assainissement non collectif . La longère n'a pas de terrain dans la zone N , la limite de propriété étant situé au Sud de la longère. Le système d'assainissement non collectif sera positionné en lieu et place de l'ancien, à savoir au nord de la longère . La zone d'épandage est prévues à 13 mètres de la façade Nord de la longère dans une zone sans arbre en bas de pente du terrain.

L'assainissement a été dimensionné pour un nombre d'utilisateurs (personnel du VVF) inchangé par rapport à l'assainissement existant.

Afin de résoudre des problèmes d'humidité du dallage de la longère, le projet prévoit en outre la mise en place d'un drainage périphérique des eaux pluviales et la récupération des eaux de toitures, orientées vers un puits d'infiltration situé en partie basse du terrain, pour une gestion douce et peu impactante.

> Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Il n'est pas prévu de constructions nouvelles, seules des modifications et reprises ponctuelles de façades sont prévues sur les bâtiments existants. Sur le bâtiment central , l'escalier extérieur béton d'accès au logement du personnel sera démolé et reconstruit en façade Est de manière à être moins visible. Les travaux extérieurs sur les gîtes se limiteront au remplacement des châssis de toit par des modèles plus performants et de taille légèrement plus grande.

Au dessus de système d'assainissement de la longère, la terre végétale retirée pour les travaux sera remise en place et un semis de prairie identique à l'existant sera réalisé.

> Comment sont traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ?

Aucune intervention n'est prévue en limite de terrain. Les dispositions existantes sont inchangées.

> Quels sont les matériaux et couleurs des constructions ?

S'agissant des bâtiments modifiés dans le cadre du projet :

- pour de la longère, il est prévu le remplacement de certaines menuiseries . Les portes existantes ou remplacées seront en bois peint, les fenêtres existantes ou remplacées seront en aluminium laqué de la même couleur (couleur gris Lomé CH21151).

L'enduit blanc des façades sera ponctuellement repris au niveau des fissures ; chacune des 4 bâtisses composant le corps principal se distinguera par un encadrement des menuiseries de teinte différente suivant le nuancier de la commune de Le Palais (teinte ocre 71110, teinte bleu 75100, teinte rouge 72214, teinte bleu cannebière CH10F28). Par ailleurs, des reprises ponctuelles sont prévues sur les couvertures ardoise à 2 pans et certains châssis de toiture sont remplacés (type velux avec meneau monument historique et stores intérieurs). Les couvertures des 2 appentis en plaques de fibro-ciment seront remplacées par des couvertures bac acier façon "ourlets zinc", coloris gris prépatiné .

- pour les gîtes, il n'est pas prévu d'intervention sur les enduits existants (teinte blanc ou saumon existante) ; une réfection ponctuelle des couvertures ardoises est programmée avec remplacement des châssis de toiture existants comme déjà évoqué.

- concernant le bâtiment principal, les enduits blancs de façade sont conservés, il n'est pas prévu de ravalement. Les tympans et couvertures ardoises existants sont conservés avec des reprises ponctuelles suivant l'état des couvertures et le remplacement des châssis de toiture, la création de menuiseries d'accès aux locaux techniques sous rampants. Dess pare-vues en métal déployé laqué RAL 7036 viendront masquer les quelques équipements techniques qui ne peuvent pas être positionnés dans le bâtiment.

En façade, certaines menuiseries seront remplacées suivant les nouveaux usages du bâtiment ou de leurs vétustés : par des menuiseries aluminium laquées coloris RAL7022 "gris terre d'ombre" pour différencier le nouvel accueil du reste du bâtiment, ou par des menuiseries aluminium coloris blanc pour les autres, dans la continuité de ce qui avait été initié précédemment (les menuiseries existantes conservées sont de teinte blanche ou bleue). En poutour des hauts de murs de façades, sous les égoûts de toiture, formant des chaînages périphériques, se trouvent des poutres bois existantes, habillées pour partie de panneaux de teinte bleue, et pour partie laissées brutes. Elles seront toutes ré-habillées par des capotages aluminium de coloris RAL 7022 (gris anthracite) dans un souci d'homogénéité visuelles et de protection aux intempéries. Par ailleurs, pour indentifier le volume intégrant le nouvel accueil, il est prévu la pose d'un bardage bois huilé de teinte sombre, pose verticale à claire voie. Il servira de support à la signalétique (logo de VVF).

> Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Le nouveau parvis d'accès au bâtiment central ainsi que le nouveau cheminement permettant l'accessibilité PMR jusqu'à l'accueil seront réalisés en pavés béton à joints drainants pour permettre une infiltration des eaux pluviales. Les espaces autour de ce nouvel aménagement d'entrée seront replantés par de l'herbe et des végétaux locaux, résistants naturellement et nécessitant peu d'entretien. Il est prévu également la réfection d'une partie des cheminements en enrobé existants d'accès aux gîtes et la création d'un accès PMR à l'un d'eux.

Le reste des espaces libres du centre de vacances ne sont pas impactés par les travaux envisagés.

> Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement?

Les accès actuels au centre sont conservés, tant pour les véhicules que pour les piétons.

Le nouvel accès des vacanciers au bâtiment central est l'occasion de créer un cheminement PMR conforme à la norme , depuis les stationnements dédiés jusqu'au parvis de réception de l'accueil.

L'escalier d'accès à la piscine existant sera remplacé .

Une place de stationnement PMR complémentaire est créée à proximité de ce nouveau cheminement d'accès, les trois places existantes seront quant à elles mieux identifiées par des marquages horizontaux et verticaux.

Il n'est pas prévu de travaux sur la route existante d'accès entre la longère et le bâtiment central.

RÉHABILITATION DU VILLAGE VACANCES VVF DE BELLE-ÎLE-EN-MER

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCI VVF BELLE-ILE VACANCES - 72 Av. Pierre Mendès France - 75013 PARIS

TEL: 06 82 66 27 67 - MAIL: froubeyrie@vvfvillages.fr

[ENTRE-SOLS]
ATELIER D'ARCHITECTURE

[ENTRE-SOLS] ATELIER D'ARCHITECTURE - 21 RUE DULISCOUËT - 56100 LORIENT

TEL: 02 97 89 19 84 - MAIL: atelier@entre-sols.com

NOTICE DISCRITIVE

14-11-25

1