



PC6-1 INSERTION PROJET DEPUIS LA RUE DES AUBEPINES - FUTURE ENTREE PRINCIPALE



PC6-2 INSERTION PROJET DEPUIS LA RUE DU GENERAL CHARETTE - EXTENSION PRINCIPALE EN R+1



PC7-1 PHOTO ENVIRONNEMENT PROCHE - RUE DES AUBEPINES



PC7-2 PHOTO ENVIRONNEMENT PROCHE - RUE DU GENERAL CHARETTE



PC8-1 PHOTO ENVIRONNEMENT LOINTAIN - RUE DE LA VIOLIERE



PC8-2 PHOTO ENVIRONNEMENT LOINTAIN - RUE DU GENERAL CHARETTE

PC4 - NOTICE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1- ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le terrain objet de la demande de permis est situé au centre de la commune de Saint-Etienne-du-bois.
Il est déjà occupé par l'Ehpad Le Colombier, un bâtiment de style traditionnel, de plain-pied, avec des toitures tuiles, et est soumis au règlement de la zone UL du PLU-H Vie et Boulogne.
L'environnement urbain est plutôt pavillonnaire. On retrouve à proximité immédiate quelques maisons de plain-pied et une maison en R+1 le long de la Rue de la Violère, côté Ouest. Côté Est, l'Ehpad jouxte le cimetière, séparé par une clôture palplanche. Au Sud, la Rue du Général Charette bordée d'arbres de hautes tiges et au Nord, la rue des Aubépines également bordée d'arbres et un bois.
Le terrain dispose actuellement de 2 accès. Un depuis la Rue du Général Charette desservant un petit parking et l'aire de service et rejoignant la Rue de la Violère. Et l'autre depuis la Rue des Aubépines et desservant un autre petit parking à l'arrière du bâtiment.
Le terrain n'est pas clôturé et dispose de nombreux espaces verts de promenade.

2- PRESENTATION DU PROJET

Différentes extensions permettront d'agrandir la capacité de l'Ehpad qui passera de 40 à 99 chambres et permettra d'accueillir les résidents de l'Ehpad de Pallau.
Une première extension en R+1, avec des volumes reprenant le langage architectural de grandes maisons successives, se développera le long de la Rue du Général Charette. Ces volumes alterneront toitures tuiles et toits terrasses. L'effet sera accentué par une alternance de matériaux, avec les volumes en toits terrasses en prémurs béton blancs et les volumes en toitures tuiles avec des pignons en débord habillés de bois et des chantres en prémurs béton blanc. Les avancées de toiture et les auvents permettront de protéger les façades Sud du soleil.
Cette extension comprendra également un volume à RDC abritant les cuisines et la salle-à-manger principale. Elle sera reliée au bâtiment existant par une galerie largement vitrée sur des jardins intérieurs. Cette galerie épousera la forme en arc de cercle de l'existant et sera traitée en MOB et bardage bois vertical, tantôt sous des toits tuiles, tantôt en toiture légère à faible pente avec acrotères.
Une deuxième extension permettra d'agrandir le pôle soins. Elle se fera dans le prolongement de l'arc de cercle actuel.
En réponse à celle-ci, une troisième extension en MOB viendra créer un pôle administratif et une nouvelle entrée. L'ensemble sera traité en toiture tuiles avec bardage vertical bois et lames brises-vues blanches. L'entrée, largement vitrée avec une toiture zinc, viendra faire la jonction des deux volumes.
Une quatrième extension au Nord vient agrandir l'aile d'hébergement existante. Elle reprend le même principe architectural: des volumes blanc avec toits tuiles et des volumes en bardage bois.
Une cinquième extension, en bardage bois, permettra de relier les deux ailes existantes et abritera une seconde salle-à-manger et son office-relais.
Une sixième extension viendra se lover à l'arrière pour accueillir les locaux du personnel et un local 2 roues sera créé à proximité. Elles seront elles aussi en bardage bois.
Certaines parties de l'Ehpad actuel seront réaménagées pour accueillir une unité UPAD, un PASA et des locaux d'animation et de rangements.

a/ Aménagement du terrain

Un nouveau parking sera créé au Nord-Ouest de la parcelle, avec un accès depuis la Rue des Aubépines.
Côté Sud, l'accès depuis la Rue du Général Charette sera repris et reprofilé pour créer l'accès logistique aux cuisines et à la lingerie.
Les espaces verts aux abords de l'Ehpad actuel seront majoritairement conservés.
Art. UL2 - L'accès sur la Rue du Général Charette sera conservé pour l'accès logistique/livraison. L'accès principal public sera déporté sur la Rue des Aubépines. L'accès existant sur cette rue sera conservé comme accès de livraison. Un deuxième accès près du transit existant sera créé pour desservir le nouveau parking visiteurs. Le troisième accès par la Rue de la Violère sera maintenu pour accéder à un petit parking d'appoint, proche de l'entrée et du pôle soins.

Tous les réseaux nécessaires à la construction seront raccordés au réseau public (eaux potable, eaux usées, eaux pluviales, EDF et Telecom). De nouveaux branchements ELEC et AEP seront à prévoir, ainsi que de nouvelles antennes EU et EP sur la Rue du Général Charette et la Rue des Aubépines.
De nouveaux locaux déchets seront prévus dans les extensions et accessibles depuis les cours de livraisons.

b/ Implantation des volumes

Art. UL3 - L'extension principale côté Rue du Général Charette sera implantée en retrait de la voie, avec un minimum de 6m au plus proche, permettant ainsi de conserver les arbres le long de la route.
Art. UL4 - Les extensions seront construites en retrait des limites séparatives. Le règlement ne précise pas de minimum en zone UL, cependant l'extension principale sera au minimum à 4m85 de la limite séparative la plus proche pour un bas de pente à 7m08nt.
Art. UL5 - La hauteur des constructions n'est pas réglementée. Les extensions restent toutefois dans des gabarits de hauteur proche de l'habitat environnant, avec des petites extensions de plain-pied et la grande extension en R+1 avec des bas de pente à 7m09 et des acrotères à 6m92.

c/ Aspect extérieur.

Art. UL6 - Les extensions seront traitées dans une alternance de volumes enduits ou peints blanc et brique et de volumes en bardage bois vertical. Les façades seront en maçonnerie, béton ou en ossature bois selon les cas.
Les toitures seront à deux pentes en tuiles romane canal ton mêlé atlantique ou en toiture terrasse avec étanchéité gris clair ou végétalisée. Les toitures tuiles de l'extension principale seront équipées de panneaux photovoltaïques de coloris standard bleu/noir. 1 versant sur 2 sera équipé de 20 panneaux équivalent à 8.3kWc, soit un total de 120 panneaux (6x20). Des panneaux solaires ECS seront également mis en place sur le toit de l'extension du personnel.
Les menuiseries seront en PVC et alu blanc, ainsi que les descentes ep, garde-corps et couvertines.
Seul le jardin de l'unité UPAD sera clôturé par des panneaux en maille rigide d'1m50ht coloris gris RAL 7030, doublés d'une haie.

d/ Stationnements

Art. UL8 - Le nombre de stationnement a été défini selon les besoins de l'établissement. Il existait seulement 34 places avant travaux. Le projet en prévoit 75 au total, réparti comme suit :
-31 places sur le parking visiteurs nouvellement créé rue des Aubépines, dont 2 PMR.
-7 places depuis la Rue de la Violère (3 pour le personnel et 4 pour les visiteurs dont 1 PMR et 2 places ambulances) reprenant les 4 anciennes places existantes sur cette rue.
-19 places personnel, en liaison avec l'ancienne entrée rue des Aubépines et en continuité du parking visiteurs, reprenant les 11 anciennes places existantes pour le personnel.
-12 places pour le personnel avec 1 PMR dans l'angle Ouest de la parcelle, dont 8 anciennes places existantes.
-6 places pour le personnel de cuisine le long de l'accès logistique reprenant 6 des anciennes places existantes à cet endroit.

-L'équipe personnel sera constituée d'environ 80 personnes fonctionnant en 2 équipes + une équipe restrainte de nuit. Les 3 parkings réservés au personnel comptabilisent 40 places (3+19+12+6).
- Le nombre de résidents sera de 99. Les besoins pour ce genre d'établissement peuvent être estimés à 1 place visiteur pour 3 résidents, soit 33. Entre le grand parking créé et le parking de proximité, 35 places visiteurs seront créées.

Du stationnement pour les 2 roues sera également prévu. 7 places à l'air libre avec arceaux près de l'entrée principale et 12 places dans un local fermé pour le personnel sur l'arrière.

e/ Espaces Libres et plantations

Art. UL7 - Les espaces libres et jardins seront paysagers et enherbés. Le toit des nouvelles cuisines sera végétalisé. Les nouveaux parkings seront perméables avec un système type Ecovegetal mousse/pavés.
Les arbres présents sur le site seront conservés au maximum, y compris ceux le long des rues du Générale Charette et rue des Aubépines. Seuls ceux sur l'emprise des extensions seront abattus. Quelques arbres seront replantés aux abords des parkings créés et dans les jardins intérieurs.
Les cheminements existants en enrobé seront conservés au maximum et complétés. De nouveaux cheminements piétons seront créés aux abords des parkings et dans les jardins créés. Au vu de la population accueillie, ils seront traités en béton désactivé pour plus de stabilité.
Une liaison piétonne sera recréée entre la Rue du Général Charette et la rue de la Violère ou des Aubépines à travers l'aménagement d'un parc arboré ouvert.



N°	Description	Date

PERMIS DE CONSTRUIRE

CIAS VIE ET BOULOGNE
24, rue des Landes
85170 LE POIRE SUR VIE

**EXTENSION ET REHABILITATION EHPAD
LE COLOMBIER**

2, rue de la Violère - 85670 SAINT ETIENNE DU BOIS

Vie et
Boulogne

communauté
de communes

VENDEE
EXPANSION

le cœur d'être avec vous

NOTICE-PHOTO-INSERTION PC4-PC6-PC7-PC8

Essentiel
Architectes et ingénieurs associés
17 rue des Champs de Mars - 85000 Nantes
Tél : 02 51 51 51 51 - 02 51 51 51 51
www.essentiel-architectes.com

ECB
BES
CGC

LE FONCTIONNAIRE
DES CHARGES
CIVILES

AREST
ARCHITECTES
ET INGENIEURS

E2CT

Date de 1ère diffusion : 16/09/2024
REF :
ECH :
N°PLAN

P3-1