



BHR308 & 309 POLE PSYCHIATRIQUE & LOGEMENTS COLLECTIFS AIGUILLON CONSTRUCTION

29120 – PONT L'ABBE

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE PC4 - NOTICE DE PRESENTATION

25 OCTOBRE 2022



**Congrégation
Saint Thomas de Villeneuve**
52, boulevard d'Argenson
92200 NEUILLY SUR SEINE



Hôtel-Dieu de Pont-l'Abbé
Centre hospitalier et Maison de retraite



HOSPITALITÉ
Saint-Thomas de Villeneuve

HSTV Hôtel-Dieu de PONT L'ABBE
Rue Roger Signor
29120 PONT L'ABBE

Maitre d'œuvre :



BLEZAT SAS
10, rue Ouessant – ZA du Pontay
35760 – SAINT GREGOIRE
Tél : 02.99.85.26.58
Fax : 02.99.85.22.23
blezat.rennes@blezat.atrrix.group

BET Structure



ALPHA INGENIERIE
20, rue de Vergéal
35740 PACE
Olivier de Pontarcy
Ingénieur Structure
contact@alpha-ing.fr

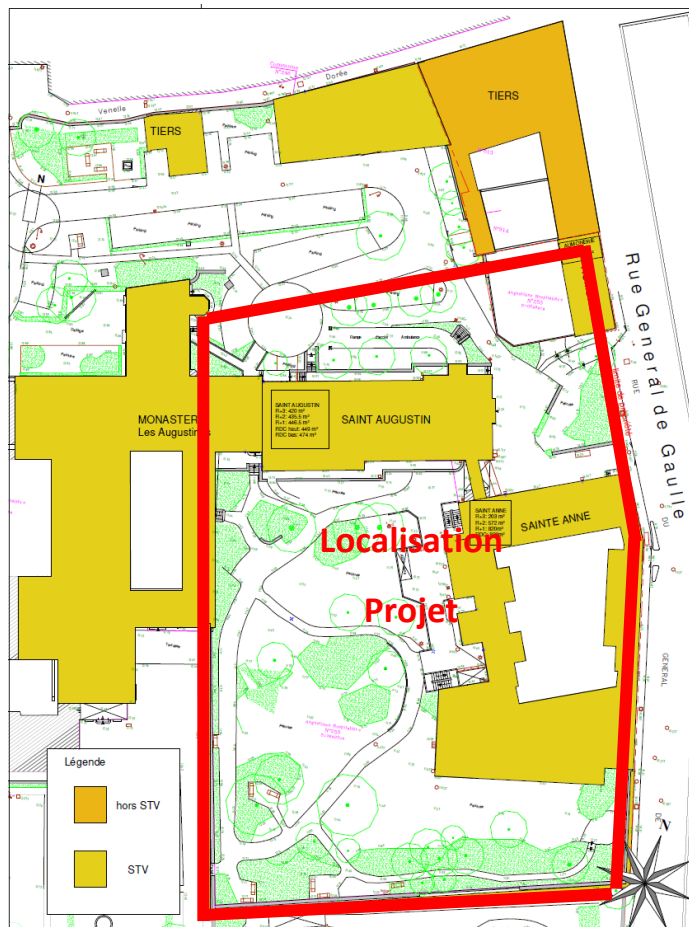
BET Fluides



ITEF Conception
10, rue Ouessant – ZA du Pontay
35760 – SAINT GREGOIRE
Tél : 02.23.21.00.44
Fax : 02.23.21.00.33
itf@itefconception.com

La présente demande de permis de construire concerne la réalisation d'une extension de l'Hôtel-Dieu d'un pôle psychiatrique ainsi que de la réalisation de 46 logements collectifs locatif social. Situé rue du général de Gaulle, 29120 POINT L'ABBE ce projet s'implantera en remplacement des bâtiments Saint-Augustin et Saint-Anne.

1.1 L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DES ABORDS



Le projet se situe sur une partie du terrain de l'Hôtel-Dieu de PONT L'ABBE appartenant à la Congrégation des sœurs hospitalières de Saint-Thomas de Villeneuve. Le terrain dispose de trois bâtiments existants. Saint-Augustin, Saint-Anne et l'aumônerie situés le long de la rue du Général de Gaulle. Le bâtiment a été construit dans les années 60, aujourd'hui en mauvais état il ne répond plus aux besoins des équipes soignantes de l'Hôtel-Dieu. L'aumônerie n'est plus occupée depuis des années du fait de son état déplorable. Le bâtiment Saint-Anne est quant à lui toujours en fonction mais dans un état vétuste et n'est plus adapté aux besoins des équipes soignantes ainsi que des résidents. La parcelle comporte entre le bâtiment Saint-Anne et le jardin privé du monastère un petit parc arboré aujourd'hui peu utilisé.

Situé le long de la rue du Général de Gaulle, l'implantation des bâtiments offre une vue esthétique et urbanistique peu appréciable sur la ville. En effet le bâtiment Saint-Anne s'implante le long de la rue via une façade aveugle.



*Façade rue Général de Gaulle
bâtiment Saint-Anne*

Il existe également une petite porte en bois permettant d'accéder au reste du site de l'Hôtel-Dieu. Cependant la porte n'étant pas visible, il est difficile de parler d'un accès véritable.



*Porte d'accès au site de
l'Hôtel-Dieu.*

1.2 PRESENTATION DU PROJET

1.2.1 L'aménagement du terrain

L'implantation des projets nécessite pour des questions d'accessibilité, d'usage et de vues, des terrassements modérés. L'idée étant de suivre au maximum la déclivité naturelle du terrain. Son niveau de référence est celui de la route du Général de Gaulle. La route étant en pente, le projet de logements se situera au niveau 0 à 10,5 NGF. Tandis que le Pôle Psychiatrique se situera à 9,70 NGF. Le deuxième bâtiment de logements en arrière de parcelle se situera en son RDC à 1.5 m au-dessus du niveau de la rue.

Etant en bordure de route, nous aurons la possibilité de créer des voiries directes pour les futurs habitants ou patients de ces projets.

1.2.2 L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles

Les bâtiments situés sur les deux terrains sont détruits.

La forme du projet de logements se divise en deux volumes (Bâtiment A et B). L'implantation du bâtiment A découle d'une réflexion prenant en compte l'axe de la rue ainsi que de l'ensoleillement. Il existe une double ligne directrice dans la conception des bâtiments de logements. Un axe NORD/SUD pour permettre à tous les logements de bénéficier d'un ensoleillement direct à un moment donné dans la journée pour respecter les ambitions de la nouvelle réglementation environnementale RE2020 et un axe parallèle à la rue pour respecter le règlement d'urbanisme.

Le pôle psychiatrique vient quant à lui s'implanter tout autour de sa surface d'implantation afin d'être compact pour faciliter les accès et les connexions aux divers réseaux existants.

En termes de volumétrie, le pôle psychiatrique se veut compact et fonctionnel dans son usage.

Les deux bâtiments de logements sont eux pensés pour à la fois implanter un nombre de places de parking suffisant sans impacter l'environnement et respecter l'aspect privé du jardin du monastère situé à l'arrière.

C'est pour cela que le bâtiment B a été conçu en R+1 avec un attique orienté EST pour éviter tout vis-à-vis.

Nous avons également réalisé un retrait de 1,5 m de la chaussée afin de respecter la demande des services d'urbanisme pour un éventuel élargissement de la chaussée dans le futur.

Nous avons donc un premier bâtiment (A) de trois étages qui fait face à la rue, puis un second (B) de deux étages en retrait de la route permettant d'offrir aux habitants un parc paysagé en son centre.

Ces logements seront délimités au Sud par une voirie donnant sur un carport permettant aux habitants du bâtiment B de se garer au Nord par une voirie pompier laissant accès en cas de besoin au Pôle Psychiatrique.

Le bâtiment A est composé en son rez-de-chaussée d'un parking permettant aux habitants de stationner leur véhicule. Aux niveaux supérieurs, le bâtiment se compose de 22 logements offrant des T1, T2, T3 et T4. Ayant un dénivelé au centre de ce parc, le bâtiment B lui offre dès son rez-de-chaussée des logements allant du T2 au T3. En ce qui concerne le dernier étage du bâtiment, nous proposons un attique aménagé d'une salle polyvalente pour les habitants et des studios T1.

Ce projet sera délimité visuellement par la plantation d'arbres entre les bâtiments de logements et celui du pôle psychiatrique afin de respecter la vie des patients comme des habitants.

Le Pôle Psychiatrique que nous souhaitons réaliser est accessible par la rue principale sous une des ailes du bâtiment. Cet accès amenant au cœur du projet offre un parking afin d'y déposer les patients. Ce bâtiment de trois étages est composé d'une aile face à la rue où se trouve les chambres des patients tandis que le reste du pôle se compose de salles d'activités, restauration, bureaux médicaux et locaux divers.

Pour une offre de soin complémentaire et de qualité, il nous a été également demandé de réserver un espace paysager situé le long du mur en pierre délimitant le terrain du projet avec le jardin du monastère pour réaliser un parcours de motricité à destination du SSR nutrition. Cet espace fera l'objet d'un aménagement paysager futur.

1.2.3 Le traitement des constructions, clôtures, végétalisations ou aménagements en limite de terrain

Le choix des clôtures s'est porté sur de la ganivelle. Cette clôture sera doublée d'une haie et ce afin de délimiter les habitations du Pôle Psychiatrique ainsi que de la route.

Une grande partie des arbres sera abattue, c'est pourquoi nous planterons de nouveaux arbres sur le projet afin de réaliser une barrière visuelle entre les deux projets ainsi que de paysager le parc.

Des parterres de plantes seront réalisés au-devant de l'entrée du bâtiment A donnant vue sur la rue. Ces parterres de fleurs auront l'aspect de ceux que l'on retrouve au-devant des maisons environnantes tout en apportant des assises aux passants et afin de créer une véritable délimitation entre l'espace public et l'espace privé.

Une nouvelle voirie d'accès pompiers sera créée entre les bâtiments afin d'optimiser la sécurité du site.

1.2.4 Les matériaux et les couleurs de construction

Afin de créer une continuité avec le mur d'enceinte en pierre existant et se prolongeant le long de la rue du Général de Gaulle au Sud, il est proposé d'utiliser un revêtement d'aspect pierre se rapprochant le plus possible de l'existant en partie RDC du bâtiment A. Le RDC étant le parking du projet cela permet de créer la différenciation entre les étages de logements et celui du parking. Les étages seront enduits blanc et agrémentés de parement pierre en bande verticale afin de donner un rythme dynamique ainsi qu'un aspect différent du pôle psychiatrique afin de bien marquer la différence d'usage entre les deux projets. Des bow-windows en zinc couleur gris anthracite seront situés au sur la façade Sud avec des fenêtres orientées vers la rue plutôt que directement sur la parcelle. L'idée étant de créer une certaine intimité entre les deux parcelles. Afin de dynamiser l'image du bâtiment, les menuiseries et les garde-corps de celui-ci seront en aluminium RAL 7016 gris anthracite afin de contraster le blanc de la façade.

Une attention sera portée à la toiture du soubassement qui sera végétalisée et ce afin de conserver une esthétique visuelle pour les résidents des bâtiments situés autour.



Insertion bâtiment A (logement) le long de la rue du Général de Gaulle.

Pour le bâtiment B, nous gardons ce principe de trame rectiligne tout en restant en enduit blanc. Pour rappeler le bardage en zinc des bow-windows nous souhaitons faire l'attique en zinc couleur vert pigmento lichen, une couleur plus naturelle qui s'accordera parfaitement avec les futurs arbres plantés. Les menuiseries et garde-corps seront également RAL7016 gris anthracite.

Le Pôle Psychiatrique aura un soubassement principalement réalisé en béton matricé lasuré d'une couleur se rapprochant de celle de la pierre. Toutefois le mur situé face à la rue sera également en parement pierre afin de donner une continuité au projet des logements. Le haut des façades sera fait en enduit blanc et zinc couleur gris anthracite dans l'idée de faire un rappel aux logements et aux différentes réalisations récemment faites sur PONT L'ABBE. (Rénovation aile Ouest de l'Hôtel-Dieu ; Résidence du Prat)



Insertion bâtiment du pôle psychiatrie le long de la rue du Général de Gaulle.

1.2.5 Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer

Les espaces libres seront engazonnés, paysagés et plantés d'arbres. N'ayant aucune restriction sur cette zone concernant le traitement des espaces verts, notre seule volonté est de continuer à embellir les divers espaces paysagers.

L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, constructions et aux aires de stationnement

Un parking est créé au centre du pôle psychiatrie dans une cour intérieure comportant 15 places pour véhicules ainsi que quelques places motos/vélos. L'accès se fait via un porche suffisamment haut pour permettre l'accès aux engins de secours. Une deuxième voie est créée le long de la façade Sud du pôle psychiatrie afin de répondre aux demandes du SDIS en matière d'accessibilité en cas d'incendie.

L'accès à la partie logement se fera via deux accès. Un en partie Nord et un en partie Sud afin de permettre aux véhicules de sortir en circulant en sens unique s'ils le souhaitent. Le deuxième accès en partie Sud du projet permettra également de créer un accès pompiers au bâtiment B situé en arrière de parcelle.

Le projet comportera une place de parking par logement à savoir : 46 places dont 5% PMR.