



BROCHURE SYNTHÉTIQUE



CONSTRUCTION EHPAD BEAU SOLEIL

Etablissement médico-Social

OCTOBRE 2024

Brochure synthétique

ZA Les Forts – 38 rue de Paris – 28500 CHERISY
Tel: 02 37 51 13 27
gdeco@gdeco.fr

GD
ECO



Table des matières

1	Carte d'identité de l'opération	2
1.1	Caractéristiques de l'opération	2
1.2	Notice architecturale et fonctionnelle	3
1.3	Caractéristiques et répartition des différents secteurs d'activités.....	5
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	6
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	6
2.2	Axonométrie.....	7
2.3	Niveau R-1	8
2.4	Niveau Rdc	9



1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : EHPAD BEAU SOLEIL

Dénomination : Construction

Surface générale SDO : 4750,08m²

Opération neuve : Oui

Phasage : Non

Mode de dévolution : Lots-Séparés

Programmiste : **A2MO**

AMO / Conducteur d'opération :

Architectes : **HBM**

Bureau d'études structure : **INSE**

Bureau d'études technique : **INSE**

Bureau de contrôle : **APAVE**

Coordonnateur Sécurité : **APAVE**



1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Aménagement du terrain

Le projet prévoit la construction d'un EHPAD de 70 lits répartis en trois unités d'hébergement, dont une unité protégée dédiée à l'accueil de résidents atteints de la maladie d'Alzheimer. Le bâtiment comporte en réalité 71 chambres, mais seulement 70 seront occupées simultanément, la 71e permettant de faire entrer un nouveau résident dès qu'une place se libère.

A l'intérieur de la parcelle, le fossé d'irrigation sera busé sur toute sa longueur pour construire l'EHPAD au-dessus. Des regards seront positionnés au droit des 3 parcelles mitoyennes au Sud-Est pour leur maintenir un accès à l'eau. Il est prévu de réaliser ces travaux préalablement au chantier, afin de permettre l'usage du canal pendant toute la durée des travaux (coupure ponctuelle limitée à une journée).

Sur les limites Ouest et Sud de la parcelle, deux bandes de terrain seront rétrocédées à la commune par le Maître d'ouvrage. Côté Ouest, une bande de 2 m de largeur minimale, pour une surface de 221 m², permettra de maintenir une liaison piétonne entre le Chemin de Ribous au Sud et la voie nouvelle A au Nord. Sur la limite Sud, une pointe de 55 m² sera rétrocédée à la commune pour la création de places de stationnement le long du Chemin de Ribous. Après rétrocession de ces terrains, la surface de la parcelle restante pour la construction du projet est de 10 548 m². Malgré la mise à profit de la déclivité du terrain pour proposer des accès de plain-pied sur les extérieurs pour niveaux RDC et R-1 de l'EHPAD, la topographie impose des travaux de terrassement avec des volumes de déblais-remblais importants.

1.2.2 IMPLANTATION ET ARCHITECTURE

Le projet propose une composition de volumes simples qui confère une image contemporaine à l'EHPAD. Implanté parallèlement à la pente, face au Sud, au village et au Tarn, le projet se compose de 3 corps de bâtiments à toitures à 2 pentes, reliés par une zone logistique et technique centrale à toiture terrasse. L'aile Ouest (lieux de vie, administration, PASA), l'aile Nord-Est (unité A) et le bloc logistique central ne sont construits que sur un seul niveau. L'aile Sud-Est comporte 2 niveaux : le rez-de-chaussée abrite l'unité B, et le niveau R-1 est dévolu à l'unité C dans laquelle les résidents atteints de maladies type Alzheimer vivent en milieu protégé. Ce niveau inférieur partiel permet au bâtiment de s'adapter au mieux à la topographie du site.

La partie Ouest du bâtiment est doublement orientée et largement ouverte sur les espaces extérieurs : un "côté cour" au Nord, où les bureaux et les locaux dédiés à la logistique et à la technique, s'ouvrent sur les parkings et l'aire de service ; un "côté jardin" au Sud, où les lieux de vie et d'activité de l'établissement donnent sur la grande terrasse ombragée et le parc arboré descendant en pente douce vers le Chemin de Ribous.

A l'Est, les deux ailes d'hébergement sont disposées en parallèle, et reliées à leur extrémité par un petit volume, passerelle au-dessus du vide. Leurs façades intérieures se font face dans une orthogonalité parfaite, formant un grand patio-jardin traversé par le talus faisant passer le terrain du RDC au R-1. Les façades extérieures quant-à-elle se plient, dans un angle sortant côté Nord, et rentrant côté Sud. Ces plis, associés à un niveau faîtage constant et des rives mouvantes, donnent un dynamisme à ces deux façades visibles depuis l'espace public. Enfin, Les boîtes saillantes autour de certaines fenêtres et les trois préaux couvrant les entrées permettent d'animer le linaire important des façades.



1.2.3 TRAITEMENT DES LIMITES

Conformément au PLU de la zone AU1 et au règlement du lotissement « Les Vergers du Mouret », les constructions sont implantées à une distance supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport au terrain naturel, avec une distance supérieure à 3 m sur les limites Ouest et Sud, supérieure à 3,50 m sur la limite Est (zone non aedificandi pour passage des réseaux du lotissement), et supérieure à 5 m le long de la voie A côté Nord.

Les clôtures seront traitées en panneaux de grillage soudé.

1.2.4 MATERIAUX ET COULEURS

La palette de matériaux des façades et des toitures du projet présente un double enjeu : intégrer au mieux le bâtiment dans son environnement, tout en affirmant son côté contemporain.

Pour une meilleure lisibilité du projet, nous avons créé deux ensembles identifiables :

- Les ailes accueillant résidents et public, avec leurs toitures en tuiles à 2 pentes, leurs façades enduites de couleur claire semblable à la pierre locale, leurs pignons végétalisés par des plantes grimpantes sur câbles inox, et des encadrements saillants en Trespa de couleur plus sombre sur certaines baies.
- La partie logistique centrale, avec son assemblage de volumes plus sombres aux hauteurs variables, couverts par une toiture terrasse technique et additionné d'un grand préau métallique. En émergence au-dessus de cette zone, un petit volume en zinc vient intégrer au jeu des toitures les édifices d'ascenseurs, la sortie de l'escalier en toiture ainsi que le local CTA. Ponctuellement, les équipements techniques nécessaires en toiture sont regroupés dans un enclos et dissimulés par des ventelles.

Les panneaux solaires du projet sont positionnés sur le versant Sud de la toiture en tuiles de l'aile Nord-Est, profitant ainsi d'une exposition optimale tout en restant invisibles depuis le domaine public.

1.2.5 ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Afin de rendre le parc prévu dans le projet le plus agréable possible pour les résidents, il est prévu d'y planter de nombreux arbres de haute tige, qui fourniront à terme un ombrage propice à la promenade. Le site étant actuellement dépourvu d'arbres, le projet contribuera à donner une image plus verte au quartier. Les parkings et voies de circulation sont prévues en enrobé, à l'exception des aires de retournement traitées en gravier stabilisé, afin d'imperméabiliser le moins possible le terrain. Les cheminements piétons et les terrasses en pied de façades sont prévus en béton balayé, stable pour des personnes à mobilité réduite. Dès les jardins enherbés, en pleine terre et non imperméabilisés, les chemins piétons seront traités en stabiliser.

1.2.6 ACCES

- **Les accès principaux** se font par la voie A, au Nord du projet.
 - **L'accès visiteurs et personnel**, via un portail ouvrant à la française en retrait par rapport à la voie, donne sur un parking de 37 places, dont 2 places PMR positionnées au plus près de l'entrée principale du bâtiment.
 - **L'accès à l'aire logistique** se fait par un portail coulissant, dont l'ouverture est commandée par une boucle magnétique. Cette aire logistique centralise les flux de véhicules de livraison et d'enlèvement des déchets. La dépose des personnes fragiles et/ou en ambulance se fait à couvert, au bout de cette aire, avec un accès direct à la circulation desservant les unités d'hébergement et le pôle soins.
 - **Un accès pompier**, d'une largeur de 3 m, a été prévu côté Est dans le tracé du plan du lotissement.
 - **Deux accès piéton** viennent compléter le dispositif, en mettant en communication directe le grand parc arboré avec l'espace public et le village.
- Des dispositifs de contrôle d'accès adaptés seront prévues au niveau de chaque point d'entrée sur le site, afin de garantir la sécurité des résidents.



1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau R-1 :

- Espaces privés
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Circulations générales

Niveau Rdc :

- Espaces privés
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- PASA
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Logistique médico technique
- Circulations générales
- Locaux techniques



2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS – CODE COULEURS

scimes
Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...		255 - 145 - 71
	MS - Locaux supports associés	Comprend les locaux supports nécessaires au fonctionnement de l'unité de vie : Poste de soins / stockage relais / petit matériel, Buanderie / réserve / office support / logistique propre et sale, entretien des familles, Salle de bains commune,...		247 - 150 - 70
	MS - Espaces de convivialité - Vie Sociales	Comprend les espaces de convivialité et de vie sociale. Les locaux peuvent être au niveau des unités de vie et/ou communs à l'ensemble de l'établissement, ils comprennent : salle à manger, cuisine thérapeutique, salon, lieu de culte, lieu multiconfessionnel, coiffeur, esthéticienne,...		255 - 255 - 102
	MS - Accueil de jour	Comprend tous les locaux nécessaires au fonctionnement de l'accueil de jour		247 - 150 - 70
	MS - PASA	Comprend tous les locaux nécessaires au fonctionnement du PASA		255 - 255 - 102
MS - Espaces thérapeutiques	MS - Espaces thérapeutiques et accompagnement	Comprend les locaux associés aux activités suivantes : Activités de rééducation / plateau : kinésithérapie, ergothérapie, balnéothérapie, Espace spa/etelen, Pôle soins : médecin, cadre, Consultations - Consultations spécialisées - Consultations avancées (psycho ...), Zone de prévention, d'éducation et de rééducation		192 - 80 - 77
MS - Espaces administratif et logistique (Support)	MS - Espace administratif	Comprend les locaux suivants : Bureaux / accueil, salles de réunions, détente, locaux IRP, ... et archives		118 - 147 - 60
	MS - Logistique	Comprend les locaux associés aux espaces suivants : PUI - zone de préparation, infirmerie centrale, Salle de présentation - Dépôt mortuaire		31 - 73 - 125
	MS - Logistique techniques et technique	Comprend les locaux associés aux fonctions suivantes : Cuisine centrale (Unité Centrale de Production), Office relais, Blanchisserie / Lingerie, Réserves centrales / Stockage, Locaux logistiques propres et sale (déchets, ménage), Atelier technique - Entretien - Maintenance. Il s'agit des fonctions qui sont centralisées au niveau d'un espace logistique commun.		83 - 141 - 213
Circulations Générales	MS - Circulations générales	Les circulations générales comprennent les circulations communes et le hall d'accueil et toutes les circulations desservant plus de deux secteurs fonctionnels.		255 - 255 - 255
Locaux Techniques	MS - Locaux techniques	Locaux techniques		

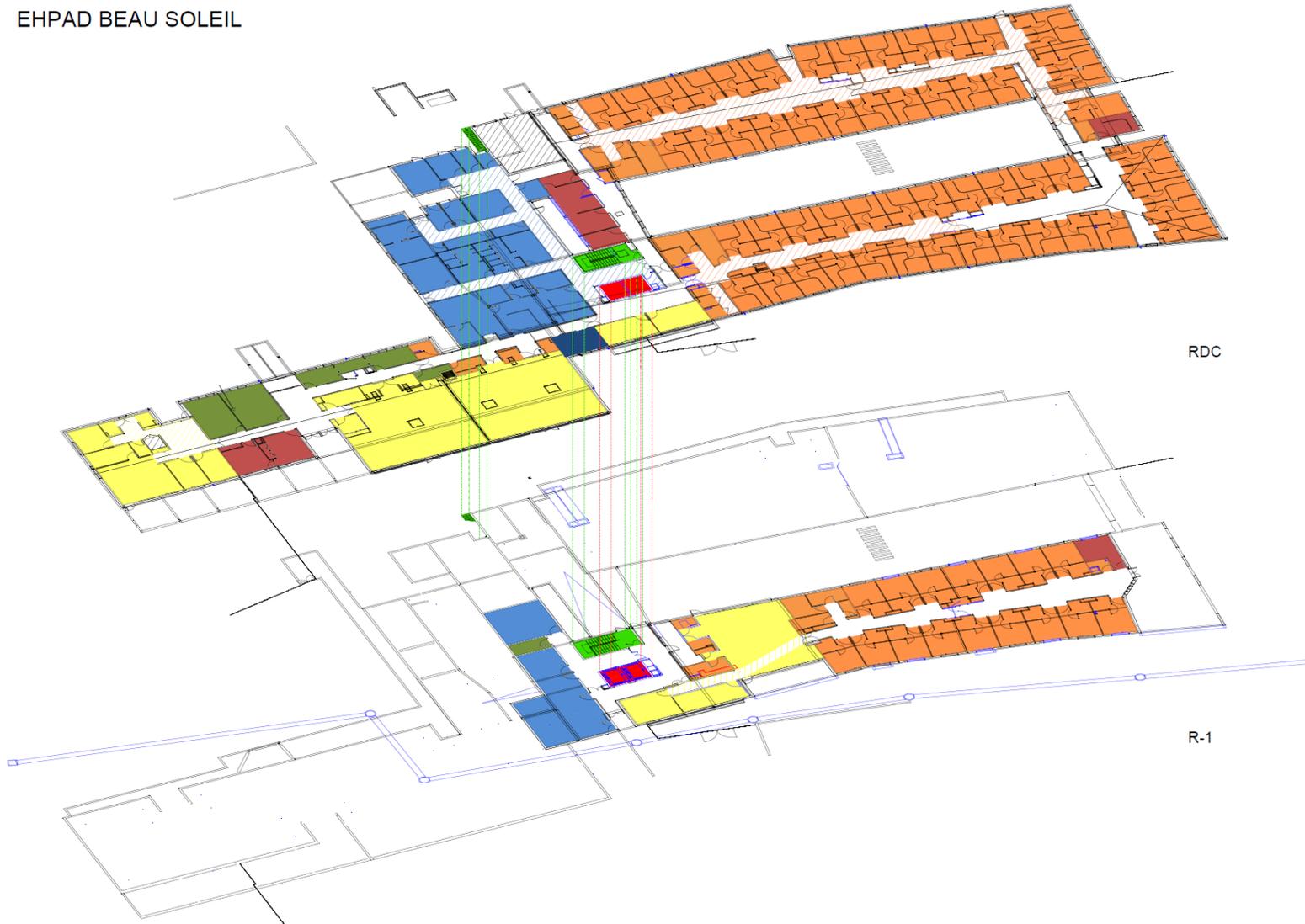
MS - Jardins pédagogiques
MS - Piscine
MS - Terrasse

146 - 208 - 80



2.2 AXONOMETRIE

EHPAD BEAU SOLEIL





2.3 NIVEAU R-1

EHPAD BEAU SOLEIL
R-1





2.4 NIVEAU RDC

EHPAD BEAU SOLEIL
RDC

