

# BROCHURE Synthétique



## EHPAD Montreuil Bellay

### Etablissement médico-Social



Mai 2024

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

**Brochure Synthétique**

## 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.....	6
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	7
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs .....	7
2.2	Axonométrie.....	8
2.3	Niveau RDC.....	9
2.4	Niveau R+1 .....	10
2.5	Niveau R+2 (combles) .....	11

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD Montreuil Bellay**

Dénomination :

Surface générale SDO : **5 209 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **100 %**

Phasage : **NON**

Mode de dévolution : **Lots-Séparés**

Programmiste : **SOCOFIT**

AMO / Conducteur d'opération : **SOCOFIT / CRR INGENIERIE**

Architectes : **CRR ARCHITECTURE**

Bureau d'études structure : **CAP INGELEC**

Bureau d'études technique : **CAP INGELEC / INGE INFRA / AD HOC INGENIERIE**

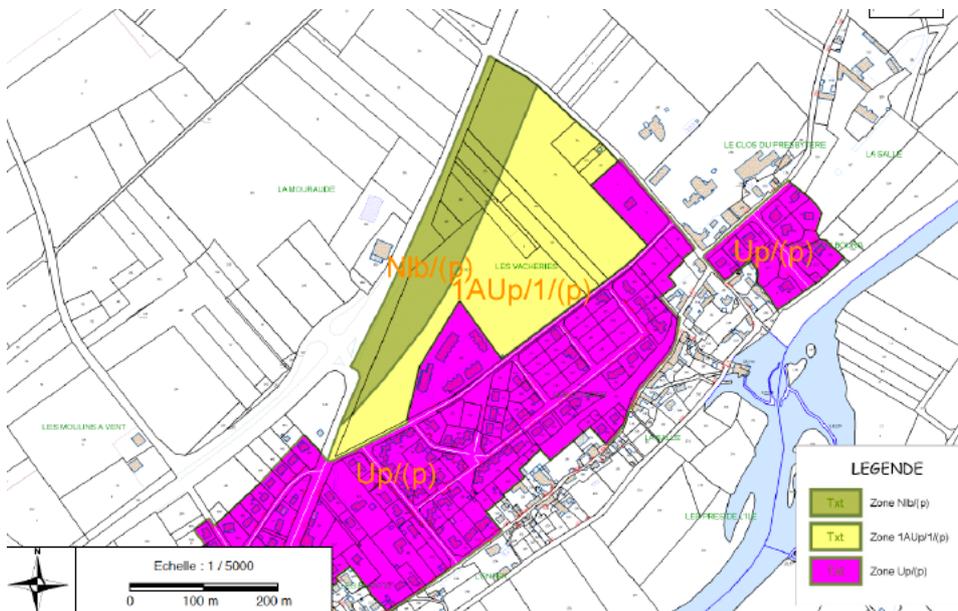
Bureau de contrôle : **QUALICONSULT ANGERS LAVAL**

Coordonnateur Sécurité : **DEKRA INDUSTRIAL SAS**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DU TERRAIN

Localisé en périphérie nord-ouest de la commune de Montreuil Bellay, le terrain accueillant la construction de l'EHPAD est situé au cœur d'un projet de Zone d'Aménagement Concerté. En effet, celui-ci prend place sur la rive du Thouet opposée au centre historique, dans une zone d'extension plus récente de la ville. La parcelle dédiée à la reconstruction de l'EHPAD qui se trouve actuellement dans un établissement vétuste, sera au centre d'un nouveau quartier.



Le terrain est bordé au Nord-Ouest par la route départementale D347, au Sud et à l'Est essentiellement par de l'habitat résidentiel. Situé en zone 1AUP, le projet jouxtera la parcelle de la gendarmerie récemment construite et amorcera une extension de la zone résidentielle.

### 1.2.2 PRESENTATION DU PROJET

Implanté suivant le même axe que la route départementale, le projet scinde le terrain en deux ensembles clairement identifiables. Une première zone, connectée à la rue de la Rousselière, permet de desservir le parking et la cour logistique. La seconde, accueille les différents jardins des unités de L'EHPAD ainsi que celui du PASA.

Les accès de l'établissement sont visibles dès l'entrée de la future ZAC, proposant une dissociation claire des flux de l'établissement. Le parking visiteurs/personnels est situé dans l'angle Est de la parcelle. Il se prolonge en parvis, guidant le regard vers l'entrée principale de L'EHPAD, tandis qu'un en retrait de long de la limite Nord-Est, un portail coulissant marque l'accès vers la cour de service et les stationnements logistiques.

Le projet s'organise sur deux niveaux, répartis en trois corps de bâtiments formant un H :

- Deux ensembles latéraux qui abritent les unités d'hébergement à l'étage, celles du rez-de-chaussée, la partie logistique et l'administration ;
- Une partie centrale où se trouvent le hall, les espaces communs et de soins.



Au rez-de-chaussée, l'unité de 30 lits, accessible depuis la circulation du hall, est répartie en deux unités d'hébergement de 15 lits dont l'une pourra devenir une unité protégée par la mise en place d'un contrôle d'accès. Ces unités sont organisées autour de patios largement vitrés, accessibles aux résidents. Circulations et patios forment ainsi une promenade en boucle au sein même des unités, facilitant la surveillance pour les soignants et les temps de parcours. Des gradations d'espaces sont ménagées entre la chambre et les parties communes afin que les résidents puissent s'approprier leurs lieux de vie. Des bancs ponctuent le parcours, permettant des temps de pause, de discussions ou de contemplation des jardins et patios. Un bureau soignant est placé à l'articulation entre les deux unités de 15 lits. Légèrement avancé sur la circulation, il aura une visibilité sur l'entrée du service depuis le hall et les salles d'activités mais également sur les unités en elle-même. L'ensemble des chambres présente le même niveau de service et de confort. L'entrée de la chambre est pensée comme un seuil, permettant de préserver l'intimité du résident. Un bureau et une armoire d'angle accompagnent le regard vers une large baie donnant sur l'extérieur. De large châssis avec une partie d'allège vitrée garantissent apport lumineux optimum et un confort de vue pour chacune des chambres. Ces chambres seront l'espace de la quiétude, du cocon protecteur pour les résidents les plus faibles qui ne pourront que rarement en sortir.

Le niveau 1, comprend le plus grand nombre de lits, puisqu'il accueille 61 personnes réparties en deux unités. Celles-ci sont reliées par des salles à manger situées en partie centrale. Largement éclairés, ces espaces de repas peuvent s'ouvrir pour former une salle unique, pouvant accueillir des activités spécifiques. Des bureaux soins et relais complètent cette partie centrale, à équidistance de l'ensemble des chambres. Les unités de l'étage ainsi que celles du rez-de-chaussée sont organisées autour de patios apportant de la lumière naturelle et permettant une déambulation des résidents tout en optimisant la surveillance et les temps de parcours des soignants. On retrouve ici le même fonctionnement pour les soignants et la même déambulation possible pour les résidents.

Les combles sont accessibles par un escalier extérieur proche de la zone logistique et rendent les équipements techniques intégrés sous les toitures, aisément maintenables.

Les espaces extérieurs de déambulation et de promenade se situent à proximité des zones de terrasses et points de sorties. Les cheminements extérieurs « bouclent » systématiquement ou forment des petites placettes où les résidents pourront s'asseoir et profiter des sensations extérieures (le soleil, le vent, l'odeur des plantes, ...). Les circuits sont volontairement courts et adaptés aux capacités physiques limitées des résidents. L'idée étant aussi de faciliter depuis l'intérieur la surveillance sur les jardins par le personnel. Les jardins sont pensés comme des lieux de vie, au même titre que les espaces intérieurs. Agrémentés de bacs surélevés, les jardins ou terrasses permettent aux résidents de participer à des ateliers de jardinage.

### 1.2.3 PARTI ARCHITECTURAL

Dans une volonté de sobriété et d'intégration dans son environnement, la palette des matériaux proposée est volontairement restreinte : l'enduit minéral et la pierre de parement en façade, la résille métallique et les toitures ardoises. L'EHPAD veut garder un aspect institutionnel mais veut également se fondre dans le nouveau quartier ici créé, s'intégrer au cœur de Montreuil Bellay et de son château.

Sur la façade d'entrée de l'EHPAD, le corps de bâtiment qui abrite le hall et les espaces commun est habillé de pierres, issues de carrières locales. Rappel des appareillages tuffeau du Château de Montreuil-Bellay, l'accès de l'EHPAD affirme son statut d'établissement de santé. Ce corps central dessine une passerelle entre les unités d'hébergement réparties de part et d'autre. Au rez-de-chaussée, le parement se retourne en partie

Est pour englober la PASA. Un auvent partiellement ajouré guide le visiteur vers l'entrée du nouvel établissement, souligné par de légers poteaux métalliques qui rythment l'ensemble.

Évoluant tout au long de la journée, les jeux d'ombres et lumières animent la façade et participent à rythmer la journée des résidents.



De part et d'autre, les volumes latéraux abritant les unités d'hébergement sont surmontés de toitures à deux pans en ardoises formant une ligne dentelée facilement reconnaissable. Ponctuellement, des toitures terrasses permettent de scinder ces longues toitures sombres et de créer un rythme. La teinte de l'enduit, dans les tons pierre beige, s'efface sous le dessin des toitures, donnant une silhouette dynamique et élancée à l'ensemble de l'établissement. Les menuiseries en PVC pour les fenêtres et métalliques pour les portes sont également dans une teinte beige, RAL 1015, pour se fondre parfaitement dans la façade, ainsi que la résille métallique masquant les espaces plus techniques. Cet ensemble monolithique est souligné par l'auvent de teinte gris foncé qui se retourne sur un pan de façade traitée en bardage ardoise.

C'est tout naturellement une image domestique et sobre qui est ici imaginée : une maison, des maisonnées, être « comme à la maison ». Un « chez-soi » que les toitures ardoisées et leur rythme urbain viendra mettre en avant. Un rythme qui ne laisse pas de place à la monotonie mais épuré et calme pour la quiétude recherchée. Seule la partie centrale plus vivante et vitrée laissera transparaître la vie des locaux communs, puis, dans leur prolongement, les jardins largement arborés d'essences locales qui accompagneront les résidents jusqu'à la quiétude et au calme de leur chambre.

### 1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

#### **Niveau Rdc :**

- MS – Espaces privés
- MS – Locaux supports associés
- MS – Espaces de convivialité – vie sociales
- MS – Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- MS – Espaces administratifs
- MS – Logistique médico-technique
- MS – Logistiques hôtelières et techniques
- MS – Locaux techniques
- MS – Circulations générales

#### **Niveau R+1 :**

- MS – Espaces privés
- MS – Locaux supports associés
- MS – Espaces de convivialité – vie sociales
- MS – Locaux techniques
- MS - Circulations générales

#### **Niveau R+2 :**

- MS – Locaux techniques

## 2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

### 2.1 SECTEURS FONCTIONNELS – CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels  
Opérations "Médico-social"

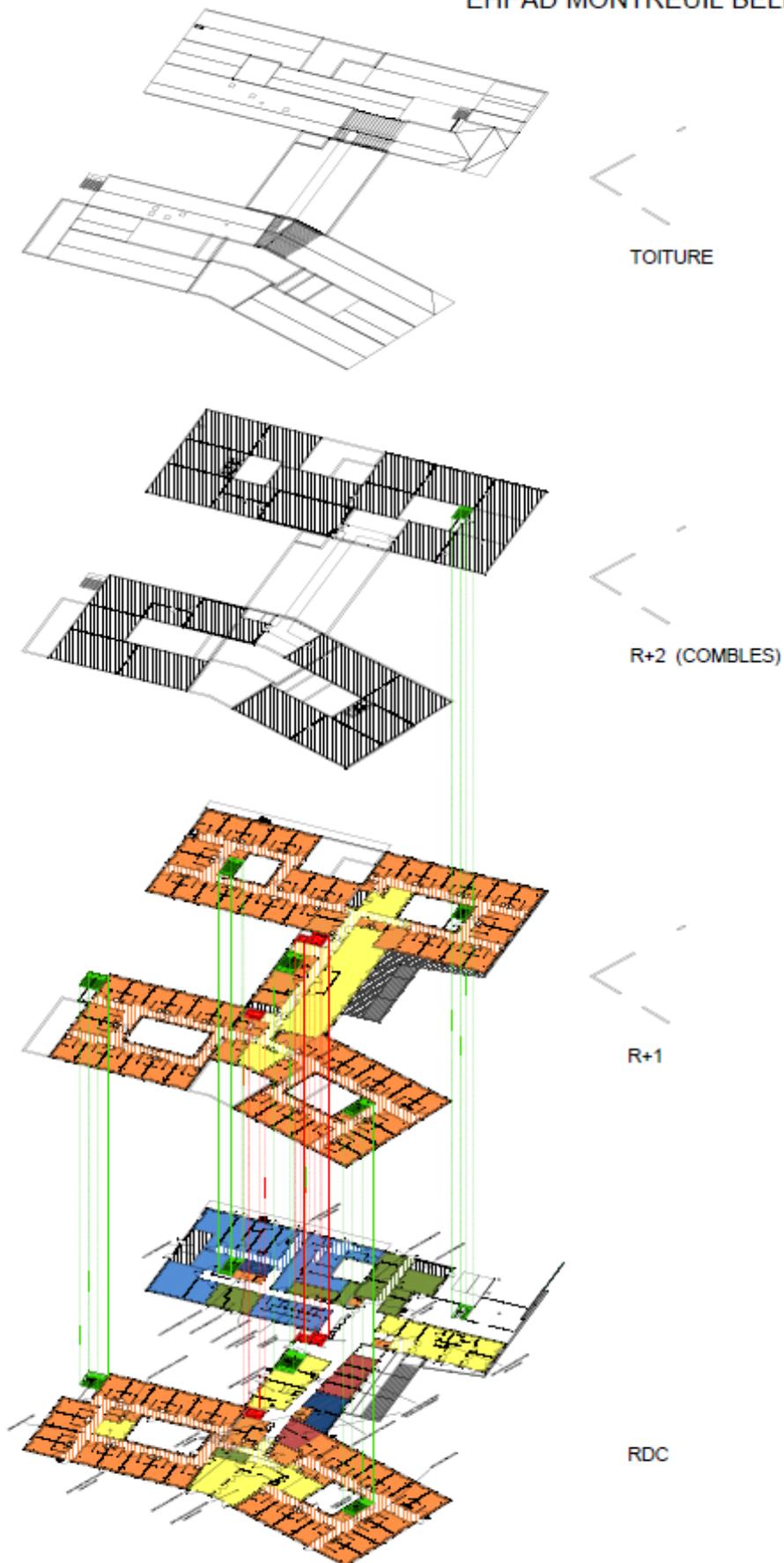
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...		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 espaces accompagnement	Comprend les locaux associés aux activités suivantes : Activités de rééducation / plateau : kinésithérapie, ergothérapie, balnéothérapie, Espace 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 - Espace technique et logistique	Comprend les locaux associés aux espaces suivants : PUI - zone de préparation, infirmerie centrale, Salle de présentation - Dépôt mortuaire		31 - 73 - 125
	MS - Logistique 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 - Patis  
MS - Terrains

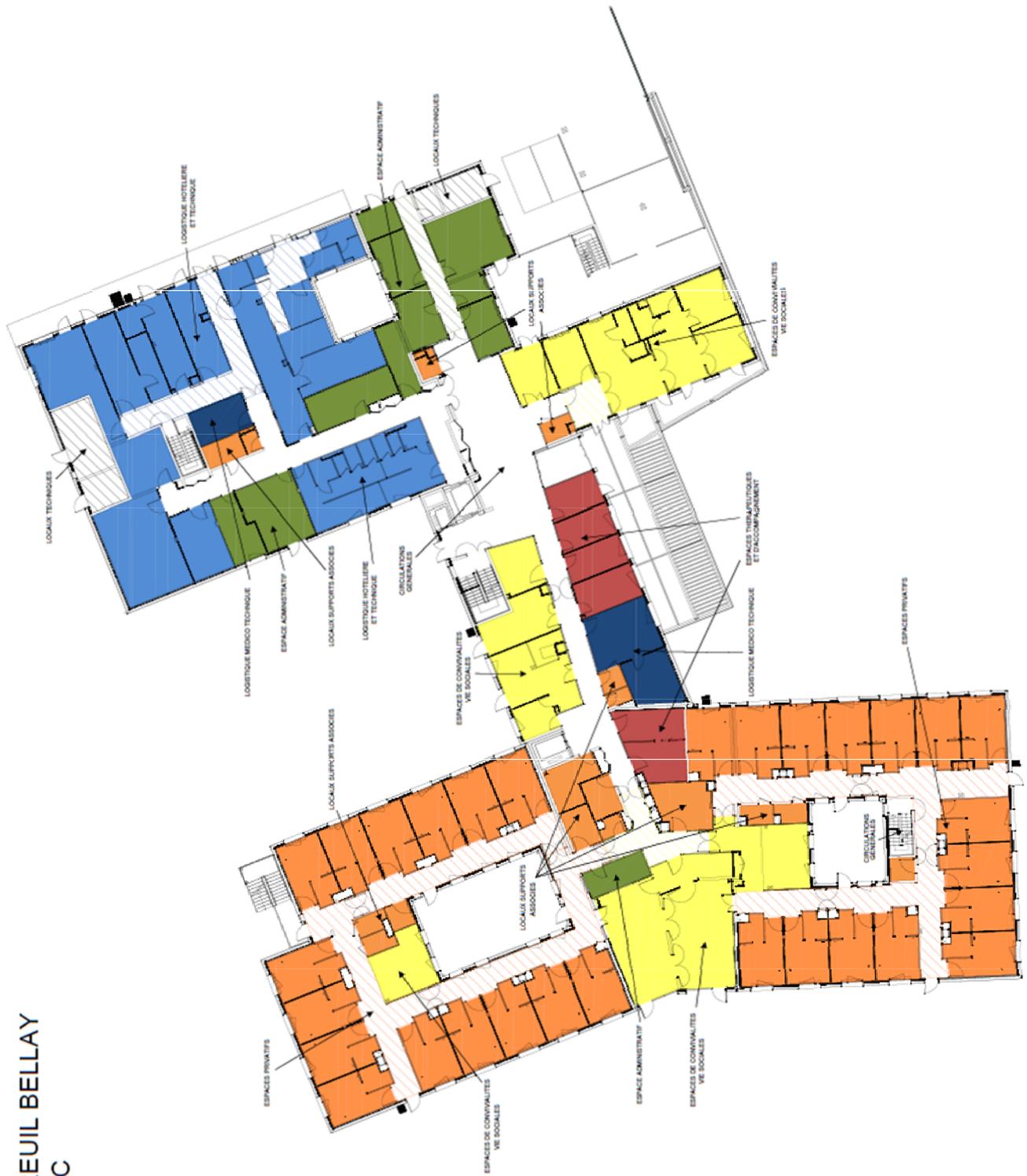
146 - 208 - 80

2.2 AXONOMETRIE

EHPAD MONTREUIL BELLAY

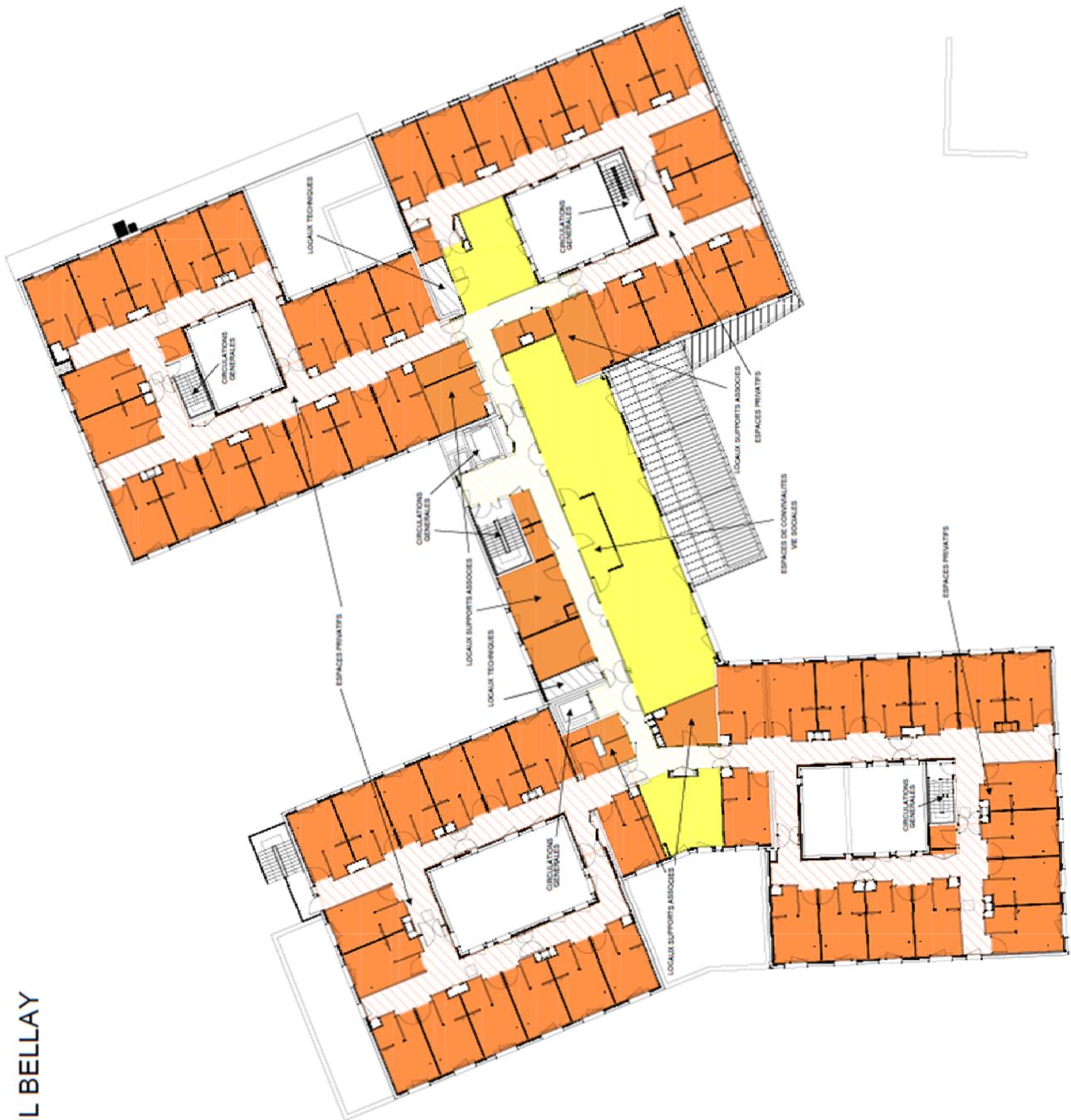


2.3 NIVEAU RDC



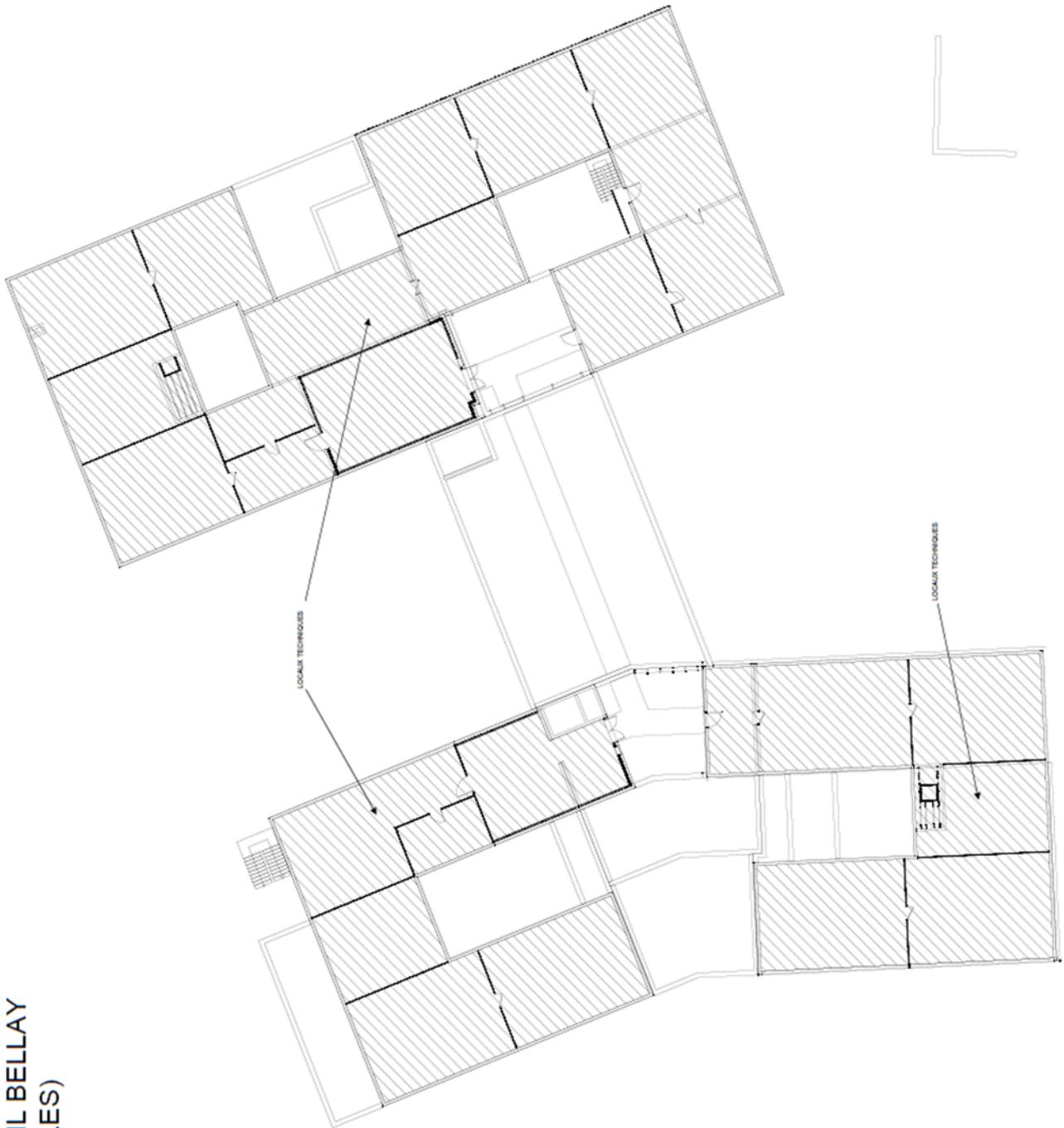
EHPAD MONTREUIL BELLAY  
RDC

2.4 NIVEAU R+1



EHPAD MONTREUIL BELLAY  
R+1

2.5 NIVEAU R+2 (COMBLES)



EHPAD MONTREUIL BELLAY  
R+2 (COMBLES)