

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## RECONSTRUCTION EHPAD CHARLES BORGEOY

**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

## 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

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : EHPAD Charles Borgeot

Dénomination : Reconstruction

Surface générale SDO : 5717,41

Opération neuve : Oui

Phasage : Non

Mode de dévolution : Lots-Séparés

Programmiste : **ATIS Phalène**

AMO / Conducteur d'opération : **ATIS Phalène**

Architectes : **JL Mathais Architecte / AMD Architectes Ingénieurs**

Bureau d'études structure : **INGENIERIE CONSTRUCTION + CM économistes**

Bureau d'études technique : **INGENIUM/ STUDIS/ Anne-Laure GIROUD/ CUISINE INGENIERIE**

Bureau de contrôle : **ALPES Contrôles**

Coordonnateur Sécurité : **QUALICONSULT**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le futur EHPAD Charles Borgeot en reconstruction marquera l'entrée Sud-Est de la commune de PIERRE DE BRESSE par la route d'Authumes, route départementale. n°373, au lieu-dit du Bout d'Amont Nord. Située en zone UH du PLU, à proximité de l'enveloppe urbaine existante, la parcelle d'implantation cadastrée AR 137 a fait l'objet d'une division en 4 lots. Les lots 1, 2 et 3 sont cédés à l'EHPAD pour une surface totale 20210 m<sup>2</sup> (voir autorisation d'études, de dépôt de permis d'aménager et de permis de construire, avec plan de composition PA4) :

- le lot 1 (AR137c) de 2 914 m<sup>2</sup> en limite Nord, constitue une zone de recul de 15 m par rapport à la route départementale, conforme à l'OAP du PLU,
- le lot 2 (AR137b) de 466 m<sup>2</sup> en limite Ouest est une servitude de réseaux,
- le lot 3 (AR137a) de 16 830 m<sup>2</sup> est le terrain de construction de l'EHPAD.

Le 4<sup>ème</sup> lot (AR137d) reste propriété agricole (zone A) de l'actuel propriétaire du terrain (M. Gauthey et Mme Pernot).

### 1.2.2 IMPLANTATION DU BATIMENTS ET VOLUMETRIE

Le terrain présente une déclivité d'Ouest en Est d'environ 2,50m avec une dépression en point bas au droit des sorties des drains d'eaux pluviales coté RD. Nous avons pris en compte cette topographie en implantant le bâtiment sur un niveau moyen permettant de limiter les déblais / remblais. Ainsi, la modification de la pente naturelle est relativement discrète dans la jonction avec les terrains agricoles en pourtour d'opération.

L'implantation du bâtiment et sa distribution fonctionnelle permettent d'avoir une répartition claire des espaces extérieurs : servants côté nord (parkings, accès au bâtiment et jardin d'agrément vers l'entrée) et protégés côté sud (jardins spécifiques à l'hébergement).

Au Nord-Ouest, l'accès principal sur la façade publique, perceptible depuis la route d'Authumes se signale par la qualité du jardin d'agrément en premier plan, un large parvis en connexion avec ce dernier, le parking visiteur et le dépose-minute. La galerie couverte menant à l'entrée, la matérialité des pignons Nord et de la façade de l'administration participent également de la lisibilité de l'entrée publique.

### 1.2.3 LE PROGRAMME

Ce nouvel établissement aura vocation, dans le cadre de dispositifs d'accompagnement, à accueillir des personnes âgées de plus de 60 ans. Le projet prévoit la construction d'un établissement de 94 chambres et la création d'un PASA de 14 places. Il sera doté de toutes les fonctions annexes habituelles de ce type d'équipement à savoir : salles à manger, cuisine de production, zones logistiques, blanchisserie, espaces infirmiers, espaces administratifs, espace de maintenance, locaux de stockage des déchets, etc...

### 1.2.4 PERIMETRE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP a été définie sur la base entière d'un établissement comprenant une extension d'une aile d'hébergement à l'Est de la parcelle. A ce jour, cette extension (néanmoins possible à terme) n'est pas d'actualité. Le cas échéant, elle ferait l'objet d'un nouveau dépôt de PC.

Il est envisagé que les espaces libres non aménagés de la parcelle AR137a soient restitués en surfaces cultivées, en continuité de la parcelle limitrophe AR137d, au-delà de la zone UH, maintenue sous exploitation agricole.

Le projet d'aménagement de l'EHPAD C. Borgeot est pensé pour offrir un véritable lieu de vie qualitatif aux résidents et leur famille et pour répondre à l'ensemble des fonctionnalités associées à un équipement de cette ampleur (accès, stationnement, cour de service, voie pompier, jardins d'agrément...) et assurer également un

confort de travail aux personnels. Au-delà de l'application de l'OAP, la démarche engagée sur l'aménagement de la parcelle est celle de la sobriété, visant à réduire les emprises aménagées et donc potentiellement artificialisées et imperméables, en vue de préserver les terres agricoles et espaces végétalisés. De ce fait, le projet est positionné au plus près de la Route d'Authumes au Nord et le plus à l'Ouest possible.

#### 1.2.5 TRAITEMENT PAYSAGER DES MARGES DU PERIMETRE

Le projet respecte une bande inconstructible de 15m le long de la route d'Authumes, ainsi qu'une bande de 10m en retournement Est. Ces 2 espaces sont positionnés en rive du périmètre d'aménagement de l'EHPAD et sont des espaces verts paysagers, détaillés ci-après :

Bande des 15m le long de la route d'Authumes : elle offre une avant-scène végétalisée depuis la route départementale et paysage l'entrée du bourg.

Une bande verte de 10m est aménagée : majoritairement traitée en prairie, elle sera animée de plantations forestières en rive Est de sorte à créer une haie vive et diversifiée en limite avec la partie exploitée en maintien d'exploitation agricole... (

#### 1.2.6 ACCES

Le projet respecte le schéma d'organisation de l'OAP, en prévoyant 2 accès :

- Le premier à l'Ouest est dédié aux véhicules légers et aux flux publics (visiteur, résidents, familles).

En réponse à une lecture littérale de l'OAP, les personnels accèderont également à la parcelle par cette entrée Ouest. Ils circuleront en interne au Nord du bâtiment, le long de la bande plantée des 15 mètres, du jardin d'agrément des résidents et de la terrasse du personnel pour rejoindre leur zone de parking Est. En effet, le personnel accède au bâtiment via la cour de service, en respect des exigences programmatiques spécifiques à ce type d'établissement, imposant une parfaite différenciation des flux publics et fonctionnels en entrée de bâtiment.

- Le second est un accès fonctionnel et logistique ouvrant sur une cour de service. Il accueille l'ensemble des véhicules de livraison, de maintenance, les véhicules de secours incendie (pompiers). Les véhicules lourds ne sont autorisés que sur cet accès de service.

#### 1.2.7 STATIONNEMENT

Deux poches de stationnements sont aménagées en rive Sud de la bande des 15 m :

- A l'Ouest, le parking visiteur offre 35 places dont 2 adaptées aux PMR, un dépose-minute mutualisé avec le stationnement d'urgence, au plus proche de l'entrée principale et un espace dédié aux deux roues. La qualité paysagère de cet espace de stationnement s'inscrit en continuité et complémentarité de la bande des 15m qu'il jouxte. Le choix d'un matériau poreux pour les places de stationnement, la création d'une noue séparative entre les travées, les larges bandes fertiles interstitielles pour planter des arbres-tiges et des cépées dans de bonnes conditions de pousse et participent d'une exigence environnementale pour le projet, au-delà du respect du PLU (un arbre planté pour 4 emplacements).

- A l'Est, l'accès Poids Lourd est contrôlé par barrière levante et dessert la cour de service. Le personnel rentrant par l'accès VL à l'Ouest rejoint le parking personnel (40 places dont une place adaptée PMR) par une voie de desserte interne à double sens (voie mixte) qui longe la bande des 15m.

Sur l'aire de livraison et de logistique Est, un îlot central fortement végétalisé de grande dimension autorise les manoeuvres des camions de livraison et compense l'aspect très fonctionnel de cet espace en évitant de créer une nappe minérale trop importante. Les stationnements sont végétalisés et ombragés selon un aménagement similaire au parking visiteur.

Sur chaque poche de stationnements, 7 places coté Visiteurs et 15 places coté Personnel sont aménagées avec végétalisation sur evergreen ou mélange terre-pierre dans l'emprise de la bande des 15 m.

Les voies de circulation des zones de stationnements et la cour de service sont traitées en enrobé noir. Les places de parking sont en enrobé drainant, favorable à la perméabilisation des sols. Des cheminements en enrobé drainant à liant clair identifie les cheminements piétons menant jusqu'au hall d'accueil. Une voie pompier en mélange terre-pierre, large de 8m, longe l'aile la plus à l'Est de sorte à ce qu'il n'y ait pas plus de 60m à parcourir jusqu'à l'aile centrale pour les services de secours et d'intervention.

#### 1.2.8 TRAITEMENT ARCHITECTURAL ET MATERIAUX DE FAÇADE

Les jeux de toiture et l'emploi de la terre cuite font écho aux architectures pierroises et des alentours marqués par la présence importante de la brique. Des cheminées animeront les toitures : ce sont les extracteurs de désenfumage entièrement intégrés sous capotage métallique et thermolaqués avec une teinte RAL choisie en harmonie avec celle des tuiles.

Les longs pans des ailes et les **pignons Sud** sont sobrement enduits de **teinte beige ocré uniforme**. Les ouvertures des chambres, réunies deux à deux animent la façade, apportant une lumière naturelle abondante dans les chambres.

Les façades Nord des unités de vie se démarquent par une vêtue en bardage bois pré-grisé à pose verticale, en juxtaposition de partie enduite. Les grilles de ventilation en façade y sont parfaitement intégrées. Ce traitement contemporain illustre le statut public de ces façades projetées vers la route d'Authumes.

Chaque extrémité d'aile s'ouvre soit directement sur un escalier extérieur de secours, soit sur une terrasse pour partie accessible donnant également sur un escalier extérieur d'évacuation.

L'ensemble des volumes en simple rez-de-chaussée (à l'Ouest, administration, PASA, animation ; cuisine au Nord) sont sobrement enduits et traités en toiture-terrasse

#### 1.2.9 ESPACES EXTERIEURS ACCESSIBLES

La propriété n'est pas clôturée selon le choix de l'EHPAD en ouverture vers la commune. Seuls les jardins de l'UVP et du PASA sont sécurisés par clôtures pour la sécurité des résidents déambulant.

Nous avons porté une attention particulière sur la diversité et la qualité des espaces communs extérieurs, au même titre que les espaces communs intérieurs. Tous ces espaces sont accessibles de plain-pied et sans ressaut depuis l'intérieur.

La composition générale du bâtiment protège l'ensemble des jardins et terrasses des vents dominants Nord/Sud, et améliore leur confort.

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

#### **Niveau Rdc :**

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

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

- Espaces privés
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Espace administratif
- 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"

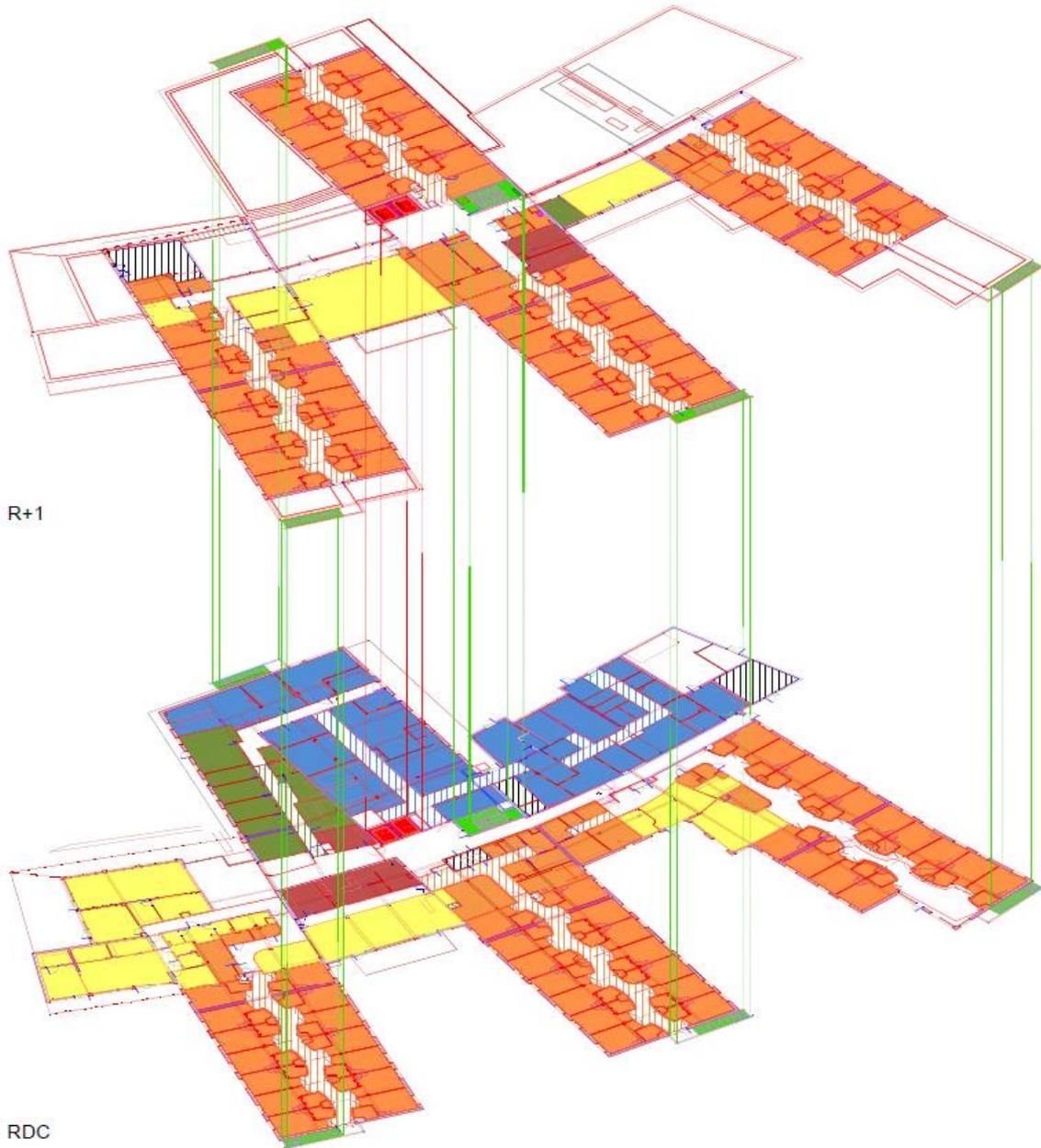
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privatifs	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...		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, bainéothérapie, Espace Snoezelen, 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 - Patis  
MS - Terrasse

146 - 208 - 80

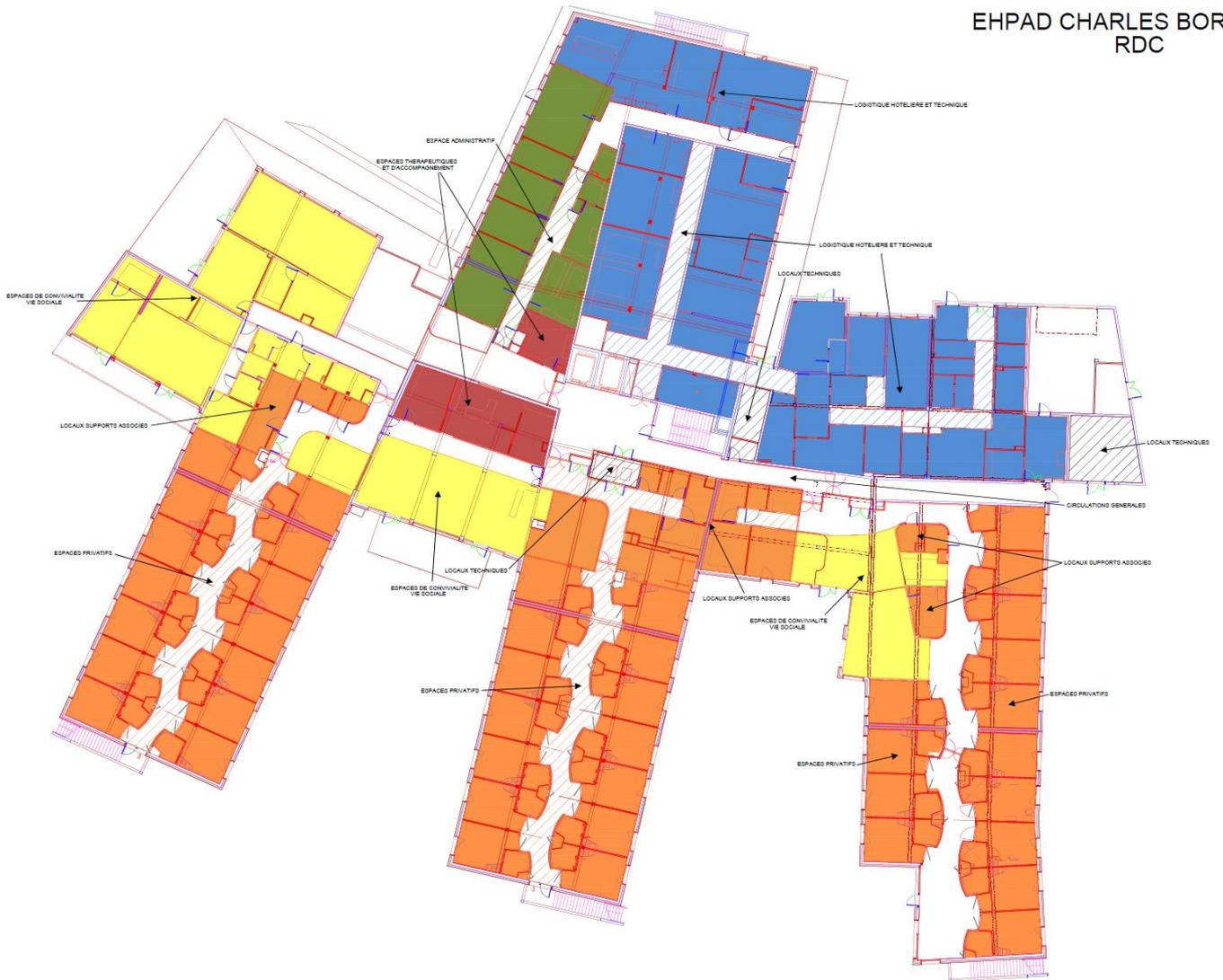
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD CHARLES BERGEOT



2.3 NIVEAU RDC

**EHPAD CHARLES BORGEOU**  
RDC



2.4 NIVEAU R+1

EHPAD CHARLES BERGEOT  
R+1

