

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



RECONSTRUCTION EHPAD DE NEUVIC SUR L'ISLE

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.....	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	11

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : EHPAD De NEUVIC SUR L'ISLE

Dénomination : Reconstruction

Surface générale SDO : 4 482,25

Opération neuve : Oui

Phasage : Non

Mode de dévolution :Lots-Séparés

Programmiste : **HEMIS**

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

Architectes : **BVL**

Bureau d'études structure : **INTECH**

Bureau d'études technique : **INTECH**

Bureau de contrôle : **BUREAU VERITAS**

Coordonnateur Sécurité : **CABINET DUBOC**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet s'implante sur un terrain en grande partie engazonné et vide de toute construction.

La parcelle est issue d'une **recomposition à partir du parcellaire existant**. À ce jour, l'assiette du projet de l'EHPAD en objet est concernée par les parcelles cadastrées : **AN101 et AV750** dans leur globalité, ainsi que par une partie des parcelles **AV55, AN115 et AN146**. Ainsi, ces parcelles représentent l'unité foncière sur laquelle est déposé le présent permis de construire. **Sa surface cadastrale totale est de 6912 m².**

Des places de parking sont actuellement situées le long de ces voies, elles permettent le stationnement d'environ 35 véhicules ; ces places seront réutilisées dans le cadre de la construction du futur EHPAD, mais seront cependant entièrement réhabilitées, et comprendront les stationnements PMR nécessaires ainsi qu'un espace dépose-minute pour le stationnement des ambulances.

Afin d'épouser soigneusement les voiries tout en définissant le long de celles-ci **une façade urbaine à la fois directrice et cohérente** avec son environnement immédiat, le bâtiment vient s'implanter majoritairement le long des deux voiries définissant le terrain.

- Ainsi, **l'entrée du bâtiment se situe sur la façade Sud**, dans l'angle de la rue A. Yvan de La Porte et de celle longeant le gymnase. Cette position permet ainsi d'ouvrir l'EHPAD et de le rendre **perméable à la vie publique**. Cette façade, idéalement orientée, offre une visibilité séquencée, marquée à l'Ouest par le vaste parvis minéral aux teintes et matières similaires aux soubassements de l'Établissement. Ce parvis est accessible aux visiteurs et aux piétons, qui pourront y accéder depuis les trottoirs existants ou depuis la voie publique. Un dépose ambulances et véhicules sanitaires est également aménagé à proximité immédiate de ce parvis.
- **Les accès du personnel et de la logistique sont aménagés à l'Ouest**, les fonctions administratives et logistiques viennent ainsi s'étendre sur l'ensemble de la façade.
- La façade Nord préserve l'intimité des résidents : le jardin vient en effet s'étendre au Nord de la parcelle, et sa végétation dense permet de cacher en partie la terrasse de la salle de restauration. Le jardin étant constitué d'un potager et d'un boulodrome, il est un lieu de vie à part entière et pourquoi pas un lieu d'échanges entre les générations, notamment grâce à sa proximité avec des équipements publics tels que le terrain de basket.
- La façade Est est quant à elle constituée de chambres, dont une partie s'ouvre sur des jardins privatifs qui font écho aux jardins privatifs du voisinage immédiat. Les abords des bâtiments, et notamment de l'hébergement, sont bordés de massifs arbustifs variés qui assureront l'intimisation des chambres vis-à-vis de l'extérieur.

La reconstruction de l'EHPAD a pour objectif l'accueil de 75 résidents en chambre individuelle, avec les locaux communs inhérents à un tel programme et des accès sur les différents espaces paysagers de l'établissement.

1.2.2 ORGANISATION : ENTRE INTERIEUR ET EXTERIEUR

Considérant le programme de l'EHPAD de la même manière que l'on peut considérer un village, et notamment les interactions sociales qui le constituent, nous avons choisi d'identifier pour le projet deux volumes. Ces volumes identifient et symbolisent ainsi la Vie Publique, et la Maison.

Le premier, de plain-pied, regroupe ainsi l'ensemble des éléments qui viennent créer la vie communautaire, et qui se développent autour d'une place centrale, la Place du Village : les résidents retrouveront ainsi l'aménagement d'une place publique, avec ses bancs, ses boutiques (café, presse, coiffeur, restaurant avec terrasse extérieure abritée), ainsi que le pôle soins assimilée ici à une « Maison médicale ». Une rue centrale vient ensuite desservir les différentes chambres constituant le rez-de-chaussée, permettant le passage entre le Public, et la Maison. L'étage constitue le deuxième volume du bâtiment, il se démarque par une matérialité différente, et vient ainsi poser les unités d'hébergement qui le constituent sur le socle du rez-de-chaussée.

Les espaces extérieurs, et tout particulièrement les aménagements paysagers autour du bâti, font partie intégrante du projet de vie que nous mettons en place, tant vis-à-vis des résidents que vis-à-vis de l'extérieur. Ce jardin est parcouru d'équipements communs, privatifs ou thérapeutiques, permettant une gradation des activités à destination des résidents. Il est aussi pourvu de mobilier de confort, permettant de sécuriser les trajets et les promenades. Les abords des bâtiments, et notamment de l'hébergement, sont bordés de massifs arbustifs variés qui assureront l'intimisation des chambres vis-à-vis de l'extérieur.

Les limites de l'EHPAD sont matérialisées par une **clôture constituée d'un treillis soudé, accompagné d'une haie arbustive**, et de hauteur de 1,40 m ou 1,20 m selon les secteurs : elle sera ainsi de 1,40 m au Nord et à l'Est, en limites riveraines, et sera accompagnée par la plantation d'une haie vive variée de hauteur moyenne à haute. Au Sud, la clôture sera de 1,20 m, en façade sur rue, et sera accompagnée par la plantation d'une haie variée basse.

1.2.3 MATERIALITE

L'Architecture de l'EHPAD s'imprègne de l'architecture Historique de Neuvic-sur-l'Isle, et tout particulièrement des textures qui parcourent son Église, son château voire son Hôtel de Ville. Le rez-de-chaussée de l'Établissement est entièrement revêtu d'un parement en pierre calcaire dont les teintes et les appareillages réécrivent ceux des monuments qui font la richesse de la Ville. Ce rez-de-chaussée, surmonté d'un bandeau formant acrotère, sera percé d'ouvertures qui exprimeront l'usage intérieur mais qui seront de grandes hauteurs pour maximaliser les comforts d'usages des résidents et des personnels, et/ou, permettre des accès directs vers l'extérieur.

Le rez-de-chaussée est surmonté partiellement d'un étage d'« habitations » qui sera revêtu, comme le bandeau périphérique, d'un **enduit hydraulique gratté fin**, aux teintes beige claire et à la texture rappelant les enduits à la chaux d'Antan.

Les ouvertures des chambres seront composées d'un **châssis fixe, surmonté d'un ouvrant à la française et d'un ouvrant à projection**, en profils aluminium prélaqués à rupture de pont thermique ; ces profils prendront une teinte « miel doré » afin de s'intégrer au mieux dans leur environnement. Dans un souci d'homogénéité, l'ensemble des menuiseries du projet seront ainsi dans cette même teinte. Pour chacune des chambres, un volet roulant électrique, intégré aux menuiseries, vient compléter les protections solaires nécessaires au confort de l'ensemble des résidents et du personnel.

Le futur EHPAD est composé et écrit pour qu'il soit agréable à la vue de tous, et quel que soit l'endroit d'où on le regarde. Aucune façade n'est délaissée mais au contraire chaque façade est traitée à la façon d'une façade principale.

1.2.4 FONCTIONNEMENT DU PROJET

Comme expliqué précédemment, le projet du futur EHPAD se développe autour de deux concepts inhérents au bien-être des résidents : la Vie Publique, et la Maison.

- De façon concrète, cette idée se traduit par **des locaux de vie commune s'organisant autour de la « Place du Village »** qui se situe dans la continuité de l'entrée et accessible en tout point du bâtiment. Elle est ainsi ouverte sur le hall et ses activités périphériques, et fait référence en tout point aux places publiques de nos villes et villages. Baignée de lumière naturelle grâce à une verrière centrale, elle se développe autour d'un mobilier spécial entourant un arbre. Des tables et chaises viennent agrémenter l'espace.
- Autour de cette place, on peut accéder aux activités périphériques, à savoir la Salle à manger, qui s'inscrit dans le prolongement de la place, en perspective du hall, et permet d'accéder à une terrasse à l'arrière qui lui est dédiée. Elle est entourée de part et d'autre par la Salle à manger des visiteurs et la Salle d'activités, deux salles qui sont aussi directement connectées à la Place du Village. D'autres locaux lui donnent vie, comme l'espace Multimédia et le salon de coiffure. Une attention particulière est portée aux matériaux qui constituent la place, afin de rendre l'espace homogène tout en permettant une **orientation aisée du visiteur et de l'habitant**.
- De cet espace central se développent les différents pôles qui constituent le projet : on retrouve un accès direct sur le pôle administration à l'ouest, ainsi que sur le pôle soin, positionné de manière centrale dans l'établissement afin de se rendre accessible par les résidents.
- **La Place du Village permet aussi d'accéder directement aux unités d'habitation**, qui constituent le deuxième grand principe de l'EHPAD, à savoir « La Maison ». Une rue intérieure traverse le projet de part en part et se ramifie pour desservir les différentes unités du rez-de-chaussée, qui se développent sous la forme d'un H. En partie centrale de ses unités, on retrouve des espaces communs, salon, office, terrasses, qui permettent **d'accentuer le caractère communautaire de ces hébergements**.
- L'étage est desservi par 2 escaliers et deux ascenseurs, le principal ascenseur étant **directement visible et accessible depuis la Place du Village**. Si en rez-de-chaussée l'hébergement investit la quasi-totalité de l'Est du site, l'étage est recentré par rapport à l'ensemble du bâti, en gardant cette forme de H permettant les apports de lumière naturelle nécessaires au confort des habitants, ainsi que le développement des espaces communs dans sa partie centrale.

Ainsi, le futur EHPAD de Neuvic se veut un lieu accueillant, à la fois dans son programme et dans son architecture. Son écriture architecturale est épurée pour la rendre pérenne et indémodable, laissant ainsi une grande place au bien-être des résidents, du personnel, des visiteurs et des habitants du quartier. Cette écriture repose surtout sur notre volonté de faire communiquer ce futur EHPAD avec son quartier, et plus généralement avec sa Ville.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc :

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

Niveau R+1 :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Circulations générales
-

Niveau R+2 :

- 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"

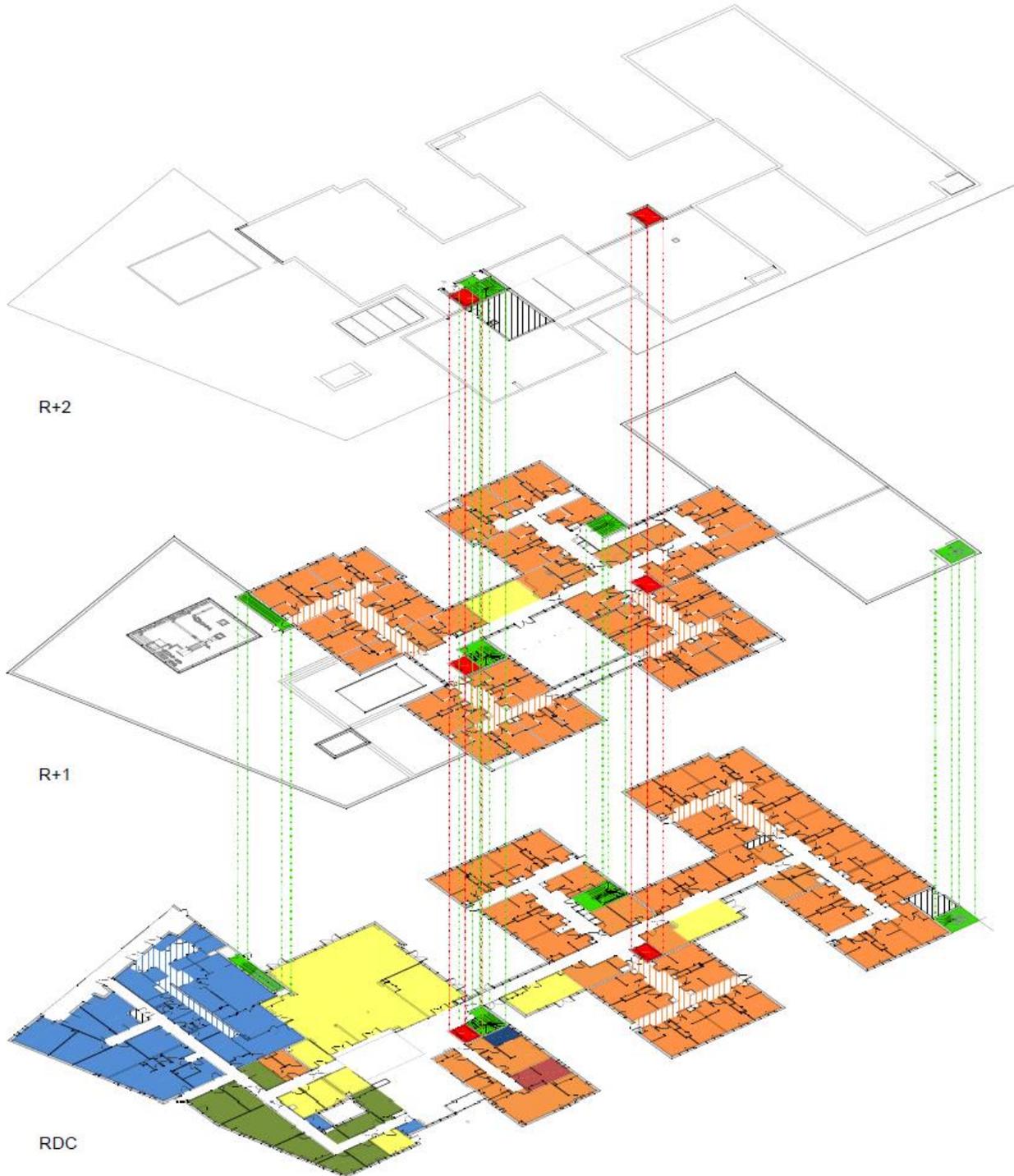
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

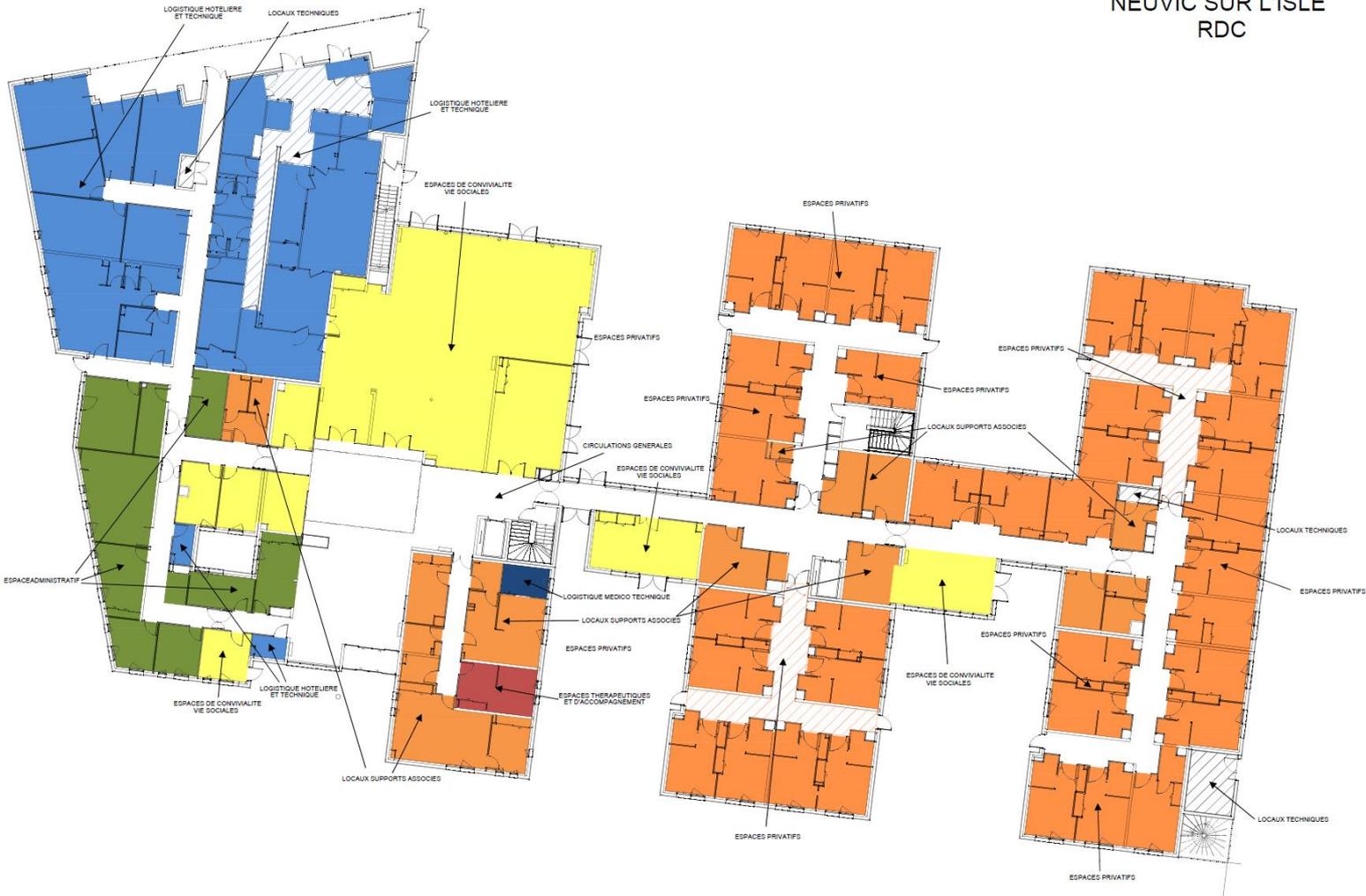
2.2 AXONOMETRIE

NEUVIC SUR L'ISLE



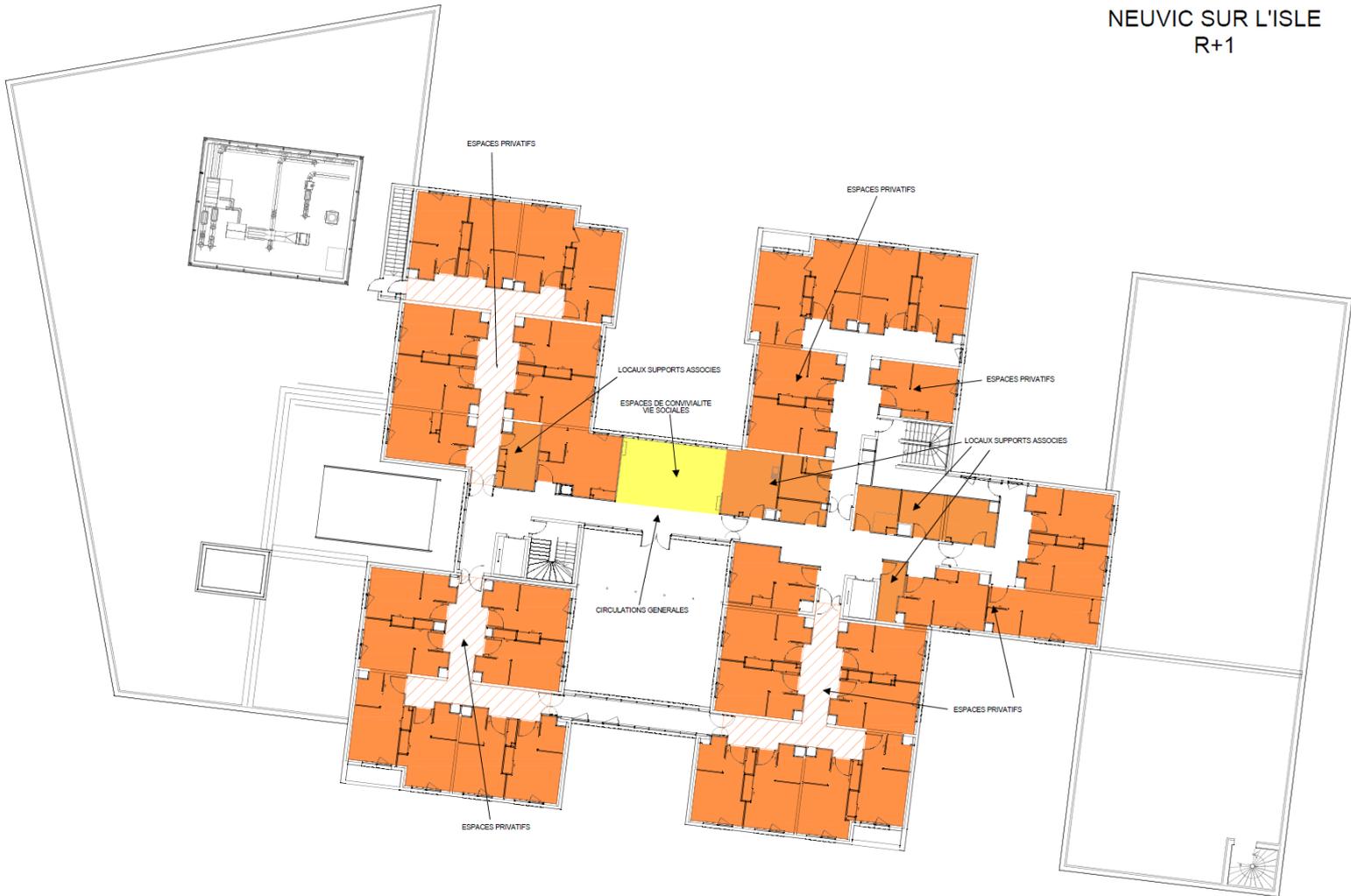
2.3 NIVEAU RDC

NEUVIC SUR L'ISLE
RDC



2.4 NIVEAU R+1

NEUVIC SUR L'ISLE
R+1



2.5 NIVEAU R+2

NEUVIC SUR L'ISLE
R+2

