

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## RECONSTRUCTION ET EXTENSION EHPAD AUBERCHICOURT

**Etablissement médico-Social**



Décembre 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 AUBERCHICOURT**

Dénomination : **Reconstruction et extension**

Surface générale SDO : **7 931,69m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Convention d'Etudes et de Partenariat puis convention de location**

Programmiste : **TERRITOIRES 62 / FX CONSEILS**

AMO / Conducteur d'opération :

Architectes : **TRL ARCHITECTES**

Bureau d'études structure : **AEC**

Bureau d'études technique :

Bureau de contrôle : **BUREAU VÉRITAS**

Coordonnateur Sécurité : **APAVE**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le terrain est intégralement réaménagé, sans modifications substantielles de la topographie, ni suppression de zones boisées ou d'abatage d'arbres de hautes tiges. Il sera procédé au défrichage et décapage de la parcelle dans le cadre des travaux de terrassement et de préparation du terrain.

Le nouvel aménagement proposé conforte la position des accès envisagés par l'aménageur et tire parti des potentiels du terrain.

Au Sud, la future voie qui reliera la rue de Masny à la rue Faily permettra d'assurer la desserte principale du projet pour les véhicules et les piétons.

Les accès logistiques se font de façon sécurisée en empruntant un accès situé au Nord-Est de la parcelle dans le prolongement de la Rue de Bazas. Cet accès servira également au personnel de l'établissement.

### 1.2.2 L'IMPLANTATION

L'implantation des bâtiments s'appuie sur une trame régulière et orthonormée qui prolonge celle existante. Cette organisation détermine les espaces libres, l'emplacement des voiries et les liens piétons entre les bâtiments. Ce principe structurant est en cohérence avec les orientations, le positionnement des espaces verts ou les points forts du plan d'urbanisme.

L'enjeu de l'Orientation d'Aménagement du PLU est de créer un nouveau quartier en articulation et en prolongement des maisons et espaces verts existants.

L'objectif de notre projet est de s'inscrire dans ce futur quartier harmonieusement par le biais de jardins, de parc et de constructions complémentaires.

A l'échelle du terrain, les constructions principales s'organisent autour d'un parvis central conçu comme une véritable « Place », et d'une voie de desserte interne :

L'EHPAD est implanté dans la partie nord du site, au calme, et se développe en R+1.

L'établissement profite de jardins généreux, de terrasses et du parvis.

Les pavillons sont organisés par petit groupes au sud du terrain, en premier front le long de la voirie future. Conçus en simple rez-de-chaussée, ils assurent une transition douce et équilibrée entre les logements pavillonnaires du quartier le caractère plus institutionnel de l'EHPAD.

La Résidence autonomie, également en R+1, est implantée entre l'EHPAD et les pavillons. Elle bénéficie d'un accès aisé aux services de l'EHPAD grâce à une galerie fermée longeant le parvis. Les Services sont situés au cœur de la parcelle, occupant le rez-de-chaussée bâti à l'Est du parvis. Ainsi positionnés, la micro-crèche et l'épicerie sont facilement accessibles de tous et constituent un pôle d'attractivité intergénérationnel pour le village.

### 1.2.3 AMENAGEMENTS SITUÉS EN LIMITE DE TERRAIN

Au Nord et à l'Est de la parcelle, la limite du terrain sera constituée d'un treillis soudé gris de 2m de haut, ponctué d'arbustes de petites tailles. L'objectif est d'assurer à la fois la sécurité des résidents mais également d'offrir une vue sur les terrains agricoles situés plus au Nord.

A l'Ouest, pour préserver les riverains et offrir une vue homogène sur les fonds de parcelles, la clôture sera constituée d'un treillis soudé de 2m de hauteur doublée par une haie vive, champêtre, plantée coté intérieur de la parcelle.

Au Sud, une première haie vive permettra de gérer la mise à distance avec la voirie. La sécurité des pavillons et de leurs jardins sera assurée par une clôture de type ganivelle de hauteur 1,2m.

Le projet ne comporte aucune construction principale adossée aux limites séparatives. Les bâtiments construits aux proximités des parcelles mitoyennes sont tous traités avec la même qualité de finition que les bâtiments principaux (EHPAD, résidence autonomie, pavillons).

### 1.2.4 LES MATERIAUX ET LES COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Nous avons recherché une architecture familière et résidentielle qui, par son échelle, ses couleurs et ses matériaux, se rapprocherait plutôt d'un groupement d'habitations, d'un ensemble homogène constitué de bâtiments d'architectures distinctes. La variété des fonctions s'exprime ainsi par la différenciation des volumes et des traitements architecturaux, mais dans un même vocabulaire. Nous avons également souhaité proposer une écriture architecturale caractéristique de la région en reprenant une part des matériaux propres à la région Nord.

Sur l'ensemble des bâtiments, la teinte claire des enduits répond aux tons bruns des parements de briques et contraste avec les teintes crème des sols du parvis et des terrasses en béton désactivé. Les menuiseries et façades rideau sont d'une même teinte grise. Les matières sont simples et nobles. Sur l'ensemble du projet des vues sont aménagées vers les jardins, le paysage proche ou lointain.

Les façades sont conçues pour exprimer la variété des typologies d'hébergement. Ainsi, la présence de balcons rythme l'architecture de la résidence autonomie et offre un traitement des façades qui la distingue de l'EHPAD. De même, le traitement architectural des pavillons est conçu pour accentuer la différenciation de chaque logement individuel.

### 1.2.5 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES, NOTAMMENT LES PLANTATIONS A CONSERVER OU A CREER

La relation avec le paysage, composition détaillée des espaces :

Le site a une configuration de lisière urbaine, bordé au sud, à l'est et à l'ouest par des zones résidentielles, au nord par le champ d'agriculture, qui assure la transition entre le paysage rural et la zone urbaine. Cette configuration en lisière urbaine influence la décomposition du plan de composition architectural, et par là la création d'une série de jardins, qui permettent aux occupants d'être en contact permanent avec la nature.

Les espaces verts multiples accompagnent la décomposition de l'architecture, et facilitent la création de lieux favorables aux liens sociaux et intergénérationnels.

Le traitement paysager forme le liant entre les bâtiments, à la fois par l'homogénéité des sols, la continuité des cheminements et voiries, mais aussi par les alignements d'arbres, le traitement des haies, le choix des essences des végétaux. Les jardins, cheminements et parvis forment autant d'espaces d'attractivité et de rencontre entre le village et le projet.

Le parvis d'entrée :

C'est un véritable hall d'entrée en plein air, une zone d'attente et en même temps de passage végétalisé vers l'établissement. Le parvis est équipé d'un terrain de pétanque avec des bancs pour devenir un lieu de convivialité et de rencontre pour tous : résidents, soignants et familles.

Les jardins

Les jardins se composent comme des promenades au sein de pelouses ombragées par des arbres nouvellement plantés. Ce sont des lieux de détente et de convivialité, donnant accès à divers espaces de loisirs et de rencontre. Un parcours santé, en revêtement stabilisé, relie les différents jardins entre eux.

Le jardin des Alzheimer

Il s'agit d'un jardin thérapeutique aménagé avec des traitements de sols et des végétaux spécifiques pour entretenir chez les malades la sensibilité du déplacement.

Le jardin de la micro-crèche

Il s'agit d'un jardin clos comportant une aire de jeux pour les enfants.

La palette végétale

Pour le choix des essences, ont été privilégiées les plantes indigènes, non toxiques, non blessantes (feuilles coupantes ou épineuses), non exotiques.

Elle s'organise autour de strates basses de vivaces et de couvre-sols, arbustives, arborées. L'ensemble offre différents espaces, ensoleillés ou ombragés, à l'abri du passage et du bruit, ou plus exposés, fleuris ou feuillus, à même d'accueillir une diversité d'insectes, oiseaux, petits rongeurs, reptiles et plantes endémiques.

Le mode de gestion de ces espaces végétalisés sera différencié, respectant ainsi au mieux le cycle naturel des végétaux, préservant des espaces de refuge pour la microfaune, et privilégiant l'emploi de produits d'entretien naturels et respectueux de l'environnement.

#### 1.2.6 L'ORGANISATION ET L'AMÉNAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectue selon le plan d'aménagement, au centre de la parcelle. Les accès et le parvis sont en continuité d'un axe majeur qui mène directement à l'entrée de l'EHPAD. Les places de stationnements sont implantées sur un axe secondaire, transversal, afin d'être à distance des jardins. La sécurité des résidents est assurée par une gradation des espaces extérieurs permettant de garder une surveillance afin de prévenir les fugues. La clôture, parfaitement intégrée à la végétation, reste efficace et discrète. L'enjeu de l'établissement est également d'offrir un cadre de vie adapté et sécurisé à tous les résidents, quel que soit leur niveau de dépendance.

L'ensemble du projet s'organise autour des services et du parvis positionnés au cœur de la parcelle.

L'EHPAD, le bâtiment collectif et les pavillons sont tous à proximité immédiate du centre de l'établissement.

L'organisation des espaces extérieurs (cheminements, jardin et voirie) permet d'assurer un lien fluide et direct entre toutes les entités.

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

#### **Niveau Rdc :**

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- PASA
- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

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

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Logistique Hôtelière et 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 d'accompagnement	Comprend les locaux associés aux activités suivantes : Activités de rééducation / plateau : kinésithérapie, ergothérapie, balnéothérapie. 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 médico-technique	Comprend les locaux associés aux espaces suivants : PUI - zone de préparation, infirmerie centrale, Salle de présentation - Dépôt mortuaire		31 - 73 - 125
	MS - Logistique hôtelière 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		
Parkings	Parkings	Parkings		255 - 255 - 255

MS - Jardins pédagogiques  
MS - Patios  
MS - Terrasses

146 - 208 - 80

2.2 AXONOMETRIE

EHPAD AUBERCHICOURT





