

BROCHURE SYNTHETIQUE



Construction NEUVE EHPAD LA VARENNE

Etablissement médico-Social

Juillet 2025

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.....	4
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	5
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	5
2.2	Axonométrie.....	6
2.3	Niveau Rdc	7
2.4	Niveau R+1	8
2.5	Niveau Toitures.....	9



1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD LA VARENNE**

Dénomination : **Construction Neuve**

Surface générale SDO : **5 682,07 m²**

Opération neuve : **OUI**

Phasage : **NON**

Mode de dévolution : **Lots-Séparés**

Programmiste : **ATELIERS DES LOGES**

AMO / Conducteur d'opération : **ASCISTE INGENIERIE**

Architectes : **ATELIERS DES LOGES**

Bureau d'études structure :

Bureau d'études technique :

Bureau de contrôle : **BUREAU VERITAS CONSTRUCTION**

Coordonnateur Sécurité : **SARL PIERRE SPS**



1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment neuf en R+1 d'une capacité de 99 chambres. La construction vise à la reconstruction de l'EHPAD La Varenne à capacité équivalente sur le nouveau site en centre-ville d'Ambrières les Vallées entre la place Anne Leclerc et la rue porte de Chammay.

Le projet comprend :

Au RDC :

- **Des locaux communs comprenant** : 1 hall d'entrée + salon, 1 salon d'accueil des visiteurs et des familles, 1 salon de coiffure, 3 salles d'animation- repas, 1 boutique
- **Des locaux administratifs comprenant** : 2 bureaux d'accueil ouverts sur le hall, 7 bureaux, 1 espace de reproduction, 1 local fournitures, 1 sanitaire, 2 salles de réunion communicantes
- **2 unités d'hébergement au RDC composée de la manière suivante** : UPHV : 12 chambres individuelles, Unité EHPAD : 29 chambres individuelles
- **Des locaux logistiques comprenant** : une lingerie-buanderie, un local ménage général, une salle à manger du personnel, un bureau syndical, un atelier, une réserve-épicerie, un local déchets
- **Des locaux techniques**

Au R+1 :

- **2 unités d'hébergements au R+1 composées de la manière suivante** : deux Unité EHPAD comprenant 29 chambres
- **Des locaux de soins communs aux 4 unités d'hébergements** : 5 bureaux, un local transmission, un local retour sale, un local pharmacie, un sanitaire
- **Des locaux logistiques comprenant** : des vestiaires pour le personnel, une réserve, une cuisine relais

En toiture :

- **2 locaux techniques comprenant** : un local CTA pour la cuisine/lingerie, un local CTA pour les salles à manger

1.2.2 ACCES

L'accès principal pompier en façade Nord OUEST vers le Hall d'accès de l'EHPAD depuis la place Anne Leclerc. L'accès secondaire est situé en façade EST depuis la cour logistique rue porte de Chammay.

1.2.3 MATERIAUX

Etanchéité composée d'un isolant en polyuréthane et d'un revêtement en feuilles bitume sur plancher béton avec protection gravillon sur la toiture. Couverture en bac acier. Les façades seront vêtues d'un bardage extérieur à faux claire-voie en pose verticale (bois douglas finition pré-grisé)



1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc :

- Espaces privés
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- 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
- Logistique médico technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau Toitures :

- Circulations générales
- Locaux techniques

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS – CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

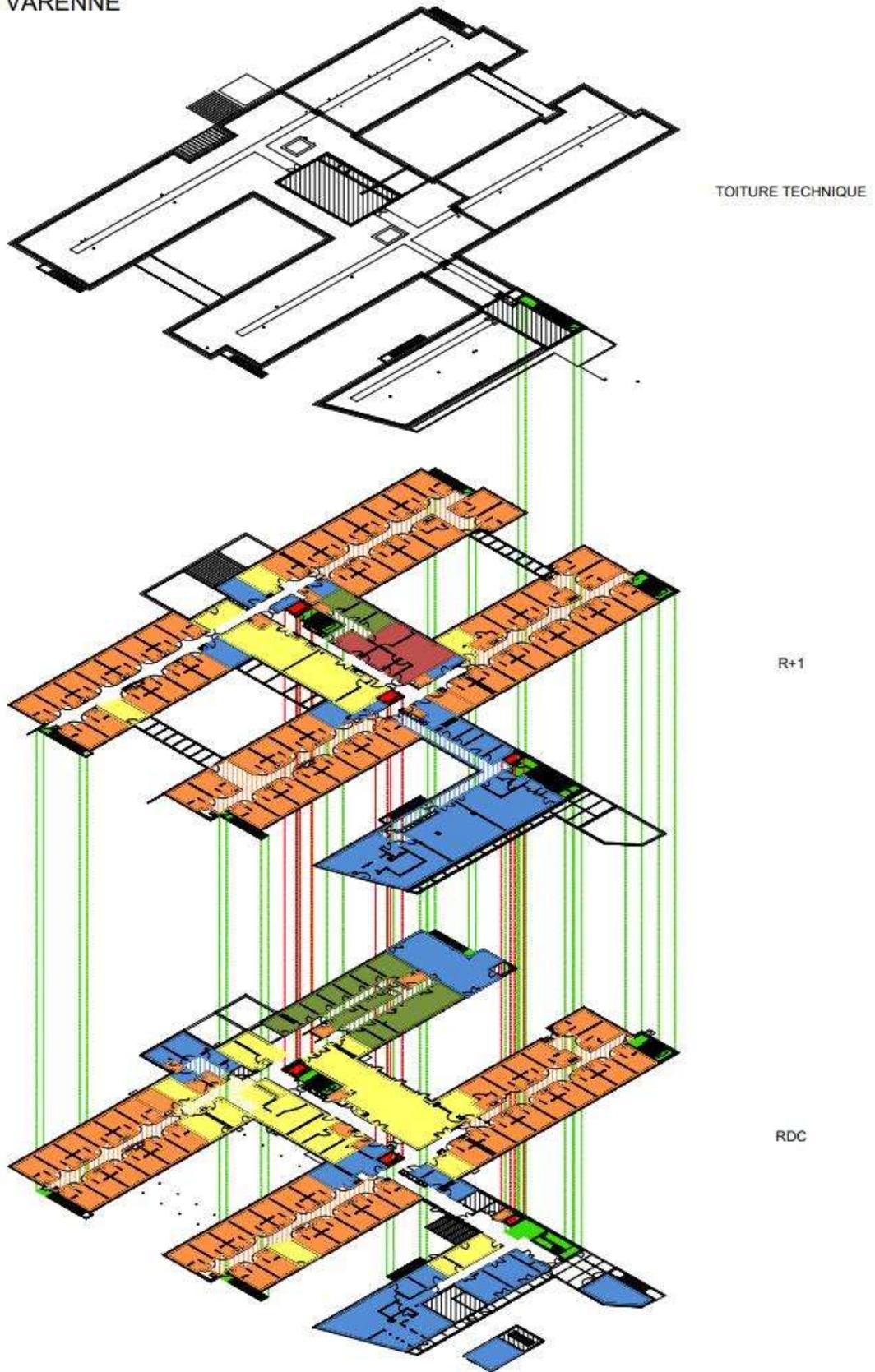
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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



2.3 NIVEAU RDC

**EHPAD LA VARENNE
RDC**



2.4 NIVEAU R+1

**EHPAD LA VARENNE
R+1**



2.5 NIVEAU TOITURES

