

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



CONSTRUCTION MAS LA FONTAINE DU ROC

Etablissement médico-Social



Octobre 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	9
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels	10
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	10
2.2	Axonométrie	11
2.3	Niveau Rdc	12

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **MAS LA FONTAINE DU ROC**

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **3 802,63 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Lots séparés**

Programmiste : **SECOBA**

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

Architectes : **PATRIARCHE**

Bureau d'études structure : **PATRIARCHE**

Bureau d'études technique : **PATRIARCHE**

Bureau de contrôle : **JPS CONTROLE**

Coordonnateur Sécurité : **PREVENTIVIA**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste en la construction d'une maison d'accueil spécialisée de 50 lits répartis en 5 unités de vie.

La Maison d'accueil spécialisée « la fontaine du Roc » est actuellement implantée sur le site de l'hôpital psychiatrique Marius Lacroix. Elle accueille aujourd'hui 25 résidents de tout âge souffrant de handicap physique et cognitif.

L'hôpital a souhaité sortir la MAS de cet environnement psychiatrique et doubler sa capacité d'accueil à 50 résidents. Le site retenu pour ce nouveau projet a une vocation médico-sociale.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le projet est implanté sur la parcelle maraîchère située à l'angle de la rue Moulin des Justices et Moulin d'amour. Il est positionné au plus près de ces rues afin d'intégrer la MAS à la ville et également pour s'éloigner au maximum des nuisances sonores générées par la national N237.

Conformément à l'OAP PB 07 le bâtiment est implanté avec un retrait de 7m par rapport à la rue Moulin des Justices afin de conserver l'alignement d'arbres existant et un retrait d'environ 3m le long de la rue Moulin d'Amour.

ORGANISATION ET COMPOSITION

Les résidents de la MAS La Fontaine du Roc souffrent de handicaps mentaux et de troubles cognitifs, de troubles de la communication, mais aussi pour certains de troubles neuropsychiatriques, moteurs et sensoriels, et de handicaps physiques. Le projet a donc été pensé pour les aider à **se repérer dans l'espace, à s'orienter, se déplacer**. Le bâtiment en simple rez-de-chaussée est organisé autour d'un grand patio central, le « déambulateur », autour de ce patio sont distribuées les 5 unités de vie des résidents et des locaux communs.

La composition architecturale et le projet paysagé structurent l'espace, de l'intime au collectif :

- **Les maisonnettes et leur jardin clos** constituent l'espace privatif où les résidents sont « chez eux », au calme, dans un espace domestique comparable à une grande maison. Chaque unité forme un L autour de son jardin.
- **Le patio central**, comme un cloître autour duquel sont desservis les locaux communs : la halle, les espaces d'activités et de soins, réunis par la déambulation commune,
- **Le jardin public** enfin qui précède l'entrée de la MAS est un espace extérieur mais dans l'enceinte du site du « fief de la mare » transition entre l'espace public et l'enceinte de la maison d'accueil spécialisée.

L'entrée du bâtiment est orientée nord-ouest vers l'entrée du site du « fief de la mare ». Elle est signifiée par une allée et par la silhouette familière et rassurante du porche d'entrée en bois qui montre « le chemin de la maison ». Une voie piétonne et de dépose-minute permet de gagner l'entrée depuis les stationnements latéraux. Le personnel dispose d'une entrée privative située au droit des vestiaires et de la salle de pause. À proximité, un abri à vélos est intégré dans la cour logistique.

RELATION AVEC LES CONSTRUCTIONS ET PAYSAGES AVOISINANTS

Ce projet à l'angle des rues Moulin d'amour et Moulin des justices est implanté parallèlement à ces limites ce qui permet de connecter le bâtiment à la ville et renforce le développement urbain de ce quartier.

Cette architecture fractionnée en plusieurs ailes entourant des jardins en fait un bâtiment peu compact dont les pignons visibles depuis les rues répondent à l'échelle des maisons existantes de l'autre côté de la rue Moulin des justices.

1.2.2 ASPECT EXTERIEURE DES CONSTRUCTIONS

Façades

Pour des raisons sismiques, de solidité et d'entretien le bâtiment est prévu en béton. Ce matériau sera visible en soubassement, le reste des façades sera recouvert d'une lasure blanche évoquant ainsi dans une version contemporaines les maisons blanches du centre-ville de La Rochelle avec leur socle en pierre.

L'entrée du bâtiment en revanche construit en ossature bois sera recouvert d'un bardage bois vertical

Toitures

Dans une volonté de fractionner le bâtiment pour lui donner une échelle domestique, les toitures sont organisées comme suit :

- Les toitures des 5 unités de vie sont à deux pentes de 34%. Elles sont prévues en tuile type plate dans une teinte brune. De ces toitures dépasseront les cheminées d'extraction des fumées en cas d'incendie. Les gouttières seront à profil rectangulaire, elles seront de la même teinte que les menuiseries.

- La toiture des locaux communs sera une toiture terrasse gravillonnées. Elle permet d'accéder aux combles des unités de vie et d'accueillir les panneaux photovoltaïques. Il n'y aura pas d'autres équipements techniques sur cette terrasse. Les descentes EP seront intérieures.

- La toiture du volume d'entrée ainsi que la toiture de l'abri vélo seront traitées en bac acier à joint debout dans une teinte grise. Les cheneaux ainsi que les descentes EP seront encastrés.

Menuiseries

L'ensemble des menuiseries comme les murs rideaux seront dans une teinte « champagne » ou brun clair qui rappelle le bois présent sur le volume d'entrée et à l'intérieur du bâtiment.

CLOTURES

Le projet s'inscrit dans un site déjà clôturé, les clôtures existantes sont conservées. Sur la rue Moulin des justices le muret surmonté d'une clôture en treillis soudé est doublé d'un alignement d'arbres et de haies. Cette végétation sera également conservée.

Les seules clôtures ajoutées sont celles qui séparent les jardins des unités de vie entre eux, cette séparation sera munie d'un portail permettant l'accès pour l'entretien au jardin sans passer par l'intérieur du bâtiment.

1.2.3 ACCES AU TERRAIN ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT, ACCESSIBILITE

Les accès au site sont inchangés :

- Les véhicules arrivent au sud-ouest du site par la rue Moulin d'amour, au centre de la parcelle. Les stationnements existants sont prolongés en 2 zones de stationnements créés. Une voirie de dépose-minute est également créée entre les 2 poches de stationnement au plus près de l'entrée.

- L'accès logistique se fait par le même portail d'accès. A l'intérieur de notre périmètre d'intervention, le projet prévoit une aire logistique situé sur la façade nord-est du projet.

- L'accès mobilité douce emprunte également le même cheminement depuis la rue. Des cheminements piétons et cyclable sont créés dans le périmètre du projet pour rejoindre l'entrée du bâtiment ou l'abri vélo.

L'ENTREE

L'entrée est située à la cote 14.00ngf. Elle est accessible par des cheminements à pente douce la connectant aux différentes aires de stationnements. +

DIMENSIONNEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le programme prévoyait la création de 40 places de stationnements dont 4 pour les minibus.

L'implantation du projet nécessite la suppression de 9 places existantes, elles ont donc été repositionnée dans le projet. Les 49 stationnements seront donc répartis de la manière suivante :

- 4 places de stationnement de minibus situées dans l'aire logistique
- 18 places de stationnement dans une poche nord dont : 15 places + 1 place pour véhicule électrique et 2 places PMR dont 1 pour véhicule électrique
- 5 places le long de la voirie existante
- 22 places dans une poche au sud

Le projet prévoit également la construction d'un local vélo couvert et sécurisé de 32.82m². Soit une quinzaine de places de stationnement 2 roues. Des espaces seront prévus libre de tout mobilier au sol pour le stationnement des vélos non standard.

Contrairement à l'article 1.8 du Règlement du PLUI la norme de 2 places par tranche de 100m² pour les équipements d'intérêt collectif n'est pas respecté. En effet cette norme ne correspond pas à l'usage qui sera fait du bâtiment :

Une remarque avait été faite en ce sens par l'hôpital lors de l'enquête publique sur le PLUI modifié.

Les accès ont été pensés afin de ne créer aucun espace sans issue et de maintenir une fluidité sur l'ensemble du site et éviter le sentiment de désorientation. Cela permet aussi de parcourir tous les jardins. Les revêtements de sol, en béton taloché fin, sont identiques dans tous les jardins des maisons et permettent de faire une boucle entre les espaces communs et les couloirs d'accès aux chambres. Le lien intérieur/extérieur est ainsi renforcé. Il n'y a pas de rupture mais la sécurité est maintenue grâce aux limites clôturées et végétalisées du site.

Biodiversité & changement climatiques :

Nous sommes sur un site anciennement agricole et nous avons privilégié un verdissement maximal de nos espaces extérieurs. Les surfaces minéralisées se limitent aux sentiers et au parvis d'accueil. (+ aire logistique).

Nous préconisons la plantation de prairies fleuries avec la pratique d'une tonte raisonnée dans le jardin public qui sera moins « utilisé » par les résidents.

Mesures bénéfiques et souhaitées pour le maintien et développement de la biodiversité :

- Nichoirs et refuges pour insectes, oiseaux

- Bois Mort laissés dans les espaces verts (ex : arbre à abattre, chute)
- Réemploi de matériaux et intégration sur site
- Fauche tardive bisannuelle
- Espace vert continu, limiter les ruptures paysagères

- Gestion des eaux pluviales

Ces mesures sont importantes afin de :

- Lutter contre les changements climatiques
- Lutte contre ilots de chaleur
- Augmentation de la perméabilité

1.2.4 AMENAGEMENT DES ABORDS ET PLANTATIONS

RAPPEL VOLET REGLEMENTAIRE

- L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de :

Pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m² : 30% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 70% d'espaces verts en pleine terre*.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les aires **de stationnement** doivent être plantées à raison **d'un arbre pour 4 emplacements de voiture** au minimum.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à **l'intégration paysagère des espaces** (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

La hauteur* des **clôtures en limites séparatives*** est limitée à **2 mètres maximum**.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

ETAT DES LIEUX

L'entrée sera commune avec le groupe hospitalier ce qui nous permet de poursuivre l'offre en stationnement pour la MAS dans le prolongement du parking existant. Les nouvelles places seront en pavés enherbés pour limiter le nombre de surfaces perméables.

Nous sommes situés sur une parcelle agricole ce qui permet l'utilisation de la terre en place pour les jardins de la M.A.S.

Plan des arbres existants à abattre :

Nous devons abattre 5 arbres :

- 1 gingko biloba : tronc 20 cm Ø canopée:100cm
- 1 gingko biloba : tronc 20 cm Ø canopée:180cm
- Tilia : tronc 30 cm Ø, canopée:300cm
- Tilia : tronc 30 cm Ø, canopée:350cm
- Tilia : tronc 30 cm Ø, canopée:200cm

Ils seront largement compensés par la plantation de 53 nouveaux arbres d'essences variées sur l'ensemble de la parcelle. (Voir plan plan d'identification des arbres existants et projetés sur la pièce PC02)

La palette végétale se compose essentiellement d'espèces rustiques dans la région de la Charente-Maritime. Afin de contribuer à la bonne intégration et la pérennité de la biodiversité, plusieurs de ses espèces sont mellifères, et/ou aimés des oiseaux. Plusieurs d'entre-elles ont un intérêt ornemental annuel et sont peu exigeantes en termes d'entretien. L'objectif est de retrouver une ambiance familiale et rassurante dans les jardins. (Odeurs, couleur, textures).

1.2.5 AMENAGEMENT PAYSAGER

Intention de projet :

Le paysage est utilisé ici comme élément thérapeutique et pédagogique. Il peut à la fois être contemplé ou investi par les résidents. Il se veut lisible et rassurant. Nous retrouvons **trois types de jardins** :

- **Les jardins des maisonnées** : Dans ces jardins intimistes, résidents de chaque maisonnée sont « entre eux », au calme, dans un espace préservé. Ils constituent une extension des espaces de vie, à l'image du jardin d'une maison familiale où l'on trouve une terrasse pour déjeuner, un espace engazonné pour se détendre et profiter du soleil, un espace arbustif ou fleuri où il est possible de s'isoler, un petit potager. Une « bulle » paysagée propice au repos. Nous avons prévu dans ces jardins, une grande terrasse pour manger dehors.

Les résidents pourront y installer des chaises longues, faire activités sensorielles et thérapeutiques avec les soignants. On y trouve également des jardinières surélevées pour la culture potagère. Des sentiers permettent aux résidents de circuler sans obstacles, de manière fluide.

- **Le Jardin du cloître** : Ce jardin est partagé par tous les résidents. Ils peuvent s'y promener,

profiter d'activités communes, se rencontrer et socialiser dans un espace clos, contenant et sécurisant. Il est aménagé pour permettre aux résidents de la MAS de déambuler librement à l'intérieur d'un espace paysagé sûr. Ce jardin est lui aussi largement planté.

- **Le jardin public** : Ce jardin est l'entrée du site, il permet d'accueillir les résidents peuvent se confronter à une première expérience du « dehors » dans un cadre familial et rassurant, à proximité immédiate de l'entrée de la MAS. Les arbres existants, préservés, en forment l'ossature. Ce jardin planté et aménagé nous accueille progressivement vers le bâtiment avec son espace de promenade central. A proximité de l'entrée, dans un espace protégé et arboré. Il permet aux résidents et à leurs familles de passer un moment agréable.

Les jardins ont une action thérapeutique, Ils sont aussi appelés jardins de soin, ou jardins de vie. Ce sont des espaces spécifiquement aménagés pour s'adapter aux besoins physiques, déambulatoires, sociaux et psychologiques de ses usagers. Voici leur rôle :

- **Accompagnement des patients - support et bien-être**
- **Intégration dans le processus de rétablissement ou de gestion de la pathologie**
- **Amélioration ou maintien de la santé des patients**

- Lieux de réinsertion sociale
- Lieux d'activité physique
- Contact avec l'extérieur et la nature

Paysage et bien-être :

Les jardins ont été traités de manière à transmettre un sentiment d'appropriation possible.

Ils sont arborés et végétalisés avec des essences variées mais permettent aux résidents d'y installer leur propre mobilier. Ainsi ils peuvent profiter d'un cadre agréable, colorés et se sentir chez eux.

Le paysage est un allié dans le processus d'accompagnement physique et mental. Il permet de générer des activités tel que le jardinage, la mobilité fine, l'exercice physique léger. Et d'avoir un sentiment d'accomplissement avec les récoltes « potagères » par exemple.

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**

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

MAS LA FONTAINE DU ROC



