

BROCHURE DESCRIPTIVE



CONSTRUCTION EHPAD DU VIGNOBLE

Etablissement médico-Social



Décembre 2025

Brochure descriptive

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.....	8
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	9
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	9
2.2	Axonométrie.....	10
2.3	Niveau Rdc	11
2.4	Niveau R+1	12
2.5	Niveau R+2	13
2.6	Niveau R+3	14
2.7	Niveau Combles	15

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD DU VIGNOBLE**

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **6 089,01 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Lots séparés**

Programmiste :

AMO / Conducteur d'opération : **MP CONSEILS**

Architectes : **EMERGENCE**

Bureau d'études structure : **ARTELIA**

Bureau d'études technique : **ARTELIA**

Bureau de contrôle : **GROUPE QUALICONSULT**

Coordonnateur Sécurité : **BTP CONSULTANTS**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRÉSENTATION DU PROJET

EPFIG est une commune rurale située sur la «route des vins» entre Sélestat et Obernai, à 40 km de Strasbourg. Cette localisation stratégique conjuguée avec sa réputation viticole renforce son attractivité.

Les caractéristiques architecturales et urbaines de ce petit bourg de 2 255 habitants, sont la conséquence de cette particularité, un cœur de village plus dense fortement empreint d'identité alsacienne et des ramifications vers l'extérieur avec un habitat plus diffus, plus éclaté.

Il se compose principalement de maisons de faible hauteur (R+1), souvent à colombage, avec des toitures tuiles à 2 pans et le marquage d'un soubassement. Certains bâtiments abritent des activités viticoles ou agricoles, ils présentent souvent de grandes portes sur rue, donnant accès à de larges cours intérieures.

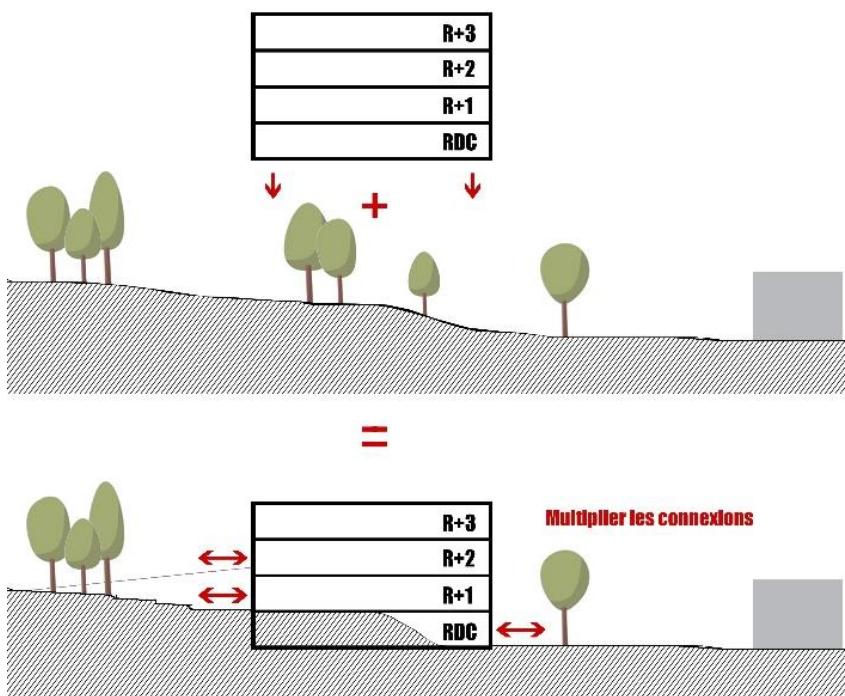
Les rues sont ainsi rythmées par des alternances de pignons colorés, de façades en bois ou torchis...

C'est dans ce contexte urbain, sur une parcelle largement plantée abritant une ancienne maison de Jean Prouvé, qu'il est envisagé la construction de l'EHPAD du Vignoble. Cet établissement de 74 chambres représente pour la commune un projet ambitieux et délicat, comportant des enjeux primordiaux qu'il est indispensable de bien appréhender pour crédibiliser l'esquisse architecturale.

L'enjeu primordial de cet établissement, quand on intervient avec un projet de cette envergure dans un tel environnement, est son intégration urbaine, architecturale et paysagère.

1.2.2 IMPLANTATION DU BATIMENT

Localisée rue de la Montagne, la parcelle présente une différence importante d'altimétrie, de l'ordre de 6 m, entre la limite Sud, côté vignes, et la limite Nord, côté rue. Si cette caractéristique, par les mouvements de terre et les terrassements importants qu'elle génère, représente un vrai impact économique, elle permet en revanche d'envisager un autre rapport au site.



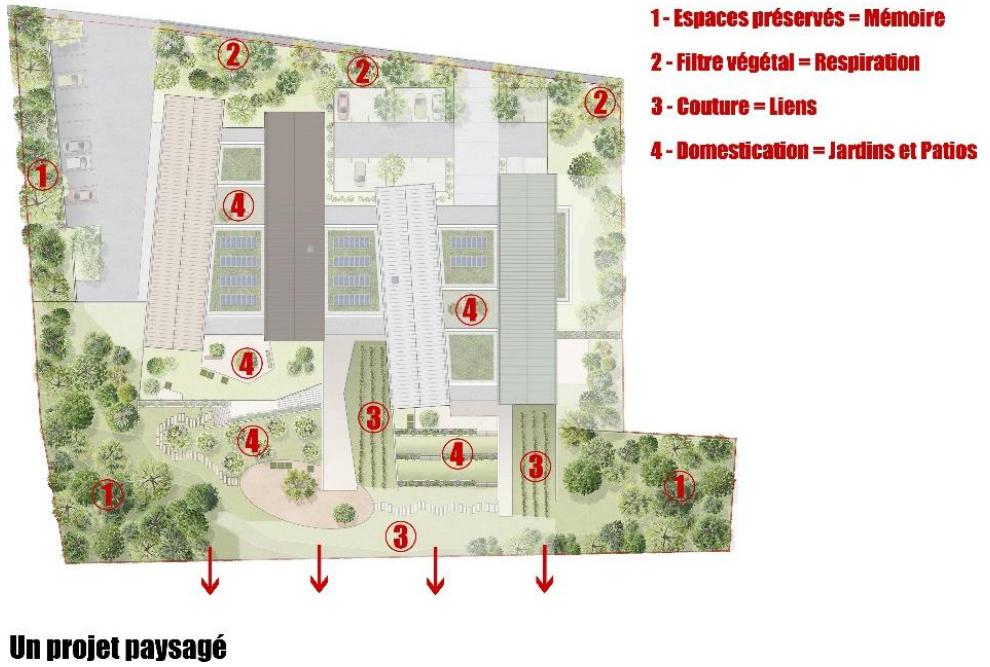
Plutôt que de subir ce relief important, nous proposons d'en tirer parti, de poser le projet afin de trouver des liaisons adaptées en fonction des besoins.

Dans ce sens, une bonne organisation des espaces nous permet d'envisager de relier 3 niveaux directement au terrain naturel.

Le rez-de-chaussée, abritant les locaux d'accueil, médecins et logistiques, se positionne directement au niveau de la rue, permettant de connecter de manière identifiable et distincte, les accès visiteurs et personnels, ainsi que la cour de livraison.

Un étage plus haut, le PASA et l'Unité de Vie Protégée s'accrochent à un

niveau intermédiaire, à la côte 231,50 NGF. Un accès de plain-pied permet alors d'y créer les jardins qui leurs sont propres. Enfin, le R+2, grâce à un léger mouvement de terrain, se connecte lui aussi au terrain naturel. Les espaces de vie y sont reliés afin de permettre un lien direct pour les résidents aux jardins communs extérieurs. Cette fluidité et ces liaisons réduisent l'impact d'un projet sur 4 niveaux, tant sur le plan visuel, en encastrant le RDC dans le relief, que sur celui du fonctionnement, en reliant 2 niveaux de vie à l'extérieur, augmentant ainsi le sentiment d'un établissement de « plain-pied ».



Un projet paysagé

1.2.3 AMENAGEMENT DES ESPACES

Fortement paysagée, la parcelle existante constitue une véritable respiration dans le quartier. Compte tenu de son importance, le projet aura un impact fort et va inévitablement en modifier la perception. Il nous semble fondamental de travailler son insertion et la qualité des espaces extérieurs afin de préserver l'esprit du lieu, de la redéfinir voire de l'enrichir.

Nous proposons ainsi de définir 4 typologies d'espaces extérieurs :

Conserver des zones de végétation existante en limite de parcelle, afin de profiter de spécimens de grande taille tout en réduisant l'impact direct du projet par rapport au riverain direct à l'Ouest et à l'Est. Ces espaces préservés constituent alors la mémoire du site.

Créer un espace tampon, un filtre végétal entre le projet et la rue de la Montagne en plantant de manière dense et généreuse cette bande verte. Complétée par un jeu de légers reliefs, il permet de retrouver la respiration préexistante.

Côté Sud, le terrain s'ouvre généreusement vers le grand paysage marqué principalement par la culture de la vigne. Afin d'ancrer le projet dans son contexte, on pourra créer une « couture » avec l'environnement proche, créer des liens visuels, des pénétrations et des continuités végétales...

Enfin, certains espaces doivent permettre aux résidents de profiter pleinement de ce site exceptionnel, de ce lien à la nature, aux éléments...

Le jardin de l'UVP «la tonnelle» , «la place du village» , «les coteaux» , «le belvédère» , les patios... autant de lieux de nature domestiquée répartis sur le site, formant des jardins thérapeutiques, donnant envie de se retrouver, d'avoir un contact avec la terre et les activités extérieures... Autant de lieux créant un contact fort entre dedans et dehors, support pédagogique source de stimulation et d'épanouissement...

1.2.4 ORGANISATION DU BATIMENT

Très sensibles à la qualité architecturale, nous le sommes également aux qualités d'usage et de pérennité, à la fonctionnalité et au confort des résidents pour lesquels ces ouvrages constituent bien souvent leur dernière demeure. Notre approche n'est pas uniquement conceptuelle ou dogmatique, nous sommes convaincus que la croisée des compétences de tous les acteurs (maître d'ouvrage, médecins, personnel soignant, familles...) est de nature à enrichir le projet pour le «mieux vivre» des résidents.

En effet, ce projet pose également la question de l'impact de l'architecture sur le bien-être et le comportement psychique des résidents majoritairement atteints de troubles cognitifs... de l'influence des espaces, des matériaux et de la lumière sur les sensations et les perceptions de ces personnes souvent éloignées, par la force des choses, de leur univers familial.

Pour faire face à cet isolement, l'établissement d'hébergement doit pouvoir reconstituer une partie de ce manque affectif... au travers d'espaces conviviaux et sécurisés.

La qualité de vie de tous les résidents sans exception, sera notre priorité dans l'élaboration du projet. Du plus intime (disposition des chambres) à la vie communautaire, dans une démarche architecturale et fonctionnelle équilibrée entre les résidents et les utilisateurs. Les espaces ainsi créés se veulent rassurants et protecteurs, aux fonctions identifiables, aux contours bien définis.

Cette qualité de vie concerne également le personnel soignant et encadrant... il doit évoluer dans un bâtiment agréable à vivre, c'est évident, mais leur apportant également un vrai confort d'usage.

La réflexion a été appréhendée à plusieurs échelles : au niveau de l'établissement de par l'image qui va se dégager de son architecture, la richesse et la simplicité de son organisation générale, mais aussi grâce à sa forte imbrication avec son environnement et ses espaces extérieurs. Il convient également de souligner la qualité des espaces communs qui constituent des vecteurs d'animation importants.

Le projet se développe sur 4 niveaux afin de s'adapter à la topographie du terrain, mais aussi pour regrouper les entités en fonction des besoins programmatiques et des relations spécifiques.

- Le rez-de-chaussée vient se poser au niveau de la rue de la Montagne.

Deux accès seront créés sur l'espace public afin de séparer les flux de manière claire. On trouve ainsi d'un côté l'accès au parking des visiteurs, et de l'autre, l'accès au parking du personnel et à la cour de service.

L'organisation du niveau reprend cette dualité, avec d'une part l'ensemble des espaces dédiés à l'accueil, aux locaux administratifs et au cabinet médical, directement connectés au parking visiteur, et d'autre part, les locaux logistiques, avec la cuisine, les espaces de stockage, la lingerie, ... disposant d'accès direct sur la cour de service.

Le hall d'entrée, espace généreux, sera conçu dans une ambiance chaleureuse, avec un parquet en bois sur chant au sol et un faux-plafond fixe perforés, permettant le traitement acoustique de l'espace. Donnant sur un large parvis, il assure la transition entre public et privé, entre dedans et dehors, et articule les fonctions d'accueil avec le reste du projet... Un noyau vertical, immédiatement identifiable, permet de distribuer l'ensemble des niveaux.

Le cabinet médical dispose quant à lui d'un double accès. Depuis le hall, mais également depuis le parking, pour un fonctionnement indépendant, en dehors des heures d'ouverture de l'EHPAD.

Un deuxième noyau vertical irrigue le projet. Directement connecté aux espaces techniques, il permet une distribution efficace des repas, de la cuisine vers les salles à manger.

- Le premier étage regroupe différentes entités réservées aux résidents.

A l'Ouest, l'Unité de Vie Protégée occupe la moitié du niveau. Organisée autour d'un patio qui permet de créer une déambulation adaptée à certains troubles cognitifs, cette unité de vie de 14 lits fonctionne de manière indépendante. Au centre, ouvert sur le patio sur lequel il cherche vue et lumière, le salon permet de créer une vraie centralité à l'unité. Côté Sud, idéalement orientée et bénéficiant d'une pleine ouverture sur l'extérieur, la salle à manger offre aux résidents un lieu de vie agréable et chaleureux. Son rapport direct à l'extérieur lui confère une situation privilégiée. Elle s'ouvre ainsi sur son jardin sécurisé, «la tonnelle», dans lequel les usagers peuvent déambuler librement, retrouver un rapport aux activités extérieures : le jardinage grâce à des bacs potagers, la lecture, ...

En partie centrale, articulant l'ensemble du niveau, s'organisent les locaux communs. Directement accessibles depuis une circulation verticale, leur usage n'en est que plus facile pour l'ensemble des résidents et notamment pour ceux des niveaux supérieurs. La grande salle d'activité de 90 m² prend place au Sud, bénéficiant alors d'un double éclairage, côté patio d'une part, et côté jardin de l'autre. Elle s'ouvre généreusement sur un espace extérieur aménagé, «les terrasses».

Côté Sud-Est, avec un accès qui lui est propre, vient s'organiser le PASA "s'enroulant" autour d'un patio ; ses circulations bénéficient ainsi de lumière naturelle. Ces espaces seront travaillés de manière chaleureuse et rassurante... proche du chez soi. A l'Est, ils s'ouvrent vers un jardin aménagé protégé, le «belvédère», et sur une terrasse. Le salon et la salle à manger s'organisent en enfilade et bénéficient d'une triple orientation, garantissant à la fois des vues variées, mais aussi une vraie qualité d'éclairage naturel ... un aménagement avec du mobilier spécifique permettra de créer des sous-espaces plus propices à l'apaisement et au bien-être.

En revanche, séparés de la salle d'activité commune par un simple mur mobile, ces trois espaces peuvent être réunis en une salle unique de 166 m². Cet espace devient ainsi particulièrement adapté aux grandes manifestations organisées par l'établissement, telles que les fêtes de fin d'année, où les familles et quelques personnalités extérieures retrouvent les résidents pour partager un moment unique.

Enfin, au Nord-Est, on retrouve le pôle de soin, avec ses bureaux dédiés, la préparation médicaments et l'espace kinésithérapie.

- Les deuxièmes et troisièmes étages sont structurés de manière quasi identique. Ils hébergent chacun deux unités de vie de 15 lits qui s'articulent autour d'un espace central ouvert (grande salle à manger au R+2, petite salle à manger et salle des familles au R+3) en double orientation Nord / Sud sur le grand paysage. Cette centralité est fondamentale dans le fonctionnement de ces niveaux. Réel espace de convergence, elle garantit une facilité de déplacement et d'orientation.

Pour les unités de vie, il s'agira là encore d'offrir aux résidents qui ont des difficultés pour se déplacer, les mêmes qualités sensorielles et visuelles. L'accent sera mis sur la disposition des lieux de vie par rapport à

l'environnement, privilégiant ainsi les vues sur l'extérieur, l'acoustique des différents espaces, le choix de matériaux qualitatifs et durables, faciles à entretenir au quotidien.

Dans ce sens, et comme pour l'UVP, les circulations créeront des déambulations autour des patios, les locaux «supports» seront positionnés de manière centrale tandis que les salons seront orientés au Sud, tournés vers les vignes alentours. Ils bénéficieront tous d'un accès à l'extérieur, balcon ou terrasse.

Exploitant la particularité du terrain naturel, fortement incliné, le R+2 bénéficiera quant à lui d'une liaison de plain-pied avec les espaces extérieurs. La grande salle à manger notamment, donnera directement sur le jardin «les coteaux». Par un cheminement, les résidents pourront alors rejoindre le sud du terrain, où nous proposons la réalisation d'un espace extérieur fort, créant une réelle centralité : «la place du village».

Enfin, une réflexion sera portée au niveau de la chambre afin que chaque résident puisse y trouver le confort, l'ergonomie mais également le calme et la sérénité au milieu de ses souvenirs et objets personnels. Retrouver un véritable chez-soi !

Il est fondamental pour nous de placer l'individu au cœur du projet, qu'il soit résident, soignant ou simple visiteur ; créer une véritable qualité de vie pour tous !

Notre projet d'EHPAD pour EPFIG ne reprend pas les codes hospitaliers, mais se rapproche d'une ambiance résidentielle et fait oublier, par sa qualité spatiale, par son côté lumineux et chaleureux, la notion même de soin. En effet, nous ne souhaitons pas créer des espaces que le résident quitte après quelques jours d'occupation, mais bien un véritable lieu de vie, que la personne âgée va occuper plusieurs mois, plusieurs années... son dernier « chez-soi ».

C'est finalement l'enjeu qui nous anime le plus ... **un projet pour le bien-être de tous !**

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc :

- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+1 :

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

Niveau R+2 :

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

Niveau R+3 :

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

Niveau Combles :

- Circulations générales

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS – CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

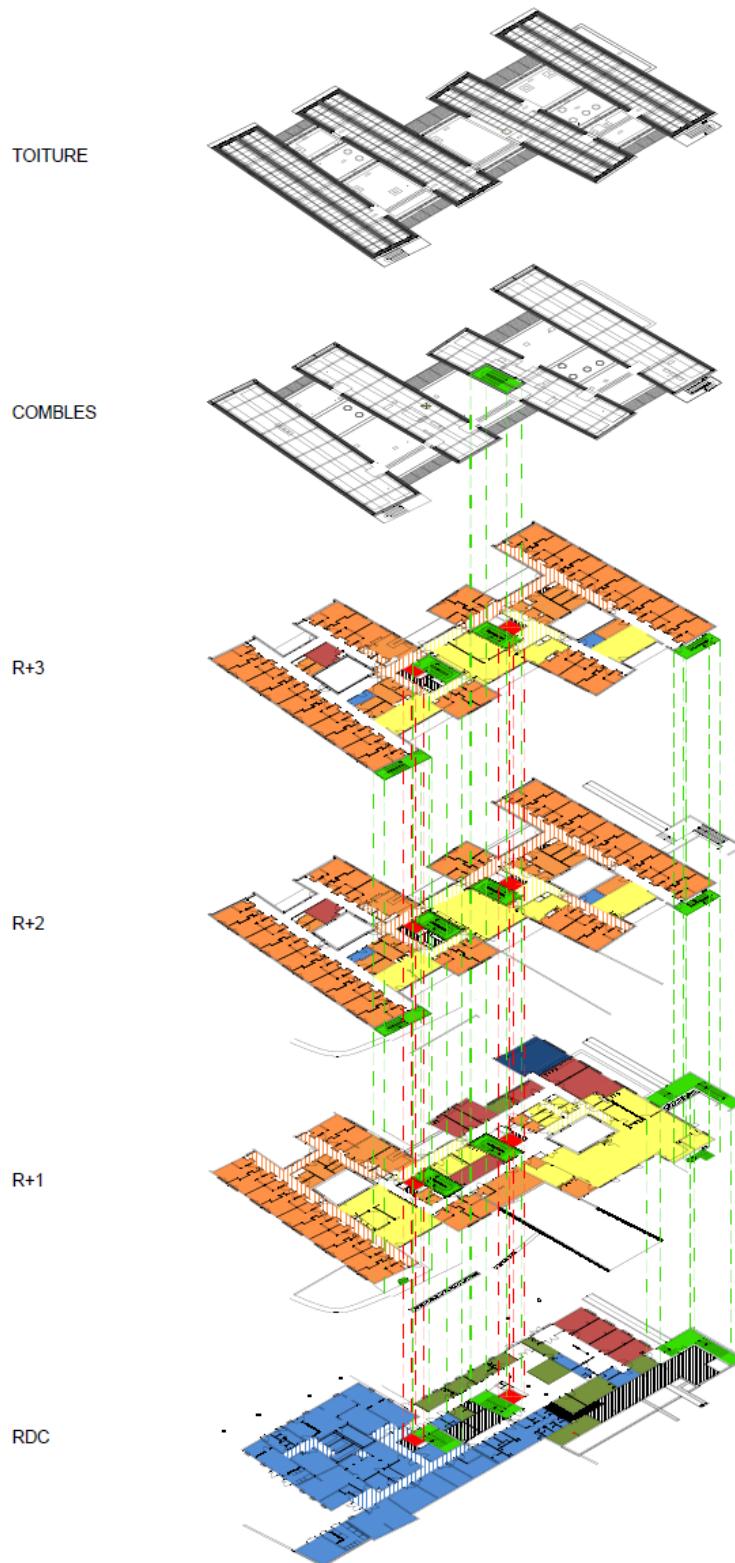
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privatisés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer,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



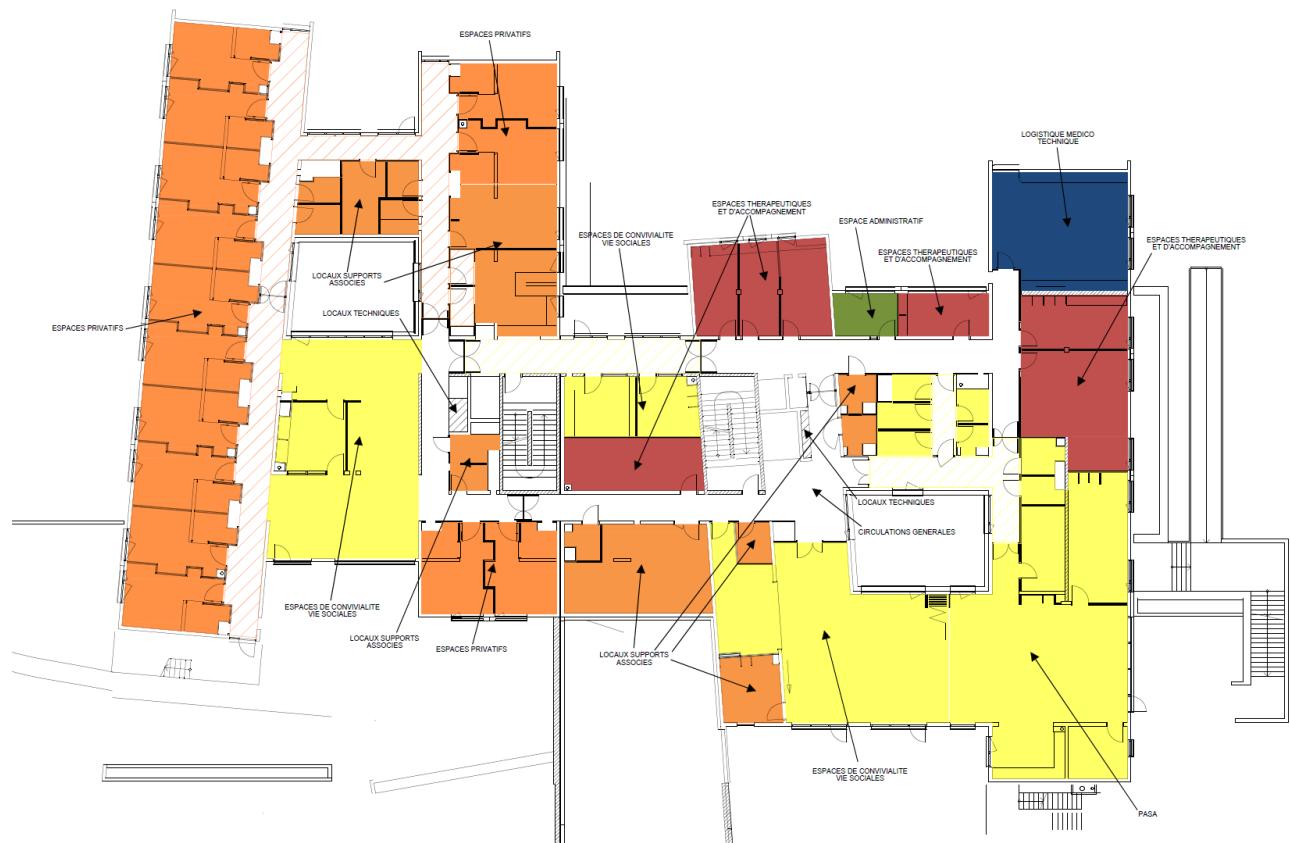
2.3 NIVEAU RDC

EHPAD DU VIGNOBLE
RDC



2.4 NIVEAU R+1

EHPAD DU VIGNOBLE
R+1



2.5 NIVEAU R+2

EHPAD DU VIGNOBLE
R+2



2.6 NIVEAU R+3

EHPAD DU VIGNOBLE
R+3



2.7 NIVEAU COMBLES

EHPAD DU VIGNOBLE
COMBLES

