

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## CONSTRUCTION EHPAD + SSIAD ST LOUIS

**Etablissement médico-Social**



Février 2026

**Brochure synthétique**

ZA Les Forts – 38 rue de Paris – 28500 CHERISY  
Tel: 02 37 51 13 27  
[gdeco@gdeco.fr](mailto: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.....	7
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	8
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs .....	8
2.2	Axonométrie.....	9
2.3	Niveau Rdj .....	10
2.4	Niveau Rdc .....	11
2.5	Niveau R+1 .....	12
2.6	Niveau Combles .....	13

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD + SSIAD ST LOUIS**

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **8 434,56 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Lots-séparés**

Programmiste : **ATISPHALENE**

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

Architectes : **ATELIER D'ARCHITECTURE JEAN LUC MATHAIS**

Bureau d'études structure : **INGENIERIE CONSTRUCTION**

Bureau d'études technique : **CETEB INGENIERIE INGENIUM**

Bureau de contrôle : **SOCOTEC**

Coordonnateur Sécurité : **ALPES CONTROLES**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 LE SITE

Le site d'implantation de l'opération se situe au lieu-dit Les Terrasses, Chemin de Champlas, dans la périphérie Nord du centre bourg de Saint-Héand.

L'environnement proche est pour l'essentiel constitué de terrains naturels et agricoles au Nord et à l'Ouest.

Au Sud et à l'Est, un tissu mixte mêle zone résidentielle et zone d'activités commerciale et artisanale. La parcelle dédiée à l'opération, se trouve à l'articulation entre ces 2 types d'occupation.

Le terrain présente un fort dénivelé de plus d'une vingtaine de mètres. La moitié Est du terrain forme un plateau à la pente moins accentuée sur lequel le bâtiment sera implanté

Le front arboré en partie Nord sera préservé afin de maintenir les qualités paysagères actuelles du site.

### 1.2.2 LE PROJET

Le bâtiment s'organise sur trois niveaux, respecte la topographie du site existant, afin de limiter les terrassements et les soutènements, tout en prenant compte des contraintes fixées dans l'OAP du secteur.

- Le niveau des locaux techniques et de la cour de service s'implante à la cote 673.25 NGF, permettant d'organiser les voiries, les stationnements et les accès aux locaux techniques. Ce niveau est directement accessible depuis le Chemin de Champlas. Il regroupe : les locaux du personnel, la cuisine, les locaux techniques (chaufferie, VDI TGBT, TGS.....), les locaux de stockage. Ce niveau de bâtiment est inaccessible par le public. L'accès au restaurant se fait par un ascenseur et un escalier extérieur.
- Le niveau d'accès principal implanté à la cote 677.75 NGF permet de situer l'entrée de l'établissement au niveau du terrain naturel. Les volumes accompagnent les courbes de niveaux existantes du terrain. L'Agora, la salle polyvalente, le restaurant et les espaces communs associés se situent au centre du bâtiment. La salle polyvalente et le restaurant pourront être accessibles par un public extérieur à l'établissement. Les 4 maisonnettes (de 13 lits chacune), de part et d'autre de cette entrée principale, s'organisent en U autour de jardins privatifs ouverts sur le paysage (au nord sur l'espace boisé, au sud sur le champ voisin). L'Agora articule les deux versants du projet, avec au sud-ouest une large terrasse plantée d'environ 480m<sup>2</sup> et au sud-est le parvis d'entrée. Un escalier « monumental » et une trémie mettent en lien cet espace « Agora-hall d'entrée » et le niveau supérieur.
- Le niveau supérieur, le jardin haut, est implanté au niveau 681.27 NGF soit au niveau de la plateforme naturelle existante au sommet du terrain. Cet espace permet une seconde entrée pour l'accès au pôle santé et au PASA. La vaste plateforme est aménagée en jardin accessible à tous les résidents ainsi qu'aux visiteurs.

La partie centrale de ce niveau regroupe : le PASA, le pôle Soins, le pôle administratif. De part et d'autre s'organise comme au RDC, les 4 maisonnées (de 13 lits chacune).

Conformément à l'OAP, les accès des véhicules sont limités à deux :

- Un accès pour la cour de service et la voie pompiers accessible depuis le Chemin de Champlas avec une largeur de 6 mètres pour la desserte pompiers jusqu'à l'aile Nordouest et l'accès aux stationnements aériens et couverts des véhicules du personnel :
  - Une première partie de la voirie distribue les stationnements réservés aux usagers du restaurant (14 places) et l'accès des stationnements couverts des véhicules du SSIAD (8 places).
  - La deuxième partie donne accès au stationnement du personnel répartis en 15 places aériennes et 23 places couvertes.
- Un accès au niveau intermédiaire situé entre les deux stationnements des visiteurs : l'un pour l'entrée principale (10 places, 2 places VSL et dépose minutes), l'autre pour le niveau du Pôle Santé (16 places et dépose minute). Un cheminement piéton au plus proche du hall d'entrée prolongera le cheminement que souhaite aménager la Mairie le long du Chemin de Champlas. Les voiries sont limitées au maximum afin de préserver le plus possible les espaces naturels et les espaces réservés aux résidents et visiteurs. Les cabinets médicaux sont situés au même niveau que l'accès principal à l'établissement.

### 1.2.3 TRAITEMENT ARCHITECTURAL

L'architecture du bâtiment exprime les enjeux inhérents à sa destination résidentielle et quotidienne, ouverte sur l'environnement spatial et social, intégrée dans un contexte rural et naturel.

Le niveau Rez-de jardin (locaux de services et locaux techniques) construit en béton matricé constitue le socle du bâtiment.

Au-dessus, les ailes d'hébergements en forme de U évoquent l'organisation des fermes vernaculaires environnantes organisées autour d'une cour centrale ouverte sur le paysage. Ces volumes sont fragmentés afin de reprendre un vocabulaire domestique. Leurs organisations ou inflexions permettent aux chambres de bénéficier du meilleur environnement, de la meilleure vue, sans nuisance ; que ce soit en rez de chaussée ou à l'étage. Afin d'adoucir l'impact visuel depuis la route départementale ou le lointain ; les façades centrales coté aval du terrain sont habillées par des panneaux bois pré-grisés. Toutes les autres façades sont prévues en murs de maçonnerie revêtus d'un enduit minéral de teinte sable clair (teinte conforme au nuancier mairie).

Les couvertures des ailes de chambres sont dans la majorité végétalisées (type Toundra de Soprema), afin de favoriser le confort d'été et permettre une meilleure gestion des eaux pluviales.

Le volume central doit être perçu comme accueillant et protecteur, un espace qui rassemble. Il prolonge le bâtiment jusqu'au parc, lieu de promenade. Sa courbure articule les deux espaces. Il est imaginé comme une promenade intérieure et extérieure (avec une coursive abritée) depuis le niveau supérieur de l'Agora jusqu'au parc promenade.

La structure en poteaux béton et poutre bois, déportée de la façade vitrée, donne une épaisseur à celle-ci.

Ce principe permet d'aménager des pergolas ou des tonnelles végétalisées pour abriter les terrasses extérieures, de mettre en place des claustras pour abriter des rayonnements solaires.

Ce volume central est couvert par une étanchéité PVC imitation zinc à joints debouts (coloris zinc quartz – RAL : 7039)

Les menuiseries seront en aluminium à rupture de pont thermique avec volets roulants double paroi en aluminium pour les chambres et les bureaux : teinte grise (choix dans nuancier mairie, ou RAL 7039)

Les coffres de volets roulants ne sont pas visibles en façades.

#### 1.2.4 LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Le front arboré en partie Nord est entièrement préservé, tous les arbres existants sont ainsi conservés.

Une trentaine d'arbres seront implantés : érables champêtres, Alisiers, tilleul Cordata.....

Des massifs de mélanges de plantes et fleurs vivaces originaires du milieu naturel local seront mis en place dans les jardins paysagers des maisonnées et du Parc de la partie haute du terrain. 6

Des haies alternées de charmes et de hêtres pourpres seront mises en place le long des parkings afin de limiter l'impact visuel des stationnements.

Les cheminements piétons seront traités en enrobé drainant ou béton balayé (accès principal au RDC) pour usage PMR.

Le chemin servant à l'accès pompiers en façade Nord sera en mélange terre-pierres.

Les places de parking seront traitées en dalle evergreen (sauf les places PMR – en pavés drainants)



Des gabions en pierres de pays ou en enrochement accompagnent les dénivelés du terrain.

Le reste de la surface du terrain sera soit engazonnées à proximité des jardins et accès principaux, soit en prairie fleurie pour les zones hautes et basses de l'aménagement.

Les accès véhicules et cour de service seront en enrobé.

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

#### **Niveau Rdj :**

- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Parkings
- Circulations générales
- Locaux techniques

#### **Niveau Rdc :**

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

#### **Niveau Combles :**

- Locaux techniques



## 2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

### 2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privatifs	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 - PA5A	Comprend tous les locaux nécessaires au fonctionnement du PA5A		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 + SSIAD ST LOUIS



## 2.3 NIVEAU RDJ

EHPAD + SSIAD ST LOUIS  
RDJ

## 2.4 NIVEAU RDC

EHPAD + SSIAD ST LOUIS  
RDC



## 2.5 NIVEAU R+1

EHPAD + SSIAD ST LOUIS  
R+1





## 2.6 NIVEAU COMBLES

EHPAD + SSIAD ST LOUIS  
COMBLES

