

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



Extension de l'IME LA SITTELLE

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

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 R-1	9
2.4	Niveau Rdc	10
2.5	Niveau R+1	11

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **IME LA SITTELLE**

Dénomination : **Extension**

Surface générale SDO : **3 588,63 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Entreprise générale**

Programmiste :

AMO / Conducteur d'opération : **V- CONSEIL**

Architectes : **SAS UNHI**

Bureau d'études structure : **ISROG**

Bureau d'études technique : **BIM INGÉNIERIE**

Bureau de contrôle : **QUALICONSULT**

Coordonnateur Sécurité : **ARC77**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

La présente demande de permis de construire porte sur la construction d'un nouveau bâtiment sur le site de P-PIT à Fontainebleau pour le compte de la Fondation Ellen Poidatz.

La P-PIT s'adresse aux enfants et aux jeunes âgés de 0 à 20 ans, résidant dans le sud de la Seine-et-Marne et présentant une déficience intellectuelle et / ou des troubles du spectre autistique.

Le bâtiment historique de la Fondation possède des qualités architecturales indéniables, mais il est mal adapté aux besoins d'un IME. C'est pourquoi le maître d'ouvrage a décidé de construire un nouveau bâtiment, entièrement conçu pour répondre aux besoins des jeunes résidents et offrir des conditions de travail optimales au personnel.

L'établissement correspond au type J pour l'accueil de personnes handicapées (enfants ou adultes). Il comporte une partie d'accueil de jour au rez-de-chaussée et un internat au 1er étage.

La surface de plancher projetée est de 2118 m².

1.2.2 L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain est situé au 2 rue Anne-Marie Javouhey, à Fontainebleau (77300), sur les parcelles cadastrées AI 231 à 234.

La surface totale de l'unité foncière représente 21675 m², mais l'opération porte essentiellement sur la parcelle 232 de 4053 m².

La parcelle 232 est en zone UDcv du PLU et les trois autres parcelles en zone UFb et UCa1.

Une grande partie du terrain est située en espace boisé classé.

Actuellement, le site est occupé par l'Institut Médico-Éducatif la Sittelle, qui comprend un bâtiment principal et plusieurs bâtiments annexes situés sur les parcelles 231 et 234. Ces constructions ne sont pas concernées par les travaux, leurs surfaces de plancher sont inchangées.

Une construction provisoire de type Algeco permet actuellement de pallier un manque de surface pour le bon fonctionnement de l'établissement. Cependant, elle sera retirée avant le début des travaux. Le bâtiment projeté sera implanté sur la parcelle 232, laquelle comprend une petite construction servant d'atelier et de remise ainsi qu'un espace engazonné destiné au stationnement des véhicules du personnel.

Le terrain est relativement plat et parsemé de divers arbres de tailles et d'essences variées.

Les constructions mitoyennes du site sont :

- Une résidence étudiante en R+6 au Nord-Ouest
- Des logements collectifs au Nord-Est, relativement éloignés

-Des maisons individuelles au Nord, au-delà de l'espace boisé protégé

La rue Anne-Marie Javouhey dessert le site au Sud-Ouest.

1.2.3 LE PROJET

Il est prévu la démolition complète de l'atelier / remise situé sur la parcelle 232.

Pour la création du niveau en sous-sol, des travaux de déblai seront à prévoir pour décaisser le terrain.

Seize arbres, situées dans l'emprise du futur établissement ou de la voirie, seront abattus. L'abattage sera effectué en dehors des périodes de nidification (avril-juin) pour la préservation de la faune.

Le bâtiment se raccordera aux réseaux existants, ils ne seront pas modifiés dans le cadre du projet.

Le nouveau bâtiment sera indépendant de toute autre construction sur le site.

Le bâtiment comportera deux niveaux en superstructure et un sous-sol destiné au stationnement des véhicules. Il sera implanté parallèlement à la limite séparative avec la résidence étudiante, avec un recul de plus de 6 mètres. Cet espace permettra d'éclairer naturellement les locaux situés sur cette façade et d'aménager la rampe d'accès au parking dans un environnement paysager. Les façades nord-est et sud-ouest seront bordées par des jardins, tandis que la quatrième façade sera longée par une circulation piétonne.

La densité du programme impose un bâtiment épais, mais deux patios centraux viendront alléger le volume en apportant une lumière naturelle à l'ensemble des pièces et à la plupart des circulations.

Quelques surplombs créeront des abris protecteurs pour marquer une entrée ou pour abriter des loggias donnant sur les jardins périphériques.

Le bâtiment sera couronné par une toiture en pente, qui se développera comme un pliage multiple et qui dessinera des rives dynamiques, avec des pointes de faîtages aux angles. Elle dissimulera une toiture terrasse végétalisée en son cœur, réduisant ainsi les impacts de l'imperméabilisation.

Le bâtiment sera édifié en retrait de toutes les limites de terrain. Les clôtures seront inchangées, notamment le mur en bordure de la rue Anne-Marie Javouhey.

1.2.4 MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Le volume de l'IME s'intégrera avec sobriété dans son environnement. Son identité est apaisante et douce.

Les matériaux utilisés seront :

- De la brique clair en soubassement, de style Eco-brick avec une épaisseur de 6,5 cm :
- Un enduit clair pour le volume supérieur.
- De l'acier à joints debout en toiture.
- Des menuiseries extérieures en aluminium thermo-laqué, de la même teinte que la toiture.
- Une toiture terrasse avec une végétalisation intensive, créant un écosystème favorable aux insectes.

1.2.5 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Nous avons traité les espaces libres essentiellement sur la parcelle 232 en zone UDcv.

Les trois autres parcelles sont très peu impactées par les aménagements, elles le sont uniquement en frange pour une restitution d'espaces engazonnés, un recalibrage de la voirie avec des bordures ou par la délimitation de places de stationnement sur une pelouse existante.

La parcelle 232 a une surface de 4053 m². Le traitement des espaces se décompose ainsi :

-1216 m² d'emprise construite (pour 30% maximum autorisé, soit 1216 m²)

-1280 m² d'espace de pleine terre constitué de jardin ou de parking engazonné (pour 50% minimum exigé par le PLU, soit 2026 m²)

-1557 m² d'espace imperméable constitué de voirie, de cheminement piéton ou de dalles sur sous-sol (pour 20% maximum exigé par le PLU, soit 811 m²).

Conformément à l'article 13 du PLU, nous restituerons la carence en pleine terre par des toitures ou des dalles végétalisées comportant une épaisseur de terre de 20 cm minimum. Cette carence représente 746 m², la surface reconstituée atteindra 806 m².

Les seize arbres abattus seront remplacés par 16 arbres de haute tige, dont 4 implantés entre les places de stationnement.

Ces places en pleine terre seront stabilisées par une structure discrète en nid d'abeille

1.2.6 ACCES AU TERRAIN ET PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement répondra aux besoins de l'effectif du personnel et des visiteurs :

-76 places de stationnement créées, dont 7 places de dépose minute minibus et 2 places PMR

-48 places de stationnement en sous-sol, dont 1 PMR

-9 places de stationnement existantes dont 2 PMR, dans la cour de l'établissement actuel

Soit un total de 133 places dont 5 PMR

Deux emplacements de 25 m², soit un total de 50 m², seront destinés au stationnement des deux roues en sous-sol. Le PLU exige un local couvert de 1 m² par tranche de 50 m², soit une surface minimum de 43 m².

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau R-1 :

- Parkings
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau Rdc :

- 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
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Espace administratif
- 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"

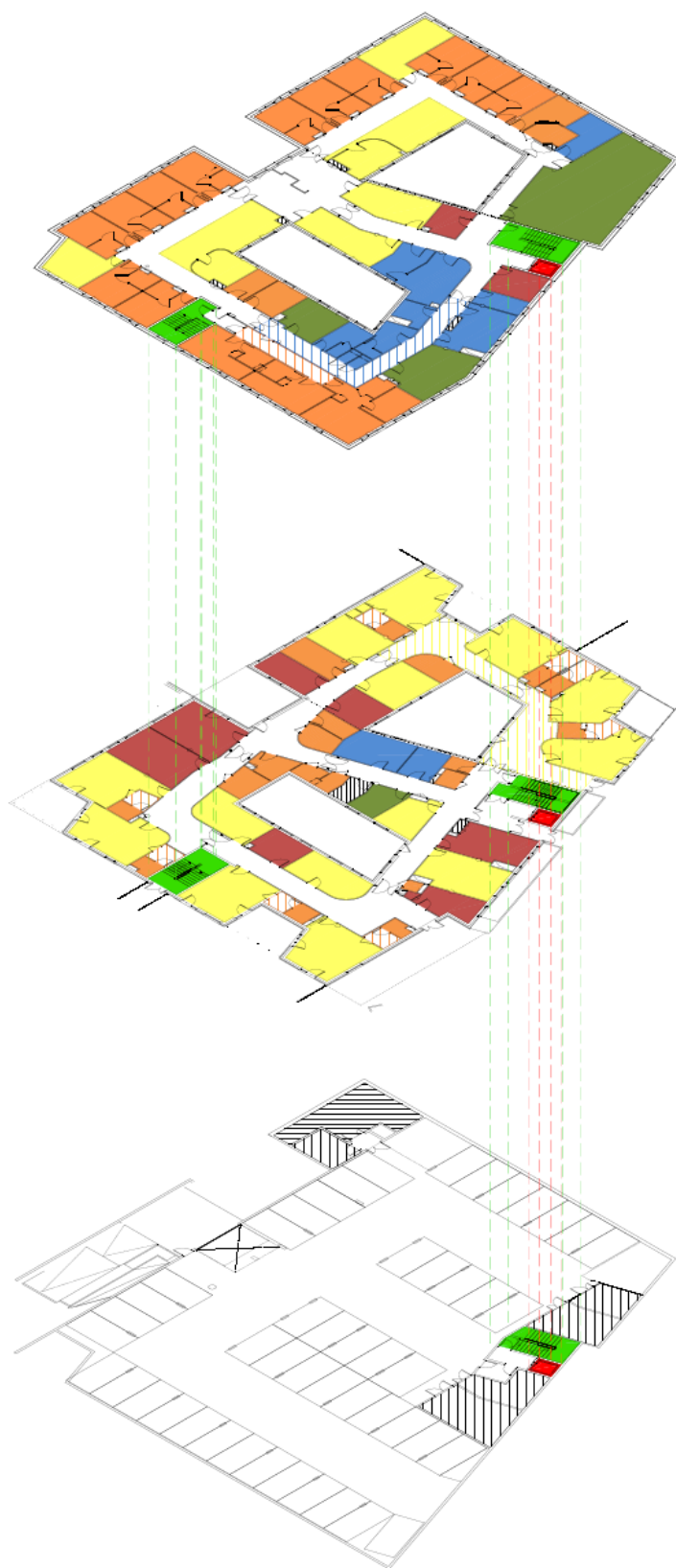
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

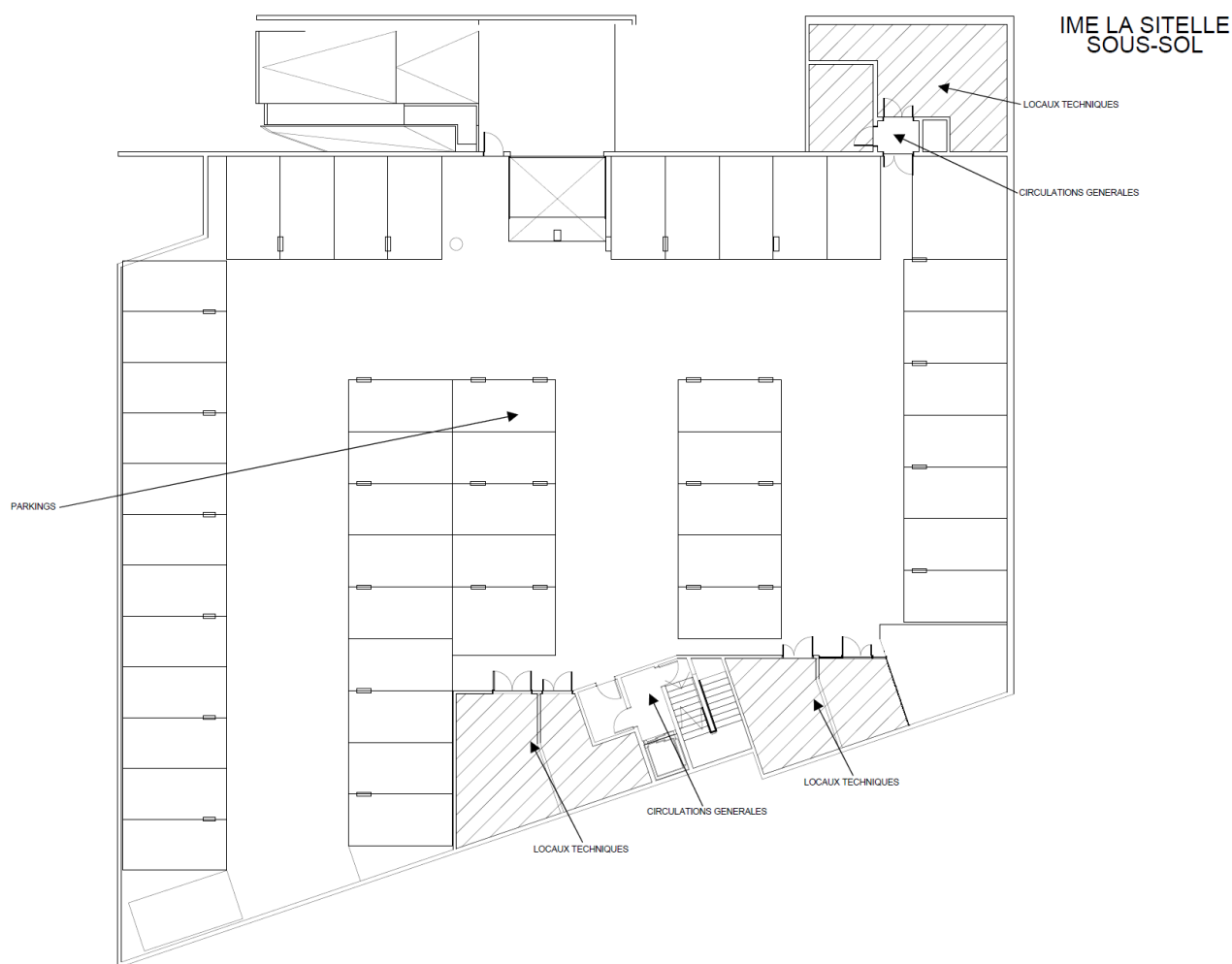
146 - 208 - 80

2.2 AXONOMETRIE

IME LA SITELLE



2.3 NIVEAU R-1



2.5 NIVEAU R+1



