

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



RESTRUCTURATION ET AGRANDISSEMENT EHPAD BEL'AIR

Etablissement médico-Social

Mai 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.....	5
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	6
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	6
2.2	Axonométrie.....	7
2.3	Niveau Rdj	8
2.4	Niveau Rdc	10
2.5	Niveau R+1	12
2.6	Niveau R+2	14
2.7	Niveau Combles	16

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD BEL'AIR**

Dénomination : **Restructuration et agrandissement**

Surface générale SDO : **12 129,02 m²**

Opération neuve : **Oui et rénovation**

Phasage : **Oui 9 phases**

Mode de dévolution : **Marchés privés**

Programmiste :

AMO / Conducteur d'opération : **AVISE CONSEIL/ BETEM**

Architectes : **ART ARCHITECTURE**

Bureau d'études structure : **BETEM**

Bureau d'études technique : **BETEM**

Bureau de contrôle : **VERITAS**

Coordonnateur Sécurité : **SOCOTEC**

Répartition des surfaces neuves et rénovées : **3 393,13 m² de surfaces neuves soit 27,98 % et 8 732,89 m² de surfaces rénovées soit 72,02 % de la SDO.**

Secteurs concernés par la rénovation : Espaces privés, Locaux supports associés, Espaces de convivialité- vie sociales, PASA, Espaces thérapeutiques et d'accompagnement, Espace administratif, Logistique médico-technique, Logistique hôtelière et technique, Circulations générales, Locaux techniques.

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet permettra de réorganiser et hyperspécialiser l'EHPAD en trois pôles patients distincts mais géographiquement et architecturalement connectés pour l'organisation du travail des professionnels. • Une unité de 12 lits en Géro-nto-Psychiatrie (12 lits : 2 en hébergement temporaire et 10 en hébergement permanent) ; • Une unité sécurisée de 14 lits accueillant des résidents atteints de la maladie d'Alzheimer ou maladies apparentées présentant des troubles du comportement (14 lits : 3 en hébergement temporaire et 11 en hébergement permanent) ; • Une unité protégée de 23 lits accueillant des résidents atteints de la maladie d'Alzheimer ou maladies apparentées sans trouble du comportement ou légers (23 lits : 6 en hébergement temporaire et 17 en hébergement permanent). Il est à noter que les 49 places en hébergement permanent et en hébergement temporaire de l'EHPAD reste identique, il s'agit uniquement de spécialiser l'EHPAD actuel.

Agrandir le SMR CRPA, par le transfert (20 lits) d'autorisation de l'activité de SMR spécialisée « Affections la personne âgées polyopathologiques dépendante ou à risque de dépendance » du Centre Mutualiste de Rééducation Fonctionnelle (CMRF) vers le Centre de Réadaptation pour Personnes Agées (CRPA). Au total : • Un SMR de 92 lits (72+20) et 17 places (autorisation d'hospitalisation à temps partiel délivrée le 14/10/2022, pour des prises en charge adultes relevant des mentions « affections des personnes âgées, poly-pathologiques, dépendantes ou à risque de dépendance » et « polyvalentes » ; et de maintenir : • Un Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) autorisé pour une capacité de 51 places (Personnes âgées : 50 - Personnes handicapées : 1). A terme, l'établissement possédera 153 lits et places. Actuellement le parc de stationnement est de 95 places dont 4 PMR. La surface de plancher actuelle est 9196,97m². La surface de plancher créée est de 3309,42m² pour arriver à 12302,73m² au total. Les deux bâtiments de part et d'autre de l'entrée sont démolis dans le cadre de ce permis. De fait la surface de plancher démolie est de : 203,66m².

Dans le cadre des changements d'accueil des personnes, de l'hyper spécialisation des soins, des modifications des protocoles et des types de soins, le projet a été imaginé afin à répondre, aux attentes actuelles des résidents, des patients, des personnels, des tutelles et aux réglementations actuelles et futures (Décret tertiaire environnemental). Ainsi les idées directrices sont : - Agrandir les espaces de soins de réadaptation au rez de chaussée, - Créer un service d'hospitalisation de jour de soins médicalisés de réadaptation SMR, au RdC - Augmenter le nombre de lits d'hospitalisation complète de SMR, au RdC - Offrir des services de réadaptation hyper spécialisés adaptés à l'âge et à l'état mental des personnes (Alzheimer), au rez de chaussée, - Rationaliser et relocaliser la maison de retraite afin d'offrir des services différenciés (géro-nto psy, Alzheimer) ,au 1er étage, - Créer des jardins clos pour les services de l'EHPAD sur les terrasses créées, en prolongement des espaces de convivialité intérieur.

1.2.2 LE PROJET

Le CRPA SMR EHPAD de valence d'albigeois est un bâtiment datant, pour sa construction initiale autour de 1870. Au fil des ans. Différentes extensions et aménagements ont été construites et démolies, notamment à l'Ouest pour laisser la place au bâtiment de Balnéothérapie actuel. Dès l'origine le bâtiment est constitué d'un corps en forme de carré qui se déploie sur trois niveaux (RdC, 1er, 2e) et abrite une cour intérieure.

Aujourd'hui, les extensions projetées en RdC et R+1 viennent s'intégrer et prolongent les volumes bâtis. Le parti architectural adopté pour le projet est le respect et la cohérence global de l'établissement. La forme architecturale proposée reprend les formes et gabarits existants sur l'établissement et les prolonge ou les souligne. *L'intention est de donner une image contemporaine à l'établissement tout en assurant une continuité globale.* Dans un premier temps, l'entrée et la mise en valeur de l'établissement doit être repensée afin de magnifier et réactualiser l'image de l'établissement. Il faut remettre le CRPA à notre époque et lui donner une image en relation avec le niveau technique des soins dispensés. Pour ce faire le parti adopté consiste à ouvrir largement la cour vers la ville et l'espace public. Ainsi les petits bâtiments existants en rez de chaussée de part et d'autre de l'entrée actuelles sont démolis et remplacer par un grand espace paysager. Cet espace, ample, constitue l'appel et interroge le passant sur l'établissement. Le projet s'inscrivant dans la continuité, notre volonté est de rendre cet ensemble comme un tout, en reprenant et en réinterprétant les thèmes architectoniques majeurs présents. Les courbes des ouvertures sur la cour et les failles présentes sont reprises et réinterprétées sur le volume de l'extension créée. Le volume créé reprend et prolonge le volume existant.

Les baies de l'extension projetée s'inspirent dans un premier temps, du gabarit des baies existantes puis les décline dans un esprit plus dynamique. Le volume ainsi créé, forme un ensemble qui permet de placer l'entrée du service d'hospitalisation de jour. Cette nouvelle centralité permet d'appréhender l'extension comme un bâtiment à part entière, dédié à l'hospitalisation de jour. De même, les matériaux utilisés dans le cadre de ce projet reprennent l'esprit de ceux présents comme les enduits monocouches. Les enduits seront prolongés et le volume bas du SSR HdJ, socle de l'extension, permet d'articuler les volumes haut et bas de l'extension.

1.2.3 MATERIAUX ET COULEURS

Les Matériaux utilisés dans le cadre de ce projet sont : • En façades des bâtiments existants : - Ravalement de l'ensemble des existants : Peinture Hydro Pliolithe RAL 1013 Blanc perlé - Bandeaux, corniches, appuis et encadrement, avant toit, Peinture Hydro Pliolithe RAL 9016 - Remplacement des fenêtres extérieures existantes : Bois RAL 9010 - Volets roulants PVC : RAL 9010 • En toitures des bâtiments existants : Tuile de terre cuite, mécanique grand moule H14, rouge marron. • En façades du projet : - Enduit monocouche gratté ou lissé de type PRB Ile de France - Enduit monocouche gratté ou lissé de type PRB Azay le rideau - Bandeaux, corniches, appuis et encadrement, avant toit, Peinture Hydro Pliolithe RAL 9016 - Menuiseries extérieures : Aluminium thermolaqué RAL 7006 satiné 30% - Volets roulants Aluminium thermolaqué RAL 7006 satiné 30% - Volets aluminium fixes imitation bois • En toitures : Tuile de terre cuite, mécanique grand moule H14, rouge marron. Gouttières et descentes Zinc prépatiné Quartz • En terrasses : platelage aspect lames bois antidérapant. Végétalisation par la mise en place de jardinière de 40 cm de terre végétale.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdj :

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

Niveau Rdc :

- 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 R+1 :

- 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

Niveau R+2 :

- 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



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

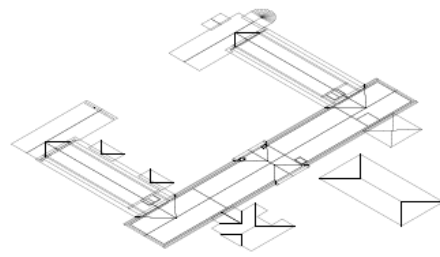
MS - Jardins pédagogiques
MS - Patios
MS - Terrasses

146 - 208 - 80

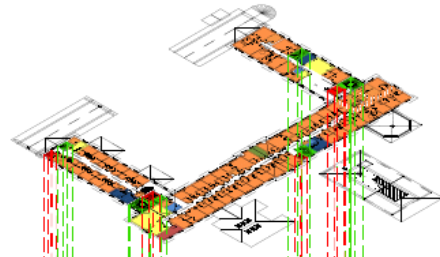
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD BEL' AIR

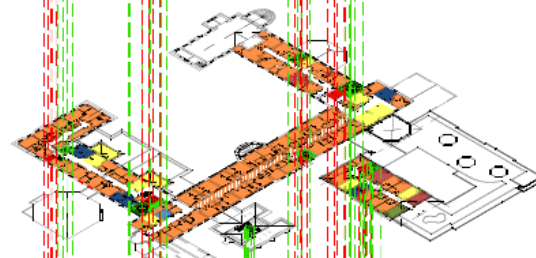
COMBLES



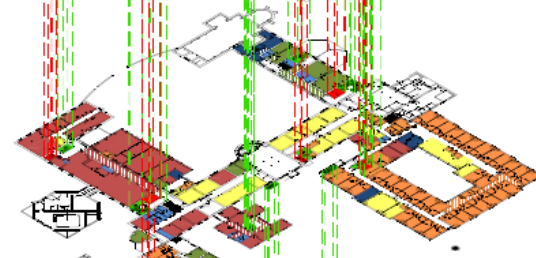
R+2



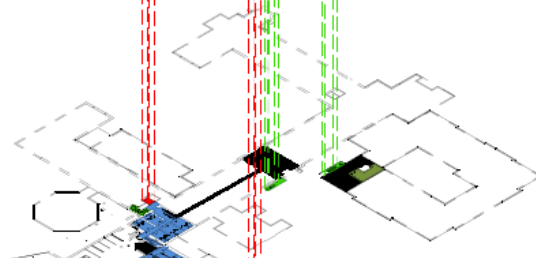
R+1



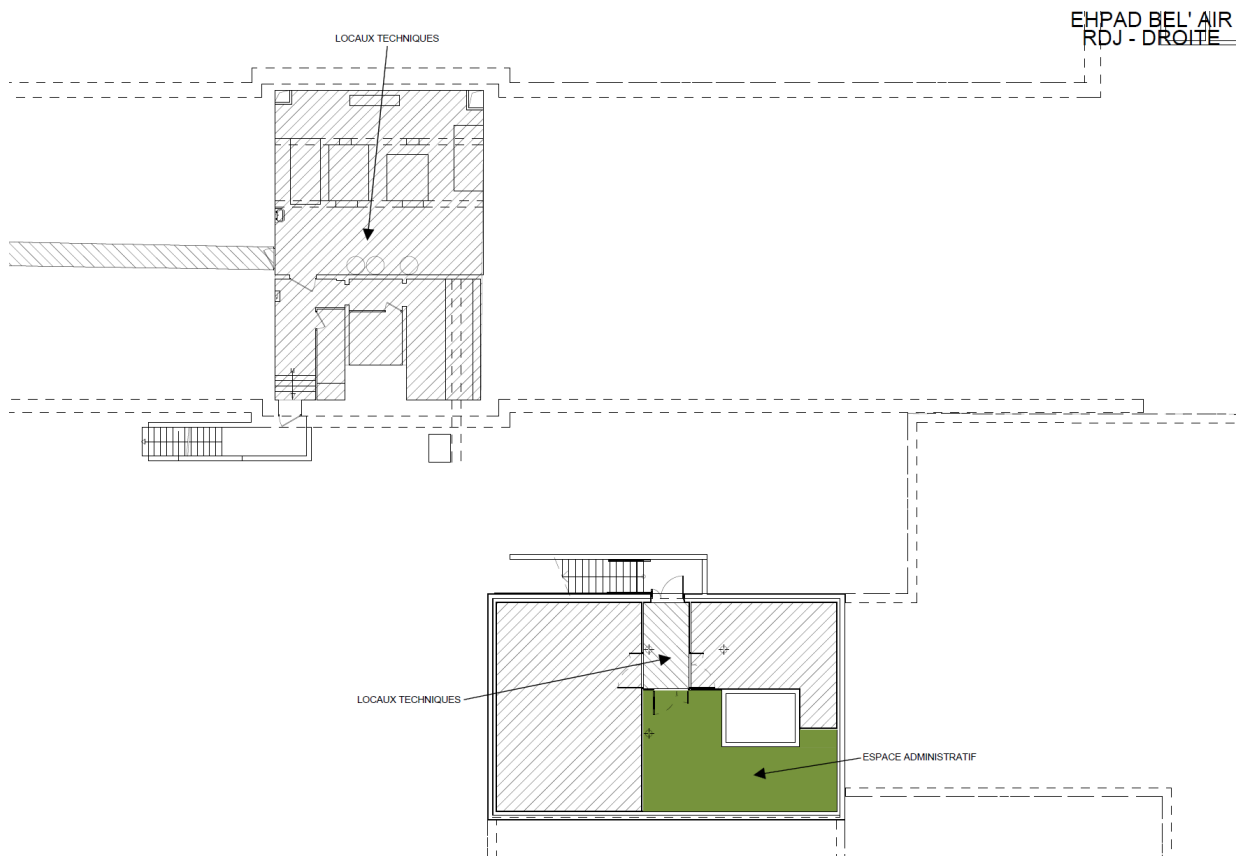
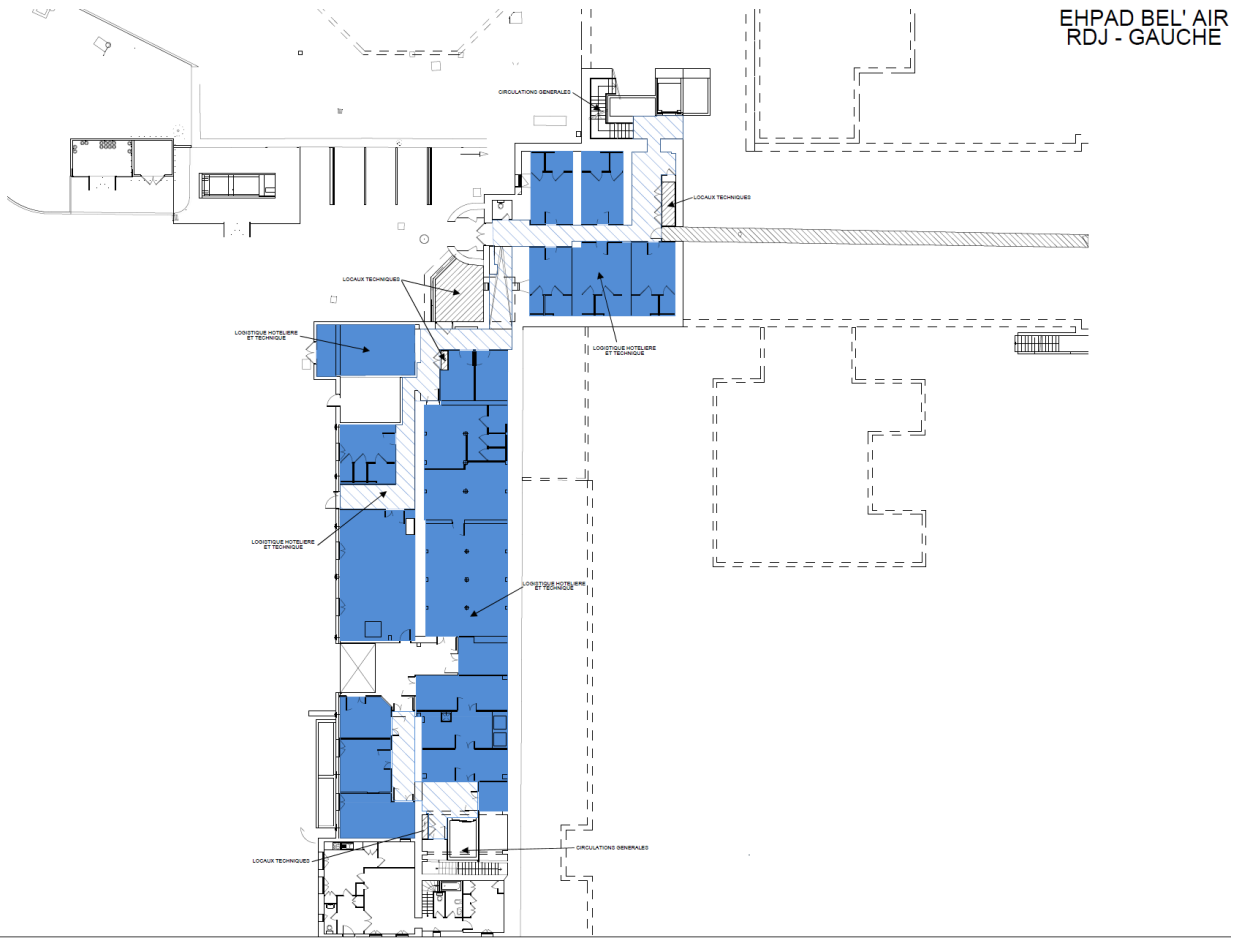
RDC

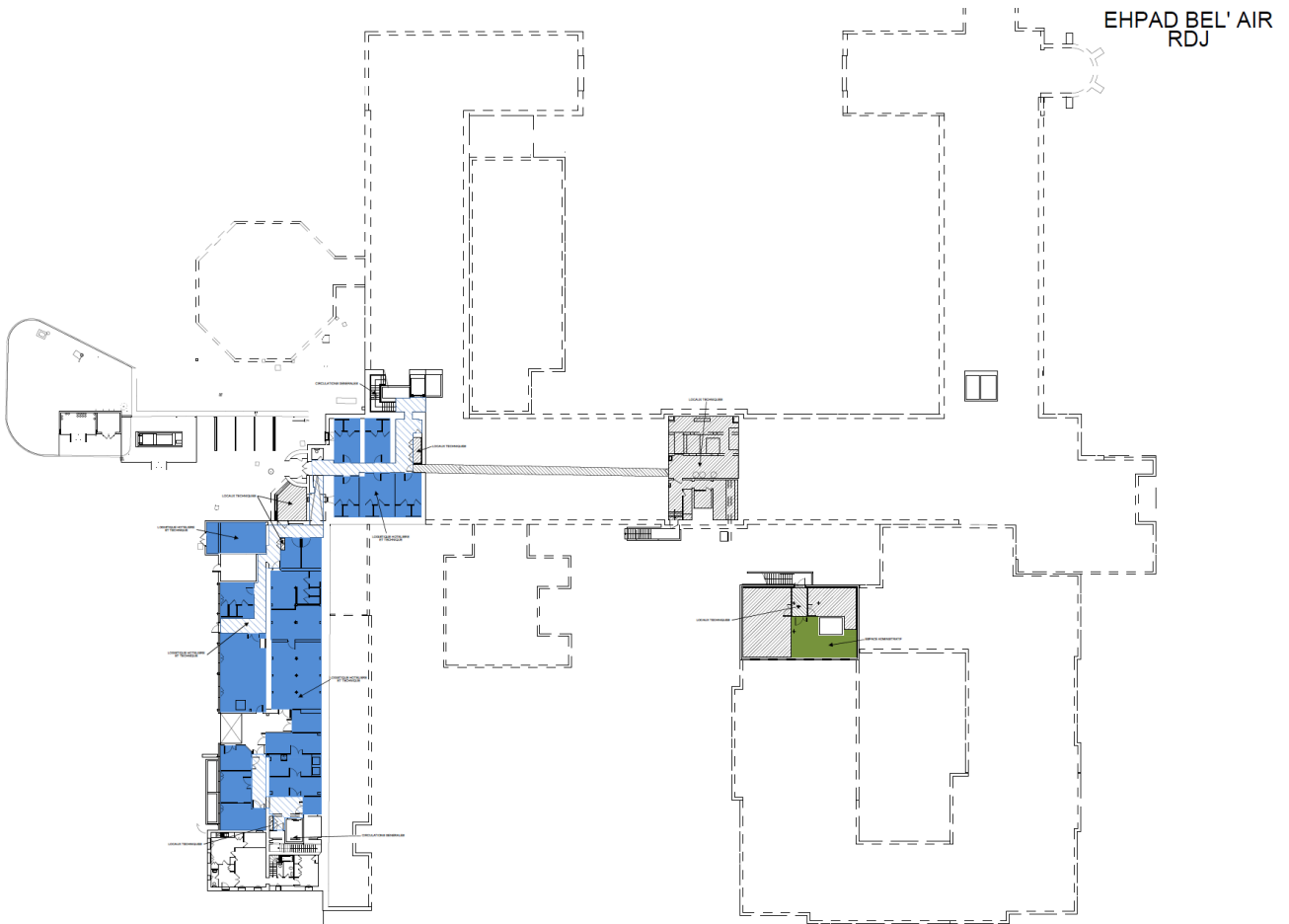


RDJ



2.3 NIVEAU RDJ









EHPAD BEL' AIR
ETAGE 1

2.7 NIVEAU COMBLES

