

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



CONSTRUCTION ADAPEI COLBERT SECTEUR HANDICAPÉ

Etablissement médico-Social

Novembre 2024

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 Rdc.....	9

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **ADAPEI COLBERT SECTEUR HANDICAPÉ**

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **1 199,08 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Entreprise générale**

Programmiste :

AMO / Conducteur d'opération : **CDR CONSTRUCTION**

Architectes :

Bureau d'études structure :

Bureau d'études technique :

Bureau de contrôle : **SOCOTEC**

Coordonnateur Sécurité : **SOCOTEC**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le présent projet consiste en **la construction d'un ensemble immobilier tertiaire et logements** sur une parcelle de 2 556 m² constituée des entités cadastrales 518 et 519, située avenue Colbert à Nevers.

La parcelle forme un îlot bordé par l'avenue Colbert à l'Ouest, la rue Bovet au Nord, la rue Simone Veil au Sud, et une voie nouvelle piétonne à l'Est ; la rue Bovet et la voie piétonne ayant fait l'objet d'un réaménagement récent par NIÈVRE AMÉNAGEMENT.

L'opération s'inscrit dans le prolongement de l'ensemble immobilier voisin construit le long de l'avenue Colbert, comprenant un ensemble bâti de logements locatifs pour le compte de NIÈVRE HABITAT et un équipement médical « la Maison des Spécialistes »

Une mixité programmatique optimisée dans un même ensemble immobilier

Le projet articule dans un même ensemble immobilier trois grandes entités :

- le Centre Hospitalier Spécialisé Pierre Lôo,
- 16 logements en accession
- des plateaux à vocation tertiaire

Cette mixité programmatique est optimisée de manière à proposer des accès mutualisés tout en respectant le fonctionnement et l'autonomie de chaque entité.

Un équipement sanitaire et social : le Centre Hospitalier Spécialisé Pierre Lôo

Le Centre Hospitalier Spécialisé Pierre Lôo constitue l'entité prépondérante dans le dispositif.

Sa surface de plancher représentant 1/3 de la surface totale, répartie sur deux niveaux en trois pôles :

- ✓ Niveau RDC : Hôpital de Jour (HDJ) et Centre d'Accueil Thérapeutique à Temps Partiel (CATTP)
- ✓ Niveau 1 : Centre Médico-Psychologique (CMP)

Un hall d'accueil commun en position central du bâtiment avenue Colbert permet :

- d'une part, une organisation spatiale et fonctionnelle autonome des trois pôles
- d'autre part, une meilleure lisibilité pour un accueil facilité du public

Logements

Les logements sont implantés dans l'angle Avenue Colbert / Rue Simone Veil.

Cette implantation leur permet de profiter d'une orientation favorable à l'Ouest et au Sud.

Cette implantation assure une certaine forme de cohérence urbaine avec l'opération NIÈVRE HABITAT en vis-à-vis rue Simone Veil.

Afin de limiter les nuisances urbaines, aucun logement ne sera prévu en rez-de-chaussée de l'avenue Colbert ou de la rue Simone Veil.

- Avenue Colbert : 12 logements répartis par groupe de 4 entre niveau 1 et niveau 3 seront créés.
- Rue Simone Veil : 2 logements au niveau 1 et 2 logements au niveau 2 viendront compléter le programme d'habitat.

L'aménagement des niveaux permet :

- de proposer une typologie de logements, allant du T2 au T4, se répartissant comme suit :

6 T2 / 9 T3 / 1 T4 soit 16 logements

- d'avoir cette possibilité de fusionner plusieurs lots afin de proposer des logements plus grands type 4/5

Chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif : une loggia conçue comme une pièce à vivre intégrée au volume du bâtiment.

Plateaux à vocation tertiaire

Des plateaux à vocation tertiaire viennent compléter l'opération.

Chacun dispose d'accès différenciés et d'aménagement assurant une certaine flexibilité et indépendance au sein de l'organisation générale du projet.

- Le rez-de-chaussée rue Simone Veil est dédié à deux plateaux tertiaires. Ceux-ci ont un accès depuis la rue via un porche mutualisé avec logements et le CATTP. L'un des deux plateaux a un accès au jardin situé en coeur d'îlot.
- Un plateau est situé au niveau 2, à l'angle de la rue Bovet et de l'avenue Colbert.
- Avenue Colbert, un attique correspondant au niveau 3 permet la création d'un dernier plateau.

1.2.2 ACCES ET CIRCULATIONS

Trois accès depuis le rez-de-chaussée liés à trois circulations verticales structurent l'ensemble :

- Côté rue Bovet, un retrait de la façade principale par rapport au volume de la circulation verticale permet de **proposer un parvis pour l'entrée dédiée aux entités tertiaires**, marquée par un angle vitré toute hauteur.
- Côté rue Simone Veil, **un porche commun**, de plain-pied avec la rue, est créé afin de desservir à la fois le hall et la circulation verticale des logements, les deux entités tertiaires du rez-de-chaussée, et l'issue de secours du CATTP.

1.2.3 ENVIRONNEMENT PAYSAGE

De par l'implantation en front bâti du bâtiment, le cœur d'îlot est un espace préservé vis-à-vis des nuisances urbaines.

Sa proximité avec la voie douce qui longe la parcelle à l'Est, lui confère un environnement paisible et paysagé.

Un jardin privatif dédié à l'Hôpital de Jour, des surfaces paysagées enherbées et arborées, des liaisons piétonnes avec la voie douce et des stationnements extérieurs composeront cet ensemble.

1.2.4 UNE COHERENCE URBAINE AVENUE COLBERT

Cette opération répond à des enjeux urbains importants.

En effet, elle compose une partie de la perspective de l'axe d'entrée Nord de la ville, l'avenue Colbert, et s'inscrit dans la continuité du développement d'un quartier en mutation.

L'avenue Colbert, située à proximité du centre historique, est cadrée par un front bâti continu typique des faubourgs de la fin du 19ème siècle, qui se compose de maisons de ville ou de petits immeubles au gabarit allant de R+1 à R+3.

L'intégration des différentes contraintes urbaines et obligations réglementaires nous amène à organiser ce projet en deux parties :

- Un corps de bâtiment principal avenue Colbert qui s'organise sur 4 niveaux : RDC + 3 étages
- Deux corps de bâtiments en retour sur les voiries secondaires que sont la rue Bovet et la rue Simone Veil où les gabarits imposés n'autoriseront que trois niveaux : RDC + 2 étages.

-Différentes écritures architecturales qui mettent en exergue la mixité programmatique de l'opération

Pour faire écho aux immeubles et maisons de ville typiques des faubourgs de la fin du 19ème siècle, la façade Ouest présente des verticalités rythmées par des écritures architecturales différentes : matérialités, toitures, brise-soleils, loggias, etc.

On retrouve ainsi la brique couleur sable faisant référence au pavillon Bricheteau (vestige de l'ancien hôpital Colbert), l'ardoise et le zinc en réponse aux immeubles de l'avenue.

Cette modénature de façades sera ponctuée par des enduits contrastés.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc :

- **Locaux supports associés**
- **Espace de convivialité – Vie sociales**
- **Espace administratif**
- **Logistique Hôtelière et technique**
- **Circulations générales**
- **Locaux techniques**

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS

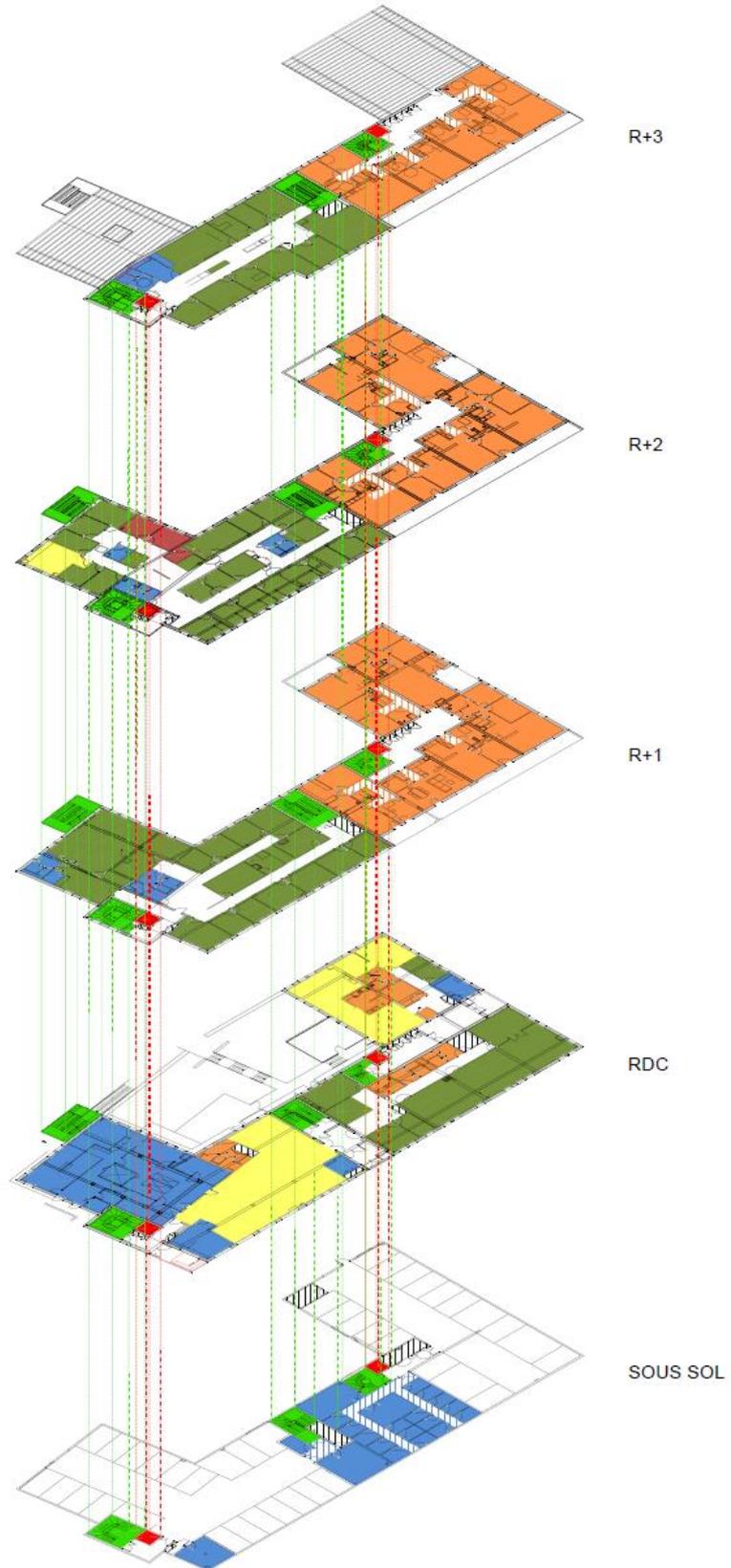


Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces 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 - 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		
	MS - Jardins pédagogiques MS - Patios MS - Terrasses			146 - 208 - 80

2.2 AXONOMETRIE

ADAPEI COLBERT



2.3 NIVEAU RDC

ADAPEI COLBERT
RDC

