

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## RESTRUCTURATION EHPAD RÉSIDENCES LES LANDES

**Etablissement médico-Social**



Janvier 2025

**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
2.4	Niveau R+1 .....	10

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD RÉSIDENCES LES LANDES**

Dénomination : **Restructuration**

Surface générale SDO : **3 964,73 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Neuf et rénovation**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Lots- séparés**

Programmiste : **GUILLOT PIERRE**

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

Architectes : **BELLOCQ**

Bureau d'études structure : **VERDI**

Bureau d'études technique : **VERDI**

Bureau de contrôle : **SOCOTEC**

Coordonnateur Sécurité : **A2CI**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet a pour but la restructuration et l'extension de l'EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) de Labastide d'Armagnac, structure de 56 lits, située au Sud-Ouest du centre-bourg ancien de la commune, à proximité immédiate de l'église et de la mairie. La majeure partie de l'actuel établissement devra être détruite, compte tenu de son inadéquation avec les besoins de la nouvelle structure, hormis le bâtiment historique, l'ancien hospice, qui sera conservé et réhabilité. En lieu et place seront construits : un 1<sup>er</sup> volume à R+ 1 relié au bâtiment conservé, qui abritera l'ensemble des locaux collectifs et de services de l'établissement au RdC, ainsi que les Unités d'Hébergement traditionnel à l'étage, puis, sur l'arrière du terrain, viendront s'implanter les 2 Unités Alzheimer, à simple RdC. Suite aux travaux, la capacité d'accueil restera de 56 lits, et prévoit également 6 places en Accueil de Jour. Il est très fortement végétalisé, les espaces extérieurs constituant principalement la partie arrière du terrain (côté Sud).

La limite Nord du terrain n est définie par la route départementale 626. Sa limite Est est définie par la clôture le séparant de la parcelle privée du château du Prada. Ses limites Sud et Ouest sont définies par la clôture le séparant de parcelles privées.

### 1.2.2 AMENAGEMENT PREVU POUR LE TERRAIN

Le profil actuel du terrain n constitue une pente régulière sur l'axe Nord-Sud : environ +97,00 NGF en limite Nord, +95,50 en limite Sud.

La côte du niveau Rez-de-Chaussée étant fixée à +95,55 NGF, il sera mis en œuvre des déblais (maxi. 1,30m) principalement sur la partie Nord-Ouest du terrain, afin d'implanter une des 2 Unités Alzheimer, comme d'assurer les liaisons piétonnes rationnelles aux normes PMR avec les espaces publics et les espaces extérieurs dédiés aux résidents.

On créera un vaste parvis d'entrée, accessible depuis un large escalier et une rampe adaptée. On y adjoindra, en accès direct depuis le Cours Maubec, un parking visiteurs de 2 places. L'accès véhicules actuel sera supprimé. Un nouvel accès sera créé à l'angle Nord-Ouest du terrain, pour la zone de livraisons et le parking personnel. Les principaux aménagements seront ceux effectués pour cette zone de service et de parkings personnels en partie Nord, ainsi que les adaptations du terrain n actuel, notamment sur l'emprise du bâtiment démoli, pour créer les espaces paysagers dédiés au public.

### 1.2.3 IMPLANTATION ORGANISATION COMPOSITION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Le projet s'insère dans le patrimoine communal grâce à son expression architecturale simple et logique, où tout pastiche est évité. Les masses bâties sont de volumétrie classique avec des toitures enveloppantes, à 4 pans.

La façade sur rue est traitée comme un enchaînement de trois plans successifs liant patrimoine et architecture contemporaine. Les volumes créent des espaces extérieurs abrités, passant avec souplesse de l'extérieur vers l'intérieur. Ce glissement est amplifié par le traitement du socle d'accueil, partie intégrante du projet. Il est marqué par plusieurs horizontales et biais qui conduisent naturellement les visiteurs vers l'entrée.

A l'arrière, les volumes dialoguent entre eux et avec le paysage, en écho aux galeries qui entourent la Place Royale du village. Là-bas, elles se prolongent en passages couverts pour mener à la périphérie de la ville. Ici le premier étage, en pont au-dessus du jardin partagé, vient cadrer la lisière du parc du Prada. Cela permet de proposer des espaces extérieurs ouverts ou couverts, utilisables en fonction du temps, des saisons et de la météo.

Les volumétries, couleurs et matinaux symbolisent l'appartenance au territoire de Labastide. Une écriture contemporaine, où bâti et végétal se complètent pour mettre en valeur le patrimoine. Ici une ouverture sur le parc, là, une vue axée sur le clocher de l'église.

Le parti architectural est également directement lié aux contraintes des unités fonctionnelles et à l'objectif de confort de vie pour les résidents : au Nord, le rez-de-chaussée rassemble l'ensemble des fonctions communautaires et les fonctions support, réservant l'étage à l'hébergement traditionnel avec ses services de proximité. Au Sud, les deux unités d'hébergement Alzheimer de 14 lits chacune prennent place de plain-pied, implantées symétriquement, de part et d'autre d'une « colonne vertébrale » Nord/Sud regroupant les locaux de services identiques, et autour de patios sécurisés.

Quant au bâtiment historique conservé, sa toiture sera modifiée pour créer 2 croupes en lieu et place des 2 pignons actuels, afin de retrouver un équilibre et une harmonie d'ensemble de sa volumétrie.

Enfin, l'intégrité du bâtiment historique sera rigoureusement assurée, et de par sa position, au premier plan sur le Cours Maubec, mis en exergue. Modénatures de pierre et linteaux de briques seront conservés, les ouvertures d'origine seront également conservées à l'identique. Seule la toiture sera modifiée, par la création des croupes en lieu et place des pignons actuels, permettant de retrouver un volume d'ensemble équilibré et harmonieux.

#### 1.2.4 TRAITEMENT DES LIMITES DE TERRAIN

L'ensemble de la parcelle est sécurisé par une clôture, prévue en panneaux rigides en acier galvanisé de couleur verte, toute hauteur (1,50m) ou bien sur murets existants, ou encore sur berlinoise au droit des décaissés (et dans ces 2 derniers cas, doublés de haie végétale). Les portails sont prévus en barreaudages vertical de teinte grise. Les espaces de chacun sont ainsi délimités. Il n'y a pas de croisements de véhicules et de résidents. Le portail, au Nord, sécurise l'aire de livraisons et l'accès au parking du personnel, implanté largement en recul du Cours Maubec.

Sur le Cours Maubec, le projet participe d'ouvrir l'établissement vers la ville : la création d'un parvis le long du Cours tend à définir une véritable place urbaine, lieu de passage et de rencontre. Plantations et bancs viennent s'appuyer sur les éléments constitutifs du parvis tels que les escaliers et la rampe d'accès. Les lignes s'étirent depuis le trottoir et se prolongent vers le porche de l'établissement, pour accompagner les visiteurs jusque dans le hall d'entrée. Les trottoirs en béton désactivé seront prolongés tout le long de la parcelle pour donner la priorité au piéton. L'arrêt-minute, en enrobé, sera implanté au pied de la rampe d'accès.

Au-delà de cet espace piéton, les accès à la zone de livraison et au parking personnel au Nord, seront prolongés par des voiries en enrobé noir. Le long de la limite séparative Nord sont prévues des plantations de haies vives qui viendront doubler les clôtures en limites séparatives.

Du côté des limites Sud et Ouest, ce sont les jardins protégés qui prennent place, et se tournent résolument vers le Parc du Prada. Ils sont ainsi conçus tel un belvédère, ouverts largement sur le Parc, en marquant aussi peu que possible la limite entre les 2 espaces, afin que les résidents puissent profiter autant que possible des vues vers ce lieu remarquable.

### 1.2.5 MATERIAUX ET COULEURS

Pour simplifier la lecture du projet et créer un tout cohérent, trois matériaux principaux sont mis en œuvre dans un souci d'homogénéité de forme, d'échelle et de couleur avec les bâtiments voisins :

Le bois : utilisé pour la pergola qui souligne l'entrée principale, ainsi que pour les portiques encadrant les escaliers extérieurs, et les rives de toiture des bâtiments à R+ 1, il vient en écho au bardage des granges traditionnelles d'autrefois. En pin maritime traité à cœur, il met en avant la filière bois des Landes de Gascogne.

La terre cuite : au travers des larges toitures à quatre pans recouverts de tuiles traditionnelles. Ce sont ainsi des tuiles identiques à l'existant, de type Canal S de teinte Paysage, qui seront donc choisies.

Les enduits minéraux, travaillés dans un camaïeu de teintes claires :

Blanc cassé pour les débords de toit non habillés de bois, et les façades intérieures, ainsi que pour la rampe d'accès sur rue.

Teinte gris argile, pour le bâtiment à R+ 1

Teinte gris pierre soutenu pour le bâtiment à simple RdC

Beige rosé de la façade existante conservée.

L'ensemble des menuiseries (neuves comme celles en remplacement sur le bâtiment conservé) est prévu en aluminium teinté gris foncé à rupture de pont thermique, occultation par brise-soleil à lames orientables, et volets roulants aluminium de même teinte que les menuiseries.

Les toitures terrasses sont prévues en étanchéité auto-protégée.

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

#### **Niveau Rdc :**

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Accueil de jour
- 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
- 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

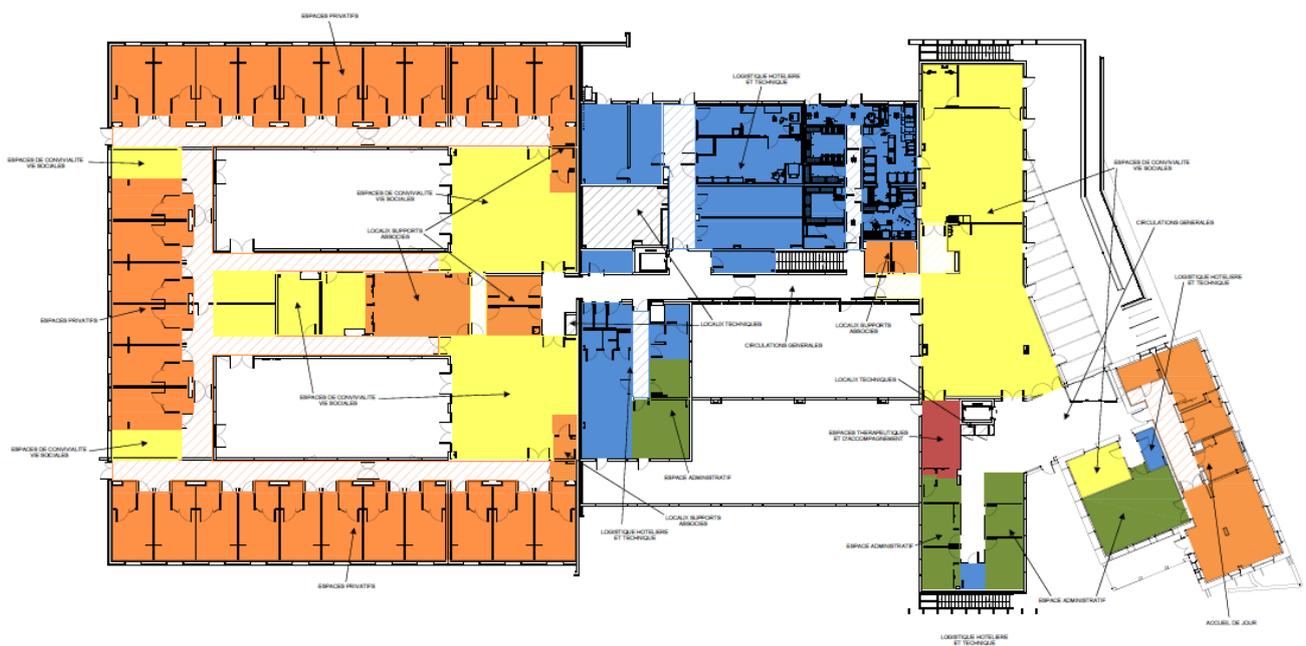
146 - 208 - 80

2.2 AXONOMETRIE



2.3 NIVEAU RDC

EHPAD RESIDENCES LES LANDES  
RDC



2.4 NIVEAU R+1

EHPAD RESIDENCES LES LANDES  
R+1

