

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## CONSTRUCTION EHPAD LES PINS

### 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

**GD**  
**ECO**

## 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 Rdc .....	10
2.4	Niveau R+1 .....	11

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD LES PINS**

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **3 412,35 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Groupement**

Programmiste : **A2MO**

AMO / Conducteur d'opération : **A2MO**

Architectes : **BPA ARCHITECTURE**

Bureau d'études structure : **BETEM**

Bureau d'études technique :

Bureau de contrôle : **BUREAU VERITAS**

Coordonnateur Sécurité : **ELYFEC**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Un des enjeux du projet est d'une part de s'insérer dans le tissu urbain pavillonnaire et d'autre part offrir une architecture accueillante à l'échelle humaine, domestique pour les visiteurs et surtout les résidents. Pour cela, nous avons volontairement fragmenté le bâtiment en 4 plots reliés entre eux par des toitures terrasses majoritairement plantées. Ces plots composés de toitures à 4 pentes rappellent l'image de la maison et offre alors un cadre accueillant et chaleureux. L'établissement est ainsi perçu comme plusieurs grandes maisons parsemées dans un grand jardin arboré.

La perception de l'échelle du bâtiment a un rôle fondamental dans le ressenti de notre environnement et de notre bien-être. Ainsi, dès l'entrée du site, le bâtiment donne un signal apaisant, rassurant.

### 1.2.2 UN HALL CENTRAL

Le hall a été traité comme un espace d'accueil des visiteurs afin de les orienter dans l'établissement mais ne dispose pas d'assise afin d'éviter qu'il soit investi par les résidents.

Le hall répond parfaitement à ces deux principales fonctions : surveillance des va-et-vient et desserte des différentes unités.

Desserte des différentes unités

Le hall est le point d'articulation de l'établissement, les différentes entités (administration, logistique, PASA, UP et l'étage) sont directement et facilement accessibles depuis cet espace. Les circulations verticales, ascenseurs et escalier, sont disposés dans le hall, offrant ainsi un accès direct aux visiteurs à l'étage sans avoir besoin de traverser l'établissement.

Le salon de convivialité, ouvert sur le hall et vers les jardins est traité comme un lieu d'attente pour les familles mais aussi de détente pour les résidents. Sa forme singulière permet de l'identifier facilement. Nous l'avons comme demandé au programme fermé mais il sera tout à fait possible de l'ouvrir entièrement ou partiellement sous la forme d'une alcôve.

Surveillance des va-et-vient

- Le bureau d'accueil assure un premier poste de surveillance, grâce à son châssis vitré la personne d'accueil disposera d'une excellente visibilité vers l'entrée de l'établissement, le salon de convivialité, l'accès au PASA et aux circulations verticales.

### 1.2.3 LE POLE SOINS ET LA SALLE DE PAUSE

- Le pôle de soins positionné en interface entre l'UP et le hall sera le deuxième poste de surveillance.

Positionné en proue de l'UP et disposant de larges châssis vitrés, le personnel pourra aisément surveiller le hall, le salon de convivialité, l'ascenseur menant à l'étage et l'accès au jardin.

Ce positionnement central permet une parfaite surveillance et garantie ainsi la sécurité de l'établissement et de ces résidents. –

La salle de pause du personnel participe également au contrôle des allées et venus. Positionnée dans l'entité administration mais à proximité immédiate du hall, cette salle dispose d'une excellente visibilité vers l'entrée de l'établissement, l'accès au PASA, aux circulations verticales et à la salle de convivialité.

#### 1.2.4 PASA

Afin que les visiteurs puissent y accéder sans traverser l'établissement, le PASA a été positionné en lien direct avec le hall sous la surveillance du bureau d'accueil. Une généreuse entrée dotée d'assises et largement vitrée sur le hall constitue la centralité de cette entité. C'est autour de ce lieu informel propice aux rencontres et aux échanges que s'organisent l'ensemble des locaux. Depuis cette entrée, des transparences visuelles et un accès direct vers le jardin ont été aménagés. Le jardin du PASA, composé entre autres de bacs potagers, est clairement délimité des autres jardins par une haie haute et dense qui pourra éventuellement être doublée d'une clôture.

La salle de gym a été volontairement adossée au PASA, créant ainsi une centralité liée aux activités de détente et de bien-être.

Le bureau cadre et le bureau partagé ont une position stratégique au sein de l'établissement, en lien direct avec le hall pour faciliter son accès et légèrement à l'écart pour préserver l'intimité du public.

#### 1.2.5 LOGISTIQUE

La zone de logistique a été conçue dans le but de :

- disposer d'entrées-sorties directes vers la cour de logistique.
- faciliter le travail du personnel en regroupant tous les locaux de logistique dans une même entité afin de limiter les déplacements journaliers.
- aménager des liaisons rapides vers l'étage.
- garantir un accès spécifique pour le service funéraire, non visible depuis l'entrée et assurant un maximum de discrétion au sein de l'établissement. Pour répondre à ces demandes, deux couloirs de service ont été aménagés autour desquels gravitent les différents locaux.

L'accès s'effectue depuis la cour logistique, les premiers locaux sont les déchets (proximité immédiate avec l'extérieur) et les vestiaires afin que le personnel puisse se changer dès l'entrée dans l'établissement. Ce couloir de desserte débouche sur le hall dont l'accès vitré est contrôlé par une porte et débouche sur le monte-charge dédié.

Un second couloir de service, perpendiculaire au premier, dessert la zone de cuisine, le linge, les stocks et la zone de maintenance. Un monte-charge a été positionné (signifié par MC sur le schéma ci-dessous) à l'intersection de ces deux couloirs de service. Cet accès aux étages est exclusivement réservé au personnel et permet un accès aisé, direct et rapide au r+1.

Ce dispositif permet, entre autres, d'assurer une parfaite sécurité et discrétion lors de l'évacuation d'un résident malade ou décédé.

#### 1.2.6 ADMINISTRATION

L'administration a été positionnée au rdc car cela permet de :

- disposer d'une entrée indépendante directe depuis le parking du personnel.
- faciliter les échanges avec le personnel, en se positionnant à proximité de la zone de logistique.
- préserver une distance possible avec l'espace des chambres et les visiteurs.

### 1.2.7 UNITE ALZHEIMER

Ce secteur protégé est parfaitement délimité au sein de l'établissement et dispose d'une seule entrée contrôlée directement accessible depuis le hall. Un seul accès pour une sécurité optimale.

Cette unité accueille des personnes qui peuvent avoir des comportements nécessitant des aménagements spéciaux ; le but étant de créer un environnement rassurant mais aussi de sécuriser les résidents et leurs familles quant aux risques de fugues, de blessures de ces personnes souvent déambulantes.

### 1.2.8 CHAMBRE

Les chambres sont réparties dans 4 plots composés chacun de 7 chambres.

Les entités d'hébergement, formées de 2 plots, soit 14 chambres, gravitent autour des espaces communs. L'organisation fonctionnelle proposée distingue clairement la zone d'hébergement des espaces communs. Ainsi, aucune porte de chambre ne se situe en interface avec les locaux partagés, préservant ainsi parfaitement leur intimité.

Ces plots de 7 chambres permettent de créer un environnement plus familial et moins bruyant pour les résidents. Chaque entité dispose d'une alcôve au centre de la circulation, prolongé d'une terrasse, qui pourront être utilisés comme de petits salons communs, multipliant ainsi les parcours, les lieux d'échanges et de distraction au sein de l'établissement.

### 1.2.9 ACCES ET STATIONNEMENT

Deux accès à la parcelle sont aménagés :

- En limite sud, un portail permet d'accéder directement au parking des visiteurs. Une fois stationné, une allée piétonne guide naturellement le visiteur jusqu'à l'entrée du bâtiment, facilement identifiable grâce à son auvent généreux.

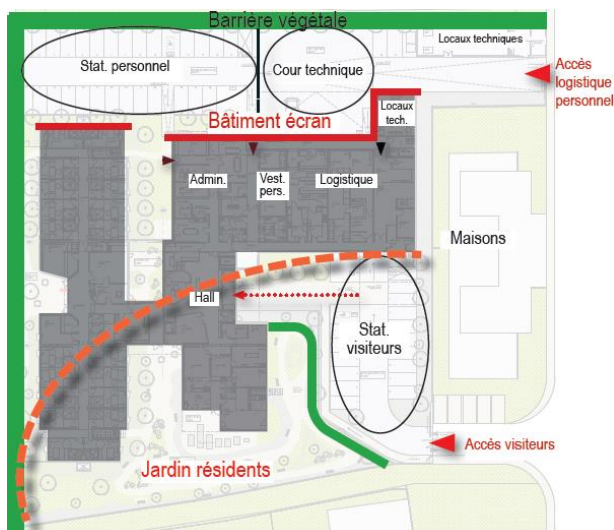
Le cheminement d'accès est rapide, évident et sécurisé. Une haie haute et dense doublée d'une clôture crée une barrière physique et visuelle avec le jardin d'activités physiques.

- En limite nord, un portail permet l'accès à la zone technique puis au parking du personnel sécurisé par un second portail. Une fois stationné, le personnel pourra, à l'abri des regards des visiteurs, rentrer dans l'établissement par deux entrées.

La première entrée permet d'accéder aux vestiaires du personnel puis à l'ensemble de l'établissement tandis que la seconde entrée offre une liaison directe à l'administration.

Positionnée en limite Nord, la cour technique est ainsi, pour les résidents et les visiteurs, inaccessible et invisible.

Cette organisation permet de faciliter le travail du personnel, sécuriser les lieux pour les résidents et ne pas rendre visible ces zones de logistique depuis les chambres, les espaces communs et les jardins.



#### 1.2.10 LES ESPACES EXTERIEURS

Le site est actuellement peu végétalisé, il sera donc nécessaire de recréer un paysage apaisant et bucolique afin de distraire et stimuler les résidents.

Pour cela, nous avons :

- positionné les espaces extérieurs loin des espaces techniques (sécurité, calme...)
- rendu rapide et fluide, l'accès aux jardins depuis les chambres et les espaces communs (position stratégique de l'ascenseur, porte d'accès au jardin en position centrale...)
- crée des parcours en boucle ponctués d'espaces ensoleillés, ombragés, de tonnelles....
- équipé les promenades de bancs pour offrir des lieux de détente et de socialisation.
- veillé à ce que l'ensemble des espaces de promenade puisse être aisément surveillé (pas de recoin, fenêtre de l'espace soin sur la porte d'accès...)

Une composition de haies, de couvre-sols, de prairie sèche ponctuée d'arbres de haute tige composera ce nouveau paysage. Un arrosage au goutte-à-goutte est prévu afin de s'assurer du bon développement des végétaux et garantir ainsi leur pérennité. Les essences choisies de type méditerranéenne seront peu consommatrices d'eau et nécessiteront peu d'entretien.

#### 1.2.11 DES MATERIAUX CHALEUREUX

Nous sommes convaincus que l'écriture architecturale participe au bien-être des usagers, par son implantation, sa volumétrie mais aussi par le choix des matériaux et des couleurs.

Les façades en rdc seront en béton coloré sablé avec des agrégats noirs permettant de donner de la matière et du relief aux façades. Le sablage associé aux agrégats de couleur sombre crée une certaine vibration soulignée par la lumière naturelle.

A l'étage, la partie centrale, traitée en toiture terrasse, sera identifiée par un habillage de panneaux en fibres-ciment teintés dans la masse, de type Equitone. Un jeu de calepinage de différents modules de panneaux animera la façade et la couleur ocre choisi apportera l'ambiance chaleureuse recherchée.

Les façades des patios seront également traitées par des panneaux de type Equitone.

Pour animer et créer des jeux de lumière sur la façade, des encadrements métalliques viendront souligner les ouvertures.

Les teintes des murs et sols à l'intérieur seront choisies pour créer un environnement chaleureux et apaisant. Ponctuellement des touches de couleur plus soutenues aideront à identifier un espace, un croisement, une direction. Cette étude colorimétrique se fera en étroite collaboration avec les utilisateurs.

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

#### **Niveau Rdc :**

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- PASA
- 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
- Circulations générales
- Locaux techniques



## 2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

### 2.1 SECTEURS FONCTIONNELS – CODE COULEURS



#### Liste des secteurs fonctionnels Opérations "Médico-social"

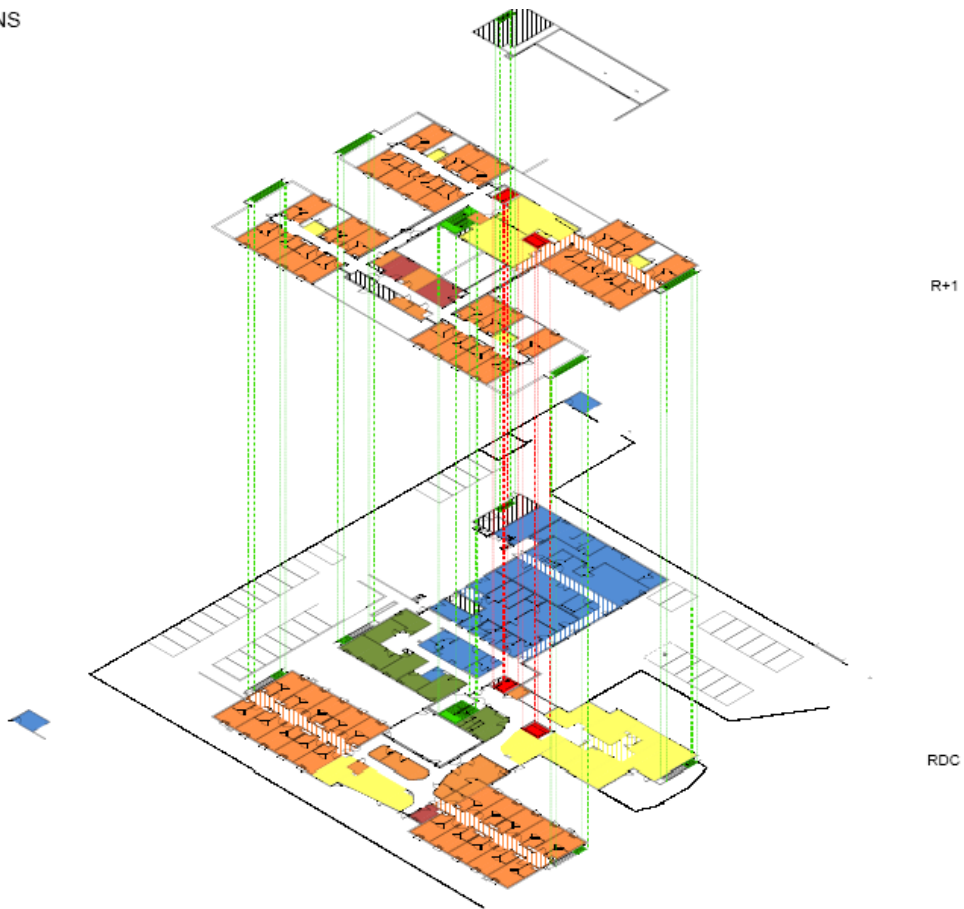
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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



2.3 NIVEAU RDC



2.4 NIVEAU R+1



EHPAD LES PINS  
R+1