

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## RÉHABILITATION ESAT CAMADOC

**Etablissement médico-Social**



Mars 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.....	5
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	6
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs .....	6
2.2	Axonométrie Bâtiment B.....	7
2.3	Niveau Rdc Bâtiment B.....	8
2.4	Niveau R+1 Bâtiment B.....	9
2.5	Niveau R+2 Bâtiment B.....	10
2.6	Axonométrie Bâtiment D.....	11
2.7	Niveau Rdc Bâtiment D .....	12
2.8	Niveau R+1 et R+1 Coursive Bâtiment D .....	13
2.9	Axonométrie Bâtiment C et E.....	14
2.10	Niveau Rdc Bâtiment C et E.....	15
2.11	Niveau R+1 Bâtiment C et E.....	16
2.12	Niveau R+2 Bâtiment C et E.....	17

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **ESAT CAMADOC**

Dénomination : **Rénovation**

Surface générale SDO : **1 863,24 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Non**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Lots séparés**

Programmiste : **SO**

AMO / Conducteur d'opération : **SO**

Architectes : **ASARCHITECTURES + ARCOTRA**

Bureau d'études structure : **BIM STRUCTURE**

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

Bureau de contrôle : **APAVE**

Coordonnateur Sécurité : **ALPES CONTROLES**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 ETAT DES LIEUX

Le centre "Le Soleil D'OC" appartient à l'association de l'ASEI et est situé en plein cœur historique du quartier de Saint Cyprien. L'unité foncière comprend les parcelles n° 143-148-154-157-350 pour une surface de 1635 m<sup>2</sup>, traversant l'îlot entre la rue Viguerie et la rue des Novars.

Le projet concerne 5 des 6 bâtiments composant l'espace bâtie de l'unité foncière :

Le bâtiment A de style XVII et XVIII siècle situé sur la parcelle 157 au 41 rue de Viguerie en R+2 accueille actuellement les services administratifs. Ce bâtiment n'est pas concerné par le projet, il fera l'objet d'un projet ultérieur lorsque l'administration aura déménagé à la « Marine ».

Le bâtiment B nommé "La Marine" de style XIX siècle situé au 41 rue Viguerie sur la parcelle 148 en R+2 sert actuellement de zone de stockage au ROC et n'est pas affecté aux étages. L'immeuble de « La Marine » est une construction qui a eu pour vocation originale de servir d'atelier lié aux activités fluviales de la Garonne et du port Viguerie. Il présente un état général de délabrement avancé.

Le bâtiment C construit dans les années 1970, en cœur d'îlot sur les parcelles 148 et 147 en R+2 accueille divers ateliers, les équipements sanitaires et vestiaires du personnel et des travailleurs accompagnés. Ces espaces nécessitent une remise aux normes et un rafraîchissement général.

Le bâtiment D de style XX siècle situé au 24 rue des Novars sur la parcelle 154 en ROC accueille un atelier. Ce bâtiment est relié au bâtiment C par une coursive avec une rampe pour compenser la différence de niveau entre les 2 bâtiments.

Le bâtiment E mitoyen au bâtiment C, construit dans les années 1970 situé sur la parcelle 143 en R+1 fait office de stockage sur les 2 niveaux.

Le bâtiment F de style XIX siècle situé en cœur d'îlot sur les parcelles 157 et 350 en R+1 fait office de restauration en ROC et est inexploitée au R+1. Ce bâtiment est déclaré en péril et devra être démoli.

Les espaces non bâtis des parcelles 157 et 148 sont actuellement occupés par le stationnement des véhicules et la totalité des surfaces au sol sont goudronnées. Sur la parcelle 154 entre le bâtiment C, le bâtiment E et la coursive qui les relie, se trouve un patio, planté d'un arbre avec le sol en pavés auto-bloquants.

### 1.2.2 LE PROJET

Le site de L'ESAT "Soleil d'Oc" souhaite maintenir son activité d'unité publique dans le cœur historique du quartier Saint Cyprien. La réhabilitation de cet équipement s'inscrit pleinement dans le projet d'embellissement du secteur sauvegardé de la ville de Toulouse. Situé dans un emplacement névralgique entre les aménagements récents du Belvédère en bord de Garonne et le site remarquable de la Grave, elle participera à la richesse patrimoniale architecturale de la ville.

Pour y parvenir l'ASEI souhaite se doter d'un équipement de qualité répondant aux nouvelles exigences réglementaires et veiller à l'amélioration des conditions d'exploitation des usagers.

Le programme des travaux prévoit entre autres la réhabilitation lourde du bâtiment B dit de "La Marine". Les travaux de réfection sur la façade principale et celle sur cour, vont permettre de valoriser ce bâtiment pour qu'il participe à l'harmonie remarquable de l'ensemble du site. La remise en état des façades se fera en suivant les recommandations du guide « couleurs et matériaux » des services du patrimoine de la ville de Toulouse.

Le bâtiment composé de 3 travées conservera son usage de zone de stockage sur la travée Sud-est, et conservera le porche abritant la vole d'accès au cœur de l'îlot sur la travée Nord-Ouest. Sur la partie centrale, l'arcade d'origine côté rue Viguerie sera recrée afin de proposer aux usagers et aux visiteurs une entrée facilement repérable, mettant en valeur l'identité et la fonction de l'équipement.

Le bâtiment est très profond et bénéficiait à l'époque d'un puit de jour lumineux avec en son centre un escalier bois entouré de coursives. Etant donné la vétusté et la non-conformité de ces ouvrages et suite au diagnostic technique effectué par un BET structure, nous nous voyons contraints de démolir l'ensemble des planchers et tous les ouvrages en bois existants.

Un escalier magistral en béton habillé de bois, composé de 3 volées avec 2 paliers intermédiaires ouvert sur toute hauteur permettant la diffusion de la lumière zénithale à tous les niveaux sera mis en place entre les 2 murs de refend centraux.

La cage d'ascenseur sera décalée par rapport à la cage d'escalier afin de laisser libre sur toute hauteur le jour de l'escalier. Ceci permettra de redonner un caractère monumental au noyau central et d'accentuer ainsi la dynamique verticale de cet espace. L'éclairage zénithal naturel sera assuré par la mise en place d'un châssis de toit qui diffusera la lumière sur tous les étages.

L'étage R+1 accueillera les services administratifs avec une hauteur sous plafond importante et l'étage R+2 accueillera les services médico-sociaux avec des zones en rampant contre les façades.

Les travaux se portent sur les bâtiments B, C, D, E.

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

#### **Niveau Rdc :**

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

#### **Niveau R+1 :**

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

#### **Niveau R+2 :**

- 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



Liste des secteurs fonctionnels  
Opérations "Médico-social"

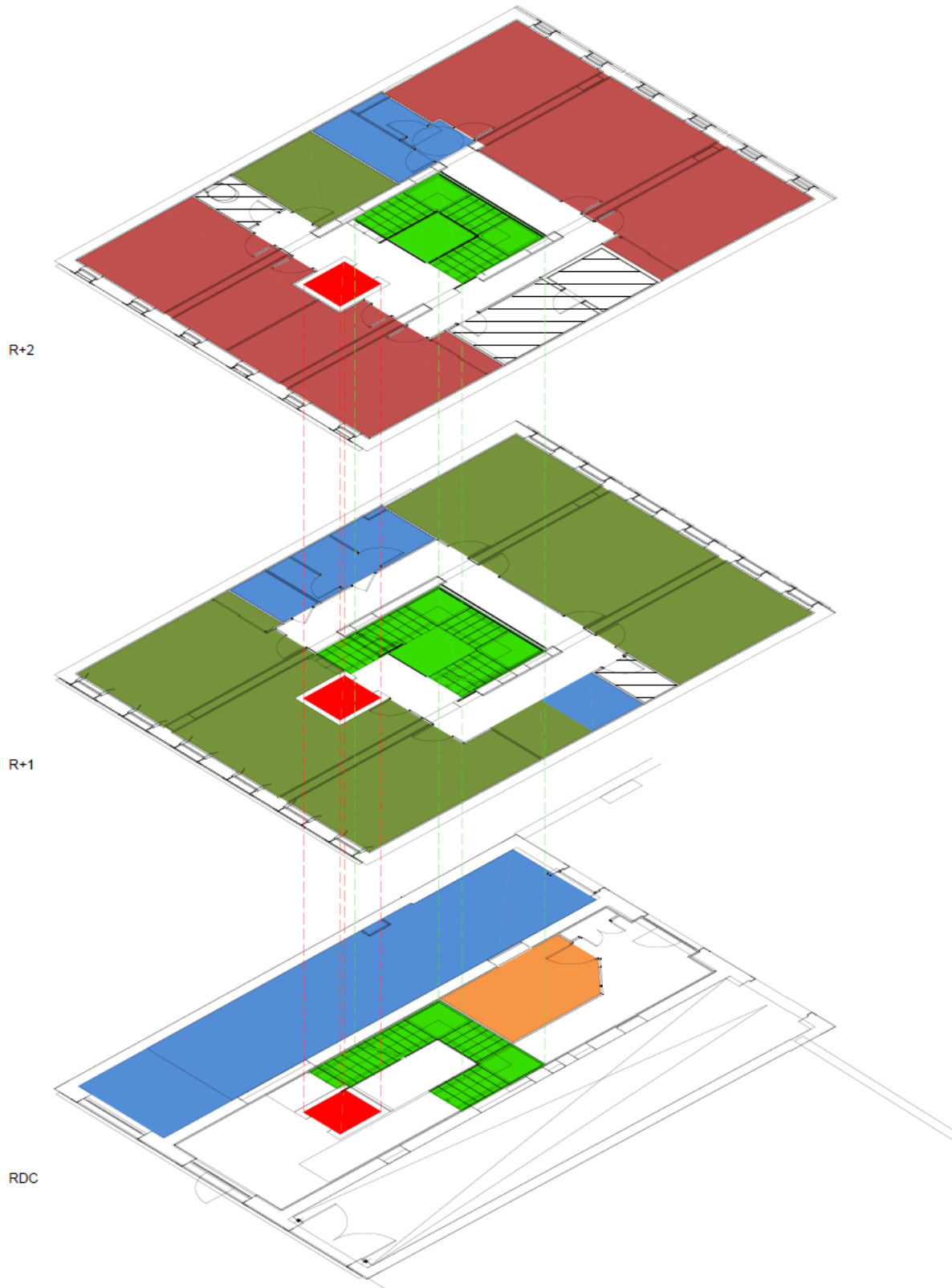
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

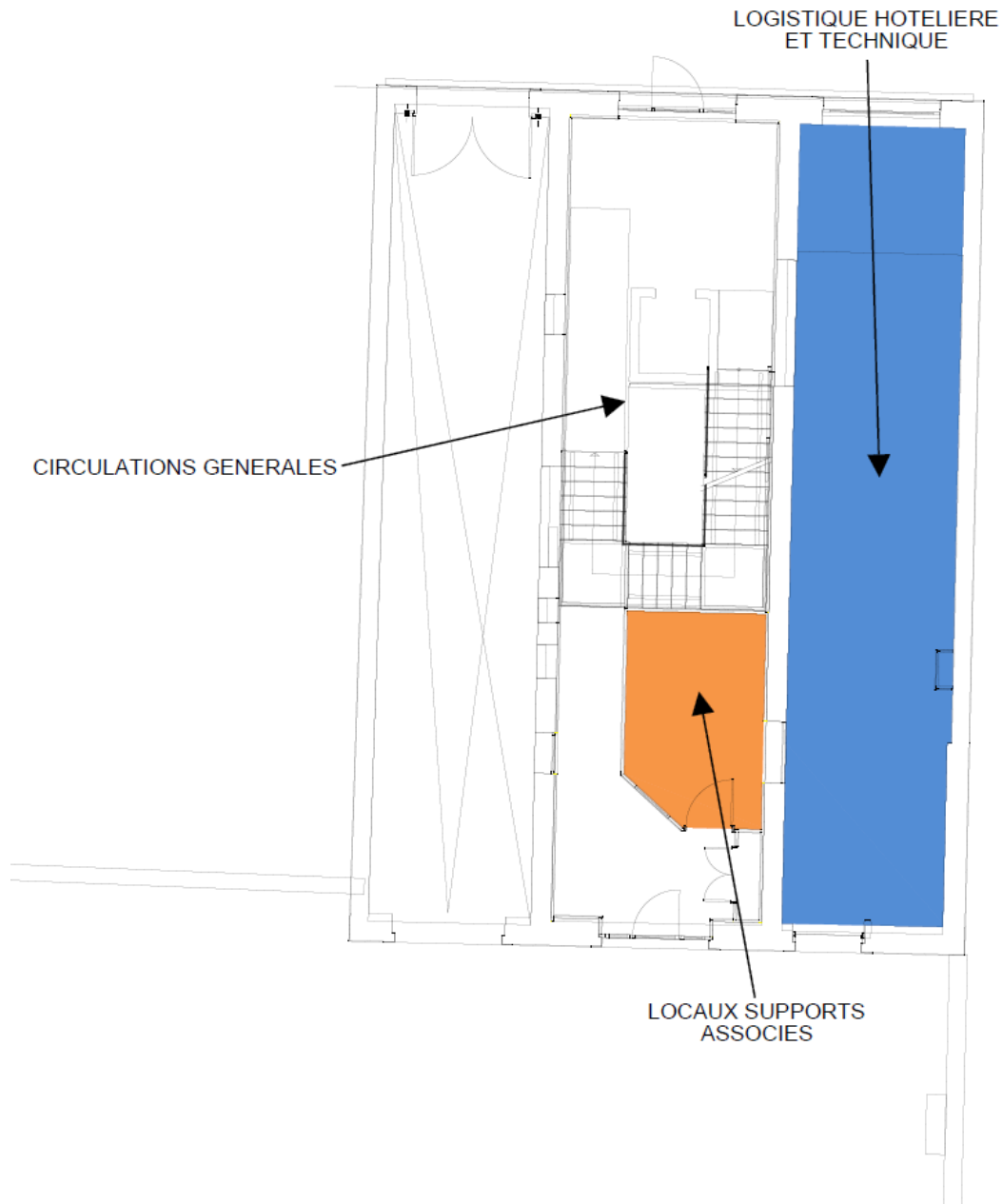
ESAT CAMADOC  
BATIMENT B





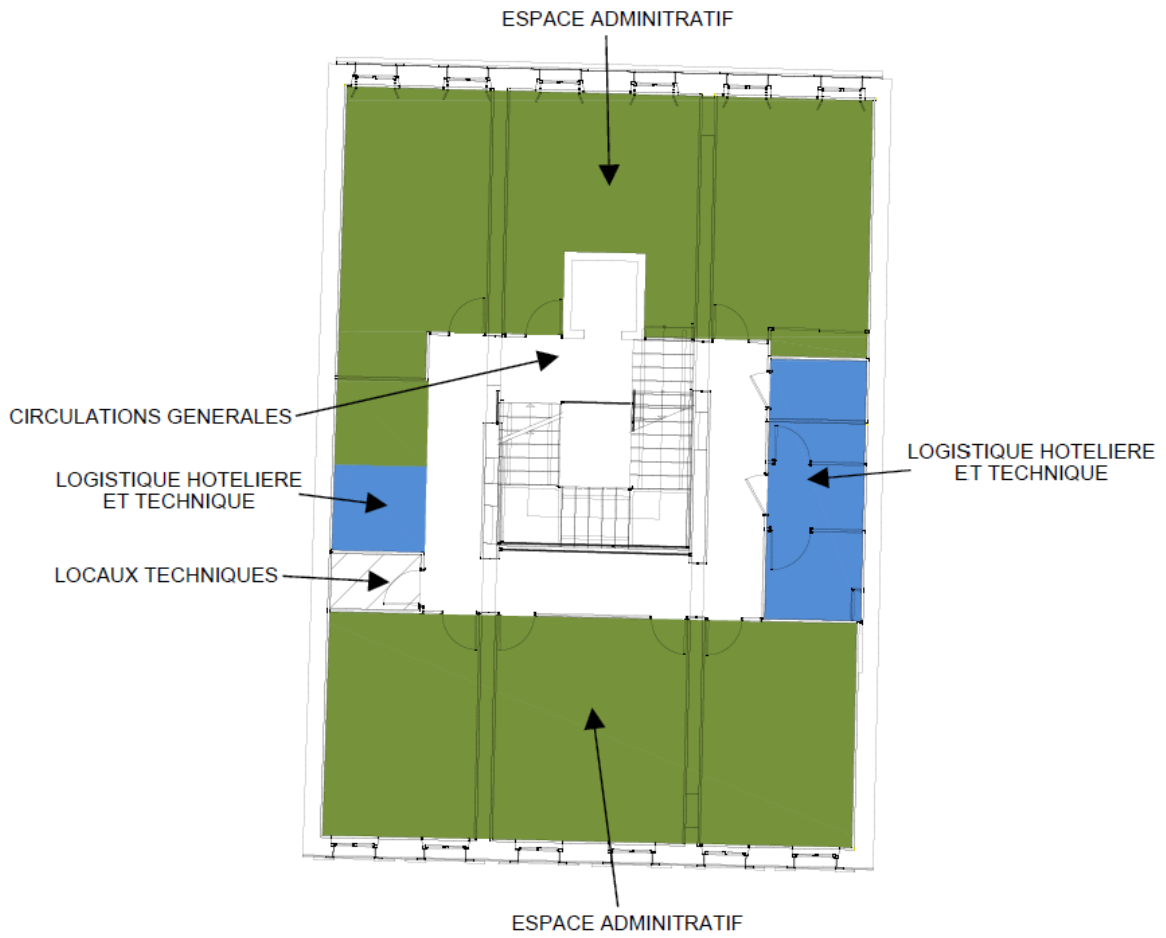
2.3 NIVEAU RDC BATIMENT B

ESAT CAMADOC  
BATIMENT B  
RDC



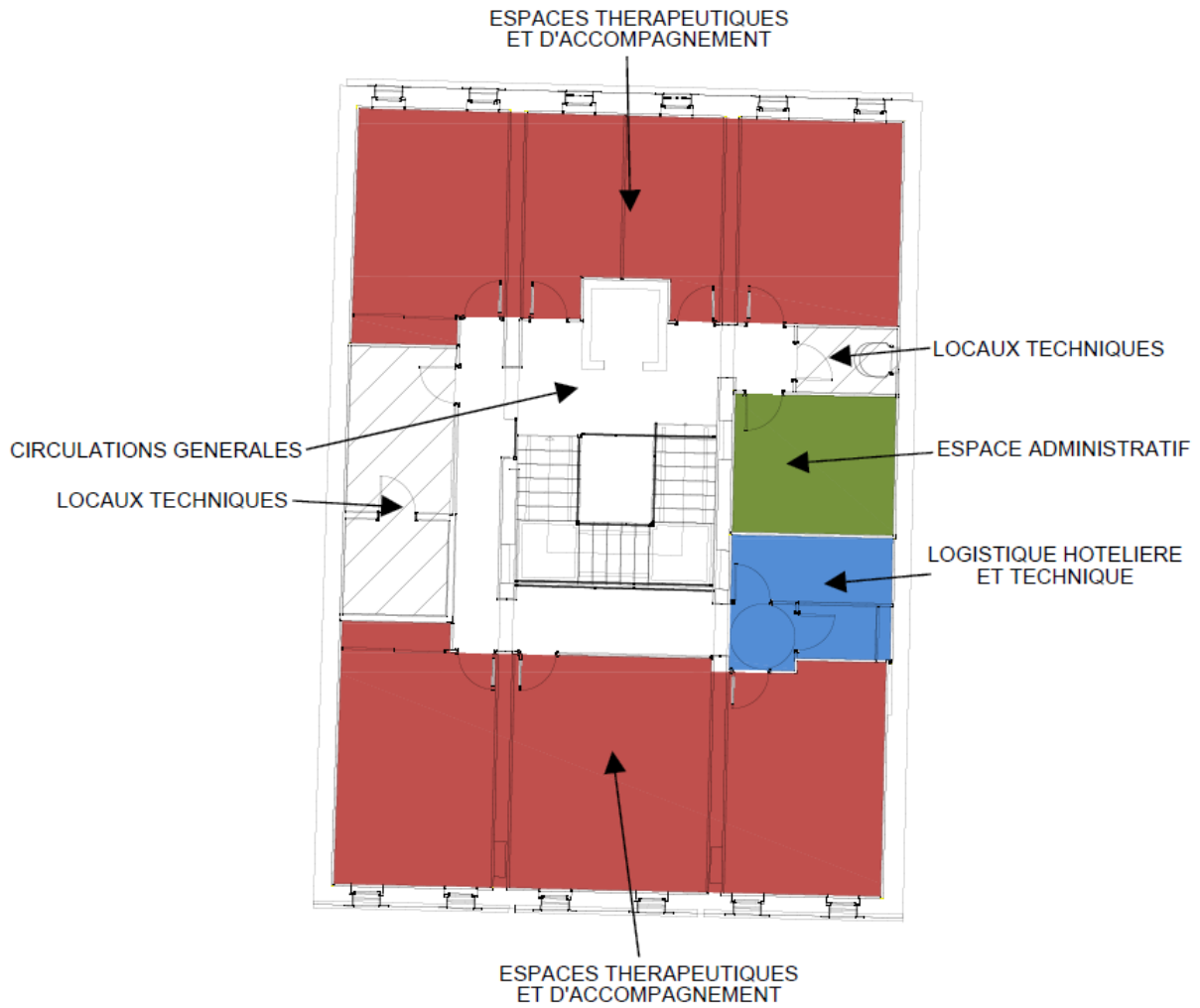
2.4 NIVEAU R+1 BATIMENT B

ESAT CAMADOC  
BATIMENT B  
R+1



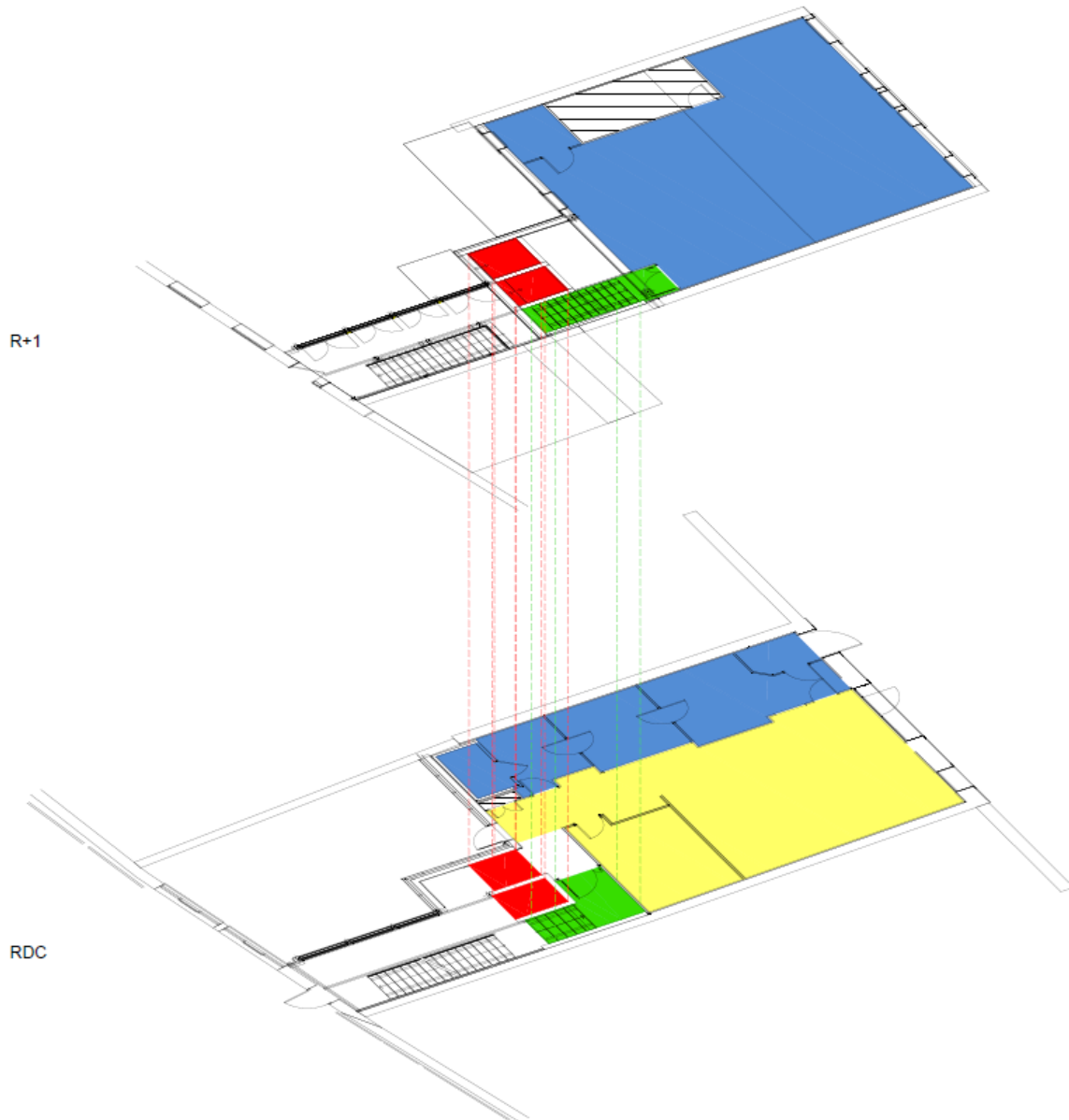
2.5 NIVEAU R+2 BATIMENT B

ESAT CAMADOC  
BATIMENT B  
R+2



2.6 AXONOMETRIE BATIMENT D

ESAT CAMADOC  
BATIMENT D



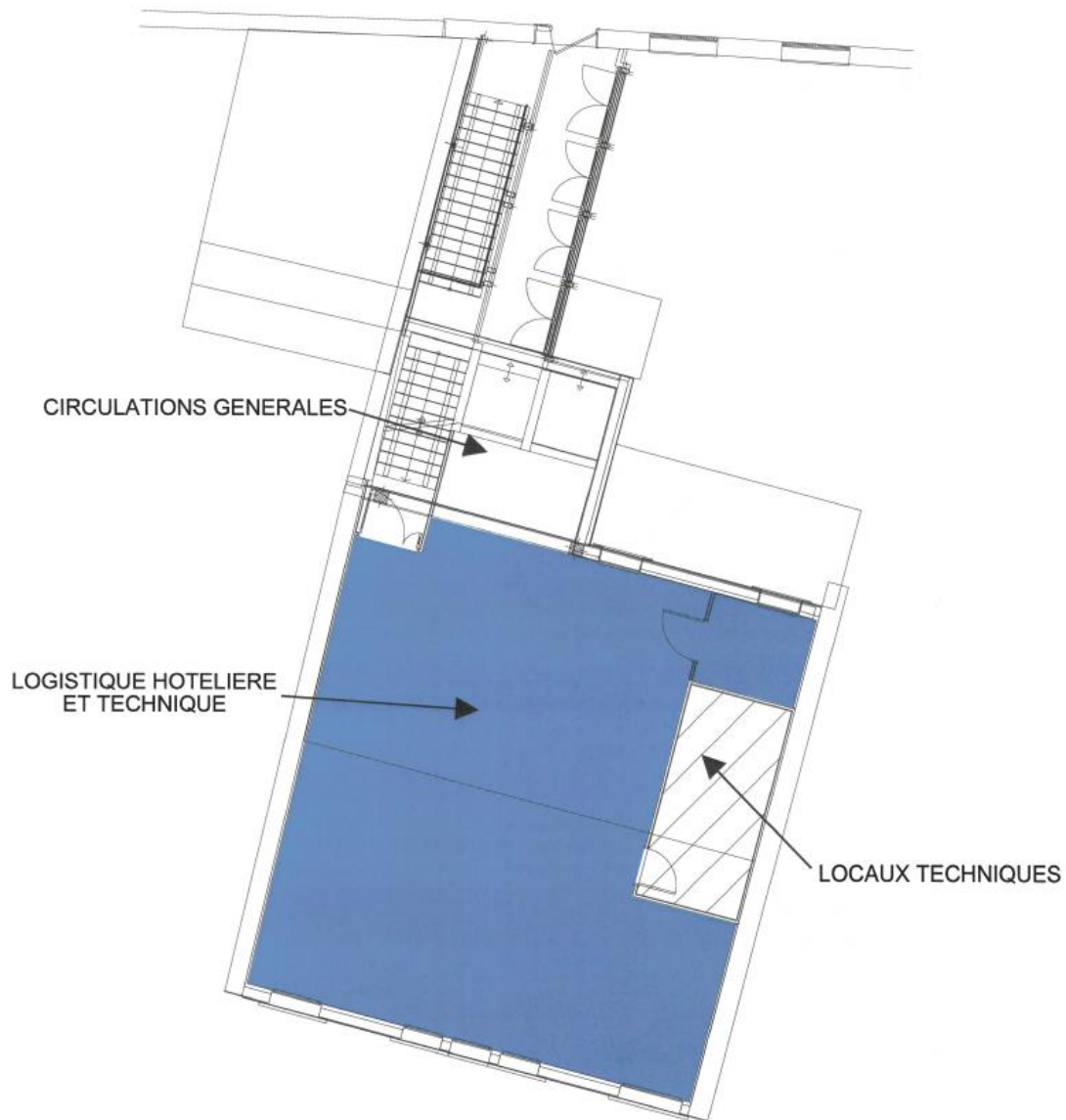
2.7 NIVEAU RDC BATIMENT D

ESAT CAMADOC  
BATIMENT D  
RDC



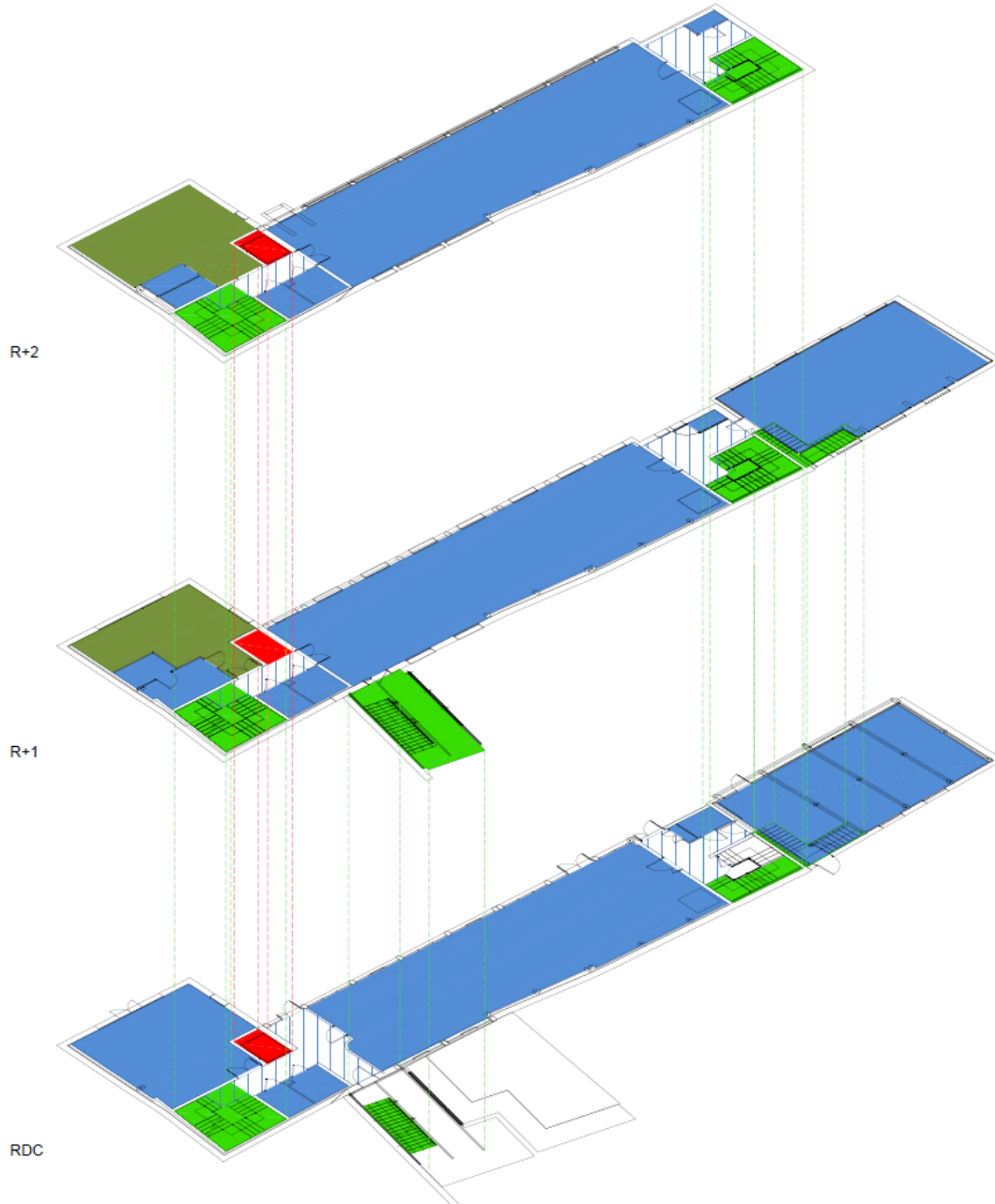
2.8 NIVEAU R+1 ET R+1 COURSIVE BATIMENT D

ESAT CAMADOC  
BATIMENT D  
R+1 ET  
R+1 COURSIVE



2.9 AXONOMETRIE BATIMENT C ET E

ESAT CAMADOC  
BATIMENT C ET E



2.10 NIVEAU RDC BATIMENT C ET E

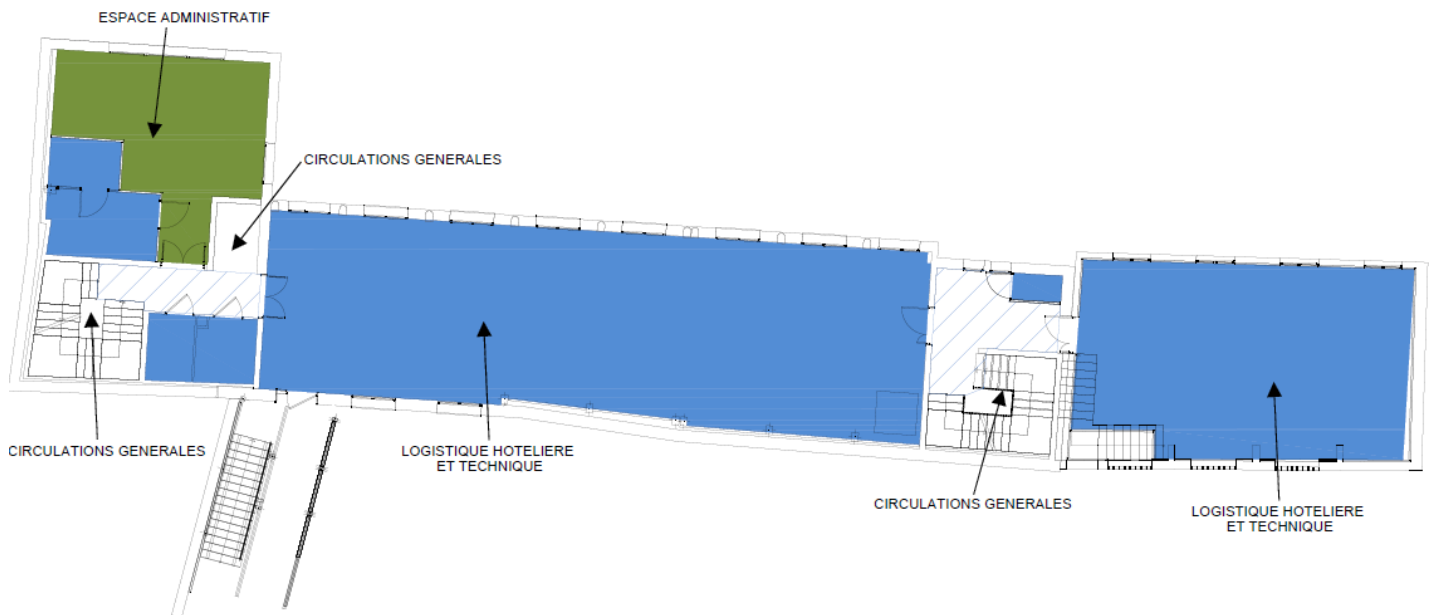
ESAT CAMADOC  
BATIMENT C et E  
RDC





2.11 NIVEAU R+1 BATIMENT C ET E

ESAT CAMADOC  
BATIMENT C et E  
R+1



2.12 NIVEAU R+2 BATIMENT C ET E

ESAT CAMADOC  
BATIMENT C et E  
R+2

