

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



EHPAD DE LINELLES - ROSE D'AUTOMNE

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

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.....	5
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	7
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	7
2.2	Axonométrie.....	8
2.3	Niveau R-1	9
2.4	Niveau Rdc	10
2.5	Niveau R+1	11
2.6	Niveau R+2	12
2.7	Niveau R+3	13
2.8	Niveau R+4	14

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD DE LINSELLES – ROSE D'AUTOMNE**

Dénomination : **Restructuration- extension**

Surface générale SDO : **7 490 ,93 m²**

Opération neuve : **Oui et rénovation**

Phasage : **Oui 3 phases**

Mode de dévolution : **Lots séparés**

Programmiste :

AMO / Conducteur d'opération : **SYNAPS/ CAP PROJET**

Architectes : **PARALLELE**

Bureau d'études structure : **BABAT**

Bureau d'études technique : **BABAT SYMOE ACAPELLA G DIERRICKXX**

Bureau de contrôle : **CONTROLE G**

Coordonnateur Sécurité : **VERTITAS**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 INTEGRATION DU PROJET

Le site d'implantation de l'EHPAD est à plus d'un titre très intéressant et les nombreuses contraintes vont orienter la créativité.

Les caractéristiques intéressantes du site sont les suivantes :

- Position en zone urbaine, vue pour les résidents sur l'animation urbaine
- Intégration des résidents à la vie sociale de la ville
- Implantation au cœur de la ville de Linselles à proximité de la mairie et de la place principale
- Unité foncière desservie par deux rues (la rue de Bousbecque et la rue de l'Abbé Guichard).

Le positionnement de l'EHPAD en ce lieu apporte :

- Une contribution au développement de la ville, avec l'inscription d'un nouveau bâtiment emblématique en un site urbain
- Un apport architectural qualitatif en lieu et place des anciens bâtiments.

La démolition et la reconstruction à neuf d'une grande partie du bâtiment permettent :

- De construire un bâtiment moins haut.
- D'organiser le parking et la desserte des zones de livraison et des locaux techniques.
- D'optimiser la fonctionnalité interne.

1.2.2 PARTI URBANISTIQUE ET ARCHITECTURAL ET PROPOSITION VOLUMETRIQUE

Les éléments forts du projet sont :

- Le traitement des façades à l'image d'un équipement public important, avec des matériaux spécifiques comme la brique, l'enduit minéral, des matériaux s'inscrivant pleinement dans une démarche de Haute Qualité Environnementale. Des matériaux qui se distinguent par leur couleur naturelle et contribuent ainsi pour une part essentielle de l'esthétique du bâtiment. Ces façades vont de la transparence maîtrisée à l'opacité complète suivant les fonctions qu'elles abritent.
- Les volumes vont du rez-de-chaussée au R+3, pour tenir compte des règles d'urbanisme mais aussi répondre à la nécessité de réaliser un équipement compact pour un fonctionnement optimum, exploitant au mieux les possibilités d'aménagement de l'unité foncière.
- Les terrasses sur le rez-de-chaussée seront accessibles devant les salles à manger.
- Une terrasse sera réalisée en toiture du bâtiment rez-de-chaussée, il pourra être utilisé par le PASA pour des activités extérieures.
- Un chemin permettra aux familles qui le souhaitent de déambuler au travers les jardins extérieurs pendant la période des beaux jours.
- Un bâtiment compact limitant ainsi les déplacements du personnel et offrant des équipements à taille humaine.
- Une position stratégique des lieux de vie et unité Alzheimer en rez-de-chaussée, avec un jardin clos permettant la déambulation.
- Permettre des vues dégagées depuis les chambres vers l'environnement, les zones jardins, vers les espaces animés du quartier.
- Le traitement minéral et végétal du parvis et dépose-minute, avec voie d'accès (donnant sur la rue de Bousbecque). A l'écart de la circulation automobile et en toute sécurité, les accès visiteurs se feront par un hall central d'accueil.

- De la rue, on a une perception de l'activité interne de la maison de retraite. Les échanges visuels entre résidents et habitants du quartier sont rendus possibles par un travail sur les ouvertures, Les baies seront largement dimensionnées, notamment pour les lieux de vie. La salle à manger principale donnera sur une terrasse et un jardin.
- Les chambres pourront être aménagées et décorées des objets personnels, afin de solliciter et de prolonger les phénomènes de reconnaissance.

1.2.3 DESCRIPTION DES ESPACES EXTERIEURS

La conception des aménagements extérieurs sont conçus de manière à prendre en compte un certain nombre de principes :

- Une bonne fonctionnalité pour les usages, un enchaînement logique et parfaitement adapté entre intérieur et extérieur : des terrasses où parvis prolongent dans les jardins les espaces de vie (salles à manger, animation, accueil). Ces espaces minéraux de convivialité sont envisagés en dalles ou pavés béton coloré, avec des surfaces de granulats de pierre naturelle antidérapants.
- Des espaces de stationnement paysagers permettent de disposer de places visiteur, personnel et PMR.
- La création d'espaces de calme et de bien-être individuel des résidents : jardins clos, protection des vues vers les chambres par des massifs arbustifs, solarium, haie de protection contre les vents dominants.
- Des jardins stimulant la cognition, le raisonnement logique et esthétique, la perception de l'espace et des sens, le mouvement et la marche. Le sentiment d'enfermement sera effacé, au profit d'espaces protecteurs et par la mise en scène des ambiances de jardins basées sur le développement des sens : qualité des vues et perspectives, choix d'espèces parfumées, valorisation des contrastes et assemblages choisis de couleurs et de graphisme des plantes.
- D'éviter au maximum les troubles allergènes et les risques de toxicité, par le choix d'espèces végétales adaptées. Les espèces choisies mélangeront des espèces locales caractéristiques du paysage linsellois et des plantes de jardins intéressantes pour leurs floraisons.
- La mise à disposition de mobilier résistant et scellé pour éviter les dangers liés à leur déplacement par les résidents.

Comme prévu au programme, au sein du parc, on distingue ainsi :

- Un jardin UVA clôturé, ensoleillé, ceint par des cordons végétaux et des palissades plus ou moins ajourées.
- Un jardin en rez-de-chaussée, clos, ensoleillé, disposant d'une terrasse. Il est constitué d'essences diversifiées, en continuité avec les espaces plantés du béguinage voisin.
- Une terrasse pour le PASA en étage.
- Une terrasse en lien avec le restaurant côté sud, sans contact avec l'espace public, intégrée dans les espaces paysagers.
- Une extension extérieure de la salle de détente, et des ouvertures sur le paysage arboré depuis le bar.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau R-1 :

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

Niveau Rdc :

- 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+1 :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- PASA
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Logistique Hôtelière et technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+2 :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Logistique Hôtelière et technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+3 :

- Espaces privés
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Logistique Hôtelière et technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+4 :

- Locaux supports associés
- Circulations générales

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

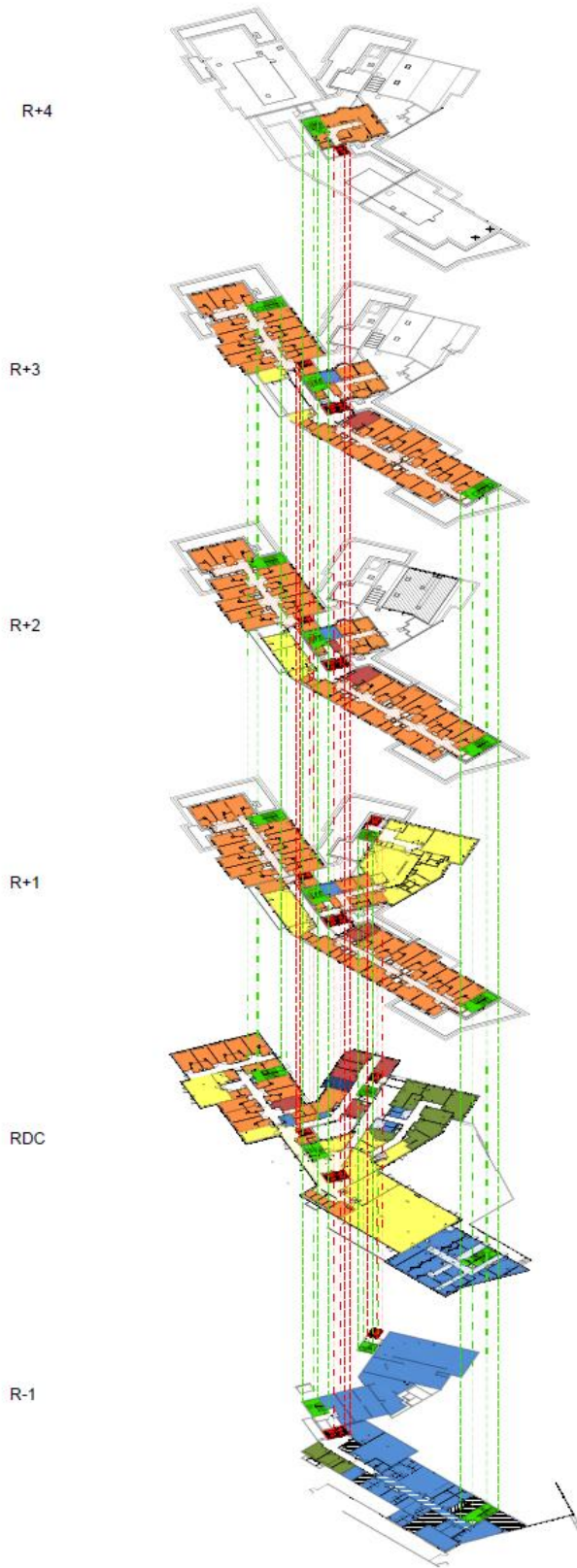
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

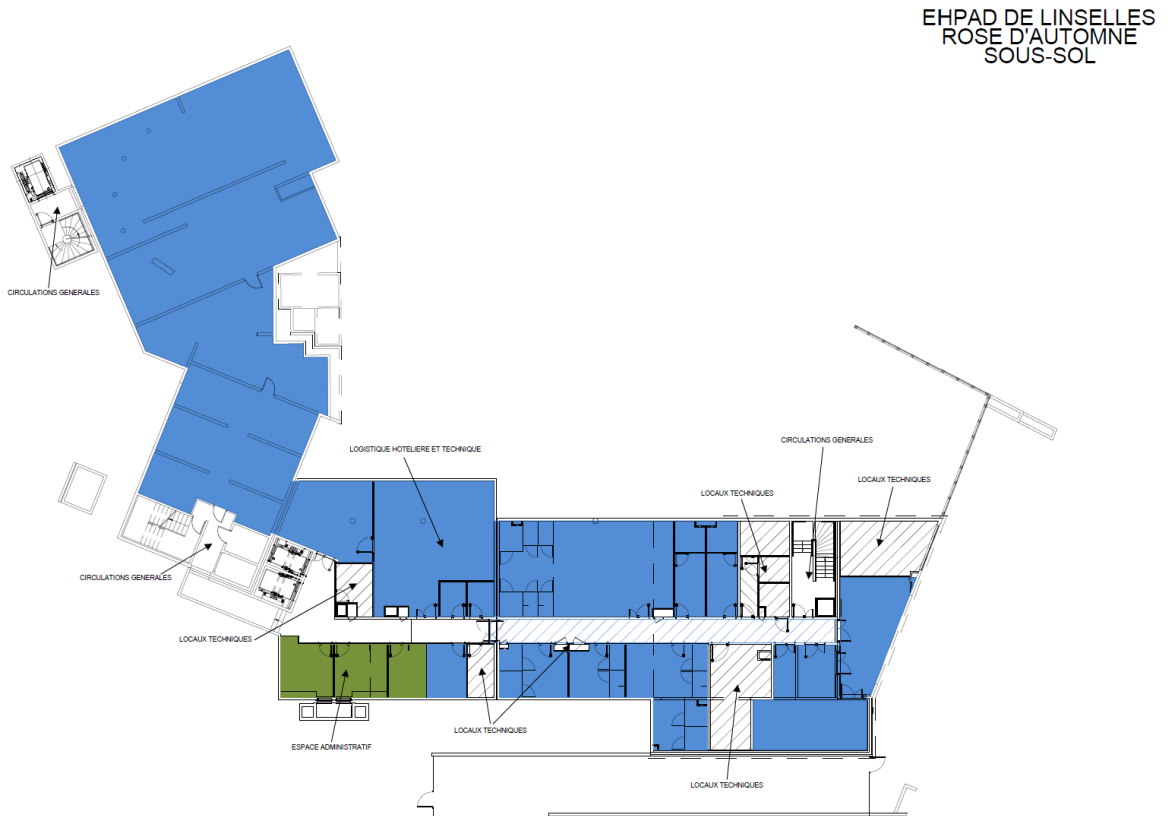
146 - 208 - 80

2.2 AXONOMETRIE

EHPAD DE LINSELLES
ROSE D'AUTOMNE



2.3 NIVEAU R-1



2.4 NIVEAU RDC

EHPAD DE LINSSELLES
ROSE D'AUTOMNE
RDC



2.5 NIVEAU R+1



2.6 NIVEAU R+2

EHPAD DE LINSELLES
ROSE D'AUTOMNE
R+2



2.7 NIVEAU R+3

EHPAD DE LINSELLES
ROSE D'AUTOMNE
R+3



2.8 NIVEAU R+4

EHPAD DE LINSELLES
ROSE D'AUTOMNE
R+4

