

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## RECONSTRUCTION EHPAD LE CONTROIS EN SOLOGNE- DU GRAND MONT

**Etablissement médico-Social**

Avril 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 R-1 .....	9
2.4	Niveau Rdc .....	10
2.5	Niveau R+1 .....	11
2.6	Niveau R+2 .....	12

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD DU GRAND MONT**

Dénomination : **Reconstruction**

Surface générale SDO : **5 741,81 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Conception réalisation**

Programmiste : **CRESCENDO/ AMU- ACTIVER LES SOLIDARITES**

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

Architectes : **RICHTER- VITEZ**

Bureau d'études structure : **HR CONSEIL**

Bureau d'études technique : **CALLU**

Bureau de contrôle : **ALPES CONTROLE**

Coordonnateur Sécurité : **SOCOTEC**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet prévoit la reconstruction de l'EHPAD du grand Mont sous la forme d'un bâtiment en R+2 avec une capacité de 81 lits.

Le RDC de ce bâtiment joue un rôle essentiel dans l'animation du quartier, il abrite notamment des fonctions d'intérêts collectifs ouvertes à un public plus large que celui de l'EHPAD :

- Une salle polyvalente et son foyer
- Un ensemble de bureaux dédiés à la Maison France Services
- Un ensemble de studio de répétitions dédiés à l'école de musique de la commune du Controis en Sologne.

Le site de l'EHPAD du Grand Mont s'inscrit dans un tissu pavillonnaire peu dense à la lisière de Controis en Sologne. Il est bordé au Sud par l'avenue de Sologne aux larges trottoirs arborés et engazonnés, à l'Est et à l'Ouest par des parcelles de maisons individuelles et au Nord par de petits immeubles collectifs en R+3 + combles.

Le terrain d'implantation est situé dans la zone sud-est de la parcelle n° BP58 d'une surface de 25553 m<sup>2</sup>. Le terrain accueille l'EHPAD du Grand Mont actuel et ses annexes (surface existante 4182m<sup>2</sup>) dont le présent projet prévoit la reconstruction.

La parcelle est située dans la zone U (PLU en vigueur) destinée principalement à l'habitat et accessoirement à l'implantation de bâtiments d'activité et d'équipements publics d'intérêt collectifs.

La zone d'intervention du projet, qui fera l'objet d'un bornage futur, possède une surface de 7 550m<sup>2</sup>. Elle est considérée comme plane. La grande majorité des éléments végétaux existant seront conservés dans le projet (cf. document annexe). Ce patrimoine végétal sera complété et mis en valeur par un projet d'aménagement paysager détailler ci-après.

Le projet prévoit la démolition de l'ancien logement de fonction de l'ancien EHPAD, ainsi que de deux pavillons abritant aujourd'hui une laverie et des archives, pour une surface totale de 415m<sup>2</sup>.

### 1.2.2 AMENAGEMENT DU TERRAIN

La proposition vise à faire jouer à ce morceau de ville un rôle d'articulation paysagère à l'échelle urbaine et périurbaine, notamment dans sa proximité à l'enveloppe agricole proche et tout particulièrement aux motifs naturels accompagnant au nord du Controis-en-Sologne le Ruisseau du Bois de Mont qui constituent une continuité et des patchs dans le maillage écologique et paysager du corridor ville/campagne.

Le site présente actuellement une couverture végétale, arborée et prairiale, qu'il convient de maintenir et de conforter. C'est pourquoi notre ambition est de s'inscrire dans le maillage paysager existant et de valoriser une liaison écologique, prairiale et boisée, à l'échelle du quartier, en capacité de s'établir comme un véritable îlot de biodiversité (refuge écologique), de fraîcheur (au sens climatique) et d'apaisement résidentiel : un maillon de la trame verte, bleue et brune extra-locale dont les objectifs sont également spatiaux :

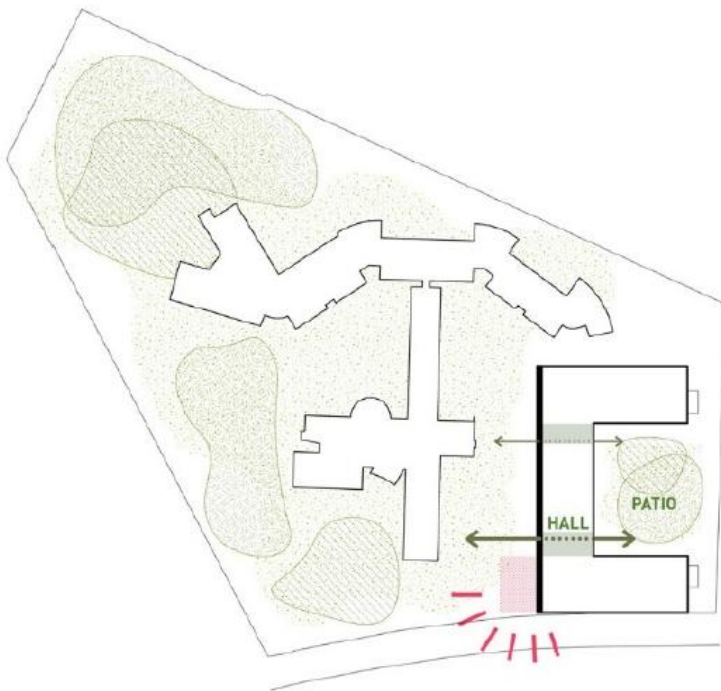
- Poursuivre le maillage urbain intra-quartier (eu égard au développement urbain au nord de l'opération)
- Consolider l'armature paysagère du secteur
- Etendre les liaisons inter-quartiers et les synergies entre les franges.

L'implantation du bâtiment en limite Sud-Est de la parcelle permet de déployer un vaste espace paysager et de faire entrer un véritable parc jusqu'au seuil de l'équipement. Il s'intègre avec les bâtiments conservés dans un nouvel ensemble harmonieux.

Le paysage d'un « micro-quartier » s'organise à l'aune d'une armature paysagère forte et d'espaces très identifiables, pour créer un univers végétal foisonnant, un repère temporel (les saisons) et spatial dynamique au coeur de la cité.

Le grand parc est ouvert sur la ville, permet d'ouvrir l'ensemble de l'îlot sur le quartier et de relier ses différentes composantes (les logements collectifs et le programme urbain en cours de réalisation au nord et l'avenue de Sologne au sud...) et intègre le parvis vivant de la nouvelle grande maison.

La composition en U du nouvel édifice dessine un grand jardin protégé et fédérateur, véritable poumon vert autour duquel s'articulent la vie de la maison, les vues en transparence des halls du rez-de-chaussée et les espaces de vie commune aux étages.



Il n'est pas prévu de clôturer la zone d'intervention par rapport au reste de la parcelle, ceci en attendant les futures réaffectations des bâtiments conservés. La clôture existante en limite séparative EST sera conservée.

### 1.2.3 MATERIAUX ET CLOUEURS DES CONSTRUCTIONS

Le bâtiment émerge du parc arboré, tandis que ses façades expriment simplement son organisation. Le socle (le rez-de-chaussée) est habillé d'une faïence irisée qui interagit par reflets avec la végétation alentour, comme pour mieux attirer et accueillir le visiteur, et marquer l'ancrage dans l'espace public d'une matérialité noble.

Les grandes baies des halls, foyer et salle commune agissent en fin de journée comme des lanternes animées.

L'ensemble des châssis du bâtiment sont prévus en aluminium thermolaqué d'une teinte vert de gris bleuté à l'exception des châssis des chambres de l'EHPAD prévus en PVC de la même teinte. Les volets roulants intégrés aux châssis seront de la même teinte que les menuiseries.

Le corps du bâtiment, l'habitat, est couvert d'un enduit minéral et rappelle les teintes des constructions vernaculaires voisines (couleur pierre). Les fenêtres des chambres et des espaces de vie commune sont grandes, et laissent deviner une spatialité intérieure généreuse et qualitative.



Tandis que le détail d'acrotère sera soigné pour souligner le couronnement de l'édifice, les équipements techniques en toitures sont implantés très en retrait, regroupés et dissimulés par des habillages. Accrochées au volume principal, en balcon sur le grand jardin central, les terrasses et ombrières prennent la forme d'éléments de serrurerie légère qui rappelleront les orangeries des anciennes demeures. La toiture du bâtiment est traitée en toiture terrasses protégée, accessible pour la maintenance et comporte les équipements techniques du bâtiment. L'étanchéité est protégée par une couche de gravillons.

#### 1.2.4 LES ACCES

##### LE PARVIS

L'entrée dans l'enceinte de l'EHPAD s'effectue par la frange sud du parc, lequel se décline en parvis d'accueil et en terrasse au pied du bâtiment.

Ce parvis s'inscrit dans la largeur du parc auquel se raccroche la construction de l'EHPAD.

De cette manière, il offre une véritable perspective visuelle vers le parc et se présente donc comme un point de départ de promenade pour tous les usagers de l'EHPAD.

Marqué par la présence du grand cèdre existant conservé, le parvis associe surfaces minérales et surfaces végétales. Ouvert sur l'avenue de Sologne, il se décline en terrasse face au foyer et sous le cèdre (devenu « arbre à palabres »). Il est le point de convergence de tous les flux, à l'aune d'une accessibilité piétonne et véhiculaire aisée :

- Depuis la rue : un accès direct permet le débouché de l'allée de service (sortie livraisons, défense incendie, ambulances...) avec 2 places de stationnement minute
- Depuis l'aire de stationnement
- Depuis le cheminement sous galerie.

Ainsi, le parvis s'établit comme une petite placette ouverte, rythmée par 2 grands massifs plantés qui en réduisent l'aspect minéral, et qui permettent d'adosser quelques bancs pour une assise agréable entre parc et EHPAD.

L'ensemble constitue un espace modulaire pour des usages et manifestations ponctuelles (terrasse, brocante, guinguette, petit concert...) tourné à la fois vers le parc et ouvert sur l'avenue.

- Le stationnement vélos :

Il s'effectue sous la galerie à proximité de l'entrée principale. Il comprend 5 appui-vélos pour le stationnement de 10 deux-roues.

##### L'AIRE DE STATIONNEMENT PAYSAGERE

Situé à l'Est du nouveau bâtiment, le stationnement véhicules répond aux demandes du programme en proposant une capacité de 50 places (dont 2 PMR) réparties sur une aire de stationnement paysagère et dans la cour de service (qui offre 23 places).

L'aire de stationnement présente une ambition forte en matière de paysage et notamment sur les points suivants :

Végétalisation :

- Plantation d'arbres de haute-tige et cépée et création d'ombrage significatif
- Traitement des emplacements en dalle engazonnées
- Noues végétalisées séparatives des lignes de stationnement avec récupération des eaux de ruissellement permettant le stockage et l'infiltration à la parcelle

Gestion des eaux pluviales :

- Récupération des eaux de ruissellement dans de larges noues permettant le stockage et l'infiltration à la parcelle

Écologie :

- Participe d'une diversité de strates végétales favorable à la constitution de milieux/refuges écologiques

Esthétique :

- Création d'un cadre paysager apaisé en transition du futur parc adjacent

##### LA COUR DE SERVICE

L'accès à la cour de service s'effectue par un accès limité (personnel, fournisseurs, service funéraire, pompier...) et contrôlé adressé sur l'avenue de Sologne.

### 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 :**

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

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

- 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+2 :**

- Espaces privés
- 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

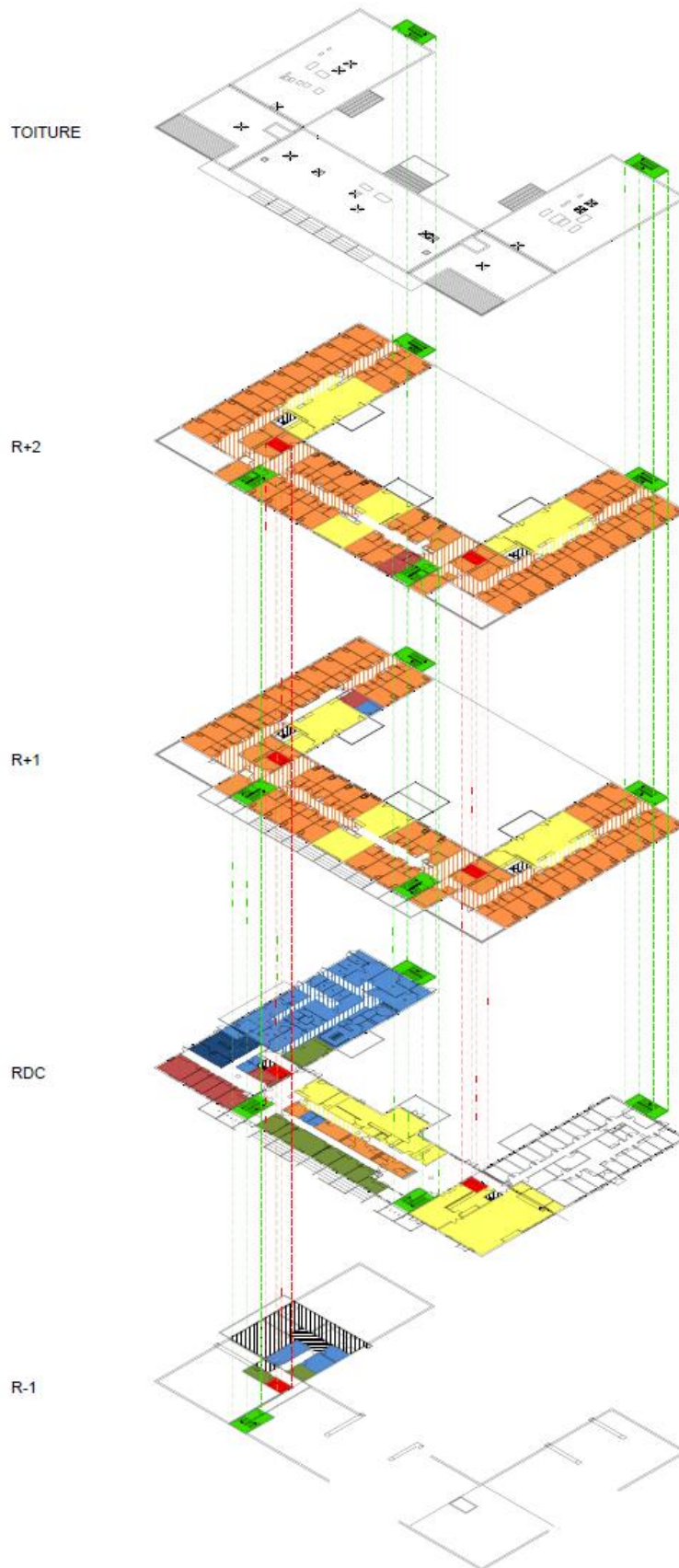
MS - Jardins pédagogiques  
MS - Patios  
MS - Terrasses

146 - 208 - 80



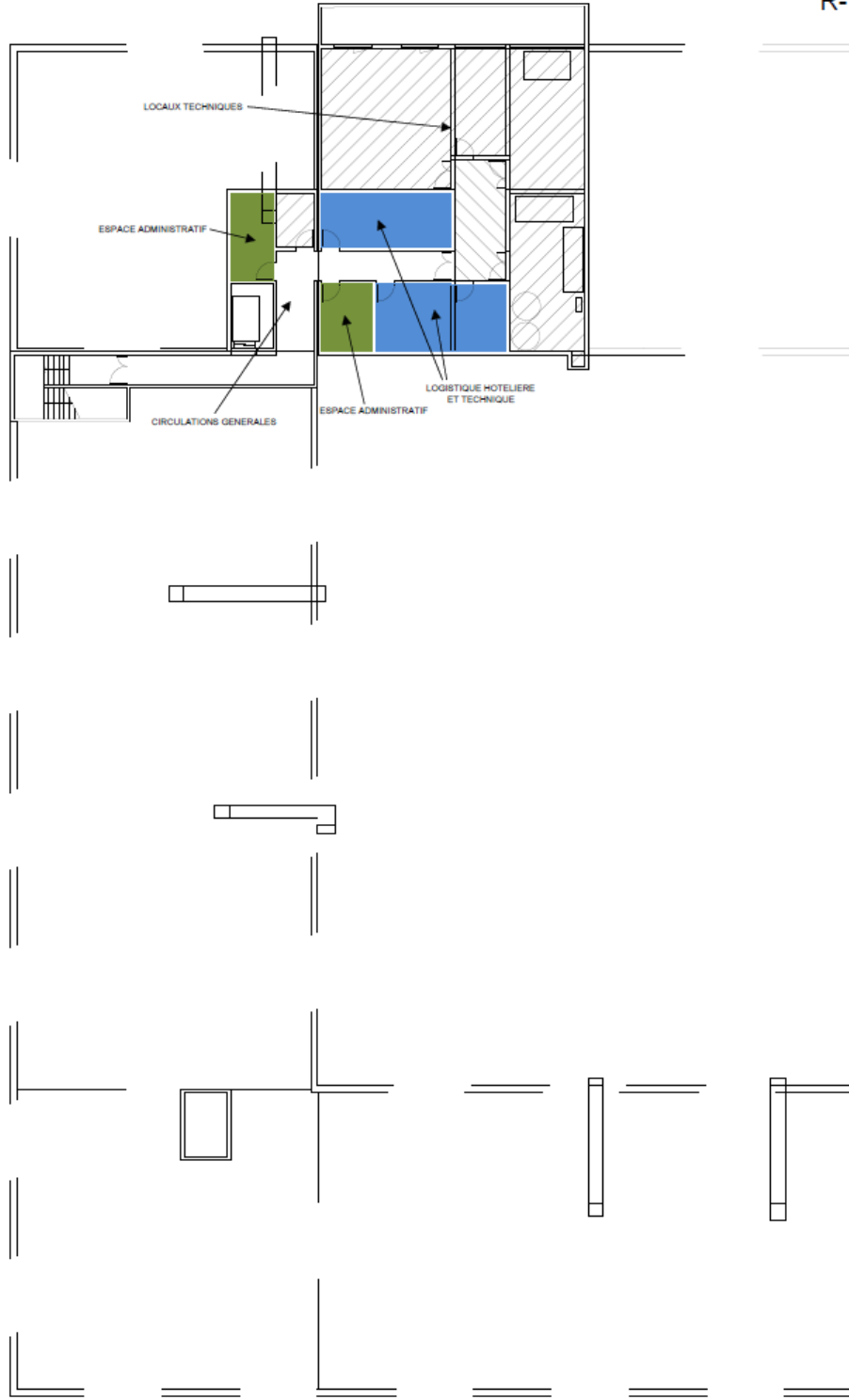
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD LE CONTROIS  
EN SOLOGNE



2.3 NIVEAU R-1

**EHPAD LE CONTROIS  
EN SOLOGNE  
R-1**



2.4 NIVEAU RDC

**EHPAD LE CONTROIS  
EN SOLOGNE  
RDC**



2.5 NIVEAU R+1

**EHPAD LE CONTROIS  
EN SOLOGNE  
R+1**



2.6 NIVEAU R+2

**EHPAD LE CONTROIS  
EN SOLOGNE  
R+2**

