

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## CONSTRUCTION EHPAD DE CONDÉ

### 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.....	5
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	6
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs .....	6
2.2	Axonométrie.....	7
2.3	Niveau Rdc .....	8
2.4	Niveau R+1 .....	9
2.5	Niveau Toiture .....	10

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD DE CONDÉ**

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **6 573,78 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Oui**

Mode de dévolution : **Lots séparés**

Programmiste :

AMO / Conducteur d'opération : **JEROME LABBAYE DE CASIOPE**

Architectes : **CHARLES ERIC PLOUVIER DE TRACE**

Bureau d'études structure : **HDM**

Bureau d'études technique : **HDM**

Bureau de contrôle : **DEKRA**

Coordonnateur Sécurité : **VERITAS**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Entre Ville et nature, l'ensemble du projet retranscrit la synthèse entre l'affirmation d'une identité urbaine tournée vers la ville et en même temps, intégrée à la nature.

Véritable cœur social, la rambla créée, en continuité de l'agora de l'EHPAD, le support d'évènements publics multiples et variés, « fêtes gustatives, cinéma de plein air, restaurant estival, fête d'école, marchés etc. »

Le parti pris urbain ancre le projet dans son territoire. Il tisse des liens au sens propre comme figuré, met en tension le rapport existant de la ville et de la nature, instaure un dialogue entre le groupe scolaire et l'EHPAD en leur permettant d'assurer leur complète autonomie.

Une architecture Sobre, Performante, intemporelle. Pour trouver l'adhésion du public et de ses usagers, l'architecture doit pouvoir se situer en dehors des modes. Notre réponse architecturale offre une lisibilité qui s'inscrit dans le temps.

Véritable cœur social, la rambla créée, en continuité de l'agora de l'EHPAD, le support d'évènements publics multiples et variés, « fêtes gustatives, cinéma de plein air, restaurant estival, fête d'école, marchés etc. »

A l'instar du cœur de vie, le PC soin est positionné au centre des unités de vies.



L'un des enjeux principaux du projet, c'est de faire de l'EHPAD un lieu inclusif, pour qu'il soit avant tout ressenti par ses résidents comme un lieu d'opportunité et de vie sociale.

L'enjeu fondamental est de créer un lieu qui fait sens pour assurer une qualité de vie et offrir la possibilité d'une vie qui fait sens.

Nous avons voulu concevoir un bâtiment à la fois architecture et paysage, qui marque une continuité visuelle entre l'espace public paysagé et le bâtiment, qui assure la lisibilité de cet équipement d'importance tout en réduisant son impact visuel, empruntant les codes « d'une grande maison » ou architecture et nature s'imbrique.

L'organisation en pal des différentes fonctions de l'EHPAD permet d'adapter les flux entre visiteurs, résidents et personnel suivant les conditions sanitaires.

En l'occurrence, en période normale, les entrées et sorties du public peuvent se faire naturellement depuis le hall d'entrée principale de l'EHPAD depuis la Rambla (schéma 1).

En période particulière, il est possible d'organiser une marche en avant en différenciant les entrées depuis la rambla et les sorties vers l'agora (schéma 2).

Pour finir, en cas de confinement, il est possible de réaliser des accès sécurisés depuis la rambla et depuis l'agora, vers la salle d'accueil des familles et vers le salon, sans faire pénétrer le public dans les autres zones de l'établissement (schéma 3).

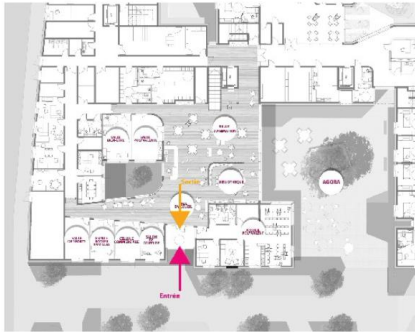


Schéma 1



Schéma 2



Schéma 3

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

#### **Niveau Toiture :**

- Circulations générales

## 2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

### 2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS

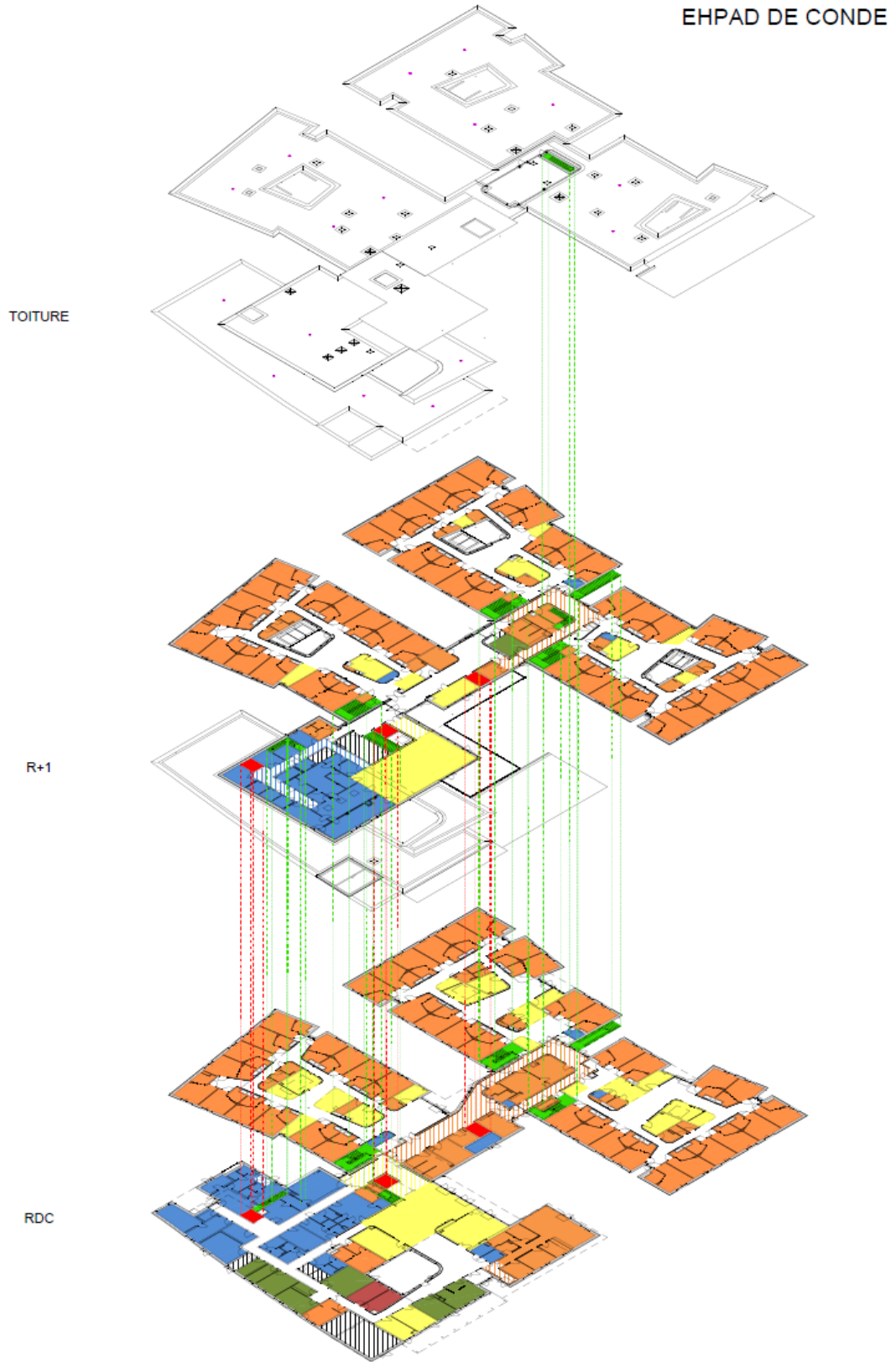
**scimes**  
Liste des secteurs fonctionnels  
Opérations "Médico-social"

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







2.4 NIVEAU R+1

EHPAD DE CONDE  
R+1



2.5 NIVEAU TOITURE

EHPAD DE CONDE  
TOITURE

