

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



CONSTRUCTION EHPAD DE VALENTIGNEY

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.....	6
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	7
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	7
2.2	Axonométrie.....	8
2.3	Niveau Rdc	9
2.4	Niveau R+1	10
2.5	Niveau R+2	11
2.6	Niveau Toiture	12

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

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

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **6 764,28 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Entreprise générale**

Programmiste : **NC**

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

Architectes : **ART & ASSOCIÉS**

Bureau d'études structure : **FDI**

Bureau d'études technique : **ENÉBAT**

Bureau de contrôle : **SOCOTEC**

Coordonnateur Sécurité : **SOCOTEC**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU TERRAIN

Le terrain se situe dans la commune de Valentigney, dans un secteur pavillonnaire qui est desservi par 2 voies, la rue des graviers et la rue de Provence.

A l'extrémité de la rue de Provence côté Sud-Ouest, présence d'équipements publics comme une école, un parking, et d'autres bâtiments.

Le terrain relativement plat est entièrement clôturé par des clôtures existantes en limite des propriétés voisines qui sont doublées d'une haie, 12 arbres dont 2 arbres morts type sapins, arbres fruitiers, saules pleureurs sont présents sur la parcelle, ainsi que quelques bosquets d'arbustes divers pas entretenus et rejets d'arbres.

Un poteau électrique est présent à l'angle de l'accès rue de Provence, les autres réseaux sont présents dans les deux rues, donc à proximité des deux accès existants sur le site.

1.2.2 PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste à construire un EHPAD de 3 unités de 23 lits, ainsi qu'une unité protégée.

Celle-ci doit se trouver au rez-de-chaussée afin de pouvoir bénéficier d'un jardin de déambulation, et sur ce niveau nous retrouvons le PASA, l'accueil de jour ainsi que toute la partie administrative, c'est pourquoi nous avons travaillé sur un bâti dont les corps de bâtiment seront parallèles aux limites séparatives, créant ainsi un patio végétal au centre des bâtiments.

Le bâtiment sera de type R+1, avec une partie, celle située vers la rue de Provence donc, à l'Ouest de notre parcelle en R+2 qui correspond à une unité de 23 lits. Les 2 accès véhicules sont conservés, desservant ainsi le parking qui se situe donc à l'Est de notre terrain.

Une partie du bâtiment est construite le long de la limite Nord vers le parking, d'un niveau rez-de-chaussée permettant de positionner les locaux techniques, et services devant avoir un accès véhicule (cuisine, lingerie...), donc proche de la rue des graviers.

Nous avons différencié les volumes par les toitures, donc 3 toitures sont traitées avec un bardage métallique 2 pans, rappelant ainsi l'architecture des maisons avoisinantes. A l'entrée du patio végétal, les deux façades en toiture 2 pans reçoivent un balcon permettant ainsi aux résidents de profiter de l'extérieur avec des orientations différentes. Nous avons aussi créé au droit de chaque salle à manger, un espace extérieur (balcon, terrasse, jardin...) afin que les résidents puissent profiter de l'extérieur sans être obligé de descendre dans le jardin.

Tout le pourtour du bâtiment est traité en espaces verts, avec des jardins pour les résidents.

Comme le terrain est vierge de construction, rien ne sera démolé, cependant nous allons nettoyer le terrain et enlever les arbustes et les divers rejets ainsi que les 2 arbres morts et 8 arbres qui vont se trouver sous la construction. On conserve donc 2 arbres, un saule pleureur et un sapin, et on replantera des arbres en fonction de ceux que l'on aura supprimé.

1.2.3 LIMITE DU TERRAIN

Les limites sont traitées de la manière suivante :

Limite NORD : une haie dense ainsi qu'une clôture existent en limite des parcelles voisines. Nous recréons une haie vers les places de stationnement et vers le bâtiment, et entre les deux, ont créé une construction qui sera en limite avec une hauteur de 3,50 m environ.

Le bâtiment principal est à plus de 7 m de cette limite.

Limite EST : un accès pour la logistique et les utilisateurs est prévu depuis la rue des graviers. Les clôtures ainsi que les haies des maisons voisines sont doublées par une haie dense qui sera prévue au bout des places de stationnement. Le bâtiment est à minimum 10 m de cette limite.

Limite SUD : C'est la limite avec la rue de Provence, où l'accès existant est conservé, ainsi que le muret qui sera surmonté d'une clôture. Un jardin est prévu le long de cette limite. Le bâtiment est à environ 14 m de la rue de Provence et à 5 m de la limite séparative à l'intérieur de l'îlot.

Limite OUEST : comme sur les autres limites, on ferait une haie contre la clôture existante. En limite, on retrouve le jardin de déambulation de l'unité protégée. Le bâtiment est à minimum 10 m de cette limite.

1.2.4 LES MATERIAUX ET COULEUR DE LA CONSTRUCTION

Afin de créer une lecture complète du volume toiture et façade, nous souhaitons le même matériau et la même couleur, c'est à dire MAUKA line, effet joint debout de la gamme IRYSA50 couleur caméléon. Ce bardage a un effet nuancé, cela permet d'avoir des reflets différents en fonction de la lumière, du gris vert au marron.

Les volumes à l'intérieur des pignons seront en bardage composite claire de chez NEOWOOD, de couleur Teck.

Les enduits seront en finition grattée pierre grisée 279 et le soubassement en cendre beige foncé 202 de chez WEBER et BROUTIN.

Les menuiseries seront en PVC ou aluminium pour les grands châssis de couleur RAL 7006 ou équivalent (gris beige).

Les portes métalliques, ainsi que les gardes corps seront aussi en RAL 7006.

1.2.5 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toutes les limites séparatives seront plantées d'une haie dense persistante type photinia, le long des limites Nord, Ouest et Sud, ainsi qu'une partie de la limite Est vers les parkings.

A l'entrée du site, rue des graviers, on partira plutôt sur une haie dense de lauriers roses.

Les places de stationnement en matériaux drainants type dalle alvéolaire avec remplissage de graviers ou gazon, seront plantées avec des érables verts et pourpres (16 arbres vers les stationnements).

Les espaces libres autour du bâtiment seront traités en espaces verts, avec des jardins différents.

Le long de la rue de Provence, on retrouve un cheminement piéton en béton balayé beige, qui permet d'accéder à un terrain de pétanque.

A l'intérieur du patio, on retrouve un jardin plus structuré, avec des allées bien tracées au centre desquelles on retrouve des respirations vertes, où l'on peut s'asseoir. Ces espaces verts sont agrémentés d'un ginkgo biloba, d'un magnolia et 4 arbres fruitiers, ainsi que divers arbustes de type lilas, spirée du Japon, céanothes blancs et violets.

Le jardin du PASA et de l'accueil de jour seront clôturés par un grillage souple doublé d'une haie de photinias.

Deux jardins thérapeutiques seront prévus, un dans le patio et un dans le jardin de l'unité protégée, ils seront équipés de tables de culture hautes et basses. Le jardin de déambulation en unité protégée sera en béton balayé beige, le plus neutre possible et serpentera au milieu d'arbres à haute tiges de type fruitiers et d'arbustes divers comme un arbre à papillon, lilas..., ce cheminement sera éludé afin de ne pas créer d'impasse et de ne pas bloquer les résidents déambulateurs. Deux arbres sont conservés dans ce jardin, un sapin et un saule.

Le long de la limite Nord, l'espace vert sera planté de 5 arbres fruitiers.

Au total, le projet a plus de 3600 m² d'espaces verts, et nous avons planté 31 arbres à hautes tiges, (réglementairement, on devait replanter 8 arbres et 16 pour l'espace libre soit 24 arbres).

1.2.6 ACCES EST STATIONNEMENTS

Les accès sont conservés, ils permettent de desservir un parking qui se développe le long de la limite Est et qui comprend 29 places pour le personnel et 32 places pour les familles des résidents, ce qui est largement suffisant pour l'établissement, car le personnel va occuper environ 20 places en même temps maximum, et le parking pour les visiteurs n'est jamais occupé en même temps.

La voirie sera en enrobé, un cheminement matérialisé en enrobé clouté sera présent le long de cette voirie, afin de différencier la voirie du cheminement, sans pour autant créer un trottoir.

Les places de stationnement seront prévues en matériaux drainants type dalles alvéolées permettant ainsi un remplissage en gazon, ou graviers en fonction de l'effet souhaité. Ces deux accès ne seront pas clôturés afin de conserver l'idée d'ouvrir ce lieu sur l'extérieur.

Le bâtiment sera raccordé aux divers réseaux sur les rues de Provence et des graviers.

Les EP seront infiltrées sur le terrain, le système et le dimensionnement seront à préciser ultérieurement en fonction de l'étude de sol.

Un séparateur hydrocarbure de classe A sera prévu sous la voirie des parkings.

Concernant les déchets, la mutualité met en place des broyeuses à déchets aussi bien pour les protections que pour l'alimentaire, donc ce sera une société qui viendra chercher les déchets recyclés.

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
- PASA
- 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
- Logistique Hôtelière et technique
- Locaux techniques

Niveau R+2 :

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

Niveau Toiture :

- Circulations générales
- Locaux techniques

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

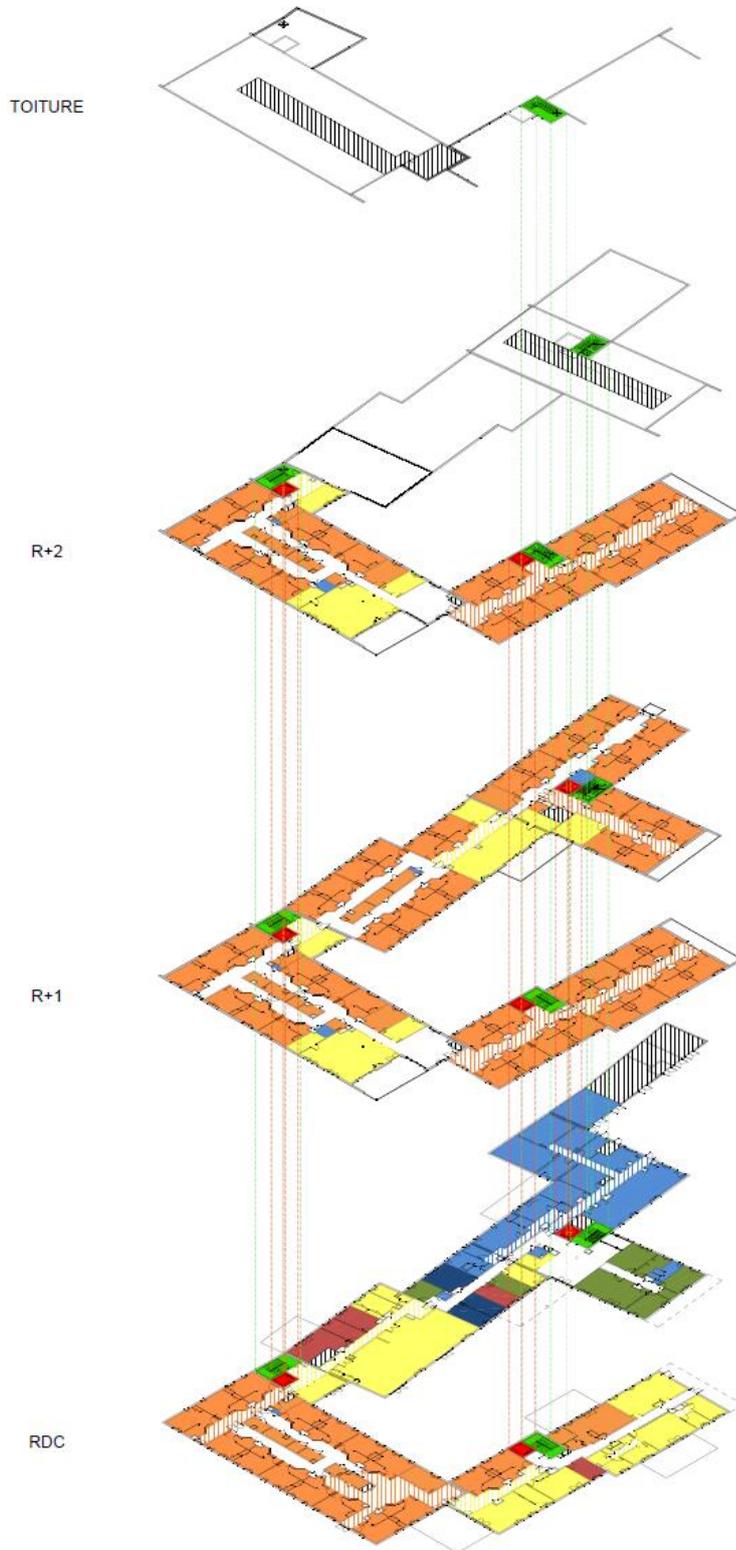
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

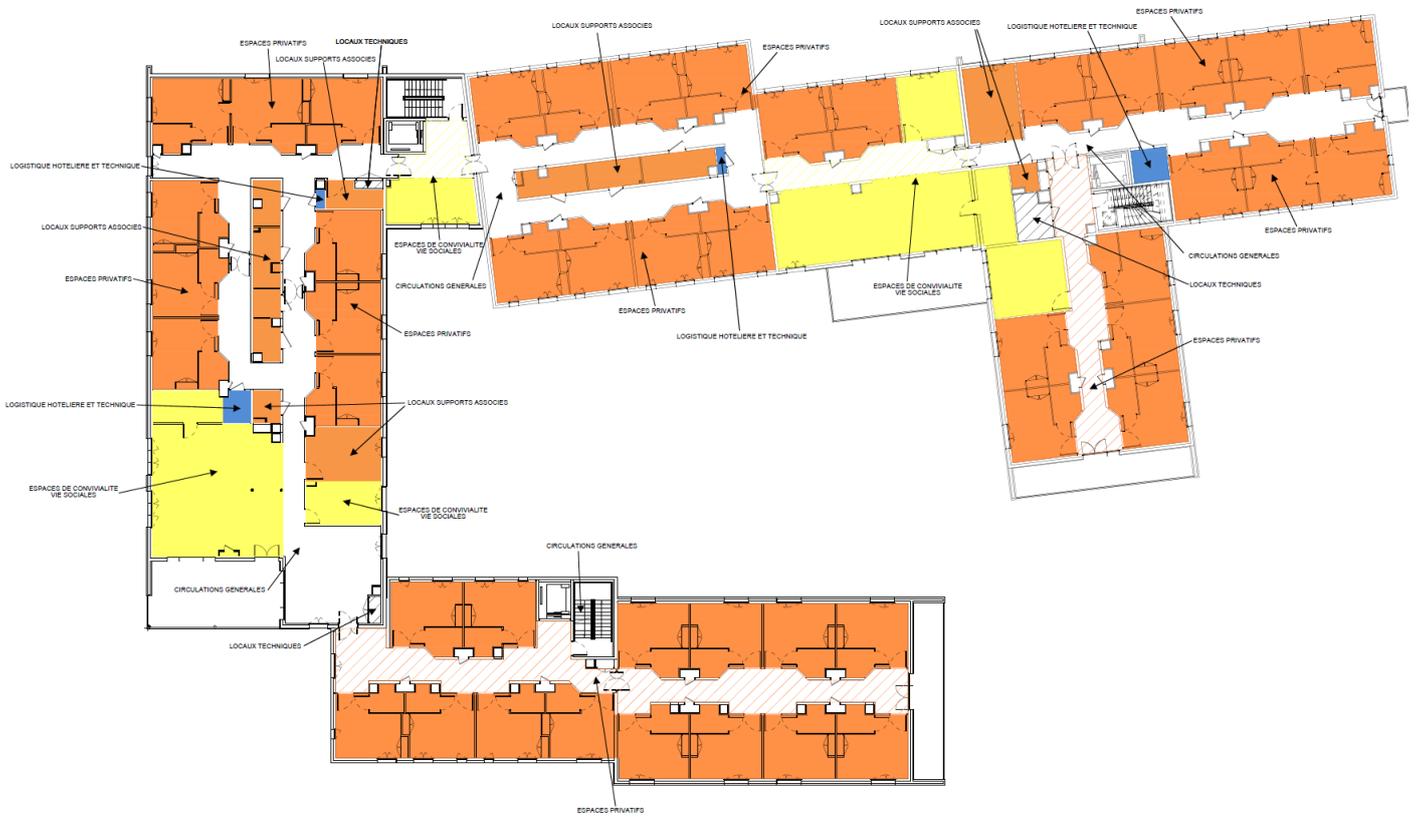
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD LE VALENTIGNEY



2.4 NIVEAU R+1

**EHPAD LE VALENTIGNEY
R+1**



2.5 NIVEAU R+2

EHPAD LE VALENTIGNEY
R+2



2.6 NIVEAU TOITURE

EHPAD LE VALENTIGNEY
TOITURE

