

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



EHPAD LES ORMEAUX

Etablissement médico-Social



Octobre 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.....	7
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	8
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	8
2.2	Axonométrie.....	9
2.3	Niveau Rdc	10
2.4	Niveau R+1 (Comble).....	11



1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD LES ORMEAUX**

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **4 824,08 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Groupeement**

Programmiste :

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

Architectes : **ATELIER DES LOGES**

Bureau d'études structure : **OTEIS**

Bureau d'études technique : **OTEIS**

Bureau de contrôle : **SOCOTEC**

Coordonnateur Sécurité : **QUALICONSLT**



1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET.

L'implantation du bâtiment s'inscrit dans la pente naturelle du site à l'altimétrie médiane de la parcelle. Celle-ci correspond à la cote du rez de chaussée établie à 182,00 m NGF. Ceci permet un accès quasiment de niveau depuis la voie communale tout en équilibrant au plus juste l'impact des déblais et remblais, évitant ainsi la présence de talutage important.

Le projet intègre la création d'une noue paysagée en limite Nord de la parcelle afin de recueillir les eaux pluviales des parcelles amont du bassin versant. Celles-ci seront rejetées en aval de notre opération, dans les fossés du réseau hydraulique existant.

Un bassin de rétention d'une capacité de 320m³ est réalisé dans la partie Sud-Est de la propriété, en point bas de la parcelle ZO534. Celui-ci constitue un ouvrage de compensation à l'imperméabilisation du site engendré par le projet. Il intègre un débit de fuite de 6 l/s raccordé au réseau public EP situé en aval du site.

L'altimétrie du fond du bassin s'établit à la cote 177,50 NGF (calcul des dimensionnements suivant note hydraulique joint à la présente PC4)

1.2.2 IMPLANTATION, ORGANISATION ET COMPOSITION DES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Le projet propose une construction édifiée en simple rez-de-chaussée qui s'articule à la manière d'un hameau résidentiel. La volumétrie principale marquée par une forte horizontale est ponctuée de volumes aux toitures à double pente qui reprennent le vocabulaire et le gabarit du bâti traditionnel ponctuant la campagne environnante. Dans une écriture contemporaine, ils reprennent les matériaux environnants, la tôle d'acier et le bois en référence aux toitures métalliques et aux bardages des bâtiments agricoles proches, la maçonnerie enduite blanche en écho aux habitations plus récentes à l'Est.

En partie Nord du bâtiment s'étire, d'Ouest en Est, l'administration, le hall d'entrée et l'ensemble des fonctions supports de l'établissement. Les parties Sud et Est du bâtiment accueillent les 4 unités d'hébergement. Celles-ci sont ponctuées de patios paysagés fermés et intégrés au cœur du bâti.



1.2.3 TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS

En limite Ouest de la propriété, le projet prévoit la création d'une haie bocagère, en bordure de la voie de desserte de l'établissement. En limite Sud, le projet conserve l'intégrité des limites de la parcelles dans son caractère rural actuel. Ainsi, les altimétries de sols et les fossés existants ne sont pas modifiés. Le projet propose d'intégrer un cheminement public piéton qui relie le lotissement résidentiel situé à l'Est au réseau de chemins ruraux existant à l'Ouest. En limite Est, le projet conserve l'intégrité générale de la trame bocagère existante et propose une liaison du cheminement public piéton qui se prolonge au Sud. La limite Nord est marquée par la création de la noue paysagée de recueil des eaux pluviales.

1.2.4 MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les volumes principaux sont réalisés en béton et reçoivent une isolation thermique par l'extérieur revêtu d'un enduit de finition de ton blanc cassé.

Une partie des façades Nord et Ouest, en relation visuelle avec le parvis d'entrée de l'établissement, reçoivent partiellement un bardage bois en douglas de teinte naturelle.

La toiture du hall d'entrée et de son auvent est couverte en acier laqué de ton gris selon une pose à joint debout à entraxe variable.

Les parois et toitures des volumes de forme traditionnelle des maisonnées sont habillés en acier laqué de ton gris selon une pose à joint debout à entraxe variable.

Les menuiseries des parties communes sont en aluminium laqué de ton blanc cassé ou de ton gris suivant localisation afin de s'accorder à la paroi support. Les portes d'accès des locaux supports sont en acier laqué de ton blanc cassé.

Les menuiseries des chambres sont en PVC blanc cassé ou de ton gris suivant localisation afin de s'accorder à la paroi support. Les bavettes d'appuis et tableaux de baies sont en aluminium laqué de tons blanc cassé ou gris identiques aux menuiseries. Les volets roulants sont en aluminium laqué blanc cassé.

Les brises soleil extérieurs sont en acier galvanisé.

Le volume saillant du hall d'accueil est réalisé en menuiserie aluminium de ton blanc cassé doublé de lame bois en douglas de teinte naturelle posées sur ossature métallique laqué de ton blanc cassé.

Les toitures terrasses reçoivent un complexe d'étanchéité recouvert d'une finition autoprotégée de ton gris.

Les éléments de serrurerie tel que portillons et clôtures sont en acier laqué de ton blanc cassé.

Les protections collectives de toiture sont en aluminium naturel.

Un ensemble de panneaux solaires destiné à la production d'eau chaude sanitaire est implanté sur la terrasse technique située à l'aplomb de la chaufferie. De teinte gris ardoise, cet ensemble est parfaitement intégré à la volumétrie du bâti et ne présente pas d'émergence majeure au-dessus des lignes d'acrotères.



1.2.5 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Aménagement général

Le projet global, dans sa dimension paysagère, s'inscrit dans un objectif de valorisation des espaces extérieurs de l'EPHAD, par une intervention végétale ayant un rôle pédagogique, thérapeutique et social. Le végétal est appréhendé comme un véritable outil et une aide au maintien de l'autonomie et du lien social des personnes (motricité, stimulation sensorielle, vecteur d'échanges...).

2. Description des Espaces

Au Nord-Ouest du site, le parvis s'étire jusqu'au parking et au domaine public par un cheminement dédié aux piétons. Il propose un accès sécurisé, ponctué de massifs plantés et d'assises, d'un terrain de pétanque et d'espaces de promenade. Ce parvis est animé d'une terrasse en relation avec les espaces d'accueil de l'établissement, tournés vers les accès du site afin d'offrir aux résidents l'animation créée par le va-et-vient des différents utilisateurs.

Le parc de stationnement comporte 49 places dont 2 affectées aux PMR à proximité du parvis piéton d'entrée.

Ce parking se compose de 2 poches indépendantes, une au Nord du site accueillant 31 places et une seconde à l'Ouest de la parcelle intégrant 18 places. Les voies de desserte sont réalisées en enrobé. Les places de stationnement sont traitées en pavé béton à joints larges engazonnés (3cm), ou enherbé sur plateforme terre pierre renforcé, permettant à l'eau de pénétrer dans le sol. Un arrêt minute et son accès véhicule sont intégrés à l'aménagement du parvis.

Au Nord, la cour de service concentre l'ensemble des accès aux différents locaux supports et aux locaux techniques de l'établissement. Cette cour réalisée en enrobé s'intègre dans la pente naturelle du site sans modification majeure d'altimétrie.

Plusieurs jardins dédiés aux résidents et aux visiteurs s'intègrent à la composition architecturale du bâtiment et proposent des ambiances variées.

Un jardin Nord clôturé mais accessible depuis les espaces d'accueil de l'établissement offre des usages variés (terrasse, pétanque, potager). Ce jardin engazonné est ponctué de massifs de graminées et de vivaces et bordé d'arbres.

Le Sud de la parcelle offre une prairie ouverte sur le grand paysage et ses perspectives lointaines. Le projet propose une gestion semi-naturelle par fauchage annuel des grandes zones de prairie / pâturage. Des bouquets d'arbres d'essences locales accompagnent le cheminement public Est-Ouest. Le bassin de rétention s'inscrit dans la pente de cette prairie. A l'Est, la trame bocagère existante s'intègre en continuité de la prairie proposée en partie Sud.

Les patios intérieurs des unités de vie de la résidence proposent aux résidents des terrasses ensoleillées ainsi que des espaces de déambulation ombragés. Présence d'arbres de hauts-jet et d'une strate basse de couvre sols et de graminées sur massif surélevé.

Le jardin de l'unité 4, à l'Est, propose un jardin thérapeutique d'éveil des sens - Jardin clôturé – Plantation dense forestière en limite Est du jardin – Plante odorantes et tinctoriales - Matériau de circulation variable (stabilisé, copeaux de bois).



1.2.6 L'ORGANISATION ET L'AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAINS

L'unique accès de l'établissement se situe à l'angle Nord-Ouest de la parcelle et s'ouvre sur l'actuelle voie de desserte du Hameau de La Garelière. Cet accès concentre et oriente l'ensemble des flux (visiteurs, personnel et logistique). Le parking de l'établissement qui accueille visiteurs et personnel est en relation directe avec cet accès. Les flux logistiques longent la limite Nord du site vers la cour de service (cuisine, lingerie, approvisionnement chaufferie, livraisons diverses, ambulances).

Le hall d'entrée et son parvis s'ouvrent directement sur deux allées piétonnes en lien direct vers les parkings.

L'arrêt minute constitue le seul accès véhicule en lien direct avec le parvis d'entrée.

Dans le cadre des aménagements paysagers de la prairie Sud il est prévu de créer une liaison piétonne entre le lotissement résidentiel situé à l'Est de l'opération et la voie de desserte du hameau de La Garelière afin d'anticiper les futurs développements de la commune. Cette liaison piétonne ouverte au public s'implante à distance des parties privatives de l'EHPAD et n'est pas en lien direct avec les espaces d'accueil de l'établissement.



1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc :

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

Niveau R+1 (Comble) :

- 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 LES ORMEAUX





2.4 NIVEAU R+1 (COMBLE)

EHPAD LES ORMEAUX
COMBLES

