

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



EHPAD DE CHAMPMAILLOT

Etablissement médico-Social



Novembre 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.....	9
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	9
2.2	Axonométrie.....	10
2.3	Niveau R-1 (sous-sol).....	11
2.4	Niveau Rdj (rdc bas)	12
2.5	Niveau Rdc (rdc haut).....	13
2.6	Niveau R+1	14
2.7	Niveau R+2	15
2.8	Niveau Toiture	16

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

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

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **6 260,35 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Entreprise générale**

Programmiste :

AMO / Conducteur d'opération :

Architectes : **ART ET FACT/ ATELIER D'ARCHITECTURE ALAIN JANIAUD**

Bureau d'études structure : **EGIS**

Bureau d'études technique : **EGIS**

Bureau de contrôle : **ALPES CONTROLES**

Coordonnateur Sécurité : **QUALICONSULT**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

La facilité d'orientation et de repérage de l'habitant dans l'établissement a été une priorité majeure.

La compacité du projet et la lisibilité des circuits ont été recherchées pour tendre vers une appropriation aisée de ce nouveau domicile par ses habitants désorientés.

Le regroupement près du hall d'entrée, des locaux d'activités, du salon de coiffure et de soins esthétiques sera l'espace fédérateur de cette vie collective. La position de cette « place du village » a été choisie pour être une liaison et une invite à la rencontre avec le monde extérieur.

Faire du couloir un espace d'animation et de travail gériatrique (marche – rencontres). Le traiter en espace court ; effacer autant que possible la ligne droite, favoriser l'intimité en évitant le repli sur soi. Le ponctuer par des éléments signifiants participant à l'ambiance du lieu et à son repérage (élargissements créant des zones de halte, perspective sur une vue extérieure...). Notre équipe propose des circulations animées, un traitement varié des salles par les volumes, les couleurs et les matériaux propre à susciter des sensations différentes, en somme des lieux de vie ou d'incitation à la vie.

Créer des circulations sans cul de sac pour les secteurs d'hébergement et bien sûr pour le secteur

Alzheimer. Par ailleurs, la possibilité donnée aux personnes désorientées de circuler librement évite le stress d'une surveillance permanente par le personnel.

Recherche d'une ambiance chaleureuse et vivante

Le rôle de l'ambiance visuelle lumineuse et colorée est essentiel pour le comportement de l'être humain.

Une grande attention a été apportée non seulement à la quantité de lumière, mais surtout à la nature de cette lumière naturelle. La création de patios au sein des unités d'hébergement va transformer les déplacements des habitants en des parcours agréables, transformant les circulations en lieu de vie.

Recherche

La qualité des espaces, la fonctionnalité et l'ergonomie des locaux de service, seront source d'envie au personnel d'animer, d'accompagner, de s'approprier tous les espaces à disposition pour leur tâche mais aussi pour leur repos, pour leur équipe, de s'investir dans une démarche, dans une philosophie en perpétuelle et souhaitable évolution.

1.2.2 LE CHOIX DE L'IMPLANTATION

Le site du Centre Gériatrique de Champmaillot se situe non loin du centre-ville de Dijon et présente des contraintes urbanistiques, écologiques et topographiques fortes qui ont guidées nos choix d'implantation et d'organisation de la future EHPAD sur la parcelle.

Confiné entre la rue de Mirande, le boulevard de la Fontaine des Suisses, la voie pompière, le bâtiment s'inscrit néanmoins dans la limite d'implantation définie dans le programme concours en préservant intégralement et l'Espace d'Intérêt Paysagé et Écologique dans ses limites administratives.

L'entrée principale est positionnée dans l'axe du bâtiment côté Ouest et orientée vers l'accès du site rue

Jules Violle. Son altimétrie est celle de la voirie existante et permet un accès handicapé en cas d'éventuelle manifestation avec la présence du public directement depuis le portail de la rue de Mirande.

Depuis l'entrée principal du Centre, l'accès handicapé n'est possible qu'avec l'aménagement de cheminements complémentaires ou d'un ascenseur complémentaire extérieur. La majorité des chambres auront une exposition Est/Ouest. Les chambres exposées côté Sud seront protégées du soleil par des brises soleil et les chambres au Nord profiteront d'une vue pour le parc boisé et ensoleillé.

Le dénivelé important du terrain permet d'aménager un jardin sécurisé directement accessible depuis le niveau Alzheimer. La salle à manger ainsi que la salle d'activité se retrouveront avec un accès direct sur ce même jardin conformément au programme. L'axe de la galerie de liaison logistique souterraine existante aboutie au centre des points de montées verticales du nouveau bâtiment au niveau -1.

1.2.3 LES ESPACES COLLECTIFS

La vie collective s'épanouit au rez-de-chaussée bas autour du patio Sud avec les salles d'activités, la salle atelier-cuisine, la salle de kinésithérapie, le salon de coiffure et le hall d'entrée, telle une « place du village ».

Au plus proche des accès extérieurs, elle invite une vie sociale tournée vers l'extérieur peut s'élargir sur un partenariat privé ou public proposant des équipements partagés.

La simple estrade prévue dans une des salles d'activités peut être une invite à écouter un conteur, un musicien, un chanteur, à assister à une pièce de théâtre, à une projection d'un film, à un numéro de magiciens, etc...

La paroi amovible adaptera la grande salle d'activités aux besoins du moment.

Ces locaux sont destinés à faire partager la passion qui motive certaines associations dans l'enceinte même de l'établissement tel que l'ornithologie, l'aquariophilie, le tricotage, la couture, la poterie, la peinture ou autres.

Ce patio sera un puits de lumière naturelle pour cet espace collectif accessible en toute quiétude par les habitants tel un havre de paix.

1.2.4 LES ESPACES DE VIE SEMI-PRIVES PARTAGES

Largement éclairées autour d'un patio, elles inviteront à une déambulation ludique de l'habitant vers le salon de leur unité de vie, vers des espaces élargis pour papoter, se reposer près de la fontaine à eau.

La modulation des largeurs de circulations accompagnée d'un jeu de couleur, agrémentera le parcours de l'habitant et fera oublier le couloir strictement fonctionnel sans âme et sans vie.

Cette circulation conduira vers l'espace central pour éventuellement y cuisiner avec la famille dans l'office thérapeutique ou simplement s'y restaurer dans la salle à manger commune à l'unité en profitant d'une terrasse en partie couverte.

La salle à manger du secteur UHR est directement accessible depuis le secteur sécurisé sans sortir de l'unité. Cette salle à manger n'a pas de terrasse accessible conformément au programme.

La terrasse sera sécurisée avec la pose de garde-corps de 1,30m de hauteur. Elle sera protégée des courants d'air avec la présence d'un claustris extérieur constitué de lames verticales.

1.2.5 L'ESPACE PRIVE/ LA CHAMBRE D'HEBERGEMENT

La surface contrainte de la chambre définie dans le programme a été utilisée pour permettre le maximum de possibilités d'adaptation pour les besoins et l'usage personnalisé de l'habitant occupant.

L'espace vie de la chambre s'inscrit dans une forme carrée.

La paroi en tête de lit reste dégagée et permet le déplacement latéral du lit. L'espace de rotation d'un fauteuil motorisé de 1,80m est possible soit près de l'entrée de la chambre soit côté fenêtre en fonction de la position du lit.

Le placard-penderie est prévu suspendu à hauteur de 70cm pour permettre à l'habitant handicapé de s'en approcher.

Un bandeau menuisé bois en partie haute de la tête de lit intégrera les équipements techniques électriques (prises et éclairage) et fluides médicaux en harmonie avec le placard et masquera l'aspect médical de la chambre.

Une tablette fera office de bureau. Elle pourra être rabattable pour dégager un espace complémentaire en cas de besoin.

La porte à galandage biaisée, crée une ouverture de l'espace devant l'entrée du cabinet de toilette qui participe à l'espace global de la chambre.

Le WC est positionné en face de l'entrée avec un large espace latéral permettant l'intervention de l'aide-soignante.

La largeur du couloir demandée à 2m est insuffisante pour sortir un lit médicalisé de 1,15x220m avec une porte de 1,20 de passage. Notre projet porte à 2,6m la largeur du couloir à l'axe de la porte et permet la sortie du lit. Au droit de la gaine technique, sa largeur est de 1,90m et permet le croisement de 2 chaises handicapées.

La chambre sera condamnable et son accès sera libre pour l'occupant ou le personnel grâce à un système magnétique sécurisé.

1.2.6 LES ESPACES A USAGE PROFESSIONNEL

Au rez-de-chaussée bas, l'accueil sera assuré par un bureau positionné près du sas d'entrée. Il sera proche du bureau médecin et du bureau cadre.

La chambre de garde et les vestiaires également proches auront un accès contrôlé.

Tous les locaux techniques seront accessibles sur ce niveau uniquement par le personnel de l'établissement. Aux rez-de-chaussée hauts, 1er et 2ème étage, la salle de soins à une position stratégique lui permettant une vision sur l'ensemble des accès des ascenseurs et de l'escalier central.

Pour chaque niveau d'hébergement, la salle de soins, local pharmacie, bureau cadre, bureau polyvalent, salle de pause, stockage et sanitaires, seront regroupés non-loin du monte-charge dans un espace dédié non accessible aux habitants

1.2.7 LES ESPACES EXTERIEURS

Le jardin est une formidable invitation pour redonner la vie et l'envie de faire. Les habitants n'en seront pas privés dans ce centre gériatrique.

Il sera d'autant plus efficace pour le secteur Alzheimer.

Les habitants doivent s'y sentir comme chez eux à travers la perception de la nature et des végétaux : fleurs, arbres, senteurs qu'ils ont connues, voire cultivés jadis... Ces aménagements stimulent ainsi leur sens :

- La vue des différentes couleurs,
- L'ouïe avec le bruissement des feuillages,
- L'odorat avec les herbes aromatiques
- Le goût avec la dégustation des légumes (aucune plante toxique ne sera plantée),
- Le toucher des fleurs

Un parcours de santé y sera aménagé avec différents type de sol et quelques aménagements invitant l'habitant à un effort physique léger

Quelques bancs, une pergola, un barbecue partagé avec la famille, le personnel et la quiétude, la sérénité seront au rendez-vous.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau R-1 :

- Logistique Hôtelière et technique
- Circulations générales

Niveau Rdi (Rdc bas) :

- 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 Rdc (Rdc haut):

- 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
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Logistique médico technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+2 :

- Espaces privés
- 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 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"

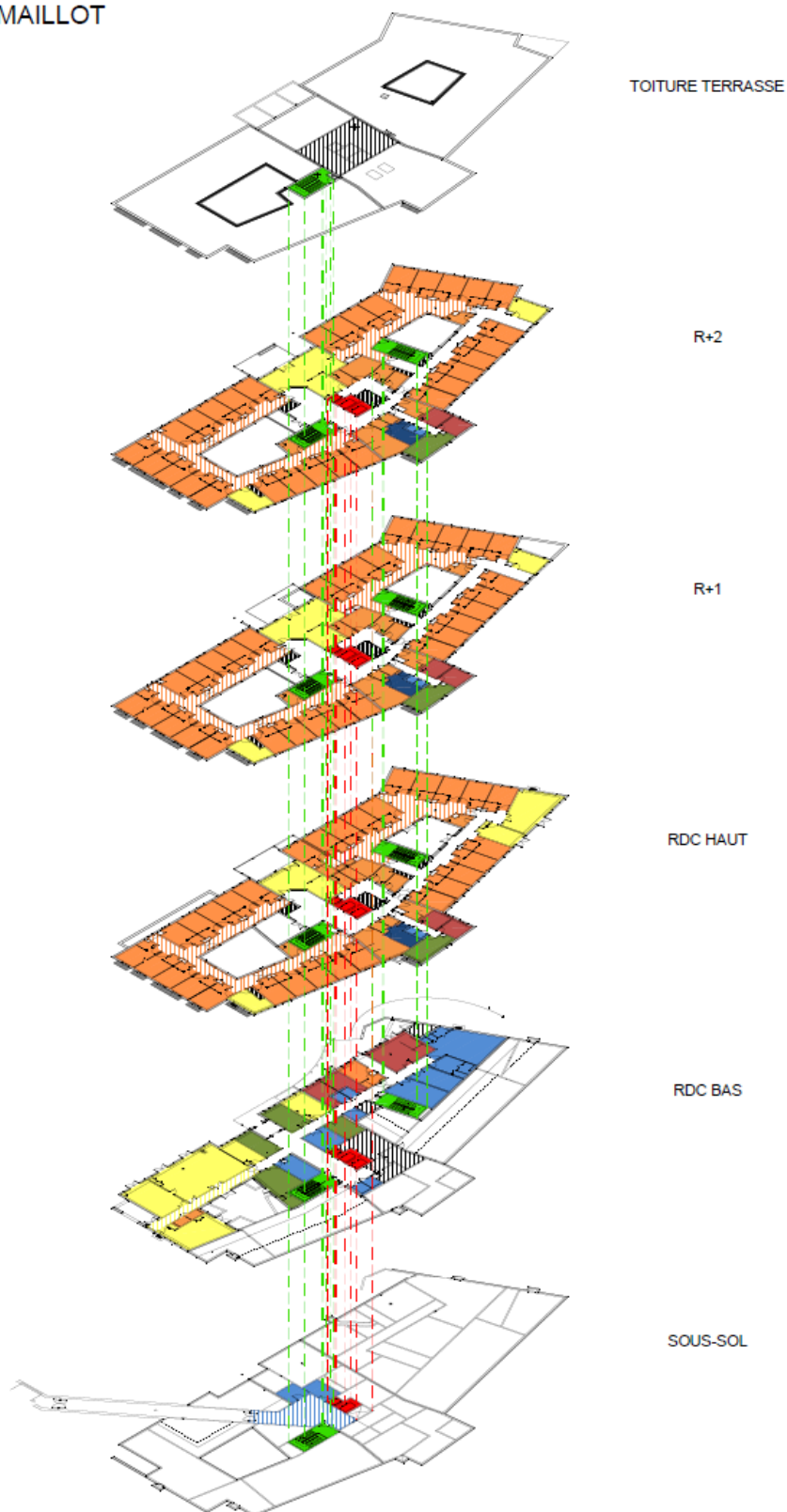
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

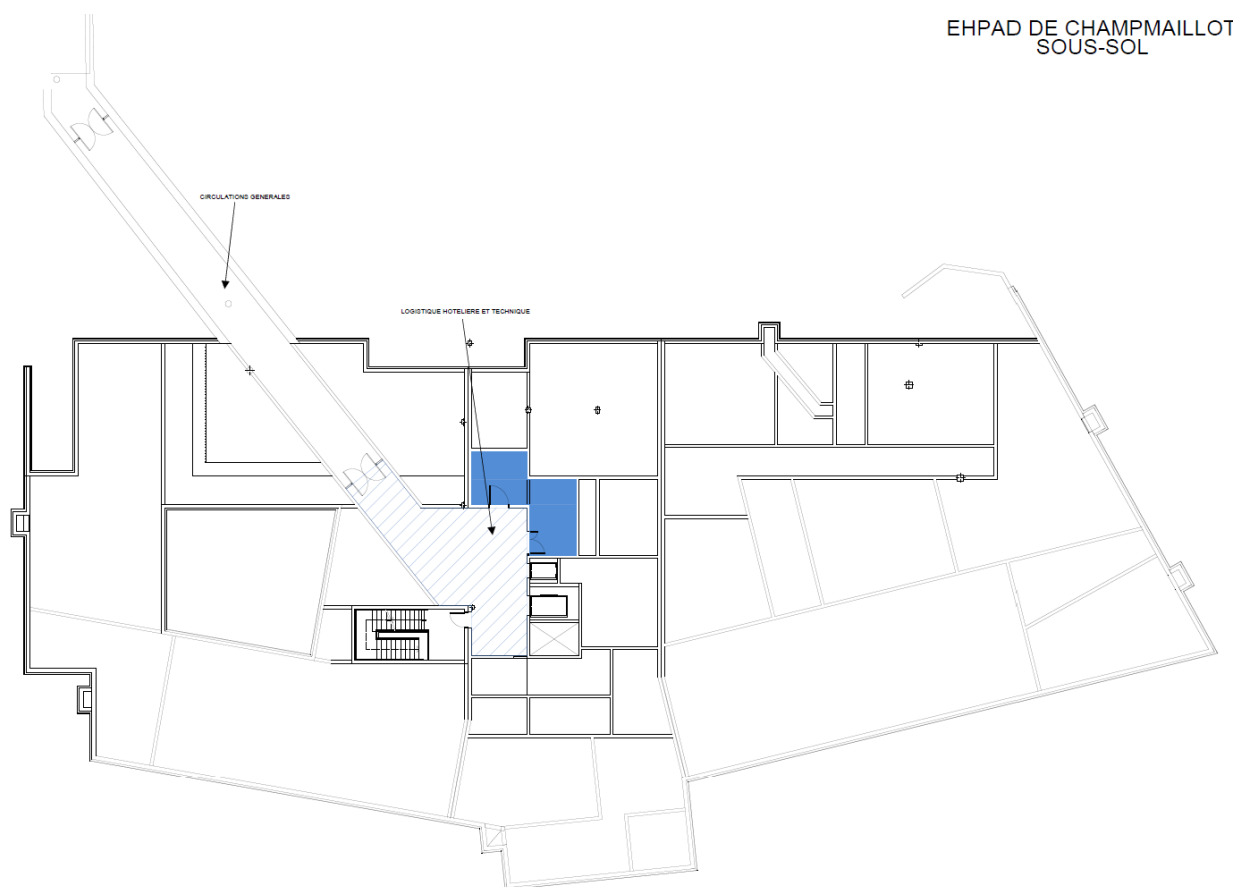
146 - 208 - 80

2.2 AXONOMETRIE

EHPAD DE CHAMPMAILLOT

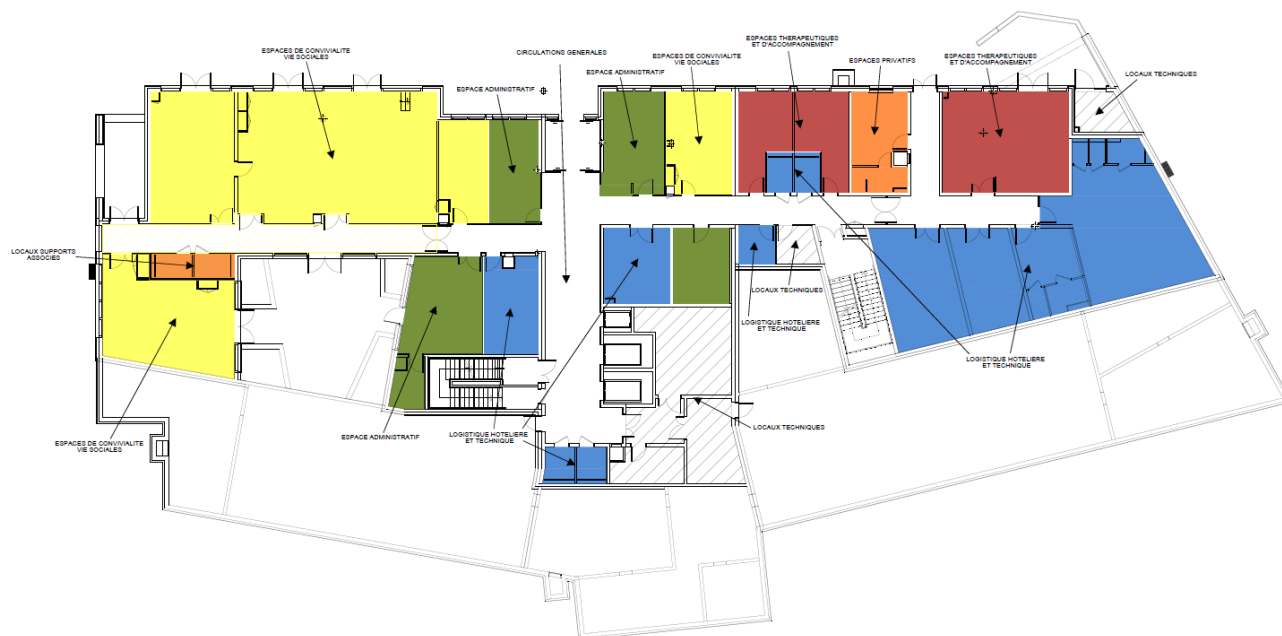


2.3 NIVEAU R-1 (SOUS-SOL)



2.4 NIVEAU RDJ (RDC BAS)

EHPAD DE CHAMPMAILLOT RDC BAS



2.5 NIVEAU RDC (RDC HAUT)

EHPAD DE CHAMPMAILLOT RDC HAUT



2.6 NIVEAU R+1

EHPAD DE CHAMPMAILLOT R+1



2.7 NIVEAU R+2

EHPAD DE CHAMPMAILLOT R+2



2.8 NIVEAU TOITURE

EHPAD DE CHAMPMAILLOT
TOITURE TERRASSE

