

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## Reconstruction de l'EHPAD DE VILLIERS BRETONNEUX

### Etablissement médico-Social



Février 2026

Brochure synthétique

ZA Les Forts – 38 rue de Paris – 28500 CHERISY

Tel: 02 37 51 13 27

[gdeco@gdeco.fr](mailto: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 DE VILLIERS BRETONNEUX**

Dénomination : **Reconstruction**

Surface générale SDO : **5 183,08 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Oui**

Mode de dévolution : **Lots-Séparés**

Programmiste :

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

Architectes : **Groupement d'Architectes**

Bureau d'études structure :

Bureau d'études technique : **SIRETEC**

Bureau de contrôle : **QUALICONSULT**

Coordonnateur Sécurité : **CFC**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet porte sur la reconstruction de l'EHPAD de Villers-Bretonneux – Résidence Firmin Dieu, établissement d'hébergement pour personnes âgées géré par l'EPSMS SENEOS. Il vise la création d'un nouvel équipement de 80 à 81 places, comprenant des locaux d'hébergement, d'animation, des espaces logistiques et techniques ainsi qu'une cuisine de préparation, dans une logique de confort, de fonctionnalité et d'humanisation des espaces.

Après la mise en service du nouvel établissement et l'accueil des résidents, les bâtiments existants, devenus inadaptés aux besoins actuels, feront l'objet d'un désamiantage suivi d'une démolition totale. L'opération sera complétée par la réalisation des voiries définitives et le traitement paysager du site, afin d'améliorer durablement la qualité d'accueil et le cadre de vie.

### 1.2.2 LE TERRAIN

L'établissement existant est situé rue d'Herville à Villers-Bretonneux (80), commune traversée par la RD 1029 reliant Amiens à Saint-Quentin et dotée d'un patrimoine historique marqué par les conflits de 1870 et des deux guerres mondiales.

Le site d'opération s'inscrit dans un environnement mixte : activités commerciales et de services au nord, ligne ferroviaire Amiens–Laon–Tergnier et boulevard Saint-Martin à l'ouest, rue d'Herville et place Firmin Dieu au sud, et parcelles résidentielles à l'est.

Le terrain dispose d'une entrée unique par la rue d'Herville. Son altimétrie est globalement stable selon l'axe nord-sud, mais présente un dénivelé est-ouest d'environ 6,70 m. Le projet prévoit l'implantation du bâtiment dans la zone la moins pentue et la moins végétalisée, en tirant parti de la pente pour la création d'un entresol dédié aux services.

La construction du nouvel établissement s'accompagnera d'un réaménagement du parc existant, avec la conservation du maximum d'arbres. Seule une partie limitée de la végétation sera abattue, strictement nécessaire à la réalisation du projet.

#### 1.2.3 ASPECT REGLEMENTAIRE

L'organisation du plan masse vise une bonne insertion du projet dans le site, en privilégiant les perspectives sur l'entrée, la lisibilité des accès et une orientation solaire adaptée. L'accès principal se fait par un parvis menant au hall central d'accueil, cœur de l'établissement.

Les cheminements extérieurs publics sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, à l'exception de la partie en pente de la voie de service. Ils sont conçus avec des pentes et largeurs réglementaires, des revêtements adaptés et une signalétique facilitant l'orientation.

Des jardins aménagés et des bacs de culture accessibles permettront la participation de tous aux activités extérieures. Le projet intègre également un parking comprenant 6 places réservées aux personnes à mobilité réduite, reliées sans ressaut au bâtiment et complétées par un éclairage extérieur garantissant la sécurité et le confort d'usage.

#### 1.2.4 AMENAGEMENT DU TERRAIN

Le site est déjà clôturé sur l'ensemble de son périmètre. Le projet prévoit la mise en place d'un portail motorisé et d'un portillon d'accès depuis la rue d'Herville, équipés d'un système de visiophonie. Les limites séparatives seront renforcées par des bosquets d'arbres variés, contribuant à l'intégration paysagère du site.

Le projet paysager s'inscrit dans la continuité du parc boisé existant, avec la volonté de conserver au maximum la végétation en place, notamment les arbres d'alignement et les sujets isolés remarquables. Les nouvelles plantations viendront compléter et valoriser les alignements existants, afin de préserver le caractère naturel et historique du site.

L'entrée principale de la résidence sera marquée par un mail planté de charmes et de chênes, conduisant à un parvis dallé permettant la dépose sécurisée des résidents. Ce mail desservira plusieurs poches de stationnement intégrées au paysage. L'ensemble du projet prévoit un total de 50 places de stationnement, réparties entre visiteurs, personnel et usagers de la future maison de santé, avec des revêtements mixtes favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Les espaces de stationnement seront accompagnés de plantations d'arbres, de haies et de massifs variés assurant l'ombrage, l'isolement visuel et une animation florale tout au long de l'année. Des espaces de convivialité, dont un terrain de pétanque situé à proximité de l'entrée, viendront compléter les aménagements extérieurs.

Le projet intègre une forte ambition écologique, avec la préservation d'espaces naturels dédiés à la biodiversité, notamment à l'ouest du parc, ainsi qu'une gestion raisonnée des espaces verts. Les plantations seront composées majoritairement d'essences adaptées au climat local, favorisant la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur et la gestion naturelle des eaux pluviales, tout en limitant les besoins d'entretien dans une logique zéro-phyto.

#### 1.2.5 L'ARCHITECTURE

Le projet prévoit la création d'un axe central arboré depuis le portail d'entrée, faisant écho à l'organisation historique du site et conduisant à une placette pavée marquant l'entrée de la résidence. Cet axe structure les aménagements extérieurs, avec un parking paysager à l'est et un boulodrome à l'ouest, favorisant animation et convivialité.

L'architecture s'ouvre largement sur le parc paysager existant et s'appuie sur la déclivité naturelle du terrain pour créer un rez-de-jardin technique, permettant une séparation fonctionnelle des différents flux et des circulations simples et lisibles.

Le parc boisé est valorisé par la création de promenades reliant différents espaces de détente : jardin potager et verger accessibles, jardin sensoriel, gestion écologique des eaux pluviales par infiltration et terrasse belvédère en lien avec la salle à manger.

Le bâtiment s'inspire d'un corps de ferme traditionnel, organisé autour d'une bâtisse principale à l'architecture marquée, à laquelle se rattachent les unités d'hébergement et les bâtiments fonctionnels. L'organisation intérieure s'articule autour d'une « place du village » centrale, traversante et lumineuse, reliant les espaces de vie, d'administration et de restauration. Un local vélos est prévu en rez-de-jardin.

#### 1.2.6 VOIRIES ET RESEAUX DIVERS

Le projet prévoit la mise en place d'un assainissement de type séparatif, comprenant un réseau d'eaux pluviales et un réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales issues des toitures et des voiries seront collectées puis dirigées vers un bassin d'infiltration aérien, dimensionné conformément aux prescriptions du PLU, assurant une infiltration totale à la parcelle. Les réseaux seront équipés de regards de visite permettant l'entretien et la maintenance.

Le réseau d'eaux usées sera raccordé aux réseaux publics de la rue d'Herville. Les effluents de la cuisine seront traités par un séparateur à graisses avant rejet. L'ensemble des eaux usées sera relevé avant raccordement au réseau public.

Les réseaux divers (eau potable, gaz, électricité, éclairage et télécommunications) seront réalisés en tranchées avec fourreaux et chambres de tirage. Les raccordements s'effectueront sur les réseaux des concessionnaires situés rue d'Herville, avec implantation des coffrets en limite de parcelle.

La défense incendie des constructions sera assurée par les poteaux incendie existants implantés à des distances réglementaires. Les installations électriques comprendront des réseaux de courants forts et faibles, un comptage tarif jaune de 250 kVA, ainsi que le raccordement du réseau téléphonique aux infrastructures existantes.

## 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 :

- **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**
- **Circulations générales**
- **Locaux techniques**

### Niveau R+2 :

- **Circulations générales**
- **Locaux techniques**

## 2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

### 2.1 SECTEURS FONCTIONNELS – CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels  
Opérations "Médico-social"

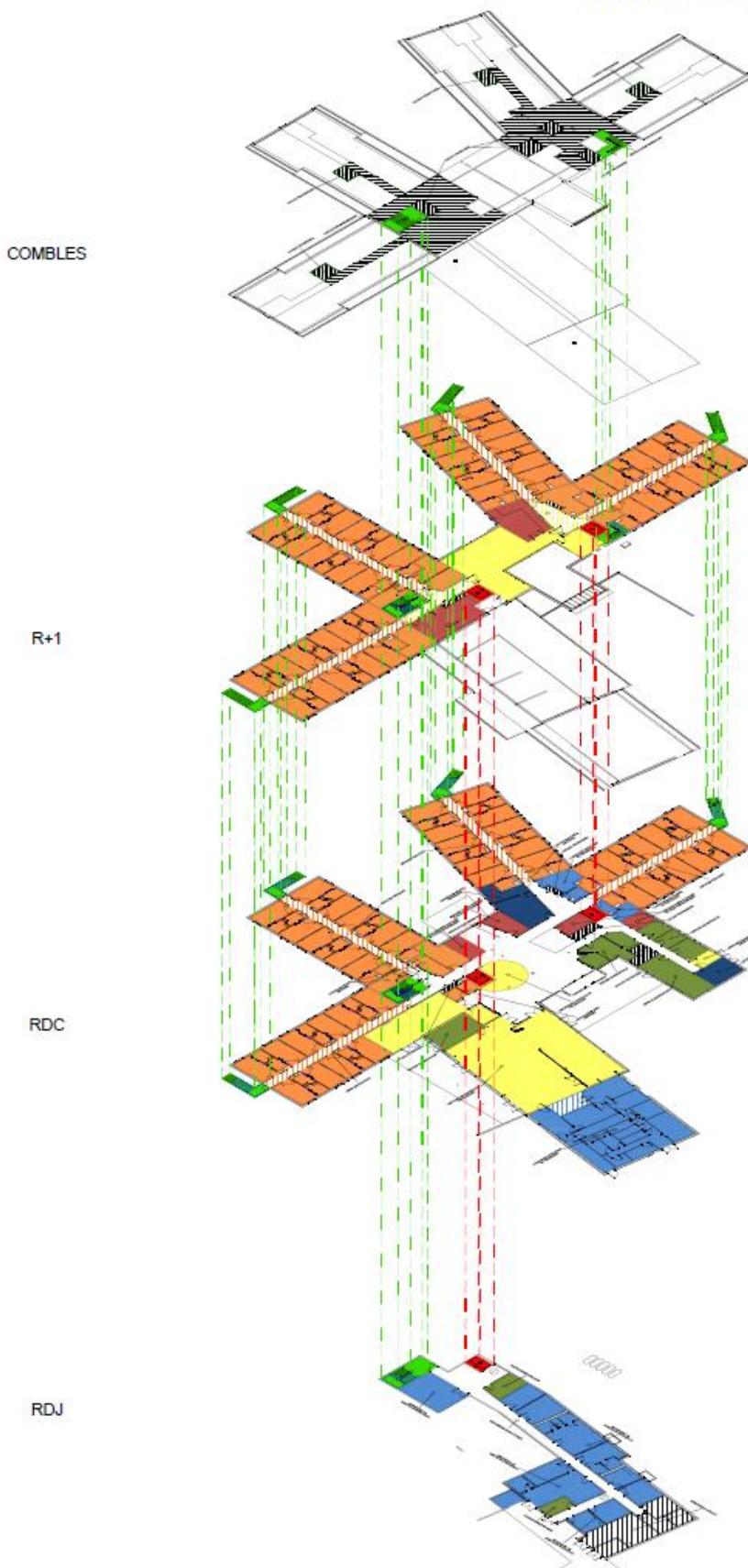
| Macro secteur fonctionnel                          | Secteur fonctionnel                            | Description du secteur fonctionnel   | Code couleur | Code couleur RVB |
|--|--|--|--------------|------------------|
| MS - Lieux de vie et locaux associés               | MS - Espaces privatisés                        | 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.<br>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

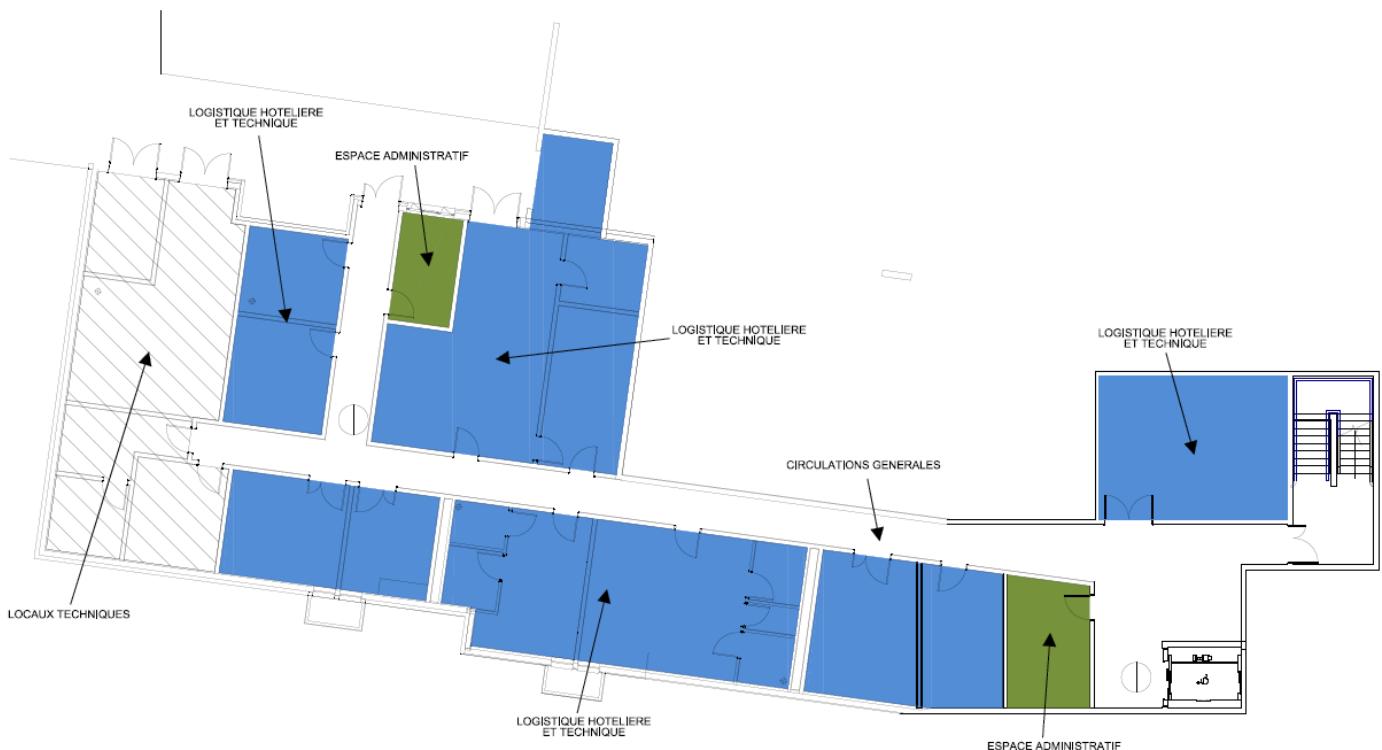
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD DE VILLIERS BRETONNEUX



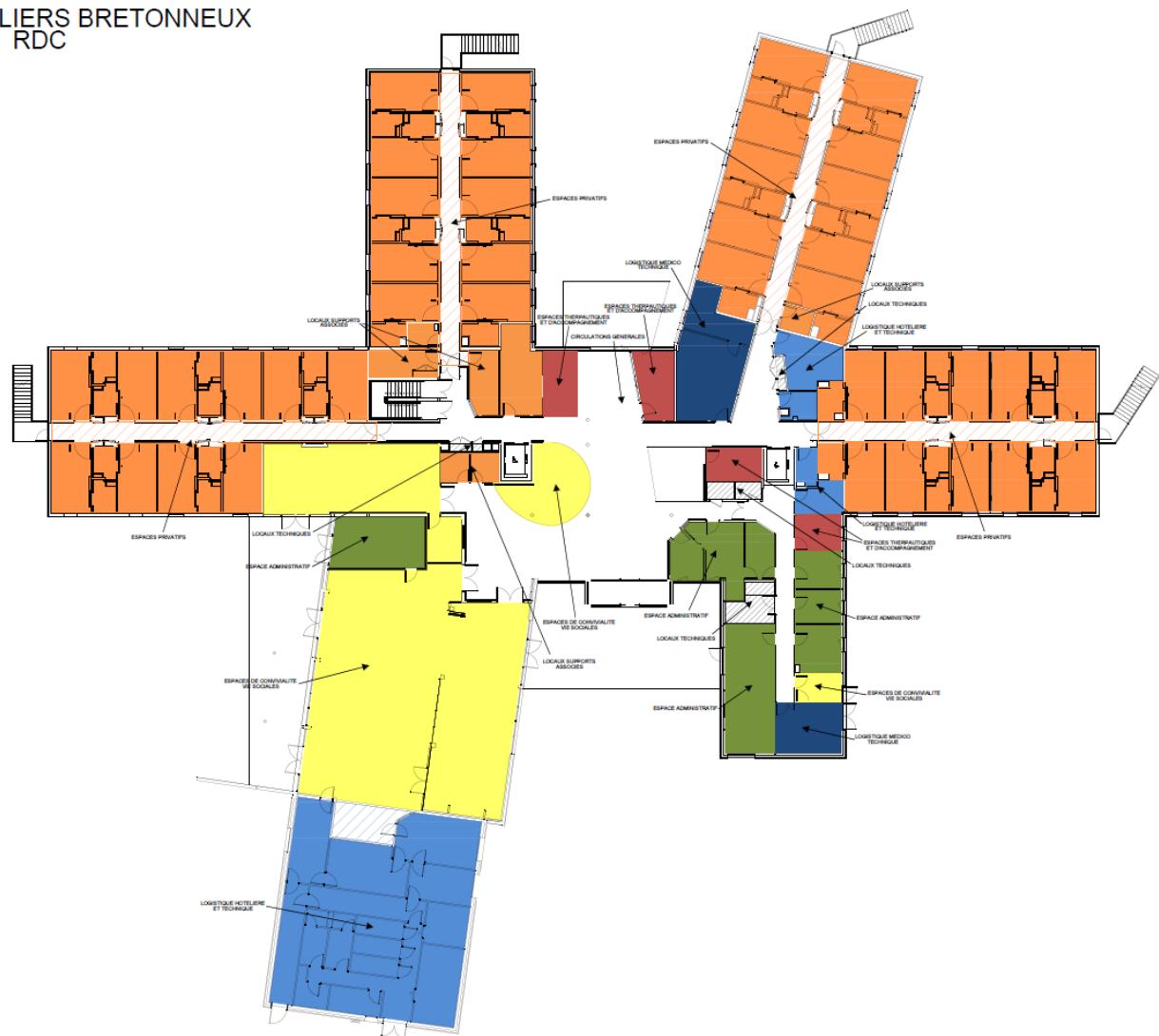
2.3 NIVEAU R-1

EHPAD DE VILLIERS BRETONNEUX  
RDJ



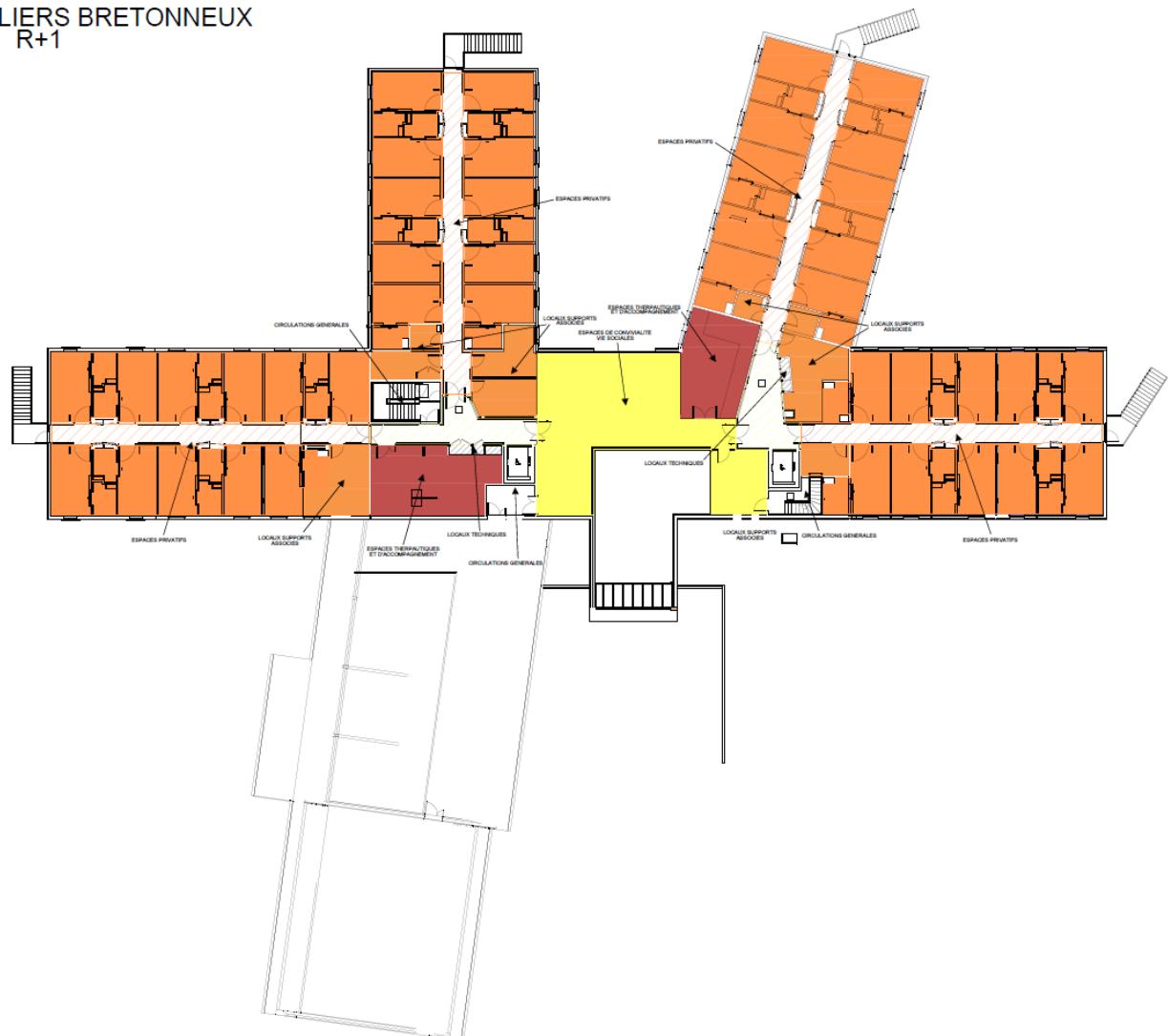
## 2.4 NIVEAU RDC

## EHPAD DE VILLIERS BRETONNEUX RDC



2.5 NIVEAU R+1

EHPAD DE VILLIERS BRETONNEUX  
R+1



## 2.6 NIVEAU R+2

EHPAD DE VILLIERS BRETONNEUX  
COMBLES

