

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



RESTRUCTURATION ET EXTENSION EHPAD DE PERSIVEN CARHAIX

Etablissement médico-Social



Mars 2026

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 Rdj	10
2.4	Niveau Rdc	11
2.5	Niveau R+1	12
2.6	Niveau Toiture	13

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD DE PERSIVIEN CARHAIX**

Dénomination : **Restructuration et extension**

Surface générale SDO : **7 955,31 m²**

Opération neuve : **Oui et rénovation**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Lots- séparés**

Programmiste : **A2MO**

AMO / Conducteur d'opération : **A2MO**

Architectes : **ATELIER DES LOGES**

Bureau d'études structure : **OTEIS**

Bureau d'études technique : **OTEIS**

Bureau de contrôle : **SOCOTEC**

Coordonnateur Sécurité : **DEKRA**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet de regroupement des lits de l'EHPAD de Keravel sur le site de l'EHPAD de Persivien à Carhaix s'appuie sur la construction d'une extension d'une capacité de 127 lits, sur deux parcelles acquises au Sud de l'emprise existante, jouxtant le château de Kerampuilh, monument historique inscrit. À terme, la capacité totale de l'établissement sera de 258 lits.

1.2.2 L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS

La résidence de Persivien est un établissement construit en 1999, ayant fait l'objet d'un entretien régulier et de qualité.

Au Nord de la rue de Persivien et à l'Est de l'établissement se développe un secteur pavillonnaire. À l'Ouest, le site est bordé par une piscine ludique et ses parkings.

Au Sud, le paysage s'ouvre sur le parc de Kerampuilh et son château. Les deux parcelles actuellement libres de construction sont séparées du parc par une haie bocagère protégée constituée de chênes.

L'EHPAD actuel est traité de façon sobre en maçonnerie blanche et les unités de vie se développent autour d'un patio central sur trois niveaux. La déclivité de plus de 3 mètres entre le Nord et le Sud a permis d'inscrire les 2 premiers niveaux de plain-pied. Ainsi sur la rue au Nord, le bâtiment propose côté entrée actuelle une volumétrie en R+1, alors qu'il se développe en R+2 au Sud face au paysage.

Le site bénéficie de deux accès séparés qui permettent actuellement de distinguer les flux visiteurs du flux personnel et logistique.

L'extension, objet du présent permis, s'inscrit dans la continuité de l'existant et en reprend les principes d'implantation.

1.2.3 L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Aménagement du terrain et impact sur le bâti existant

L'extension est implantée en partie Sud de l'existant et aura très peu d'impact sur la volumétrie et les aménagements existants à l'Ouest et au Nord dont les enrobés du parking sur la rue de Persivien seront repris.

Pour assurer la construction de l'extension, 22 arbres seront supprimés au cœur des parcelles Sud. Certains sujets, si possible, seront transplantés dans le futur aménagement de l'EHPAD.

Les arbres supprimés sont repérés sur le Plan PC2 « plan topographique - état existant » ainsi que sur l'annexe paysagère en fin de document.

L'extension sera implantée au Sud et en liaison avec l'existant. La nouvelle entrée de l'établissement sera située à l'interface existant / extension au cœur du projet. Ce nouvel accueil sera accessible depuis le domaine public par l'actuelle voie Est sur le site dont le profil sera légèrement repris pour permettre le croisement des véhicules et des piétons vers la nouvelle entrée de l'établissement.

Comme l'existant, l'extension s'inscrira dans la topographie avec deux niveaux de plain-pied. L'implantation a été conçue pour limiter les déblais et remblais.

Un jardin pour les résidents sera aménagé au Sud dans le prolongement immédiat du hall traversant. Un parking paysagé de 47 places sera aménagé à proximité de l'établissement à l'Est. Au-delà le terrain sera laissé en prairie naturelle.

Au Sud de la parcelle vers le parc de Kerampuilh, l'aménagement retrouve un côté plus naturel avec des plantations de « mise à distance des façades » sous forme de bosquets pour limiter l'impact visuel de l'établissement depuis le parc du monument historique, des prairies de fauche, et des bassins de rétention intégrés à la topographie du site dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées de l'extension mais également de l'existant. Cette mise à distance sera renforcée par le traitement des aménagements et plantations en limite de terrain décrites au point C

L'ensemble de ces aménagements sont représentés sur le Plan PC2 « Plan de masse -État futur » et décrits plus précisément dans l'annexe paysagère en fin de document

Impact sur l'existant

La plateforme extérieure pour le stockage de l'oxygène sera démolie et réimplantée le long de la voirie Est. Démolition et réimplantation sont identifiées sur les plans fournis au dossier.

Afin d'assurer la liaison entre l'extension et l'existant, l'escalier extérieur au Sud ainsi qu'une partie de la coursive extérieure seront démolis

Démolition identifiée sur les plans fournis au dossier.

L'implantation, l'organisation, la volumétrie, les matériaux et les couleurs des constructions nouvelles par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

Le projet se développe au Sud, en reprenant une organisation fonctionnelle proche de l'existant, gage de repère pour les résidents et d'efficacité pour le personnel, qui retrouvera une organisation similaire, dans l'existant et l'extension, ainsi qu'une progressivité de la sphère publique vers la sphère privée de la chambre. Comme l'existant, l'extension s'inscrit dans la topographie du site, proposant au Nord au niveau du nouvel accueil une volumétrie en R+1 et au Sud une volumétrie en R+2.

Une image plus domestique qu'institutionnelle a été recherchée. Celle-ci se traduit par le parti pris architectural, les choix de volumétries et de matériaux qui se combinent dans le travail sur l'entrée de l'établissement, limitée au R+1, avec la mise en évidence de volumes en simple RDC (administration), qui, associés au volume double hauteur du hall et la transparence sur le jardin, invitent à l'appropriation, évitant tout effet monolithique que pourrait revêtir un établissement de 258 lits.

Le bâtiment existant en maçonnerie blanche est d'une grande sobriété et sera ravalé à l'identique. Notre projet s'inscrit en continuité de l'existant, au cœur du site naturel de Kerampuilh, en co-visibilité avec un manoir inscrit aux monuments historiques (cf. ci-dessous). Les ailes d'hébergement qui ne sont pas en co-visibilité reprennent le vocabulaire de l'existant : la maçonnerie sera revêtue d'un enduit minéral clair et les menuiseries en PVC blanc, dans la continuité de l'existant, se fondent dans ces façades.

Pour les menuiseries tournées vers le château, elles seront de teinte aluminium RAL 9006 ou RAL 9007, insérées dans les façades en bois ou en béton matricé.

Impact par rapport au lotissement voisin

L'implantation de l'extension a été étudiée afin de limiter son impact par rapport au lotissement en limite de terrain, ceci en situant à l'Est l'administration construite en simple Rez-de-chaussée afin de limiter au maximum les vis à vis. Le stationnement extérieur sera paysagé et a été optimisé à 47 places afin de préserver une vaste prairie en partie Est du site.

Un traitement paysager de qualité en limite du lotissement est prévu et décrit dans la notice paysagère détaillée.

Co-visibilité avec le château de Kerampuilh

S'agissant d'une extension de 127 lits devant fonctionner dans la continuité de l'existant, l'implantation sur le terrain était très contrainte.

En limite Sud, dans le but de ne pas impacter fortement le site, en particulier pour ce qui est des de la préservation des vues et perspectives vers et depuis le château, l'implantation initiale du bâtiment par rapport à la limite séparative a été revue et reculée de 3m70 afin de pouvoir mettre en œuvre un filtre végétal sur 3 rangs d'arbres à hautes tiges :

1 – L'alignement de chênes existants en limite Sud sera renforcé par la plantation de haies bocagères sous les houppliers, composées d'un mélange de variétés persistantes et caduques, afin de renforcer ce filtre végétal dans sa partie basse été comme hiver.

2 – Sur la parcelle de l'EHPAD, un alignement d'arrière-plan composé d'arbres à hautes tiges persistants (chênes, troènes...) sera implanté entre le cheminement de service et la façade d'hébergement bardée de bois.

3 – Avec l'autorisation de la commune, un alignement persistant d'arbres à hautes tiges viendra compléter les plantations existantes sur la parcelle 000 B 10. Au cœur de cette même parcelle, la plantation de jeunes plants en port libre permettra à terme de renforcer l'opacité du filtre végétal.

Ces dispositions figurent sur le plan de masse modifié PC2 et sont détaillés et illustrés en annexe dans la notice paysagère.

Les matériaux de façade du pavillon tourné vers le château ont été choisis afin de se confondre dans ce filtre végétal hivernal constitué de branchage et feuillage persistant, et permettre un ainsi certain effacement de l'impact du nouveau bâti :

- En clin d'œil au manoir voisin, sur le soubassement du pavillon un béton matricé façon pierre sèche viendra rappeler l'appareillage de pierre des dépendances du monument construites en limite de propriété. Ce soubassement marquera la déclivité du terrain et la liaison paysagère entre les deux niveaux de plain-pied.
- Les façades des R+1 et R+2 de ce même pavillon, tournées vers le parc du château, seront revêtues d'un bardage bois pré-vieilli aux teintes grisonnantes, offrant un aspect à claire-voie avec alternance de plein et de vides. Le bois est le choix qui a été fait pour la rénovation du lycée Diwan situé de l'autre côté du parc, et s'inscrit ainsi dans une cohérence d'ensemble dans le respect du monument historique. Ici le choix du claire-voie offrira une « vibration » à la façade qui se fondera l'hiver dans les branchages de la haie bocagère qui sera densifiée en partie basse (cf. point C et notice paysagère détaillée en annexe).

Ces deux matériaux seront également utilisés sur la façade Nord de l'entrée de l'établissement afin d'en souligner les différentes volumétries

Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagement situés en limite de terrain

À l'exception des limites Nord-Est limitrophes du lotissement il n'est pas prévu de clôture en limite de terrain afin de garder une perméabilité dans l'ensemble paysager du parc de Kerampuilh.

Traitement des limites Sud sur parc de Kerampuilh

La haie bocagère de chênes en limite Sud du terrain sera renforcée sous les houppiers avec un mélange de plantations endogènes persistante et d'autres à feuilles caduques.

Ce renforcement, associé à la plantation d'un alignement d'arrière-plan le long des nouvelles façades, et d'un alignement de premier plan sur la parcelle 000 B 10, constituera un filtre végétal en période hivernale permettant une intégration harmonieuse des façades du projet dans leur environnement paysager.

Ces aménagements figurent sur le plan de masse modifié PC2 et sont détaillés et illustrés en annexe dans la notice paysagère.

Traitement des limites Nord-Est vis à vis du lotissement.

En concertation avec le voisinage, deux types de clôture de hauteur 1.80m seront mis en place. Devant ces clôtures une haie sera plantée, de type haie bocagère champêtre.

Ces aménagements sont détaillés et illustrés en annexe dans la notice paysagère.

Traitement des espaces libres, notamment des plantations à conserver ou à créer

Le traitement paysager des espaces libres a fait l'objet d'une grande attention de la part de notre bureau d'étude paysage, afin de restituer pour tous, résidents, visiteurs, voisins et promeneurs du parc de Kerampuilh une insertion dans la continuité de l'existant.

Ces aménagements se déclinent suivant plusieurs thématiques en fonction des usages et sont détaillés et illustrés en annexe dans la notice paysagère.

En partie Sud, des bassins de rétention assureront la gestion des eaux pluviales et assureront le débit de fuite règlementaire.

Cf plan des réseaux PC02.

Plantations à conserver, à créer ou à supprimer sont répertoriées sur les plans de masse PC02 et dans la notice paysagère en annexe.

L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Les deux accès existants de l'EHPAD sont conservés depuis la rue de la piscine.

Le parking de 10 places le long de la rue est conservé et dédié au personnel du service de soins à domicile qui accèdera à ses bureaux depuis l'ancienne entrée.

L'accès Est, l'accueil, et les stationnements visiteurs

Le nouvel accueil de l'établissement est situé au cœur du projet, à l'interface de l'extension et de l'existant. Il sera accessible, sans contrôle d'accès, depuis la rue de la piscine par la voie Est existante, qui sera réaménagée en conséquence pour les piétons et pour les automobiles jusqu'à l'accueil et les 47 places de stationnement créées à proximité de l'accueil. Une aire de stationnement pour 15 vélos est également prévue sur le pignon <est de l'administration.

Cette voirie sera de type partagé piéton/automobile avec priorité aux piétons signalée à l'entrée. Une bande de 150 cm de large sera matérialisée par un caniveau continu et plus particulièrement dédiée aux piétons. Elle permet un accès avec une pente quasi nulle depuis la rue de la piscine.

Cet accès est également la voie principale pour les engins de secours.

L'accès Ouest à la logistique et aux stationnements du personnel

La voie Ouest sera dédiée aux accès logistiques et personnels, implantés dans l'extension en Rez-de-jardin, et pourra comporter un contrôle d'accès en début de voirie.

Il constituera également une voie secondaire pour les engins de secours.

Le parking dédié au personnel est conservé.

Un stationnement pour 16 vélos dédié au personnel créé au niveau de la cour logistique sous la coursive du bâtiment existant.

Ces aménagements sont détaillés et illustrés en annexe dans la notice paysagère.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdj :

- 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 Rdc :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- PASA
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Espace administratif
- 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 Toiture :

- Circulations générales
- Locaux techniques

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS

scimes
Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

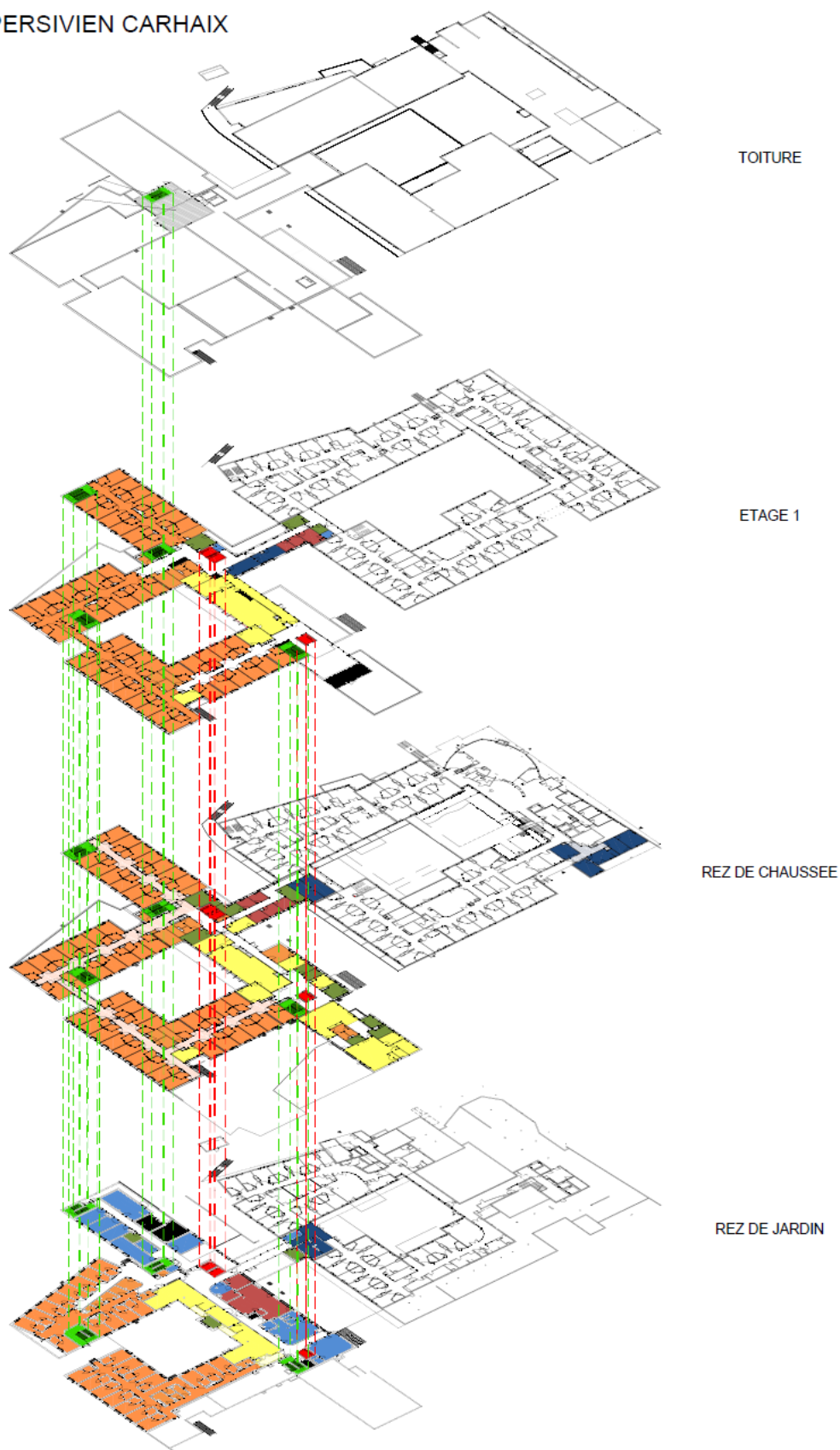
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

EHPAD DE PERSIVIEN CARHAIX



2.3 NIVEAU RDJ

EHPAD DE PERSIVIEN CARHAIX
REZ DE JARDIN



2.4 NIVEAU RDC

EHPAD DE PERSIVIEN CARHAIX
REZ DE CHAUSSEE



2.6 NIVEAU TOITURE

EHPAD DE PERSIVIEN CARHAIX
TOITURE

