

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



RESTRUCTURATION ET EXTENSION EHPAD LES MYOSOTIS

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 Rdc	10
2.4	Niveau R+1	13
2.5	Niveau R+2	15

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

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

Dénomination : **Restructuration et extension**

Surface générale SDO : **4 126,07 m²**

Opération neuve : **Oui et rénovation**

Phasage : **Oui**

Mode de dévolution : **Lots séparés**

Programmiste : **ASCOREAL**

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

Architectes : **CRR 63000 CLERMONT- FERRAND**

Bureau d'études structure : **CRR 63000 CLERMONT- FERRAND**

Bureau d'études technique : **CRR 63000 CLERMONT- FERRAND**

Bureau de contrôle : **QUALICONSLT**

Coordonnateur Sécurité : **QUALICONSLT**

Répartition des surfaces neuves et rénovées : **1 002,34 m² de surfaces neuves soit 24,30 % et 3 123,73 m² de surfaces rénovées soit 75,70 % de la SDO.**

Secteurs concernés par la rénovation : Espaces privés, Locaux supports associés, Espaces de convivialité- vie sociales, Espaces thérapeutiques et d'accompagnement, Espace administratif, Logistique médico- technique, Logistique hôtelière et technique, Circulations générales, Locaux techniques

Le montant pour la rénovation est de 3 282 057,61 €, le montant pour le neuf est de 2 461 465,53 €

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Notre proposition architecturale apporte une réponse juste et pertinente aux besoins et attentes spécifiques des résidents actuels et à venir, accueillis au sein de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) les Myosotis de Gouzou (23230).

En plaçant au coeur de notre réflexion les résidents, ainsi que le personnel encadrant, nous sommes allés plus loin qu'une stricte réponse fonctionnelle et programmatique.

Au-delà de nos expériences dans ce type d'ouvrages, notre équipe de Maîtrise d'oeuvre s'est appuyée sur l'avis de professionnels évoluant dans ce genre de structures. Directeur d'établissement, accompagnants, professionnels de santé nous ont ainsi accompagnés dans la maturation et la conception de ce projet. Il s'agit d'un projet de construction de PASA, alliant confort, calme et sérénité dans lequel chaque élément architectural a été pensé pour accompagner en douceur et en toute sécurité les résidents vers un gain d'autonomie à travers les étapes du vieillissement. Un nouveau bâtiment unique, à la fois autonome et relié dans un ensemble cohérent, aux quatre entités principales composant cet établissement de 85 places. Locaux techniques et logistiques complètent le projet.

Le bâtiment d'accueil, de l'administration et de la restauration (RDC), comprends le hall d'accueil, donnant sur un espace véranda, les bureaux de l'administration et une circulation à l'espace animation/activités et la partie restauration et salon de coiffure.

Les locaux du personnel (RDC), reliée au reste des bâtiments par une galerie couverte et vitrée.

L'unité d'hébergement en extension (RDC), comprenant 22 nouvelles chambres de 22m², séparée en leur milieu par un salon des familles / tisanerie ouvert sur une terrasse et le parc paysager.

Le bâtiment des unités d'hébergements (R+2), placé au coeur de l'ensemble bâti, composé d'espaces de vies, de soins et de 85 chambres pour personnes âgées dépendante, réparties sur trois niveaux, donnant pour moitié à l'ouest sur l'entrée du site et de l'autre à l'est, sur le grand parc paysagé.

1.2.2 PRESENTATION DU PROJET

Le terrain est globalement plat, au niveau de l'accès principal (à l'ouest) ainsi que sur l'ensemble du parc paysagé (à l'est). Seule la section de terrain le long du pignon sud de l'établissement est marquée par une légère pente reliant les deux espaces cités plus haut. La topographie très légère est sans impact direct sur l'organisation générale du projet.

Le terrain d'assiette du projet est réglé à la cote altimétrique moyenne NGF +377,12. Les masses bâties existantes, sont implantées sur l'axe nord-sud pour ce qui est du bâtiment central en R+2, qui regroupe les unités d'hébergement. Perpendiculairement à ce dernier, sur l'axe est-ouest se trouve au nord-ouest le bâtiment en rez-de-chaussée le bâtiment de l'accueil, administration et restauration et en symétrie à l'est, ceux de l'Infirmierie et de l'unité d'hébergement en extension, eux aussi en rez-de-chaussée.

Ainsi, la relation visuelle directe est surtout liée à la forte présence du bâtiment central, qui crée une fermeture visuelle depuis la Rue Raymond Hervouet. Indépendante de la partie bâtie principale, la laverie / buanderie / morgue est située à l'écart, dans la partie « technique et logistique du site », à l'abord du parking du personnel.

Sur le plan paysager, le terrain est majoritairement bâti sur sa première partie et globalement enherbé sur sa seconde avec la présence du grand et magnifique parc paysagé et arboré. Quelques bosquets, des sapins, bouleaux, des pins, ... dont certains seront conservés dans le nouvel aménagement. A nord et au sud du site, la vue s'ouvre sur des lotissements jouxtant la parcelle, reliant fortement le site à l'organisation urbaine du centre-ville.

1.2.3 PRESENTATION DU PROJET

Le projet étant à la fois une construction neuve en extension, notre projet s'implante d'une manière simple. Au sud-ouest de la parcelle, en lien direct avec le l'entrée de l'EHPAD, comme l'élément manquant entre le bâtiment principal de l'établissement et la micro-crèche existante, formant le coin sud-est du site.

L'accès actuel du site est maintenu dans la partie ouest du terrain, depuis la rue Raymonde Hervouet (cet accès est et reste l'unique accès au site). Une dizaine de places de stationnement existantes « visiteurs » se développent à proximité de l'entrée. A celles-ci s'ajoute au droit de l'accès à la micro-crèche, 4 places dont une existante et réservée aux personnes handicapées. Un parking destiné aux personnels, traité en enrobé, vient compléter l'ensemble, sur l'arrière de l'établissement, dans la partie réservée aux espaces techniques et logistiques. Notre projet se développe à partir de l'angle sud-ouest du bâtiment central (en R+2), en symétrie et de manière hiérarchisé avec les espaces de l'unité d'hébergement en extension. Connecté à cette « colonne vertébrale », depuis les nouveaux espaces de soins. Ces formes simple et directrice permettent d'ancrer le bâtiment dans son environnement proche et lointain, et de l'intégrer dans le contexte urbain. Cette organisation propose une grande variété de cadrages visuels sur les espaces extérieurs développés entre les bâtiments, rythmant la journée par ces couleurs, lumières et ambiances.

1.2.4 PRESENTATION DU PROJET

Le projet se développe sur simple rez-de-chaussée sur une surface d'environ 175 m², dans le prolongement direct de l'entrée du site, face à l'accès principal de l'établissement. Un volume en simple rez-de-chaussée agissant comme un point d'appel, guidant immédiatement par sa forme, le visiteur vers l'entrée du PASA, située dans un recoin à la jonction avec le bâtiment central. Cet espace intimiste baigné de lumière naturelle notamment au niveau de la circulation est le lieu d'ouverture et de déambulation des résidents et des visiteurs. Un lieu de transition vers l'entrée du Pôle d'Activités et de Soins Adaptés d'un côté et les unités de vie de l'autre.

L'espace de circulation intermédiaire / le bureau du médecin coordinateur disposé en balance avec le bâtiment central et connectées aux voies de déambulation extérieures, permettra de maintenir la circulation extérieure existante et appréciée par les résidents. Créant un espace protégé et abrité visuellement, lié à la présence d'un personnel de soins placé en rotule entre le PASA et les locaux de soins situés au RDC du bâtiment central.

L'entrée adaptée / la salle à manger / l'office / la circulation centrale, disposées successivement depuis la circulation intermédiaire, sont directement accessible et permettent une progression visuelle en direction de la vue sur le jardin sécurisé.

L'espace repas / office, organisés simplement en connexion avec la circulation centrale en façade ouest, ouvert sur l'extérieur, permettent la réalisation d'activités individuelles ou collectives autour d'une cuisine thérapeutique. La circulation est ponctuée de parties vitrées permettant d'éviter des situations anxiogènes pour les résidents et distribue les espaces de convivialité et de vie sociale. La partie arrière de l'office et en liaison directe avec l'espace logistique du PASA.

Les salles d'activités / le salon / le toilette résidents, localisées en partie à l'écart de l'ensemble bâti, permettent la réalisation d'activités thérapeutiques en lien avec le projet de l'établissement. Ces espaces sont connectés visuellement et physiquement avec l'extérieur, par un accès simple et direct au jardin sécurisé pour les allées d'activités. Le salon sera plus intimiste, privilégiant le repos et les activités douces.

Les locaux du personnel (locaux de services et toilette) forment une partie du bâtiment identifié, à l'axe de ce dernier, accessible par le personnel depuis la totalité des espaces de vie du PASA. Ces espaces supports permettent la gestion du linge, des produits d'entretiens et des différents éléments nécessaire au quotidien du bâtiment.

1.2.5 PRESENTATION DU PROJET

La palette de matériaux utilisée pour le projet est volontairement restreinte. Pour parfaire l'harmonie d'ensemble, nous avons également veillé à uniformiser le langage architectural avec l'ensemble de l'établissement et des unités d'hébergement.

L'ensemble des façades reçoivent, un enduit minéral de teinte relativement claire, complété par endroit de zones plus soutenues créant rythme et variation et marquant les volumes. Les couleurs alternent entre le blanc cassé et les gris clair.

Les menuiseries extérieures du PASA et de l'espace intermédiaire seront toutes traitées en suivant les proportions de l'existant, à la verticale (allège quasiment = zéro). Elles seront en aluminium thermolaqué de teintes en harmonie avec l'existant et l'ensemble des corps bâti.

La toiture d'un volume simple à 4 pans sera recouverte de tuile de ton rouge vieilli et séparée du bâtiment central par une toiture terrasse traitée avec végétalisation.

L'ensemble dessinant une maisonnée qui évoque l'image du village en cohérence avec son environnement.

Les volumes sont simples et facilement appropriables par le résident et le visiteur.

Loin de toute emphase, liée à des formes architecturales complexes et ostentatoires ; notre architecture se veut juste et intégrée au site.

1.2.6 PRESENTATION DU PROJET

Le jardin sécurisé

Accessible depuis la plupart des espaces intérieurs, parcouru par un axe/cheminement central en béton désactivé et ponctué d'une multitude de sousespaces avec des terrasses bois. Ce lieu de vie à part entière, perçu comme une pièce supplémentaire permettra de pratiquer de l'exercice ou simplement de profiter d'un espace de déambulation et de contemplation.

Orienté à l'ouest et au sud-ouest, ce jardin est conçu de manière à s'adapter aux besoins physiques, de déambulation, sociaux et psychologiques des résidents. Le traitement paysage, permettra une lisibilité générale et de profiter des bienfaits de la nature au coeur des sous-espaces / ateliers extérieurs travaillant sur l'ergonomie, les émotions, l'éveil des sens, la détente et l'humeur des résidents et des visiteurs qui s'y rendront. Les différents espaces de forme et profil multiples, seront rythmés grâce à une palette végétale composée d'un mixte d'arbres, d'arbustes et de vivaces : Tilleul,

Arbre à Soie, Abelia Edward Goucher, Lavande Essence Purple, Stipa pennée, Rosier arbustif Soul, Hibiscus Woodbridge, Deutzia, Mahonia Soft Caress, Houx crénelé,

Géranium vivace. L'ensemble des massifs sont paillés avec du BRF ou de la plaquette de bois blanc. Lors des premières années, l'entretien se limite à de la taille de forme des arbres et des arbustes ainsi qu'au désherbage des massifs de vivaces et à un arrosage pour la reprise des végétaux. Une fois les couvres sols implantés, l'entretien se limite au réapprovisionnement en paillage et un désherbage annuel.

Les clôtures

La globalité du jardin est clos, par des panneaux en treillis grillagés rigides de teinte vert d'une hauteur 1,80 m, de même que le portillon d'issue de secours avec accès sécurisé donnant sur l'espace logistique jouxtant le jardin.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- 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
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+2 :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Circulations générales

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS

scimes
Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

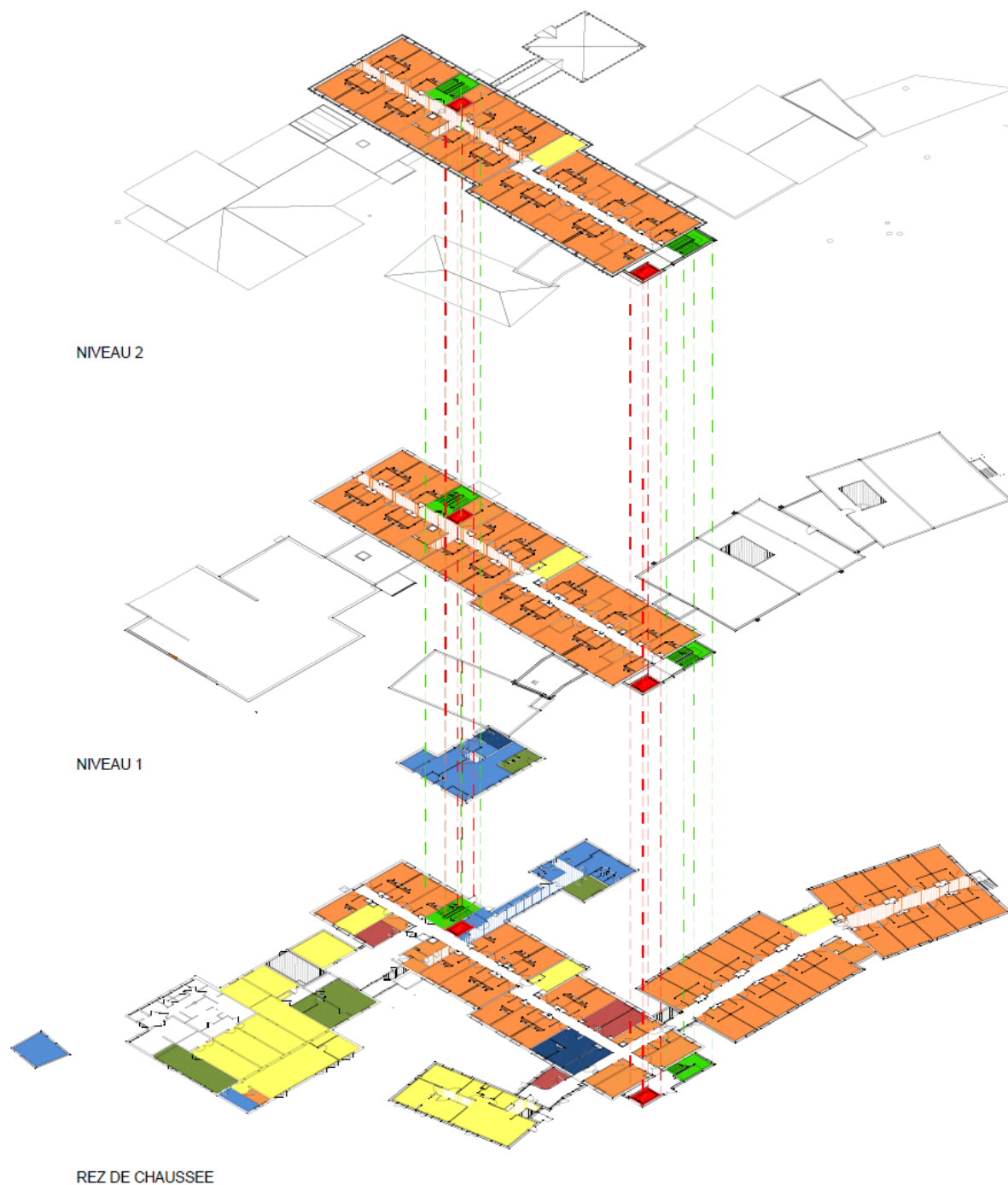
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

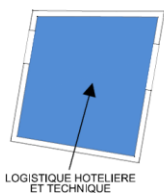
146 - 208 - 80

2.2 AXONOMETRIE

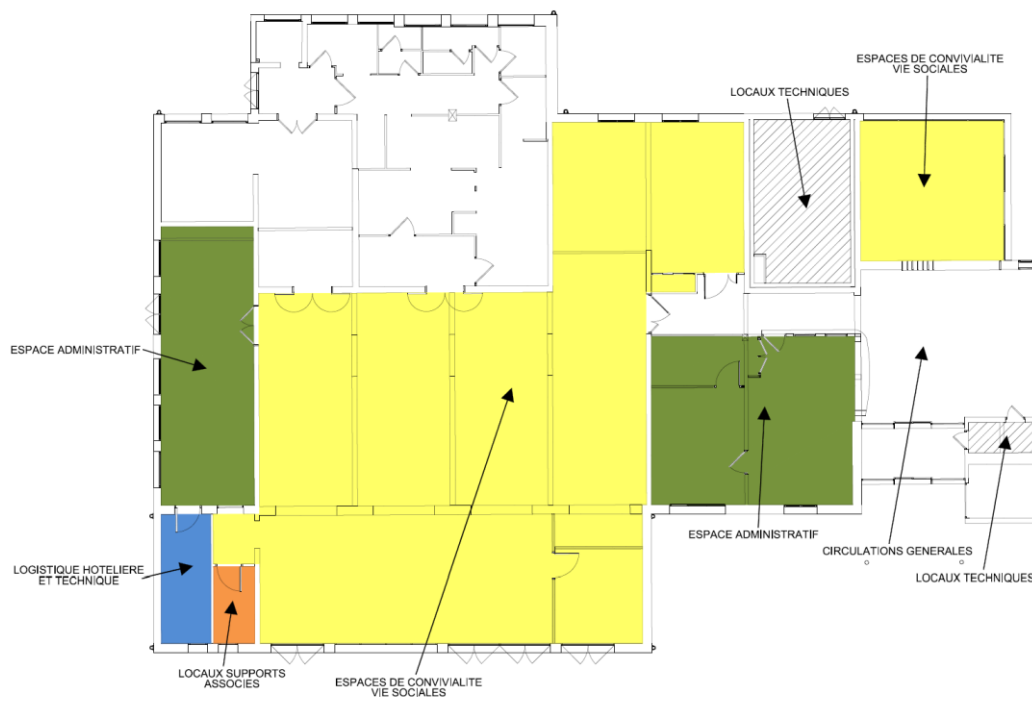
EHPAD LES MYOSOTIS



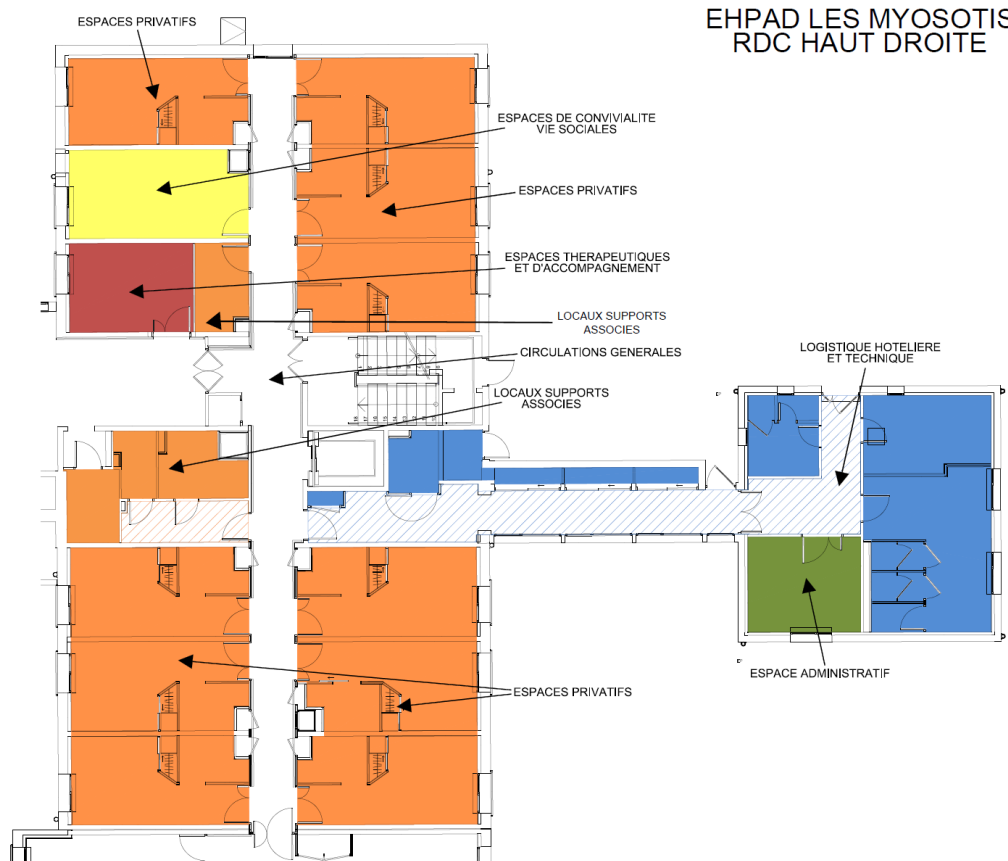
2.3 NIVEAU RDC



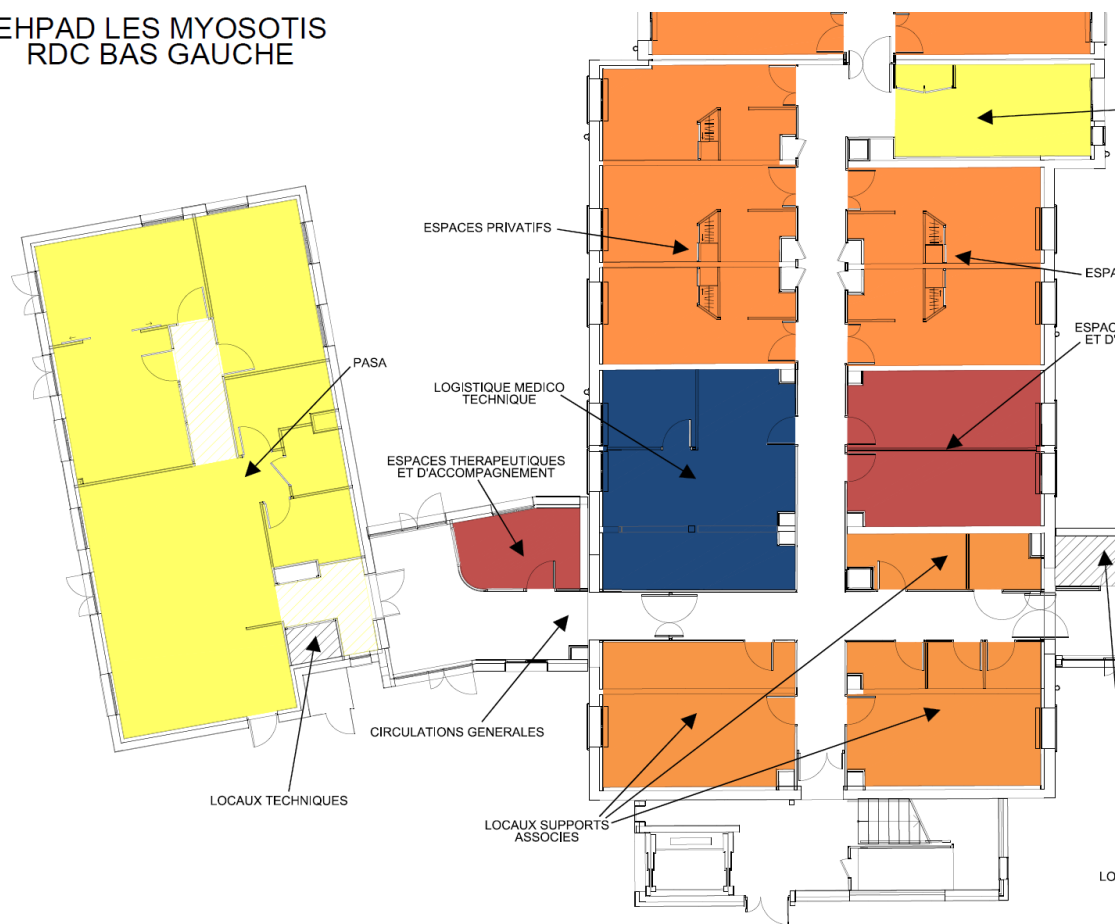
EHPAD LES MYOSOTIS RDC HAUT GAUCHE



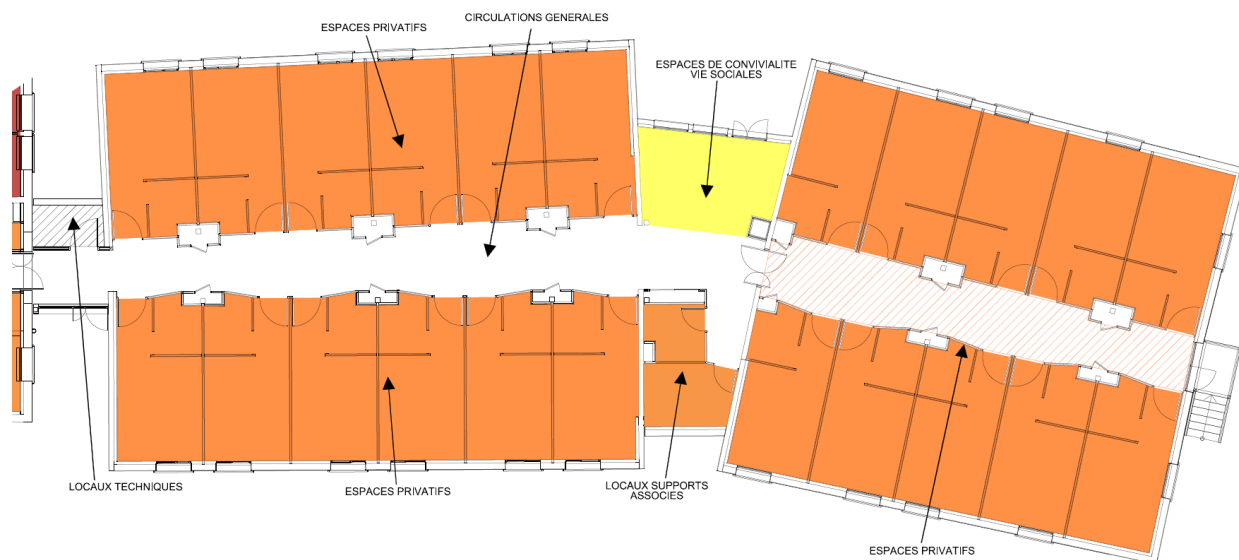
EHPAD LES MYOSOTIS RDC HAUT DROITE

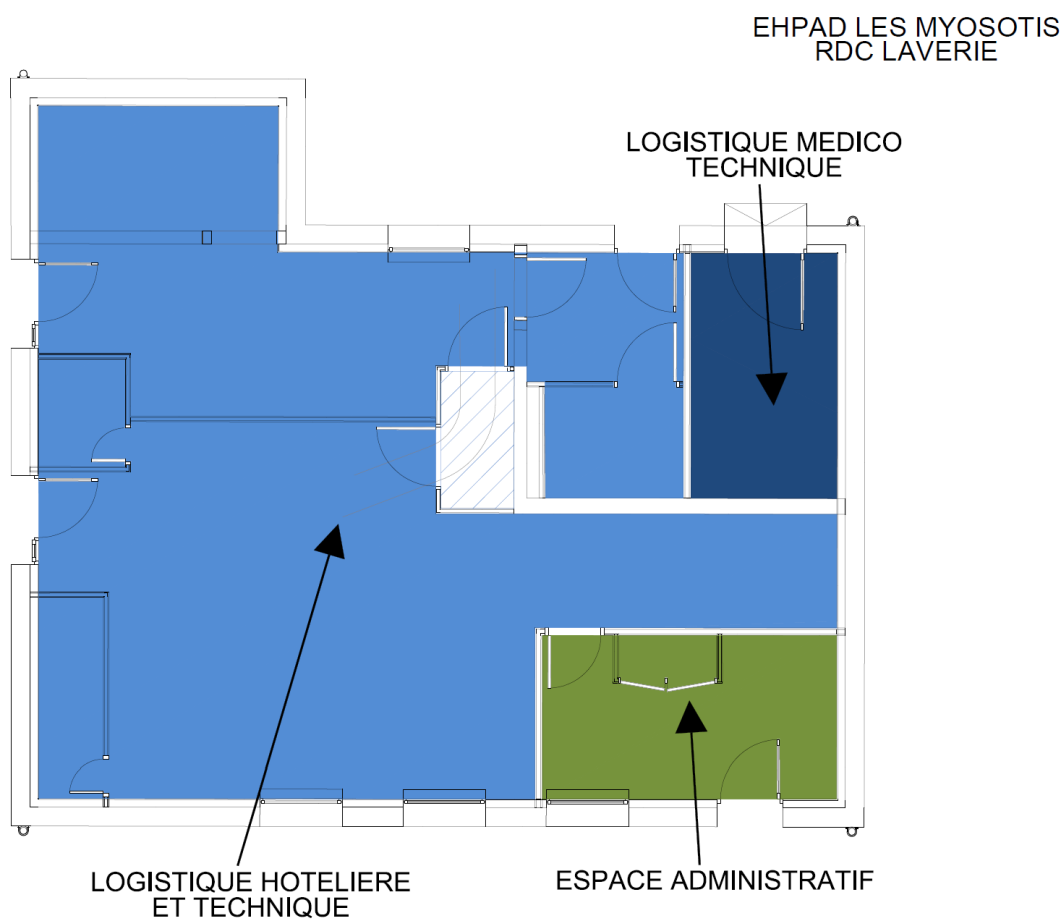


EHPAD LES MYOSOTIS RDC BAS GAUCHE



EHPAD LES MYOSOTIS RDC BAS DROITE



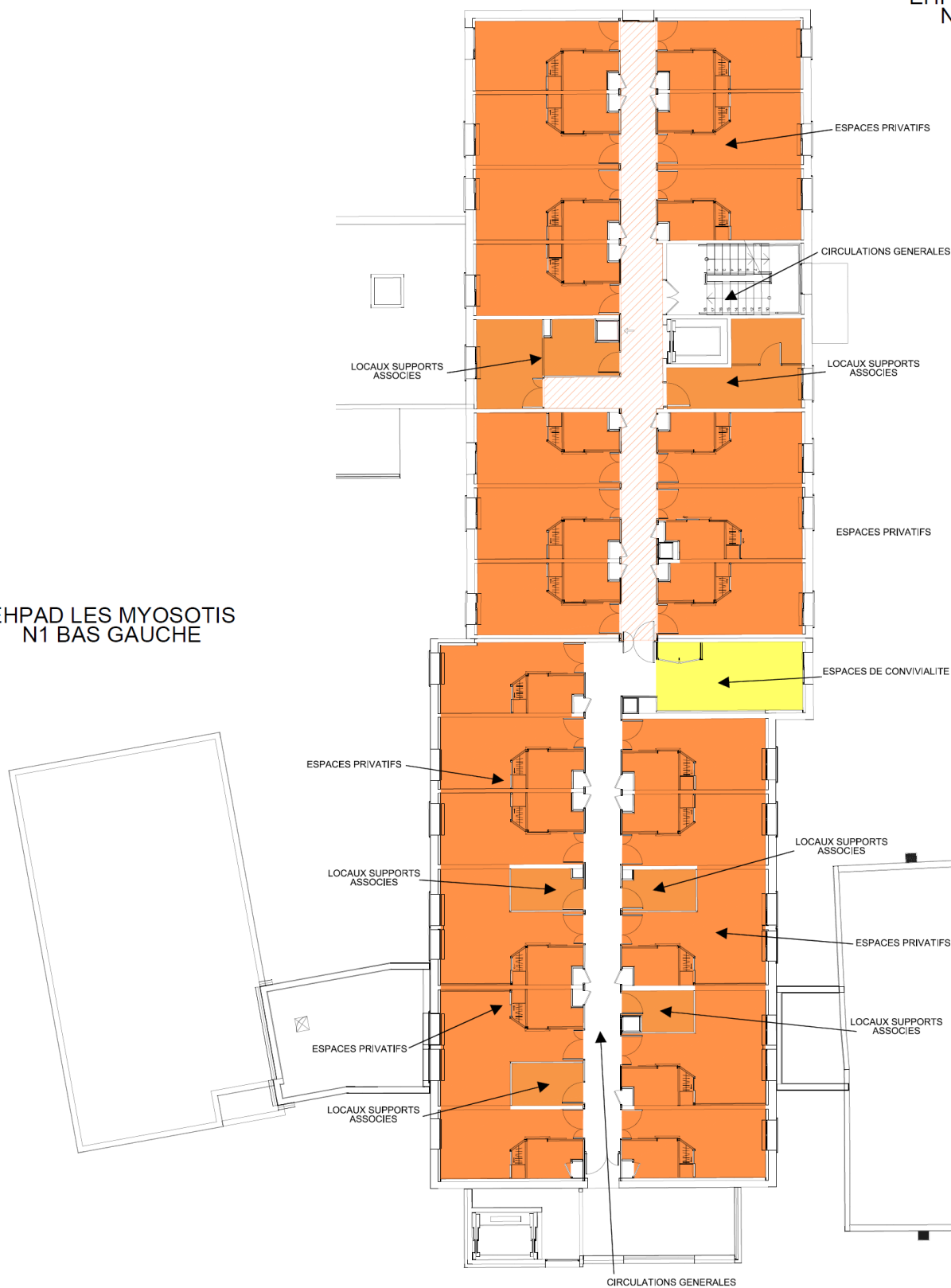




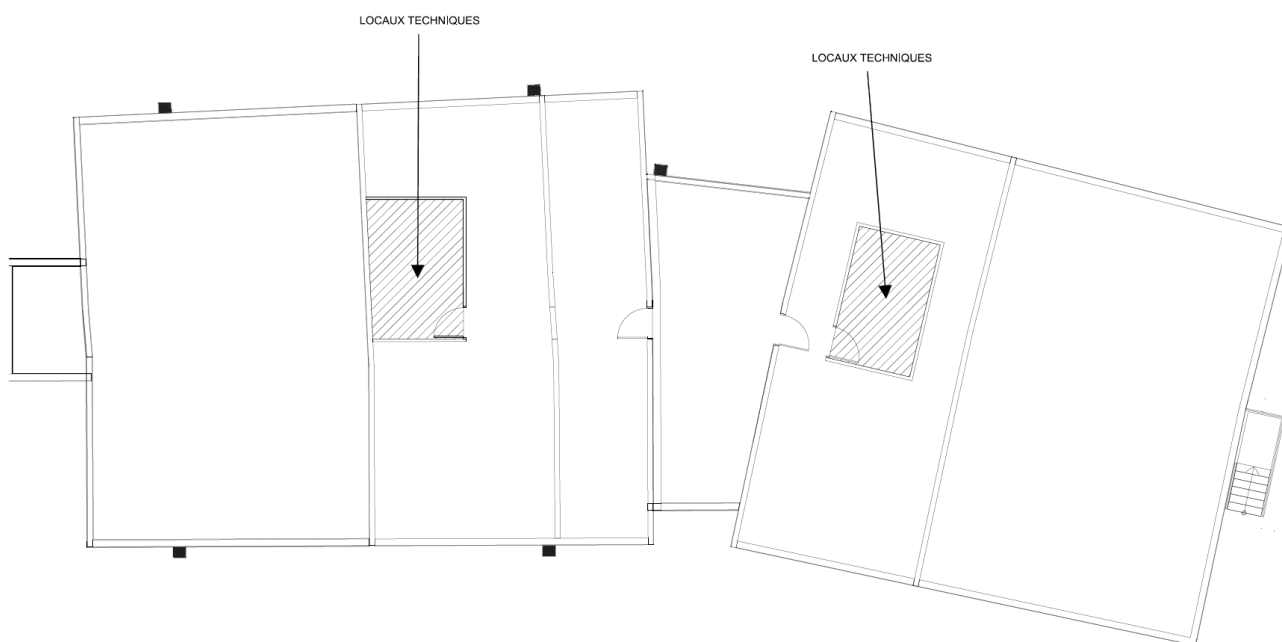
2.4 NIVEAU R+1

EHPAD LES MYOSOTIS N1 HAUT DROITE

EHPAD LES MYOSOTIS N1 BAS GAUCHE



EHPAD LES MYOSOTIS
N1 HAUT DROITE



2.5 NIVEAU R+2

EHPAD LES MYOSOTIS
N2 HAUT DROITE

EHPAD LES MYOSOTIS
N2 BAS GAUCHE

