

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



RESTRUCTURATION EHPAD ARRAS

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

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	11
2.4	Niveau Rdc	12
2.5	Niveau R+1	13
2.6	Niveau R+2	14
2.7	Niveau R+3	15
2.8	Niveau R+4	16

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : EHPAD ARRAS

Dénomination : Restructuration

Surface générale SDO : 5 995,96 m²

Opération neuve : Oui et Rénovation

Phasage : Non

Mode de dévolution : Groupement

Programmiste :

AMO / Conducteur d'opération : **HABITAT LOGEMENT IMMOBILIER**

Architectes : **IMAGINE/ PARALLELE ARCHITECTES**

Bureau d'études structure : **EGIS**

Bureau d'études technique : **EGIS**

Bureau de contrôle : **SOCOTEC**

Coordonnateur Sécurité : **SOCOTEC**

Répartition des surfaces neuves et rénovées : **4 643,49 m² de surfaces neuves soit 77,44 % et 1 352,47 m² de surfaces rénovées soit 22,56 % de la SDO.**

Secteurs concernés par la rénovation : 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 2 175 348,71 €, le montant pour le neuf est de 12 356 463,09 €.

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Dans le cadre de la conclusion d'un bail à construction conclu par LA VIE ACTIVE au titre de gestionnaire de l'EHPAD, Habitat Hauts de France assure la maîtrise d'ouvrage pour édifier un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) à Arras. Le bail est régi par les dispositions de l'article L. 251-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Habitat Hauts de France est également titulaire d'une mission de mandat de maîtrise d'ouvrage pour la gestion des travaux d'extension du siège social de LVA situé au 4 rue Beffara à Arras.

Cette extension se situera entre le bâtiment existant du siège LVA et la partie neuve de L'EHPAD (façade avant rue Beffara, façade arrière donnant dans la cour de service).

Pour la construction de cet ensemble immobilier, Habitat Hauts de France a décidé de recourir au marché global de performance. Les engagements de performance énergétique et de qualité sanitaire de l'air seront notamment mesurés au travers d'un contrat d'exploitation maintenance dont la rémunération sera conditionnée par l'atteinte des objectifs contractuels.

Un permis de construire a été obtenu, il sera support de la consultation.

Dans le respect des devoirs régissant la profession d'architecte repris dans le code de déontologie des architectes, le titulaire prendra en charge le ou les éventuel(s) dépôt(s) de demandes d'autorisations administratives ou de demandes de permis de construire modificatif.

L'EHPAD d'ARRAS aura pour objectif

- D'être convivial,
- D'encourager la sociabilisation,
- De favoriser le maintien de l'autonomie
- D'assurer le bien-être des résidents et des salariés
- De favoriser l'intégration dans la vie du quartier et la ville

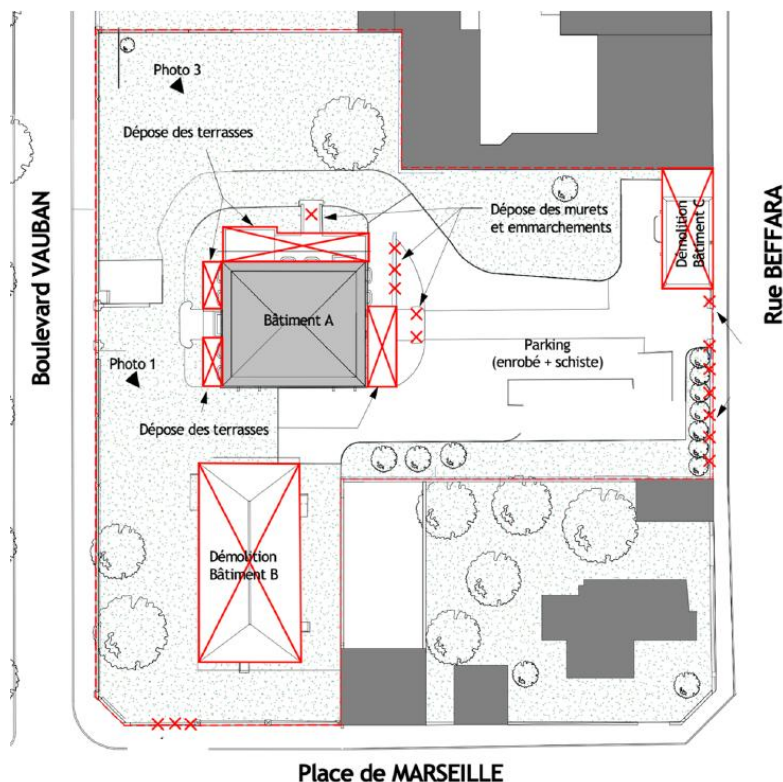
De la même manière, il faudra veiller à :

- L'autonomie du personnel dans les actions d'entretien courant des équipements :
- L'accessibilité des surfaces vitrées extérieures pour le nettoyage, des points lumineux, ...
- La simplification des interventions ultérieures sur les ouvrages ou équipements ne devront pas être réalisés par des moyens inhabituels ; Ex : par nacelle ou échafaudage à proscrire notamment
- L'accessibilité de tous les équipements communs soumis à maintenance depuis les parties communes ou extérieurs

1.2.2 DEMOLITION

Démolition partielle du bâtiment A, démolition totale des bâtiments B et C.

Création d'une ouverture pour portail Place de Marseille



1.2.3 RENOVATION

Ravalement des façades du bâtiment existant, trois des façades feront l'objet d'un ravalement réalisé en amont par La Vie Actives (façade avant et les deux pignons, sauf soubassement).

Ravalement de la façade arrière et de l'ensemble des soubassements de l'ancien conservatoire ainsi que les murs d'enceintes (intérieur et extérieur ; bd Vauban et place de Marseille)

1.2.4 CONSTRUCTION NEUVE

Construction de l'EHPAD et de l'extension du siège social de " La Vie Active" conformément au permis de construire et au projet de modificatif.

Les façades :

Bardage en Panneaux de verre émaillé

Pour maintenir la perception de la Maison au milieu du jardin, outre les espaces verts largement développés, a été travaillé l'effet reflétant de la façade pour multiplier les perceptions des arbres existants et nouvellement

plantés dans les jardins. Ce bardage composite sera de teinte gris foncé. Il viendra habiller différents volumes notamment ceux parés de bardeaux de terre cuite côté jardin, ainsi que le volume derrière la façade écran côté rue Beffara.

Les Bardeaux terre cuite

La façade écran Beffara est traitée en bardeaux en terre cuite de même couleur que la façade néogothique du siège de la vie active. Le calepinage permet de souligner les alignements horizontaux de l'existant, et ajoute une touche contemporaine, tout en permettant de laisser passer la luminosité sur la seconde façade. Côté Jardin, Les bardeaux se déploient avec plus de parcimonie, ils jouent également le rôle de brise soleil en façade et en pergola, ils présenteront un panachage de couleurs extraites du conservatoire existant : brique orangée, ton « pierre » et ton « ardoise ».

L'Ardoise

En articulation avec le siège de la Vie active et le conservatoire, Les volumes qui assurent la transition entre le neuf et l'ancien seront traités en bardage ardoise ; sa couleur grise s'intègre parfaitement avec le socle en pierre bleue et les toitures ardoise existante du conservatoire et du siège de la vie active.

La pierre bleue

Le socle et les perrons de l'édifice existant, particulièrement en mauvais état, seront reconstruits et l'escalier monumental sera rénové et prolongé de quelques marches pour s'ajuster avec le niveau du Boulevard vauban. Les constructions neuves à l'arrière du conservatoire, présenteront un socle en pierre bleue qui permet de lier l'existant et le neuf. »

1.2.5 ESPACES EXTERIEURS

Démolition et réalisation d'une clôture béton d'une hauteur de 2m50 côté EHPAD (attention différence de niveau entre les deux terrains)

Concernant la création du portail côté place de Marseille, il faudra créer l'ouverture dans le mur d'enceinte ainsi que la réalisation d'un pilastre à l'identique de l'existant.

Enduit extérieur sur le mur d'enceinte (mur de gauche en entrant par le portail Bd Vauban).

L'établissement aura au global 3 portails :

Portail côté boulevard Vauban :

Portail existant

Portail en position ouverte de manière définitive.

Remise en état de celui (aérogommage, réfection des zones endommagées, Mise en peinture)

Une découpe et un renforcement de celui-ci seront à prévoir pour permettre de faire passer un portail coulissant

Portail coulissant

Mise en œuvre d'un portail coulissant.

Portail électrique sur horloge

Boucle de détection

Barreaudage métallique esthétique identique aux grilles existantes.

Équipement de sécurité : barre palpeuse, ...

Portail à l'angle du boulevard Vauban et de la place de Marseille :

Existant

Celui ne sera en aucun cas utilisé

Prévoir la remise en état de celui (aérogommage, réfection des zones endommagées, Mise en peinture)

Portail place de Marseille :

Création

Coulissant

Sur rail

Portail électrique

Sur horloge

Boucle de détection

Barreaudage métallique esthétique identique aux grilles existantes

Equipement de sécurité : Barre palpeuse, ...

Voiries, piétonniers et terrasses, sur l'ensemble des ouvrages situés sur la parcelle



1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau R-1 :

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

Niveau R+1 :

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

Niveau R+2 :

- 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+3 :

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

Niveau R+4 :

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

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

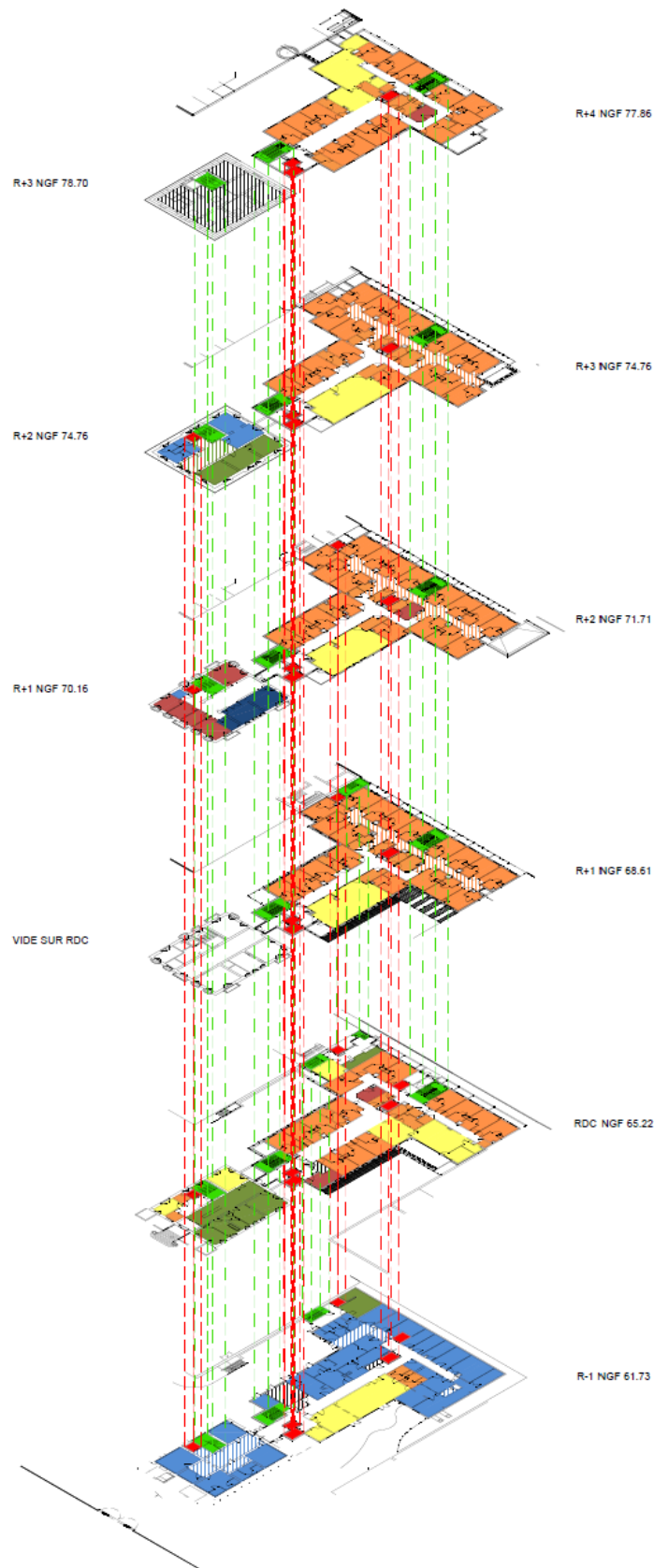
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

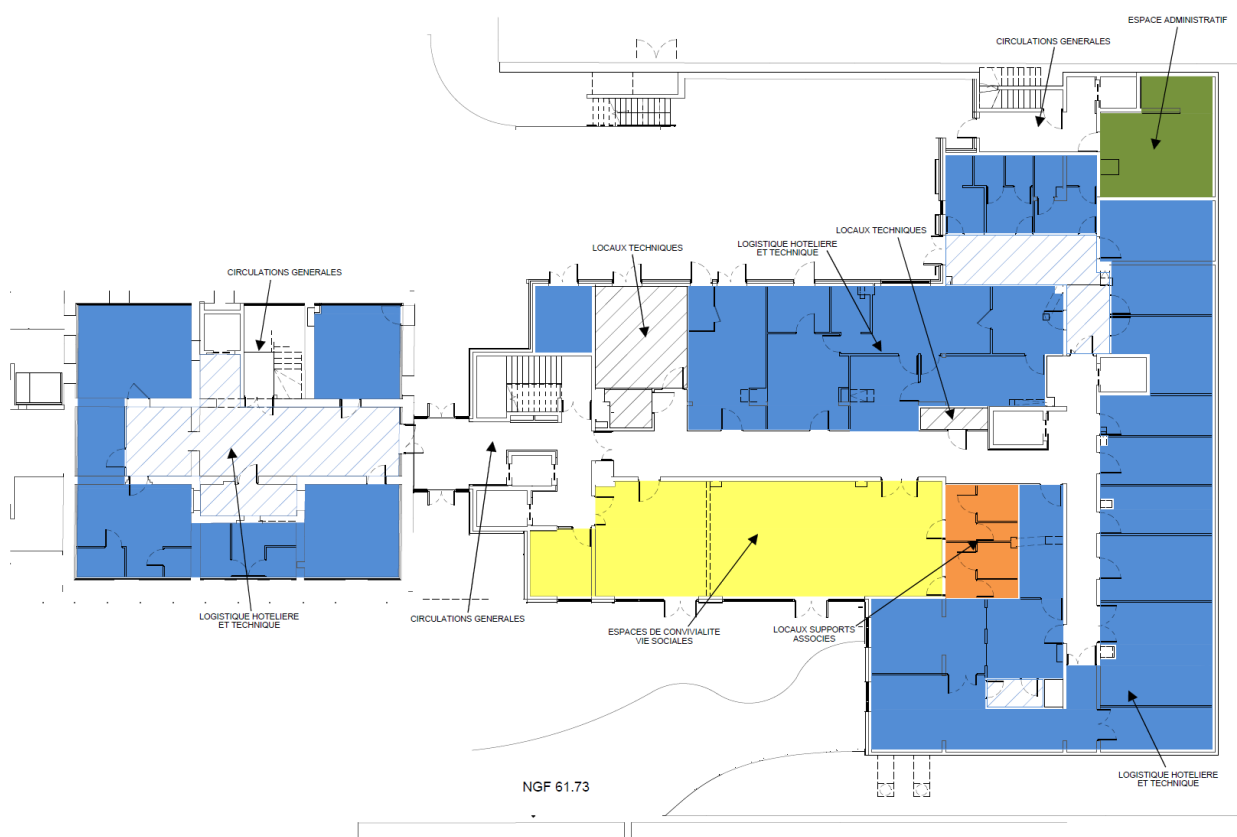
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD ARRAS



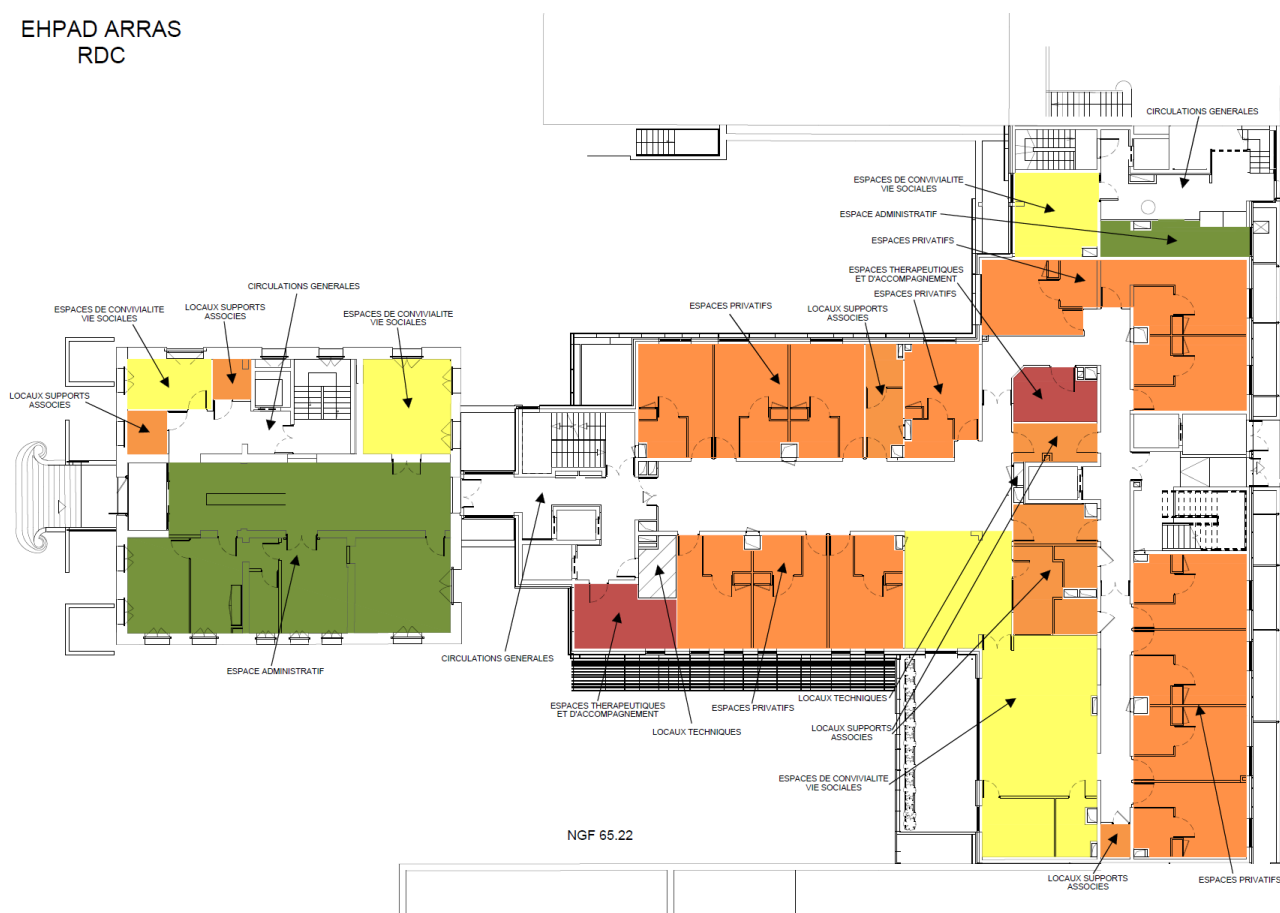
2.3 NIVEAU R-1

EHPAD ARRAS R-1



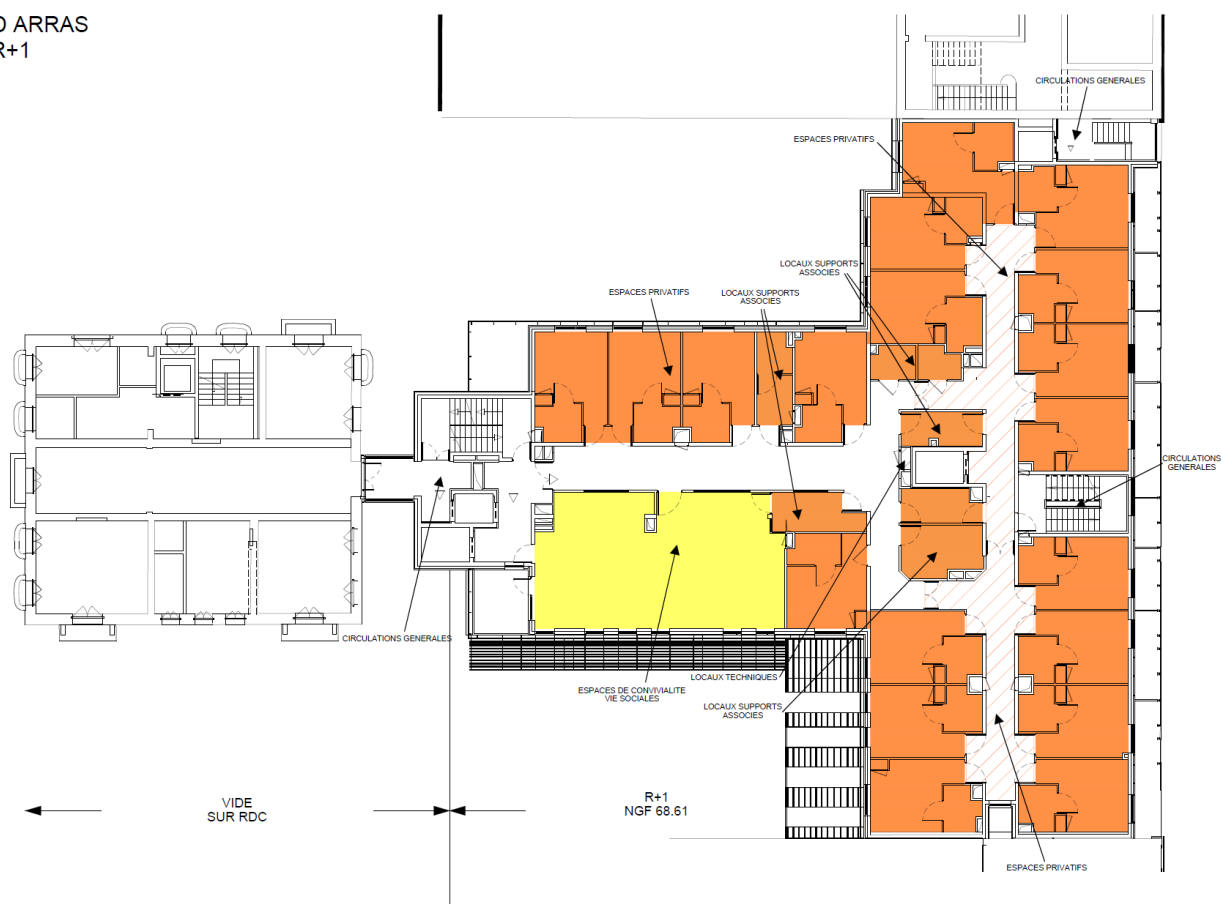
2.4 NIVEAU RDC

EHPAD ARRAS RDC



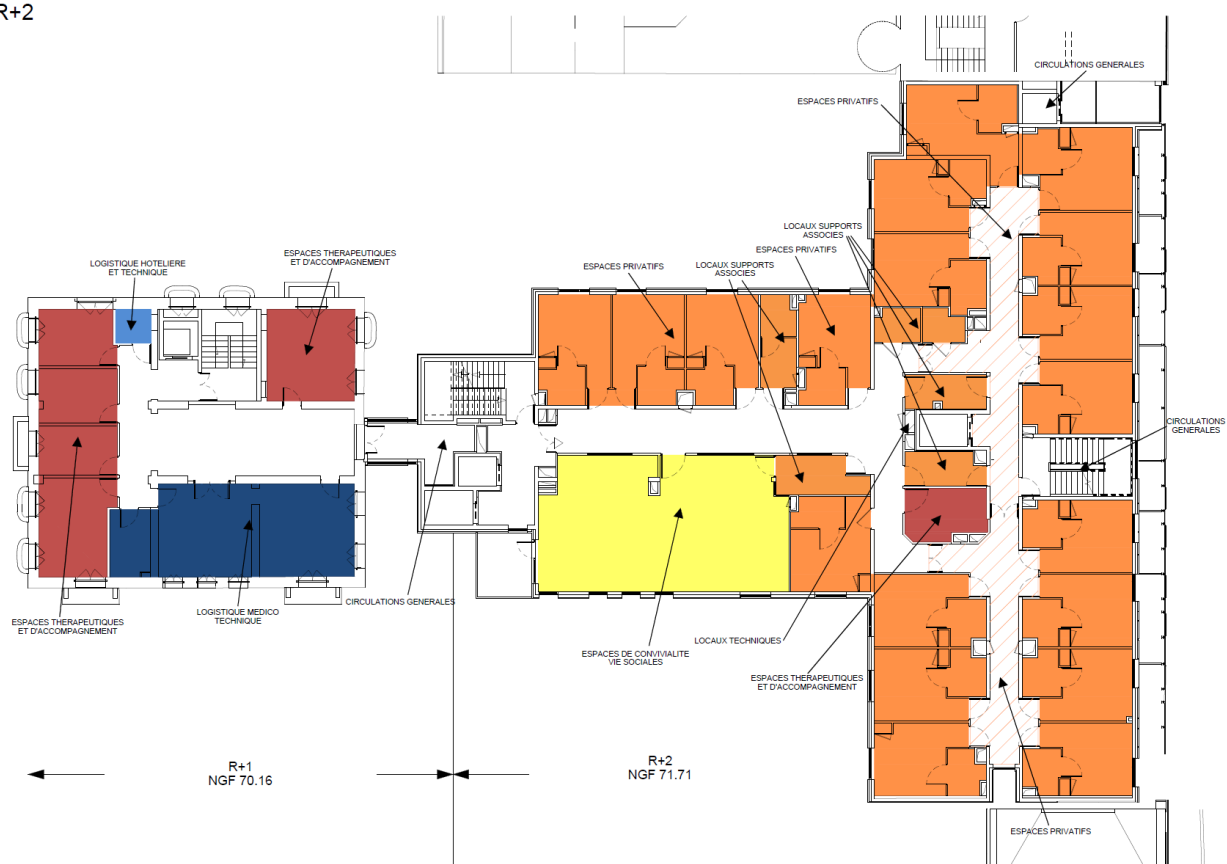
2.5 NIVEAU R+1

EHPAD ARRAS
R+1



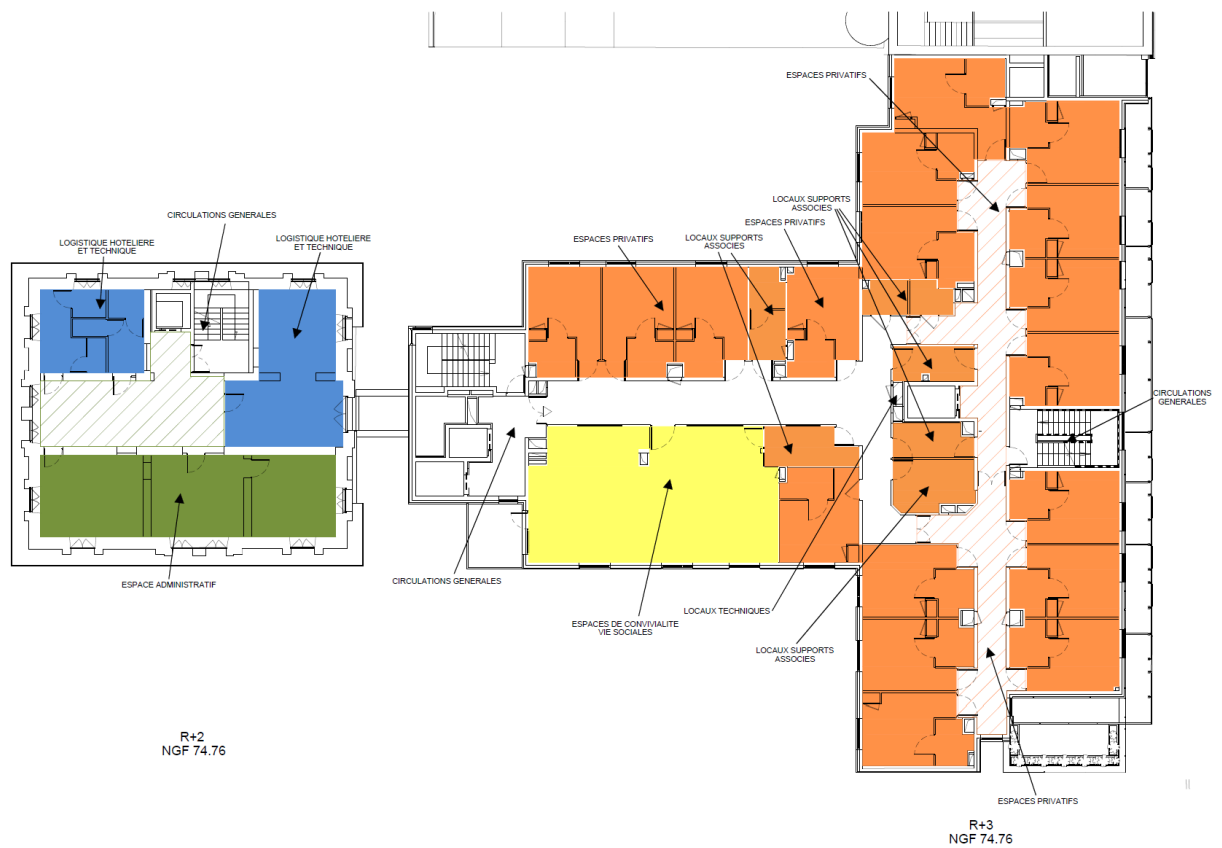
2.6 NIVEAU R+2

EHPAD ARRAS R+2



2.7 NIVEAU R+3

EHPAD ARRAS R+3



2.8 NIVEAU R+4

EHPAD ARRAS R+4

