

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



RÉHABILITATION ET EXTENSION EHPAD DE LONGUÈVE

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	8
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels	9
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	9
2.2	Axonométrie	10
2.3	Niveau Rdc	11
2.4	Niveau R+1	12
2.5	Niveau Toiture	13

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

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

Dénomination : **Réhabilitation et extension**

Surface générale SDO : **5 522,43 m²**

Opération neuve : **Oui et rénovation**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Lots séparés**

Programmiste : **AVENSIA**

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

Architectes : **PADW**

Bureau d'études structure : **OTEIS**

Bureau d'études technique : **OTEIS**

Bureau de contrôle : **ALPES CONTRÔLE**

Coordonnateur Sécurité : **UMAN CONTROL**

Répartition des surfaces neuves et rénovées : **2 333,41 m² de surfaces neuves soit 42,25 % et 3 189,02 m² de surfaces rénovées soit 57,75 % de la SDO.**

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

Nous n'avons pas pu répartir les montants pour le neuf et la rénovation

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste en la création d'un EHPAD à Fleury-les-Aubrais. Cette construction s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation et de l'extension de l'ancienne maison de convalescence du domaine de Longuève. La capacité d'accueil envisagée est de 80 lits, répartis sur deux niveaux et trois ailes distinctes regroupant 4 unités, des locaux administratifs, d'activités et de restauration. L'EHPAD profite d'une situation privilégiée puisqu'il s'inscrit au sein d'un grand parc paysagé et arboré.

1.2.2 L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Les parcelles cadastrales concernées par l'opération sont les suivantes : AX 831, AX 89, AX 12, AX 910, AX 912, AX 452, AX 784, AX 785, AX 63, AX 64, AX 82, AX 84, AX 778, AX 812, AX814, AX904, AX 906, AX 908.

Le terrain d'emprise du projet présente une surface d'emprise totale de 16 108 m² avec le parc. La surface de la parcelle de l'EHPAD s'élève à 10 932m²

L'actuel bâtiment se situe au 10 rue de la Glazière et s'implante uniquement sur la parcelle AX 831. Le site est également accessible par la rue des Fossés au niveau de l'entrée du pôle urbain et du pôle de santé. Il s'ouvre sur un grand parc arboré aux qualités paysagère notables. Des zones pavillonnaires se développent au nord, nord-ouest et au sud. Une aire de stationnement est actuellement présente au niveau de la rue de la Glazière.

Le terrain présente une topographie relativement plane qui ne contraint pas l'implantation des extensions.

1.2.3 LES PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT.

Le projet allie restructuration de l'existant, démolition partielle d'une partie du bâtiment et construction neuve.

La démolition concerne la partie logistique actuelle situé au Nord de la parcelle. Elle est indispensable pour y implanter la nouvelle cuisine de l'EHPAD qui ne peut s'implanter dans les contraintes de l'existant.

Les ailes de logements existantes ainsi que la partie centrale du bâtiment sera intégralement curée et rénovée.

L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;

Les extensions s'implantent :

- au Sud pour créer une nouvelle maisonnée en R+1 avec une capacité de 16 lits, à cheval entre les parcelles AX 831 et AX 912.
- au Nord (au niveau de la démolition principale) pour créer la nouvelle cuisine et blanchisserie en lien avec l'accès logistique avec un léger débord sur la parcelle AX 785.
- en dent creuse à l'Ouest entre les deux ailes existantes pour créer des espaces communs à la croisée des flux intérieurs compris dans la parcelle AX 831.

La morphologie de l'extension principale Sud forme une boucle avec le volume existant, créant ainsi un patio intérieur apportant lumière et fluidité. Le volume de la nouvelle entrée est couronné par un bandeau bardé bois. Celui-ci forme un auvent de protection et il est support de la signalétique de l'EHPAD.

Le bâtiment actuel se développe sur deux niveaux : RDC et R+1. Le gabarit des extensions respectera l'altimétrie actuelle afin de se raccrocher aux niveaux existants dans un souci d'accessibilité et d'intégration au site arboré.

Le rez-de-chaussée regroupe :

- 40 chambres avec salle de bain privative
- 2 salles à manger
- 3 salons TV
- un centre bien-être
- une salle d'animation
- une salle d'eau collective
- la cuisine
- la blanchisserie
- les vestiaires du personnel
- des bureaux administratifs
- le pôle PASA
- des pièces d'entretien et de stockage
- un tiers-lieu avec activités de type L

Le R+1 comprend :

- 40 chambres avec salle de bain privative
- 2 salles à manger dont une ouverte sur une terrasse
- 3 salons TV
- des locaux de soins
- une salle d'eau collective
- des bureaux médicaux
- des pièces d'entretien et de stockage / archives
- la salle de pause du personnel

Les édifices techniques sont regroupés sur la terrasse du R+1 au-dessus de l'espace de cuisine. Pour des raisons acoustiques, ces édicules seront intégrés derrière un écran acoustique métallique double ventelle. Cet écran s'implante dans la continuité des clairies ardoises existants.

Emprise au sol du bâtiment (existant + extension) : 3 574m²

Surface de pleine terre : 4 484m²

Emprise de la parcelle de l'EHPAD : 10 932m²

Emprise du parc (hors projet) : 4 481m²

Emprise parcelle cédée (AX 12 et AX 13) : 572m²

1.2.4 LES MATERIAUX ET LES COULEURS DES CONSTRUCTION.

Aujourd'hui le bâtiment se déploie en étoile, cultivant l'écriture d'une « maison bourgeoise » au sein d'un écrin de verdure. Nous souhaitons conserver cet esprit « manoir » en proposant la rénovation énergétique du bâtiment par une isolation intérieure des façades et rampants. En effet, les modénatures présentes en façades et les frontons couronnant certains percements seront conservés afin de valoriser le patrimoine existant de ce lieu de soins. Les façades subiront donc un ravalement général et le changement des menuiseries dans le respect des percements existants, afin de préserver les qualités architecturales de l'ouvrage.

A contrario, l'architecture des extensions développe une image résolument contemporaine, offrant un jeu de contraste intéressant permettant de transformer le site tout en restant familier et rassurant. Chaque façade s'adressera ainsi à son environnement, qualifiant l'espace sur lequel elle s'ouvre, et valorisant la lecture du bâtiment dans son ensemble pour une silhouette accueillante et appropriable.

Le revêtement de façade de l'extension Sud sera du bardage bois type douglas avec application d'un saturateur pré-grisé. Ce bardage vertical sera décliné en deux largeurs différentes soulignant ainsi la base du volume et la partie haute de la construction.

En partie basse la largeur des lames sera de type largo bois large alors qu'en partie haute, les lames seront plus fines à l'image du bardage vibrato.

Le revêtement des façades des extensions à l'entrée du site sera en finition enduit coloris « lin » afin de créer une cohérence entre les différents volumes d'extension et le coloris du bardage bois.

Les façades actuelles profiteront d'un ravalement total : ravalement + peinture. La couleur de l'enduit sera blanche pour redonner de l'éclat à cet existant.

Les menuiseries seront toutes déposées et remplacées par des menuiseries PVC blanches afin de laisser une bonne lecture des modénatures et des claires ardoises.

1.2.5 LES MATERIAUX ET LES COULEURS DES CONSTRUCTION.

L'entrée actuelle du bâtiment se situe au Sud de la parcelle, 10 rue de la Glazière.

La nouvelle entrée de l'EHPAD s'effectuera plus au Nord de la parcelle. C'est pourquoi l'accès se fera par la rue des Fossés au niveau de l'entrée du pôle urbain et de la maison de santé, pour le personnel et les visiteurs.

Depuis la rue, un cheminement piéton sécurisé et matérialisé au sol longe la voirie d'accès jusqu'au hall d'entrée.

L'accès logistique s'effectuera également par la rue des Fossés, mais au niveau de la parcelle AX 452, plus au Nord.

29 places de parking (15+14) dont 1 PMR seront disponibles pour le stationnement du personnel et des visiteurs. Ces places s'inscrivent au niveau de l'emprise existante des stationnements dans l'allée Nord de la parcelle.

7 places visiteurs dont 1 PMR et 1 dépose-minute, proches du parvis d'entrée, feront partie de l'aménagement paysager / VRD du projet.

9 places réservées au personnel seront situées autour de la cour logistique.

Le projet totalisera 45 places de parking.

Des stationnements vélo couverts destinés au public et au personnel seront implantés en face de l'entrée. Il est prévu un abri de 12 vélos pour les visiteurs et un local clos et couvert de 12 vélos également pour le personnel.

Les ordures ménagères sont stockées dans les locaux prévus à cet effet dans la partie logistique du bâtiment. Pour la collecte des ordures, un local est prévu à l'entrée de la cour logistique, adjacent à la rue des Fossés (au niveau de la parcelle AX 452).

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- PASA
- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et 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

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



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

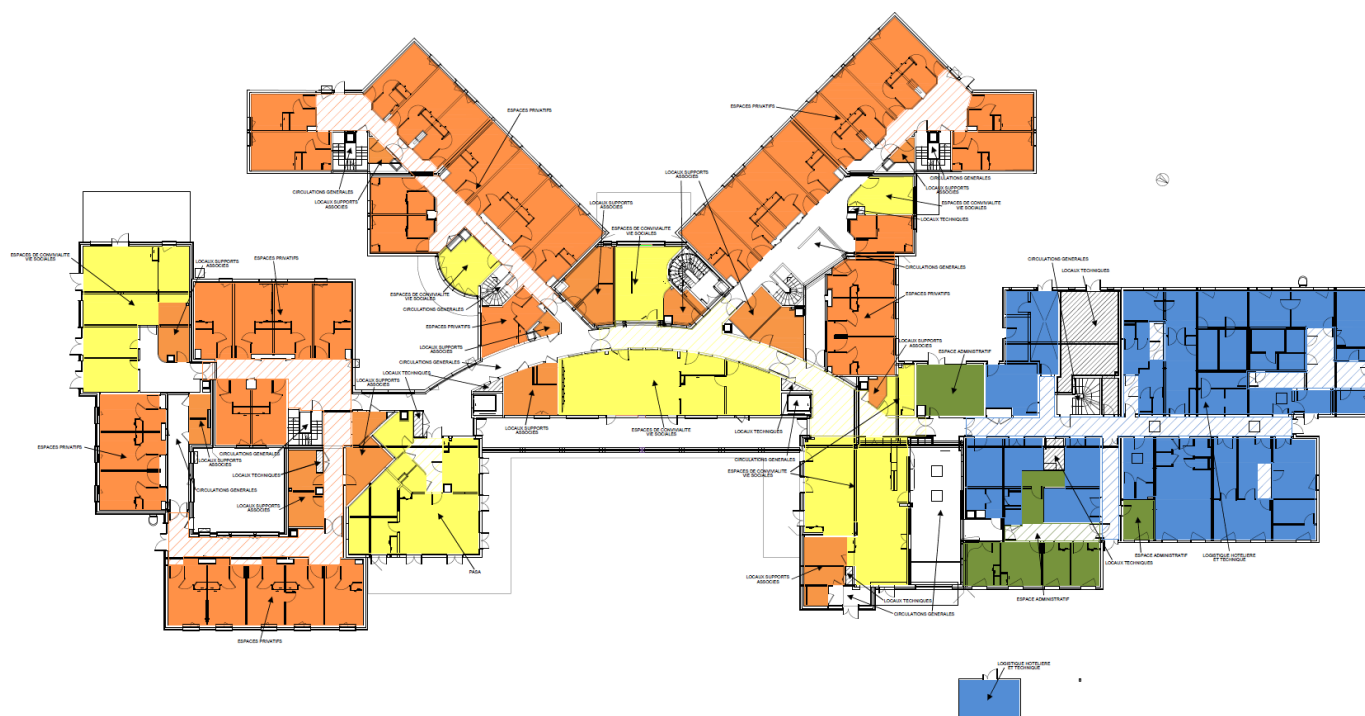
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD DE LONGUÈVE



2.3 NIVEAU RDC

EHPAD DE LONGUÈVE
RDC



2.5 NIVEAU TOITURE

EHPAD DE LONGUÈVE
TOITURE

