

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



Reconstruction de l'EHPAD des Cars

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	11
2.5	Niveau Combles	12

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD DES CARS**

Dénomination : **Reconstruction**

Surface générale SDO : **6 089,81 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Oui**

Mode de dévolution : **Lots-Séparés**

Programmiste : **SOCOFIT**

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

Architectes : **DPA Architectes**

Bureau d'études structure : **Arquantes**

Bureau d'études technique : **Argetec**

Bureau de contrôle : **Apave**

Coordonnateur Sécurité : **Duboc**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU SITE DE CONSTRUCTION, DE SES ACCES ET DE SES ABORDS.

Le projet prévoit la construction d'un nouvel EHPAD de 80 lits sur une réserve foncière attenante à l'établissement existant. Après la mise en service du nouveau bâtiment, les constructions actuelles feront l'objet d'une déconstruction partielle ou d'une réaffectation.

La zone de construction retenue se situe au sud de la parcelle cadastrée AN1151, sur une surface d'environ 10 000 m², identifiée par la Mutualité Française Limousine comme l'emplacement le plus adapté.

L'organisation des accès distingue clairement les flux :

- L'accès principal du public reprendra le tracé actuel de la voie logistique longeant le bassin en limite nord-ouest du site avant de traverser le parc.
- L'accès logistique et du personnel sera positionné au sud-est, depuis la rue du Poète.
- L'actuel accès sud, situé sous le mur de soutènement de la cour de l'école, sera transformé en allée paysagère à usage mixte, principalement dédiée aux résidents et à leurs familles.

Le futur EHPAD Michel Marquet s'inscrit dans un site patrimonial remarquable, à proximité des jardins et édifices classés liés aux vestiges de l'ancien Château des Cars. Dans ce contexte, le parc existant et ses arbres séculaires seront préservés et valorisés dans le cadre du projet.

1.2.2 PRESENTATION ET ORGANISATION DU PROJET

Intégration urbaine

Le projet s'établit dans la partie non arborée de la parcelle dédiée à l'opération. Il s'agit d'une prairie présentant une déclivité moyenne orientée Est/Ouest.

Le site historique et patrimonial des Cars se caractérise par une organisation en terrasses et gradins s'étageant des ruines de l'ancien château médiéval jusqu'au « Bassin » qui conclut, côté Ouest, les jardins du XVIII^e siècle.

Le projet proposé adopte cette morphologie afin de s'inscrire dans la continuité de la topographie existante. La cour de l'école communale constitue ainsi le plateau supérieur du gradinage qui, par paliers successifs, accompagne la pente naturelle du terrain pour aboutir, en partie basse, aux jardins de l'EHPAD.

Ces espaces d'agrément et de promenade organisent la partie Ouest du site en mutualisant leurs allées et parcours avec ceux du parc existant.

Surélevée sur le socle végétalisé de son « jardin clos », la façade Ouest et ses terrasses sécurisées, ouvertes sur le grand paysage, viennent conclure la composition architecturale en assurant la transition entre les constructions et les espaces paysagers. Le projet affirme ainsi une approche architecturale et urbaine contextuelle, respectueuse de l'histoire et de l'identité du site.

Organisation fonctionnelle

La configuration du foncier disponible et les exigences du programme ont conduit à implanter l'établissement sur deux niveaux superposés. Le principe d'un rez-de-chaussée haut (N+1) et d'un rez-de-chaussée bas (N0) s'est imposé naturellement au regard de la topographie du site et de la gestion des accès et des flux.

L'accès principal des visiteurs s'effectue côté parc, en connexion directe avec le centre-bourg. Les visiteurs accèdent à un vaste parvis qui constituera à terme une place d'accueil et de stationnement, intégrant l'emprise des bâtiments déconstruits après le transfert des résidents dans le nouveau bâtiment. Cet espace formera également un lien avec la future résidence autonomie susceptible d'être aménagée dans le bâtiment de l'ancien château conservé et restructuré.

L'accueil du nouvel EHPAD se situe au niveau de cette place centrale, correspondant au rez-de-chaussée bas de l'établissement (N0). À ce même niveau, mais à l'opposé des accès visiteurs, sont implantés les accès logistiques et la desserte technique, accessibles directement depuis la rue du Poète. Cette organisation permet de séparer clairement les flux tout en préservant le caractère paysager et résidentiel du site.

Le stationnement du personnel et l'aire de service sont regroupés et mutualisés, limitant l'impact des surfaces de voirie nécessaires aux 40 places de service prévues.

Le rez-de-chaussée bas regroupe les fonctions d'accueil et d'animation, les pôles administratifs et de soins, les locaux du personnel ainsi que les services généraux. Les unités A et B, implantées en rez-de-parc en partie basse du terrain, complètent ce niveau avec 26 chambres et des espaces de vie collective ouverts de plain-pied sur les espaces extérieurs sécurisés.

Au niveau supérieur, correspondant au rez-de-chaussée haut (N+1), se développent les unités C et D à l'Est et E et F à l'Ouest. Ce niveau d'hébergement s'organise autour d'un salon central situé dans l'axe du hall, desservi par deux ascenseurs et un escalier. Une salle d'activité physique complète cet étage et participe à l'animation de ce niveau d'hébergement.

1.2.3 TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLOTURES, VEGETATION ET AMENAGEMENTS SITUÉS EN LIMITE DE TERRAIN.

Volumétrie

Pensé comme une extension du bourg des Cars, le nouvel EHPAD reprend la typologie vernaculaire du tissu bâti environnant. La construction se compose de huit volumes distincts, identifiables comme des « maisonnées », permettant de retrouver une échelle proche de celle du village.

Les toitures en tuiles favorisent l'intégration du bâtiment dans le paysage et assurent une continuité visuelle avec les constructions existantes. L'écriture architecturale des soubassements, volontairement sobre et épurée, apporte une dimension contemporaine à l'ensemble.

Traitement des constructions

Le projet répond aux exigences de la réglementation thermique RT 2012. Le bâtiment adopte une structure en ossature poteaux-poutres béton, permettant un traitement différencié des façades entre le rez-de-chaussée et l'étage.

Le socle du rez-de-chaussée est traité en maçonnerie avec une vêtiture bois de type fausse claire-voie, apportant une tonalité chaleureuse et renforçant le lien avec le caractère naturel et arboré du site.

Les façades de l'étage sont constituées de maçonneries revêtues d'un enduit hydraulique taloché fin.

Les toitures, en tuiles romanes/canal type Galléane 12 Monier rouge, présentent une pente d'environ 60 % et une teinte ocre rouge foncé en cohérence avec les couvertures environnantes. Les huit volumes à deux versants sont unifiés par une toiture terrasse partiellement végétalisée, facilitant l'accès de maintenance aux installations techniques situées en combles. Les émergences techniques sont limitées et traitées en teinte sombre (RAL 7022 ou noir) afin de réduire leur impact visuel.

Les menuiseries des chambres et des locaux administratifs ou de service sont prévues en PVC laqué ou plaxé gris clair. Les baies des espaces communs extérieurs et les portes d'accès aux circulations seront réalisées en aluminium laqué, tandis que les portes de service seront en métal laqué.

1.2.4 MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS.

Matériaux et coloris du bâtiment et accompagnements divers

Le rez-de-chaussée est traité avec une vêtiture bois en bardage vertical de type faux claire-voie en Douglas, traité à cœur incolore, associée à des enduits talochés fins dont les teintes sont sélectionnées dans le nuancier départemental.

Les façades du R+1 sont réalisées en enduit taloché fin, dans une teinte également issue du nuancier départemental.

Les garde-corps sont constitués de barreaudages métalliques verticaux de teinte RAL 7012 ou similaire (gris moyen).

Les menuiseries des façades sont en PVC avec vitrage clair 4/16/4 Argon à traitement thermique, de teinte RAL 7047. Les portes d'accès, ainsi que celles des locaux techniques et annexes, sont réalisées en aluminium de teinte RAL 7012 ou similaire gris moyen.

La serrurerie (fermetures des locaux techniques et annexes, barreaudages, structures métalliques, brise-vues en toiture terrasse et protections d'équipements techniques) est également traitée en teinte RAL 7012 ou similaire gris moyen.

1.2.5 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le choix des végétaux repose sur une palette variée d'essences locales, adaptées au sol et au climat de la commune des Cars. Les plantations ont été sélectionnées pour leurs faibles besoins en eau et en entretien, ainsi que pour la diversité de leurs floraisons et de leurs feuillages. Les espèces retenues sont non toxiques et non allergènes, afin de répondre aux exigences d'un lieu de soin.

La composition paysagère vise à compléter et renforcer le parc arboré existant tout en maintenant une cohérence avec le paysage de la commune. Les plantations assurent plusieurs fonctions : dissimulation des infrastructures techniques, création de masques visuels entre les résidents et l'espace public, production de zones ombragées favorables au repos, développement de la biodiversité grâce aux floraisons mellifères et création de ressources comestibles pouvant être utilisées dans le cadre d'activités thérapeutiques.

Les pelouses et plantations feront l'objet d'une gestion différenciée afin de limiter l'entretien tout en favorisant la biodiversité et la qualité paysagère du site.

Les accès seront sécurisés par des clôtures et portails réalisés en ganivelles de châtaignier. Ce dispositif, utilisant un matériau local, s'intègre au paysage agricole tout en garantissant la sécurité des résidents (hauteur 1,70 m) et en conservant un effet de transparence sur le grand paysage.

Les matériaux des aménagements extérieurs seront limités au béton lissé gris pour les accès au bâtiment, à l'enrobé noir pour les circulations de véhicules et aux castines ou enrobés beiges pour les cheminements piétons. Ces choix visent à assurer un équilibre entre les exigences d'usage (circulation, accessibilité, perméabilité) et l'intégration paysagère du projet.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

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 Combles :

- Circulations générales
- Locaux techniques

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

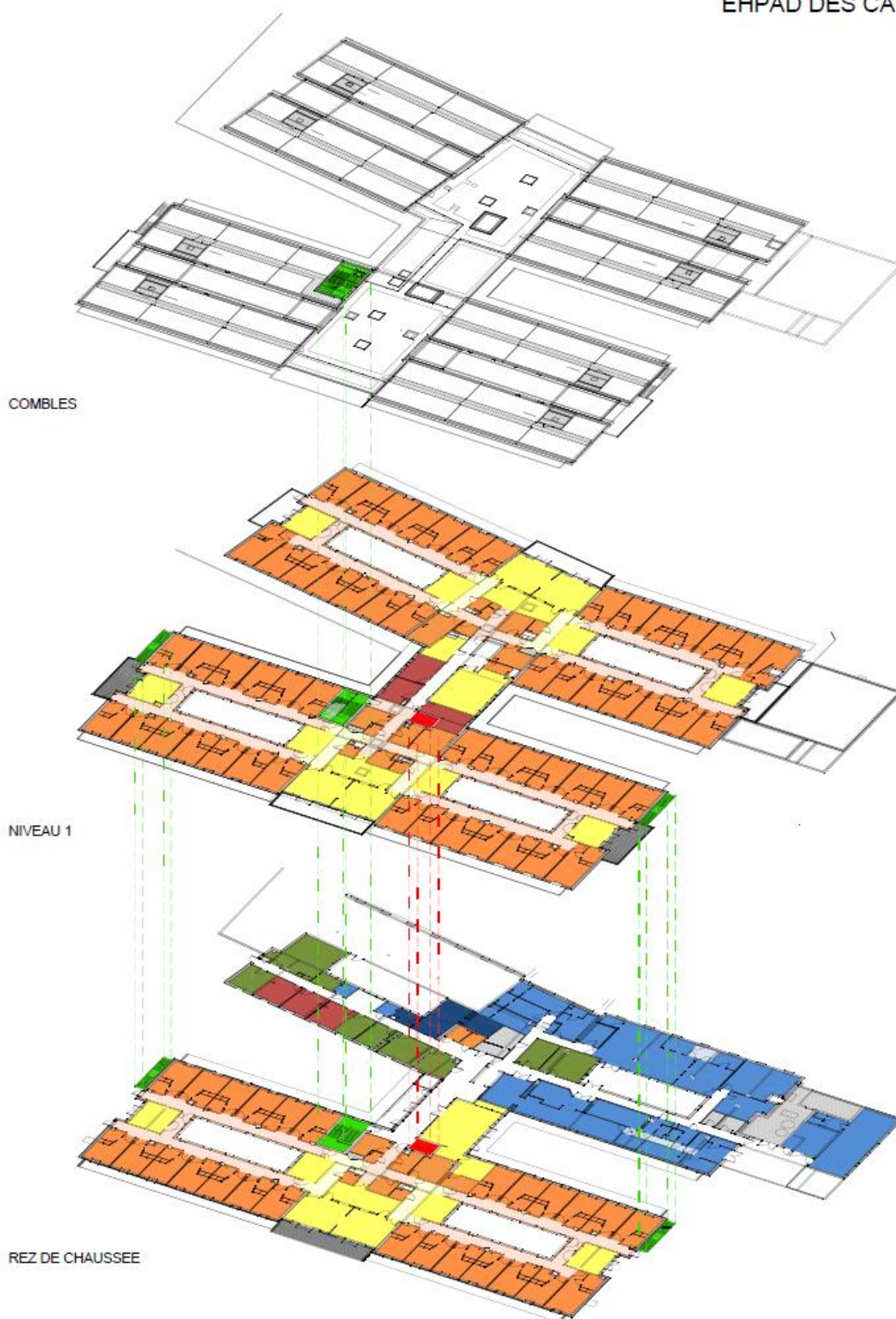
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

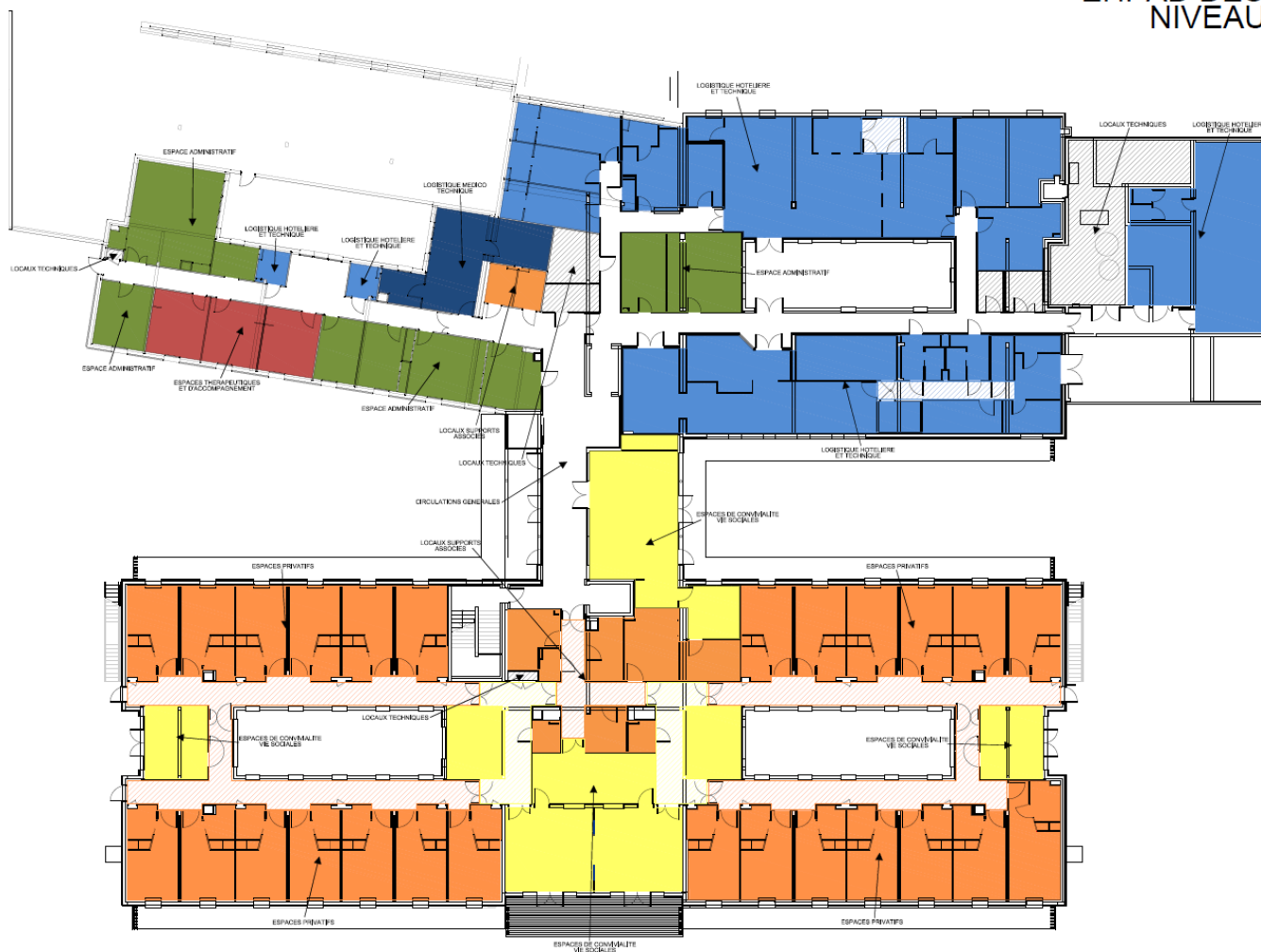
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD DES CARS



2.3 NIVEAU RDC

EHPAD DES CARS NIVEAU 0



2.4 NIVEAU R+1

EHPAD DES CARS NIVEAU 1



2.5 NIVEAU COMBLES

EHPAD DES CARS COMBLES

