

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



EXTENSION EHPAD L'OUSTAL D'EN THIBAUD

Etablissement médico-Social

Avril 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

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : EHPAS L'OUSTAL D'EN THIBAUD

Dénomination : Construction d'une extension

Surface générale SDO : 1 316,69 m²

Opération neuve : Oui et rénovation

Phasage : Oui 2 phases

Mode de dévolution : Lots séparés

Programmiste : **SEM THEMELIA**

AMO / Conducteur d'opération : **CABINET ARCHITECTES BRUNERIE**

Architectes : **CABINET ARCHITECTES BRUNERIE**

Bureau d'études structure : **BRUNERIE, ECOVITALIS**

Bureau d'études technique : **ECOVITALIS**

Bureau de contrôle : **APAVE**

Coordonnateur Sécurité : **APAVE**

Répartition des surfaces neuves et rénovées : **985,27 m² de surfaces neuves soit 74,83 % et 331,42 m² de surfaces rénovées soit 25,17 % 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, Circulations générales, Locaux techniques.

Le montant pour la rénovation est de 1 495 966,28 €, le montant pour le neuf est de 2 664 869,72 €

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 ÉTAT INITIAL ET PERMIS DE CONSTRUIRE

Le site de la maison de retraite est implanté sur un terrain situé au 7 de l'avenue Dunoyer de Ségonzac à Labruguière.

Le projet s'inscrit sur les parcelles section AI commune de Labruguière n°54, 56, 57, 58, 271, 272, 273, 308, 474, 492, 498, 499, 500, 501, 505 et 506. Le terrain du projet représente en totalité 25 022 m².

Le terrain est desservi par l'avenue d'En Thibaud au Nord et par l'avenue Dunoyer de Ségonzac à l'Ouest. Il se situe en entrée Sud de la ville. La mairie de Labruguière envisage de mettre en valeur cette entrée de ville en aménagement un espace piétonnier améliorant ainsi la liaison entre la maison de retraite et le centre-ville et le jardin du bicentenaire.

Le quartier est de type résidentiel avec maisons en bande, pavillons et quelques équipements publics tel que la gendarmerie, une crèche, ou un collège.

Le site fait partie de la zone urbaine U2 du PLU.

La maison de retraite accueille 137 résidents dont une zone Alzheimer de 24 lits, une salle à manger avec sa cuisine, une lingerie, des locaux administratifs et paramédical ainsi qu'une pharmacie. Elle dispose également de jardins pour les résidents.

Les bâtiments existants sont en simple rez-de-chaussée ou R+1. De volumes simples, leurs toitures sont en double pente ou en toiture terrasse.

Le terrain propose des parkings pour un total de 89 places répartis sur plusieurs zones. Le parking principal à l'entrée Nord dispose de 56 places de stationnement dont 2 places pour recharge électrique et 3 places PMR. 33 places dont 1 PMR et 2 places pour recharge électrique réparties sur le terrain complètent le stationnement.

Le présent permis de construire a pour objet l'extension de la maison de retraite (bâtiment PASA) en liaison avec l'EHPAD (bâtiment B). La SEM THEMELIA, représentée par Valérie LAUMOND agissant au nom et pour le compte de l'association L'Oustal d'En Thibaud, prévoit :

- en extension au RDC la création d'un pôle paramédical (salle psychomoteur, salle ergothérapie, salle Snoezelen), d'un salon de coiffure ouvert au public, d'un PASA (Pôle d'Activités et de Soins Adaptés) destiné à l'accueil des résidents atteints d'une maladie neuro-dégénérative durant la journée et d'un Accueil de jour permettant une prise en charge en journée des personnes âgées résidant à domicile
- en extension au R+1 la création de 12 chambres par dédoublement et transfert de chambres existantes, création d'un salon de proximité et d'un local technique. (Absence d'augmentation de la capacité d'accueil de résidents)
- suppression du local archives en RDC et d'1 chambre en R+1 pour création de la liaison entre le bâtiment existant et l'extension
- la mise en conformité du désenfumage mécanique des circulations horizontales du bâtiment H « Les Mimosas » en RDC et R+1
- la mise en conformité du désenfumage de l'accueil du bâtiment A

- en RDC, le transfert de 2 chambres simples et d'1 chambre double pour libérer une salle de repos pour le personnel, des archives, un bureau psychologue.
- en RDC, équipement en DAI des 4 bureaux, de la salle de réunion, de la salle à manger du personnel, des vestiaires des bâtiment A et G.

1.2.2 PRESENTATION DU PROJET

L'EHPAD prévoit l'extension de la maison de retraite dans la partie Nord du terrain. Figure de proue, le projet a pour ambition de renforcer le lien avec la ville ou plutôt de ramener la ville au coeur de la vie des résidents.

Le projet s'installe. Un cheminement piéton en continuité du futur chemin piéton public et en connexion avec le parking d'entrée se poursuit en passage couvert le long de l'extension et mène vers l'entrée de la maison de retraite. Le rez-de chaussée héberge dans sa partie Nord l'Accueil de jour destiné à recevoir en journée des personnes âgées résidents à leur domicile. Traité comme une deuxième maison, l'Accueil de jour dispose de sa propre porte d'entrée qui débouche dans une entrée/vestibule où on dépose son sac et son manteau et qui dessert la salle d'activité et usages connexes. Côté ouest, l'espace s'ouvre vers un jardin intérieur clôturé pour profiter des beaux jours et des activités en extérieur. Un auvent le long de la façade Ouest permet protection solaire en été et abri face aux intempéries de l'hiver.

Le traitement des auvents en corniche périphérique de coloris blanc cassé permet de conserver une échelle à hauteur d'homme et de marquer par un jeu d'arche l'entrée à l'Accueil de jour. Le RDC est traité en bardage métallique nervuré vertical coloris gris sombre ; les poteaux support des auvents de la même couleur grise allègent le bâtiment et surligne l'horizontale blanche de la corniche. Le long de la promenade Est, la façade est ponctuée de menuiseries alu verticales permettant d'apporter lumière naturelle au dégagement intérieur et de créer des percées visuelles entre intérieur/extérieur.

Le rez-de-chaussée propose également un salon de coiffure ouvert aux résidents et aux personnes extérieures à la maison de retraite permettant échanges et relations. De plus, celui-ci accueille aussi un PASA et un pôle paramédical. Le PASA dispose d'un jardin commun avec le pôle Alzheimer permettant des activités communes au gré des envies et des animations.

L'étage, en bardage métal lisse vertical coloris blanc cassé, dispose de 12 chambres (transfert ou dédoublement de chambres existantes), d'un local technique et d'un salon de proximité en liaison avec une terrasse extérieure en façade Nord. Les menuiseries du R+1 seront en alu coloris blanc cassé et volet roulant coloris blanc cassé. Un escalier extérieur permet la sortie de secours de l'étage ; celui-ci est positionné discrètement derrière la corniche et un alignement de barrotins métalliques verticaux coloris gris sombre.

Le bâtiment projet de forme rectangulaire s'organise donc perpendiculairement au bâtiment existant d'entrée et parallèlement au bâtiment Alzheimer. La voie pour les véhicules est dévoyée en conséquence et permet la création d'un espace vert, tampon entre l'extension et la voie, qui sera planté de végétation basse ou arbustes de type viorne, églantier, seringat, cornouiller. Ce réaménagement permet également de dégager une « Place du village » destinée à devenir un véritable lieu de vie et d'animation pour les résidents et d'échanges sur l'extérieur.

Dans le cadre du projet, 8 arbres existants sont à arracher. 8 arbres seront plantés en alignement de la nouvelle voie et dans le jardin de l'accueil de jour ; ils seront de type érable champêtre ou chêne. De plus, 2 arbres seront plantés dans le cadre de la création de places de stationnement. La plantation d'arbustes accompagnera l'ensemble.

La clôture existante en limite de propriété est conservée. Une clôture grillagée d'1.20m environ enserrera les jardins du PASA et de l'Accueil de jour.

La toiture du projet sera en toiture terrasse avec des panneaux photovoltaïques. La toiture des auvents sera de type bac acier avec étanchéité de pente 3.1%.

Les panneaux photovoltaïques permettront une autoconsommation par la maison de retraite de l'énergie produite.

L'accès principal par l'avenue d'En Thibaud est conservé. Pas de modification sur l'avenue Dunoyer de Ségonzac.

Emprise au sol

Le PLU impose une emprise au sol n'excédant pas plus de 65 % du terrain soit $25\,022 \times 65/100 = 16\,264 \text{ m}^2$. Dans notre cas, l'emprise au sol représente 5975 m^2 soit moins de 25 % de la surface du terrain et respecte ainsi la réglementation du PLU.

Hauteur des constructions

Le PLU impose une hauteur maximale des constructions à +10 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit.

Le niveau RDC étant à 203.09 NGF, le niveau égout étant à 209.10 NGF, le point bas du terrain naturel étant à 202.77 NGF soit +6.33 entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit, la hauteur du bâtiment respecte donc la réglementation du PLU.

Stationnement

Le terrain dispose actuellement de 89 places de stationnement dont 4 places équipées pour recharge électrique et 4 places PMR.

Le PLU impose 1 place par tranche de 80 m^2 de surface de plancher pour les constructions destinées à l'habitation (destination qui se rapproche le plus de la sous-destination Hébergement).

Réglementaire :

Existant $6513/80 = 82$ places

Projet $953/80 = 12$ places

Soit un minimum de 94 places

Dans le cadre du projet, il est créé 5 places de stationnement soit un total de 94 places respectant ainsi la réglementation. 4 places de stationnement sont équipées de bornes de recharge. 4 places sont aux normes PMR.

Le PLU imposant 1 arbre pour 4 emplacements, le projet propose la plantation de 2 arbres. Leur positionnement permettra d'ombrager les places.

Dans le cadre de la Loi d'Orientation des Mobilités, le coût des travaux ne dépassant pas 20% de la valeur du bâtiment hors coût du terrain, les places de stationnement ne sont pas soumises aux obligations en termes de pré-équipement. Voir annexe en fin de notice.

De plus 1 emplacement en arrêt minute est créé ; celui-ci est réservé aux ambulances au plus près de l'entrée de la maison de retraite.

Raccordement aux réseaux

Le raccordement aux réseaux publics reste existant inchangé. L'extension est raccordée aux réseaux existants en interne du terrain de la maison de retraite. Pas de plan de réseaux à fournir.

Collecte des déchets

Le ramassage des déchets/ordures ménagères est géré par des services privés. Pas de ramassage public.

Démolition

Dans le cadre du projet, un kiosque dans le jardin Alzheimer est démoli pour libérer les jardins communs. Ce kiosque ne constitue pas de surface de plancher et représente 18 m² d'emprise au sol.

Aménagements prévus pour le terrain

Le terrain, assise du projet, est actuellement le site de la maison de retraite avec ses divers bâtiments, aires de stationnement, espace vert, en liaison avec l'avenue d'En Thibaud.

Dans le cadre du projet, le profil général du terrain, légèrement en pente vers l'avenue d'En Thibaud, est conservé avec une légère adaptation de la liaison piétonne. 8 arbres existants sont arrachés pour faire place au projet. 8 arbres seront plantés. De plus, 2 autres arbres seront plantés dans le cadre de la création de places de stationnement. Ceux-ci seront de type érable champêtre ou chêne. L'aménagement paysagé sera complété d'espace vert entre l'extension et la voie.

Actuellement, le terrain est clôturé en limite de propriété. Cette clôture sera conservée. Les jardins du PASA et de l'Accueil de jour seront clôturés pour délimiter les espaces par une clôture de type clôture rigide d'une hauteur d'environ 1.20m.

L'entrée du site sera requalifiée par le biais d'un aménagement spécifique aux différents flux de circulation : véhicule et piéton, en cohérence avec le futur aménagement d'un cheminement piéton par la commune.

Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages environnants.

Les extensions seront conçues dans le même esprit que les bâtiments existants. L'extension des locaux s'implante en T en continuité du bâtiment existant et respectant l'organisation déjà existante sur le site.

De volume simple et s'appuyant sur la composition existante, l'extension s'élève en R+1 (+7.01m à l'acrotère) en prolongement de l'existant auquel il se rattache. Son organisation, à la fois fonctionnelle et contextuelle, présente une façade d'accueil qui permet d'accéder à l'Accueil de jour et accompagner le piéton.

Le dévoiement de la voie permet une gestion des flux différenciée et organisée.

La volume de l'extension s'intègre dans la silhouette des constructions existantes, en continuité des volumes existants. Les matériaux et coloris de l'extension permettent d'apporter modernité à l'établissement.

De par sa volumétrie, ses matériaux et son organisation, l'extension s'intègre harmonieusement dans le paysage du site en continuité du site actuel.

Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

En limite Ouest de terrain, se développe une clôture grillagée rigide coloris gris accompagnée ponctuellement de haies vives.

1.2.3 MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Le bardage de l'extension, sera de type bardage métallique vertical nervuré de couleur gris sombre en RDC et bardage métallique lisse de couleur blanc cassé en R+1. Ce jeu de contraste permet de fondre le RDC dans le paysage et d'alléger l'étage. La connexion entre l'existant et l'extension sera traitée en bardage vertical nervuré de couleur gris sombre.

Les menuiseries sont en alu de coloris blanc cassé en R+1 et de coloris gris sombre en RDC et dans le volume de connexion.

Les clôtures des jardins d'une hauteur de 1.2m environ seront de type clôture rigide grillagée coloris Gris.

Les toitures seront de type toiture terrasse avec panneaux photovoltaïques et pour les auvents de type bac acier avec étanchéité.

1.2.4 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres dégagés par le projet entre la voie et l'extension seront enherbés et plantés d'arbustes et de végétation basse.

Les espaces verts existants largement plantés et végétalisés sont préservés.

En complément des arbres existants et pour pallier aux 8 arbres arrachés, 10 arbres de hautes tiges seront plantés sur le site. D'essences type chêne ou érable champêtre, ces plantations amélioreront l'existant en diversité de couleur et de forme.

Les diverses essences de plantations seront d'essence locale.

Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

L'accès principal au site, avenue d'En Thibaud, est conservé identique à l'existant

Les aires de stationnement pour les véhicules sont conservées. Une place en dépose minute pour ambulance est créée au plus près de l'entrée. Des cheminements piétons permettent de sécuriser les déplacements du personnel et visiteur. 5 places de stationnement sont créées pour un total de 94 places.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc :

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

Niveau R+1 :

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

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

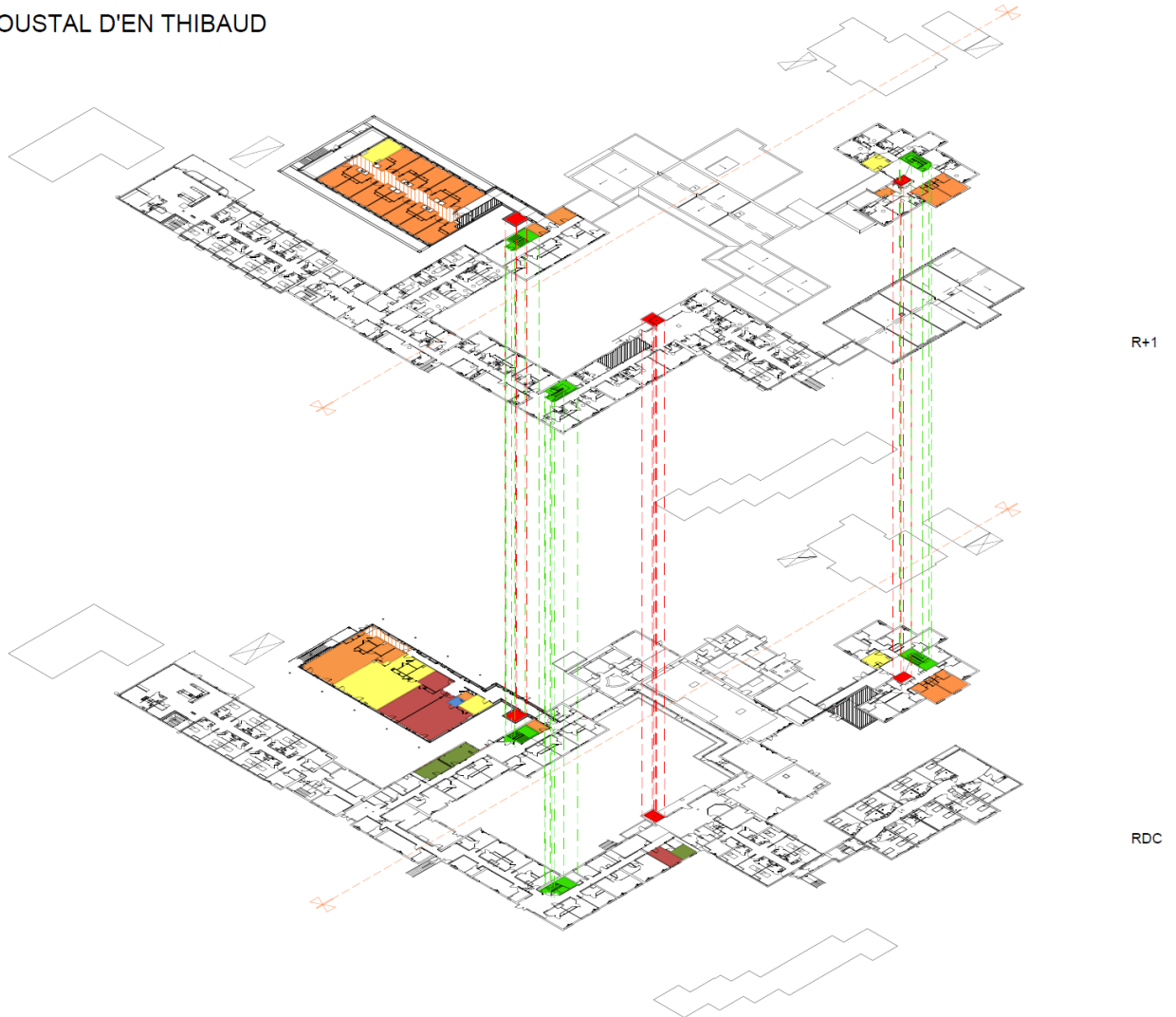
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

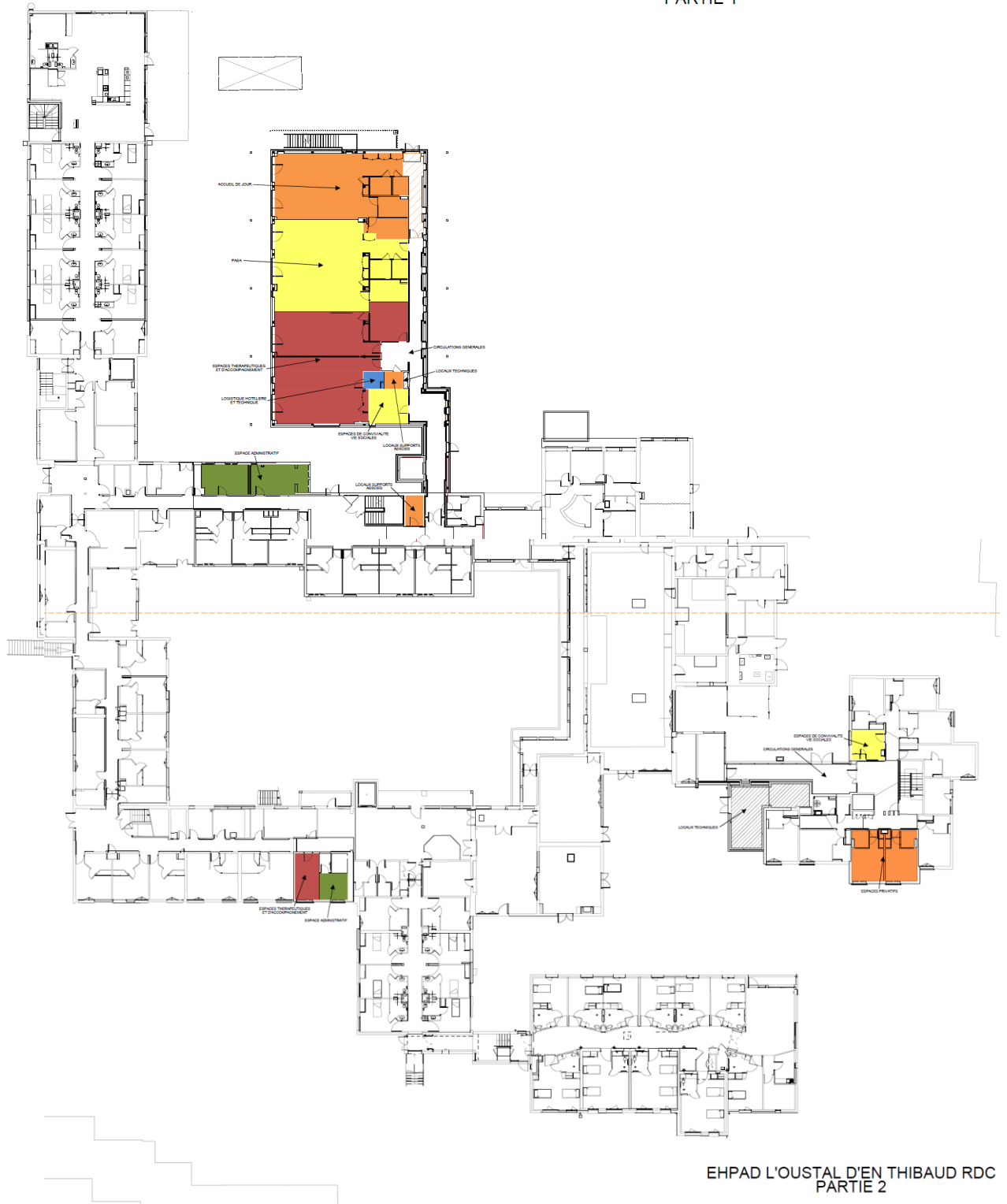
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD L'OUSTAL D'EN THIBAUD



2.3 NIVEAU RDC

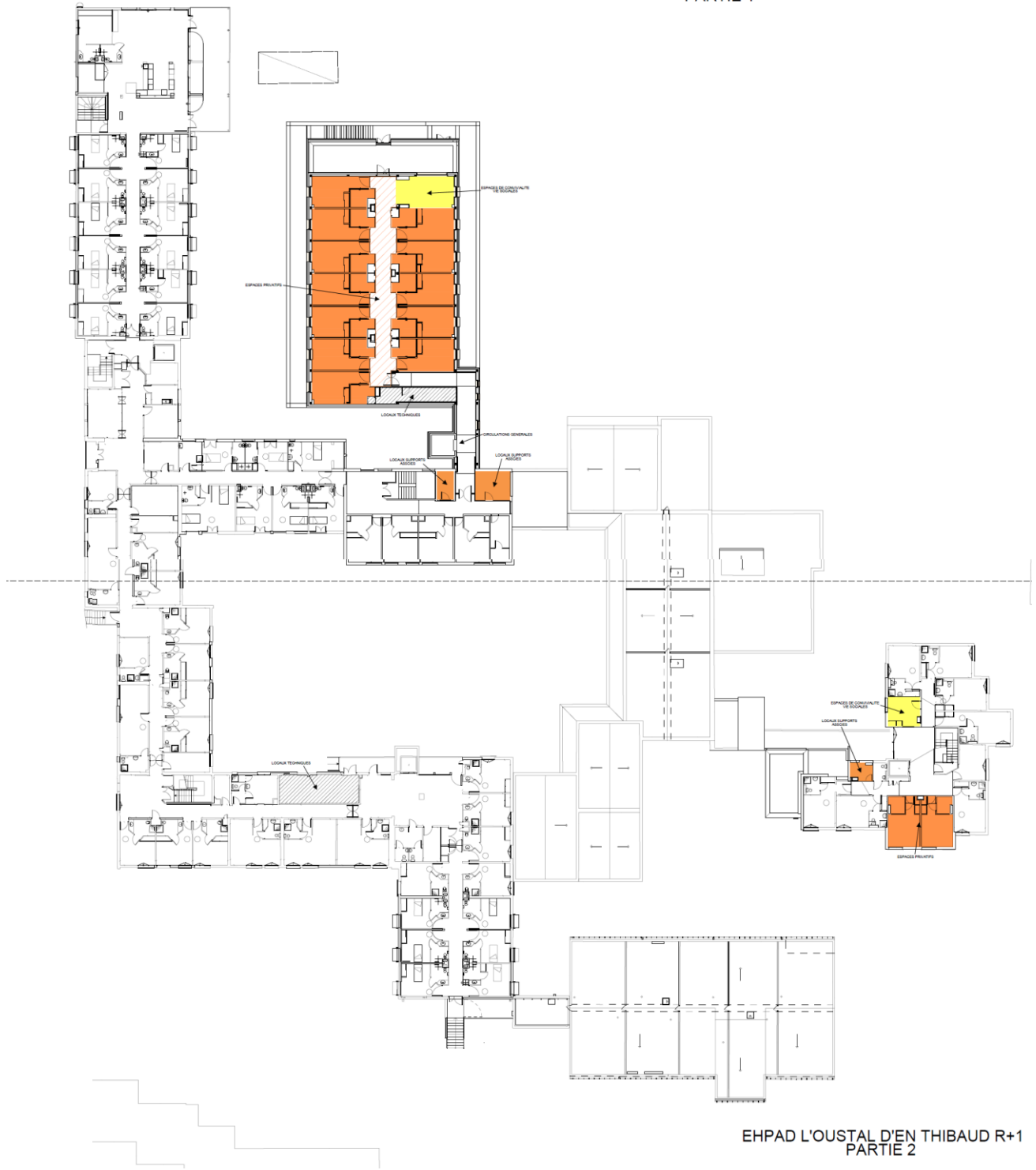
EHPAD L'OUSTAL D'EN THIBAUD RDC
PARTIE 1



EHPAD L'OUSTAL D'EN THIBAUD RDC
PARTIE 2

2.4 NIVEAU R+1

EHPAD L'OUSTAL D'EN THIBAUD R+1
PARTIE 1



EHPAD L'OUSTAL D'EN THIBAUD R+1
PARTIE 2