

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



RECONSTRUCTION EHPAD LES HORIZONS

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.....	7
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	8
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	8
2.2	Axonométrie	9
2.3	Niveau R-1	10
2.4	Niveau Rdj	11
2.5	Niveau Rdc	12
2.6	Niveau R+1	13
2.7	Niveau R+2	14

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : EHPAD LES HORIZONS

Dénomination : Reconstruction

Surface générale SDO : 7 637,03 m²

Opération neuve : Oui

Phasage : Oui 2 phases

Mode de dévolution : Lots séparés

Programmiste : **ACOBA**

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

Architectes : **AMELLER DUBOIS ET ASSOCIES ARCHITECTES**

Bureau d'études structure : **SAS EDE INGENIERIE GROUP**

Bureau d'études technique : **SAS EDE INGENIERIE GROUP**

Bureau de contrôle : **SOCOTEC**

Coordonnateur Sécurité : **SOCOTEC**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS.

Le terrain dévolu à la construction de l'EHPAD de 140 lits est localisé sur les parcelles cadastrées suivantes :

- Parcelle n° 000 AB 129
- Parcelle n° 000 ZA 32

Le projet s'implante pour partie en zone U et pour partie en zone A du PLU de la Communauté de Communes du Chanois.

Le site se caractérise par un fort dénivelé faisant face à un paysage vallonné, agricole et arboré. Comprendant en son centre le bâtiment logistique de l'établissement actuel, le terrain occupe une forme en trapèze, amendée par deux parcelles pavillonnaires positionnées le long de la rue de la Demie et de la Grande Rue (Départementale 77) qui s'enfoncent dans le terrain et ne font pas partie de l'opération. La partie Sud-est est actuellement occupée par des bâtiments très divers et peu qualitatifs abritant des services logistiques de l'EHPAD existant, positionnée de l'autre côté de la Départementale. Aires de livraisons et surfaces bitumées de parking bordent ces bâtiments. Quelques arbres et arbustes limitent le côté Ouest du parking. Plus au Nord, le terrain est actuellement en friche. Un mur en pierre fait enceinte du terrain au Sud-est le long de la Départementale.

1.2.2 LE PROJET

En préalable à la construction de l'établissement, l'ensemble des constructions existantes sur le site, aujourd'hui non utilisées, les surfaces bitumées, la végétation seront démolies ou supprimées pour permettre le nouvel aménagement du site. Le poste de transformation existant ainsi que le groupe électrogène existant seront déplacés en partie basse du terrain, à proximité de l'accès du personnel Départementale 77. Le mur d'enceinte en limite Sud-est, de belle facture, sera conservé.

Le nouvel EHPAD comprend deux ailes latérales en L implantées symétriquement en miroir de part et d'autre d'une aile centrale comprenant au rez-de-chaussée l'accueil et au niveau inférieur (rez-de-jardin) les locaux de la logistique. Compte tenu du dénivelé, le bâtiment est étagé dans la pente : la partie Ouest est positionnée un niveau plus bas que celle à l'Est. Le projet, compact et concentré pour réduire les déplacements des résidents comme des personnels, exprime dans son image une notion de maisonnées à l'échelle plus domestique, sensible à un environnement de « village » au cœur de Neurey-lès-la-Demie. Il dispose d'espaces extérieurs de déambulation variés et de jardins agréables. La composition est ainsi sensible à son contexte tout en traduisant fidèlement l'organisation souhaitée et le projet de vie qui l'accompagne.

Le bâtiment s'étagé sur trois niveaux, du rez-de jardin en partie basse aile Ouest jusqu'au premier étage aile Est. Ce mode d'implantation, sensible à la pente du site, présente l'avantage de permettre un accès principal central au niveau intermédiaire, en continuité de l'accès sur la rue de la Demie, de regrouper les unités par paire de part et d'autre de l'entrée tout en optimisant efficacement le dénivelé du terrain naturel.

Faisant face à l'entrée dans la continuité de la dépose minutes et du parking public, orienté vers le village, le hall distribue les espaces communautaires. Latéralement, il conduit aux salles d'animations puis à au pôle de

circulations verticales desservant les unités regroupées par paire sur deux niveaux de chaque côté des espaces communs. Profitant avantageusement de la topographie de la parcelle, la logistique est accessible à l'opposé de l'entrée par la Grande Rue au niveau inférieur, dans la continuité des parkings du personnel. Des jardins distincts prolongent l'ensemble des grands secteurs du programme. Les unités d'hébergement s'organisent sur deux étages en partie basse et haute du site, par ensembles répartis en deux sous-unités de 17 et 18 chambres.

La recherche d'une optimisation maximale du terrain et le choix d'une réponse parfaitement adaptée aux objectifs de l'établissement nous ont conduit à développer les points suivants :

- Le projet traduit simplement les objectifs programmatiques du maître d'ouvrage : unités distinctes, espaces partagés centralisés face à l'entrée.
- Fidèle à la nature du programme et à sa situation dans un site remarquable, l'image du bâtiment ne s'apparente pas au modèle hospitalier. L'équipement se perçoit comme une véritable résidence bien installée dans le site et sa topographie.
- Son vocabulaire architectural se compose de maisonnées afin de diminuer la perception d'un programme dense. Les toits à double pente et l'échelle fractionnée par ensembles pavillonnaires sont bien adaptés au contexte construit et son environnement villageois.
- L'organisation en boucle d'une partie de chaque unité et l'ouverture des espaces communs sur les circulations favorisent la déambulation et réduit les déplacements des personnels.
- La cour logistique, bien dimensionnée et discrète, permet en partie basse les manoeuvres des véhicules de livraisons sans nuisances pour les résidents.

1.2.3 MATERIAUX

Le projet privilégie la tuile plate en toiture qui se retourne verticalement dans la continuité de la pente du toit ainsi qu'un habillage en pierres traditionnelles et des parties en enduit ton pierre, jouant sur le contraste et la complémentarité entre les matières et le rythme des pavillons composant l'équipement. De larges vitrages associés à l'accueil et aux espaces partagés (salle à manger, espace d'animation) permettent de révéler la qualité de vie intérieure du pôle et de les projeter vers les jardins. Ce principe simple enrichit les perceptions des résidents et renforce les repères. Les menuiseries sont en aluminium thermolaqué de teinte gris anthracite. L'aménagement intérieur différencie les côtés des couloirs, mettant en scène une asymétrie et une polychromie logique et maîtrisée qui va faciliter considérablement l'orientation des résidents.

1.2.4 UN ENSEMBLE FONCTIONNEL EFFICACE

L'organisation générale du projet favorise la lisibilité des fonctions et des unités, implantées suivant les prescriptions de l'organigramme. Les circulations sont fluides, les unités logiquement réparties. Le bâtiment dispose de quatre ascenseurs (exigés par la réglementation de type J) et deux monte-malades, desservant les niveaux des deux parties de l'EHPAD et irriguant facilement les différents secteurs. La surveillance est facile, les circulations sont directes, droites ou bouclées, les maisonnées identifiées et compactes. Dans le respect des contraintes dimensionnelles des locaux et des normes réglementaires applicables à ce type d'équipement, les principes suivants ont été mis en oeuvre :

1.2.5 UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE PERTINENTE

C'est dans la constitution même du projet qu'est rendue pertinente la démarche de développement durable. Le projet, compact et concentré, optimise les caractéristiques de la parcelle, favorisant un environnement plus paysager et une vraie réduction des consommations énergétiques. Il profite d'orientations et de vues soignées. Bien desservi par une logistique adaptée, il bénéficie d'une organisation efficace et économe en déplacements comme en moyens. Les notions d'intégration dans le site, de gestion de l'énergie, le traitement soigné de l'acoustique, les prestations de confort sont ainsi au cœur des préoccupations de notre conception, la notion de coût global étant valorisée par l'organisation proposée et par les choix techniques décrits dans la notice sur la qualité environnementale.

1.2.6 LE PHASAGE

Le bâtiment est construit en deux phases successives qui feront chacune l'objet d'une visite de sécurité. La conception du bâtiment comprenant dès la première phase l'ensemble des équipements et logistique nécessaires à la réalisation des 140 lits permet un phasage aisé. Cette première phase comprend l'aile centrale et celle à l'Ouest. Elle inclut les parkings et accès rue de la Demie et Grande Rue. Compte tenu de l'implantation de cette première phase, la seconde phase dispose d'un espace bien défini et isolable pour le chantier. Son accès sera facilité par une situation sécurisée, à l'écart des mouvements de l'EHPAD en fonctionnement, au contact de la rue de la Demie et de la Grande Rue (D77).

1.2.7 NOTICE PAYSAGERE - CLOTURES

Des jardins adaptés seront aménagés aux abords des bâtiments. Jardin du PASA clos et sécurisé, espaces extérieurs prolongeant les deux ensembles d'unités d'hébergement ailes Est et Ouest. Caractérisés par un fort dénivelé, les jardins plus éloignés des unités sont imaginés comme des jardins de vue. Ils sont traités en talus et plantés d'une strate de couvre sols. Le plan paysager traduit l'aménagement retenu ainsi que le positionnement et la nature les clôtures mises en oeuvre.

L'aménagement paysager comprend plusieurs parties associant dans un traitement paysager homogène arbres, plantes tapissantes et zones engazonnées. Des cheminements en enrobé teinté permettent de parcourir ces jardins. Les arbres seront d'essences diverses : chêne à feuilles de laurier, carpinus betulus cépée, pin sylvestre, Copalme d'Amérique, mélèze, cerisier du Japon, les plantes tapissantes seront du cotonéaster et de la pervenche.

Les jardins des résidents sont refermés par des clôtures périphériques en acier à barreaudage de 1,82m de hauteur.

Le garde-corps longeant la rue de la Demie sera de type clôture de ville sur 1,04m de hauteur.

Les limites séparatives seront traitées simplement en clôture grillagée à simple torsion.

1.2.8 RESPECT DU PLU

Le projet s'inscrit sur les deux zones U et A du PLU de la Communauté de Communes du Chanois. Bien que la zone A soit réservée à l'activité agricole, l'emprise de l'EHPAD occupe une partie de la zone. Pour la partie construite en zone U, les articles non mentionnés ci-dessous sont soit sans objet soit respectés de fait.

- Article U6 : Le bâtiment est en recul de plus de 5m des voies publiques.
- Article U7 : Le bâtiment est à plus de 3m des limites séparatives ou implanté en limite séparative.
- Article U10 : La hauteur maximale est de R+1 par rapport au terrain naturel (R+3 autorisé pour les constructions d'intérêt collectif).
- Article U11 : Les toits sont pentus avec des tuiles de la gamme de couleur ton brique ou ocre gris. L'enduit est ton pierre. La pierre naturelle est mise en oeuvre dans le bâtiment d'accueil et les transitions entre volumes simples (maisonnées). Le mur en pierre sèche en limite Sud-est du terrain est conservé.
- Article U12 : Le bâtiment comprend 70 places de stationnement adaptées aux besoins du personnel et des visiteurs. Un arbre est planté pour 4 places de stationnement.

Le Groupe Hospitalier de la Haute -Saône a fait une demande de certificat d'urbanisme le 20/09/2018 concernant cette opération.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau R-1 :

- Circulations générales

Niveau Rdj :

- 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 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
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Logistique médico technique
- Circulations générales

Niveau R+2 :

- Circulations générales

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

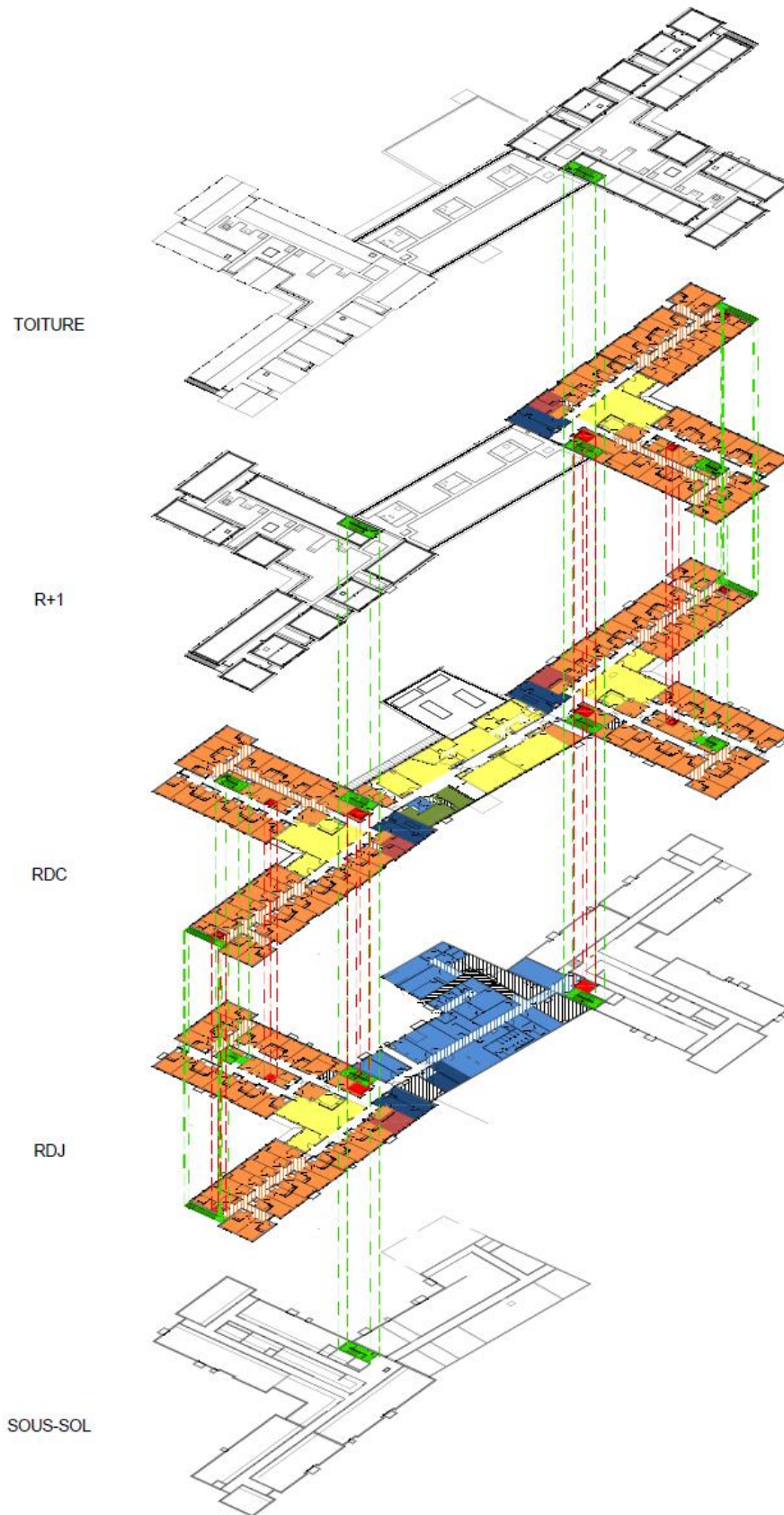
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

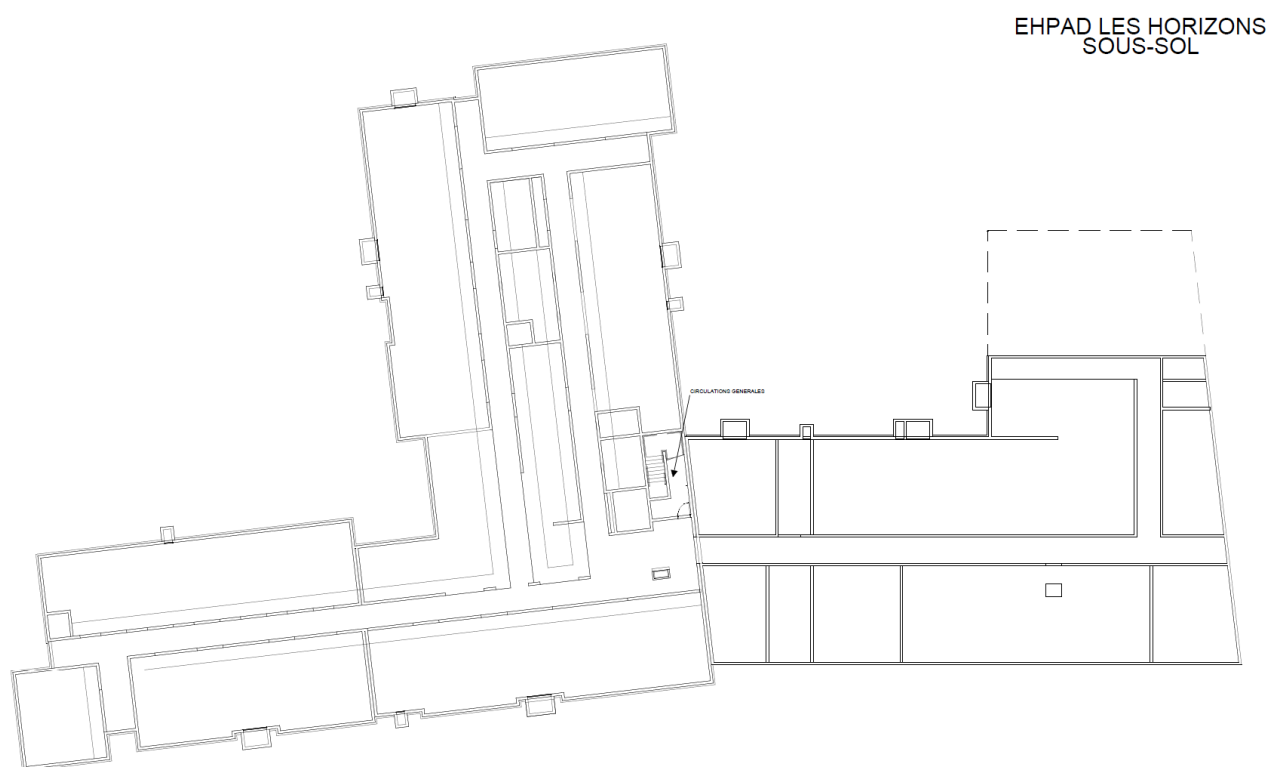
146 - 208 - 80

2.2 AXONOMETRIE

EHPAD LES HORIZONS



2.3 NIVEAU R-1



2.7 NIVEAU R+2

EHPAD LES HORIZONS
TOITURE

