

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## Reconstruction de l'EHPAD Les Monts du Soir

**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.....	5
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	6
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs .....	6
2.2	Axonométrie.....	7
2.3	Niveau Rdc .....	8
2.4	Niveau R+1 .....	9
2.5	Niveau R+2 .....	10
2.6	Niveau R+3 .....	11
2.7	Niveau Toiture .....	12

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **Les Monts du Soir**

Dénomination : **Reconstruction**

Surface générale SDO : **12 689,19 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Lots-Séparés**

Programmiste : **ENEAL**

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

Architectes : **CHABANNE ARCHITECTE**

Bureau d'études structure : **CHABANNE INGENIERIE**

Bureau d'études technique : **CHABANNE INGENIERIE**

Bureau de contrôle : **QUALICONSULT**

Coordonnateur Sécurité : **ALPES CONTROLES**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste en la construction d'un nouvel EHPAD à Montbrison, d'une capacité de 209 lits, comprenant 185 lits d'hébergement classique et 24 lits en unité de vie Alzheimer (UVA). L'établissement intégrera également un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) de 14 places, réservé aux résidents, ainsi que trois chambres d'hôte destinées à l'accueil des familles. Implanté en centre-ville, rue du Faubourg de la Croix, il remplacera l'EHPAD existant, aujourd'hui vétuste et ne répondant plus aux exigences actuelles en matière de qualité de vie, de confort et de prise en charge des personnes âgées dépendantes.

Afin d'assurer la continuité de fonctionnement de l'établissement pendant toute la durée des travaux et de conserver sa localisation centrale, le nouveau bâtiment sera construit sur un parc arboré attenant à l'EHPAD actuel. Le projet sera réalisé en plusieurs phases : création de nouveaux accès permettant de dissocier les flux (visiteurs, personnel et chantier) et démolition d'un bâtiment désaffecté, construction du nouvel EHPAD, puis démolition partielle de l'établissement existant (ailes Peuplier et Lilas ainsi que le bâtiment de la communauté religieuse). Enfin, un jardin en cœur d'îlot sera aménagé dans un second temps, dans le cadre d'un permis spécifique.

### 1.2.2 PRINCIPE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Le nouvel EHPAD de 209 chambres s'implante en cœur de ville de Montbrison, entre faubourg et jardins, dans une logique d'ouverture sur son environnement urbain et paysager. Conçu comme un lieu de vie à taille humaine, il s'organise autour de quatre "maisonnées" favorisant l'appropriation des espaces par les résidents et leurs familles. Ces unités s'articulent autour d'une "place du village" centrale, regroupant les principaux espaces de vie et d'activités (restauration, animations, services), pensée comme un lieu de rencontres et d'échanges.

L'architecture, composée de volumes variés et de gabarits maîtrisés, s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain de Montbrison. Les ailes d'hébergement, disposées en éventail, s'ouvrent sur des jardins protégés, rapprochant la nature des résidents. Un bâtiment central, dédié aux activités, s'oriente vers un grand jardin fédérateur et bénéficie d'un patio intérieur apportant lumière naturelle et vues apaisantes au cœur du projet.

L'implantation en centre-ville renforce l'accessibilité, le lien avec les familles et l'ouverture sur la vie locale, tout en participant à la revalorisation du quartier. Le projet favorise également les cheminements piétons et les connexions urbaines.

La nature occupe une place centrale avec plusieurs espaces extérieurs complémentaires : un jardin principal accessible à tous, incluant un jardin thérapeutique, des jardins plus intimistes pour les unités protégées, et un patio intérieur favorisant lumière et convivialité.

L'organisation intérieure distingue clairement les fonctions : au rez-de-chaussée, les espaces d'accueil, d'administration, d'activités et le PASA s'ouvrent largement sur l'extérieur, tandis que les unités Alzheimer bénéficient d'espaces sécurisés et dédiés. Les étages, identiques, accueillent les chambres réparties en

petites unités, avec des espaces de vie lumineux (salons, salles à manger avec balcons) orientés vers les vues et le soleil. L'ensemble est structuré autour d'un noyau central comprenant les postes de soins, assurant à la fois lisibilité, convivialité et efficacité des circulations.

### 1.2.3 RESPECT DE LA REGLEMENTATION

Le projet s'implante sur la parcelle cadastrée AX 271, d'une superficie totale de 19 844 m<sup>2</sup>, dont 9 417 m<sup>2</sup> sont consacrés à l'EHPAD, en zone UE3 du PLU. Situé en centre-ville, il bénéficie d'une desserte de qualité, tant par le réseau routier que par les transports en commun. L'accès principal, depuis la rue du Faubourg de la Croix, est repositionné afin d'optimiser l'organisation des flux : accès du personnel, des visiteurs et des résidents, dépose-minute à proximité de l'entrée, ainsi que desserte logistique au nord. Un second accès, via le parking public voisin, permet au personnel de rejoindre une seconde zone de stationnement. Des cheminements piétons et modes doux traverseront également le site, renforçant les liens avec le quartier et les espaces environnants.

Le bâtiment, implanté en retrait des voies et limites séparatives, développe une forme compacte en R+3, avec une hauteur maîtrisée. Sa composition en plusieurs ailes permet de structurer le site et de dégager des espaces extérieurs paysagers variés, contribuant à son intégration dans le tissu urbain.

L'architecture s'appuie sur le concept de "maisonnées", avec des volumes fractionnés, des façades rythmées et des toitures à deux pans en matériau à teinte cuivrée, en cohérence avec le patrimoine bâti local. Les espaces de vie (salles à manger, salons, espaces polyvalents) s'ouvrent largement sur les terrasses et jardins grâce à de grandes baies vitrées, tandis que les balcons et auvents participent au confort thermique et à la mise en valeur des façades. Les équipements techniques sont intégrés dans les volumes de toiture, et une toiture terrasse végétalisée, pouvant accueillir des panneaux solaires, renforce la qualité environnementale du projet.

Le paysage occupe une place essentielle dans la conception. Plusieurs jardins aux ambiances différenciées sont aménagés : un jardin principal et thérapeutique à l'entrée, ouvert sur le site, des jardins plus intimistes et sécurisés pour les unités protégées à l'ouest, un espace réservé au personnel au nord, ainsi qu'un patio central apportant lumière naturelle et convivialité. Les aménagements privilégient des essences locales, aromatiques et mellifères, favorisant l'éveil des sens et la biodiversité.

Le site est sécurisé par des clôtures adaptées, conciliant protection des résidents et ouverture visuelle sur le paysage environnant. Le stationnement est organisé en deux poches totalisant une centaine de places, principalement réservées au personnel, avec quelques places PMR à proximité immédiate de l'entrée, ainsi que des stationnements vélos.

Enfin, une attention particulière est portée aux espaces verts, qui dépassent les exigences réglementaires, avec une large surface en pleine terre, des parkings végétalisés favorisant l'infiltration des eaux pluviales, la préservation des arbres existants et le choix d'essences adaptées au climat local, garantissant un cadre de vie durable et apaisant.

### 1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

#### **Niveau Rdc :**

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

#### **Niveau R+3 :**

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

#### **Niveau Toiture :**

- 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

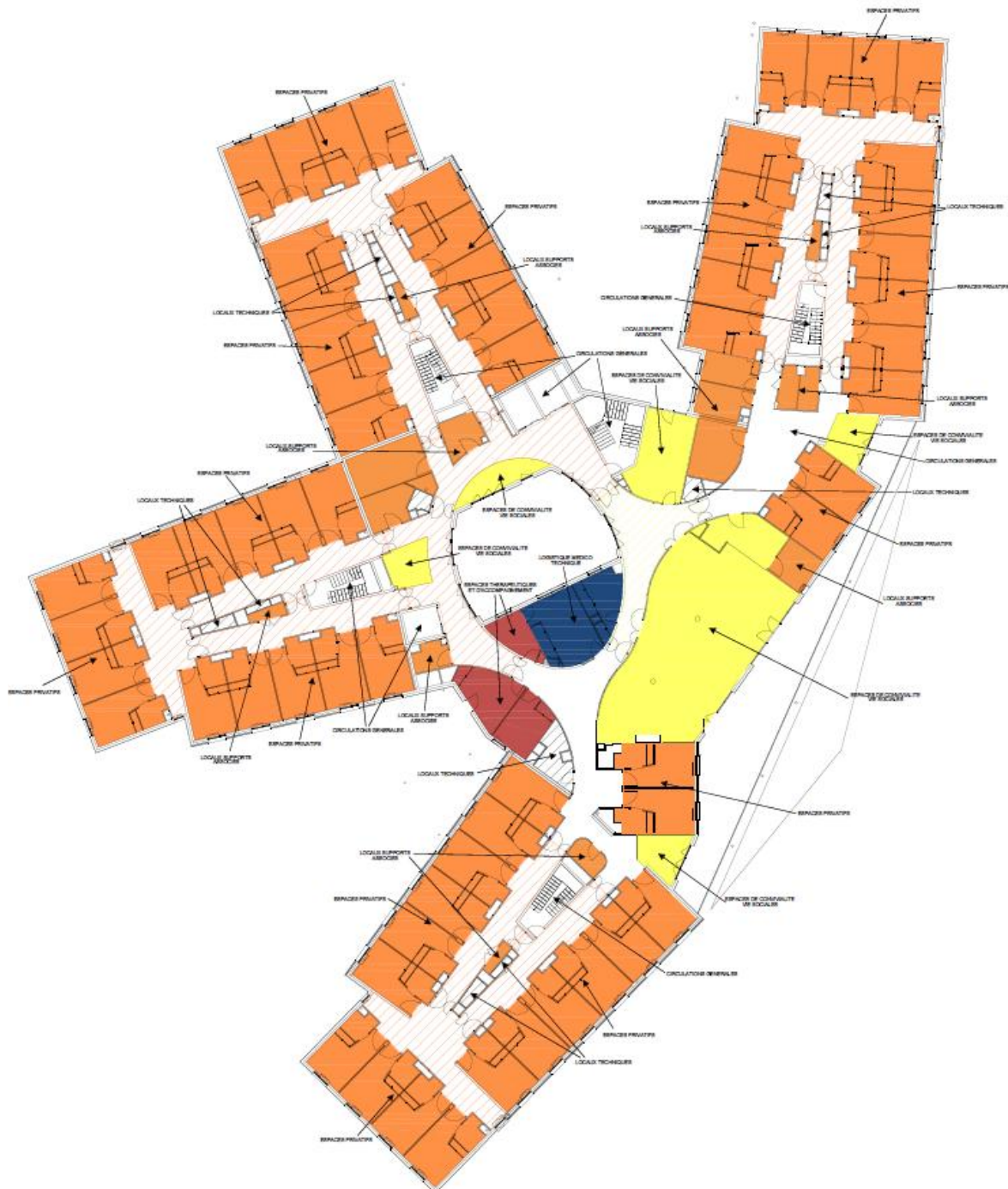
EHPAD LES MONTS DU SOIR





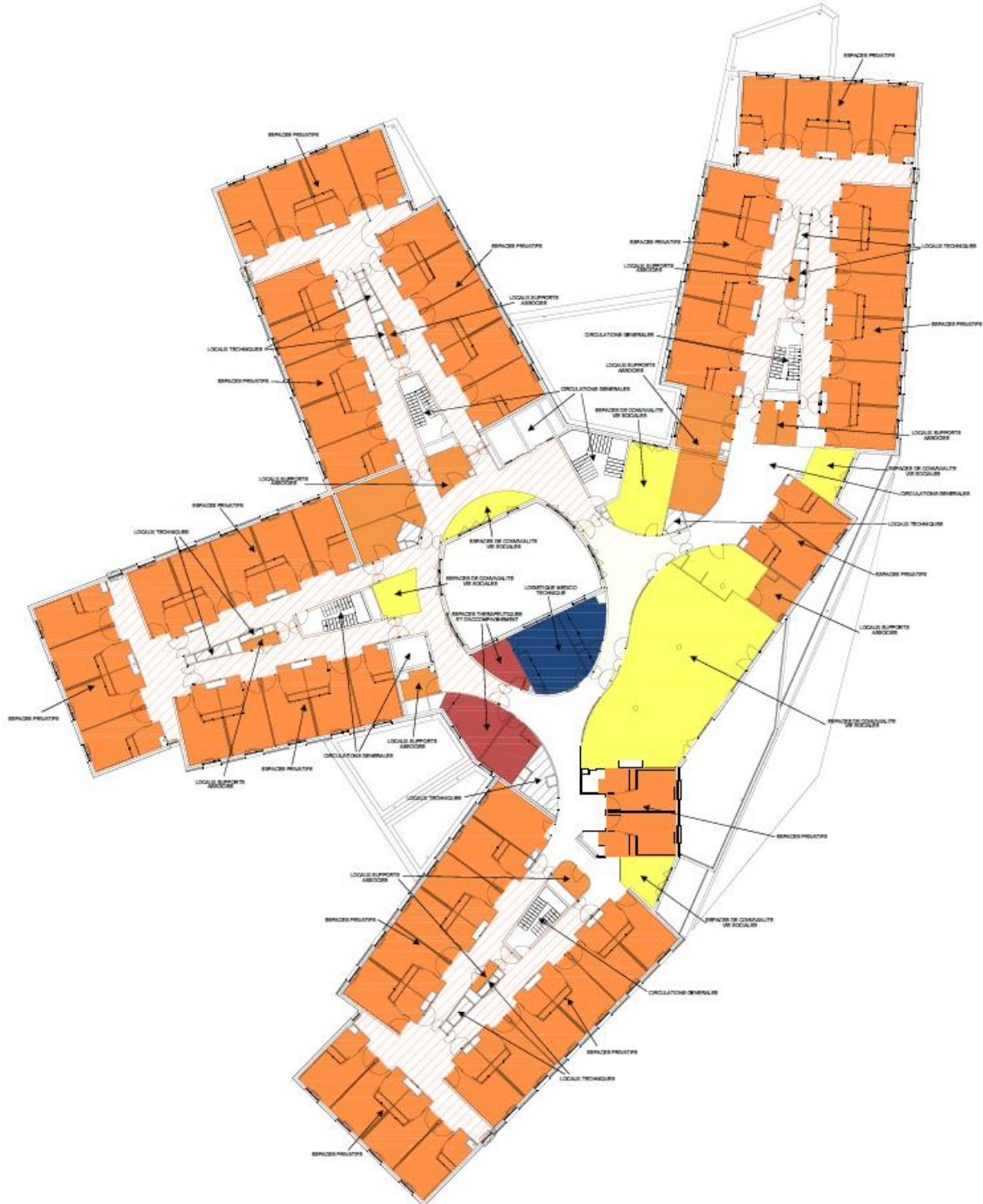
2.4 NIVEAU R+1

EHPAD LES MONTS DU SOIR  
R+1



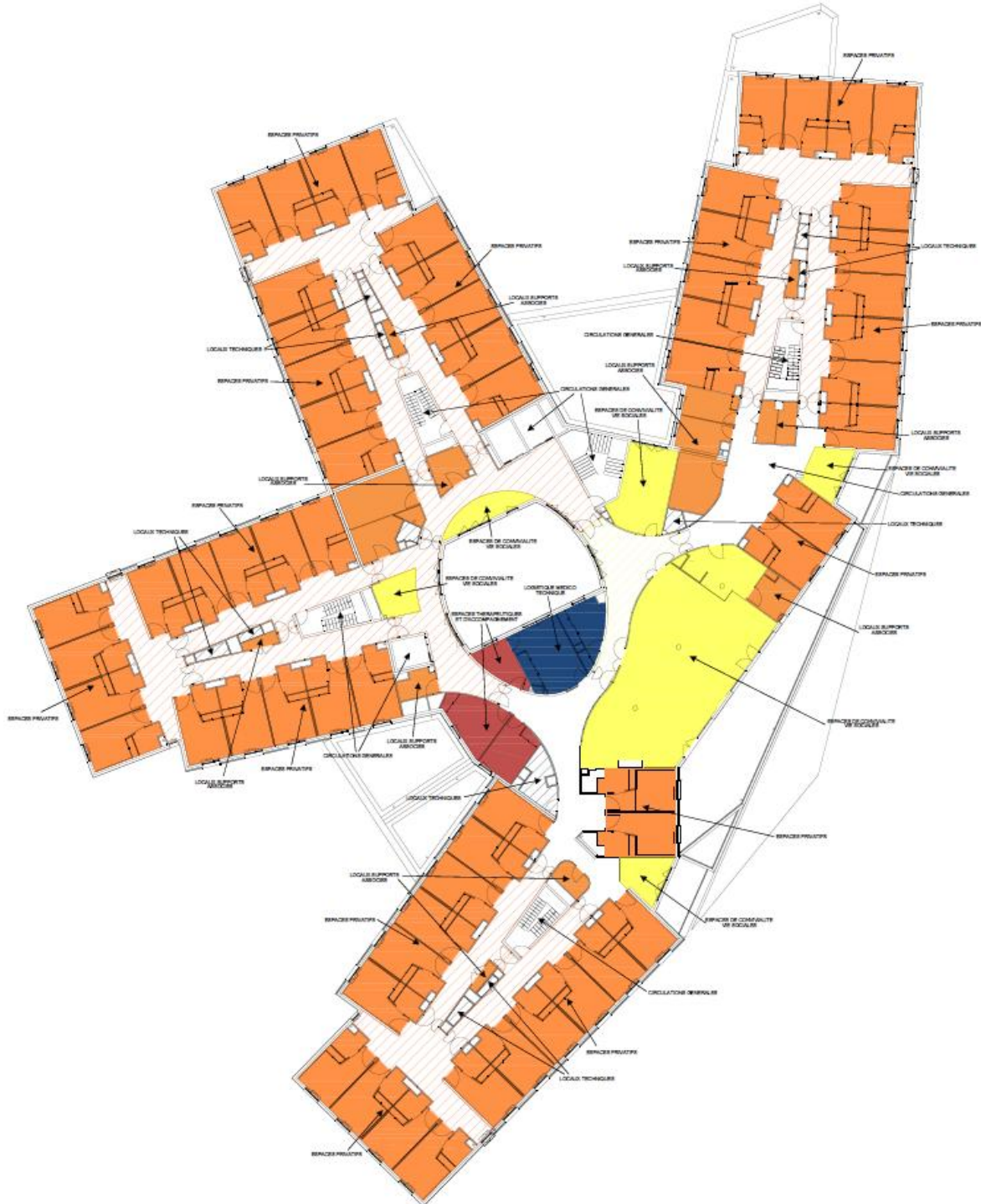
2.5 NIVEAU R+2

EHPAD LES MONTS DU SOIR  
R+2



2.6 NIVEAU R+3

**EHPAD LES MONTS DU SOIR**  
R+3



2.7 NIVEAU TOITURE

EHPAD LES MONTS DU SOIR  
R+4

