

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



RESTRUCTURATION ET CONSTRUCTION EHPAD COTEAU

Etablissement médico-Social

Juin 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

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : EHPAS COTEAU
Dénomination : Restructuration et construction
Surface générale SDO : 4 884,45 m²
Opération neuve : Oui et rénovation
Phasage : Oui 3 phases
Mode de dévolution : Lots séparés
Programmiste :
AMO / Conducteur d'opération : **MOISON**
Architectes : **MUR ARCHITECTURE**
Bureau d'études structure : **BETREC**
Bureau d'études technique : **TECS/ TRIBU**
Bureau de contrôle : **SOCOTEC**
Coordonnateur Sécurité : **DEKRA**

Répartition des surfaces neuves et rénovées : **2 191,71 m² de surfaces neuves soit 44,87 % et 2 692,74 m² de surfaces rénovées soit 55,13 % 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, Logistique médico-technique, Logistique hôtelière et technique, Circulations générales, Locaux techniques.

Le montant pour la rénovation est de 2 186 993,00 €, le montant pour le neuf est de 3 736 987,91 €

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet de rénovation et d'agrandissement de la résidence Le Coteau se situe dans la commune de Montrevault-sur-Èvre, plus précisément au Fuilet, dans un quartier composé de maisons individuelles. L'établissement se situe sur trois parcelles, 145 B 1096 (5805m²), 145 B 1219 (5444m²) et 145 WD 177 (2250m²).

Le terrain et ses abords présentent un dénivelé entre l'accès rue du coteau et l'impasse de écuyers d'environ 4,5%.

Située dans le bourg du Fuilet, la résidence du Coteau – construite dans les années 1970 – accueille 71 résidents. De surface inférieure à 20 m², les chambres doivent devenir de véritables appartements.

Pour cela, le projet prévoit l'extension de l'établissement afin de créer une vingtaine de logements en conservant la capacité actuelle de 71 logements dont 12 en unité protégée. Intégré à la résidence, il est prévu la création de 8 logements intermédiaire. En rez de chaussée, la commune porte le projet de création d'une crèche d'une capacité de 12 à 14 berceaux.

L'innovation de ce nouveau programme réside dans l'intégration d'une crèche municipale et des espaces bien-être.

Pour compléter l'offre, l'association prend en charge la création et la gestion de 8 nouveaux logements de type inclusif afin de proposer aux Fuiletais des habitations intermédiaires bénéficiant des services de la résidence.

1.2.2 AMENAGEMENT DU TERRAIN

Le projet impacte peu le terrain, en dehors de l'extension et d'ajout de cheminements carrossables autour de l'extension. Il est prévu la connexion à la voie publique au nord-est de la parcelle ainsi que la création de 8 places de stationnement pour les logements intermédiaires. Pour la crèche, il est prévu la création de 2 places « arrêt minute » pour les parents déposants leur enfant. Le stationnement existant destiné à la résidence n'est pas modifié.

1.2.3 VOLUMETRIES

La volumétrie de l'extension est réalisée par trois bras à l'est du bâtiment existant, venant créer trois connexions, aux extrémités et au centre. La hauteur du bâti créé s'aligne avec l'égout du bâtiment existant. Les niveaux de plancher s'adaptent au dénivelé du terrain, à savoir, la création de 3 niveaux sur l'aile Sud et 2 niveaux sur l'aile Nord, ce qui correspond exactement aux niveaux actuels de la résidence.

1.2.4 TRAITEMENT DES LIMITES

Le traitement des limites existantes du site n'est pas modifié.

1.2.5 MATERIAUX ET COULEURS

Le projet utilise deux traitements distincts.

Le premier pour les façades s'ouvrant vers l'extérieur : un jeu de bardage métallique de teinte orange, de différentes largeurs de pliages organisées par superposition de bandes horizontales.

Le second, concerne les parties intérieures au projet, par le traitement des façades en ITE enduit teinté orange.

Les menuiseries extérieures des logements seront en PVC plaxé alors que sur les parties communes les menuiseries seront en aluminium laqué. L'ensemble de teinte orangée.

La toiture de l'extension sera traitée en étanchéité avec protection gravillons. 320 m² de panneaux photovoltaïques seront disposés sur cette toiture. La toiture des ailes de logements existants en tuile sera rénovée, la couverture sera refaite à l'identique.

1.2.6 ESPACES LIBRES

Les espaces libres seront traités et conservés en l'état. Les abords de l'extension seront enherbés et planté de 7 arbres. Un traitement particulier est réalisé pour les patios.

- PATIO 01 - Le jardin de la crèche : composé de plantes formant de jolies compositions végétales le long d'une clôture grillagée d'1m50 de hauteur.

- PATIO 02 - Le jardin de l'unité protégée : espace sensoriel, composé d'un ensemble de plantes mettant en éveil les sens.

1.2.7 RETENTION D'EAU

Les travaux d'extension entraînant l'artificialisation des sols, le projet prévoit la rétention de 63 m³ d'eau de pluie sous plusieurs formes. Trois zones de noues intégrées au traitement du dénivelé créées par un jeu en cascades entre les murs de soutènement. Une 3ème zone est créée le long de la clôture de la crèche.

1.2.8 ACCES & STATIONNEMENT

Les accès et les stationnements de la résidence ne sont pas modifiés. Il est prévu la création de 8 places de stationnement pour les 8 logements intermédiaires. Il est également prévu la création de 2 places « arrêt minute » pour la crèche.

1.2.9 ENERGIES

Afin de tendre vers l'autonomie en énergie, le projet prévoit la mise en place d'un système géothermie. Il est prévu la mise en place de 7 sondes enterrées le long de la limite Est en respectant les distances réglementaires.

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
- Logistique Hôtelière et technique
- Logistique médico technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+2 :

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



