

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



RESTRUCTURATION IME IRSAM CLAIREFONTAINE

Etablissement médico-Social



Novembre 2024

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/ Sous-sol	10
2.4	Niveau Rdc	11
2.5	Niveau R+1	12
2.6	Niveau R+2	13
2.7	Niveau R+3	14

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **IME IRSAM CLAIREFONTAINE**

Dénomination : **Restructuration**

Surface générale SDO : **2 917 ?25 m²**

Opération neuve : **Non rénovation**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Lots- séparés**

Programmiste : **ARCHIGRAM**

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

Architectes : **AA GROUP**

Bureau d'études structure : **STRUCTURES BATIMENT**

Bureau d'études technique :

Bureau de contrôle : **ALPES CONTRÔLE**

Coordonnateur Sécurité : **APAVE SUD EUROPE**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le site de CLAIREFONTAINE se situe au 11 Impasse des Jardins dans le 9^e arrondissement de Lyon, sur la parcelle AW 0008 (7 795m²).

Situé au pied de la Colline de la Duchère, la parcelle présente une forte déclivité nord-ouest/ sud-est, avec un point haut en limite nord-ouest à la cote NGF 221.00 environ, et un point bas en limite sud-est à la cote NGF 180.00 environ.

L'accès principal au site se fait en limite sud-ouest via l'Impasse des Jardins. Un second accès se trouve en limite nord-est et permet l'intervention des véhicules de secours via une servitude de passage à travers la parcelle voisine AW 0022.



Le foyer CLAIREFONTAINE, géré par l'association IRSAM, accueille des adultes en situation de handicap, déficients auditifs avec troubles associés. Une partie d'entre eux relèvent du handicap rare, notamment du fait de la surdicécité. Leur prise en charge sur le site est différenciée selon leur degré d'autonomie, ainsi nous retrouvons plusieurs types d'établissements regroupés sur ce même site, se partageant les mêmes infrastructures.

Le site est actuellement composé de plusieurs bâtiments :

- Le bâtiment foyer dit « *principal* »
- Le bâtiment annexe, composé :
 - o D'un appartement collectif de 5 places et d'une chambre d'accueil temporaire dit « *la petite maison* »
 - o De l'atelier occupationnel, le bureau de l'assistante sociale et l'atelier de l'homme d'entretien
- Enfin quatre studios jouxtent le bâtiment annexe

Le bâtiment principal ne répond plus, en termes d'aménagement et de distribution des espaces, aux normes d'accueil des usagers (plusieurs chambres doubles à chaque étage) et aux besoins pour assurer les parcours de soins (exiguïté de la salle de consultation et de la salle de soin et éparpillement des lieux de soins et de rééducations dans le bâtiment).

R+3 : internat pers. plus
R+2 : internat
R+1 : internat personnes fin
RD C : partie administrative, chapelle, activités
studios
annexe



Le bâtiment annexe et les quatre studios seront démolis. (CF Demande de Permis de démolir N°PD 069 389 21 00011)

Le site est inclus dans le périmètre d'intérêt patrimonial A4 et le bâtiment *principal* est inscrit au PLUH comme *Elément bâti patrimonial*.

La partie haute de la parcelle est un espace fortement boisé et classé. En partie basse on retrouve également un talus arboré inscrit au PLUH comme *Espace végétalisé à valoriser*.

1.2.2 L'AMENAGEMENT DU TERRAIN

Le choix qui a été fait sur ce projet est de rester sur le site historique de l'institution afin d'en garder les qualités existantes et d'en corriger les manquements.

Le projet se décompose donc en une partie réhabilitation avec la conservation du bâtiment patrimonial et sa mise aux normes environnementales, et une partie neuve qui permet d'améliorer l'accueil des patients. Dans un souci d'impact environnementale nous avons veillé à ne pas augmenter l'emprise construite sur le terrain afin de préserver un maximum d'espace paysagé. Pour cela nous avons démolie un grand nombre de petites dépendances afin de dégager de l'emprise nous permettant la construction un bâtiment neuf plus compact et plus fonctionnel.

Préserver la vue

L'atout essentiel du site est la vue sur le grand paysage depuis la terrasse du bâtiment principal. Afin de la conserver nous avons veillé à profiter de la forte déclivité du terrain pour insérer notre extension dans la partie basse de la parcelle. Cela nous permet de rendre accessible le bas du site au haut du site tout en conservant la vue.

Le bâtiment neuf est un bâtiment R+3. Une passerelle relie le 3e étage de ce dernier au sous-sol du bâtiment principal, afin de permettre aux patients de passer d'un bâtiment à l'autre sans passer par l'extérieur et en utilisant les ascenseurs.

Un édicule R+4 permet également d'utiliser la passerelle à ce niveau et ainsi de relier le bâtiment neuf à la terrasse du bâtiment principal.





Le bâtiment neuf vient s'implanter en limite de propriété au sud-ouest, contre une maison R+1 avoisinante. Il forme un volume simple et compact se développant du sud-ouest au nord-est et épousant la forme de la topographie et de la voirie existante en lacets. En façade sud-est une terrasse couverte au R+3 vient créer une interruption dans la façade continue. En façade nord-ouest l'escalier principal vient créer un volume en saillie connecté à la passerelle.

La volumétrie R+3 du bâtiment principal est globalement conservée. Seule une dent creuse en façade nord-ouest est bâtie afin de gagner de la surface à tous les niveaux.



1.2.3 AMÉLIORER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

L'enveloppe thermique est retravaillée par l'intérieure sur le bâtiment *principal* afin de ne pas dénaturer sa façade patrimoniale. Les façades de ce dernier sont réenduites à la chaux ton blanc cassé.

Le bâtiment neuf est isolé par l'extérieur. Il est enduit dans les étages avec un enduit à la chaux ton blanc cassé. Les façades du RdC sont réalisées en béton texturé teinte beige rappelant le pisé.

La toiture terrasse est végétalisée avec un substrat épais afin d'offrir une cinquième façade de qualité permettant de conserver le charme de la vue et apportant une inertie thermique qui sera particulièrement apprécié en été.

Les menuiseries extérieures sont en aluminium laqué ton gris (RAL 7047).

L'orientation des bâtiments permet de profiter au maximum des apports solaires en hiver. Afin de se protéger de ces derniers en été, les ouvertures au sud sont équipées de brises soleil fixe et de lames brises soleil orientables permettant de conserver la vue et la lumière.

1.2.4 AMELIORER LA QUALITE DE VIE ET RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet architectural tel un bâtiment paysage vient s'insérer dans le parc en toute harmonie. Il permet d'améliorer la qualité de vie en améliorant le confort des patients et du personnel tout en préservant un environnement paysagé très qualitatif.

Une attention particulière a été menée afin de préserver cet écrin de verdure ainsi que les vues lointaines qui font toute la qualité du site. Pour cela nous veillons à ne pas impacter la biodiversité environnante en ne construisant que sur des parties déjà construites.

En renaturant 135 m², le projet propose une surface de pleine terre (5 100 m²) proche de celle de l'état des lieux (5 346 m²). De plus les 471 m² de toiture végétalisée du bâtiment neuf permettent d'améliorer la rétention d'eau et de limiter les surfaces ruisselantes sur le site.

La partie haute de la parcelle fortement boisée et classée, est conservée et n'est en rien impactée par le projet.

L'espace végétalisé en partie basse du site est conservé et mis en valeur.

L'espace entre le bâtiment neuf et le mur de soutènement existant est travaillé comme un espace paysagé en terrasses. Un jeu de rampes, d'escaliers et de talus végétalisés vient remodeler la topographie.

1.2.5 ACCES AU TERRAIN ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT

L'accès principal au site en limite sud-ouest via l'Impasse des Jardins est conservé.

Le deuxième accès en limite nord-est et permet l'intervention des véhicules de secours via une servitude de passage à travers la parcelle voisine AW 0022 est également conservé.

Le projet propose 15 places de parking dont 2 PMR. Ces dernières sont réparties sur le site de la façon suivante :

- 3 places de parking dont 1 PMR devant l'entrée du bâtiment bas
- 9 places de parking au bas du site en limite est
- 2 places de parking dont 1 PMR sous la passerelle reliant les deux bâtiments

Les raccordements existants aux réseaux publics sont conservés.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau R-1 :

- Logistique Hôtelière et technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau Rdc :

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

Niveau R+2 :

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

Niveau R+3 :

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

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS

scimes
Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

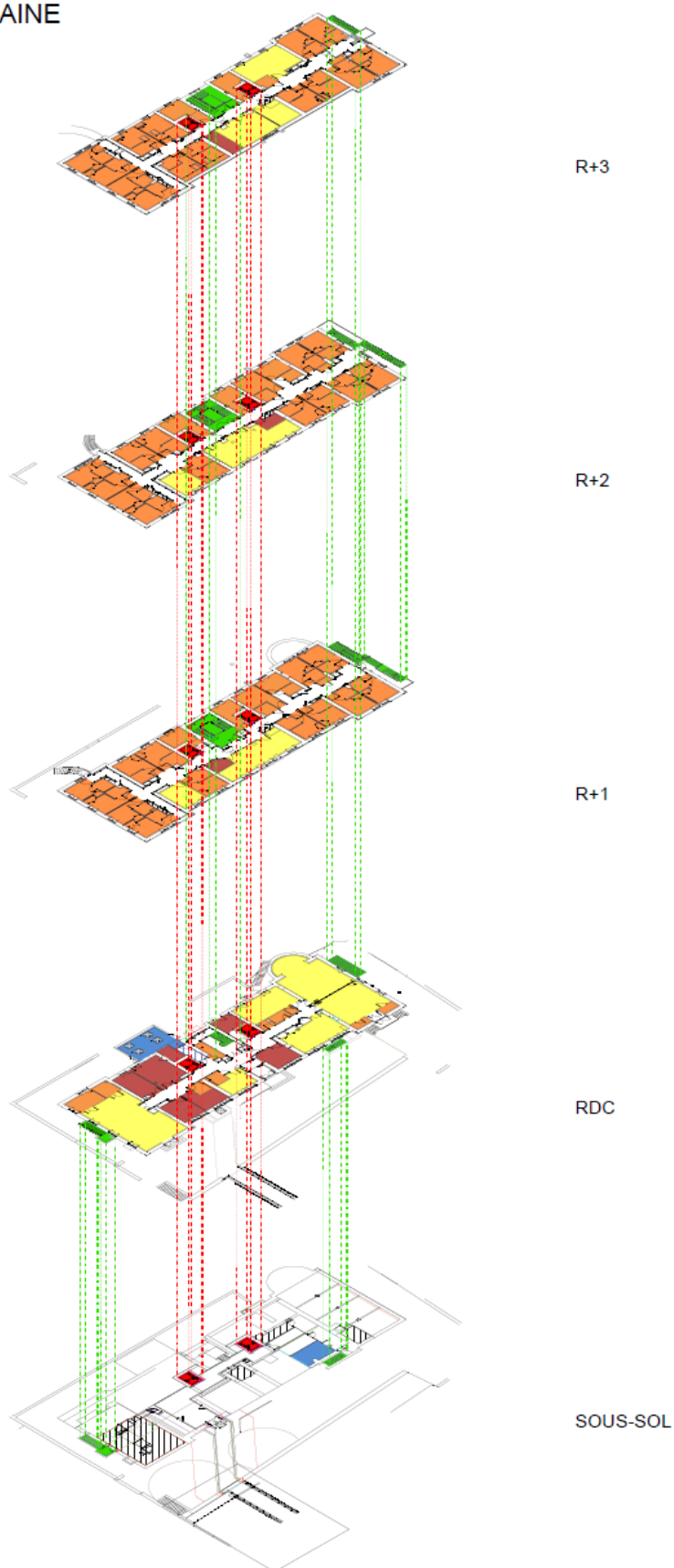
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

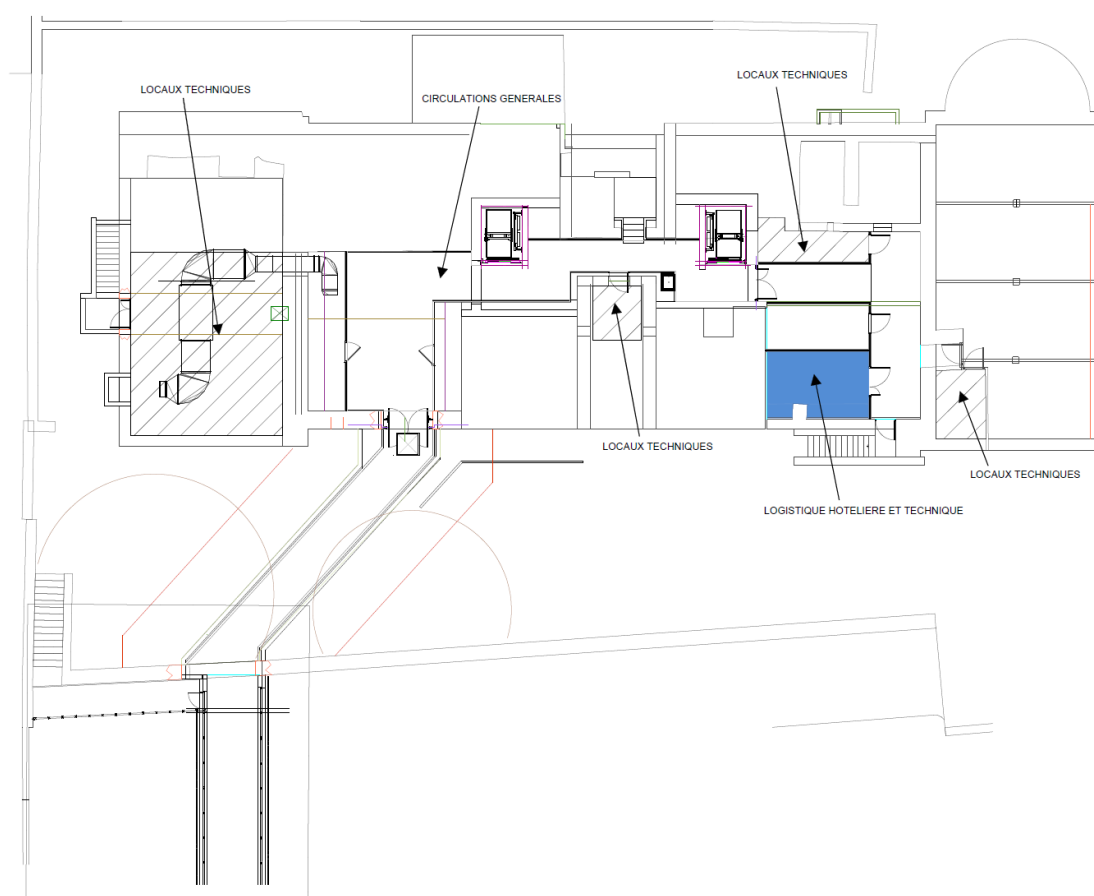
2.2 AXONOMETRIE

IME - IRSAM CLAIREFONTAINE BATIMENT A



2.3 NIVEAU R-1/ SOUS-SOL

IME IRSAM CLAIREFONTAINE SOUS-SOL BATIMENT A



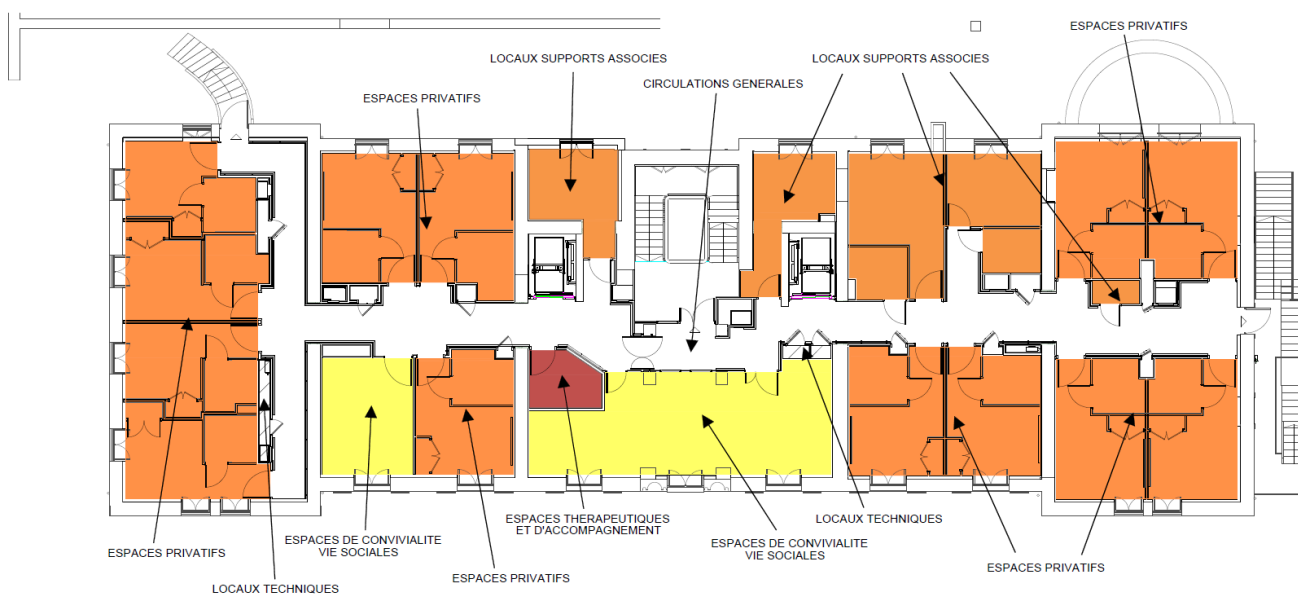
2.4 NIVEAU RDC

IME IRSAM CLAIREFONTAINE RDC BATIMENT A



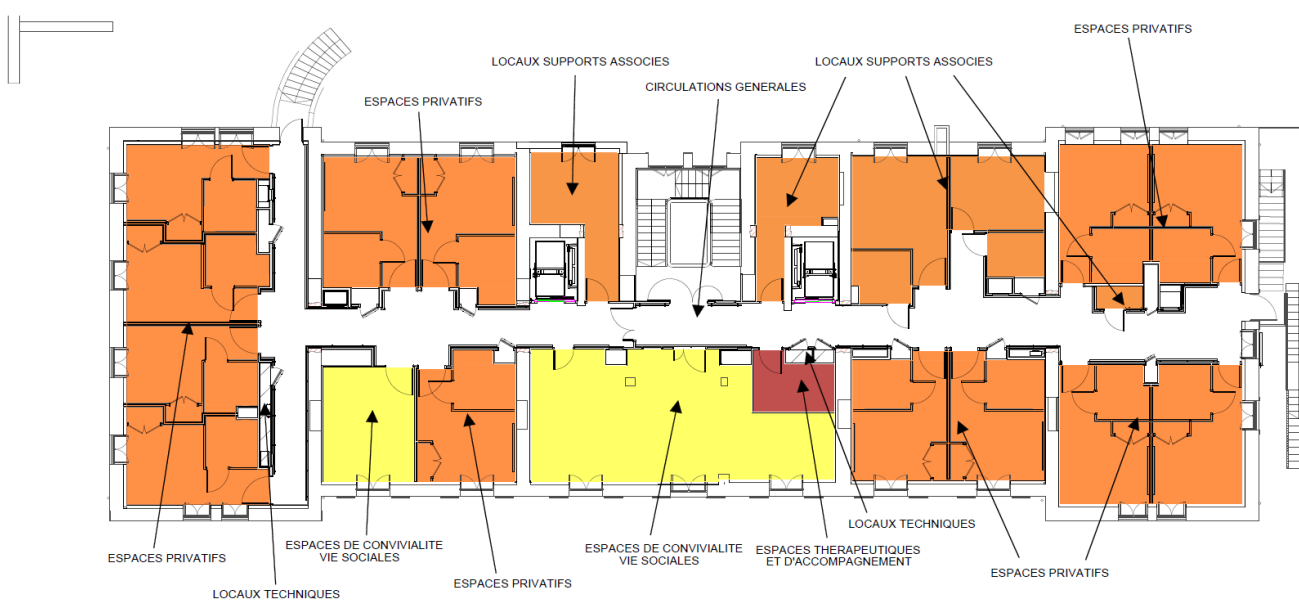
2.5 NIVEAU R+1

IME IRSAM CLAIREFONTAINE R+1 BATIMENT A



2.6 NIVEAU R+2

IME IRSAM CLAIREFONTAINE R+2 BATIMENT A



2.7 NIVEAU R+3

IME IRSAM CLAIREFONTAINE R+3 BATIMENT A

