

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



RECONSTRUCTION EHPAD LE GRAND LEMPS

Etablissement médico-Social



Novembre 2025

ZA Les Forts – 38 rue de Paris – 28500 CHERISY

Tel: 02 37 51 13 27

gdeco@gdeco.fr

Brochure synthétique

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 Rdc	10
2.4	Niveau R+1	11
2.5	Niveau R+2	12

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD LE GRAND LEMPS**

Dénomination : **Reconstruction**

Surface générale SDO : **7 208,14 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Groupement**

Programmiste : **MUPY**

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

Architectes : **ARCANE**

Bureau d'études structure : **CHANUT**

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

Bureau de contrôle : **BUREAU VERITAS**

Coordonnateur Sécurité : **BUREAU VERITAS**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le site d'accueil du projet est l'ancien site Billon Mayor, situé rue de l'église et cadastré AC 59.

Les usines ont été démolies et le site a été dépollué.

Porté par l'EPFL du Dauphiné pour le compte de la Commune, le bâtiment dédié au projet a fait l'objet d'une division au profit du CH de Rives, pour une surface de 10 537 m².

Ce détachement a libéré des espaces périphériques publics, qui permettront à la commune d'aménager des éléments complémentaires à l'implantation de l'EHPAD :

- Élargissement des voiries et implantation de cheminements modes doux, rue Appolinaire Emery et rue de l'Église

- Création d'un parvis face à l'entrée du Cimetière

- Création d'un parking public au Sud, d'une capacité d'environ 60 places

- Mise à distance en limite Ouest pour dévoiement d'un réseau existant

- Mise à distance en limite Nord, pour un éventuel cheminement piéton

Le projet d'EHPAD s'implante sur ce foncier suivant les principes suivants :

➤ Parking du personnel et cour de service en prise directe sur la rue de l'église, au Nord-Est du terrain, pour une desserte privilégiée par le chemin du Barbaillon

➤ Accès à l'Est : L'entrée principale est située à l'Est, rue de l'Église, faisant face à la desserte principale. Cet emplacement stratégique permet un accès facile et direct pour les visiteurs et le personnel, soutenu par l'aménagement d'une zone de stationnement public à proximité. L'entrée est conçue pour être le point de convergence naturel, invitant et bien défini, qui oriente les visiteurs dès leur arrivée.

➤ Jardins au Sud et à l'Ouest : Les jardins sont judicieusement positionnés au Sud et à l'Ouest, là où le paysage s'ouvre vers des vues étendues et où le soleil baigne les espaces extérieurs de lumière naturelle tout au long de la journée. Ces zones sont consacrées au repos, à la déambulation et à la contemplation, offrant aux résidents un cadre de vie paisible et une connexion avec le grand paysage.

➤ Réalisation d'un bâtiment à 5 ailes semblables en R+1, délimitées par les espaces extérieurs, dito, accueillant les différentes unités de vie de l'EHPAD.

4 ailes accueillent des unités de 15 chambres superposées, la 5e aile, la plus à l'Est, accueille l'administration et la logistique en rez-de-chaussée et des salles communes à l'étage.

1.2.2 AMENAGEMENTS PREVUS

- En limite Nord, le parking du personnel totalisant 46 places est créé.

- Au Nord-Est est aménagée la cour de service, permettant la livraison du linge et des repas depuis la cuisine centrale de Rives. Cette cour de service comprend la construction de 2 annexes techniques abritant garage pour véhicule de service, transformateur Enedis, abri pour déneigeuse et groupe électrogène

- Au sud et à l'ouest sont aménagés les jardins dédiés aux résidents et à leurs familles. Les jardins sont aménagés, pour des usages récréatifs et de déambulation, et plantés de différentes strates arbustives.

- L'accès public est conçu pour respecter la sérénité de l'entrée du cimetière voisin sur la rue de l'Église à l'Est. Un décalage intentionnel permet de préserver l'intimité tout en guidant les visiteurs vers le hall d'entrée. L'aile Nord du bâtiment, en fermant la perspective, sépare nettement l'espace public du parking réservé au personnel et de la cour logistique qui se déploient discrètement dans l'angle Nord-Est du site.

Le terrain d'assiette est globalement plat (pente de 1.80m maximale du Nord au Sud) et entièrement minéralisé (ancienne usine occupant la quasi-intégralité du terrain).

Le site sera entièrement clôturé.

- A l'Est, le bâtiment s'implante au plus près de la voirie et du futur parvis. L'aile Sud vient construire cette limite avec un léger recul, créant une zone tampon vis-à-vis des chambres au rez-de-chaussée. Le volume administratif vient fermer l'espace parvis et ses grands arbres conservés. Les annexes (garage et transformateur), s'implantent en limite pour marquer l'alignement de la voirie recomposée, et marquent l'entrée à la cour de service. Les existants à l'Est, ne comportent pas de constructions. Il s'agit du Cimetière, dans la partie la plus près de l'Église, et d'un champ, dans la partie Nord, destinée ultérieurement à recevoir de l'habitation.
- Au Sud, le futur parking public est mis à distance de la construction par l'implantation du jardin de déambulation des Unités de Vie Protégée. Un merlon sur limite préservera l'intimité des résidents les plus fragiles du brouhaha du parking. Des immeubles d'habitations en R+1 + combles bordent la rue Emery et font face au projet.

Le bâtiment et ses 5 ailes en R+1 se développent autour du module central du hall d'entrée. L'organisation générale de l'implantation du bâtiment et de ses 2 annexes a été réalisée en fonction du contexte des 4 orientations : dans un rapport de hauteurs comparables.

- A l'Ouest, au-delà de l'espace réservé au dévoiement d'une canalisation, les jardins viennent en prolongement des jardins existants et de leurs grands arbres
- Au Nord, au-delà du cheminement piétons (communal), la confrontation avec les villas existantes se limite à un pignon en R+1. Le parking du personnel, qui sera planté d'arbres de hautes tiges, limitera encore cette confrontation.

1.2.3 TRAITEMENTS DES CONSTRUCTION

Notre vision pour le futur EHPAD de Le Grand Lemps est celle d'une architecture résolument contemporaine, dont la conception s'inspire de la tradition tout en se fondant dans le paysage environnant. Elle vise à créer un dialogue harmonieux entre le bâti et son contexte naturel et culturel.

UNE ARCHITECTURE INSPIRÉE PAR LE LOCAL

- Maisonnées inspirées des "Séchoirs à Noix" : Les ailes résidentielles sont conçues en maisonnées traitées comme les séchoirs à noix traditionnels de la région. Un niveau bas, enduit d'ancrage dans le sol, un niveau haut aéré, avec un traitement bois à claire-voie. Disposées en étoile autour du hall central, elles facilitent l'accès aux différents services et créent un sentiment de communauté, tout en préservant l'intimité des résidents.

TOITURES TRADITIONNELLES ET FONCTIONNALITÉS TECHNIQUES

- Toitures en tuiles à deux pans : Les toitures s'inscrivent dans la tradition architecturale locale avec une couverture de tuiles à deux pans. Elles sont conçues pour intégrer discrètement les éléments techniques, assurant ainsi l'esthétique de l'ensemble tout en répondant aux exigences contemporaines techniques.

FAÇADES ET TRANSPARENCE FONCTIONNELLE

- Façades Sobres et Raffinées : Les façades se veulent sobres et soigneusement dessinées, reflétant la rigueur du projet tout en révélant subtilement les fonctions intérieures de l'établissement. Cette transparence est pensée pour inviter la lumière naturelle tout en conservant l'efficacité énergétique.
L'adhésion inébranlable à ces trois principes fondamentaux - une implantation qui épouse le site avec respect, une fonctionnalité intuitive et une rigueur doublée d'une approche contextuelle dans la conception des façades et la sélection des matériaux - confère au projet une intégration réussie et harmonieuse tant dans l'immédiateté de son contexte que dans la vaste étendue de son environnement. Cet engagement méthodique garantit que le projet ne s'insérera pas seulement sans heurts dans son cadre, mais qu'il en rehaussera également la valeur, en tissant un lien visuel et culturel qui enrichit le lien entre le patrimoine et le présent.

TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS :

- Élévations RdC, traitées en maçonneries enduites
- Marquage des caissons de volets roulants ou de BSO par des lambrequins colorés
- Élévations en R+1, traitées en maçonneries enduites
- Alignement de poteaux bois, en R+1, à l'aplomb des passées de toiture ou des casquettes de protection
- Toitures à 2 pans en tuiles à pureau plat, avec traitement de rives, basses et latérales par bandeau habillé de métal
- Le mur Sud de l'aile administrative est traité en galets couchés, à rez-de-chaussée
- Les murs Est des annexes sur la rue de l'Église reçoivent le même traitement

CLÔTURES :

- le site sera ceint d'une clôture de 1.80m de haut en maille soudée
- 2 portails automatiques prennent place dans cette clôture
- Des clôtures secondaires (ganivelle) de 0.60m viendront fermer les terrasses privatives des chambres

Végétation : voir notice paysagère

1.2.4 MATERIAU ET COULEUR DES CONSTRUCTIONS

Enduits de façade :	RME ou RPE	ton blanc cassé clair
Menuiseries extérieures :	Alu pour grandes baies et murs rideaux PVC plaxé des chambres Volets roulants BSO	RAL ton bois ton bois clair ton bois assorti ton bois
Portes techniques	Métal, pleines	gris clair
Lambrequins et traitements d'impostes :	Stratifié compact	Terra cotta Rouille Blanc cassé
Bandeaux de toiture :	Habillage tôle des rives basses et latérales	Blanc
Couverture :	Tuiles à pureau plat Panneaux photovoltaïques Sorties de désenfumage	Rouge chamarré Bleu/noir Rouge tuiles
Claustra ajouré :		Zinc naturel sur poutres bois
Couvertines :	métal	ton blanc/ gris clair
Clôture et portails :	métal	Gris clair

1.2.5 ORGANISATION ET AMENAGEMENTS DES ACCES AU TERRAIN...

Accès et stationnement des véhicules du personnel

L'accès du personnel motorisé, au parking qui lui est dédié, se fait depuis la partie Nord-Est de la rue de l'Église. Un portail motorisé ferme l'entrée. Le parking comporte 45 places dont 2 PMR

Depuis ces stationnements, est aménagé un accès piétons accessible PMR jusqu'à l'entrée du personnel (béton balayé ou béton désactivé). Le long de ce cheminement est positionné un abri à vélos.

L'accès à la cour logistique se fait depuis la rue de l'Église, entre les 2 bâtiments annexes. Elle est entièrement en enrobé.

Le nombre de places réalisées correspond à l'usage.

La commune a prévu la réalisation d'un parking public de 60 places au Sud du projet à destination des visiteurs.

- Stationnement cycles

Il est prévu un abri vélos, pour 15 vélos à destination du personnel, implanté le long du cheminement d'accès personnel reliant le parking personnel à l'entrée du personnel

Quatre arceaux vélos sont positionnés sur le parvis.

Gestion des déchets

La gestion des déchets, se fait dans un local spécifique " Linge Sale / Déchets" situé dans le bâtiment. Le ramassage des OM se fera dans la cour de service, à laquelle les services de ramassage intercommunaux auront accès.

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**
- **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**
- **Espace administratif**
- **Logistique Hôtelière et technique**
- **Logistique médico technique**
- **Circulations générales**
- **Locaux techniques**

Niveau R+2 :

- **Circulations générales**
- **Locaux techniques**

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS – CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

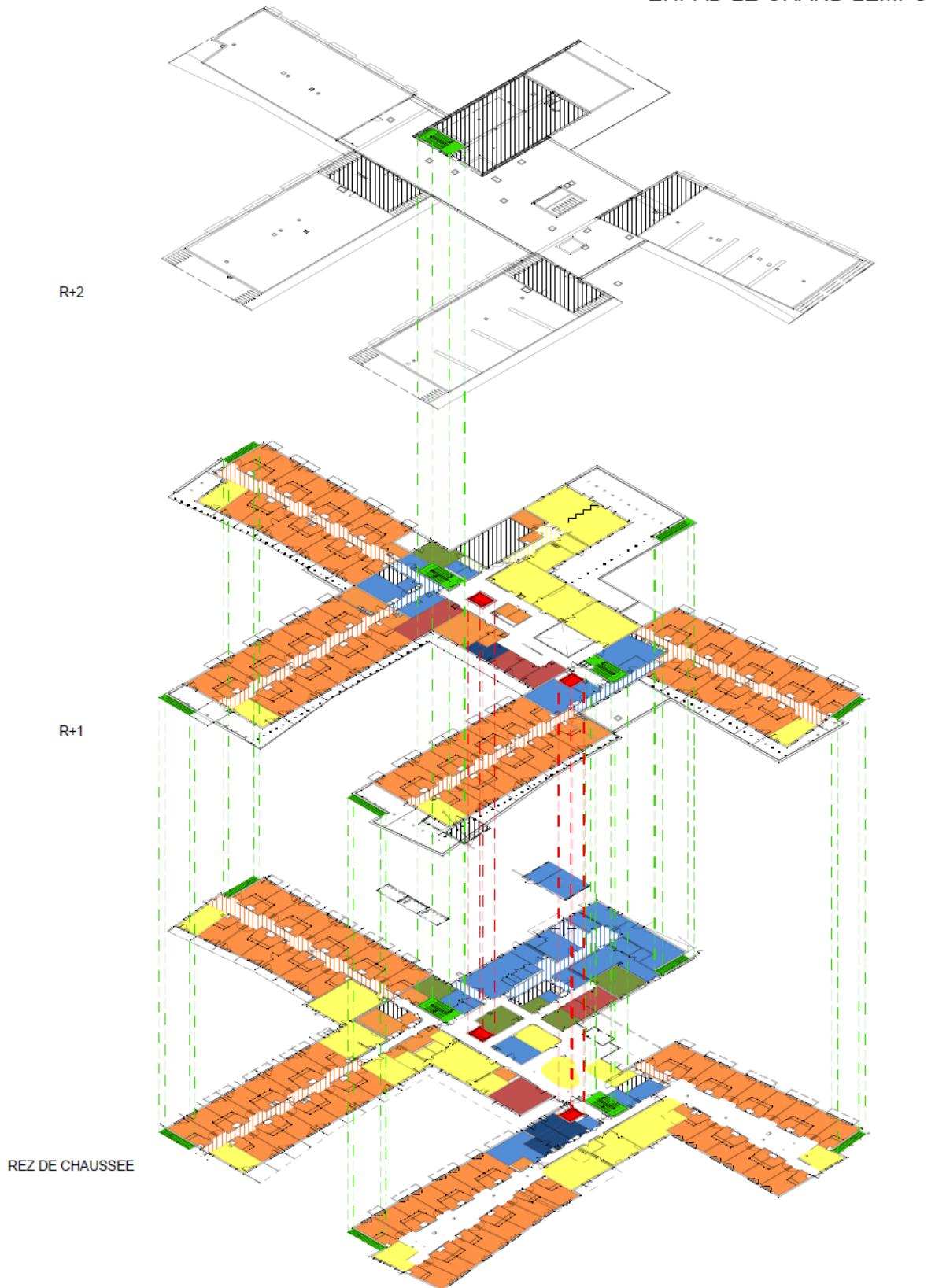
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privatisés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer,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

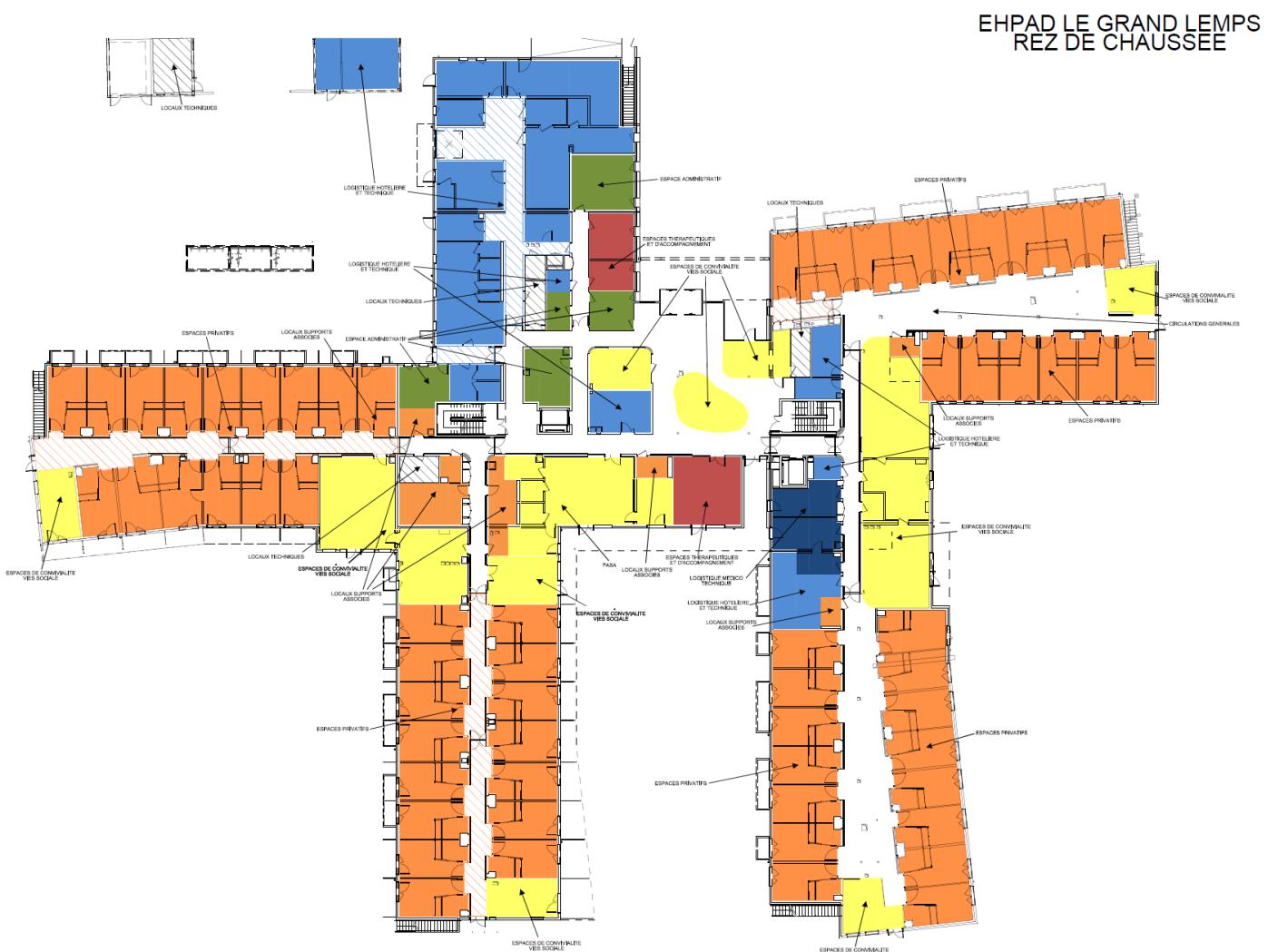
146 - 208 -80

2.2 AXONOMETRIE

EHPAD LE GRAND LEMPS

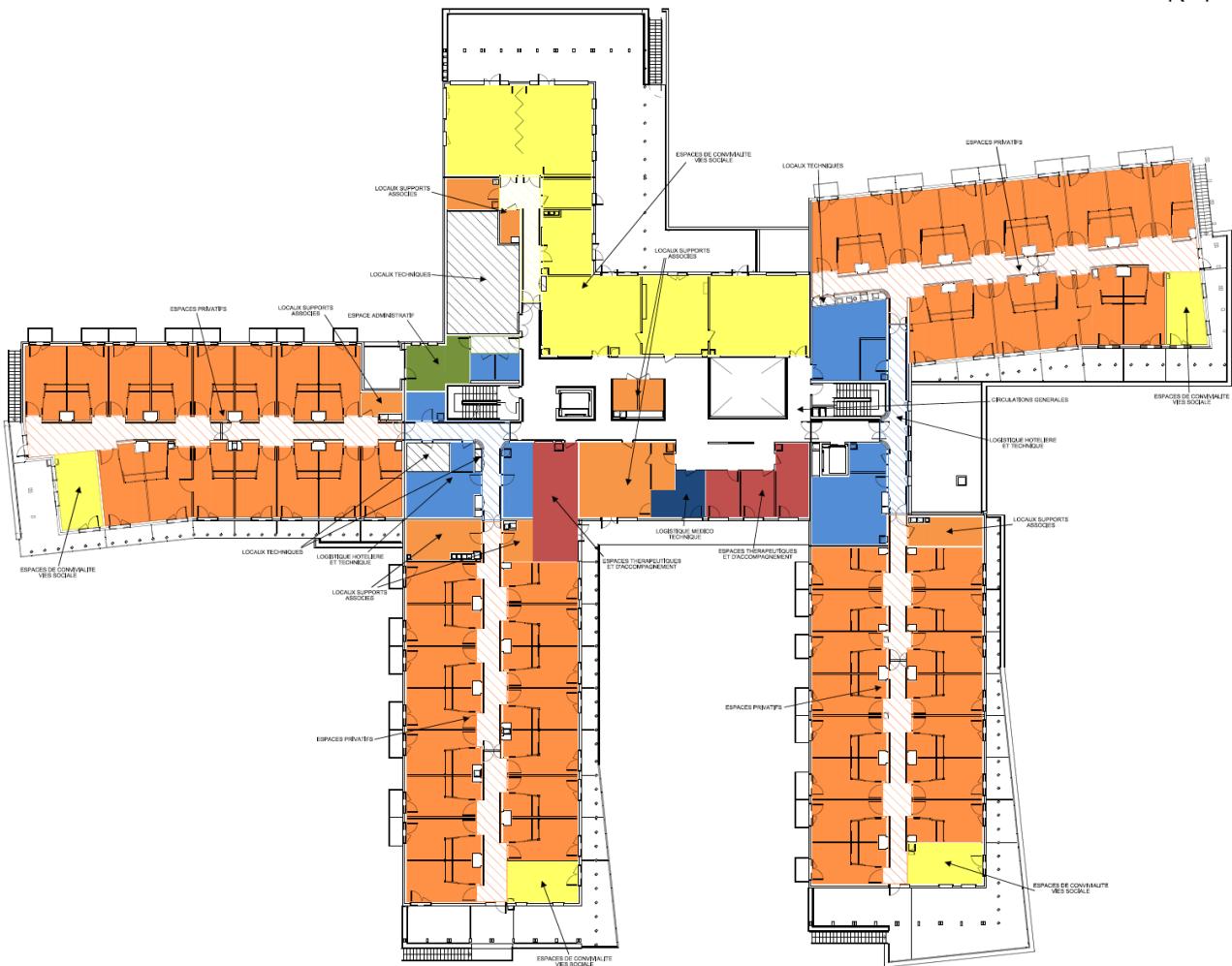


2.3 NIVEAU RDC



2.4 NIVEAU R+1

EHPAD LE GRAND LEMPS R+1



2.5 NIVEAU R+2

EHPAD LE GRAND LEMPS
R+2

