

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



RESTRUCTURATION EHPAD DENISE DELABY À LIÉVIN

Etablissement médico-Social

Janvier 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	8
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels	9
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	9
2.2	Axonométrie	10
2.3	Niveau Rdc	11
2.4	Niveau R+1	12
2.5	Niveau R+2	13
2.6	Niveau R+3	14

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : EHPAD DENISE DELABY

Dénomination : Restructuration

Surface générale SDO : 4 043,36 m²

Opération neuve : Non

Phasage : Oui 9 phases

Mode de dévolution : Macro-lots

Programmiste : **FX CONSEIL**

AMO / Conducteur d'opération : **MAISONS ET CITES**

Architectes : **NVW ARCHITECTES**

Bureau d'études structure : **BERIM**

Bureau d'études technique : **BERIM**

Bureau de contrôle : **ALPES CONTROLES**

Coordonnateur Sécurité : **CONTROLE G**

Répartition des surfaces neuves et rénovées : 618,07 m² de surfaces neuves soit 15,28 % et 3425.29 m² de surfaces rénovées soit 84,71 % de la SDO.

Secteurs concernés par la rénovation : Espaces privés - Locaux supports associés - Espace de convivialité, vie sociale - Espaces thérapeutiques et d'accompagnement - Espaces administratifs - Logistique hôtelière et technique - Circulations générales - Locaux techniques.

Le montant pour la rénovation est de 5 013 472,41 €, le montant pour le neuf est de 2 800 340,49 €

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet vise à réhabiliter, moderniser et étendre l'EHPAD Delaby de Liévin.

Les travaux projetés sont les suivants :

Création d'une extension en rez-de-chaussée, sur le parvis actuel, pour accueillir le restaurant, les cuisines et une extension du hall d'entrée.

Création d'une extension en rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment pour accueillir un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) de 14 places, en hôpital de jour.

Déplacement de l'unité Alzheimer (UVA) du premier étage au RDC, en lieu et place de l'actuel restaurant

Réhabilitation de toutes les unités de vie (UV), de l'administration, de la zone logistique et des locaux communs aux étages.

A l'extérieur, les travaux comprennent :

Le réaménagement du parvis principal rue Victor Hugo

La création de trois jardins à l'arrière du bâtiment : l'un dédié au PASA, le second dédié à l'UVA et le troisième, le jardin extra-maginaire, pour l'ensemble de l'EHPAD.

La modification de la voirie desservant l'arrière du bâtiment. La partie Nord est conservée et une cour de service est créée au pied de la zone logistique. Depuis la rue Biat, un parking de 15 places de stationnement est créé.

L'unité foncière de l'opération est constituée des parcelles n°000 BX 760 et 761 pour une superficie totale de 6 065 m².

1.2.2 L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le secteur dans lequel se trouve le projet est un tissu urbain moyennement dense. L'EHPAD fait face rue V. Hugo, à des maisons de ville ; sur la partie Nord se trouve un collectif de logements en R+2 + combles ; sur la frange Ouest un parking arboré entourant les bâtiments de Filieris. Au Sud, de l'autre côté de la rue Biat se trouve le jardin public.

Un projet de construction d'une résidence autonomie de plus de 100 appartements est en cours en face de l'EHPAD, à l'angle du parc et de la rue d'Entre Deux Monts, au pied de la polyclinique de Riaumont.

L'ensemble des bâtiments entourant le site présente un caractère hétérogène. Les périodes de construction et les gabarits sont différents. On note toutefois une homogénéité dans l'utilisation des matériaux de façade et de couverture : de la brique rouge ou brune et de l'enduit de ton clair ; les couvertures sont en tuiles de ton anthracite, rouge ou brune.

Le terrain d'assiette de l'opération présente une différence de niveau d'1,50 m entre la rue V. Hugo et le point bas situé à l'Ouest. La plus grande différence de niveau se situe entre l'arrière de l'EHPAD et les terrains de Filieris.

Le projet s'implante en extension sur le parvis principal et à l'arrière du bâtiment.

Il est prévu de démolir l'actuel sas d'entrée situé en façade avant pour accueillir l'extension et le poste transformateur existant rue Biat, qui n'est plus actif, pour y aménager les jardins et un parking. L'escalier de secours situé sur la façade arrière, côté logistique, sera démoli pour laisser place à une extension de l'EHPAD.

1.2.3 LA PARTIE ARCHITECTURALE ET URBAINE

A l'avant du site, côté rue V. Hugo, l'extension créée vient s'implanter sur une partie du parvis existant. La nouvelle entrée de l'EHPAD se trouvera dans cette extension.

Le dépose minute sera réaménagé. L'accès au parvis depuis la rue sera retravaillé pour éviter les regards existants dans le domaine public.

A l'angle des rues Biat et Hugo, la nouvelle extension va abriter la nouvelle cuisine du restaurant. La zone de livraison se situera sur la rue du Dr Biat. Un panneau de signalisation précisera les jours et horaires de livraison. Une zone sera matérialisée au sol pour informer les riverains.

Entre l'extension et le bâtiment existant, un patio paysager sera aménagé pour créer un apport de lumière naturelle et une vue sur le paysage du parc depuis le nouveau hall.

A l'arrière du site, les aménagements sont modifiés.

La voirie reliant la rue V. Hugo et Biat sera scindée en deux parties. Le site sera remodelé pour que les nouveaux aménagements soient au niveau du RDC du bâtiment, pour permettre aux résidents de profiter des futurs jardins bien exposés et ouverts sur la végétation du cœur d'îlot.

Le parking existant au pied du petit collectif au Nord du site sera conservé en l'état. Sur la parcelle de l'EHPAD une cour de service sera aménagée avec la création d'une aire de retournement pour les camionnettes desservant les locaux logistiques.

Au droit de l'extension un jardin extra-maginaire sera aménagé. Il sera directement accessible depuis le hall de l'EHPAD et depuis le PASA.

Ensuite, un nouveau parking de 15 places sera créé avec un accès depuis la rue Biat en lieu et place de l'accès existant.

Entre l'extension abritant le PASA et l'aile Sud du bâtiment existant seront créés deux autres jardins clos : l'un dédié au PASA et l'autre à l'UVA.

La limite séparative sur la frange Ouest de la parcelle sera retravaillée avec un ensemble de murs de soutènement permettant de reprendre la différence de niveau. Des aménagements paysagers et une clôture sont prévus en partie haute.

L'extension côté parvis regroupera une extension du hall d'entrée ainsi que le restaurant et la cuisine. Elle sera traitée en deux volumes rectangulaires de hauteurs différentes, imbriqués l'un dans l'autre pour reprendre l'angle du bâtiment et celui de la rue.

La nouvelle entrée donnera sur le parvis. Elle se situera sur le volume bas, proche du bâtiment existant, et sera marquée par une transparence du bâtiment entre le parvis et le patio.

L'extension à l'arrière du bâtiment sera également en rez-de-chaussée. Elle sera en "L", construite le long des façades Ouest et Sud de l'actuel pôle logistique qui sera réhabilité et réaménagé. Une partie de la toiture du volume sera aménagée en terrasse accessible pour l'une des salles communes du R+1.

Les toitures des extensions seront plates et végétalisées. Sur le volume de la cuisine, le niveau de la toiture présente un décaissé important, tout en conservant un acrotère de hauteur uniforme afin de masquer les équipements techniques d'extraction et de ventilation. Ils ne seront pas visibles depuis la rue.

1.2.4 LES MATERIAUX ET LES COULEURS DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie et les matériaux employés ont la volonté de s'intégrer au contexte tout en apportant une image contemporaine. Une brique sera employée sur toutes les parties en extension. Elle sera de teinte beige clair et l'appareillage sera horizontal avec joints verticaux alignés. L'appareillage sera différencié au niveau de l'entrée pour marquer celle-ci. Les toitures seront plates et végétalisées. Les menuiseries des extensions seront en aluminium de ton anthracite.

La façade de l'extension donnant sur la rue Biat sera traitée comme une façade noble et non technique. De grandes ouvertures en verre dépoli reprennent le langage et les dimensions des châssis présents sur les autres façades.

L'extension sur l'arrière du bâtiment sera traitée de la même façon. Briques beige, toiture végétalisée et grands ensembles vitrés en aluminium ton anthracite.

Les couvertines seront en tôle laquée de ton beige.

Sur le bâtiment existant, les façades et pignons seront rénovés. Les briques et les pierres existantes seront nettoyées.

En façade arrière les zones en enduit seront repeintes dans les mêmes tons que la brique mitoyenne.

Les frontons existants à l'avant et à l'arrière seront peints de ton beige. Les briques des frontons seront rénovées.

Toutes les menuiseries et portes existantes seront remplacées par des menuiseries PVC RAL 1015 monobloc avec VR intégrés.

Tous les garde-corps seront peints de ton beige, à l'exception de ceux des frontons. Les garde-corps des frontons, au droit des lieux de vie, seront remplacés par des garde-corps à barreaudage de RAL 1015, créant un ensemble continu en allège.

Les portes existantes en extrémité d'ailes, aux étages et servant d'issue de secours seront remplacées par des portes d'IS vitrées. Celles du rez-de-chaussée seront remplacées par des portes d'IS pleines de ton anthracite.

En façade arrière les portes des locaux techniques seront remplacées en ensemble métallique laqué gris anthracite. Les autres seront de même teinte et vitrée.

En toitures, la couverture en tuile du bâtiment existant sera remplacée par des tuiles béton de même teinte brune.

La partie en ardoise sera conservée et nettoyée si nécessaire.

Comme indiqué précédemment les toitures des extensions seront végétalisées. Sauf au droit de la zone technique de la cuisine et sur la partie en terrasse accessible.

1.2.5 LES TRAITEMENTS DES ESPACES LIBRES, LIMITES ET CLOTURES

Sur l'entrée principale de l'Ehpad, un parvis minéral en béton désactivé permettra d'accueillir les résidents et visiteurs. Le parvis est dimensionné pour permettre de recevoir des ambulances/ véhicules de secours au plus proche du hall. Le parvis est partagé avec le nouveau restaurant et permettra lors des beaux jours de se transformer en terrasse pour permettre aux résidents de profiter de temps forts ou d'un repas en extérieur. Des espaces verts de qualité accompagnent le parvis. 2 arbres existants sont conservés.

Sur l'arrière du bâtiment, le jardin extra-maginaire prend place. C'est un espace organisé sous forme d'un jardin thérapeutique basé sur le développement et la valorisation des 5 sens. Il est équipé d'ateliers thérapeutiques pour personnes âgées. Le jardin sera ouvert ponctuellement aux extérieurs pour créer des temps forts avec les résidents. Le jardin arrière est totalement sécurisé par des clôtures de type treillis soudés (hauteur 1,60m) doublées d'une haie de charme (*carpinus betulus*). Le jardin sera donc segmenté par des massifs de plantes et des cheminements en sable stabilisé.

Le jardin sera accessible aux PMR, un remblai est nécessaire pour s'adapter aux niveaux des nouvelles constructions, pour adapter les pentes du jardin et être parfaitement dans les normes PMR. Un mur de soutènement sera donc réalisé en partie de la limite Ouest pour gérer le remblai.

Un parking paysager pour le personnel de l'EHPAD est créé notamment en partie Sud-Ouest. L'accès au parking se fera de la rue du Dr BIAT.

Les unités UVA et PASA auront notamment chacune un jardin sécurisé par des clôtures en treillis soudés de hauteur 1,80m et doublées par une haie. Ces jardins seront composés de massifs arbustifs à fleurs odorantes, de graminées et de vivaces pour permettre d'avoir une multitude de floraisons tout au long de l'année. Des bacs à jardiner permettront de réaliser des ateliers de jardinage avec les résidents. Quelques bancs permettront de profiter de ces espaces. Une trame arborée sera plantée pour apporter de la verticalité au projet, répondre à l'échelle des bâtiments et apporter de l'ombre dans les jardins.

Le reste des abords, pignons, seront aussi accompagnés de massifs de plantes pour intégrer le projet au maximum dans une trame végétale : Pennisetum, Calamagrostis, lavande, Miscanthus, Gaura, Fétuque, Stipa...

1.2.6 L'ORGANISATION ET L'AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN

La nouvelle entrée de l'EHPAD est située à quelques mètres de l'ancienne et donne sur le parvis. Le dépose minute existant n'est pas modifié.

La livraison pour la cuisine est prévue sur la rue Biat.

Le nombre de places de stationnement est inchangé, les places supprimées sont recrées dans la poche de parking Sud accessible depuis la rue du Docteur Biat. Un panneau de signalisation précisera les jours et horaires de livraison. Une zone sera matérialisée au sol pour informer les riverains.

En Partie Nord, une partie de la voirie existante est conservée et est réutilisée pour maintenir une partie des stationnements existants et pour créer une zone de retournement pour les véhicules.

Un parking paysager de 15 places destinées au personnel de l'EHPAD est créé en partie Sud-Ouest. L'accès au parking se fera de la rue du Dr BIAT en lieu et place de l'accès déjà existant.

Le projet, par son implantation, ne modifie pas les raccordements aux différents réseaux sur l'espace public.
Les plans et la notice VRD sont joints à la présente demande de permis de construire.

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
- Circulations générales

Niveau R+2 :

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

Niveau R+3 :

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

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

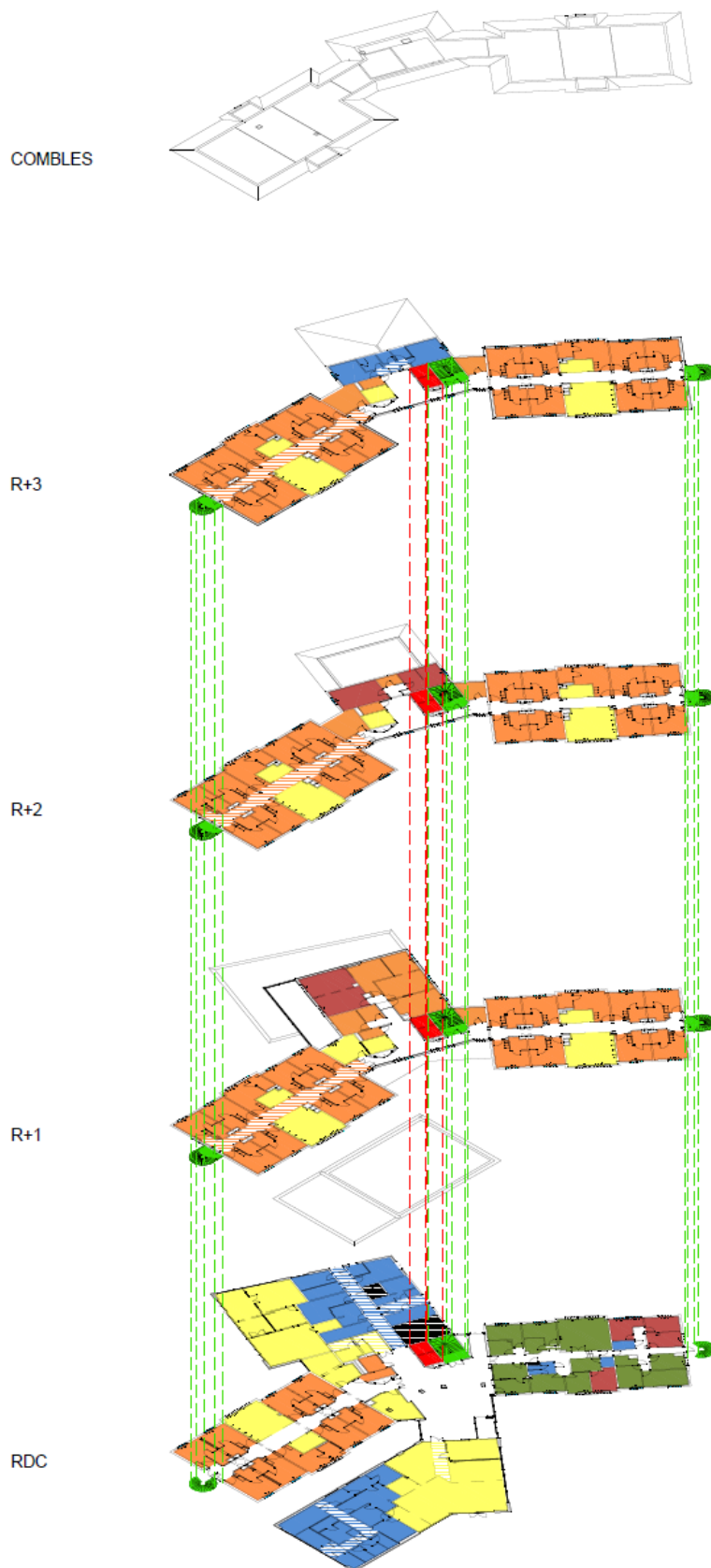
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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



2.3 NIVEAU RDC

EHPAD DENISE DELABY A LIÉVIN RDC



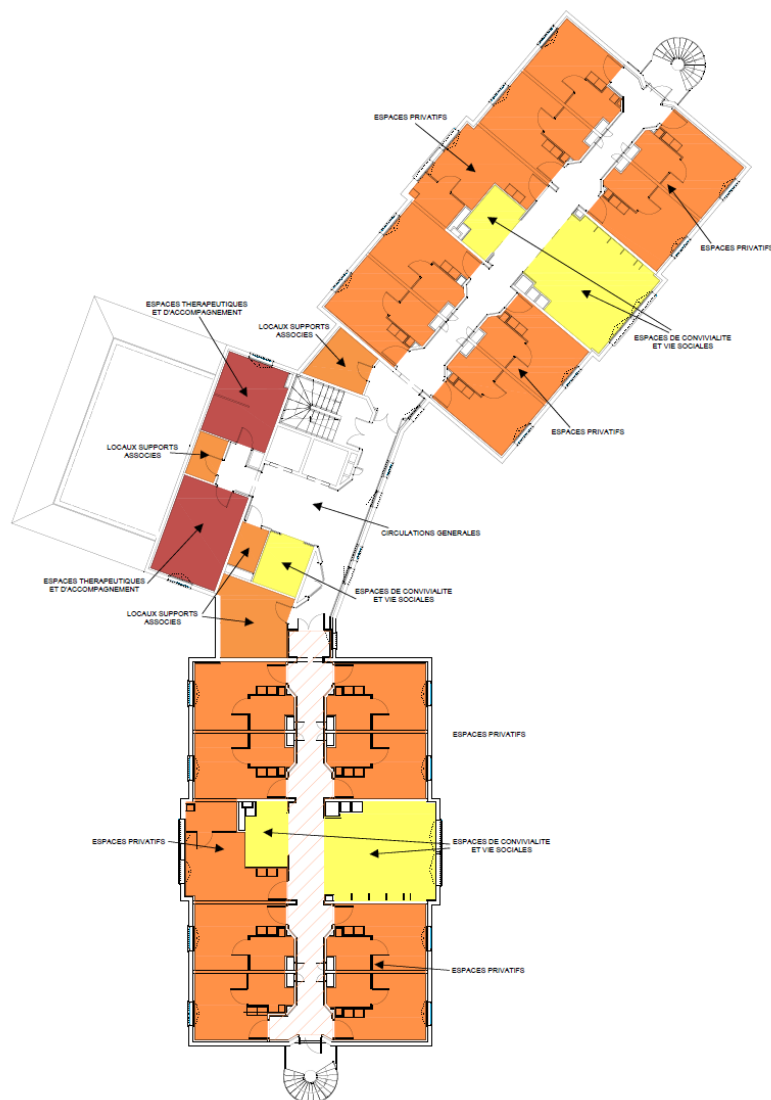
2.4 NIVEAU R+1

EHPAD DENISE DELABY A LIÉVIN R+1



2.5 NIVEAU R+2

EHPAD DENISE DELABY A LIÉVIN R+2



2.6 NIVEAU R+3

EHPAD DENISE DELABY A LIÉVIN R+3

