

BROCHURE SYNTÉTIQUE



Reconstruction de l'EHPAD Pays de Mormal de Landrecies

Etablissement médico-Social

Mars 2026

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.....	6
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	7
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	7
2.2	Axonométrie.....	8
2.3	Niveau Rdc	9

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD PAYS DE MORMAL DE LANDRECIES**

Dénomination : **Reconstruction**

Surface générale SDO : **3 527,72 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Oui**

Mode de dévolution : **Lots-Séparés**

Programmiste : **CAP PROJET - SYNAPS**

AMO / Conducteur d'opération : **CAP PROJET - SYNAPS**

Architectes : **Amélie FONTAINE - Jeanne DARRAS**

Bureau d'études structure : **INGEBOIS - ETAC**

Bureau d'études technique : **IMPACT - IVOIRE**

Bureau de contrôle : **Alpes - Contrôles**

Coordonnateur Sécurité : **DEKRA**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU SITE INITIAL

Le site de l'EHPAD Résidence du Pays de Mormal, situé à Landrecies, se trouve à la jonction entre le centre historique et un tissu résidentiel plus récent développé après la disparition des remparts dans la seconde moitié du XXe siècle. Il s'ouvre ainsi sur deux paysages urbains : un tissu ancien plus dense composé de bâtiments de plusieurs niveaux, et un quartier résidentiel plus aéré constitué de pavillons entourés de jardins, offrant une ambiance proche d'une cité-jardin.

Le terrain correspond à l'ancien bastion du Grand Cavalier de l'époque Vauban, dans une zone historiquement non constructible aujourd'hui occupée en grande partie par des équipements sportifs publics. Le site s'inscrit dans un environnement paysager arboré structuré par plusieurs éléments urbains majeurs. Le boulevard André Bonnaire, bordé d'un double alignement de platanes et de tilleuls, constitue un axe structurant reliant différents équipements publics de la ville. Au nord de la parcelle, l'allée Brancourt, plantée de chênes, acacias et bouleaux, offre un cheminement doux reliant le centre-ville au quartier du Grand Parc et permettant un accès direct aux espaces de jeux et au city stade situés à proximité.

La frange sud du site, en limite du terrain de sport, est marquée par la présence d'arbres remarquables, tels que des érables, un charme pleureur et des bouleaux, constituant un paysage évolutif au fil des saisons. À l'angle sud-ouest, un marronnier au port élancé constitue un repère visuel vers la place et l'église de Landrecies.

Actuellement, le site est occupé par une halle couverte de tennis et un terrain de tennis extérieur à l'est, ainsi que par une aire de jeux gravillonnée à l'ouest comprenant un sanitaire public et un abri. Ces constructions, jugées peu qualitatives, ne seront pas conservées dans le cadre du projet.

La parcelle présente une légère topographie, avec un point haut à l'est au niveau de l'allée Brancourt (139,75 NGF) et un point bas au sud en limite du stade (138,62 NGF). De forme trapézoïdale, elle dispose d'une façade de 73,70 mètres sur le boulevard André Bonnaire et d'une profondeur de 106,70 mètres le long du stade. Le site est aujourd'hui clôturé et s'insère dans un environnement principalement résidentiel composé de maisons mitoyennes et d'un petit immeuble collectif le long du boulevard.

1.2.2 AMENAGEMENTS PREVUS POUR LE TERRAIN

Les aménagements du site s'organisent autour de six interventions principales visant à structurer les accès et à valoriser le cadre de vie des résidents.

Un parvis est créé sur le boulevard André Bonnaire pour constituer l'entrée principale de la résidence, tout en préservant les arbres existants et en intégrant un accès dédié aux ambulances ainsi qu'un cheminement piéton reliant l'allée Brancourt.

Au nord, une cour de service avec un stationnement d'une dizaine de places pour le personnel est aménagée, accessible depuis l'allée Brancourt et permettant de gérer les différences de niveau du terrain.

Au cœur du bâtiment, trois patios apportent lumière naturelle et jardins intérieurs sécurisés.

Un jardin avec terrasse, en lien avec les espaces communs, favorise les usages collectifs, tandis qu'un jardin paysager périphérique, organisé autour d'une promenade, dessert les maisonnées et conserve les arbres existants.

Enfin, les accès sont hiérarchisés : l'entrée principale se fait depuis le boulevard André Bonnaire, tandis que l'est du site est réservé aux livraisons et au stationnement du personnel, avec un accès complémentaire pour les livraisons plus importantes.

1.2.3 IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La conception de la résidence vise à créer un équipement à échelle familiale favorisant le bien-vivre ensemble, en réinterprétant l'habitat traditionnel dans une approche fonctionnelle, conviviale et intégrée à son environnement arboré. Le projet s'ouvre sur le quartier tout en préservant l'intimité des habitants, et s'appuie sur une démarche bioclimatique et passive garantissant un confort toute l'année, ainsi que sur des aménagements paysagers renforçant la biodiversité et les usages extérieurs.

L'architecture propose une réinterprétation de la maison avec des volumes à toitures en pente, des doubles orientations et une relation étroite au jardin. L'organisation repose sur un système de maisons à cour, assurant lumière naturelle, ensoleillement et liens permanents avec l'extérieur. Leur assemblage compose une " grande maison " à l'échelle humaine.

L'entrée s'organise autour d'un parvis paysager ouvert sur la ville, accueillant notamment un café citoyen. Les fonctions ouvertes au public, comme le pôle médical et administratif, y sont positionnées. Les maisonnées, disposées en équerre et regroupées autour de patios, s'articulent entre jardins intérieurs et promenade paysagère périphérique.

L'ensemble du projet s'inscrit dans un grand jardin offrant une diversité d'ambiances et d'usages, favorisant la contemplation, la déambulation, le repos ou encore le jardinage dans un cadre sécurisé et évolutif au fil des saisons.

1.2.4 TRAITEMENT DES LIMITES DE PROPRIETE

Le traitement des limites s'appuie sur les dispositifs existants, adaptés pour assurer une cohérence d'ensemble.

Sur le boulevard André Bonnaire, une clôture barreaudée en métal accompagne le front bâti et s'ouvre au niveau du parvis. Sur l'allée Brancourt, le grillage existant doublé d'une haie est conservé, avec la création d'accès ponctuels.

À l'est, une clôture grillagée uniformise les limites avec les parcelles voisines et intègre un portail motorisé. Au sud, les panneaux en béton sont maintenus, avec une évolution envisagée pour améliorer les transparences visuelles vers le stade.

1.2.5 MATERIAUX ET COULEURS

Les façades périphériques seront habillées en briques de teinte beige ou ocre clair, avec une modénature au droit de certains châssis en retrait pour marquer un rythme. Cette teinte a été choisie en écho aux bâtiments publics situés à proximité, tels que le centre social et l'ancienne école du Grand Parc.

Les façades intérieures donnant sur les patios et les terrasses communes seront revêtues d'un bardage en châtaignier posé à la verticale, avec une modénature verticale accentuée par une lame à chant. Le châtaignier présente une coloration homogène variant du jaune clair au brun et peut être utilisé en extérieur sans traitement spécifique. Il sera réservé aux façades les plus protégées.

Les toitures seront habillées de tuiles de terre cuite de grand format, de couleur rouge vieilli. Les jouées de prise de lumière haute ainsi que les modénatures des gouttières et descentes d'eau seront en zinc pré patiné couleur brun écorce, assorti aux tuiles.

Les menuiseries seront en bois vernis incolore. Les châssis des chambres et des locaux ouverts sur la rue seront équipés de volets roulants en aluminium de couleur brun écorce avec coffre intégré. Des stores toile extérieurs seront installés sur les espaces de séjour des maisonnettes situées dans les patios afin de garantir le confort d'été. Les châssis des salles de bain disposeront de vitrages dépolis pour assurer l'intimité.

1.2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La composition du jardin s'appuie sur les arbres existants en périphérie et vise à créer des espaces de vie complémentaires aux intérieurs, offrant confort, qualité de l'air, luminosité et lien avec la nature. Inspiré des jardins du Parc Naturel de l'Avesnois, le jardin évolue au fil des saisons et constitue un véritable spectacle vivant pour les résidents.

Les plantations sont organisées de manière cohérente et étagée, mêlant arbres, arbustes, plantes vivaces et bulbes, choisis pour leur résistance, leur pérennité et leur faible entretien. Chaque plante contribue à la diversité des textures, couleurs, floraisons et senteurs, offrant des ambiances variées tout au long de l'année. Le jardin est structuré par de beaux arbres et une limite végétalisée doublée d'une clôture, assurant à la fois protection et esthétique. L'ensemble privilégie un équilibre écologique et paysager durable, favorisant le bien-être des habitants.

1.2.7 ACCES AU TERRAIN ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT

La résidence dispose de trois accès principaux. L'accès sur le boulevard André Bonnaire, situé à l'angle nord-ouest, dessert les visiteurs, résidents et services de soins tout en préservant des arbres existants et en permettant le stationnement d'une ambulance. Il est également connecté à la venelle Henri Brancourt. Un second accès depuis la venelle Henri Brancourt est prévu pour les livraisons, les camions se stationnant sur le boulevard. Enfin, l'accès sur l'allée Brancourt dessert les locaux techniques, la cuisine et les jardins, avec un parking de 10 places dont une pour camionnette et une accessible. Des stationnements pour visiteurs sont disponibles à proximité sur le boulevard, et des râteliers à vélos sont prévus pour encourager les modes de déplacement doux.

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**

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



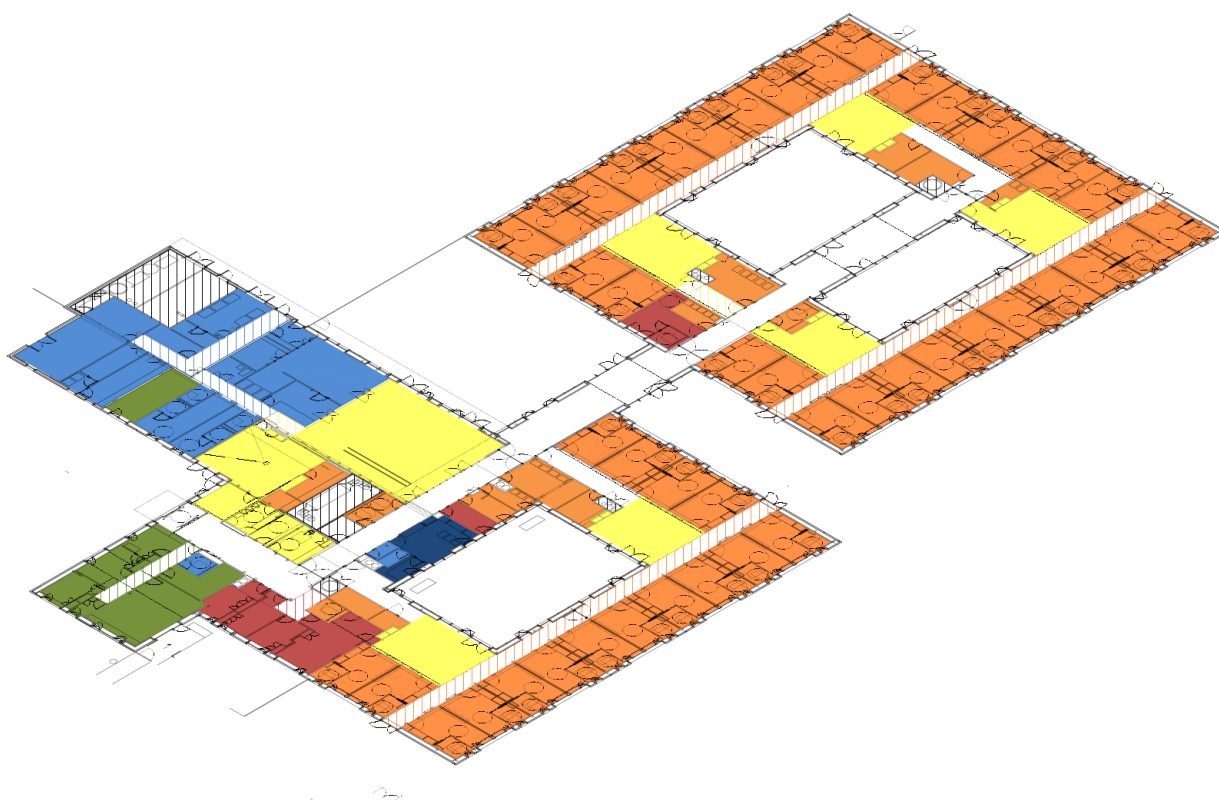
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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



2.3 NIVEAU RDC

EHPAD PAYS DE MORMAL DE LANDRECIES REZ DE CHAUSSEE

