

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



Construction d'un EHPAD MELLINET

Etablissement médico-Social

Décembre 2025

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.....	9
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	9
2.2	Axonométrie.....	10
2.3	Niveau R-1	11
2.4	Niveau Rdc	12
2.5	Niveau R+1	13
2.6	Niveau R+2	14
2.7	Niveau R+3	15
2.8	Niveau R+4	16
2.9	Niveau R+5	17
2.10	Niveau R+6	18

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD MELLINET**

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **8 586,03 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Entreprise Générale**

Programmiste : **GALAND MENIGHETTI**

AMO / Conducteur d'opération : **EIFFAGE CONSTRUCTION**

Architectes : **MURISSERIE Architecture**

Bureau d'études structure : **OTEIS**

Bureau d'études technique : **OTEIS**

Bureau de contrôle : **ALPES CONTROLES**

Coordonnateur Sécurité : **QUALICONSULT**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste à créer un EHPAD de 91 lits et 10 logements étudiants.

Le nouvel EHPAD s'inscrit comme un équipement public structurant et une résidence de ville, comme un des "marqueurs" au même titre que l'école voisine.

Le traitement de la percée visuelle et de la transparence sur le cœur de l'établissement exprime la qualité des lieux, le plaisir d'être à l'intérieur dans une relation privilégiée aux espaces extérieurs : le porche et sa dimension publique et d'accueil, la cour-jardin et sa vocation de partage et de sociabilisation.

1.2.2 AMENAGEMENTS PREVUS POUR LE TERRAIN

Un aménagement paysager est prévu côté Sud-Ouest. Il forme pour partie le jardin de l'EHPAD.

Le projet respecte les altimétries soumises par la ZAC :

- Le niveau RDC est implanté à la cote NGF de 19.10
- L'accès rue Brunshvig présente un seuil à 19.54 NGF
- Le seuil du local transformateur rue Brunshvig est à 19.64 NGF
- La limite de propriété au niveau du parvis, porche d'entrée rue Marianne, est calé à 19.04 NGF
- La rampe d'accès au parking sous-sol rue Marianne présente une cote en limite de propriété à 18.65 NGF sur la largeur de l'accès
- L'accès logistique général de l'EHPAD rue Lacore est à 19.00 NGF
- Les accès logistique cuisine (déchets et décartonnage) rue Lacore ont un seuil à 19.10 NGF.

1.2.3 IMPLANTATION ET ORGANISATION DES VOLUMES CONSTRUITS

Le projet d'EHPAD s'organise autour d'une entrée centrale fortement identifiable, marquée par un porche généreux en double hauteur. Cet espace d'accueil, conçu comme une véritable placette, constitue un lieu de transition lisible et accueillant entre l'espace public et l'espace plus privé. Il facilite l'orientation des résidents, des visiteurs et du personnel, tout en affirmant la présence de l'équipement dans la ville.

De part et d'autre de cette entrée, le bâtiment se structure en deux volumes bâtis distincts, qui assurent une organisation fonctionnelle claire dès le rez-de-chaussée. Cette composition permet de hiérarchiser les

espaces et de qualifier la relation entre les zones ouvertes au public et les espaces plus privés dédiés à la vie quotidienne des résidents.

Le bâtiment s'inscrit dans le gabarit urbain défini par la ZAC, comprenant un rez-de-chaussée et trois niveaux supérieurs. Sur rue, les façades sont alignées et développent une écriture architecturale régulière, favorisant une relation qualitative avec le piéton et une bonne lisibilité des accès. Cette implantation contribue à l'intégration harmonieuse de l'EHPAD dans son environnement urbain.

La composition de la façade emploie des codes classiques qui sont intemporels :

- Sur la rue Marianne, le développé de façade est recoupé verticalement dans l'axe de la percée. Outre sa volumétrie et son porche, cette séquence bâtie est signifiée par une matérialité homogène présente dans les voisinages immédiats.
- La hauteur du niveau rez-de-chaussée forme un soubassement saillant déployé sur l'ensemble de la périmétrie ; Il est développé dans un jeu de plein/vidé, de massivité et d'épaisseur permettant de renforcer la qualité des percements, leur dimension et leur rythme.
- Le volume socle est souligné d'une corniche en béton gris qui ceinture et couronne la construction.
- Le volume d'attique est également souligné : par une horizontale légère en couronnement du niveau R+4, par une corniche béton gris ceinturant le volume le plus haut en R+6.
- Sur les niveaux "courants" (R+1, R+2, R+3), les menuiseries extérieures sont soulignées en partie haute et latéralement d'un effet de cadre "imprimé" dans la matière même de la façade.
- Sur la hauteur du bâtiment, les menuiseries jouent de leur dimension et de leur implantation pour créer un effet d'élévation, de perspective et de hiérarchisation des niveaux. Autant d'éléments qui présentent des connivences avec la forme architecturale et la matérialité des bâtiments patrimoniaux de casernement, mais également avec les nouvelles constructions alentour.

1.2.4 CLOTURES, VEGETATION ET AMENAGEMENTS SITUES EN LIMITE DE TERRAIN

Le site de l'EHPAD est clôturé, sur espace public et sur jardin, en serrurerie métallique de type barreaudage métallique vertical, sections rondes verticales et plats horizontaux :

- Au Nord sur la rue Brunschvicg, une clôture dont la hauteur est calée avec celle de l'îlot 9A mitoyen,

- Au sud, rue Lacore, une clôture dont la hauteur est également calée avec celle de l'îlot 9A.

Le jardin partagé doit pouvoir créer des interactions, être à la fois visible par les riverains et permettre aux résidents de voir l'activité des rues alentour. A la différence des jardins privatifs des logements voisins (qui recherchent de l'intimité), le souhait est de s'ouvrir visuellement sur la ville. Les personnes âgées sont peu mobiles, généralement assises, souvent en fauteuils, avec une hauteur de vue assez basse ; la serrurerie le prend en compte.

Il est également prévu une serrurerie métallique sur la partie socle bâtie en limite de propriété.

Serrurerie en périmétrie et accompagnement du volume bâti sur espace public, sections rondes et pose en diagonale. Elle est employée au pourtour de la rampe et pour la clore ; ainsi qu'au pourtour du local vélos.

Se référer au plan de repérage et visuel sur la planche matériaux (PC5c), et à la notice paysagère.

1.2.5 MATERIAUX

Le projet reprend à son profit l'ensemble des attendus de la ZAC.

Les épaisseurs des parois finies, les modénatures rendues possibles par le matériau d'enveloppe, le principe de pose des menuiseries extérieures en applique intérieure de la paroi, forment un jeu subtil.

Pour permettre la plasticité du gabarit et des jeux des nus, le matériau d'enveloppe principalement employé est le béton ; il est employé pour sa matérialité, ses qualités de mise en œuvre et d'état de surfaces.

Le niveau soubassement du socle est traité en enduit sableux teinté brun/gris, cela sur les façades, y compris sur jardin.

Un traitement spécifique du soubassement RDC est prévu sur les 3 façades sur rues (rue Brunshvig, rue Marianne et rue Lacore). Il est prévu l'emploi de pierre de carrière locale en parement de pierres rejointoyées uniformément ou de manière dégradée sur la partie inférieure.

Sur les niveaux supérieurs du socle, le béton est teinté dans une colorimétrie plus claire et plus lumineuse, un blanc crayeux et laiteux.

La corniche ceinturant le socle est en béton gris, et présente une géométrie pure et des angles vifs, avec une finition lisse.

Les niveaux d'attique sont construits en béton lasuré ou peint dans une teinte plus chaude que celle du socle. Il sera employé une finition minérale (peinture ou lasure).

Les menuiseries extérieures sont en bois lazuré ou vernis, sur leurs faces intérieures comme extérieures, donnant à la construction un rendu très qualitatif et homogène, en dialogue avec l'école en quasi vis-à-vis au Nord-Est.

Le dernier niveau R+6 est couvert en zinc avec une toiture à quatre pans et faible pente.

Les couvertures des niveaux inférieurs sont végétalisées et jardinées.

1.2.6 LES ACCES — LES STATIONNEMENTS

L'accès principal de l'établissement est attendu sur cet axe de la composition, au centre de la façade Est.

Les usagers arrivent depuis le Nord ou le Sud du trottoir public ; de là, ils accèdent au porche d'entrée de manière frontale, sont protégés de la pluie et rentrent dans la construction de manière transverse.

Une entrée dédiée à la résidence pour personnes âgées en limite Nord du porche et une entrée dédiée aux logements étudiants en limite Sud, toutes les deux en vis-à-vis.

L'accès véhicules vers le sous-sol, attendu au-delà du porche sur la séquence Sud de la façade Est, est déporté le long de la façade Sud.

Les stationnements deux-roues sont intégrés à la construction :

- Au rez-de-chaussée, un grand abri deux-roues de 11 places de vélos dans l'angle Nord-Est est accessible depuis la façade Nord,
- Au sous-sol, 7 places sont positionnées proche du sas desservant l'ascenseur étudiants (et personnels).

L'îlot 9B dispose de 34 places de stationnement pour véhicules ; une place accessible PMR et située à proximité immédiate d'un noyau de circulation.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau R-1 :

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

Niveau Rdc :

- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- 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
- Logistique médico technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+2 :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+3 :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+4 :

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

Niveau R+5 :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+6 :

- Espaces privatifs
- 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

scimes
Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

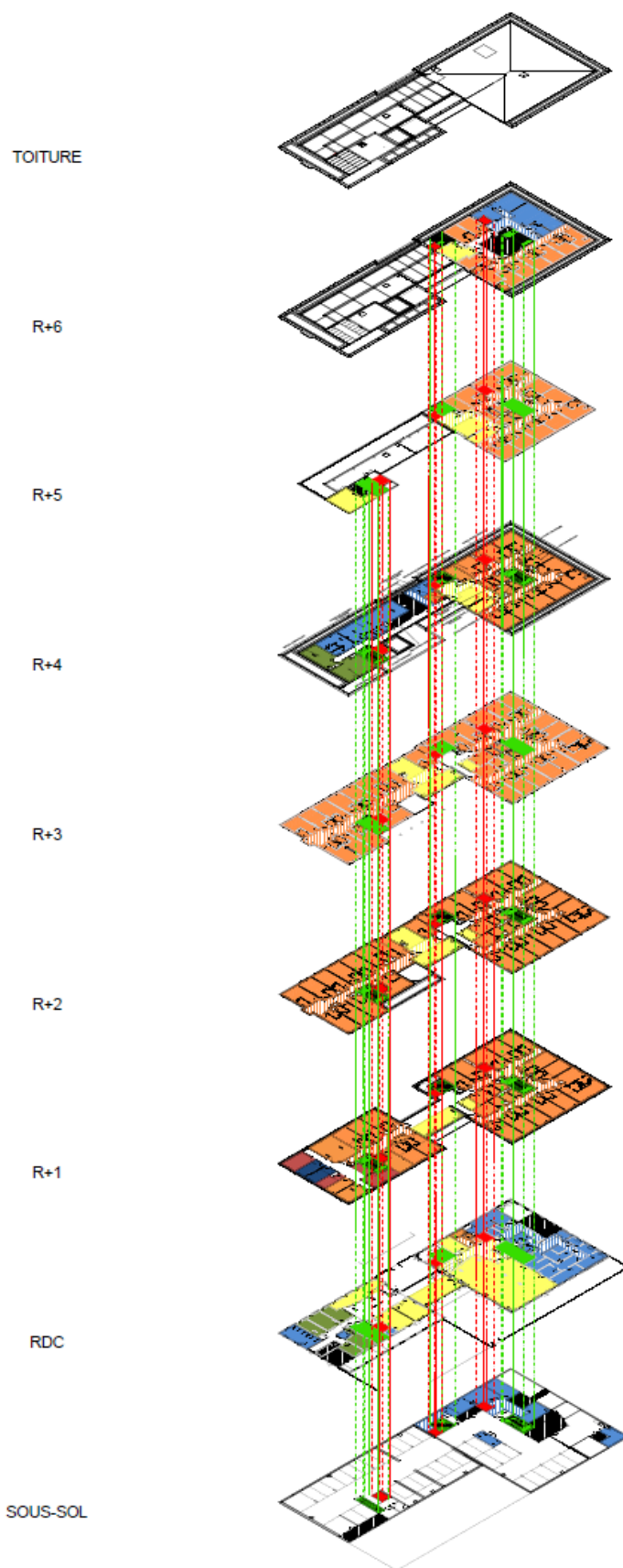
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

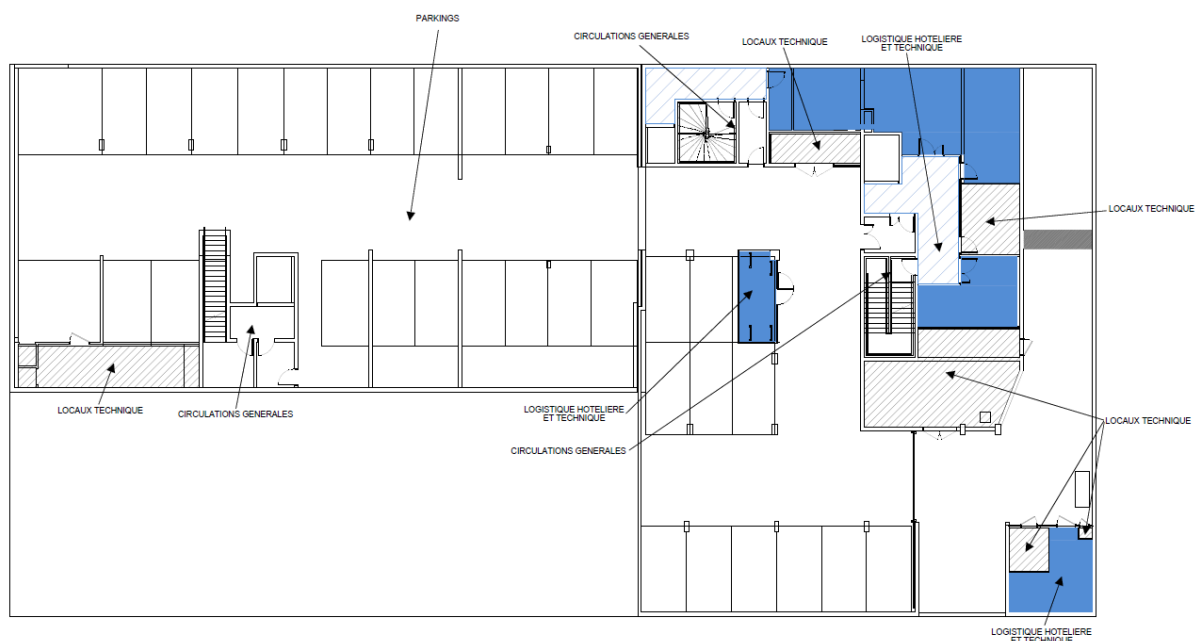
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD MELLINET



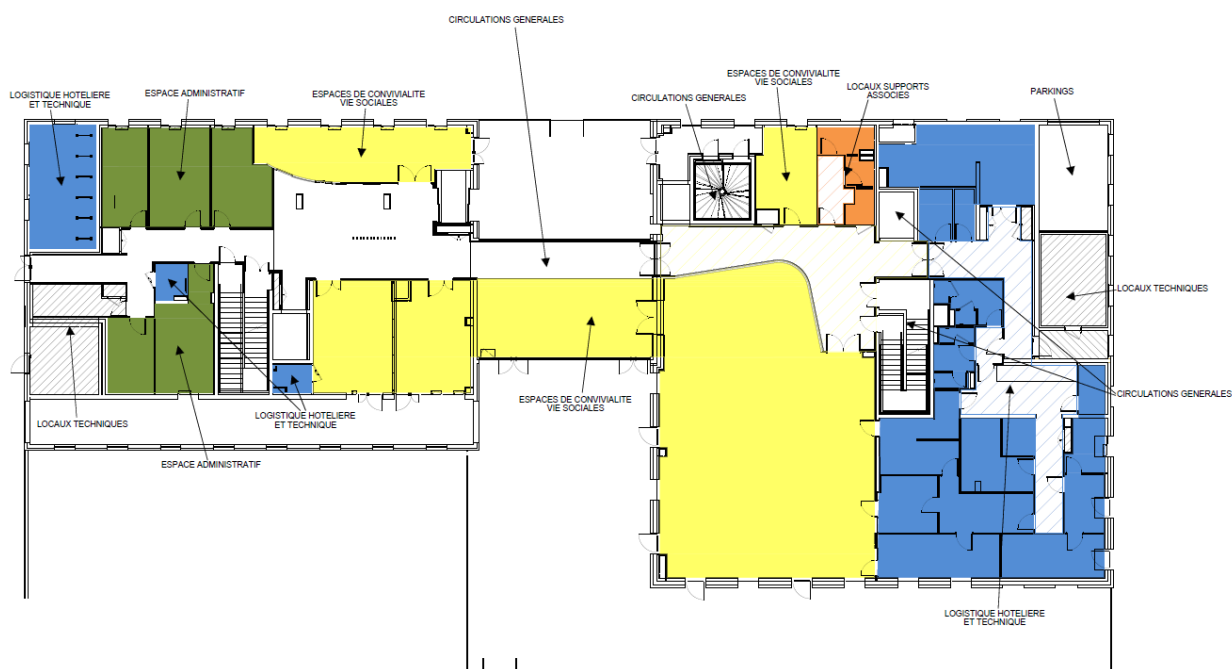
2.3 NIVEAU R-1

EHPAD MELLINET SOUS-SOL



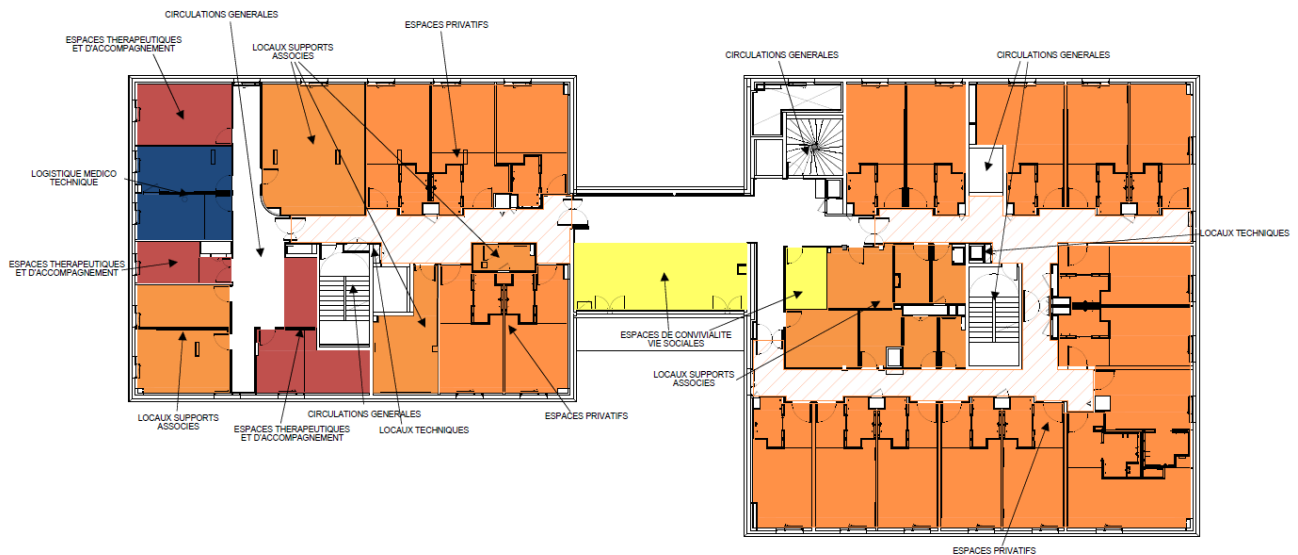
2.4 NIVEAU RDC

EHPAD MELLINET RDC



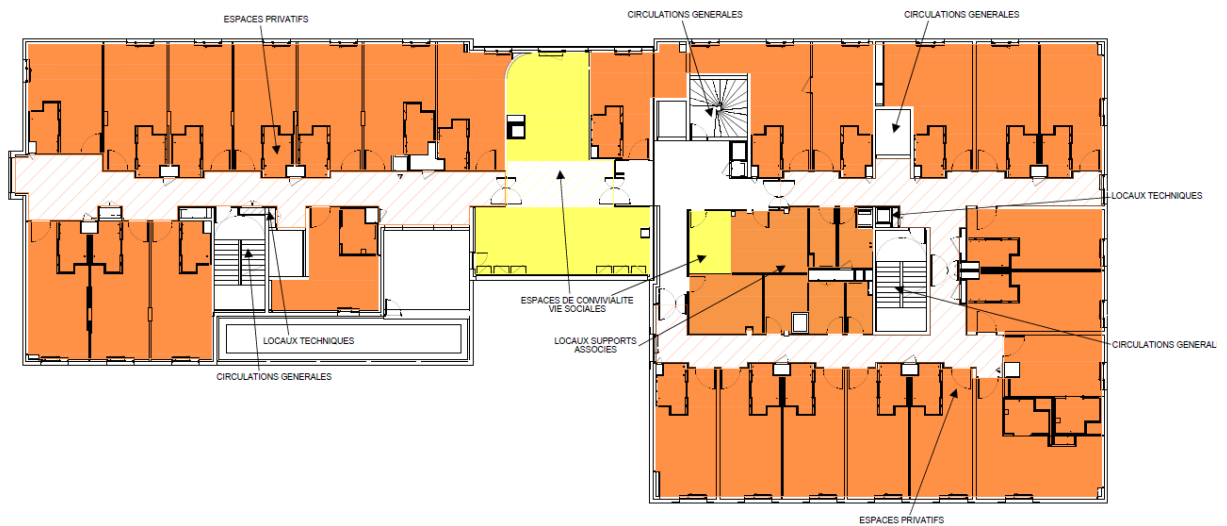
2.5 NIVEAU R+1

EHPAD MELLINET R+1



2.6 NIVEAU R+2

EHPAD MELLINET R+2



2.7 NIVEAU R+3

EHPAD MELLINET
R+3



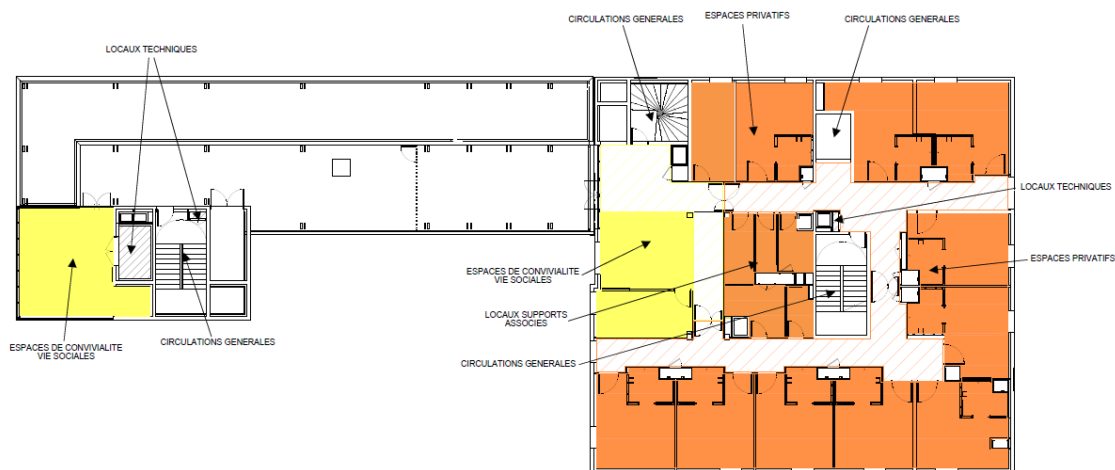
2.8 NIVEAU R+4

EHPAD MELLINET R+4



2.9 NIVEAU R+5

EHPAD MELLINET R+5



2.10 NIVEAU R+6

EHPAD MELLINET
R+6

