

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## RECONSTRUCTION EHPAD NOTRE-DAME

### Etablissement médico-Social



Mars 2026

Brochure synthétique

ZA Les Forts – 38 rue de Paris – 28500 CHERISY  
Tel: 02 37 51 13 27  
[gdeco@gdeco.fr](mailto: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 .....                        | 10 |
| 2.1 | Secteurs fonctionnels – Code couleurs .....                               | 10 |
| 2.2 | Axonométrie .....                                                         | 11 |
| 2.3 | Niveau R-1 (Vide sanitaire) .....                                         | 12 |
| 2.4 | Niveau Rdj .....                                                          | 13 |
| 2.5 | Niveau Rdc .....                                                          | 14 |
| 2.6 | Niveau R+1 .....                                                          | 15 |
| 2.7 | Niveau R+2 .....                                                          | 16 |
| 2.8 | Niveau Comble .....                                                       | 17 |



# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : EHPAD NOTRE-DAME

Dénomination : Reconstruction

Surface générale SDO : 7 201,09 m<sup>2</sup>

Opération neuve : Oui et rénovation

Phasage : Oui 3 phases

Mode de dévolution : Entreprise générale

Programmiste : **GBA**

AMO / Conducteur d'opération : **FONDATION OVE**

Architectes : **CABINET FOURNEL JEUDI**

Bureau d'études structure : **ETBA**

Bureau d'études technique : **ALPES CONTROLES**

Bureau de contrôle : **ALPES CONTROLES**

Coordonnateur Sécurité : **ALPES CONTROLES**

Répartition des surfaces neuves et rénovées : **5 466 ,40 m<sup>2</sup> de surfaces neuves soit 75 ,91 % et 1 734 ,69 m<sup>2</sup> de surfaces rénovées soit 24 ,09 % de la SDO.**

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

Le montant pour la rénovation est de 2 254 006,93 €, le montant pour le neuf est de 9 701 488,10 €



## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le projet vise à l'extension et à la restructuration de l'EHPAD Notre-Dame à Lay.

Les bâtiments existants se caractérisent par les différentes époques de construction :

- le bâtiment Desvernay, en pierre est situé au Nord de la parcelle le coeur historique de l'EHPAD. Sa construction date des années 1850.
- le bâtiment Augros, en sa position centrale dont la construction s'est achevée en 1989.
- le bâtiment Prado est situé au Sud-Est et contient une chapelle. Ce bâtiment date lui aussi des années 1850.

Les parcelles concernées sont les suivantes 000 B 93, 94, 95, 465, 466, 467, 468, 469, 614 d'une superficie totale de 19 603 m<sup>2</sup>.

Les parcelles 00 B 93, 94, 95, 614 appartiennent à la zone UA1 « Centre bourgs commerçants » et les parcelles 000 B 93, 94, 95 à la zone A « Secteur agricole » du PLUi.

On accède à l'EHPAD par le chemin de Ronde, caractéristique du village de Lay. L'étroitesse du chemin à certains endroits ne facilite pas l'accès à l'EHPAD à la fois pour le personnel, les visiteurs mais aussi pour les secours et les services logistiques.

### 1.2.2 DEMOLITION

Plusieurs démolitions sont à prévoir :

- la démolition du bâtiment Augros datant des années 80 : le principe structurel de ce bâtiment rendait sa réhabilitation coûteuse et non adaptées aux normes actuelles.
- une partie du mur d'enceinte afin de désenclaver l'EHPAD et de l'ouvrir sur le village de Lay.
- 3 bâtiments situés sur le tènement seront démolis : un ancien logement situé au Nord de la parcelle, et deux anciens bâtiments de stockage situés à la limite entre les zones UA1 et A. L'emprise au sol de ces bâtiments à démolir est de 247,14 m<sup>2</sup>.

Dans un souci de respect de l'environnement et afin de créer le moins de déchets possible, les pierres du mur et du bâtiment au Nord démolis seront réemployées pour notamment la construction du muret en limite Est.

Les déchets maçonnés du bâtiment Augros pourront être compactés et réutilisés dans le cadre du chantier.



### 1.2.3 CONSTRUCTION

#### **Présentation du projet :**

Le projet consiste donc à l'extension et à la restructuration de l'EHPAD Notre-Dame qui présente des signes de vétusté. Il devient urgent d'intervenir et de redonner des conditions de vie décentes aux résidents ainsi que de bonnes conditions de travail au personnel.

Le projet comporte 85 chambres simples réparties dans les différentes unités : psychiatrie, unité de vie protégée, EHPAD. Des locaux communs tels qu'un auditorium, un salon de coiffure, une salle informatique, deux pôles soins lient ces unités. Le projet comporte également une partie administration et un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés – PASA. À cela s'ajoute également les locaux techniques et locaux du personnel.

Des espaces extérieurs agrémentent le site : une terrasse abritée au niveau de l'entrée principale, un cheminement piéton, un tiers lieu, deux espaces clôturés permettant de garantir la sécurité des résidents, ainsi que des terrasses situées dans l'emprise des bâtiments.

Afin de s'intégrer au mieux à la topographie du terrain naturel, le projet comporte deux accès de plain-pied : le Rez-de-Chaussée côté Chemin de Ronde où l'on trouve l'entrée principale, et le Rez-de-Jardin côté Ouest semi-enterré.

#### **- Accès à la parcelle :**

**Véhicules :** L'accès à la parcelle se fait désormais par le Chemin de la Mine (lieu-dit « La Forêt »). En accord avec la Mairie de Lay, celle-ci va effectuer une réfection du chemin pour le rendre accessible à tout type de véhicules. Le projet prévoit la création d'une voirie à l'intérieur des parcelles permettant d'accéder à la fois aux parkings personnel et visiteurs et à la zone livraison – accès secours.

7 places de stationnement visiteurs sont créées côté Chemin de Ronde.

**Piétons :** L'entrée principale piétonne se fait par le Chemin de Ronde. Une entrée secondaire est cependant aménagée à la jonction entre le bâtiment Desvernay et l'aile A de l'extension permettant un accès facile aux visiteurs garés sur les parkings.

#### **- Stationnement :**

Trois poches de stationnement sont créées : 7 places côté Chemin de Ronde, et deux parkings au Nord-Ouest composés respectivement de 26 et 25 places de stationnement. Ainsi 58 places de stationnement seront disponibles contre 18 actuellement.

Conformément au PLUi, des arbres sont plantés au nombre d'un arbre pour 4 places de stationnement. Côté Chemin de Ronde, les 6 platanes existants sont conservés.

#### **- Locaux poubelles :**

Un containers déchets de 25 m2 est mis en place à l'extérieur en limite Ouest haute. Un local DASRI de 13m2 est également prévu au niveau Rez-de-Jardin.

#### **- Implantation et hauteur du bâtiment :**

L'extension se déploie en deux ailes, l'une dirigée vers le Sud – aile A - l'autre vers l'Ouest – aile B.

L'aile B s'implante en lieu et place du bâtiment Augros démolé.



Les 3 entités sont reliées par un volume central accueillant le hall d'entrée, les pièces de vie communes et la circulation verticale principale.

La hauteur du bâtiment Desvernay reste inchangée, soit 13,72 m.

L'aile A cumule à 13,65 m, et l'aile B à 11,06 m. Les deux volumes neufs ne dépassent donc pas la hauteur initiale de construction tel que décrit dans le PLUi.

Le bâtiment Desvernay et l'aile A de l'extension comportent 4 niveaux : Rez-de-Jardin, Rez-de-Chaussée, R+1, R+2 tandis que l'aile B comporte 3 niveaux : Rez-de-Jardin, Rez-de-Chaussée, R+1.

Les altimétries des différents niveaux sont définies par les niveaux existant du bâtiment Desvernay.

#### **- Matériaux et couleurs de la construction :**

##### **Bâtiment Desvernay :**

L'ensemble des menuiseries PVC blanches existantes sont remplacées par des menuiseries bois RAL 7006.

Les volets roulants sont remplacés par des brise-soleil orientables (BSO) RAL 7006 également, de même que les lambrequins. L'état des volets bois battants existants ne permet pas de les conserver, ils sont donc déposés.

Les façades pierres sont conservées, un hygrogomme et un rejointement des pierres sera effectué.

Les tuiles côtelées existantes sont remplacées par des tuiles romanes mécaniques teinte brun rustique.

Deux ouvertures sont créées sur la façade Sud du volume bas afin de créer l'entrée du PASA au RDC et créer un apport de lumière au R+1. Ces ouvertures sont dimensionnées de façon à respecter les ouvertures existantes.

L'ancienne porte d'entrée en bois est supprimée au profit d'un ensemble vitré. L'aménagement des espaces dans les étages étant modifié, il n'est pas pertinent de conserver les vitraux en l'état, ceux-ci n'étant pas composés d'ouvrant. Ainsi un ensemble vitré est créé respectant encore une fois au mieux les proportions et dimensions des vitraux existants.

Le garde-corps de la terrasse côté Ouest non réglementaire est déposé et remplacé par un garde-corps métallique RAL 7006 à panneaux en vitrage fumé.

Un suivi des chéneaux et descentes d'eau pluviale sera effectué et les éléments nécessitant un remplacement seront en zinc tel que l'existant.

##### **Extensions :**

Les deux ailes de l'extension sont construites sur un socle maçonné, les étages sont composés d'un système poteaux-dalles béton et de façades en murs manteaux bois. Le volume central, pour des raisons structurelles est entièrement en murs maçonnés.

L'ensemble des menuiseries est en aluminium RAL 7006 à l'exception des menuiseries des chambres qui sont en PVC plaxé RAL 7006. Les BSO sont de la même teinte.

Pour avoir une homogénéité entre les différents bâtiments, les toitures tuiles des deux ailes sont en tuiles romanes mécaniques teinte brun rustique. Le volume central et le soubassement de l'aile A sont pensés avec une toiture terrasse végétalisée afin de les invisibiliser autant que possible.

Le soubassement de l'aile B côté zone de livraison – accès secours est en béton net de décoffrage, le soubassement de l'aile A est en panneaux composites type EQUITONE gamme Lunara teinte beige.



Les façades sont en enduit type WEBER blanc cassé 01.

Les pignons, les redans et le volume central sont en panneaux composites type EQUITONE gamme Lunara teinte beige.

Les garde-corps des terrasses sont en métal RAL 7006 à panneaux en vitrage fumé.

Des lames sont installées sur les pignons au Sud et à l'Ouest ainsi que sur le volume central à l'Est et à l'Ouest. Ces lames n'ont pas qu'une fonction esthétique puisqu'elles font également office de brise-soleil. Elles sont composées de métal RAL 1013.

Les descentes d'eau pluviale et chéneaux sont en zinc.

#### **Bâtiment Prado :**

Suite à la démolition du bâtiment Augros, les anciennes connexions entre celui-ci et le bâtiment Prado doivent être comblées. Une reprise d'enduit est faite au niveau de celles-ci, par une teinte d'enduit identique à l'existant : un beige rosé.

#### **Général :**

##### **- Clôtures :**

Côté Chemin de Ronde, la partie du mur d'enceinte démoli laisse place à des places de stationnement délimitée par un muret en pierre surmonté d'un garde-corps en fer forgé teinte métal vieilli. Cette clôture se prolonge jusqu'au mur de la jardinière existante. Un nouveau portail manuel et un portillon sont installés, en fer forgé teinte métal vieilli également.

L'ancien accès au parking situé à l'angle Nord-Est de la parcelle est fermé avec une clôture ici encore en fer forgé teinte métal vieilli.

En limites Sud, Est et Ouest, le mur existant situé en limites séparatives est conservé en l'état. La limite Est en bas de parcelle ainsi que la limite Nord sont traitées avec une clôture type agricole en piquet de bois et grillage agricole.

##### **- Revêtements de sol**

Côté Chemin de Ronde, le parvis d'entrée est traité en béton désactivé de teinte beige, le cheminement piéton allant de la terrasse et jusqu'au tiers-lieu est en stabilisé. Le reste des espaces sont végétalisés.

Côté Ouest, la voirie nouvellement créée, les accès aux parking, l'accès à l'entrée secondaire et la zone de livraison sont en enrobé. Les places de stationnement sont en gravillons hormis les places PMR qui sont également en enrobé. La terrasse-jardin de l'unité de vie protégée est en stabilisé. La partie basse du terrain non bâtie est végétalisée, des arbres sont plantés.

##### **- Réseaux :**

Eaux pluviales

La surface imperméabilisée (bâti+ aménagement extérieur) est de 6141,14 m<sup>2</sup>. Ainsi le volume d'eau à infiltrer est de 245,65 m<sup>3</sup> :

$$6141,14 \times 40L = 245,65 \text{ m}^3$$

Deux bassins de rétention-infiltration sont mis en place dans la partie basse du terrain.

Le dimensionnement de ces bassins est le suivant :





Volume nécessaire =  $245,65 \text{ m}^3 \times 3 = 736,95 \text{ m}^3$

La capacité de rétention et d'infiltration des deux bassins est de 765,44 m<sup>2</sup>. Un fossé drainant est également mis en place le long de la partie basse de la voirie.

Un trop-plein sera installé et raccordé au réseau public par précaution.

*Les places de stationnement aériennes seront en matériaux perméables (type gravillon) de même que les cheminements piétons (stabilisé). Une rétention sur les toitures végétalisées peut également être mise en place.*

GAZ, Électricité, AEP, Eaux usées – eaux vannes

La logette gaz existante se trouve à l'angle Sud-Est vers le bâtiment Prado côté Chemin de Ronde, le raccord existant est utilisé.

La logette EDF se trouve en limite Nord de la parcelle Chemin du Poète, le raccord existant est utilisé.

De même que pour les autres réseaux, le raccord se fait sur le réseau existant situé au Nord de la parcelle Chemin du Poète également.

Le regard AEP est situé au niveau de l'accès public côté Chemin de Ronde.





### 1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

#### **Niveau R-1 :**

- Locaux techniques

#### **Niveau Rdj :**

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

#### **Niveau Rdc :**

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

#### **Niveau R+2 :**

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



**Niveau R+3 :**

- 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  |

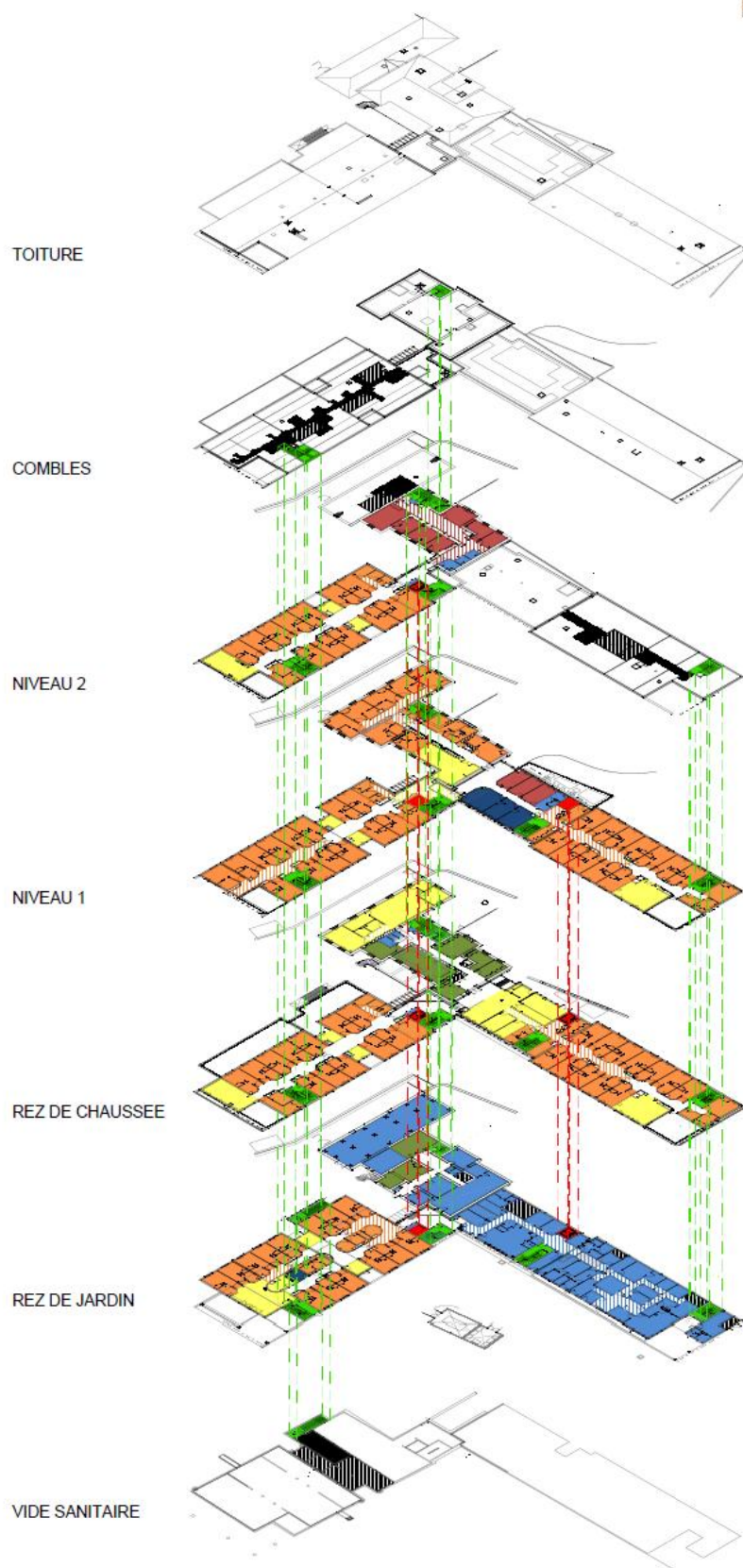
MS - Jardins pédagogiques  
MS - Patios  
MS - Terrasses

146 - 208 - 80



## 2.2 AXONOMETRIE

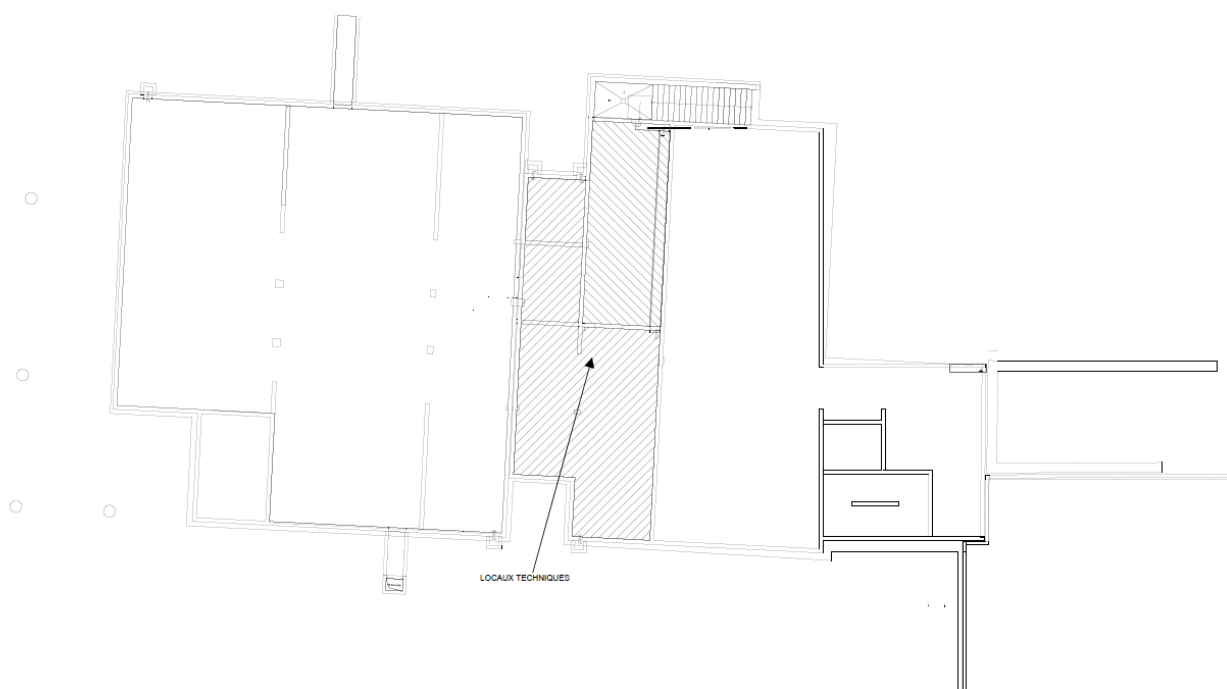
### EHPAD NOTRE-DAME





## 2.3 NIVEAU R-1 (VIDE SANITAIRE)

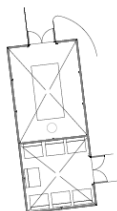
EHPAD NOTRE-DAME  
VIDE SANITAIRE





## 2.4 NIVEAU RDJ

**EHPAD NOTRE-DAME  
REZ DE JARDIN**





## 2.5 NIVEAU RDC







## 2.6 NIVEAU R+1



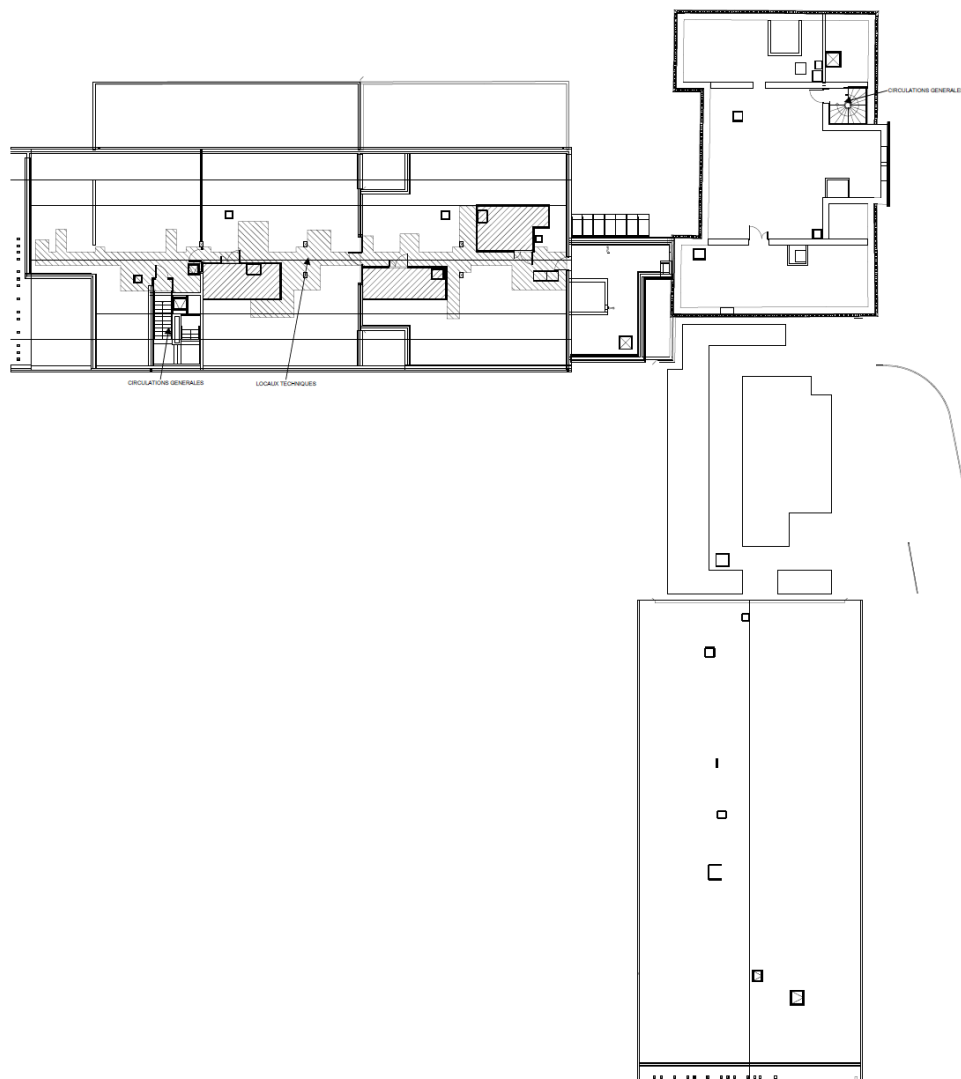


## 2.7 NIVEAU R+2





## 2.8 NIVEAU COMBLE



EHPAD NOTRE-DAME  
COMBLES