

# EMS Grand Pré — Cheseaux-sur-Lausanne

**Fondation Primeroche**

Réalisé avec le soutien financier de l'Etat de Vaud





## PRÉSENTATION DU PROJET

L'EMS le Grand Pré, à Cheseaux-sur-Lausanne, propriété de la Fondation Primeroche, accueille une unité de gériatrie et une unité de psychiatrie de l'âge avancé.

Ces deux unités, réparties entre le rez-de-chaussée supérieur et le niveau un, totalisent 48 lits de long séjour. Le rez-de-chaussée abrite les espaces communs, ainsi que proche de l'entrée du niveau inférieur, un espace bien-être qui regroupe l'unité de balneothérapie, le cabinet dentaire, le podologue et le salon de coiffure, ouvert aussi aux habitants du village. Le centre d'accueil temporaire intramuros se situe de même sur ce niveau, il bénéficie d'une autonomie et d'une entrée indépendante mise en relation avec les appartements protégés créés sur la parcelle voisine.

Consécutif à un concours de projet en 1992, le programme à l'origine beaucoup plus vaste, (bâtiments communaux, centre catholique, logements, etc...), devait régler le devenir de l'entier du site allant de la place du village au cordon boisé de la Mèbre, au lieu-dit « Le Grand-Pré ». Dans le cadre du concours, l'EMS occupait une position charnière entre la place du Village et le futur quartier d'habitation. Le développement du projet a été dans un premier temps arrêté, entre autre raison du moratoire sur la construction des EMS.

A la reprise des études en 2001, le bâtiment s'est vu situé plus ou moins à l'endroit de l'actuel parking d'échange. Ces études ont été entièrement réalisées dans le cadre d'un plan de zone en vigueur, dont l'approbation communale d'une modification nécessaire a fait l'objet d'un référendum populaire. La votation du 17 avril 2005 a déjugé les autorités communales. La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne a soutenu le projet après le référendum d'avril 2005, en convainquant la population de sa nécessité, en finançant les études pour l'élaboration d'un nouveau plan de quartier et en accordant un droit de superficie distinct et permanent de 80 ans, à titre gracieux, sur une autre parcelle.

L'EMS s'est ainsi retrouvé sur la parcelle située à l'angle de la Rue de Genève et de la Rue du Grand-Pré, sur un terrain présentant une dénivellation d'un étage environ. Le bâtiment s'implante en reconnaissant les deux fronts de rues, prenant la forme d'un L et définissant ainsi un espace enclos dans la partie du jardin situé au niveau inférieur.

Dans le futur, l'accès depuis le village s'effectuera par le niveau inférieur par un axe à mobilité douce conduisant à la Mèbre, alors qu'actuellement le tracé le plus naturel passe encore par la Rue de Genève au niveau du rez supérieur. Il s'agissait donc de trouver le lien entre l'entrée principale située au niveau du jardin et une entrée secondaire sise sur la Rue de Genève. L'articulation entre les deux géométries contient donc les entrées, l'escalier principal et aux étages les balcons pour les séjours d'unités.

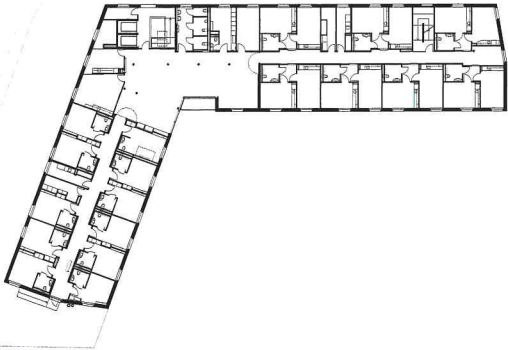
L'ouvrage est réalisé de manière traditionnelle, avec une structure en béton armé, et une enveloppe en isolation périphérique crépie. La charpente en bois, a été réalisée en éléments « sandwich » pré-fabriqués en atelier, assemblés de manière foraine. La couverture est constituée de tuiles en terre cuite. Les fenêtres sont en bois-alu, composées pour la majorité d'entre elles, d'un élément de vitrage fixe et d'un guichet latéral ouvrant. La faible hauteur des contrecœurs a été planifiée pour faciliter le regard des résidents sur l'extérieur.

La construction et les installations répondent aux exigences des standards Minergie-Eco. Construit sur un terrain de remblais, l'édification du bâtiment a nécessité la mise en œuvre de 111 pieux forés.

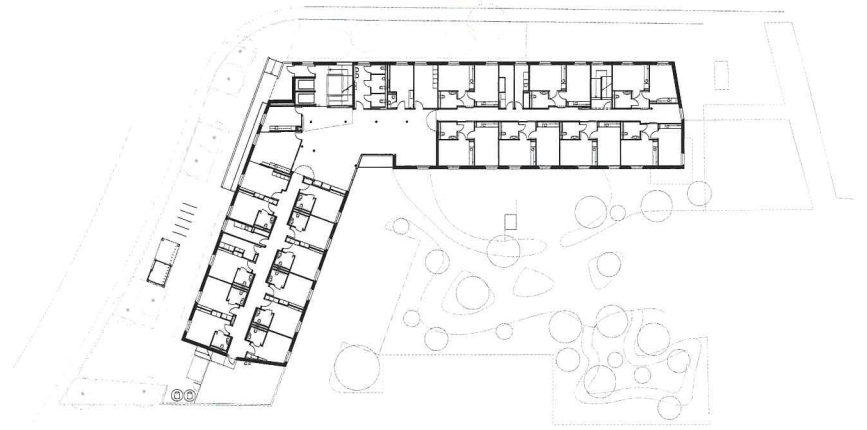
Cette réalisation a permis la fermeture des 12 lits de l'EMS Valamour, à Lausanne.



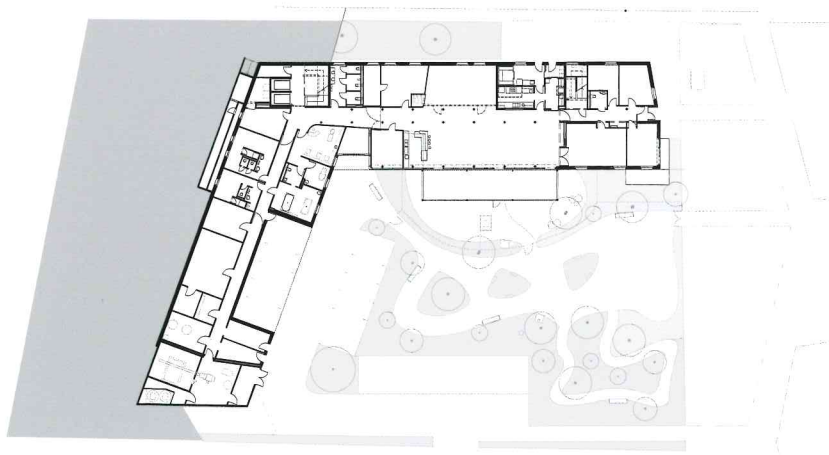
Plan de situation, 1 / 5 000



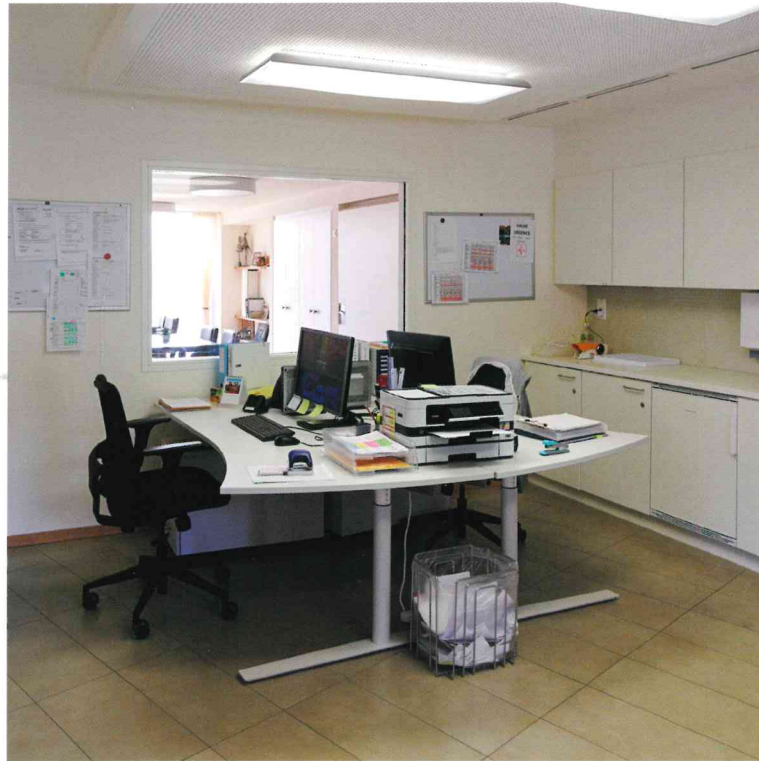
Niveau 2, 1/1000



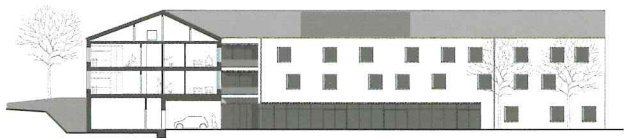
Rez supérieur, 1/1000



Plan d'aménagement, 1/1000



Coupe transversale A-A



Coupe transversale B-B

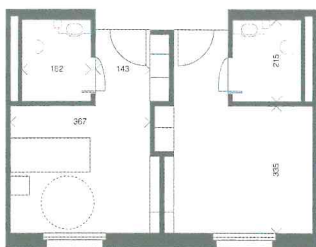
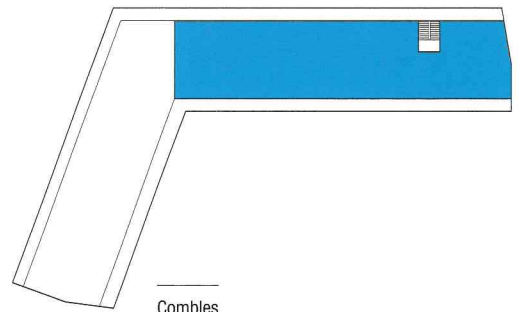
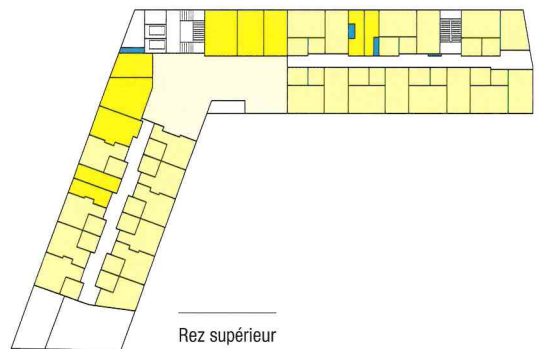


Schéma chambre, 1 / 200

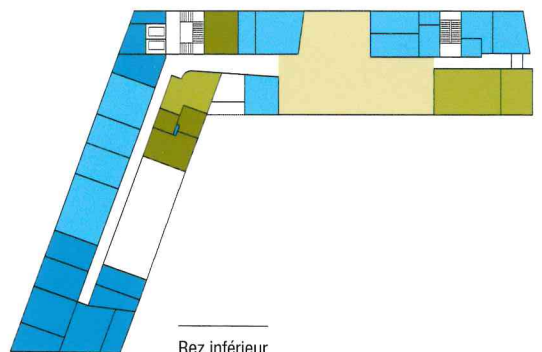
<b>Espaces privés / semi-privés</b>		
■ communs	■ privés	■ services, personnel
<b>Espaces collectifs</b>		
■ communs	■ séjours, anim.	■ services
<b>Espaces professionnels</b>		
■ dépôts résid.	■ personnel	■ techniques
<b>CAT</b>		
■ communs	■ repos, bureaux	■ services



Combles



Rez supérieur



Rez inférieur



### COÛTS DE L'OPÉRATION indice OFS octobre 2010: 100 (oct. 2010 = 100%)

CFC	LIBELLÉ	DÉCOMPTE AU 03.2016	%
1	Travaux préparatoires	221'400.-	1.6
2	Bâtiment	11'842'340.-	86.3
20	Excavation	263'100.-	1.9
21	Gros œuvre 1	2'246'470.-	16.4
22	Gros œuvre 2	955'270.-	7.0
23	Installations électriques	1'291'730.-	9.4
24	Chauffage, ventilation...	925'990.-	6.8
25	Installations sanitaires	884'400.-	6.4
26	Installations de transport	130'000.-	0.9
27	Aménagements intérieurs 1	2'197'930.-	16.0
28	Aménagements intérieurs 2	1'111'740.-	8.1
29	Honoraires	1'835'700.-	13.4
3	Equipements d'exploitation	0.-	0.0
4	Aménagements extérieurs	1'181'840.-	8.6
5	Frais secondaires	471'100.-	3.4
<b>TOTAL CFC 1-5</b>		<b>13'716'680.-</b>	<b>100</b>
6	Œuvres d'art	-	0.0
7	Appareils et équipements médicaux	0.-	0.0
8	Équipements et installations médicales	0.-	0.0
9	Ameublement et décoration	0.-	0.0
<b>TOTAL CFC 1-9</b>		<b>13'716'680.-</b>	<b>100</b>

### DONNÉES QUANTITATIVES

PARCELLE			
Surface terrain (ST)	m <sup>2</sup>		3'800
Surface bâtie (SB)	m <sup>2</sup>		1250
BÂTIMENT			
Surface de plancher (SP)	m <sup>2</sup>		3'466
Surface utile de plancher (SUP)	m <sup>2</sup>		2'706
Ratio SUP/SP			0.78
Volume selon SIA 116	m <sup>3</sup>		14'500
Volume selon SIA 416	m <sup>3</sup>		13'240
Coût par m <sup>2</sup>	CFC 2	CHF	3'416.72
	CFC 1-5	CHF	3'957.50
Coût par m <sup>3</sup> SIA 116	CFC 2	CHF	816.71
	CFC 1-5	CHF	945.98
Coût par m <sup>3</sup> SIA 416	CFC 2	CHF	894.44
	CFC 1-5	CHF	1036.00
Coût par lit (48) (hors CAT et travaux spéciaux)	CFC 1-5	CHF	274'485.00
Surface selon SOHO			
SBT (surface brute totale de plancher)	m <sup>2</sup>		3'738
SBT par lit (pour l'ensemble des 48 lits)	m <sup>2</sup>		77.88
SBH (surface brute totale de plancher d'hébergement)	m <sup>2</sup>		2'554
SBH par lit (pour l'ensemble des 48 lits)	m <sup>2</sup>		53.21

**Coordination**

Diane de Pourtalès architecte  
epfl-sia, Lausanne

**Graphisme**

Nicolas Besson, Lausanne

**Photos**

Michel Bonvin, Sion

**Impression**

Artgraphic Cavin SA, Grandson



**CONSTRUCTION**

ELÉMENT	DESCRIPTIF
Toiture	Type: pente Composition: tuile, lattage / contre lattage / panneaux préfabriqués composés d'une sous couverture/isorooof 6cm, isolation 24cm entre chevrons barrière vapeur osb
Planchers	Composition: revêtement de sol (parquet, carrelage) 1cm / chape 8cm / isolation 4cm / dalle béton 24cm
Façades	Type: mur porteur intérieur, isolation périphérique Composition: crépis extérieur / isolation 22cm / mur béton 18cm / enduit plâtre / peinture Baies espaces communs: façade métallique avec portes-fenêtres coulissantes métalliques, stores toiles Baies chambres: fenêtres bois-métal, baies fixes avec ouvrants pour ventilation, stores venitiens
Murs et cloisons intérieurs	Murs porteurs: béton de 18 à 20cm Cloisons: cloisons placo-plâtre de 12.5cm / peinture
Revêtements (sol / mur / plafond)	Séjours étages: parquet / béton peint ou plâtre peint / plâtre acoustique et peinture Couloirs: carrelage / béton peint ou plâtre peint / plâtre acoustique et peinture Chambres: parquet / béton peint ou plâtre peint / plâtre gypse et peinture SDB: carrelage / carrelage / gypse, peinture satiné-mate Locaux de services: carrelage / carrelage / gypse, peinture satiné-mate SAM / cafétéria: carrelage / béton peint ou plâtre peint / faux-plafond métallique acoustique Bureaux: carrelage / béton peint ou plâtre peint / faux-plafond métallique acoustique Cuisine: carrelage / carrelage / faux-plafond métallique lisse
Menuiseries, cuisines	Portes: cadres en bois naturel + panneaux en stratifié Menuiserie intérieure: meubles chambres en bois naturel et panneaux stratifiés Cuisinettes: faces en panneaux stratifiés Mains-courante: ronde en bois
Salles de bains	Configuration: salles de bain individuelles ou pour 2 résidents Portes: portes pliantes pour les salles de bain individuelles Appareils sanitaires: appareils standards, accessoires adaptés aux personnes à mobilité réduite Tubs de douche: douche à l'italienne (sans seuil, intégré dans la chape)

**INTERVENANTS**

Maître de l'ouvrage: Fondation Primeroche
Financement: Fondation Primeroche et l'Etat de Vaud
Adresse: Rue du Grand Pré 2, 1033 Cheseaux-sur-Lausanne
Type d'intervention: Nouvelle construction
Certification/distinction: --
Architecte: AAX architectes
DT: AAX architectes
Ingénieur GC: Amsler & Bombelli
Ingénieur CV: Chammartin & Spicher SA
Ingénieur S: Texan
Ingénieur E: Gineltec
Paysagiste: L'Atelier du Paysage
Acoustique: Ecoacoustique SA
Coloriste & graphiste: InRoom
Commission de construction: Etienne Lasserre (président), Christian Weiler, Sandrine Bron, Timothy Rotwell, François Blanc, Christian Crottaz
Architecte-Chef de projets SSP: Orlando Piña
Procédure: Concours à 1 degré, procédure ouverte
Concours: 1992
Réalisation: 2012-2014