

BROCHURE DESCRIPTIVE

EHPAD D'ALIGRE à MARANS (17) **CONSTRUCTION d'un NOUVEL EHPAD de 165 lits**



EHPAD

juillet 2017

TABLE DES MATIERES

1	CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION	3
	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	3
	NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE	4
	CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITE	10
2	PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS	13
	SECTEURS FONCTIONNELS - CODE COULEUR	13
	AXONOMETRIE GENERALE	14
	PLAN NIVEAU -1 REZ-DE-JARDIN	15
	PLAN NIVEAU 0 REZ-DE-CHAUSSEE	16
	PLAN NIVEAU 1	17
	PLAN NIVEAU 2 TOITURE	18

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement	: EHPAD D'ALIGRE à Marans (17)
Dénomination	: CONSTRUCTION D'UN NOUVEL EHPAD de 165 lits
Surface générale SDO	: 9161 m ²
Opération neuve	: 100 %
Phasage	: non
Début de travaux	: février 2013
Fin de travaux	: février 2015
Mode dévolution	: Loi MOP, Entreprise Générale
Architecte	: SCP BEGUE-PEYRICHOU-GERARD
BET Pluridisciplinaire	: SETTEC
Bureau de Contrôle	: SOCOTEC

NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.1.1 Vue de l'EHPAD



1.1.2 Présentation du terrain et de ses abords

Le terrain où va être implanté le projet se situe sur la commune de Marans. On y accède actuellement par la Rue Des Moulins formant un accès commun avec la récente Ecole Maternelle. Les parcelles cadastrales concernées sont référencées comme suit : **AH 442 de 16966m² et AH 129 de 3720m² soit un total de 20 686m².**

Le terrain est relativement plat sur l'ensemble de sa surface.

Bordé par la Rue des Moulins au Sud et la Rue Bordeaux au Nord, le terrain est protégé de ces voies par de hauts murs en pierre existants. A l'Est, toujours avec en limite un haut mur en pierre, s'étend une ruelle piétonne (rue de la Corde-rie). Enfin à l'Ouest, est implanté la nouvelle Ecole Maternelle ainsi que les parkings de celle-ci et une salle polyvalente. Le terrain abrite actuellement un immeuble vétuste d'environ 173m² de SHOB en R+1 et d'une grange accolée d'environ 38m² de SHOB destinée à être démolie à l'occasion du projet. Le terrain lui-même est un champ en friche, il est parsemé notamment sur sa partie Est d'arbustes et bosquets.

Le terrain subira un terrassement afin de lui rendre une planéité pour qu'il puisse accueillir le projet. Ce terrassement sera très important au Sud Est de la parcelle afin de réaliser la future cour technique se situant à environ -3.55m par rapport au 0.00 du projet. Le terrain subira qu'une faible modification au niveau végétation, n'en ayant que très peu et se concentrant sur sa périphérie, les plantations existantes seront que très faiblement modifiées. L'aménagement paysager est à créer dans sa totalité.

1.1.3 Notice Architecturale

La conception de notre projet s'oriente donc sur les points fondamentaux suivants :

- Créer une image positive et novatrice pour l'établissement, en privilégiant l'aspect sensible et l'échelle humaine.
- Articuler l'entrée de l'établissement directement sur le nouvel espace public créé. L'établissement vit directement avec l'école maternelle et la salle municipale, favorisant les relations intergénérationnelles et faisant de l'EHPAD un vrai lieu de vie.
- Traiter l'ensemble du site d'un point de vue fonctionnel et paysager afin de hiérarchiser les déplacements, les accès et la mise en relation avec les particularités du paysage. Il s'agit d'en préserver les angles de vues et d'en magnifier les plus remarquables.
- Concevoir « un lieu de vie » permettant d'assurer une prise en charge individuelle à chacun des résidents dans un cadre chaleureux, accueillant, lumineux, ouvert, convivial, fonctionnel et sécurisé.
- Privilégier, non seulement les notions d'hébergement et de soins, mais aussi accueillir et respecter l'individualité et l'intimité des personnes, encourager les relations sociales.
- Favoriser l'ouverture des unités d'hébergement vers les espaces communs, favoriser les rencontres entre résidents.
- Faciliter la tâche du personnel soignant par une juste répartition des fonctions limitant les déplacements.
- Concevoir un projet en adéquation avec les souhaits du maître d'ouvrage en termes de délais et de budget.

Pour respecter ces objectifs, les principes architecturaux et fonctionnels de notre projet sont basés sur les fondements suivants :

- Dès l'entrée sur la parcelle depuis le Sud, il s'agit d'avoir une vraie lisibilité de l'établissement en atténuant l'impact visuel du projet, la calibration des hauteurs des bâtiments étant basé sur le principe d'un rez-de-chaussée en premier plan, la bâtiment créé en R+1 étant perçu en second plan.
- Implanter l'entrée principale au cœur de l'établissement permettant d'en affirmer son rôle de convergence et d'articulation des différentes activités. Il s'agit aussi de composer un lieu à forte identité tant dans sa forme que ses ambiances intérieures privilégiant notamment la transparence, l'opacité, moyens efficaces de perception et d'orientation.
- Implanter les lieux de vie regroupant les fonctions communes, en position centrale permettant d'activer les principes d'appropriation de lieux et de perception d'ambiances chaleureuses par les résidents.
- Densifier l'ensemble afin d'optimiser les linéaires de circulations, celle-ci étant néanmoins ponctuées de percées visuelles sur l'extérieur vers les espaces paysagers.
- Optimiser les liaisons entre unités et services afin d'en raccourcir les distances.
- Ménager des circulations verticales judicieuses, pratique, permettant des flux différenciés et lisibles. 3 ascenseurs-monte malades sont répartis et dédiés aux résidents couchés et au fonctionnement interne de l'établissement, tandis qu'un autre est plutôt dédié aux visiteurs et aux résidents valides depuis le hall d'entrée vers les unités.
- Concevoir des circulations horizontales comme des lieux de vie, elles seront jalonnées d'espaces aménagées en coin repos discussions, ou espace fleuri.
- Offrir aux résidents des perspectives sur le paysage, aménager des terrasses abritées, rendre accessibles les jardins comme de vrais lieux de vie carrossables, créer des cheminements, des déambulations variées et agréables.
- Positionner les véhicules de services près de la logistique.

Ainsi donc, et compte tenu de la configuration de la parcelle proposée et du programme, ces principes sont traduits architecturalement par un rez de jardin dédié à la logistique, d'un rez-de-chaussée formant un premier plan horizontal, li-

néaires et solide, les unités d'hébergement en second plan et en retrait. Le projet se développe donc sur deux niveaux plus le rez de jardin et sa cour technique.

Notre volonté architecturale est de s'inscrire dans le contexte urbain de la ville de Marans et de composer avec les bâtiments existants sur le site. Aussi dans un but d'identification, mais aussi fonctionnel, nous avons conçu un auvent d'accueil largement dimensionné, marquant l'entrée de l'EHPAD.

Traitement du bâtiment :

Les zones de vies (salle à manger, salle d'animation, cuisine thérapeutique) ont été orientées en direction et au plus près de la cour de l'école.

Les zones les plus calmes notamment celles de l'hébergement seront réparties du Nord vers le Sud Est.

La zone logistique, à l'Est encaissé en rez de jardin ce qui atténue les nuisances visuelles et sonores.

Trois matériaux principaux sont utilisés pour ce projet : le béton (élément constructif et structurel de l'édifice) sera revêtu d'un isolant thermique extérieur avec une ouche d'enduit de finition dans sa majeure partie dans une couleur claire tel que le blanc ou le crème, le second matériau utilisé en parement est le bardage bois, il sera de type « ajouré » et gardera sa couleur naturelle.

Enfin le troisième est la parement pierre rappelant le caractère du site et ses grands murs de pierre qui le clôturent. Ainsi il sera utilisé sur le grand mur guidant les visiteurs jusqu'à l'entrée et également, par de plus petites touches, sur les façades des zones de vie comme par exemple la grande salle d'animation

Les toitures seront de type « toiture-terrasse avec étanchéité et gravillons ou végétalisée ».

Cependant, les ailes d'hébergement Sud Est, posséderont une sure toiture en ossature bois recouverte de tuiles romanes canal permettant entre autre de positionner les panneaux d'eau chaude solaire mais également de s'inscrire de la meilleur des façons dans le site.

1.1.4 Notice Paysagère

Différents traitements des limites du site permettent d'intégrer l'équipement dans son environnement :

- A l'Ouest, des arbres d'alignement jouant le rôle d'écran végétal entre l'EHPAD et le parking commun avec le complexe scolaire. Egalement les arbres existants longeant la clôture de l'école seront conservés.
- La conservation des murets pierre et l'exploitation de leurs ouvertures sur les limites Nord et Sud, pour une certaine homogénéité le long de la voie et rendre le site accessible de toutes parts.
- La plantation de graminées au pied de la clôture séparant l'école et l'EHPAD permettant ainsi une ouverture de l'espace et une communication visuelle entre les deux sites.
- L'habillage végétal de la limite Est pour accentuer l'intimité des propriétaires de la maison vis-à-vis des résidents de l'EHPAD. Une attention particulière sera portée sur la discrétion de ces limites. Aucun portillon ne sera présent sur le site afin qu'il soit ouvert sur la ville et traversé par les piétons de part en part.

L'entrée principale de l'EHPAD

Cet espace accompagne et met en valeur l'accès piétons aux bâtiments. Le revêtement proposé en béton désactivé offre plusieurs avantages. En effet, il est facilement circulaire, réduit les risques de glissement et est durable dans le temps.

Le parvis d'entrée est cadré par des alignements d'arbres qui soulignent la géométrie des aménagements. Afin de réduire les surfaces engazonnées, au pied de ces arbres découlent des bandes de graminées (Stipes, roseaux de chine, mélèzes...) qui apporteront du graphisme et contribueront à réduire les tâches d'entretien.

Les aménagements proposés sur les abords extérieurs des bâtiments sont relativement simples, composés de végétation locale, qui apparaît ici sous différentes formes : des arbres plus ou moins isolés, des massifs arbustifs

structurants, des aplats de graminées et de végétaux tapissant. Les espèces végétales varient en fonction de l'emplacement des végétaux et sont choisies pour proposer un minimum d'entretien.

Une noue paysagère participera à la récolte des eaux pluviales du site. Elle sera située du côté de la façade principale (ouest) du bâtiment. Elle symbolisera le périmètre des jardins aménagés pour les résidents, et au-delà duquel le regard pourra se prolonger. Elle sera calibrée et modelée afin d'accueillir une fluctuation du niveau d'eau.

La partie nord sera plus profonde avec des rives plantées de végétaux de lieux humides : carex, joncs à fleurs, iris des marais etc., en strate herbacée, complétés par des arbres et arbustes adaptés : aulnes, frênes, saules etc. La partie sud formera une dépression moins accentuée où des arbres et une végétation de milieu humide seront très présents notamment sur les rives.

Avec la variation de la pluviométrie, les ambiances seront changeantes. Des pontons en bois reliés par des cheminements en stabilisé.

De plus cette grande noue marquera une transition douce entre l'EHPAD et l'école. Cette dernière associée à un potager et à un verger formeront les grandes entités paysagères de l'aménagement proposé.

Les espaces à caractère minéral sont minimisés, pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Les cheminements et voiries internes permettent des circulations aisées et un fonctionnement optimal : pour le piéton, la personne à mobilité réduite, la voiture, l'ambulance, le véhicule de secours incendie. Une main courante vers le centre-ville avec un accès piétons au Nord.

La voie pompier longera la grande noue. Sa largeur sera adaptée au passage d'un véhicule incendie. Pour son intégration paysagère, un revêtement composé d'un mélange terre-pierre est proposé. L'accès à cette voie est possible depuis la Rue des Moulins et la Rue de Bordeaux.

L'ensemble de ces aménagements, à proximité ou plus éloigné des bâtiments, est pensé pour répondre aux différents besoins des différents résidents. Il propose des espaces de circulation agréables et variés, des lieux de repos et de détente dans des cadres intimes ou plus ouverts sur le paysage extérieur. La présence de l'eau, de strates et essences variées de végétaux, de différents harmonieusement à l'extérieur.

Ces aménagements créent également un cadre de travail agréable pour le personnel, ainsi que des espaces accueillants et réconfortants pour les familles des résidents.

Le patio de soins

Un parcours de marche sera proposé. Le principe général s'appuie sur des cheminements en boucle où différents types de revêtements et des mouvements de sol seront mis en place. Des îlots le long du cheminement central pourront accueillir les divers équipements liés au parcours.

La cour paysagée en rez-de-jardin : le jardin ombragé

Ce jardin est situé en rez-de-jardin et visible depuis les bureaux du personnel, les cuisines et les fenêtres de chambre des résidents de certaines ailes du bâtiment. Il doit donc offrir une vue agréable à ces personnes.

La palette végétale sera constituée principalement de plantes adaptées aux zones ombragées notamment des plantes de terre de bruyère (hortensias, cyclamens nains,...). Une touche minérale sera présente afin de diminuer les surfaces plantées et apportera du rythme au jardin. Des paillages et des barrettes de schiste pourront être déposés dans les massifs.

Le jardin pourra être ponctué en son centre d'un arbuste, tel qu'un Magnolia Steiala, bien adapté aux conditions ombragées.

Le jardin sec

Cet espace est situé entre les deux dernières ailes du bâtiment. Les résidents ont une vue directe dessus. Il est donc important de leur offrir un point de vue agréable. Cependant ce jardin sera aménagé afin de réduire les taches d'entretien.

Il alliera végétal et minéral et pourrait donc être qualifié de jardin sec. La végétalisation restera assez basse et les revêtements minéraux (gravillons, galets, ...) pourront permettre son accès facilement.

Le jardin potager et verger

De l'autre côté de la clôture du groupe scolaire est aménagé un potager. La construction géométrique alterne espaces de plantations et circulations en stabilisé calcaire.

Les plantations de légumes (carotte, chou, salade, poireau, fenouil... que l'on pourra parfois laisser monter à fleurs) et d'aromates (ciboulette, basilic, thym, aneth, lavande...) seront cultivées dans des bacs de hauteur variable afin de les rendre accessibles pour les enfants de l'école et les résidents de l'EHPAD.

Des carrés fleuris de bulbeuses (lys, narcisse, tulipe...) viendront fermer les circulations au sein du potager.

Un alignement d'arbres fruitiers (poiriers, pommiers) à proximité du potager viendra rappeler le verger initialement présent sur le site.

1.1.5 Le stationnement

Les accès véhicules :

L'accès au site se fera par la Rue des Moulins à deux endroits distincts, tant pour la logistique que l'accès visiteurs, taxis et autres véhicules sanitaires.

Un accès arrêt minute leur sera d'ailleurs réservé et est prévu à proximité de l'entrée, sa position évite d'avoir des véhicules devant l'entrée de l'établissement.*Une voie d'accès indépendante desservant un parking de 30 places pour le personnel, la même voie dessert la cour de service et l'accès aux garages pour des véhicules de service. La cour de service est largement dimensionnée pour recevoir les camions liés à la livraison de la chaufferie et l'alimentation de la cuisine et la buanderie.

Deux parkings sont aménagés pour les visiteurs.

Ces parkings sont agrémentés de végétaux de type graminée et de quelques arbres, plantés le long des places de stationnement.

Les emplacements sont donc ombragés et reliés à l'entrée de l'EHPAD par un cheminement piéton qui longe la voie accessible depuis la rue des Moulins et permet ainsi d'offrir un cheminement piéton commun desservant à la fois l'EHPAD, l'école et la salle polyvalente.

Un parking réservé au personnel et une cour de service se situent en rez-de-jardin.

Un revêtement enherbé (mélange terre-pierre) pourra être proposé pour certaines places du parking pour le personnel ainsi que pour le second parking visiteurs situé au sud afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Ces zones de stationnement seront également accompagnées de végétation arborée pour accentuer leur caractère paysager.

Le parking pour le personnel ainsi que la cour de service étant situées en contrebas par rapport au reste des espaces aménagés, la gestion des pentes sera étudiée afin de proposer un agencement de murs de soutènement et de talus permettant une transition douce et paysagère entre les points hauts et les points bas du site.

1.1.6 Le fonctionnement interne

L'aménagement des îlots internes

Les différents îlots intérieurs de l'établissement sont pensés individuellement, mais répondent à un aménagement cohérent d'ensemble.

Sont privilégiés :

Les circulations aisées depuis les chambres ou les locaux médicaux grâce à des coursives, des circulations périphériques des terrasses.

Des patios et des jardins semi-ouverts sont aménagés au cœur du bâtiment pour créer des espaces de vie extérieurs conviviaux. Ils sont lumineux en toutes saisons, structurés par des plantations d'arbustes et des aplats de plantes tapisantes installés au sol ou dans des pots, agrémentés de bancs et banquettes.

La représentation des différentes strates végétales : herbacée, arbustive, arborée. La végétation caduque apportera de l'ombre au bâtiment en période estivale ; la perte du feuillage favorisera l'apport de lumière en hiver. Les espèces choisies seront peu gourmandes en eau et ne nécessiteront pas d'interventions fréquentes. Seule une taille des arbres et arbustes sera nécessaires tous les deux ans.

La préservation de l'intimité de chaque résident avec des vis-à-vis par les plantations.

Le patio d'accueil

Cet espace sera aménagé de façon simple afin de garder ce lieu ouvert. Des massifs de graminées et de minéraux occuperont le lieu pour apporter de la hauteur et du graphisme. Ce patio sera ponctué de fauteuils pour inviter les résidents et les visiteurs à le découvrir. Des aplats d'Ophiopogon et d'Arméria seront réalisés afin de donner différentes couleurs et textures aux massifs. D'imposants pots, éventuellement lumineux, pourront apporter une touche d'originalité à l'espace et créer différentes ambiances au cours de la journée.

Le patio Alzheimer

Ce jardin thérapeutique, espace clos dédié aux occupants de l'unité Alzheimer, a pour vocation de proposer des déambulations pour la stimulation physique et pour une forme d'autonomie élémentaire.

Un parcours simple en boucle, traité en béton désactivé, permet de découvrir l'ensemble des plantations. Des petits cheminements en différents revêtements (stabilisé calcaire, béton, ...) à travers les plantations offrent des variations de circuit. Des arbres et arbuste seront plantés dans des bacs en bois de différentes hauteurs. Des banquettes ou fauteuils, pour le repos des résidents, seront installés et créeront un véritable espace de convivialité.

Le jardin thérapeutique – Unité Alzheimer

Ce jardin est l'un des seuls espaces complètement clôturé aux vues de la désorientation possible des résidents de l'unité Alzheimer. Cependant, un traitement paysager des clôtures sera réalisé afin d'en limiter l'esprit carcéral.

Les aménagements de ce jardin sont orientés vers une connotation jardin d'antan, en intégrant les deux thèmes suivants : les couleurs et les odeurs, qui réveilleront et stimuleront les souvenirs. Pour des personnes âgées qui subissent une détérioration psychique, les paysages de l'enfance, qui restent mémorisés, constituent un point d'ancrage, de stabilité et d'équilibre. En les rappelant, le jardin contribue à reconstituer une part de leur identité.

Les cheminements seront simples et bordés de massifs arbustifs offrant un mélange foisonnant de feuillage, fleurs et écorces au fil des saisons (hortensia, deutzia, seringat, pivoine, viorne...). Toutefois, le jardin restera clair. La végétalisation sera basse afin de ne pas perturber les repères des résidents mais aussi pour ne pas créer des zones de non visibilité gênant leur surveillance par le personnel.

Une pergola agrémentera l'espace le long du muret. Des plantes grimpantes viendront l'habiller au fil du temps (clématite, chèvrefeuille, ...). Les rosiers seront évités.

CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITE

1.1.7 Organisation des Espaces des Unités de Vie

Unité 1

- Niveau 0 20 lits
- Espaces de convivialité - Vie sociale Salon
- Locaux supports associés Linge sale

Unité 2

- Niveau 0 20 lits
- Espaces de convivialité - Vie sociale Salon
- Locaux supports associés Linge sale

Unité 3

- Niveau 0 15 lits
- Locaux supports associés Salle de bains, stockage relais

Unité 4

- Niveau 0 16 lits
- Espaces de convivialité - Vie sociale Salon
- Locaux supports associés Stockage relais

Unité Alzheimer

- Niveau 0 14 lits
- Espaces de convivialité - Vie sociale Salle à manger, office, petit salon, espace d'activités
- Locaux supports associés Poste de soins, pharmacie, salle de bains, linge propre et sale

Unité 5

- Niveau 1 20 lits
- Espaces de convivialité - Vie sociale Salon
- Locaux supports associés Linge propre et sale, stockage avec UV 6

Unité 6

- | | |
|---|--|
| ➤ Niveau 1 | 20 lits |
| ➤ Espaces de convivialité - Vie sociale | Salon |
| ➤ Locaux supports associés | Linge propre et sale, stockage avec UV 5 |

Unité 7

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ➤ Niveau 1 | 20 lits |
| ➤ Espaces de convivialité - Vie sociale | Salon |
| ➤ Locaux supports associés | Linge propre et sale, stockage relais |

Unité 8

- | | |
|---|------------|
| ➤ Niveau 1 | 20 lits |
| ➤ Espaces de convivialité - Vie sociale | Salon |
| ➤ Locaux supports associés | Linge sale |

1.1.8 Caractéristiques et répartition des différents secteurs d'activité

Niveau -1 Rez-de-Jardin

- MS – Espace administratif
- MS – Logistique hôtelière et technique
- MS – Logistique médico-technique
- MS – Locaux techniques

Niveau 0

- MS – Accueil de jour
- MS – Espace privatifs Unités de vie 1, 2, 3, 4, Alzheimer
- MS – Espace de convivialité – Vie sociale
- MS – Accueil de jour
- MS – Locaux supports associés
- MS – Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- MS – Logistique hôtelière et technique
- MS – Espace administratif

Espace extérieur : jardin pédagogique unité Alzheimer de 115.70 m²

Niveau 1

- MS – Espace privatifs Unités de vie 5, 6, 7, 8
- MS - Espace de convivialité – Vie sociale
- MS – Locaux supports associés
- MS – Espace administratif

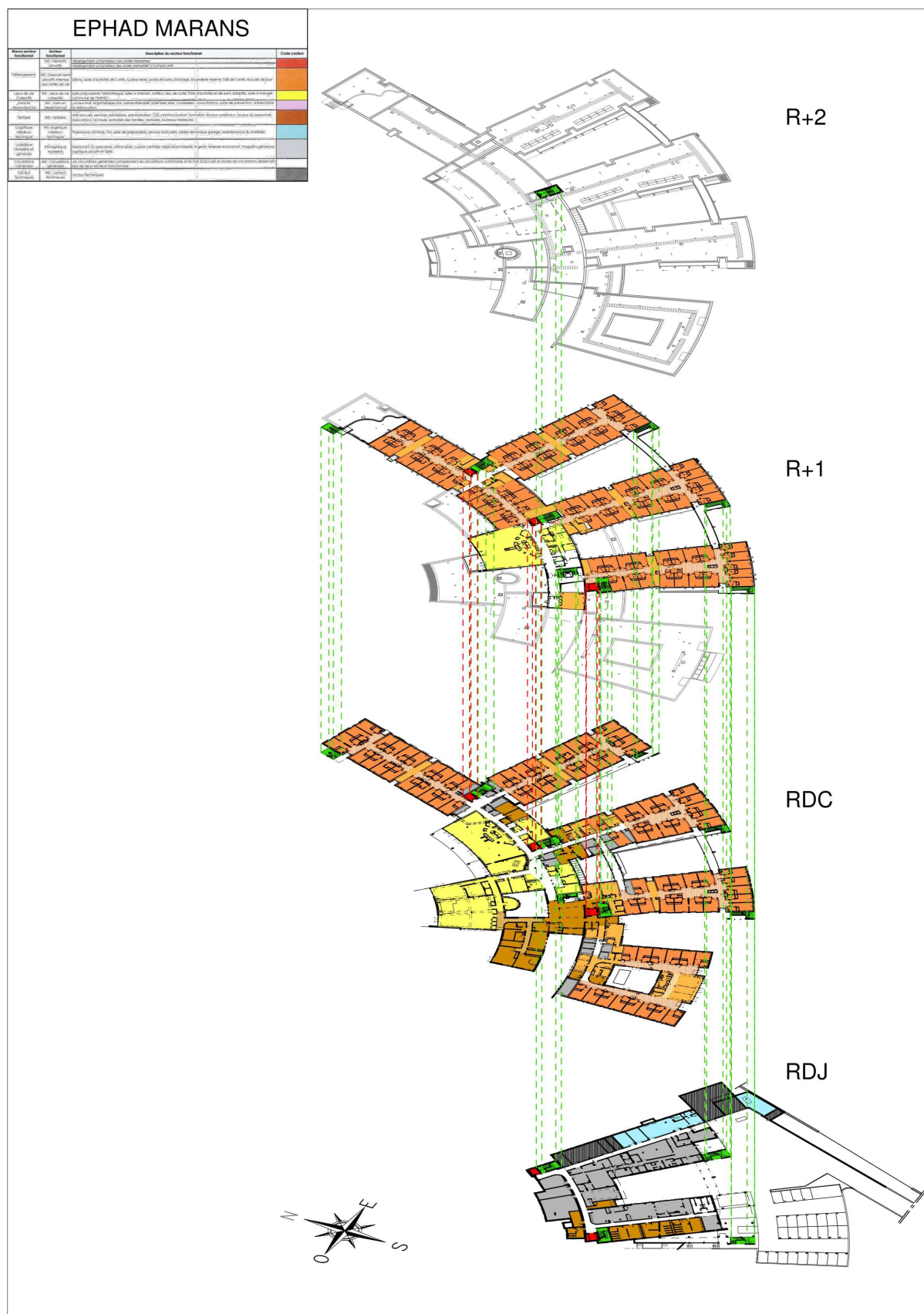
2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

SECTEURS FONCTIONNELS - CODE COULEUR

07/11/2016

MACRO-SECTEURS		SECTEURS/SOUS-SECTEURS	MEDICO-SOCIAL	
			Locaux	Circulations
HEBERGEMENT				
1	LV LA	MS - Espaces privatifs		
2		MS - Locaux supports associés		
3		MS - Espaces de convivialité - Vie sociale		
4		MS - Accueil de jour		
5		MS - PASA		
ESPACES THERAPEUTIQUES				
6	ET	MS - Espaces thérapeutiques et d'accompagnement		
ESPACES ADMINISTRATIFS ET LOGISTIQUES				
7	EAL	MS - Espace administratif		
8		MS - Logistique médico-technique		
9		MS - Logistique hôtelière et technique		
CIRCULATIONS GENERALES				
10	CG	MS - Circulations générales		
LOCAUX TECHNIQUES				
11	LT	MS - Locaux techniques		
PARKING				
12	P	MS - Parking		
HORS SECTEURS				
13	HS	MS - Terrasses		
14		MS - Patios		
15		MS - Jardins pédagogiques		

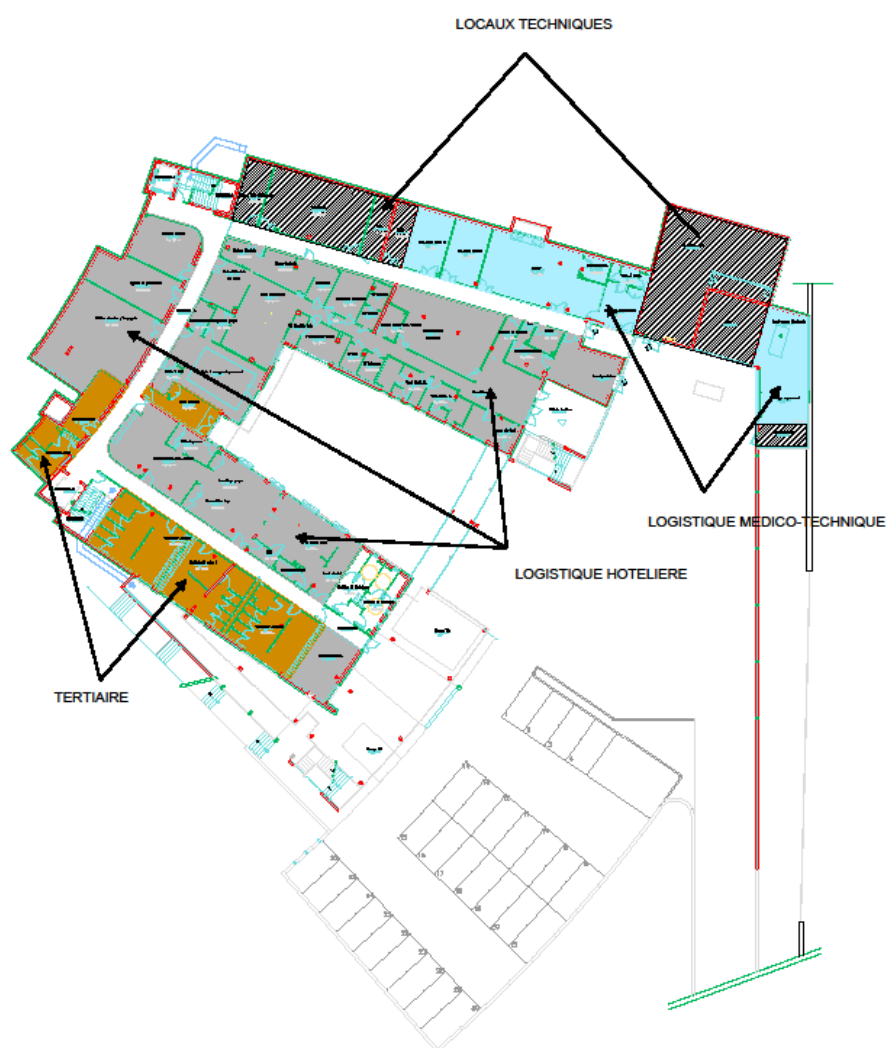
AXONOMETRIE GENERALE



PLAN NIVEAU -1 REZ-DE-JARDIN

EPHAD D'ALIGRE A MARANS

CONSTRUCTION D'UN NOUVEL EPHAD



R-1
REZ DE JARDIN

PLAN NIVEAU 0 REZ-DE-CHAUSSEE



PLAN NIVEAU 1

EPHAD D'ALIGRE A MARANS

CONSTRUCTION D'UN NOUVEL EHPAD



PLAN NIVEAU 2 TOITURE

EPHAD D'ALIGRE A MARANS

CONSTRUCTION D'UN NOUVEL EPHAD



TOITURE