

BROCHURE SYNTHETIQUE

EHPAD SAINT PAUL



Etablissement médico-Social



Juillet 2023

ZA Les Forts – 38 rue de Paris – 28500 CHERISY
Tel: 02 37 51 13 27
gdeco@gdeco.fr

Brochure synthétique

TABLE DES MATIERES

1. CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION	3
1.1. CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	3
1.2. NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE.....	4
1.2.1. Présentation du projet.....	4
1.2.2. Parti pris architectural.....	4
1.3. CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITE	7
1.4. SECTEURS FONCTIONNELS – CODE COULEUR	8
1.5. Axonométrie	9
1.6. Niveau Rdc.....	10
1.7. Niveau R+1.....	11
1.8. Niveau R+2.....	12

1. CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1. CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD de SAINT PAUL**

Dénomination

Surface générale SDO : 4 649 m²

Opération neuve : **NON**

Phasage : **NON**

Mode de dévolution : **Lots séparés**

Programmiste : **T2T BAT**

AMO / Conducteur d'opération : **T2T BAT**

Architectes : **ADHOC Architecture**

Bureau d'études structure : **SERBA**

Bureau d'études technique :

Bureau de contrôle : **SOCOTEC**

Coordonnateur Sécurité : **SOCOTEC**

1.2. NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Présentation du projet

La résidence EHPAD St Paul engage des travaux de rénovation qui peuvent se résumer comme suit :

- Amélioration de la sécurité des personnes, en particulier la sécurité incendie et le contrôle des accès.
- Création d'un escalier encoisonné et suppression de l'escalier ouvert, dangereux pour les personnes.
- Amélioration de l'Accueil, des locaux de convivialité, des locaux de services. Création d'une salle de réunion dans le volume de la construction.
- Remise en état des chambres et de leur salle d'eau, avec le déplacement et la création de quelques chambres.
- Création de trois chambres par restructuration de locaux existants. Suppression de trois chambres par la création de locaux tels que les salles à manger des étages et l'escalier encoisonné.
- Amélioration thermique avec reprise de l'étanchéité et protections solaires.

1.2.2. Parti pris architectural

L'architecture :

L'établissement est implanté sur une parcelle contenant. Le bâtiment initial a été réalisé dans les années 90 et a fait l'objet d'ajouts successifs, les plus importants étant de 2004 avec les extensions d'une aile d'hébergement, de la zone d'accueil et du restaurant.

La limite parcellaire est délimitée au Sud, côté rue, par un muret en pierre coiffé d'une clôture grillagée qui seront remis en état. Les espaces verts largement arborés seront conservés en l'état et protégés durant la durée du chantier.

L'architecture est complexe, avec des parties courbes, des redents, un dessin soigné des ouvertures. En revanche les matériaux n'ont pas été choisis pour leur durabilité et leur pérennité. Les menuiseries en PVC donnent des signes de fatigue et ne correspondent pas à un usage intensif comme l'exige ce type d'établissement, les enduits monocouche extérieurs sont encrassés et présentent des fissures et des épaufrures.

Quelques ouvertures supplémentaires permettront d'éclairer de nouveaux locaux créés dans le volume de la construction avec la mise en oeuvre de planchers (salle de réunion et salon d'étage). Les menuiseries extérieures PVC existantes seront changées car vieillissantes et fuyardes. Les nouvelles menuiseries seront soit en aluminium blanc - afin de conserver l'esthétique du bâti existant - (dans les pièces humides et pour les ouvrages en RDC ouvrants sur l'extérieur) (résistance accrue); soit en mixte bois aluminium blanc (chambres et espaces communs).

L'entrée est re-qualifiée, la création d'un portique d'entrée, en bois blanchit, espace intermédiaire, autorise l'arrêt, la conversation. Des plantations en complément, isolent l'espace d'entrée des zones de stationnement. Il est possible de s'asseoir.

Un sas en chicane, donne accès au hall et à l'accueil. L'espace est plus généreux, avec une zone boîtes aux lettres et espace d'attente.

Deux petits salons seront créés en RDC sous les volumes bâtis existants. Ceci permettra de proposer des espaces intermédiaires aux résidents, entre dedans et dehors, tout en réduisant le volume des circulations afin de permettre un balayage optimal du désenfumage.

L'espace de culte existant, bénéficiant aujourd'hui d'une double hauteur montera d'un niveau (sur le nouveau plancher créé) et sera remplacé au RDC par une salle de réunion.

La sécurité et l'accessibilité des personnes :

À la suite des remarques de la commission de sécurité, un diagnostic des éléments de la sécurité incendie a permis d'identifier les améliorations à apporter. Elles recouvrent les points suivants :

- Optimisation du désenfumage existant de façon à respecter le calcul initial, notamment le volume, le débit et le balayage des circulations.
- Ajout de désenfumage mécanique dans les zones intermédiaires entre ailes d'hébergement afin de sécuriser le transfert horizontal conformément à l'article J3.
- Remplacement de portes simple-action par des portes va-et-vient DAS et sécurisation des issues de secours sur les escaliers extérieurs.
- Remplacement de l'escalier courbe monumental, dangereux pour les personnes, par un escalier encoionné, en lieu et place du reposoir et de deux chambres. Le comblement dès la trémie de l'escalier supprimé permettra de proposer de nouveaux espaces de vie aux résidents (salon de coiffure et salon d'étage).

C'est aussi l'occasion d'une mise aux normes de l'accessibilité qui n'a été que partiellement réalisée, avec :

- L'accès PMR depuis la rue amélioré et matérialisé, matérialisation de la place PMR, compris panneau, renforcement de l'éclairage.
- Nouvelles boîtes aux lettres.
- La signalétique dans les escaliers.
- Équipements d'usage dans les sanitaires publics.
- Équipement complémentaires dans les salles d'eau.
- Confort des circulations avec complément de faux plafonds et éclairage adapté

Améliorations énergétiques :

Afin de préserver le confort des résidents, notamment le confort thermique d'été, les locaux collectifs exposés mais aussi quelques locaux de service seront équipés de de brise-soleil orientables. Cette solution plus pérenne que les stores toiles en place doit permettre de réduire le recours à la climatisation.

L'étanchéité des toitures des bâtiments des années 90 seront renouvelées, c'est l'occasion de renforcer l'isolation de cette surface horizontale déperditive, passant d'un R de 2,1 à un R de 5,45, soit un facteur 2,70. Il est fait de même pour la toiture en bac étanché du bâtiment 2004, sujet à des fuites répétitives

Le remplacement des appareils d'éclairage doit permettre d'améliorer le confort des résidents avec un abaissement significatif des consommations.

Planning des travaux

Ces travaux seront réalisés en site occupé, donc une opération à tiroirs qui repose sur la mise à disposition de 6 chambres simultanément

Après un mois de préparation, délai minimum qui pourrait être allongé pour tenir compte du délai d'approvisionnement des matériaux et matériels, ainsi que leur validation préalable :

- Dans un premier temps, réalisation des trois nouvelles chambres et remise en état des trois chambres nouvellement intégrées, situées au RDC du B. Les salles de transmissions sont réalisées en même temps.
- En parallèle, les travaux en sous-sol sont engagés, ce qui permet de mettre à disposition rapidement une zone de stockage.
- Intervention dans la salle de Culte/réunion, ainsi que les salons du rez-de-chaussée donnant sur le patio.
- Après *avis de la commission de sécurité*, les nouvelles chambres sont opérationnelles. Les interventions dans les chambres suivantes se font ensuite par grappe de six. Intervention prenant quatre à cinq semaines selon l'importance des travaux. Un délai de 2 jours permet le transfert des personnes entre chaque phase. Les travaux sont réalisés en treize séquences.
- Durant cette longue période de seize mois, sont successivement engagés les travaux dans la zone de lingerie et vestiaires, le hall et l'administration, le secteur soins, l'animation, les locaux de service, la cuisine. - Trois mois avant le terme, le grand escalier est déconstruit, les chambres adjacentes elles aussi afin d'y créer le nouvel escalier et les locaux tels que le salon de coiffure, salon et rangement.
- De façon indépendante, les travaux de reprise d'étanchéité sont engagés après six mois de chantier, suivis des travaux de ravalement, ainsi que les espaces extérieurs.

L'ensemble des travaux se déroule sur une période d'environ 19 mois, compris période de préparation et congés. Avant la remise en service de locaux nouvellement affectés ou créés, *la commission de sécurité* est sollicitée.

1.3. CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITE

Niveau Rdc :

- **MS – Espace privatifs**
- **MS – Locaux supports associés**
- **MS – Espace administratif**
- **MS – Logistique hôtelière et technique**
- **MS – Circulations générales**
- **MS – Locaux techniques**

Niveau R+1 :

- **MS – Espace privatif**
- **MS – Locaux supports associés**
- **MS – Espace de convivialité vie sociales**
- **MS – Espaces thérapeutiques et d'accompagnement**
- **MS – Espace administratif**
- **MS – Logistique médico technique**
- **MS – Circulations générales**
- **MS – Locaux techniques**

Niveau R+2 :

- **MS – Espace privatifs**
- **MS – Locaux supports associés**
- **MS – Espace de convivialité vie sociales**
- **MS – Circulations générales**
- **MS – Locaux techniques**

PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

1.4. SECTEURS FONCTIONNELS – CODE COULEUR

Oscimes
Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

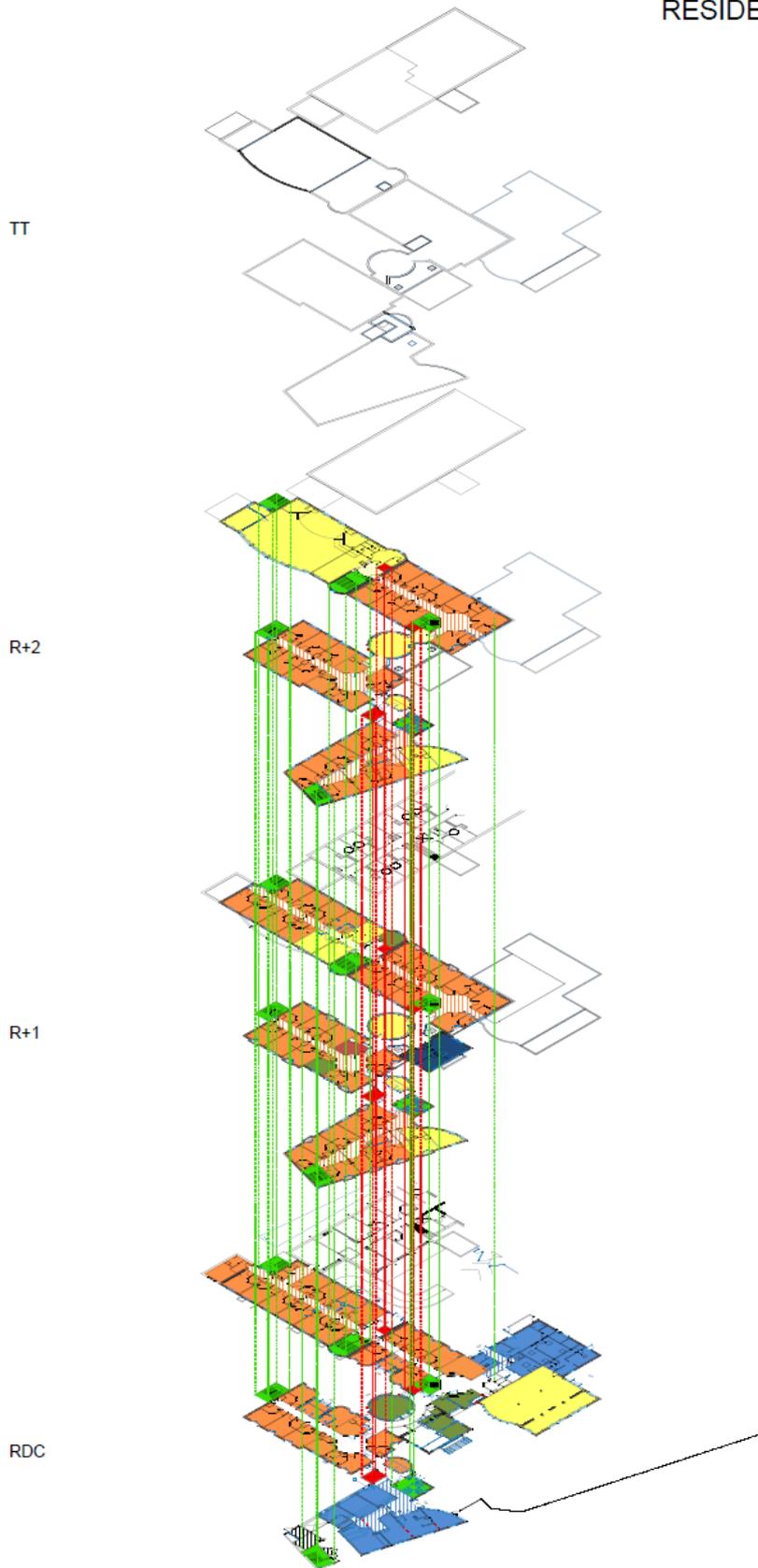
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privatifs	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...		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, bainéothérapie, 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 - Espace de soins et de soins infirmiers	Comprend les locaux associés aux espaces suivants : PUI - zone de préparation, infirmerie centrale, Salle de présentation - Dépôt mortuaire		31 - 73 - 125
	MS - Logistique matérielle 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		

MS - Jardins pédagogiques
MS - Patios
MS - Terrasses

146 - 208 - 80

1.5. Axonométrie

RESIDENCE SAINT PAUL



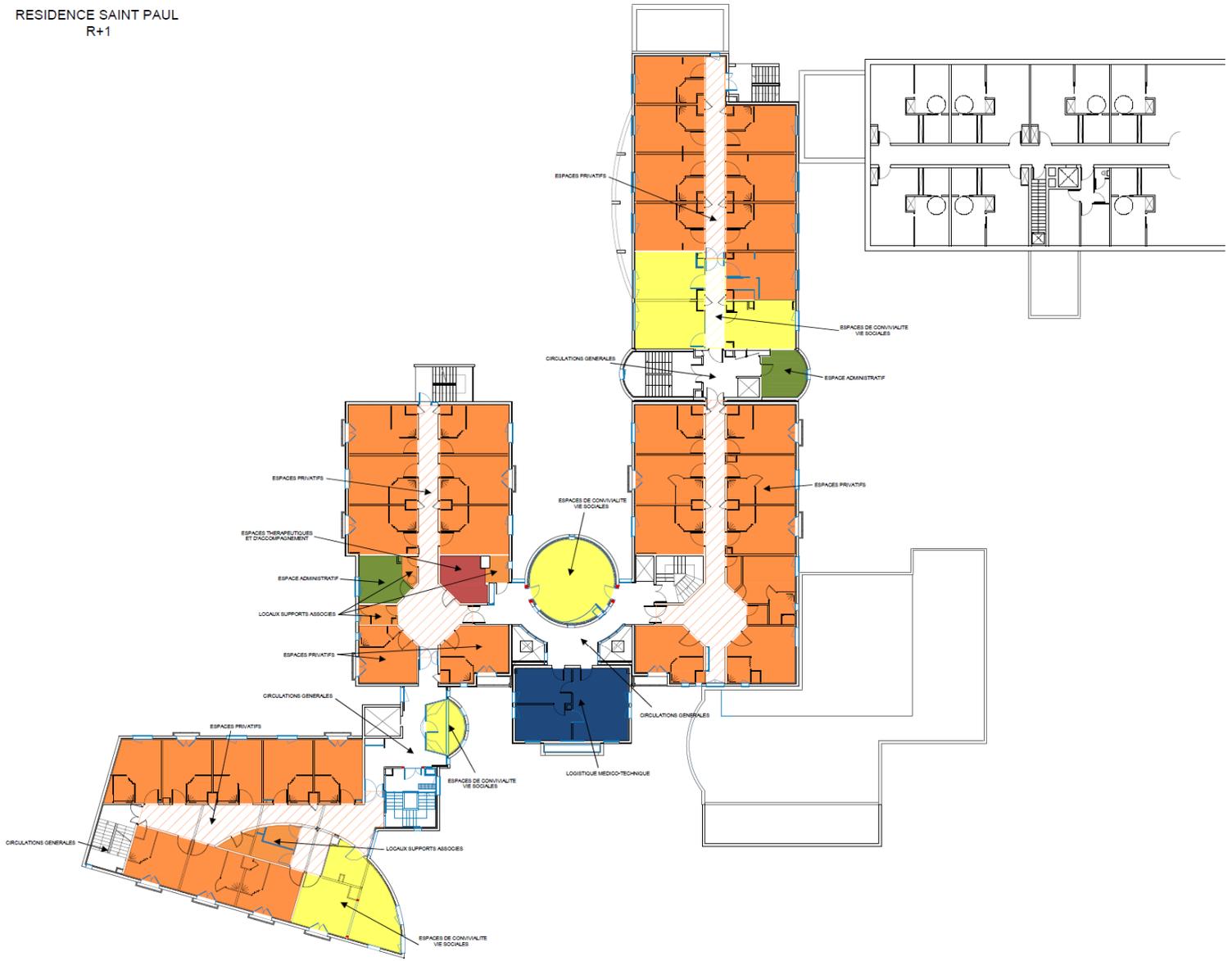
1.6. Niveau Rdc.

RESIDENCE SAINT PAUL
RDC



1.7. Niveau R+1

RESIDENCE SAINT PAUL
R+1



1.8. Niveau R+2

RESIDENCE SAINT PAUL
R+2

