

BROCHURE SYNTHETIQUE



EHPAD CHATEAUGIRON

Etablissement médico-Social



Mai 2024

ZA Les Forts – 38 rue de Paris – 28500 CHERISY

Tel: 02 37 51 13 27

gdeco@gdeco.fr

**Brochure
synthétique**

Table des matières

1	Carte d'identité de l'opération	3
1.1	Caractéristiques de l'opération	3
1.2	Notice architecturale et fonctionnelle	4
1.3	Caractéristiques et répartition des différents secteurs d'activités.....	8
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	9
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	9
2.2	Axonométrie.....	10
2.3	Niveau RDC.....	11
2.4	Niveau R+1	12
2.5	Niveau R+2	13

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : EHPAD de Chateaugiron

Dénomination : CHGR

Surface générale SDO : 4 056.34 m²

Opération neuve : OUI

Phasage : OUI

Mode de dévolution : Lots séparés

Programmiste : **A2MO**

AMO / Conducteur d'opération : **A2MO**

Architectes : **MAURER&GILBERT et ADA**

Bureau d'études structure : **SIO**

Bureau d'études technique : **ARMOR INGENIERIE**

Bureau de contrôle : **DEKRA**

Coordonnateur Sécurité : **ATAE**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

L'extension est séparée du bâtiment existant par une galerie vitrée permettant de proposer une architecture contemporaine différente de l'existant. Les deux bâtiments sont suffisamment distants l'un de l'autre pour ne pas créer de gênes visuelles mutuelles.

Les deux ailes du bâtiment sont orientées selon les deux axes forts du site, le Boulevard de Strasbourg à l'Ouest et la voie nouvelle à l'Est. Les façades en biais situées au Nord Permettent d'ouvrir les perspectives depuis le jardin de l'EHPAD et la terrasse de l'UHR.

Les formes courbes du projet font écho au bâtiment G4/G6 situé en vis-à-vis pour créer un ensemble homogène encadrant la nouvelle voie Nord/Sud ; Elles adoucissent en outre l'impact du bâtiment dans son site et depuis le Boulevard de Strasbourg. Des arbres seront plantés le long de la nouvelle voie afin de créer une vue agréable pour les chambres situées à l'EST et au Nord.

L'extension a une capacité de 60 hébergements individuels, l'unité EHPAD comporte 32 hébergements et 2 unités d'hébergement renforcées (UHR) de 14 chacune.

Les 2 UHR sont en lien étroit avec un ensemble de locaux communs et l'unité EHPAD est positionnée sur le même niveau que l'une des unités existantes

L'extension est positionnée au Nord du bâtiment USLD avec mise à profit du dénivelé afin de créer :

- Dans le prolongement du rdc USLD existant : de places de stationnement, la partie logistique, l'espace d'activités et les locaux du personnel en cohérence avec les surfaces de stockages existantes
- Dans le prolongement de l'unité USLD du 1^{er} étage : L'unité EHPAD, qui bénéficie au Nord de l'extension d'un accès de plain-pied sur l'extérieur.
- Dans le prolongement de l'unité USLD du 2^{ème} étage : les deux unités UHR qui bénéficient d'une terrasse extérieure et d'un jardin

1.2.2 LES LOCAUX

1.2.2.1 EHPAD

L'unité de 32 hébergements est divisée en deux groupe de 16 lits, ces 2 sous-unités sont reliées par des locaux communs. Les salles à manger, la salle à manger des familles et la salle d'animations permettent de créer des échanges entre les résidents qui évoluent dans un cadre de vie à taille humaine et traité avec soin (couleurs chaleureuses, matériaux naturels). Les deux salles à manger peuvent être mutualisées au centre de l'unité.

Chaque chambre est aménagée de façon à disposer du rayon de giration nécessaire à un fauteuil roulant ainsi que dans le cabinet de toilette. Les fenêtres permettront au résident de pouvoir regarder dehors depuis un fauteuil roulant et le lit. Un salon ouvert sur la circulation, est en relation directe avec le patio, une partie étant couverte les résidents peuvent sortir en étant protégé.

Le bureau des infirmières, situé en partie centrale permet une surveillance aisée des 2 unités et des espaces extérieure. Le dégagement formant hall, situé au niveau de l'entrée de l'unité est largement dimensionné pour créer un espace lumineux et accueillant tout en permettant aux résidents de déambuler librement. Ce lieu peut également être aménagé avec du mobilier pour diversifier les espaces de repos au cœur de l'unité et au plus près du personnel encadrant.

1.2.2.2 UHR

Les 2 unités UHR ont été pensés pour :

- Créer un environnement confortable, rassurant et stimulant pour les résidents
- Procurer au personnels un environnement de travail ergonomique et agréable
- Offrir des lieux de vie social pour le groupe permettant d'y accueillir des familles

Elles permettent d'améliorer la qualité de l'accompagnement et des soins apportés aux résidents. Elles sont conçues comme des unités contenant en privilégiant les ouvertures et les transitions vers l'extérieur. Elles bénéficient d'un accès de plain-pied à une terrasse centrale depuis les salles à manger et la circulation centrale.

La configuration établit une différenciation claire entre l'espace jour (salon/salle à manger) et l'espace nuit (hébergement). L'espace de déambulation est situé autour de l'espace occupationnel et dessert également les chambres. La conception de l'unité s'articule autour de l'espace principal de vie, largement ouvert sur l'extérieur et lumineux.

Les deux unités peuvent être réunis pour permettre la déambulation intérieure à l'échelle de 28 lits. La surveillance de nuit sera réalisée depuis la salle des équipes située en partie centrale. Les locaux logistiques sont positionnés à l'interface des deux sous-unités.

La hauteur sous dalle de l'existant étant très faible (2.74m), nous avons fait le choix de créer une rampe à 4 % entre l'existant et l'extension pour augmenter la hauteur sous dalle du bâtiment neuf. Le passage des réseaux est ainsi plus aisé et il devient alors possible de positionner la terrasse de l'UHR au-dessus des salles à manger de l'EHPAD, de plain-pied avec les salles à manger et la circulation.

1.2.2.3 LOCAUX LOGISTIQUE

Les locaux de stockage linge propre, linge sale, stockage armoire réfrigérée et déchet ont un accès direct sur l'aire de livraison.

La conception du bâtiment, des installations techniques et des équipements permet de :

- Modifier, compléter ou supprimer des cloisonnements entre locaux
- Modifier ou ajouter des réseaux
- Modifier ou ajouter des équipements techniques
- Limiter les cloisons porteuses aux locaux techniques et aux exigeant un degré coupe-feu important.

L'ensemble du projet a une structure favorisant la modularité par le choix d'une construction mixte plancher et poteaux-poutres en béton. Le projet anticipe la possibilité d'une extension future de 200 m² d'accueil de jour sous le bâtiment côté Ouest. Elle remplacera 7 places de stationnement qui pourront être recrées en aérien sur la partie engazonnée au sud. Son accès sera indépendant tout en étant connecté avec les espaces d'activités situés à proximité.

1.2.3 LES ACCES

La voie au Nord est conservée et les jardins sont ouverts vers la future coulée verte située à l'interface des futurs logements. Les arbres ne pouvant être conservés seront replantés dans les patios en laine, terre, le jardin de l'EHPAD et à l'Est de la parcelle.

L'extension de l'accueil de jour et les salles polyvalentes sont prévues au rez-de-chaussée avec un accès indépendant à l'Est, en relation directe avec un jardin au Sud.

L'accès aux locaux logistiques est prévu à l'Est depuis la future voie desservant le bâtiment G4 G6. Il sera libre dans portail, ni contrôle d'accès.

Les accès aux équipements communs à l'échelle du site (balnéo, chambre mortuaires) sont maintenus sans portail ni contrôle d'accès.

1.2.4 ANALYSE REGLEMENTAIRE

Le projet est situé en zone UG2. Cette zone regroupe essentiellement les équipements d'intérêt collectif et de service publics et quelques hébergements et activités liés à la vocation de la zone.

Les constructions par leur volumétrie et leur implantation permettent une mise en scène de l'équipement en relation avec l'espace public qui le borde.

Leur implantation est liée aux besoins des équipements. Ces équipements relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UG2 comprend 3 secteurs :

UG2a : Les constructions s'implantent librement mais des règles de prospect encadrent la hauteur et l'implantations des constructions aux abords des voies et autres zone limitrophes.

UG2b : Les constructions s'implantent librement.

UG2h : Ce secteur correspond aux secteurs d'équipements à fort enjeu patrimonial. La volumétrie des nouvelles constructions s'intègre harmonieusement à celle des constructions patrimoniales existantes sur le terrain ou sur les terrains voisins

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc :

- MS – Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- MS – Logistique Hôtelière et technique
- MS – Circulation générales
- MS – Locaux technique

Niveau R+1 :

- MS – Espace privés
- MS – Locaux supports associés
- MS – Espace de convivialités
- MS – Espace administratif
- MS – Logistique médico technique
- MS – Circulation générales

Niveau R+2 :

- MS – Espace privés
- MS – Locaux supports associés
- MS – Espace de convivialités
- MS – Espace administratif
- MS – Logistique médico technique
- MS – Circulation générales

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



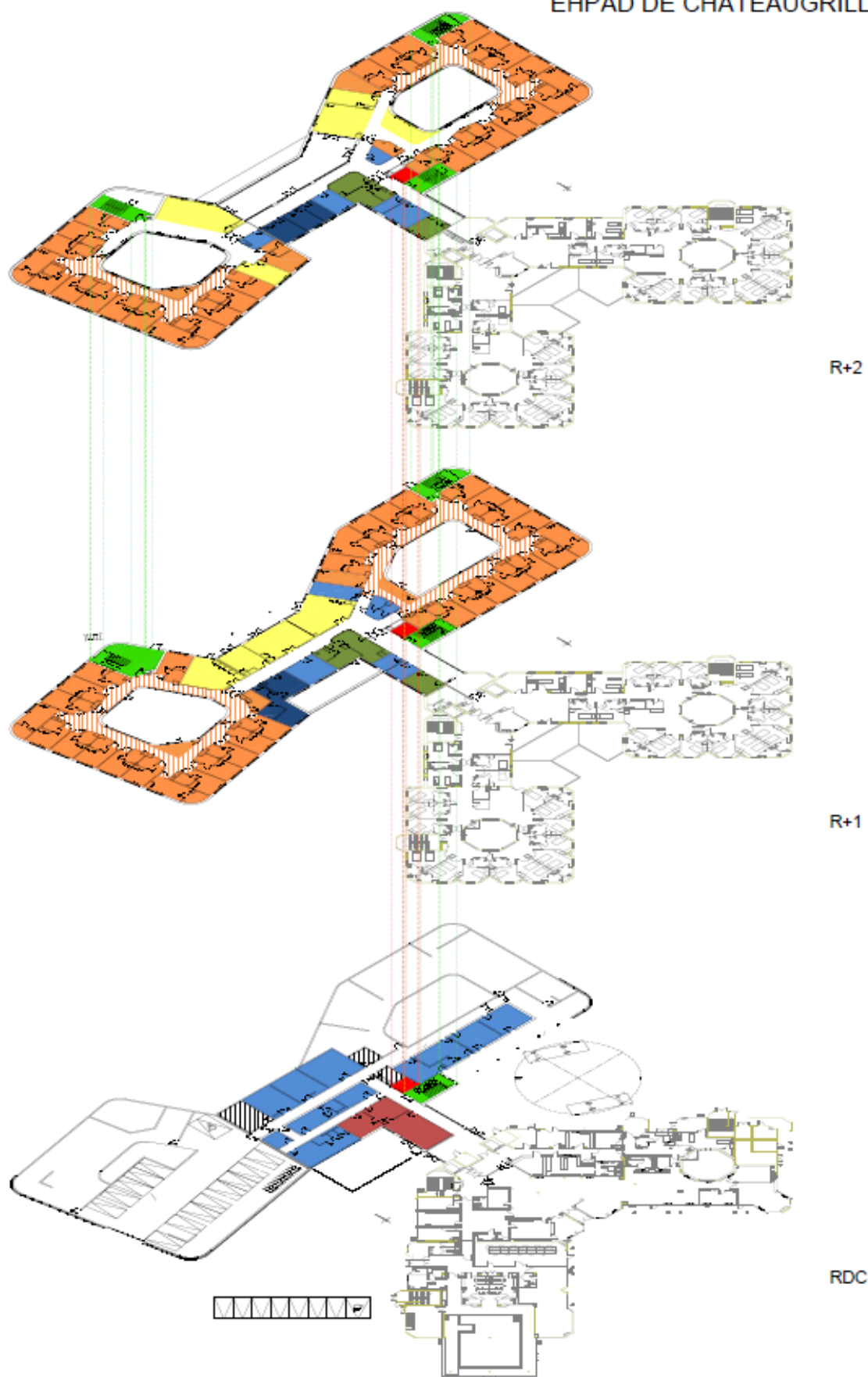
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR....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

146 - 208 - 80

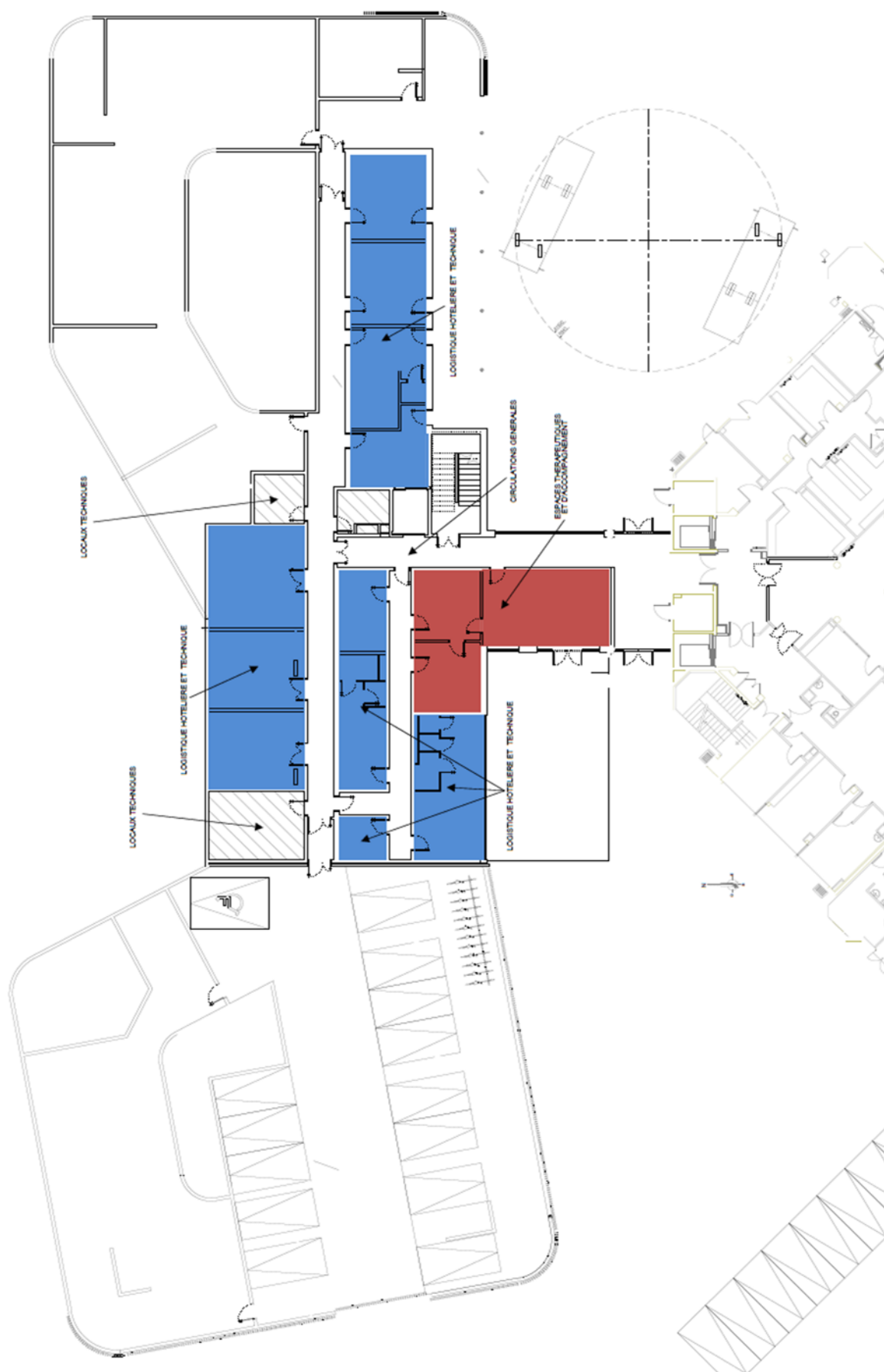
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD DE CHATEAUGRILLON



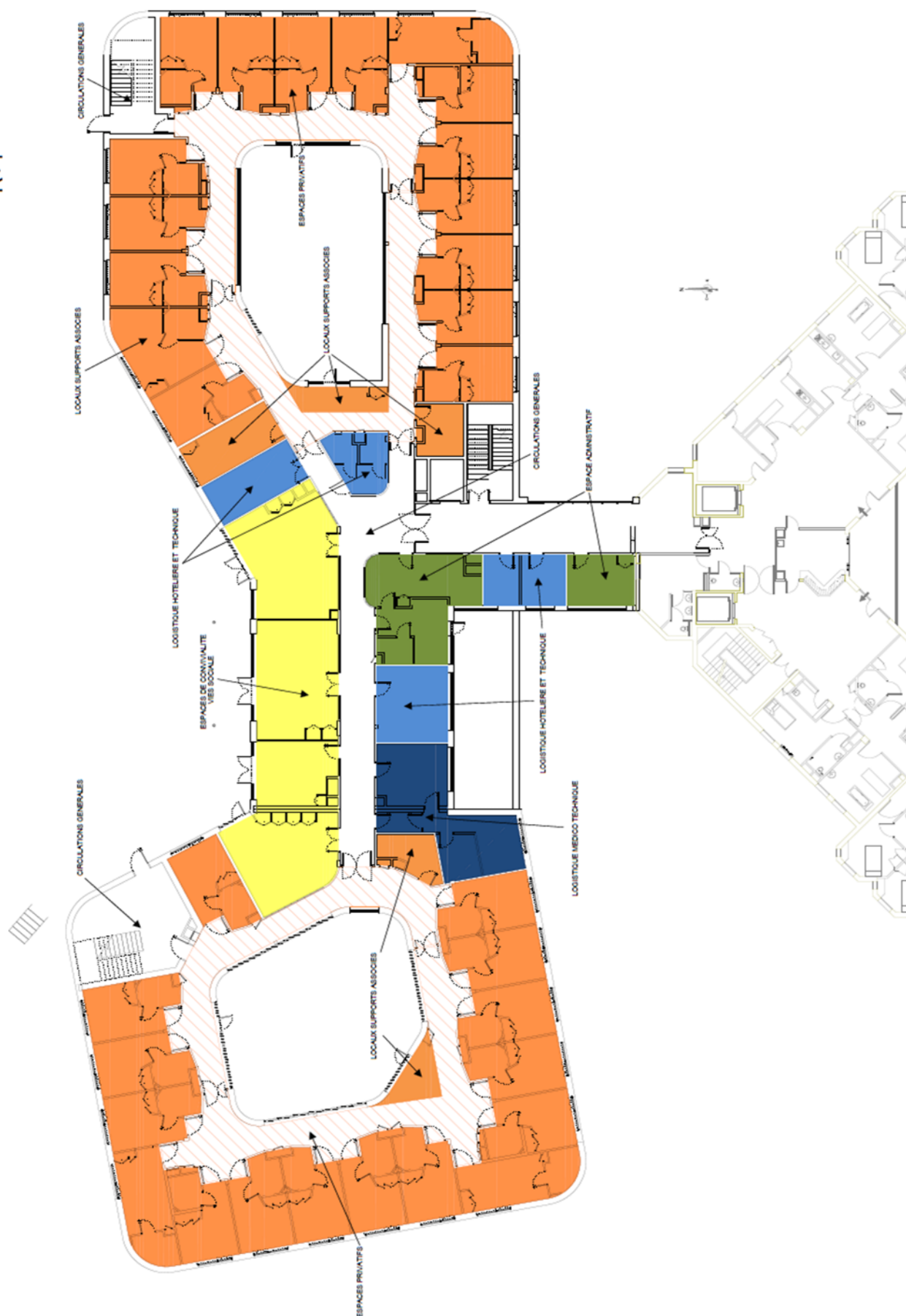
2.3 NIVEAU RDC

EHPAD DE CHATEAUGRILLON RDC



2.4 NIVEAU R+1

EHPAD DE CHATEAUGRILLON R+1



2.5 NIVEAU R+2

EHPAD DE CHATEAUGRILLON
R+2

