

# BROCHURE SYNTHETIQUE



## EHPAD LES BALCONS DE TIVOLI

### Etablissement médico-Social



JUILLET 2024

Brochure synthétique

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

## 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.....	7
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	8
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs .....	8
2.2	Axonométrie.....	9
2.3	Niveau RDC BAS.....	10
2.4	Niveau RDC HAUT.....	11
2.5	Niveau R+1 .....	12
2.6	Niveau R+2 .....	13
2.7	Niveau R+3 .....	14

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : LES BALCONS DE TIVOLI

Dénomination :

Surface générale SDO : 12 238,72 m<sup>2</sup>

Opération neuve : OUI

Phasage : NON

Mode de dévolution : Groupement

Programmiste : **ALIENOR AMO (Z'A&MO)**

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

Architectes : **TLR ARCHITECTURE**

Bureau d'études structure : **BOUYGUES BATIMENT**

Bureau d'études technique : **OTEIS**

Bureau de contrôle : **BTP CONSULTANTS**

Coordonnateur Sécurité : **BTP CONSULTANTS**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le nouvel EHPAD, situé entre les boulevards et le centre-ville du Bouscat, prend place sur une parcelle en friche, une ancienne zone maraîchère au centre d'un tissu urbain pacifié. Ce projet s'inscrit dans un environnement de logements individuels et collectifs. La parcelle est propice à développer un projet d'envergure pour la ville et les habitants du Bouscat.

Pourtant, malgré sa grande dimension (1,1ha) et ses orientations privilégiées, nous nous sommes rapidement confrontés aux objectifs programmatiques qui prévoient la création de 2 niveaux de 3 300m<sup>2</sup> : Le RDC et le 1<sup>er</sup> étage. Celui-ci en particulier, associe 1 unité de vie d'EHPAD de 60 résidents et l'unité de gérontopsychiatrie de 60 résidents, pour un total de 120 lits sur un seul niveau.

- Les premières esquisses se sont avérées décevantes et les plans particulièrement contraints. La densité, d'un tel plan réduisait à néant la volonté du maître d'ouvrage d'avoir un établissement ouvert sur de grands jardins au contact de la cité.

- Nous avons donc opté pour un parti urbain qui privilégie une relation plus harmonieuse avec ses voisins.

Et nous avons fait le choix d'ajouter un niveau d'hébergement pour réduire l'impact de l'emprise bâtie sur le site.

La création des niveaux d'hébergement de 60 résidents a aéré le plan, mis à distance l'EHPAD des limites séparatives du terrain et créée de meilleure relation entre les différents corps de bâtiments.

- Le dessin d'un attique en retrait rappelle les pans de toits classiques et favorise la lecture d'un ensemble de logements en dialogue avec son environnement. Cette écriture réduit l'impact visuel de l'EHPAD perçu comme un ensemble, aux façades animées et domestiques.

- Ce choix favorise la réalisation de différents jardins sur toute la périphérie de l'EHPAD. La résidence s'entoure d'un écrin de verdure : « Les jardins de Tivoli ».

### 1.2.2 ACCES AU SITE

Le projet prend place sur la parcelle, en s'inscrivant dans la pente naturelle du terrain. L'implantation du projet tire parti de la déclivité du terrain en proposant deux niveaux d'accès différents au bâtiment.

Le premier accès est celui dédié au public. Il se fait au Rez-de-chaussée Haut, depuis l'Avenue Victor Hugo, à l'est de la parcelle. Cette entrée principale est facilement identifiable par tous, depuis l'espace public. Elle est positionnée en partie haute du terrain. Des bancs, à proximité de l'entrée, viennent agrémenter un espace ombragé et permettent de profiter du jardin et de la vue sur les allers et venues des visiteurs.

Le second accès est réservé à la logistique et au personnel (accès aux stationnements à proximité immédiate des vestiaires et des points de montée en lien avec l'ensemble des services). Cet accès se fait depuis la rue Blanqui, au Nord de la parcelle.

Cette séparation claire des flux permet de sécuriser la circulation aux abords du site éloignant les véhicules lourds et les véhicules du personnel, du flux visiteur.

- Les 2 niveaux d'accès deviennent ainsi deux rez-de-chaussée.

- Le RDC haut est le niveau principal, il met en lien la ville et l'établissement.

Sur cette façade est, il déploie l'ensemble des espaces mutualisés avec la cité.

Sur sa façade arrière il donne accès aux personnels ainsi qu'aux fonctions supports majeurs : la cuisine et la PUI.

- Le RDC bas regroupe les unités protégées avec chacune son jardin dédié. Au Nord-ouest, la cour logistique innerve l'ensemble en connexion direct avec le cœur du bâtiment grâce aux 2 colonnes d'ascenseurs.

- Dans les étages les unités d'hébergement s'organisent autour d'espaces communs ouverts sur des terrasses jardins en gradins, qui dialoguent avec le parvis d'entrée.

Ces unités sont fragmentées en 3 ailes accessibles en leur milieu et orientées pour offrir les meilleures vues sur la ville et les jardins de proximité.

### 1.2.3 LE RDC BAS

#### Unités de vie spécialisées : Unité protégée et Unité d'hébergement renforcée

Ces deux unités accueillent de jour comme de nuit des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de maladies neuro-dégénératives. C'est pourquoi, nous avons choisi de positionner ces deux unités, à l'écart du reste de l'EHPAD, leur permettant de fonctionner en toute indépendance. De plus, en étant positionnées au rez-de-chaussée bas, elles jouissent chacune d'un vaste et agréable jardin pour leurs résidents.

#### La logistique

La cour logistique est directement accessible depuis la rue Blanqui. Les camions de livraisons effectuent aisément les manœuvres pour venir en marche arrière débarquer les marchandises directement au niveau de la zone de livraison abritée, au rez-de-chaussée bas.

Dans une logique de marche en avant, ces marchandises vont transiter par les locaux de déchargement organisés autour d'une zone de livraison intérieure. Leur chemin se poursuivra soit dans les locaux de stockage, soit vers le reste de l'EHPAD, via les 4 ascenseurs disponibles à ce niveau.

### 1.2.4 LES HEBERGEMENTS D'EPHAD (R+1 ET R+2)

#### Les deux unités de vie

Le principe d'organisation est similaire sur les deux niveaux (R+1 et R+2) :

- Au centre, les espaces professionnels soins,
- 60 lits – 3 branches amènent au 3 « quartier de vie » de 6 unités de 10 chambres, disposés de part et d'autre des espaces communs : une salle à manger et deux petits salons.

Les salles à manger, situées au centre de chaque unité, bénéficient d'une large vue sur l'environnement extérieur. Les repas sont un des temps forts de la journée des résidents. Pour qu'ils restent un moment de sociabilité et de plaisir partagé, l'ambiance de la salle à manger est particulièrement soignée : les vues sur l'extérieur, la terrasse, mais aussi l'acoustique, le confort du mobilier, les couleurs et le choix des matériaux sont essentiels.

Pour les résidents ou visiteurs, l'accès à l'étage se fait par les ascenseurs situés de part et d'autre du hall et à équidistance de toutes les unités. Le personnel soignant du pôle soins est également au plus près des résidents de chaque unité.

#### Les logements

La chambre est le lieu le plus intime, il est à la fois un espace de repos et de soins du corps. Aménagé pour des activités individuelles, il permet d'accueillir ses proches dans un environnement assez vaste en profitant d'un espace salon à côté de la fenêtre. Depuis le lit, une allège surbaissée offre une vue sur les jardins (voir note fonctionnelle).

#### L'unité de vie spécialisée : le PASA

Situé au R+1, il est accessible depuis le cœur de l'établissement et depuis les unités de vie du R+1 et R+2. Cette entité indépendante offre un séjour autonome avec une salle d'activités et une cuisine thérapeutique dédiée.

La salle commune se prolonge par une terrasse sécurisée à l'ouest bordée par des jardinières de part et d'autre

### 1.2.5 L'UNITE DE GERONTOPSYCHIATRIE AU R+3

Cette unité de 60 lits est située au dernier niveau afin d'être indépendante. La salle à manger, vitrée sur la circulation générale, est au centre des trois sous-unités. Cette position permet de nombreuses vues dégagées sur l'environnement extérieur. Les salles d'activités sont largement vitrées sur la circulation et sur l'environnement extérieur.

### 1.2.6 ESPACES EXTERIEURS

L'EHPAD a été imaginé, comme un lieu ouvert sur la ville. Un square et un jardin généreux sont positionnés entre la ville et l'établissement afin d'offrir la possibilité aux familles et aux riverains de profiter d'un bel espace vert et de jeux. Un auvent se déploie au niveau de l'entrée afin d'accueillir le résident et son proche jusqu'au cœur du bâtiment. L'entrée de l'EHPAD est marquée par un traitement différencié de la façade. Le jardin se développe sur tous les niveaux de l'EHPAD. Les résidents et le personnel sont constamment en contact avec l'extérieur, grâce à une cascade végétale qui se déploie sur la façade, matérialisée par une succession de terrasses plantées.

En façades Est et Sud, le projet aménage de larges baies au rez-de-chaussée donnant sur un espace extérieur propice à la déambulation et au repos. Ce niveau en lien direct avec les piétons, est traité de façon noble par la mise en œuvre d'un revêtement aspect pierre en résonnance avec les maisons à proximité.

Le bâtiment se matérialise de la façon suivante :

- Un socle aspect pierre sur la partie commune en rez-de-chaussée
- Les étages occupés par les unités de vie sont revêtus d'enduit clair de teinte chaude
- Le dernier niveau se distingue par des façades en retraits et par un revêtement en bardage. La teinte bronze apporte une touche dynamique et chaleureuse qui évoque les toits environnants.
- Les escaliers extérieurs sont traités par des lames métalliques qui dynamisent les volumes en pignons.



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

#### **Niveau RDC BAS :**

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

#### **Niveau RDC HAUT :**

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

#### **Niveau R+1 :**

- Espaces privés
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- PASA
- Circulations générales
- Locaux techniques

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

- Espaces privés
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Circulations générales
- Locaux techniques

#### **Niveau R+3 :**

- Espaces privés
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Circulations générales
- Locaux techniques

## 2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

### 2.1 SECTEURS FONCTIONNELS – CODE COULEURS

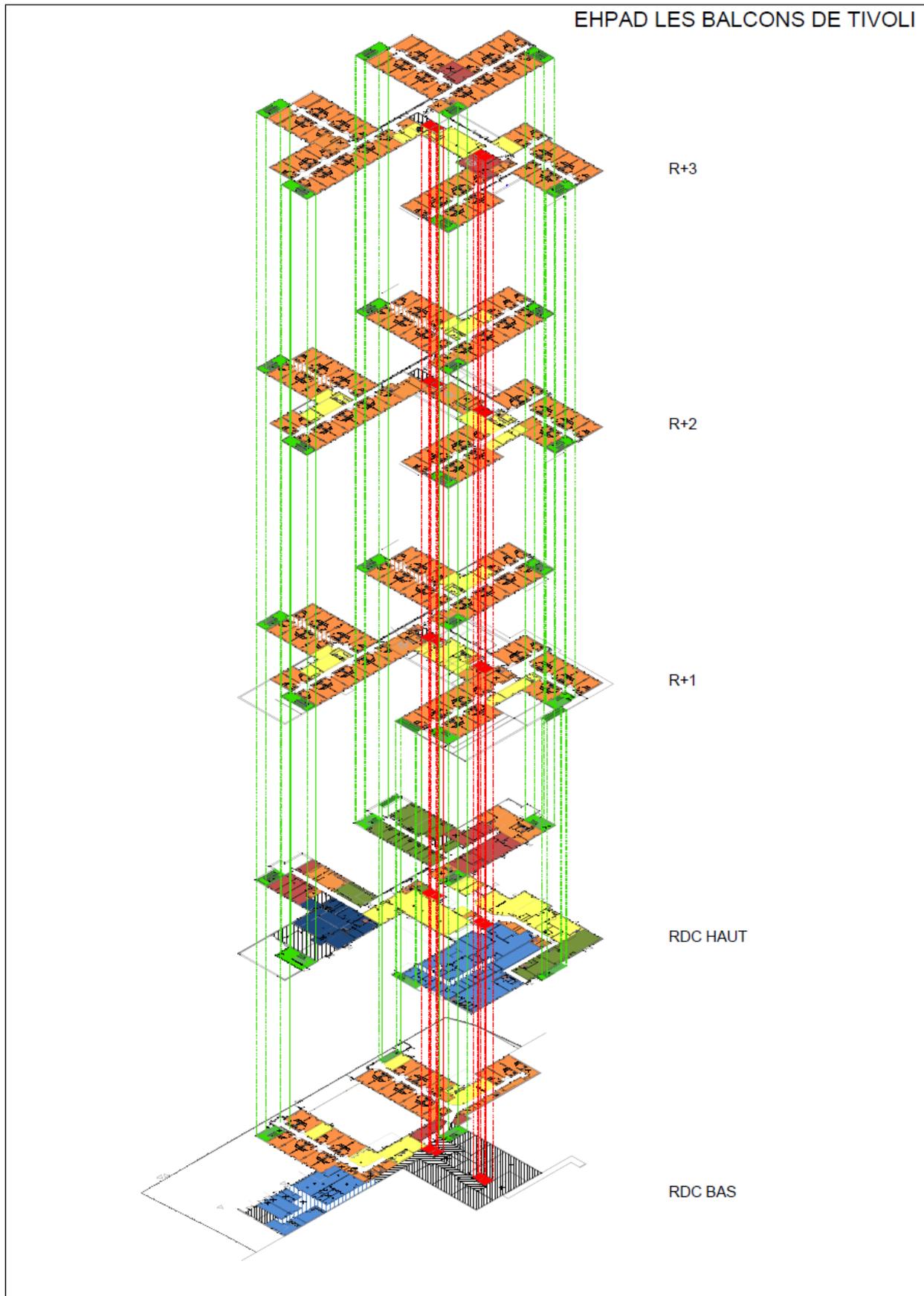
**scimes**  
Liste des secteurs fonctionnels  
Opérations "Médico-social"

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 accompagnement	Comprend les locaux associés aux activités suivantes : Activités de rééducation / plateau : kinésithérapie, ergothérapie, balnéothérapie, Espace spa/etelen, 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	Comprend les locaux associés aux espaces suivants : PUI - zone de préparation, infirmerie centrale, Salle de présentation - Dépôt mortuaire		31 - 73 - 125
	MS - Logistique techniques 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 - Terrasse

146 - 208 - 80

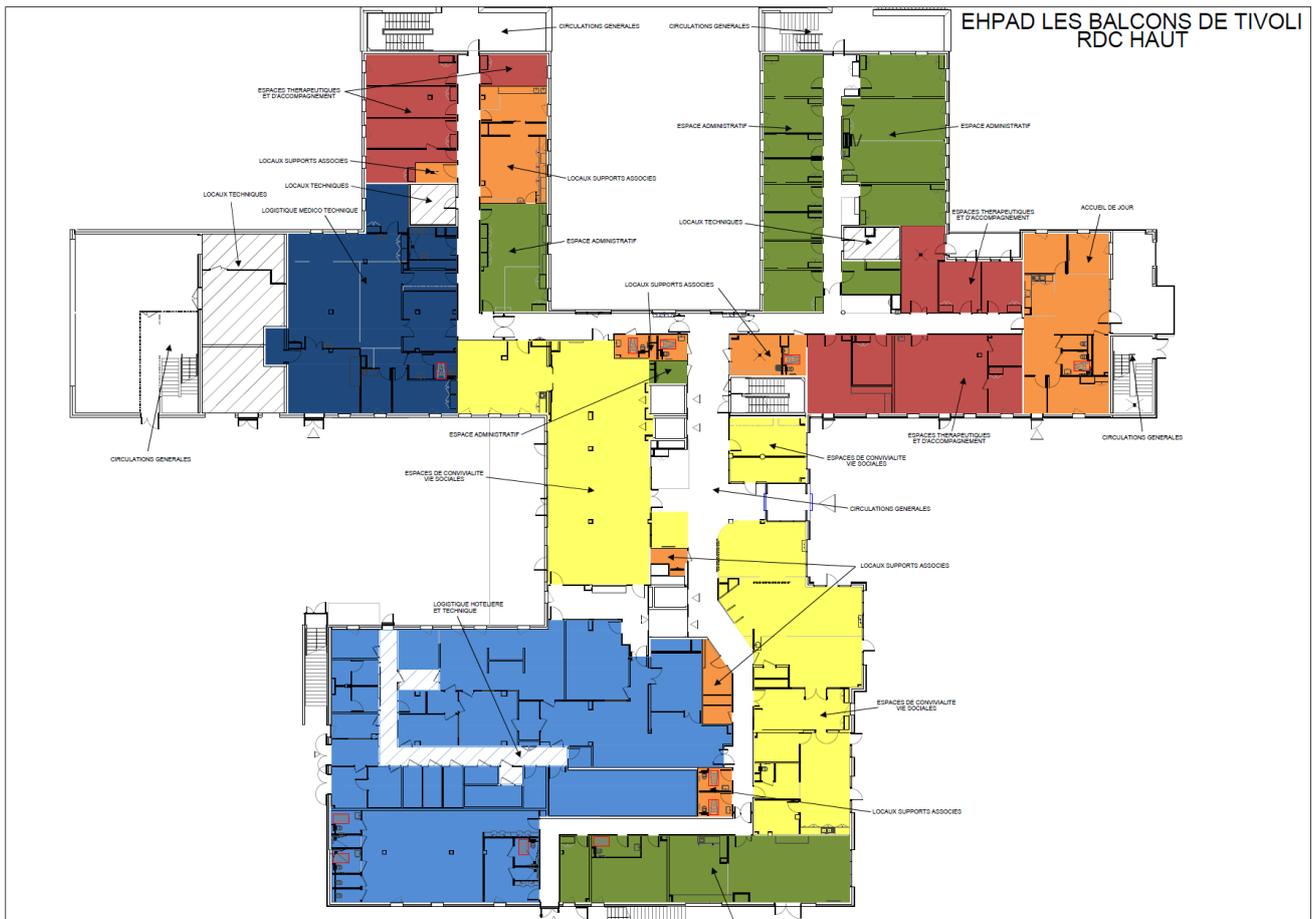
2.2 AXONOMETRIE



2.3 NIVEAU RDC BAS



## 2.4 NIVEAU RDC HAUT



2.5 NIVEAU R+1



2.6 NIVEAU R+2



