

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



CONCEPTION RÉALISATION EHPAD DE BEAUVALLON

Etablissement médico-Social



Novembre 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	2
1.1	Caractéristiques de l'opération	2
1.2	Notice architecturale et fonctionnelle	3
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	10
2.4	Niveau R+1	11
2.5	Niveau R+2	12
2.6	Niveau R+3	13

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : EHPAD DE BEAUVALLON

Dénomination : Conception réalisation

Surface générale SDO : 6 118,97 m²

Opération neuve : Oui

Phasage : Oui 4 phases

Mode de dévolution : Groupement

Programmiste : **GROUPEMENT, MANDATAIRE ICAMO**

AMO / Conducteur d'opération : **GROUPEMENT, MANDATAIRE ICAMO**

Architectes : **CRR ARCHITECTURE**

Bureau d'études structure : **INGÉROP/ CBDS**

Bureau d'études technique : **CRR INGENIERIE/ INGÉROP/ SANIPAC/ GINGER/ SALTO**

Bureau de contrôle : **GROUPE QUALICONSULT**

Coordonnateur Sécurité : **VERITAS**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU SITE EXISTANT

Le terrain d'assiette de l'opération se situe au cœur de la commune de Beauvallon et accueille actuellement la maison de retraite de la commune, bâtiment de 4 niveaux.

Correspondant à l'ancien parc du château de Beauvallon, le terrain d'implantation du projet comprend trois séquences : une partie centrale relativement plate, et deux talus Est et Ouest. Le premier descend sur l'étang en contre bas, l'autre monte vers le haut du site et la tour du château.

A l'Ouest l'espace très boisé se développe sur une forte pente. Les arbres de hautes tiges y sont nombreux et créent une masse végétale importante.

Au pied de la forêt, une bande relativement plate (25 x 140 m) s'étire du Nord au Sud à partir de L'EHPAD actuel, jusqu'au fond du terrain. Elle présente une légère déclivité montante vers l'Est de la parcelle.

En partie Est le terrain plonge vers l'étang de Beauvallon et les terrains de tennis, de manière assez abrupte. La pente crée un effet de belvédère depuis la plateforme. En extrémité

Sud-Est de la parcelle serpente un sentier entre les grands arbres. Il permet de gagner la partie supérieure du site.

Dans une approche fonctionnelle, de qualité d'usage, croisée avec une logique technique et économique « soutenable », nous avons pris le parti d'implanter le projet sur la partie plate du terrain, contre le talus Ouest et la forêt. Un mur en enrochement sur le linéaire de la façade Ouest assurera le maintien des terres dans cette partie du site. Il évite au bâtiment de former soutènement, limite les murs enterrés et les éventuelles voies d'eau liées au ruissellement.

1.2.2 IMPLANTATION ET GABARIT

Le projet s'implante sur la parcelle n°108 Section BA d'une superficie de 36 052m². Le bâtiment vient se caler en extrémité Sud de la zone UC, seule partie constructible du site.

Afin de préserver l'intégrité générale du site et ses atouts topographiques et paysagers, nous proposons un projet relativement longiligne dans sa conception générale. Pour autant le projet reste très compact et assez monolithique.

Le projet s'organise sur trois niveaux : un rez-de-chaussée surmonté de deux étages d'hébergement. Dans ses grandes dimensions le projet s'inscrit dans un rectangle de 110 m x 25 m disposé à 23 m de la façade Sud de l'actuel Ehpad. Seul corps de bâtiment « à simple rez-de-chaussée », l'Unité de Vie Protégée s'accolle en partie Sud contre le monolithe (en correspondance avec le niveau 1). Après la réalisation du nouveau bâtiment, la maison de retraite actuelle (datant des années soixante) sera démolie dans sa totalité, afin de finaliser le stationnement aérien des visiteurs et personnels (26 places).

1.2.3 PARTI ARCHITECTURAL ET FONCTIONNEL

Nous avons imaginé cet établissement comme un ouvrage à taille humaine, intégré dans le plus grand respect du site environnant ; un lieu agréable, capable de répondre et d'assumer pleinement la prise en charge du résident. L'établissement pourra accueillir 76 résidents dans des chambres individuelles d'unité « classique » d'EHPAD, et 12 résidents dans une unité « protégée » (UVP) dédiée à une population atteinte de la maladie d'Alzheimer ou apparentée.

L'organisation verticale du projet sur 3 niveaux se calque sur l'organisation interne de l'établissement. De manière générale, chaque module fonctionne à partir d'un noyau « servant » autour duquel se définit un système de double circulation qui irrigue l'ensemble de l'EHPAD. Ces noyaux accueillent les locaux de services (utilités propres et sales), les offices alimentaires ou le pôle soins au niveau 1. En complément, deux grands patios, positionnés au Nord et au Sud, apportent la lumière naturelle au cœur même des unités d'hébergement.

En toute logique les « espaces servis », chambres et lieux de vie communautaire (essentiellement aux niveaux 1 et 2), occupent les façades longitudinales et transversales. Ce système, fonctionnel et très rationnel, évite drastiquement les culs-de-sac et assure un bouclage général des circulations. Le nombre d'escaliers et d'appareils élévateurs nécessaires au fonctionnement de l'établissement s'en trouve réduit. Deux escaliers et deux appareils élévateurs suffisent à faire fonctionner l'ensemble de l'établissement. Ils se répartissent de manière équilibrée à équidistance des lits.

Le Rez-de-Chaussée est le niveau par lequel transitent tous les flux (personnel, logistique, résidents, visiteurs) d'une manière organisée et maîtrisée, chaque ayant son accès bien défini et identifié. En partie centrale (dans le second module), se développent les espaces d'accueil : le hall, des espaces d'attente, des bureaux. La salle polyvalente se situe sur le pignon Nord et s'ouvre directement sur le jardin d'EHPAD, comme l'espace kiné. Les modules 3 et 4 sont strictement dédiés au personnel en RDC, à la zone logistique et au stationnement du personnel. La cour logistique constitue l'aboutissement de la voie logistique qui chemine au pied du talus en contre bas du nouvel établissement. Ce niveau dessert aussi les locaux techniques par une circulation dédiée. Cette disposition limite les organes techniques en toiture, un accès facilité pour la maintenance et une pérennité des équipements. Traités en étages courants (pour la partie Ehpap) les deux niveaux d'hébergement, accueillant chacun deux unités de 19 lits d'EHPAD, fonctionnent sur le même principe. Deux circulations parallèles au noyau central, bouclent à chaque intersection de blocs de bâtiment et en extrémité. A chaque niveau une grande salle à manger placée en position centrale, s'ouvre sur la belle vue à l'Est. Un grand balcon protégé de brise-soleil métalliques verticaux et horizontaux prolonge l'espace sur l'extérieur. Les deux patios sont accessibles de plain-pied par les résidents au niveau 1. Ils constituent des espaces extérieurs complémentaires. L'Unité de Vie Protégée (UVP) s'implante au niveau 1, en partie Sud du projet. Ici le terrain naturel remonte légèrement par rapport au niveau général de la plateforme. De fait l'unité s'ouvre de plain-pied sur un jardin dédié, clos et sécurisé.

1.2.4 ACCES ET STATIONNEMENT

De par la configuration de la parcelle, sa topographie et l'impossibilité d'utiliser de manière pérenne le chemin situé au Sud du site (contrainte d'inondabilité), l'entrée unique depuis le château est maintenue. Passée le grand portail, la dissociation des flux « externes » s'organise entre les véhicules des visiteurs et ceux liés à la logistique générale.

Les 26 places extérieures, dédiés aux visiteurs, s'implantent de part et d'autre d'une voie centrale qui mène à la dépose minute.

La voie logistique (qui conduit au sous-sol de l'EHPAD actuel) est prolongée vers le Sud de la parcelle, jusqu'à la nouvelle cour de service et le parking couvert du personnel. Cheminant en contre bas du talus nord, elle suivra la pente naturelle du terrain.

Le réemploi de cette voie permettra de dissocier clairement les deux principaux flux externes de l'EHPAD. Dans une logique de mutualisation des fonctions, elle servira également, aux personnels pour gagner le parking couvert de 19 places (en voiture ou à 2 roues), comme aux engins de secours en cas d'intervention (voie engin au sens de la réglementation).

La dépose minute se positionne en pied de façade Nord, elle s'organise en rond-point.

L'accès au hall est direct via un espace abrité constitué par les étages en surplomb. Le retrait de la façade du rez-de-chaussée vis-à-vis des étages génère un espace extérieur protégé, propice à la contemplation sur le bas du site, les terrains de tennis, l'étang, la belle vue...

1.2.5 LES TOITURES

Les toitures-terrasses sont protégées par des garde-corps techniques inclinés assurant une protection à 1 m ou par des remontées d'acrotère à 1m. Toutes les toitures terrasses du bâtiment seront recouvertes de gravillons de teinte claire.

1.2.6 CONFORMITE AUX REGLES D'URBANISME

Le fait que la zone UC ait été spécifiquement défini pour accueillir un Ehpad (Article Uc 2) permet la conformité du projet aux règles d'urbanisme. La construction est reconnue d'intérêt collectif, lié à l'accueil des personnes âgées. Notre projet répondra en tous point aux articles du PLU.

1.2.7 LES MATERIAUX APPARENTS EN FAÇADES

L'ensemble du projet se pare d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE). Les soubassements sont traités soit par le mur rideau du hall et de la salle polyvalente, soit par un parement mural en pierres reconstituées de teinte ocre clair. Ce matériau résistant participe directement à la protection des pieds de façade.

Les volumes des unités d'EHPAD recevront un enduit de teinte blanc cassé. Quelques touches de couleur, vert olive clair, lient certaines fenêtres de chambres pour apporter de la verticalité à l'ensemble. Un enduit de teinte gris souris vient souligner le module central correspondant aux salles à manger d'étage. Une structure métallique accueillant de grands balcons s'accroche à cette façade au droit du module central. Des chevrons métalliques imitant le bois, disposés verticalement de manière aléatoire, créent un jeu d'ombres et de lumières contre la façade.

Des clôtures en bois viendront signaler les talus présents sur le site, en continuité avec celle existantes.

Le jardin de l'UVP sera délimité par une clôture treillis de type GRAMI de NORMACLO de teinte gris anthracite RAL 7016, de hauteur 1,50m. Le site de l'EHPAD sera aussi clôturé par un grillage simple torsion de hauteur 1,50m. Un portail coulissant et un portillon à l'entrée assureront un contrôle d'accès au site.

1.2.8 LES MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures seront en PVC ou en Aluminium de teinte blanche RAL 9010.

Les ensembles vitrés ainsi que les profils de mur-rideau seront en aluminium de teinte blanche RAL 9010.

Les garde-corps techniques en toiture seront en acier galvanisé ou en aluminium naturel, les couvertines en gris RAL 7037.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc :

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

Niveau R+1 :

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

Niveau R+2 :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Logistique Hôtelière et technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+3 :

- Circulations générales

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

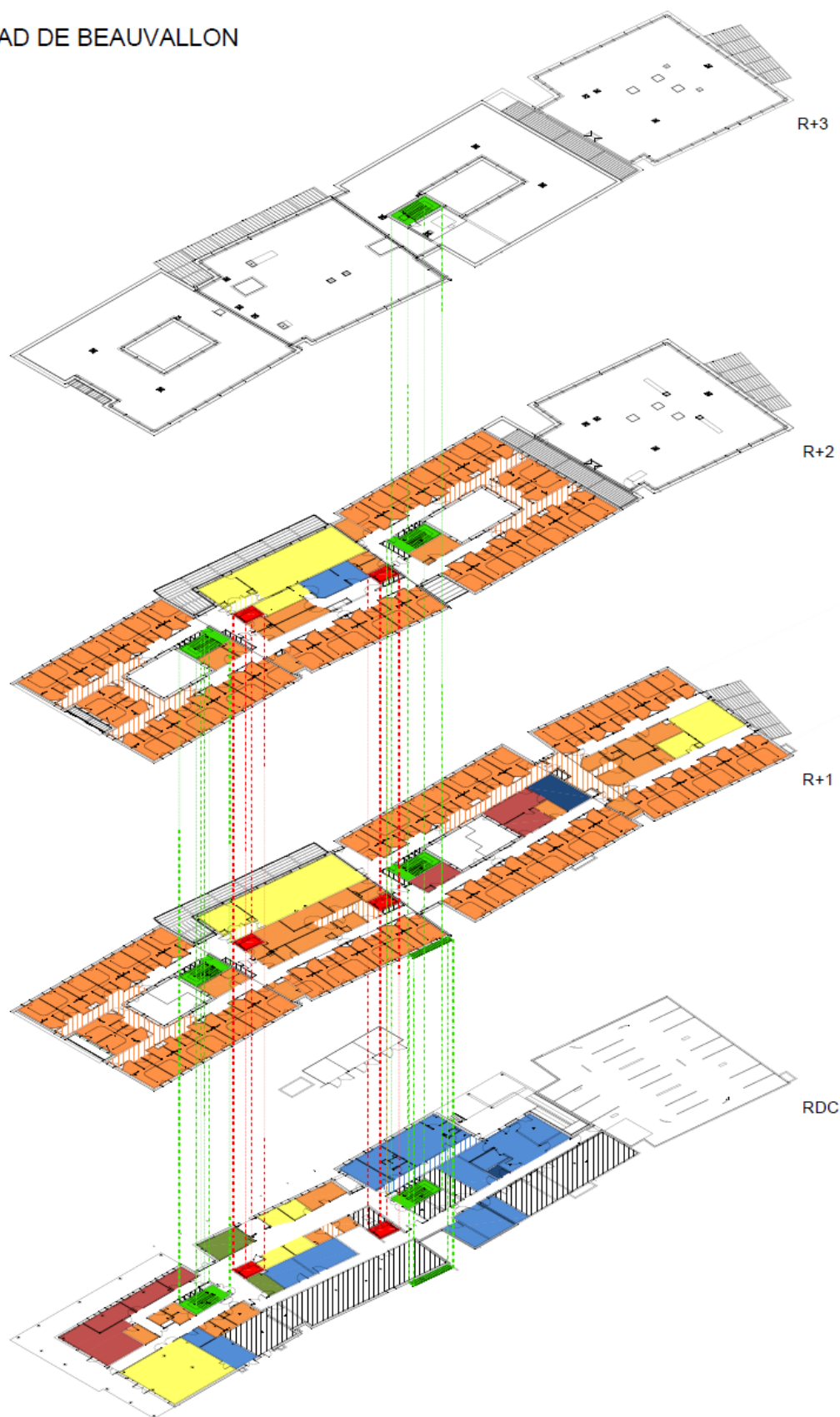
2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS

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, esthétique....		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, balnéothérapie, 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 - Logistique médico-technique	Comprend les locaux associés aux espaces suivants : PUI - zone de préparation, infirmerie centrale, Salle de présentation - Dépôt mortuaire		31 - 73 - 125
	MS - Logistique hôtelière 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		
Parkings	Parkings	Parkings		255 - 255 - 255
	MS - Jardins pédagogiques MS - Patios MS - Terrasses			146 - 208 -80

2.2 AXONOMETRIE

EHPAD DE BEAUVALLON



2.3 NIVEAU RDC

EHPAD DE BEAUVALLON RDC



2.5 NIVEAU R+2

EHPAD DE BEAUVALLON R+2



2.6 NIVEAU R+3

EHPAD DE BEAUVALLON
R+3

