

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



RECONSTRUCTION EHPAD DE SALVIAC

Etablissement médico-Social

Juillet 2025

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 bas	10
2.4	Niveau Rdc haut	11
2.5	Niveau Combles	12

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD DE SALVIAC**

Dénomination : **Reconstruction**

Surface générale SDO : **4 104,62 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Groupement**

Programmiste : **A2MP**

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

Architectes : **TLR ARCHITECTES**

Bureau d'études structure : **MAS BTP**

Bureau d'études technique : **EDEIS**

Bureau de contrôle : **DEKRA**

Coordonnateur Sécurité : **BUREAU VERITAS CONSTRUCTOION**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Face à des locaux inadaptés et à une restructuration jugée trop complexe, la Direction de l'EHPAD « La Maison de Mélanie » à Salviac (46) a fait le choix d'un projet dynamique et porteur d'avenir avec la reconstruction à neuf de l'EHPAD.

Le projet sera l'occasion de répondre à des enjeux essentiels pour l'avenir, tournés vers le mieux-être des résidents, la qualité de travail pour le personnel, l'efficacité, les préoccupations environnementales ou encore la sobriété énergétique.

1.2.2 INTEGRATION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Le projet est situé à proximité immédiate du centre bourg, dans la frange du centre historique de Salviac, sur une parcelle de plus de 7300m². Le terrain s'inscrit dans un environnement rural à dominante agricole, bordé par la départementale D2, dite route de Dégagnac

Conformément aux objectifs d'orientation urbaine du CAUE du LOT, l'implantation projetée permet d'assurer une continuité avec les volumes bâtis qui bordent la départementale. « *Ainsi le rapport à la voie départementale sera traité en continuité de caractère avec l'alignement existant (front sur voie et traitement de l'angle perceptible depuis l'entrée de village) où sera attendu une forme architecturale faisant référence aux typologies locales (volumétrie, forme et matières)* ».

Pour répondre à la dénivellation naturelle du terrain, le projet s'inscrit pleinement dans la pente. L'accès au Sud, se fait de plain-pied au niveau rez-de-chaussée « haut »; puis le projet se déroule vers le nord pour continuer à habiter la pente, en atteignant doucement le rez-de-chaussée « bas » et ses jardins accessibles également de plain-pied à l'altimétrie existante du terrain. Le bâti s'inscrit dans la pente ; les espaces extérieurs également, par le biais de pentes douces et de faibles talus. Ce « modelage » du terrain permet de retirer les murets existants jouant initialement le rôle de maintien des terres.

Le projet est ainsi constitué de trois volumes distincts : les hébergements, implantés le long de la route de Dégagnac, les services au Sud et les soins au centre.

Pour éviter un caractère trop linéaire et imposant le long de la voirie, le volume des hébergements est recoupé en deux, au droit des salons intermédiaires.

Le volume des soins est traité par toiture-terrasse pour simplifier la lecture des volumes principaux des services et hébergements.

« L'inflexion » du volume Sud-Est permet d'introduire une variation dans le jeu des toitures et d'ouvrir l'espace du jardin de l'unité de vie protégée située en contrebas.

Le parti urbain est en cohérence avec le tissu bâti et le vocabulaire de l'habitat traditionnel. L'implantation, les toitures en tuiles, les enduits, les modénatures, participent de cette intégration.

1.2.3 LES ACCES

L'accès principal de l'EHPAD est envisagé au Sud, depuis l'impasse du passe-temps pour desservir le collège Emile Mompert. Ce nouvel accès répond avant tout à des contraintes fonctionnelles, la desserte des véhicules lourds n'est pas envisageable depuis les rues étroites du centre bourg. Cet accès unique, au Sud, permet d'assurer une orientation aisée des familles, des ambulances et des visiteurs vers le nouveau hall de l'établissement.

Les flux logistiques sont isolés des flux publics et personnels, avec la création d'une aire dédiée aux véhicules lourds à l'Ouest du bâtiment. La cour logistique est en lien direct avec la cuisine. L'ascenseur à l'extrémité de la cuisine, relie le niveau haut au niveau bas, vers la lingerie, la logistique, les locaux support et techniques. Le personnel et les visiteurs pourront stationner aisément sur le parking de 45 places aménagées tout à l'ouest de la parcelle.

Une place de proximité permet d'assurer un dépose minute au plus proche de l'entrée, mais également de desservir de façon indépendante l'accueil de jour (Ressource modulable).

Cette séparation des flux vise à sécuriser la circulation aux abords de l'EHPAD en limitant les croisements entre les véhicules légers du personnel ou des familles et les véhicules lourds de logistique.

Pour les visiteurs, l'entrée de l'EHPAD est facilement identifiable : le volume et le traitement des toitures de l'entrée viennent interrompre le traitement architectural de la façade principale. L'entrée est traitée avec un auvent permettant d'abriter du soleil et des intempéries.

L'entrée de l'Accueil de Jour (Ressource modulable) est également facilement identifiable par un lettrage sur la façade principale signalant son accès.

1.2.4 L'IMPLANTATION DES PRINCIPALES FONCTIONS

L'organisation générale de l'EHPAD est structurée sur un principe simple, une forme de « H » implantée parallèlement à la départementale. Cette disposition permet d'assurer la continuité urbaine attendue par L'architecte des Bâtiments de France, mais également d'optimiser l'organisation et la distribution de l'ensemble des locaux. Les principales entités fonctionnelles de l'EHPAD sont réparties de la façon suivante :

Au rez-de-chaussée Haut :

Au Sud : le parvis d'entrée et, dans la continuité, « **le hall** » de l'EHPAD. Ce dernier dessert directement l'administration, la restauration, les espaces d'animation, l'accueil de jour (Ressource modulable) ainsi que les hébergements plus au Nord.

Au Nord : « **l'unité d'étage** », elle-même subdivisée en deux quartiers de 2 x 19 lits, à l'est et à l'ouest.

Au Cœur : le pôle soins, en position centrale et à équidistance de tous les résidents.

Au niveau Rez-de-Chaussée bas :

Au Sud : la Lingerie, les locaux de logistique et les locaux du personnel.

Au Nord : les deux unités d'hébergement avec, à l'est, l'unité de vie protégée dédiée aux résidents présentant des troubles cognitifs et à l'ouest une unité conventionnelle de 18 lits.

Cette organisation des espaces, à la fois simple et fonctionnelle, permet d'optimiser le travail du personnel en évitant les déplacements inutiles. Elle favorise également l'autonomie des résidents, en réduisant les longueurs de circulation et en simplifiant le repérage.

1.2.5 ORGANISATION FONCTIONNELLE

On accède à l'établissement par un vaste hall. Cet espace essentiel est le lieu de référence et d'identité de l'EHPAD. Les fonctions qui contribuent à la vie collective y sont rassemblées à proximité :

- L'accueil – secrétariat qui filtre les accès et oriente les visiteurs ;
- Le service administratif, en lien direct avec les résidents et leur famille ;
- La salle d'animation, en lien direct avec le hall ;
- L'espace bien-être, la salle d'activité corporelle ;
- L'espace des ressources modulables ;
- Le restaurant.

Toutes ces fonctions, vitales pour les résidents, sont accessibles directement et très simplement.

Dans le hall, « place du village », les résidents pourront trouver :

Un petit salon d'accueil.

Un espace café, pour les résidents et leurs proches.

Le hall est suffisamment spacieux pour permettre d'accueillir un meuble-épicerie, ou encore un espace-médiathèque avec un ordinateur à disposition des résidents (des aménagements possibles à évaluer avec les utilisateurs).

Ce hall, « place du village », constitue « le cœur » de l'établissement, lieu de vie et de partage. Il participe au bien-être des résidents et de leurs familles.

En poursuivant au Nord, on accède au secteur des soins, dédié au personnel soignant et plus au Nord, aux deux quartiers d'habitation. La lumière naturelle est omniprésente aux extrémités comme au cœur de toutes les circulations. Elle participe au repérage spatio-temporel et à la qualité de vie au sein de l'EHPAD.

Les ascenseurs sont idéalement placés pour le personnel comme pour les résidents. Ils assurent le lien vers les unités du rez-de-chaussée Bas et les locaux supports.

1.2.6 ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

L'architecture intérieure est conçue afin que le résident se sente accueilli et « chez lui ». Les chambres - logements des unités et « quartiers » sont adaptées à l'accueil des personnes désorientées : les placards sont entièrement intégrés dans un ensemble bâti de façon à presque disparaître. Les fenêtres aux allèges surbaissées donnent à voir plus largement l'extérieur, notamment depuis le lit. Une grande liberté peut être laissée aux résidents sur l'aménagement et la décoration de leur pièce.

Néanmoins, pour éviter les troubles de la perception, nous proposons d'employer des revêtements de sol de valeur identique pour les salles de bain et le reste de la chambre (sensation de marche ou de trou si le sol présente des valeurs différentes). Sur les parois, nous préconisons des couleurs pastel, apaisantes et des matériaux naturels.

La disposition retenue assure une gradation des espaces de vie du plus intime au plus « public ». Ainsi, en sortant de son logement, le résident va trouver rapidement un premier espace de rencontre autour du salon partagé avec les voisins du « quartier », puis, en avançant vers le hall, la vie commune se déploie autour de la place centrale qui donne accès aux animations et à la restauration. A l'extérieur, le résident pourra rencontrer les riverains, les enfants du collège, les passants, sur le parvis et la placette publique.

Pour le bien-être du personnel, l'apport de lumière naturelle, l'ergonomie des locaux et les vues dégagées sur l'extérieur facilitent et valorisent les tâches quotidiennes. L'efficacité des locaux est aussi un gage de disponibilité : moins de temps dans les déplacements – plus de temps pour les résidents.

Enfin pour les temps de pause, les locaux de repos sont aménagés à l'écart du tumulte, au niveau rez-de-chaussée Bas, avec un accès indépendant, une terrasse et même un jardin ensoleillé...

Les jardins prolongent les lieux de vie des résidents et offrent de nombreux points de vue sur la végétation, la placette publique, les cheminements ou sur les allées et venues des collégiens qui rythment la vie de l'établissement.

Toute l'activité autour du site est mise à profit pour faire de l'EHPAD de Mélanie un lieu vivant et accueillant. Des végétaux de différentes hauteurs seront plantés en entrée du bâtiment et dans les jardins bas et haut. Ils seront de 2 strates, strate élevée avec des arbres pouvant dépasser la hauteur de l'EHPAD (chênes, pins, érables de grand développement...) et de strate basse (arbre en cépée de petit développement) apportant une échelle humaine et marquant des lieux où s'asseoir ou se poser.

Le jardin bas, destiné à l'unité de vie protégée, bénéficie d'un aménagement sécurisé adapté aux résidents présentant des troubles cognitifs.

Les espaces verts à l'est, en lien avec l'espace de ressources modulables pourront accueillir un « jardin thérapeutique » qui se traduit par un jardin potager offrant des fleurs à couper, des plantes condimentaires ou des arbustes à effet ornemental (fleurs, feuilles, bois, odeur, toucher...). C'est par la conjonction de toutes ces ressources de la plante que peut se créer un jardin de biodiversité et de stimulation des sens, menant à une « stimulation thérapeutique ».

Les plantes sélectionnées seront choisies pour leur non-toxicité ou leur non-dangereuse, mais aussi pour leurs qualités esthétiques en termes de floraison, fructification, couleurs de feuillages, type d'écorces...

En périphérie, des haies mixtes (endémiques et ornementales, à feuillage caduc ou persistant...) assurent l'intimité du site, et masquent les vis-à-vis avec l'extérieur.

La sécurité est assurée par une gradation des espaces extérieurs clos permettant de garder une surveillance discrète et efficace sur les résidents afin de prévenir les fugues.

Tout au long du parcours, l'alternance entre les espaces ouverts polyvalents, les alcôves intimes et les jeux de filtre offre une réponse adaptée aux différents besoins des résidents. Le design intérieur domestique, ludique, et la présence du végétal sont porteurs d'une énergie positive chaleureuse et vivante. La convivialité des espaces suscite l'interactivité entre les résidents et avec le personnel créant ainsi un lieu humain, « des espaces à vivre et à s'approprier ».

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc bas :

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

Niveau Rdc haut :

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

Niveau Combles :

- Locaux techniques

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

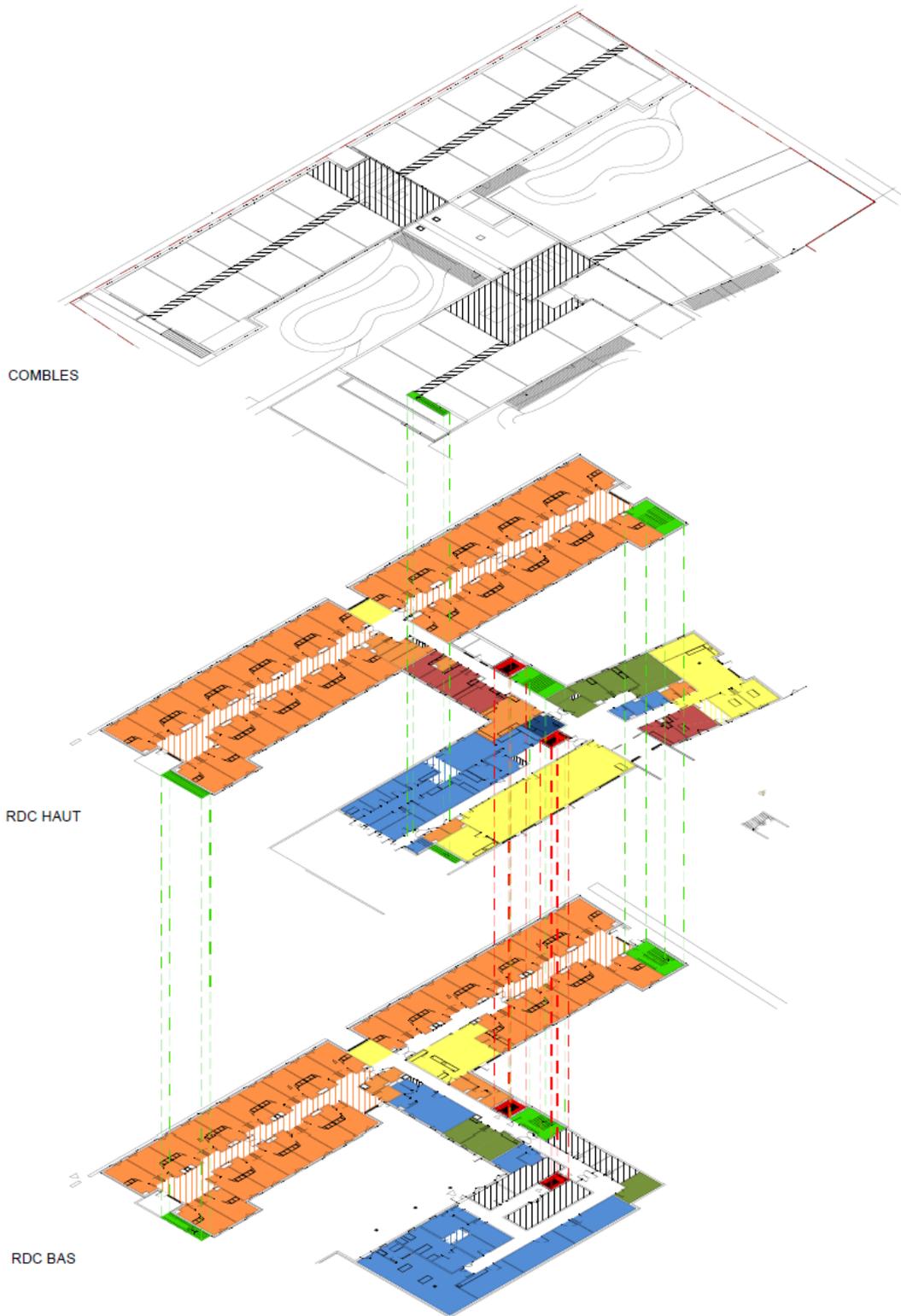
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...		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 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 SALVIAC



2.4 NIVEAU RDC HAUT

EHPAD DE SALVIAC
RDC HAUT



2.5 NIVEAU COMBLES

EHPAD DE SALVIAC
COMBLES

