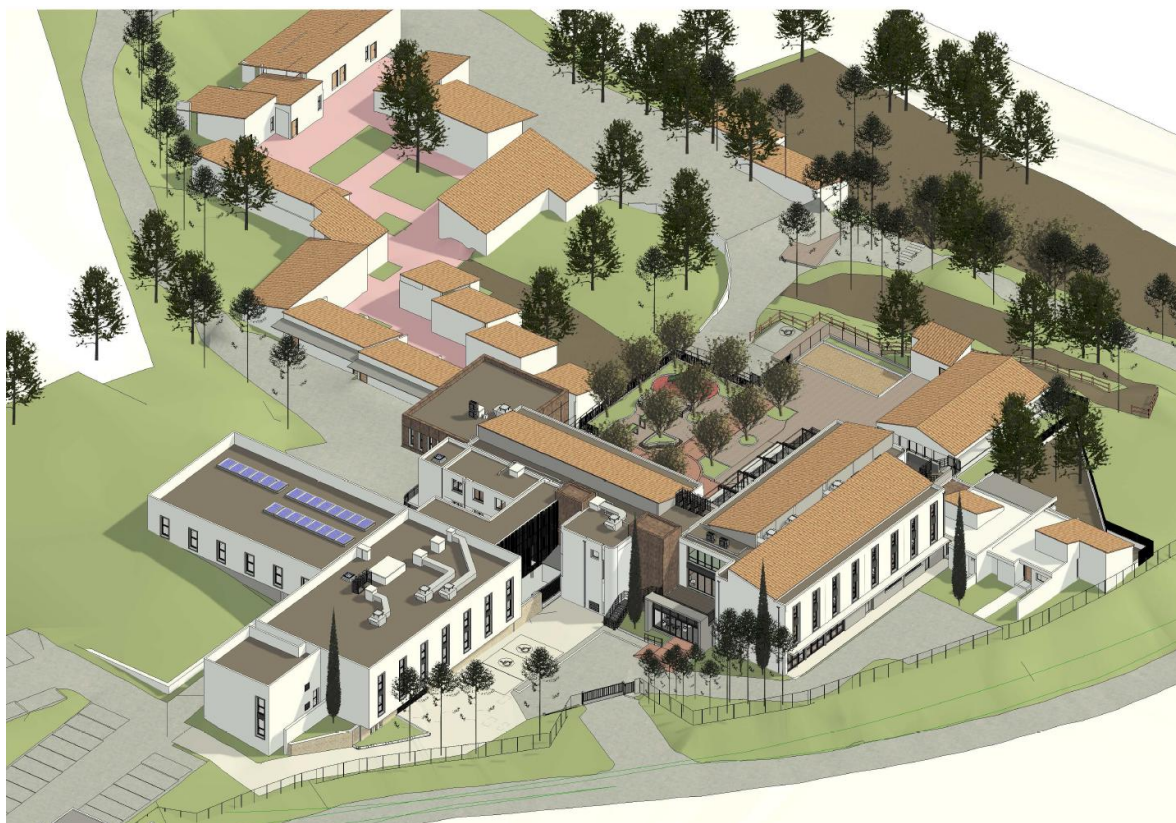


# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## RÉHABILITATION CONSTRUCTION EHPAD LE VERDON

**Etablissement médico-Social**

Mars 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.....	5
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	6
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs .....	6
2.2	Axonométrie.....	7
2.3	Niveau Rdc .....	8
2.4	Niveau R+1 .....	9
2.5	Niveau R+2 .....	10

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD LE VERDON**

Dénomination : **Réhabilitation et construction**

Surface générale SDO : **2 409,76 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Non**

Phasage : **Oui**

Mode de dévolution : **Entreprise générale**

Programmiste : **EKINOV**

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

Architectes : **GRAND SUD ARCHITECTURE**

Bureau d'études structure : **SOUS- TRAITANT DE L'ARCHITECTE**

Bureau d'études technique : **SOUS- TRAITANT DE L'ARCHITECTE**

Bureau de contrôle : **BUREAU VERITAS**

Coordonnateur Sécurité : **QUALICONSULT**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 LE PROJET

L'Association souhaite diversifier les offres d'accompagnement et de prises en charge des parcours gériatriques des personnes âgées en s'adaptant à tous les niveaux de dépendance tout en favorisant le vivre ensemble, les liens familiaux et l'ouverture de l'établissement sur l'extérieur en développant sur place le principe d'une plateforme de ressources multimodule accessible aux habitants du Haut Var. Cette exigence passe par l'amélioration du confort des résidents, de la sécurité incendie et de l'accessibilité aux PMR. Elle nécessite le développement de nouvelles activités et services, la prévention des fragilités par des activités physiques adaptées, par l'accès à la domotique, aux objets connectés, à la téléconsultation, par la lutte contre l'isolement, le soutien aux proches aidants, la coordination des intervenants extérieurs, la rénovation des fonctions supports comme la cuisine centrale (portage de repas) et la mutualisation de la lingerie buanderie avec un autre établissement proche géré par l'ADAPEI pour atteindre des économies d'échelle.

Les objectifs passent par une harmonisation des prestations au sein de l'EHPAD entre l'aile semi-récente en extension et sa partie ancienne de 1974 sur laquelle le constat est le suivant :

- Elle ne répond plus aux exigences actuelles et à venir en matière de confort et de gestion des énergies.
- L'exiguïté des chambres est incompatible avec le respect des normes d'accessibilité PMR et actuellement aucune modularité n'est envisageable sans agrandissement à envisager sur les loggias sous utilisées.
- La vétusté des installations techniques de chauffage influe sur la qualité de vie et le confort proposé.
- Les caractéristiques énergivores des façades actuelles sans inertie et considérés contre des passoires thermiques.
- Le mauvais agencement des locaux communs dû à leur saturation en termes d'occupation qui nécessite de les aérer par leur agrandissement.
- La présence des matériaux amiantés nécessite leur suppression dans le cadre de travaux de rénovation générale.

Afin de nourrir cette nouvelle dynamique l'établissement doit se doter de tiers lieux dont le point d'ancrage passe par le réaménagement de la place centrale orientée "côté ville" grâce aux accès publics dissociés depuis le chemin communal.

Sont proposées les activités partagées suivantes :

- Un jardin pédagogique avec la mise en place d'ateliers horticoles
- Un boulodrome ouvert aux boulistes locaux et relocalisé au niveau de la place afin de devenir un spectacle pour les résidents les plus sédentaires. Son animation peut s'appuyer sur la buvette extérieure existante.
- Des jeux d'enfants utilisables pour les familles visiteurs et propices aux échanges intergénérationnels.
- Un parcours physio en lien avec des déambulations promenades et avec toutes les autres activités qui interagissent entre elles.

Dans l'établissement les tiers lieux se limitent aux emprises fonctionnelles suivantes :

- Au RdC hors PASA dans le secteur de vie communautaire. Bibliothèque, salle à manger, hall lounge, barnum peuvent servir de base arrière-support aux activités extérieures ou de lieux de partages privé et événementiel pour toutes activités sociale, culturelle, pédagogique et créative.
- Au R+1 dans le pôle soins renommé Maison Médicale accessible directement depuis la voie de bouclage Est par l'intermédiaire de l'entrée Sud et de la poche de stationnement proche dédiée et à niveau avec le R+1. Cette maison doit permettre des consultations médicales internes et externes, des soins généralistes, des entretiens avec un psychologue, des séances de psychomotricité et de kinésithérapie. Son autonomie potentielle de fonctionnement par rapport au reste de l'EHPAD lui permet de favoriser l'approche

domiciliaire et le maintien à domicile des personnes âgées du territoire communal avec des visites d'infirmiers chez l'habitant ou des consultations de télémédecine.

La position de ce pôle est stratégique car son autonomie en tête d'aile Sud-Est se combine à sa proximité et continuité d'accès à niveau avec l'unité de vie protégée projetée au R+1 dans l'aile Sud-Ouest.

### 1.2.2 AMENAGEMENTS EXTERIEURES

Les aménagements extérieurs se décomposent en 3 types d'interventions ;

- Celles reliées aux accès au bâtiment depuis le domaine public et aux aires de stationnement internes
- Celles affectées à la refonte de la place centrale Sud et à ses conditions de dessertes
- Celles reliées aux abords des extensions localisées


### 1.2.3 ACCES ET ABORDS D'EXTENSIONS

Pour le contrôle des accès depuis la voie communale 3 potelets visiophones sont placés côté gauche conducteur en avant du portail accès Nord parking, du portail Ouest qui donne sur l'esplanade d'entrée principale avec stationnement PMR et du portail Sud qui donne accès au stationnement "tiers lieux". Un 4ème visiophone est positionné sur le contrôle d'accès à la place centrale clôturée. Ces 3 derniers visiophones sont équipés de boucle à induction magnétique nécessaire aux accès des PMR. A noter que pour l'accès Ouest équipé également d'un portillon, il n'est pas possible à une PMR de l'atteindre depuis le chemin communal à cause de la pente à 13% de son raccordement. De plus la chaussée sans trottoir n'est pas praticable aux piétons.


### 1.2.4 LES MATERIAUX UTILISES

#### 1.2.5 LÉGENDE


##### TEINTE PRINCIPALE PROJET/ MURS DE CLÔTURE:

 Enduit minéral lissé fin Teinte ton Pierre dito ailes semi-récentes autorisées en 2012

##### TEINTE SECONDAIRE PROJET (soubassements, tableaux saillants menuiseries et poteaux):

 Enduit minéral lissé fin + pisolite RAL 7036 Gris Platine (Zolpachrom) dito existant

##### DÉBORD DE DALLE:

 Teinte ton pierre dito existant

##### BARDAGE :

 Bardage sur ascenseur existant Patina Bronze Fundemax dito façades autorisées en 2012 de la maison médicale

##### TOITURES:



**Toitures existantes à rénover**  
Tuile canal type terre d'Atlantique Canalavérou Evo Terreal

 **Étanchéité toiture terrasse:** Teinte RAL 7036 Gris Platine dito ailes semi-récentes autorisées en 2012

##### MENUISERIES:

 Menuiseries générales Aluminium RAL 7016 Gris anthracite dito ailes semi-récentes autorisées en 2012


##### PAVAGES PLACETTE:

Aspect pierre de Bourgogne




##### SERRURERIES:

**PLACETTE: GARDES-CORPS / PORTILLONS /PORTAIL COULISSANT/ PERGOLAS A CREER:**

 RAL 7016 Gris anthracite

##### ETAGES: GARDES-CORPS/ESCALIERS I.S.

 2 lisses horizontales + tôle perforée trous ronds gardes-corps escaliers lisses horizontales Teinte RAL 7036 Gris Platine


##### PORTES MÉTALLIQUES LOCAUX CUISINE:

 Teinte RAL 7036 Gris Platine

##### BETONS DESACTIVES PLACETTE:



##### TOILE STORES ENROULABLES:

 MAX Platine Piqué U407 Dickson

##### GRILLAGE:

Grillage à créer RAL 7016 Gris anthracite dito ailes semi-récentes autorisées en 2012

### 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
- Circulations générales
- Locaux techniques

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

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

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

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

## 2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

### 2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



#### Liste des secteurs fonctionnels Opérations "Médico-social"

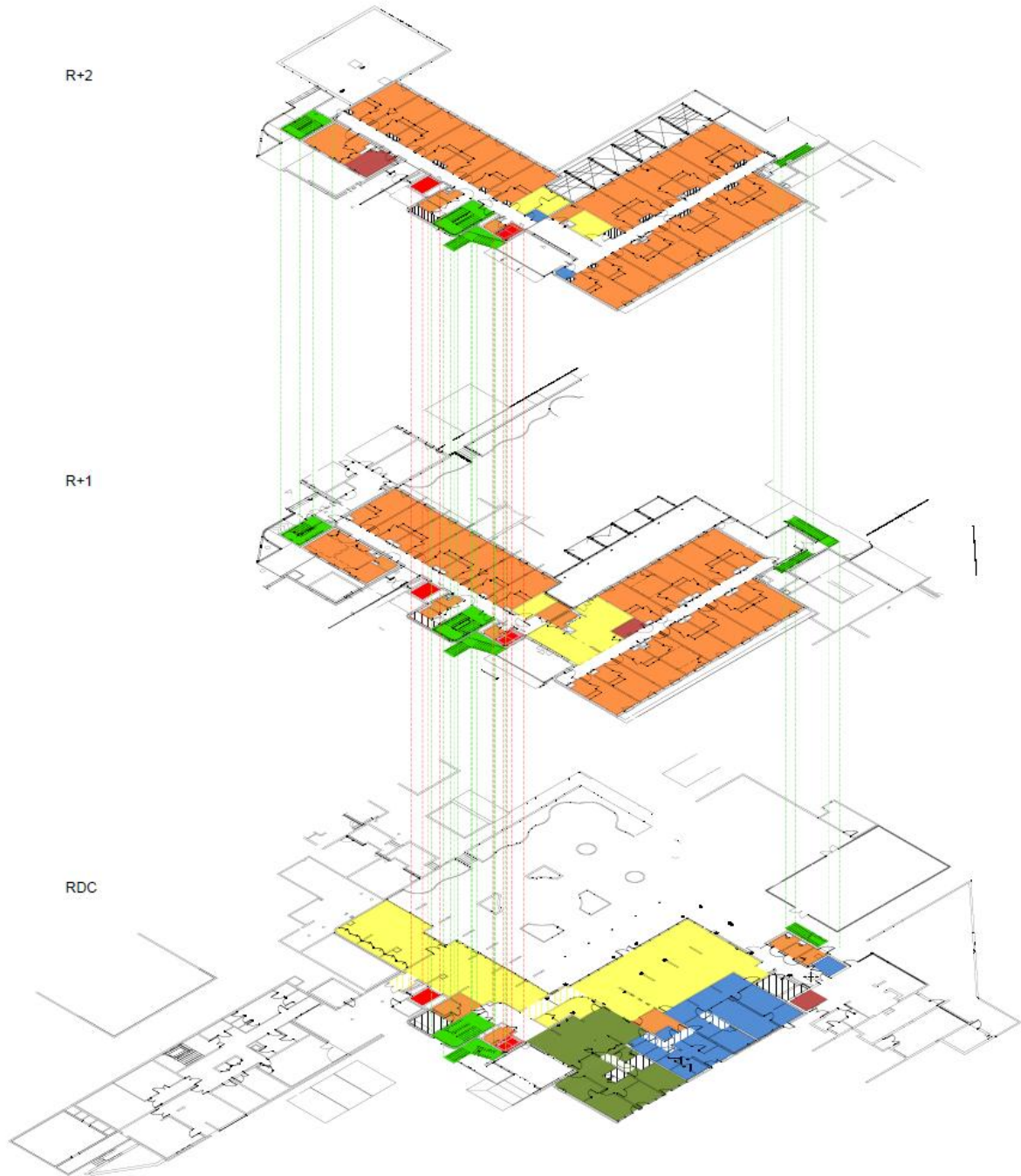
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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

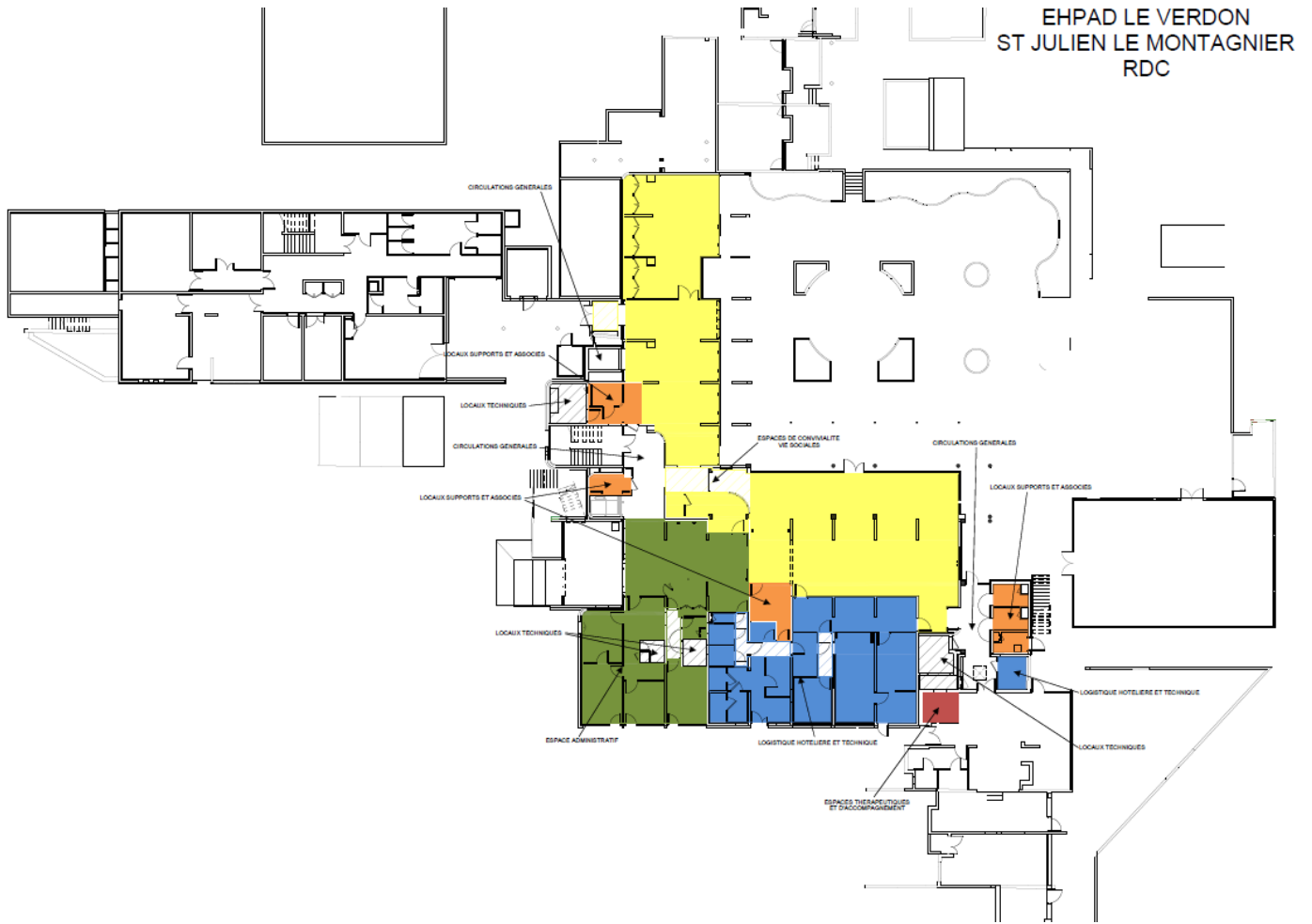
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD LE VERDON  
SAINT JULIEN LE MONTAGNIER

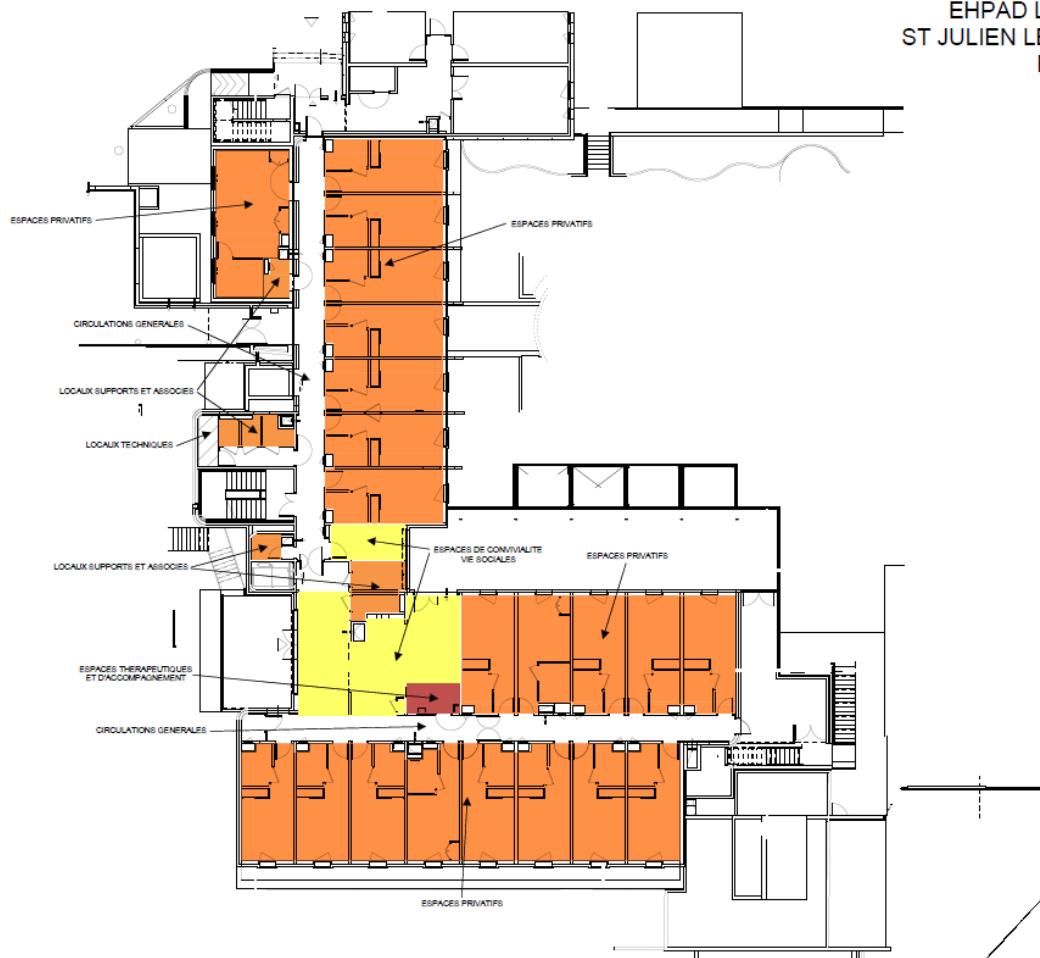




2.3 NIVEAU RDC



2.4 NIVEAU R+1



EHPAD LE VERDON  
ST JULIEN LE MONTAGNIER  
R+1

2.5 NIVEAU R+2



EHPAD LE VERDON  
ST JULIEN LE MONTAGNIER  
R+2