

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



CONSTRUCUTION EHPAD LES ANCIZES

Etablissement médico-Social

Avril 2025

Brochure synthétique

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

GD
ECO

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.....	6
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	7
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	7
2.2	Axonométrie.....	8
2.3	Niveau R-1 Sous-sol.....	9
2.4	Niveau Rdc	10
2.5	Niveau Comble	11

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD LES ANCIZES**

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **2 912,55 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Lots séparés**

Programmiste :

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

Architectes : **CRR**

Bureau d'études structure : **IGETEC**

Bureau d'études technique :

Bureau de contrôle : **SOCOTEC**

Coordonnateur Sécurité : **VERITAS**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

En 2013, les élus intercommunaux font le constat que l'EHPAD des Ancizes-Comps est ouvert depuis plus de 20 ans et souffre d'une infrastructure vieillissante qui n'est plus adaptée à la sécurité et à la dépendance des résidents.

Cela implique une remise à niveau générale et lourde du bâtiment (Inspection ARS, Conseil Départemental) et a pour conséquence des difficultés réglementaires avec un avis défavorable de la commission de sécurité.

En 2013, la communauté de communes conduit une étude pour la restructuration et la réorganisation de l'offre en matière d'EHPAD.

Suite à une large consultation des partenaires associatifs, sociaux et institutionnels les constats suivants ont été réalisés :

La construction d'un nouvel EHPAD est plus satisfaisante sur les plans financiers, opérationnels et organisationnels que la restructuration du bâtiment existant.

L'Emprise foncière existante et les constructions avoisinantes ne permettent pas l'extension de l'EHPAD actuel ou sa reconstruction sur ce même site.

L'implantation sur les Ancizes-Comps est à maintenir (à proximité des services et commerces, proximité avec les familles...).

L'opération consiste à la reconstruction de l'EHPAD intercommunal sur la commune des Ancizes-Comps, en remplacement de l'EHPAD actuel confronté à des difficultés bâtiminaire par rapport aux règles de sécurité. L'objectif est de créer un EHPAD plus moderne, plus adapté à ses résidents et une place en hébergement temporaire inexistante sur l'EHPAD actuel.

L'opération de reconstruction s'accompagne d'une extension de capacité (autorisé par arrêté de l'ARS du 03 mai 2017) : 41 résidents (40 permanents + 1 temporaire)

Deux unités d'EHPAD classique de 13 et 14 lits

Une unité de 14 lits conçue et aménagée selon les critères et exigences d'une Unité d'Accueil Spécialisée Alzheimer

1.2.2 REFLEXION SUR LE PROGRAMME OPERATIONNEL ET ARCHITECTURAL

L'opération a fait l'objet d'un concours d'architecte.

La faisabilité de l'opération a été validée par les organismes compétents lors de la réalisation de l'avant-projet et du permis de construire.

Avant le lancement du marché de maîtrise d'œuvre le programme fonctionnel et technique a fait l'objet d'un travail approfondi sur différents aspects :

L'ergonomie fonctionnelle du bâtiment : l'ensemble des unités de vie et les pôles communs sont de plain-pied (limitation des coûts), l'organisation des espaces a été pensée pour faciliter le travail des agents et permettre l'accès des résidents aux espaces communs. La conception du projet permettra de futures extensions.

L'adaptation au handicap des résidents : une unité de 14 lits est conçue et aménagée selon les critères et exigences d'une Unité d'Accueil Spécialisée Alzheimer. Même si le fonctionnement de cette unité intégrée dans les 41 lits fonctionnera de manière classique, cette unité pourra être très facilement convertie si nécessaire.

Le confort des résidents : avec une attention particulière à l'espace, à l'acoustique, à l'éclairage, aux contrastes des revêtements de sols.

La sécurité et la prévention des risques sont bien intégrées pour les personnes.

la performance énergétique et énergie renouvelable : La conception du bâtiment permet en outre d'atteindre un niveau de performance élevé allant déjà au-delà des objectifs de la RT 2012, de l'ordre de RT2012 -15%. Les solutions techniques permettront d'envisager la production d'énergie renouvelable ultérieurement (notamment photovoltaïques avec des descentes de charges calculées en conséquence)

1.2.3 LES PRINCIPES DE CONCEPTION

Une organisation en étoile du bâtiment permet une plus grande efficacité dans les déplacements au quotidien, un accès direct au Pôle commun. Le pôle médical central est ainsi localisé à l'interface des 3 unités d'hébergement.

Le pôle technique bénéficie d'un accès direct sur la cour logistique évitant ainsi les croisements avec les résidents.

La place du village constitue le centre de gravité du projet et l'entrée principale de l'EHPAD.

La salle à manger bénéficie de larges ouvertures et elle est prolongée d'une belle terrasse.

La conception du bâtiment sur la parcelle permet de faciliter les futures extensions.

Les chambres font 21 m² avec la volonté d'offrir aux résidents un espace chaleureux et accueillant, lumineux et ergonomique, intime mais ouvert sur l'extérieur.

La partie bureau des chambres est ample et confortable, avec panneau coloré métallique pour afficher des photos, des dessins... → signe visuel d'une activité intellectuelle possible.

Les espaces extérieurs sont constitués de 3 jardins pour 3 ambiances (dont deux clôturés)

Jardin d'accueil pour voir et être vu → favorise la promenade et l'observation

Jardin intergénérationnel → en lien avec la cour de l'école à proximité, il favorise les échanges et les contacts (Cet espace de par sa grandeur pourrait être doté d'aménagements complémentaires de type poulailler, cage à lapin, etc.)

Jardin thérapeutique → espace cosy et protecteur permettant des activités et des déplacements en toute quiétude.

L'absence de haies de séparation vers la RD (jardin d'accueil) permet de favoriser le contact visuel et le contact vers la ville.

Un traitement différencié des espaces verts (gazons tondues et prairies de fauche) permet de diminuer les coûts d'entretien).

Dans un souci écologique, et en cohérence avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adopté par la collectivité, les qualités environnementales du bâtiment sont supérieures aux exigences réglementaires.

Ainsi, le « Bbio inférieur » (ou besoin bioclimatique est un indicateur qui détermine les besoins en énergie du bâtiment, sans tenir compte des équipements futurs, et sert donc à évaluer l'efficacité énergétique d'une construction/d'un bâti) est inférieur de 20 % à la Réglementation thermique en vigueur.

Le Cep, ou Consommation d'énergie primaire est la deuxième exigence de la réglementation thermique. Il est calculé en kW par m² et par an et est lui inférieur de plus de 34 % à la réglementation.

1.2.4 UNE MUTUALISATION POUR RATIONALISER ET MAITRISER LES COÛTS

Le recours à un service technique mutualisé et commun avec celui de la communauté de communes permet de mutualiser les moyens humains et le matériel nécessaires à l'entretien du bâtiment

Les repas préparés en régie par le service commun de restauration collective entre l'EPCI et le CIAS => des économies de surfaces, une maîtrise de la qualité, des coûts et une plus grande réactivité.

La direction de l'EHPAD et la cadre de santé sont mutualisées entre les trois EHPAD intercommunaux.

Enfin, des coopérations sont développées avec les acteurs sociaux et médico-sociaux :

Convention avec des établissements de santé et médico-sociaux,

Convention avec les acteurs du domicile,

Participation à un CLIC,

Mutualisation par le biais de GCSMS.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau R-1 :

- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Parking
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau Rdc :

- 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

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS

scimes
Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

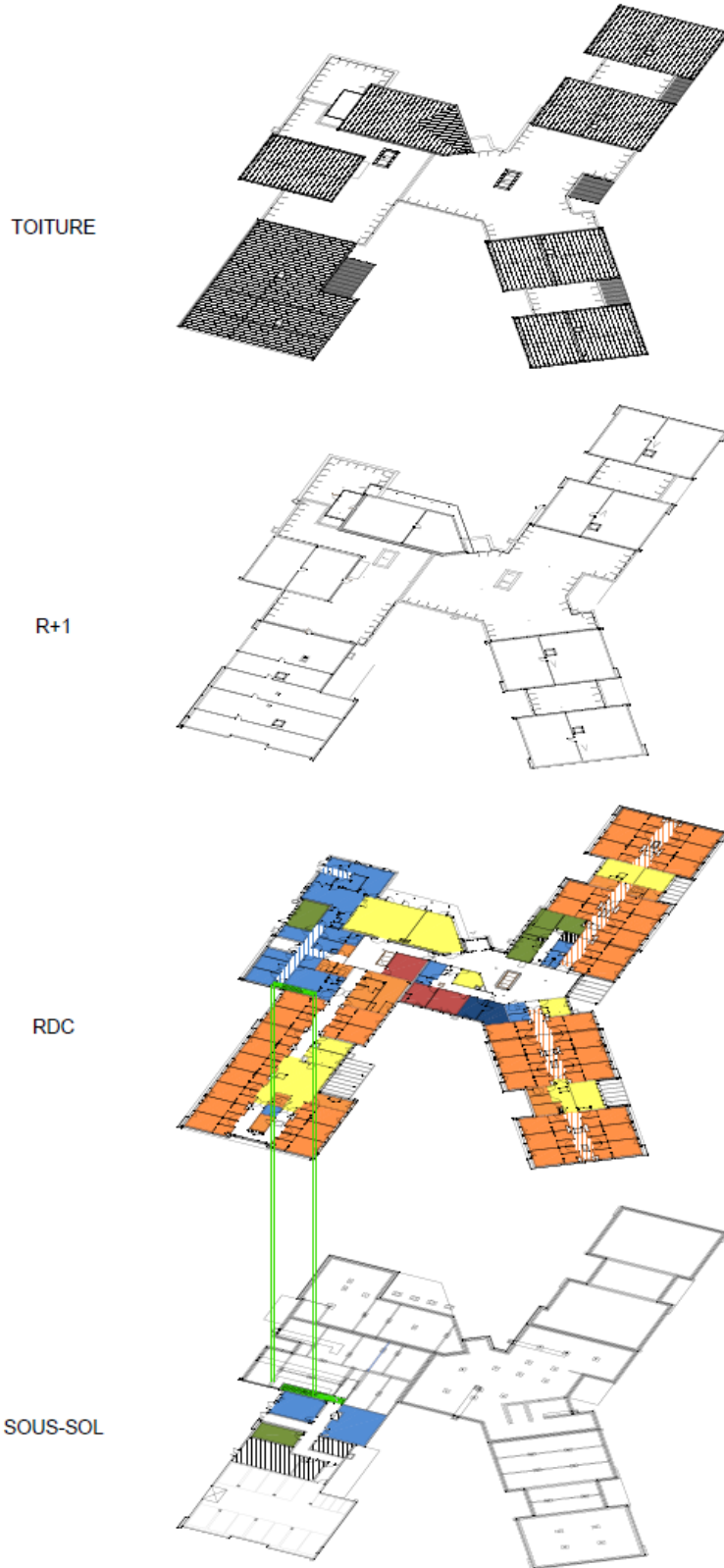
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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



2.3 NIVEAU R-1 SOUS-SOL

EHPAD LES ANCIZES
SOUS-SOL



2.4 NIVEAU RDC

EHPAD LES ANCIZES
RDC



2.5 NIVEAU COMBLE

EHPAD LES ANCIZES
R+1 - COMBLES

