

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## CONSTRUCTION EHPAD ROUFFACH

### Etablissement médico-Social

Décembre 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 Accueil Logistique.....	10
2.4	Niveau RDC Unite 1 .....	11
2.5	Niveau RDC Unité 2 .....	12

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD ROUFFACH**

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **5 986,78 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Lots séparés**

Programmiste : **ATHIS PHALENE**

AMO / Conducteur d'opération : **CITIVIA SEM**

Architectes : **TOA ARCHITECTES**

Bureau d'études structure : **CAPEM INGENIERIE**

Bureau d'études technique : **ECHOES/ IMAEE/ TOURNE SOL/ LOLLIER INGENIERIE**

Bureau de contrôle : **DEKRA INDUSTRIAL**

Coordonnateur Sécurité : **BUREAU VERITAS CONSTRUCTION 68**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DU PROJET

Le projet porte sur la réalisation d'un Ehpad de 106 lits. Le parti pris du projet repose sur un choix fort d'organisation des différentes fonctions sur un seul niveau en rez-de-chaussée de plain-pied tout en respectant les exigences du programme.

Ce choix permet notamment de supprimer les liaisons verticales par ascenseurs souvent inhibant pour les résidents les plus dépendants et de leur permettre plus d'autonomie avec des accès de plain-pied pour tous les résidents vers des jardins intérieurs protégés (Patio) et les secteurs de soins, d'animation et d'activités communs à l'ensemble de l'établissement en toute sécurité.

L'organisation sur le site des différentes entités du programme se compose de deux unités satellites comportant chacune deux Sous-Unités d'hébergement de 26 et 27 chambres autour de leurs locaux communs et de leurs jardins protégés correspondant à l'organisation de deux équipes de soins et de personnels.

Le bâtiment des locaux communs est au barycentre de la composition, et regroupe autour de la « Place du village » l'accueil, les locaux de soins, les locaux d'animation et d'activités ainsi que la zone logistique.

En cohérence avec ce parti pris d'organisation en rez-de-chaussée, nous proposons une construction en bois avec des toitures traditionnelles en pentes. Au-delà des performances environnementales et thermiques éprouvées et reconnus de ce mode constructif, la construction bois sur un niveau, permet de créer des volumes intérieurs plus généreux et adaptés aux locaux de vie collective. Notre proposition consiste à utiliser ce matériau naturel, noble et chaud pour les murs et les plafonds et de le laisser le plus possible apparent. Le projet propose des ambiances de « maisonnées » accueillantes et chaleureuses dont l'échelle et l'expression s'intègre parfaitement dans l'environnement champêtre du site, renforcé par la composition générale des aménagements paysagés.

### 1.2.2 LES AMENAGEMENTS PREVUS POUR LE TERRAIN

L'ensemble du terrain sera libéré de toute construction et végétation afin de recevoir le projet de la présente demande.

La topographie actuelle de la parcelle est relativement plane à l'exception d'une butte en limite ouest qui sera enlevée.

Le niveau rez-de-chaussée des bâtiments sera implanté à +210.15 NGF, le niveau moyen du terrain se situant approximativement vers +209.45 NGF.

Ce niveau d'implantation du rez-de-chaussée en surélévation de 70cm en moyenne par rapport au terrain naturel permet de conserver le bâtiment hors d'eau en cas de crues et d'inondations.

La présence de noues d'infiltration périphériques permet de contenir une partie des eaux excédentaires avant que celles-ci n'atteignent les bâtiments.

Une surface conséquente du terrain, qui représente 40% de la superficie totale, est traitée en espaces perméables pour limiter l'impact des fortes pluies ou des crues.

Il sera prévu en limite de terrain :

Un portail coulissant d'accès ainsi qu'un portillon pour piétons permettent le contrôle d'accès à l'entrée du site. Une clôture en treillis soudée existante sera conservée pour délimiter la parcelle sur la limite sud.

### 1.2.3 L'IMPLANTATION, L'ORGANISATION ET LA COMPOSITION DU BATIMENTS

L'EHPAD est composé de trois entités : un bâtiment d'accueil et de logistique et deux unités distinctes. Ces parties sont reliées entre elles par des galeries vitrées et permettent une circulation entre toutes les parties du programme.

Les locaux mutualisés sont composés de l'accueil, de l'administration, des locaux paramédicaux, du secteur animations / activités et du secteur logistique.

Ils sont implantés au cœur du projet autour d'une « Place du Village » baignée de lumière zénithale et agrémentée d'un jardin d'intérieur. Cette Place est suffisamment grande pour organiser les flux tout en proposant des lieux d'attente confortables aux endroits stratégiques de passage pour les résidents.

L'accueil est implanté face à l'entrée dans une aile du bâtiment qui regroupe les locaux de soins et la salle de réunion répondant aux proximités exprimées dans le programme.

Les locaux de soins sont à l'écart des circulations et bénéficient de la confidentialité nécessaire avec des ouvertures sur les espaces verts entre bâtiments qui sont inaccessibles aux résidents et aux visiteurs.

Le secteur animation et activités est largement ouvert à l'Est par de grande baies vitrés et se prolonge à l'extérieur par une généreuse terrasse protégée par un large débord de toiture et se prolonge ensuite sur le jardin commun d'agrément permettant l'organisation de festivités et de rencontre.

Les relations de proximité et les liaisons directes demandées au programme sont respectées avec la possibilité de regrouper la salle d'animation avec la salle des familles par une cloison mobile.

Le secteur logistique est implanté au Nord de la composition au contact direct de la cour de livraison et du parking des personnels à l'écart des accès principaux de l'EHPAD et des cheminements des résidents. Les accès des personnels et de livraisons sont implantés sous une avancée de toit.

La liaison entre les locaux du secteur logistique et le reste de l'établissement est réalisée au travers d'un seul et unique accès à équidistance avec les deux secteurs d'hébergement.

Les locaux logistiques nécessitant des livraisons extérieures ont été placés au plus proche du dégagement menant dans le hall pour éviter au maximum les virages et changement de directions.

Les unités d'hébergement sont regroupées par deux (26 + 27 chambres) autour d'un pôle commun conformément aux souhaits de fonctionnement retenus par le comité de pilotage du Centre Hospitalier de Rouffach. Chacune de ces unités sont organisées autour de vastes patios d'environ 290 m<sup>2</sup> chacun, accessibles à tous les résidents.

Ces Patios sont aménagés en terrasse / jardins thérapeutiques (voir notice paysage) avec un sol adapté à la déambulation. Ils sont accessibles depuis les circulations et les espaces collectifs multipliant les possibilités de déambulation. Les thématiques développées dans ces quatre Patios sont décrites dans la notice paysage et peuvent évoluer selon les souhaits des équipes d'encadrant et le type de prise en charge de chaque unité.

Au centre de cette composition, à équidistance des deux unités d'hébergement, les locaux communs sont organisés en tampon entre les deux Patios des deux unités réduisant les distances de déplacement des résidents et des personnels. Leur implantation complète les possibilités de déambulation en boucle des résidents tout en facilitant leur surveillance.

La salle de soins est proposée au carrefour de cette organisation avec des vues multiples sur l'accès principal, l'accès aux unités, les salles à manger et les circulations. D'autres implantations sont possibles, elles pourront être mise au point avec les utilisateurs.

#### 1.2.4 LES MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les façades extérieures des unités et du bâtiment d'accueil seront traitées en bardage métallique à profil nervuré de teinte grise. Le choix d'une façade en métal correspond à un souci de pérennité. Le matériau retenu a l'avantage d'être moins onéreux tout en ayant une très bonne pérennité et ne nécessite aucun entretien.

L'intégralité des bois visibles à l'extérieur notamment les façades internes des patios ainsi que les menuiseries sera traitée par imprégnation pré-grisée. Cette technique a pour but de griser le bois pour anticiper son état final tout en évitant les étapes intermédiaires du vieillissement naturel du bois avec son passage aléatoire du brun au gris. Ce traitement ne nécessite aucun entretien dans le temps.

Les façades internes des patios auront une couleur homogène gris argenté dès la livraison contrastant avec les couleurs chaudes des aménagements intérieurs.

L'expression de « Maisonnées » sera lisible en façade avec des pignons à pans coupés et des toitures à deux pans largement débordants au niveau des prolongements extérieurs des espaces de vie collective et de l'entrée principale de l'EHPAD.

Les fenêtres des chambres, regroupées par deux pour retrouver une échelle plus domestique, seront en PVC de teinte grise. Elles seront équipées de volets roulants motorisés pour assurer le noir complet dans les chambres tout en assurant une protection solaire efficace.

Les baies vitrées plus grandes des circulations sur Patio et des locaux de vie collective sont traitées en façade rideau bois / aluminium avec des protections solaires fixes réalisées soit par des débords de toiture (salles du secteur d'animation /activités), soit par des casquettes horizontales au-dessus des baies exposées (portions et sas de livraison). Ces casquettes sont dimensionnées en fonction de l'orientation des baies vitrées qu'elles protègent.

Les toitures en pentes douces seront peu visibles et la couleur gris clair de son étanchéité est choisie en harmonie avec les teintes du bardage métallique extérieur pour éviter les surchauffes.

Aucun équipement technique ne sera installé en toiture.

Le mur menant vers l'entrée principale sera traité avec un parement en pierre de Rouffach. L'utilisation de ce matériau est un rappel à d'autres bâtiments de l'hôpital qui sont composés d'éléments en pierre de Rouffach.

Les murs du secteur logistique dont la façade Sud sert de support à l'entrée principale de l'EHPAD seront traités avec un enduit traditionnel à la chaux (sur support brique) dont la couleur naturelle sera conservée.

### 1.2.5 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

Conformément à l'article UB13 du PLU, la superficie es espaces plantés doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain. Les plantations en périphéries des bâtiments ainsi que les divers jardins permettent largement d'atteindre cet objectif.

L'EHPAD s'inscrita dans la continuité du grand paysage par des plantations indigènes sur toute la périphérie de ses bâtiments.

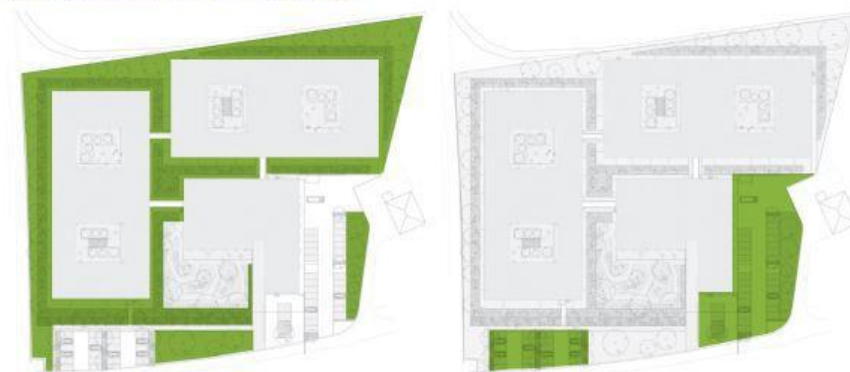
Ces espaces verts seront constitués de 3 strates :

- Des espaces engazonnés au pied des bâtiments pour faciliter l'entretien des façades et permettre l'évacuation par les issues de secours. Une plate-forme minérale est prévue devant chaque issue de secours et deux cheminements sont en terre-pierre pour les pompiers.
- Des noues plantées d'arbustes de hauteur variable (1 à 3m), pour faciliter l'infiltration et l'évaporation des eaux pluviales et former des rideaux verts qui apporteront une certaine intimité à chaque chambre sans obstruer les vues lointaines.
- Des arbres dont la densité et les silhouettes seront réfléchies en fonction du contexte :

A l'ouest la vue sur le massif des Vosges sera préservée par l'utilisation d'arbre haute tige. Au sud, un alignement d'arbre plus dense formera un rideau végétal limitant les vis-à-vis avec l'ESAT et apportant ombre et fraîcheur. En limite nord, un alignement d'arbre sera planté pour masquer le parking et la cour de service.

Le traitement paysager est développé plus en détail dans la notice paysagère au chapitre 4.

#### AMÉNAGEMENTS PÉRIPHÉRIQUES



**Abords de l'EHPAD :**  
Aménagements paysagers dans la continuité du grand paysage

**Parkings et cour de service :**  
Intégration paysagère et mise à distance par le végétal

#### JARDINS D'AGRÉMENT



**Jardin thérapeutique :**  
Jardin collectif pour résidents à l'échelle d'une unité

**Jardin commun :**  
Jardin collectif pour résidents et visiteurs à l'échelle de l'EHPAD

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

#### **Niveau Rdc :**

- **Espaces privés**
- **Locaux supports associés**
- **Espace de convivialité – Vie sociales**
- **Espaces thérapeutiques et d'accompagnement**
- **Espace administratif**
- **Logistique Hôtelière et 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"

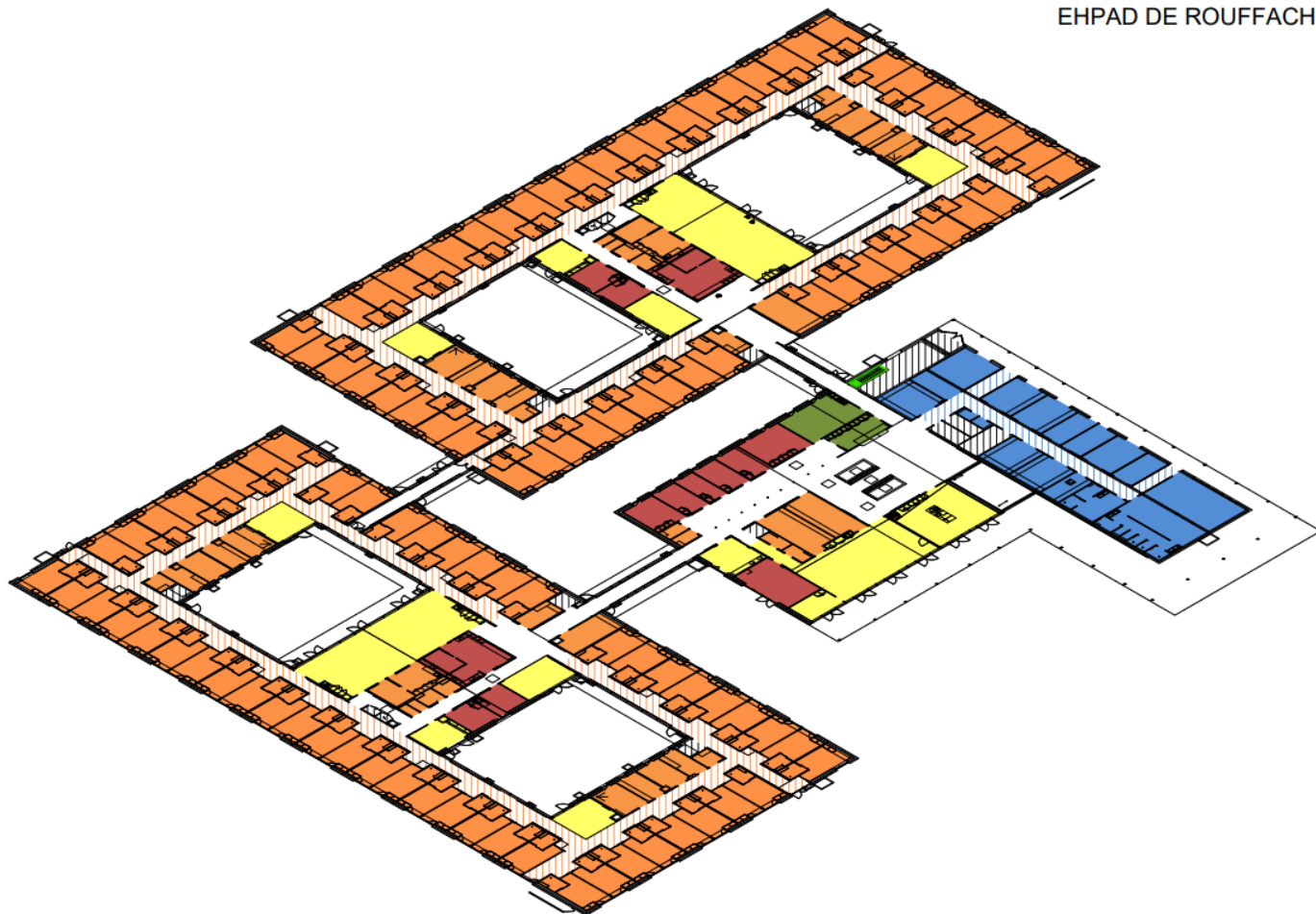
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...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



### 2.3 NIVEAU RDC ACCUEIL LOGISTIQUE

#### EHPAD DE ROUFFACH ACCUEIL LOGISTIQUE



2.4 NIVEAU RDC UNITE 1

EHPAD DE ROUFFACH  
UNITE 1



2.5 NIVEAU RDC UNITE 2

EHPAD DE ROUFFACH  
UNITE 2

