

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



CONSTRUCTION EHPAD DE SAVERNE

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

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 Rdc	9
2.4	Niveau R+1	10
2.5	Niveau R+2	11
2.6	Niveau Toiture	12

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

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

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **5 705,76 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Entreprise générales**

Programmiste : **MP CONSEIL**

AMO / Conducteur d'opération :

Architectes : **J.P. GILCH F. KALK L. GILCH**

Bureau d'études structure : **ARTELIA SAS**

Bureau d'études technique : **ARTELIA SAS/ GANTHA**

Bureau de contrôle : **SOCOTEC CONSTRUCTION SAS**

Coordonnateur Sécurité : **BUREAU VERITAS**

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DU TERRAIN

L'examen du site a mis en avant plusieurs points significatifs pour nous :

- ☑ Ce très beau terrain au cœur du Centre Hospitalier de Saverne se caractérise par sa très forte déclivité, orienté plein Sud.
- ☑ Et dans le même temps, ce terrain se singularise par son environnement champêtre, par ce grand pré orienté vers la ville de Saverne et la présence de la route nationale au-dessus du terrain.
- ☑ Le terrain n'est actuellement pas viabilisé et doit être rendu accessible.
- ☑ Ce site exceptionnel présente également de très fortes contraintes par la composition essentiellement rocheuse de son sous-sol, la présence d'un bois que l'on ne veut pas abimer ou même empiéter et la très forte déclivité qui interdit à minima une façade par étage par absence de lumière naturelle.

Le choix d'une organisation sur trois étages, une implantation médiane en altitude et plutôt calée sur la frange Est du terrain en est l'explication. Priorité pour nous est également de rendre le site final le plus naturel et arboré possible en limitant au mieux les surfaces de voirie et en les rejetant en périphérie pour garantir à l'ensemble des futurs résidents, un cadre champêtre authentique et préservé.

Nous conservons le tracé originel de la nouvelle voirie et adaptons ses altitudes au projet.

Implanté dans la pente et reprenant l'orientation dominante du terrain, le projet entend travailler et bénéficier avec les apports naturels de lumière et de la merveilleuse orientation quasi plein Sud du terrain. Ce choix autorise une conception du bâtiment selon les préceptes du bio-climatisme (apport de lumière naturelle, apport des calories « gratuites » de l'ensoleillement, ventilation naturelle, protections solaire, etc...).

Notre volonté est également d'apporter une empreinte minimale à ce site délicat par la création d'une volumétrie maîtrisée par corps de bâtiment et dissociation des traitements, restreinte en hauteur, intégrée dans la pente et le paysage solidement assise sur un socle assurant l'horizontalité de la composition et ainsi sa réduction visuelle.

1.2.2 ORGANISATION INTERIEURE

Pour amener du confort d'usage au quotidien, il nous apparaît essentiel de proposer une organisation spatiale qui tienne compte de la spécificité et de l'âge des résidents.

L'évidence de l'organisation participe à la bonne appropriation des lieux et à la facilité d'usage pour les équipes soignantes.

Mais, avant tout, l'EHPAD est un lieu de vie au quotidien. Ce nouveau foyer est l'espace protecteur.

L'organisation des éléments du programme par pôle et par étage dédié nous permet de créer des environnements dissociés garantissant l'intimité des résidents sans mélanger les publics, les activités et les flux. C'est ainsi que :

- ☑ Le rez-de-chaussée est exclusivement dédié aux espaces d'accueil et d'activités.

Le rez-de-chaussée regroupe également l'ensemble des accès et des liaisons, le pôle administratif, les services généraux et les locaux techniques, le pôle soins ainsi que le PASA & l'accueil de jour.

- ☑ Le premier étage est exclusivement dédié aux locaux de l'Unité de Vie Protégée et de l'Unité d'Hébergement

Classique 1.

Le deuxième étage est exclusivement dédié aux locaux des Unités d'Hébergement Classiques 2 & 3.

Avec ce zonage spatial, nous dédions les étages supérieurs aux lieux de vie et de l'intimité, conformément aux demandes du programme. Les espaces du rez-de-chaussée sont ceux de la socialisation et de l'échange en groupe.

En cela, l'organisation proposée rejoint les préceptes organisationnels du programme en proposant l'ensemble de l'hébergement sur deux plateaux dédiés, où les locaux sont tous de plain-pied et assurent aux résidents l'ensemble des fonctions nécessaires sans avoir à changer d'étage, les possibilités de « promenades » au sein de l'unité dessinée en boucle et un ou plusieurs accès vers l'extérieur, vers un jardin ou une terrasse.

Le dispositif proposé sur trois niveaux autorise une meilleure efficacité des services, tous organisés autour du noyau des circulations verticales permettant un accès rapide et facile à l'ensemble de l'établissement. Chaque niveau d'hébergement accueille deux Unités d'hébergement articulées chacune autour d'un grand patio central, lequel innerve le cœur du bâtiment en une riche lumière naturelle et des vues de qualité vers les jardins aménagés.

Les chambres de chacune des unités de vie sont implantées le long des façades extérieures ou des patios générant une circulation en boucle, autour des patios, sans cul de sac, toujours éclairée naturellement et sans sentiment de couloir ou d'oppression. Chaque débouché de circulation donne sur une vue vers le milieu environnant, vers les jardins ou les patios.

En partie centrale, entre les deux unités d'hébergement, nous avons constitué le noyau des espaces et services communs ainsi que les circulations verticales (escaliers & monte-malades / ascenseur).

Les espaces de soins, de stockage et les salles à manger y trouvent leur place.

1.2.3 FAÇADES ET LES ESPACES EXTERIEURS

L'expression architecturale de notre projet trouve sa force des choix effectués, à savoir préserver le site d'une intervention trop forte et hors d'échelle, optimiser les espaces et limiter l'extension.

C'est pourquoi, le projet a été conçu autour d'une bonne compacité des volumes « percés » par de grandes trouées de lumière dans l'épaisseur du bâtiment (patios).

La modestie du geste et l'échelle maîtrisée concourent à l'intégration de l'équipement dans cet environnement délicat sans perdre une once d'élégance.

Très sensible aux enjeux de bien-être, nous n'avons pas oublié la dimension esthétique, essentielle car valorisante pour tous.

La simplicité des lignes, le dessin soigné des menuiseries et leur rythme, sont autant de nouveaux éléments qui participent au renouveau de l'établissement.

Pour ce projet, nous proposons de favoriser la plaque de fibrociment à haute densité en élément de bardage et sous différentes finitions pour ces qualités esthétiques évidentes et de robustesse. Idéalement résistant aux conditions météorologiques rigoureuses, ce parement l'est également aux sollicitations humaines et apporte toute la chaleur et la sensation de confort nécessaires à cet établissement.

Fabriqués à base d'eau, de ciment Portland, de cellulose et de minéraux naturels, circulaire, ce matériau à faible impact environnemental est gage d'une grande durabilité et du maintien de son aspect esthétique.

C'est dans un subtil calepinage de plaques horizontales en pose décalée et déclinées en différentes nuances de la même gamme chromatique, à savoir des couleurs chaudes et rassurantes, que nous affirmons la singularité de ce projet et renforçons l'horizontalité du bâtiment, pour mieux l'ancrer dans son territoire ! L'élégance du projet est également le résultat d'un dialogue entre les gabarits variés des corps de bâtiment entre eux, exprimé par des peaux différentes en aspect et en couleur (fibrociment coloré et enduit structuré blanc cassé).

L'ensemble des façades est isolé par l'extérieur par un procédé d'isolation thermique extérieure.

Outre une toiture plate équipée en option d'un « champ » de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques (en effet, l'usage ininterrompu de la maison de retraite tout le long de l'année est tout à fait propice à l'installation de ce type de dispositif faisant appel aux énergies renouvelables pour la production

d'eau chaude et/ou d'électricité), un traitement d'air à double flux à haut rendement, une isolation extérieure renforcée, nous avons équipé l'ensemble des baies vitrées exposées de brise-soleil orientables extérieurs motorisés, ceci pour la "protection active".

Cet équipement, en plus de gérer les situations d'ensoleillement inconfortables en début et fin de journée, permet une maîtrise du niveau de luminosité des locaux et de conforter, au besoin, l'exigence d'intimité des résidents.

La proposition d'un bâtiment très compact concourt très largement à son efficacité énergétique.

De par la forte déclivité du terrain, les espaces extérieurs seront aménagés en plateaux, par la création de terrasses aménagées aux niveaux des sorties des bâtiments.

L'accès au nouvel établissement se fera par une nouvelle voirie à créer depuis la route de la côte de Saverne et obliquant vers le bâtiment des services techniques centraux pour assurer le bouclage du système viaire.

Cette nouvelle voirie permettra une bonne desserte des services généraux et du parking visiteurs sans cul-de-sac, avec une entrée en façade ouest, facilement accessible et repérable.

Enfin, et cela a été dit, les différents choix ont permis de garantir un véritable cadre naturel préservé où les contraintes de réalisation d'espaces extérieurs accessibles sans difficulté à chaque niveau ont pu être respectées tout en immergeant ce projet dans son terrain d'accueil en le glissant dans la pente, sans obérer le bois existant et les surfaces de prairies.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc :

- Espace de convivialité – Vie sociales
- Accueil de jour
- PASA
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Logistique médico technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+1 :

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

Niveau R+2 :

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

Niveau Toiture :

- Circulations générales

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 SAVERNE



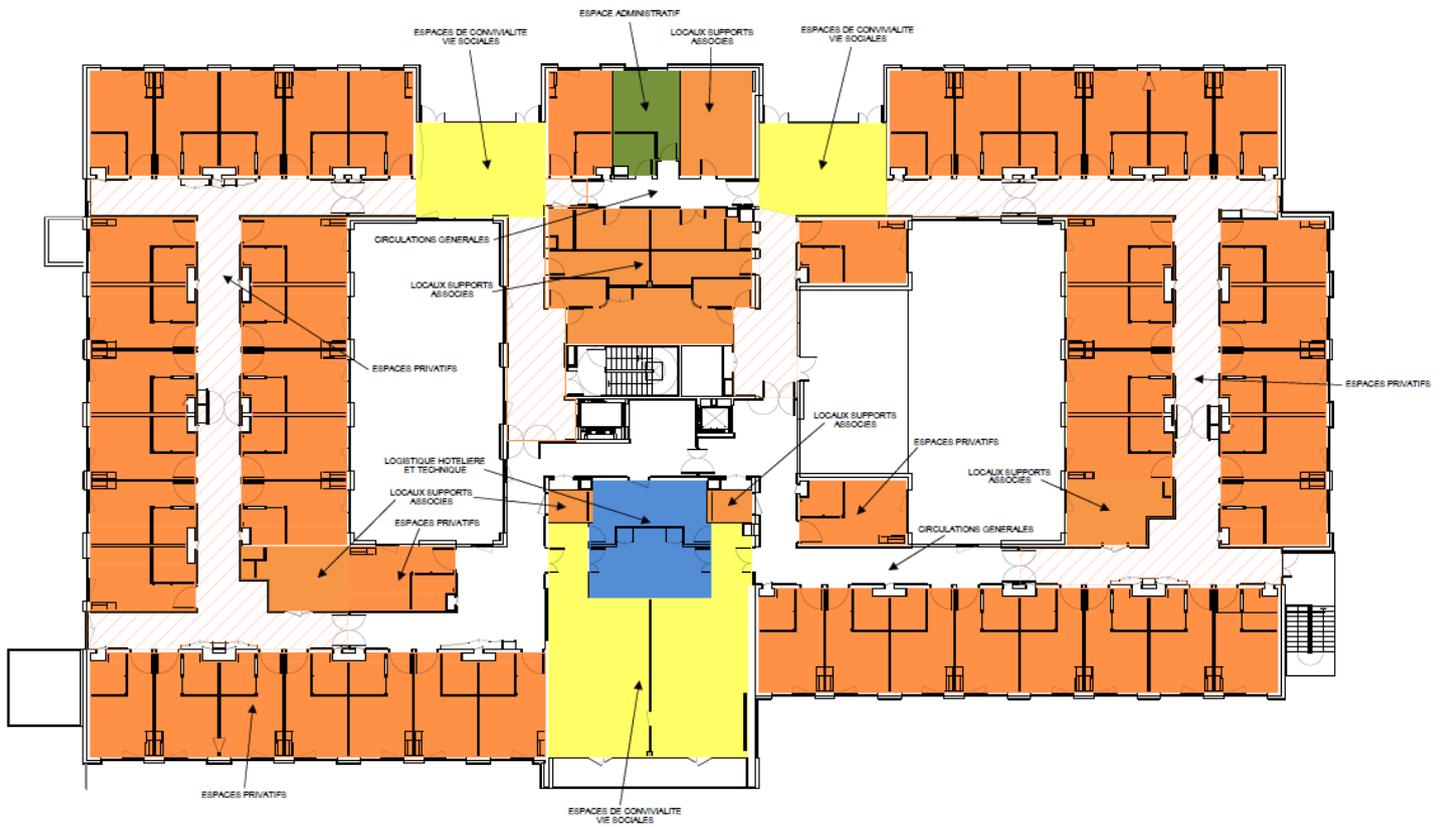
2.3 NIVEAU RDC

EHPAD DE SAVERNE
RDC



2.5 NIVEAU R+2

EHPAD DE SAVERNE
R+2



2.6 NIVEAU TOITURE

EHPAD DE SAVERNE TOITURE

