

01

LE BÂTIMENT «LES OLIVIERS»

Le bâtiment destiné à accueillir le service MPR est celui des Oliviers, situé plus au Sud dans le site du Centre Hospitalier. Ce bâtiment accueille actuellement l'Unité de Soins Longue Durée (USLD) destinée à des patients dont l'état de santé nécessite une surveillance médicale rapprochée et une présence infirmière constante.

CONCEPTION ARCHITECTURALE

Conçu par l'agence Cremonini/Lauvergeat/ Paccard le bâtiment dit Les Oliviers construit en 2004 s'organise sur 2 niveaux : un niveau 0 (RDC bas) et un niveau 1 (RDC haut). D'allure contemporaine, il se caractérise par une architecture mixte bois-béton, une volumétrie intégrée au site et ménageant des espaces extérieurs de qualité, des lignes horizontales marquées (bandeaux et terrasses) et des matériaux particuliers (bois, toitures végétalisées,béton lasuré). Le bâtiment se singularise par l'intégration judicieuse du dénivelé de terrain qui permet des accès différenciés à chaque niveau, mais aussi d'offrir des espaces extérieurs variés et abrités : jardins, patios, terrasses et larges balcons.

Les espaces intérieurs se caractérisent par un traitement de qualité tant dans les matériaux, que la luminosité ou encore l'acoustique.

Le bâtiment s'organise autour des espaces verts et d'un patio ce qui lui permet de bénéficier de nombreuses vues sur l'extérieur et de beaucoup de luminosité. Depuis un bloc central regroupant les locaux de services et de soins, deux entités sont identifiables : organisée autour du patio une entité regroupant la majorité chambres, l'autre entité de moindre importance (en nombre de chambres) qui se développe le long de la route de Neauphle-le-Château.

Ce même principe général se retrouve sur les 2 niveaux desservis par un unique ascenseur. Chaque niveau accueille 29 chambres réparties à chaque niveau en 26 chambres simples et 3 chambres doubles. Les locaux logistiques bénéficient d'un accès dédié au niveau 0 qui participe à la différenciation des flux.

ÉTAT GÉNÉRAL

Les locaux intérieurs sont en bon état général et parfaitement entretenus. Les façades sont, quand à elles, en état plus vétuste pour certains ouvrages. Un diagnostic bâtimentaire est à réaliser par le concepteur. L'état des ouvrages décrit ci-dessous fait suite à un constat visuel général (2022).

- Constat visuel clos / couvert :
- État vétuste et d'usure d'une partie des menuiseries bois, surtout des ouvrants
 - État d'usure des bardages de façade : bardage bois ou composite (teintes passées)
 - État d'usure des ouvrages bois : brises -soleils, rives de toit,
 - Bon état des menuiseries PVC (concerne les façades béton)
 - État de saleté des bandeaux filants béton (nombreuses traces de coulures, traces noires, apparition de lichens,) et quelques épaufrures au niveau des bandeaux filants en béton
 - Très bon état des parois en béton lasuré
 - Toiture terrasses non accessibles végétalisées non visitées, aucune fuite signalée
 - Équipements de toiture : skydômes ronds vétustes
 - État vétuste des terrasses bois accessibles (niveau 1)
 - Bon état général des escaliers métalliques extérieurs, des garde-corps et ouvrages de serrurerie hormis les mains courante en bois.

- Constat visuel intérieur :
- Très bon état des plafonds béton lasurés
 - Bon état général des sols en linoléum ou PVC (circulations et locaux)
 - Bon état général des peintures ou habillage bois
 - Les plafonds bois sont en très bon état
 - Radiateurs : certains ont été changés, d'autres non. Bon état
 - Chambres et SDE : état d'usure et problèmes d'évacuation des eaux de douches (pente)

- Autres :
- Les équipements techniques sont en bon état général et fonctionnent bien : désenfumage, gaines techniques, fluides médicaux, alarmes, système d'appel récent.
- désenfumage : en quinconce dans les circulations, arrivée d'air en partie basse avec carreaux en vide sanitaire et prises d'air en pied de façades. 2 zones d'exutoires à RDC.
 - réseaux de Sécurité incendie incorporés dans les planchers béton
 - Centrale à eau glacée rajoutée juste avant la livraison du bâtiment (2004) pour rafraîchissement des locaux orientés entre Sud-Est et Sud-Ouest.

Le chauffage et le réseau d'ECS sont distribués depuis la sous-station (récente) en très bon état qui bénéficie du réseau de chauffage urbain (RESOP), chaleur

- produite par l'incinérateur de déchets du SIDOMPE et géré par Dalkia.
- Locaux techniques :
- très bon état de la sous station : échangeurs à plaques, adoucisseurs. Départs / arrivées pour Eau chaude sanitaire et chauffage.
 - Local TGBT accessible depuis l'extérieur : mal-isolé de l'humidité,
 - Local oxygène ouvert

LES QUALITÉS ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES

- Un bâtiment en bon état global intérieur et structurellement sain ;
- Des apports de luminosité répartis et nombreux ;
- Une construction qualitative dans le choix de matériaux (béton lasuré, plafonds bois) ;
- Des circulations larges et ponctuées d'apport lumineux importants ;
- Des chambres de configuration adaptée et en état correct ;
- Des accès multiples : personnel, logistique, visiteur, répartis aux différents niveaux ;
- Des installations techniques (désenfumage, gaines techniques, fluides médicaux, alarmes, etc.) en bon état ;
- Des espaces extérieurs de qualité et accessibles à tous les niveaux ;
- Toiture végétalisée en état correct ;
- Une construction encore performante au niveau thermique.

LES CONTRAINTES

- 1 unique ascenseur ;
- Un trame porteuse adaptée aux trames de chambres.

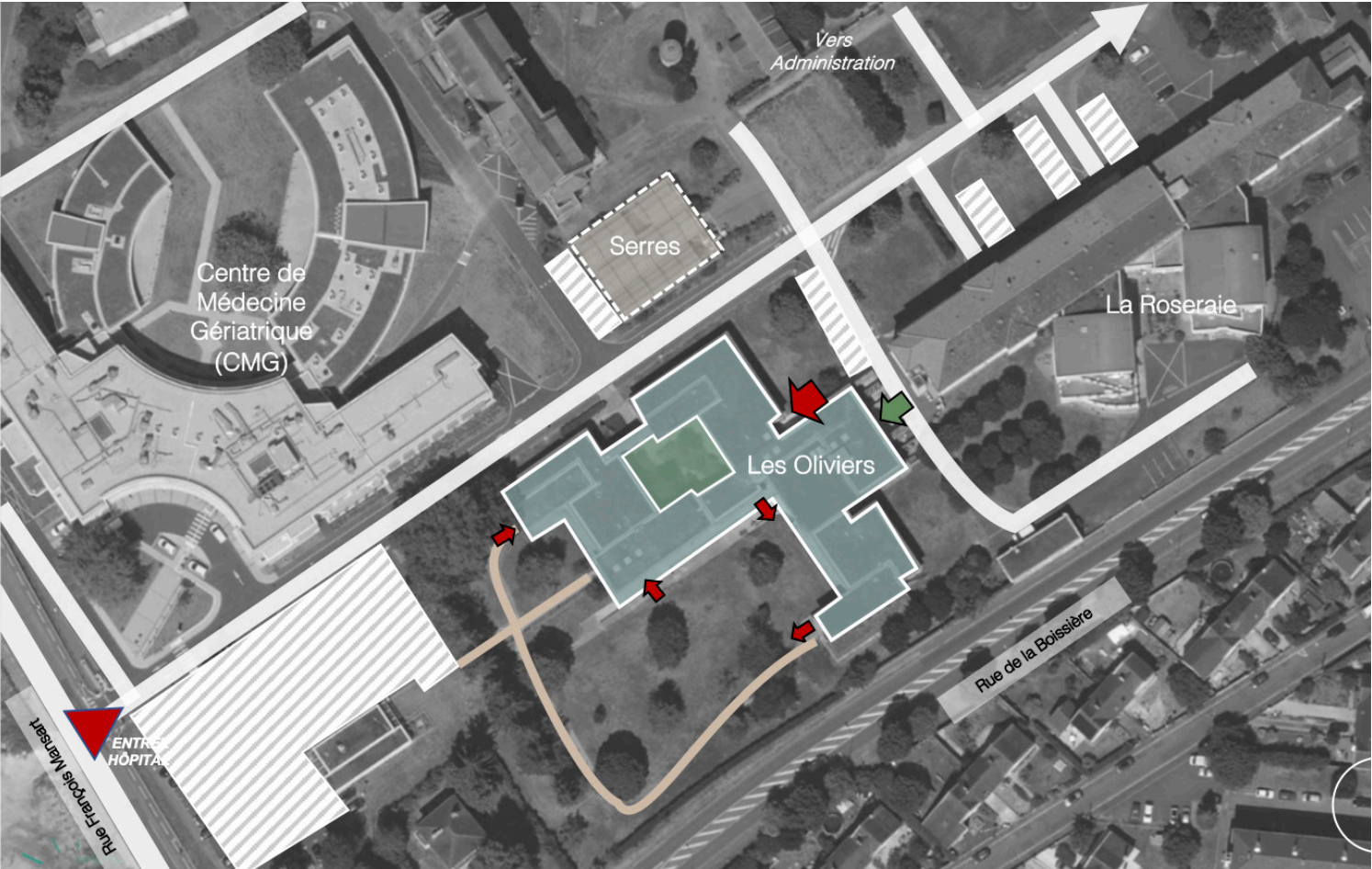
LES SURFACES EXISTANTES

	SU	SDP
Niveau 0	1 222	1 519
Niveau 1	1 246	1 477
TOTAL	2 468 m ²	2 996 m ²

Ces surfaces sont données à titre indicatif, et sont à vérifier par la maîtrise d'œuvre.

01

LE BÂTIMENT «LES OLIVIERS», PHOTOGRAPHIES



Façades sur espaces verts



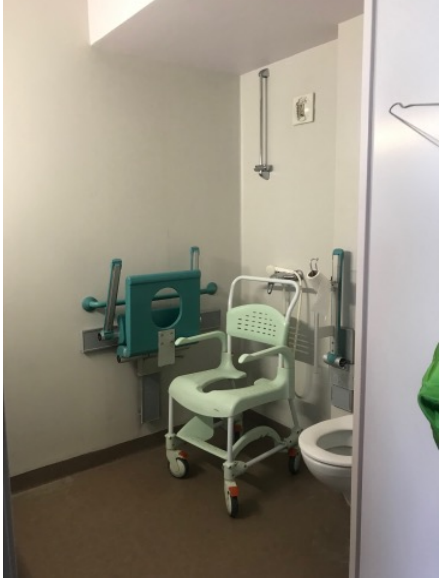
Façades accès principal ULSD



Circulations



Espaces de vie



Chambre et salle d'eau

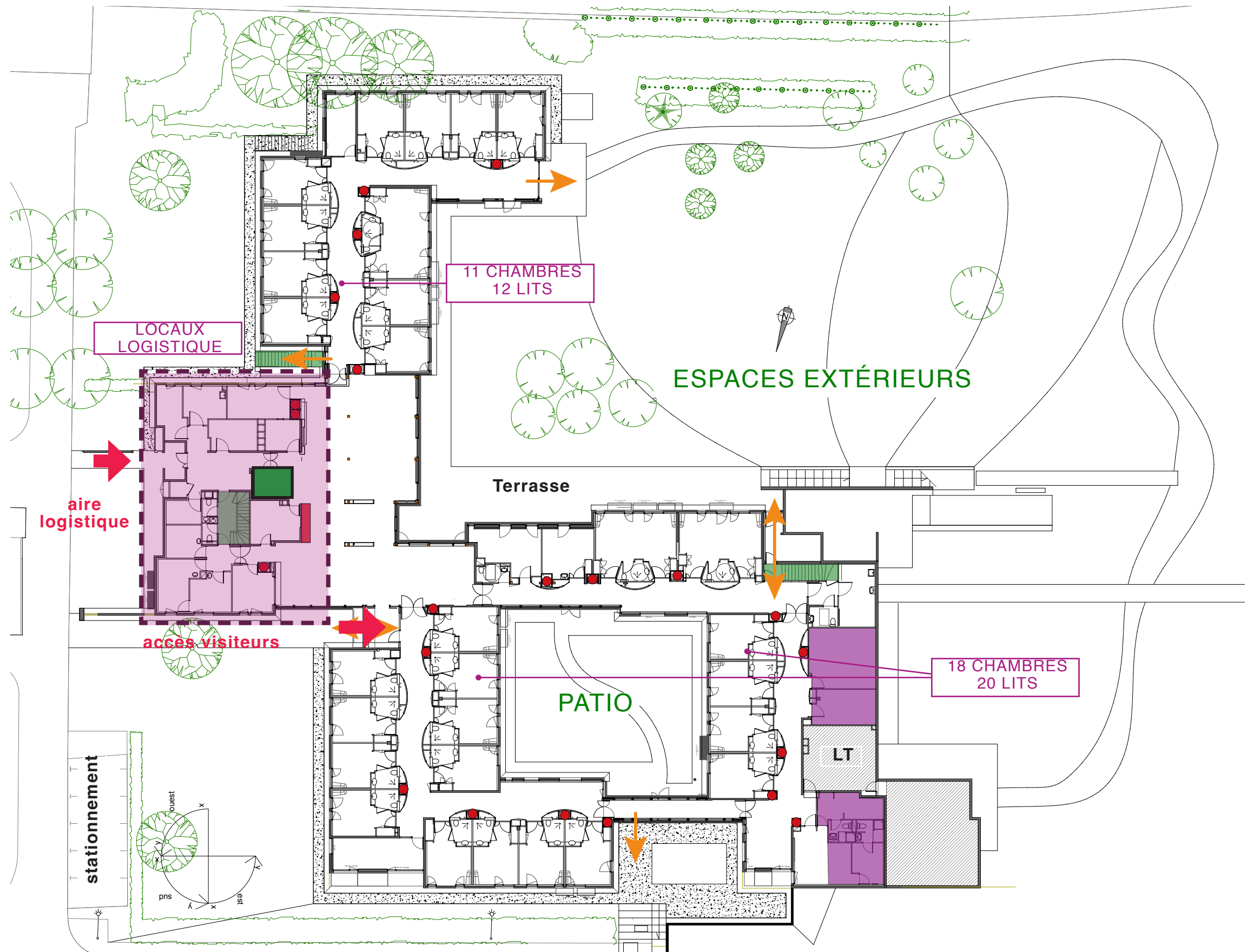
01

LE BÂTIMENT «LES OLIVIERS» - ORGANISATION GÉNÉRALE DU NIVEAU 0

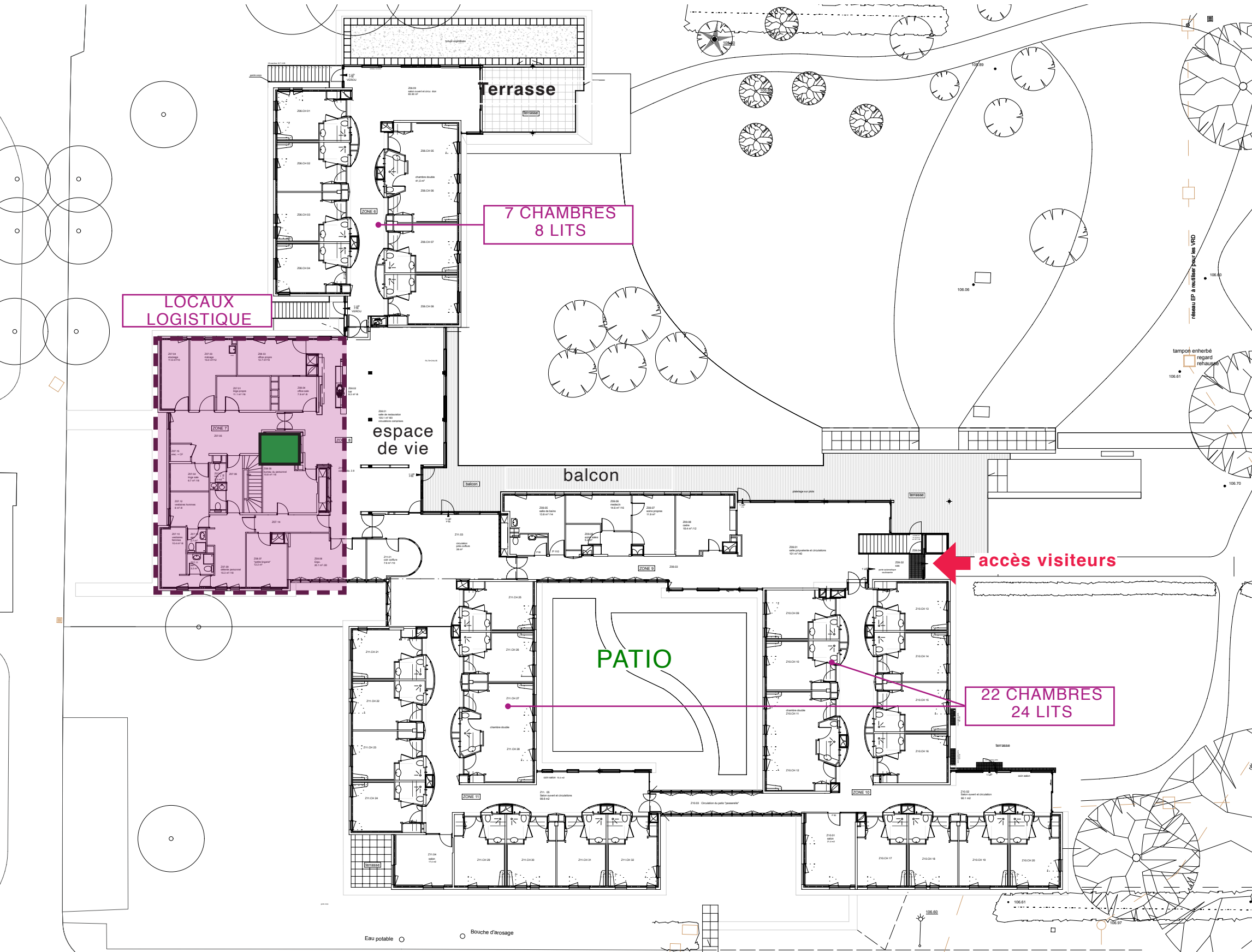
LE NIVEAU 0

Le niveau 0 accueille :

- 29 chambres dont 3 chambres doubles réparties de part et d'autres du bloc central ou se trouve l'espace de vie et les services logistiques.
- Une partie des chambres s'organisent autour du patio. Les circulations sont larges et lumineuses, et bénéficient de salons d'étage avec vues sur l'extérieur.
- des terrasses extérieures abritées accessibles aux résidents.
- Une zone centrale dédiée aux locaux de fonctionnement et supports desservie par une aire logistique (livraisons)
- un espace de vie central ouvert et bénéficiant de vues sur les espaces extérieurs
- les locaux du personnel et techniques en partie Est du bâtiment;
- Les visiteurs accèdent par le niveau 0 depuis l'entrée Est.
- les espaces extérieurs protégés, et arborés



LE BÂTIMENT «LES OLIVIERS» - ORGANISATION GÉNÉRALE DU NIVEAU 1



LE NIVEAU 1

Le niveau 1 accueille :

- 29 chambres dont 3 chambres doubles réparties de part et d'autres du bloc central où se trouve l'espace de vie et les services logistiques. Une grande partie des chambres s'organisent autour du patio. Les circulations sont larges et lumineuses, et bénéficient de salons d'étage avec vues sur l'extérieur.
- des terrasses extérieures abritées accessibles aux résidents.
- Une zone centrale dédiée aux locaux de fonctionnement et supports :
- un espace de vie central ouvert et bénéficiant de vues sur les espaces extérieurs
- Les visiteurs peuvent accéder soit par le niveau 0 en prenant l'ascenseur si besoin ou bien directement depuis l'entrée Ouest (proximité du parking visiteurs).

- ➡ Accès principaux
- ↔ Entrées / sorties secondaires
- ▭ Zones logistiques
- ▭ Locaux techniques ou locaux du personnels
- ▭ Ascenseur
- ▭ Escaliers