

Restructuration du centre hospitalier de Vimoutiers (EHPAD et SMR)

Programme fonctionnel et technique

CH Vimoutiers

01 décembre 2023 - Indice B

Sa20006

Suivi des mises à jour du document

B	01/12/2023	MN		Prise en compte des retours MOA
A'	20/06/2023	MN	SM	Édition initiale - Réintégration du PASA
A	22/05/2023	MN		Document non-édité
Indice	Date	Auteur	Relecteur	Observations

Table des matières

Preambule	6
1. Présentation de l'opération	9
1.1 Restructuration du Centre Hospitalier de Vimoutiers	9
1.1.1 Nature de l'opération	9
1.1.2 Le cadre de l'opération	11
1.2 Les grandes orientations	14
1.2.1 Établissement plurifonctionnel	14
1.2.2 Environnement domestique	14
1.2.3 Briser l'isolement	14
1.2.4 Espace de vie central et accueillant	15
1.2.5 Lien avec l'extérieur	15
1.2.6 Environnement démedicalisé... et mieux médicalisé	15
1.2.7 Bâtiment confortable et économe en énergies	15
1.2.8 En transition numérique	16
1.2.9 Établissement ouvert	16
1.2.10 Et sécurisé	17
1.2.11 Équipement évolutif	17
1.2.12 Conception participative	17
2. Contexte du site	18
2.1 Localisation	18
2.2 Renseignements d'urbanisme	19
2.3 Caractéristiques physiques et environnementales	23
2.3.1 Topographie	23
2.3.2 Risques naturels et technologiques	24
2.3.3 Contexte climatique	27
2.3.3.1 Températures extérieures	27
2.3.3.2 Ensoleillement	27
2.3.3.3 Précipitations	28
2.3.3.4 Vent	28
3. Analyse de l'existant	29
3.1 État des lieux fonctionnel et occupationnel	29
3.2 État des lieux technique	36
3.2.1 Synthèse	36
3.2.2 Structure	37
3.2.3 Toiture et couverture	40
3.2.4 Façade et menuiseries	43
3.2.5 Aménagements intérieurs	45
3.2.6 Aménagements extérieurs	45
3.2.7 Appareils élévateurs	46
3.2.8 Courants forts	47
3.2.9 Courants faibles	49

3.2.10	Chauffage	50
3.2.11	Ventilation - Climatisation	52
3.2.12	Plomberie	52
3.2.13	Fluides médicaux	54
3.2.14	Sujets réglementaires	55
3.2.14.1	Sécurité incendie	55
3.2.14.2	Accessibilité	55
3.2.14.3	Performance énergétique	56
3.2.14.4	Amiante	56
3.2.14.5	Plomb	56

4. Prescriptions fonctionnelles 57

4.1	Le programme capacitaire	57
4.2	Principes généraux de fonctionnement	57
4.3	Schéma général de fonctionnement	60
4.4	Synthèse des surfaces programmées	61
4.5	Principes de fonctionnement par ensemble fonctionnel	63
4.5.1	Hall, place du village et activités	63
4.5.2	Administration et SSIAD	67
4.5.3	Pôles de soins	70
4.5.3.1	Plateau technique mutualisé	70
4.5.3.2	Pôle soins EHPAD	72
4.5.3.3	Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA)	74
4.5.3.4	Consultations externes	76
4.5.4	Unités de Vie Protégées	78
4.5.5	Hébergement classique	83
4.5.6	Soins Médicaux et de Réadaptation	92
4.5.7	Logistique	99
4.5.8	Provisions	106
4.5.9	Espaces extérieurs et stationnements	106
4.6	Éléments de faisabilité	110

5. Prescriptions techniques 114

5.1	Généralités	114
5.2	Contexte réglementaire, normatif et institutionnel	114
5.3	Cadre performanciel général	115
5.3.1	Sécurité incendie	115
5.3.2	Accessibilité des personnes en situation de handicap	117
5.3.3	Sûreté et sécurité	118
5.3.4	Performances environnementales et énergétiques	119
5.3.5	Confort visuel	120
5.3.5.1	Éclairage naturel et vues	120
5.3.5.2	Éclairage artificiel	120
5.3.6	Confort acoustique	121
5.3.7	Évolutivité et flexibilité	122
5.3.8	Durabilité et maintenance	123

5.3.9	Exigences en phase travaux	124
5.3.9.1	Site occupé	124
5.3.9.2	Chantier à faible nuisance	124
5.4	Performances par domaine technique	125
5.4.1	Structure	125
5.4.2	Clos et couvert	126
5.4.2.1	Couverture et étanchéité	126
5.4.2.2	Façades	128
5.4.2.3	Menuiseries extérieures	129
5.4.3	Aménagements intérieurs	131
5.4.3.1	Cloisonnement	131
5.4.3.2	Revêtements muraux	132
5.4.3.3	Revêtements des sols	133
5.4.3.4	Faux-plafond	135
5.4.3.5	Menuiseries intérieures et quincaillerie	135
5.4.3.6	Équipements spécifiques	136
5.4.4	Installations techniques et réseaux	136
5.4.4.1	Équipements motorisés	136
5.4.4.2	Courants forts	137
5.4.4.3	Courants faibles	140
5.4.4.4	CVC et traitement d'air	147
5.4.4.5	Plomberie Sanitaire	150
5.4.4.6	Fluides médicaux	153
5.4.5	Signalétique	154
5.4.6	Aménagements extérieurs	154
5.4.6.1	Généralités	154
5.4.6.2	Desserte du site et stationnement	156
5.4.6.3	Espaces verts	157
5.4.6.4	Terrasses extérieures	157
6.	Elements de phasage	158
7.	Annexes	159

PREAMBULE

Le Programme exprime les choix et contraintes d'insertion dans le site, les besoins en locaux et aménagements tels qu'ils peuvent être appréciés à ce stade pour chaque ensemble fonctionnel. Il intègre les éléments nécessaires à la réalisation des travaux de restructuration et de construction du bâti en extension de l'ensemble existant, ainsi qu'à l'aménagement de ses abords.

Document devant apporter des réponses et des bases solides aux concepteurs, le Programme ne présente pas d'approximations. Il fournit des choix fonctionnels et dimensionnels qui permettent d'assurer le déroulement du projet sans remise en cause fondamentale. Il laisse néanmoins aux équipes de conception une entière responsabilité des choix fonctionnels et techniques.

Il constitue l'engagement du maître d'ouvrage, à partir duquel la maîtrise d'œuvre pourra s'engager sur les partis architecturaux et techniques, sur les coûts, le phasage et les délais.

Document source de création architecturale

Le Programme est le recueil des besoins des utilisateurs, des exigences du maître d'ouvrage et des contraintes du site et du bâtiment. Il n'est en aucun cas une préfiguration de l'expression architecturale et des solutions techniques. Certaines options s'imposent compte tenu des contraintes de l'existant et des impératifs fonctionnels, l'implantation des extensions tient compte du potentiel du site. D'autres constituent des suggestions qui peuvent faire l'objet d'amendements et de propositions du concepteur. Dans le corps du programme, cette distinction sera explicite afin de limiter les risques d'incompréhension.

Dans tous les cas, les concepteurs exerceront leur latitude de proposition dans la quête d'un fonctionnement optimisé de l'établissement et dans le cadre du respect du montant prévisionnel des travaux et dans la recherche d'un coût d'exploitation optimisé.

L'ambition du programme est de favoriser l'émergence de solutions originales et contrastées, tout en rendant disponible, pour les concepteurs, l'ensemble des informations et données du problème, avec une bonne fiabilité quant à leur pérennité. Ces différentes solutions devront permettre une cohérence entre la conception, la réalisation et l'exploitation-maintenance des bâtiments.

Contenu du programme

Le Programme constitue un tout dont les différents éléments – tableaux de surfaces, textes, schémas fonctionnels et fiches techniques – doivent être utilisés conjointement.

Le présent programme technique détaillé comporte :

- Les éléments généraux de l'opération intégrant le contexte du site ;
- Les prescriptions fonctionnelles ;
- Les prescriptions techniques ;

Les fiches techniques par local sont annexées au présent document.

Les prescriptions fonctionnelles sont structurées en trois temps

- Les premiers chapitres abordent des éléments généraux de fonctionnement qui concernent l'ensemble du projet : les principes généraux, le schéma de fonctionnement et la synthèse des surfaces programmées le parti général de fonctionnement et ses raccordements.
- Ensuite, le document expose le fonctionnement par sous-ensemble fonctionnel : la mission, le fonctionnement/ organisation, les relations principales en interne et en externe, le schéma fonctionnel du sous-ensemble concerné et le tableau des surfaces détaillées, ainsi qu'une description des espaces, local par local.
- Enfin, les principales hypothèses de l'étude de faisabilité sont soumises à l'attention des concepteurs dans le dernier chapitre des prescriptions fonctionnelles.

Les prescriptions techniques exposent les éléments techniques générales et par domaine technique intégrant :

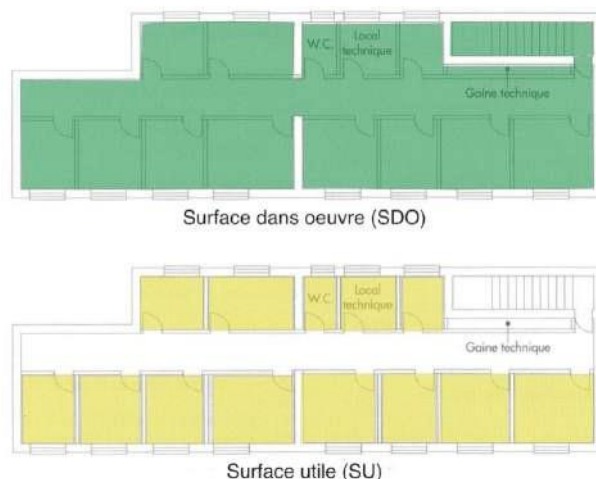
- Les données techniques de l'existant afin de permettre au Maître d'Œuvre de maîtriser les contraintes liées aux éléments techniques du site existant ;
- Les performances attendues et contraintes techniques (qualitatives et quantitatives) du Maître d'Ouvrage pour la présente opération.

Ces éléments détaillés dans le présent document sont complétés par les fiches techniques fournies en annexe. Elles détaillent, pour chacun des locaux, les caractéristiques techniques, les équipements à intégrer dans chaque espace et, pour la bonne compréhension de l'utilisation du local, les équipements mobiliers hors prestation qui pourront y être positionnés.

Principes de formalisation

Le Programme est composé de quatre supports d'informations redondants et complémentaires. La dénomination des sous-ensembles et des espaces est unifiée entre les tableaux, le texte, les schémas et les fiches techniques.

Le tableau des surfaces décrit les espaces de manière quantitative et offre une compréhension globale des sous-ensembles fonctionnels. Il chiffre les espaces du programme en surfaces utiles, c'est-à-dire hors les circulations horizontales ou verticales, hors les espaces de service et hors les gaines et les réseaux techniques. Un taux est appliqué à ces surfaces en fonction des besoins en installations techniques et en surface de fonctionnement. L'application de ce taux donne la surface dans œuvre (SDO) du projet. En plus de ces coefficients, une provision pour les circulations générales et les locaux techniques a été ajoutée. L'attention des concepteurs est attirée sur la volonté du maître d'ouvrage d'obtenir des bâtiments de qualité architecturale et offrant un bon rendement de plan.



Source : Guide Bonhomme, édition du Moniteur

La description des espaces adopte une structure similaire au tableau des surfaces. Les fonctions de chaque espace, les types d'implantations et les usages qui s'y déroulent ont été exposés, avec suffisamment de détail pour que le concepteur puisse comprendre les motivations des obligations de résultat qui leur sont demandées. Des principes et dispositifs techniques sont exposés dans le corps du programme et sont repris dans les éléments techniques et les fiches techniques. Cette redondance est volontaire afin d'éviter toute dichotomie entre une approche architecturale et une approche technique. Le concepteur dispose ainsi d'une appréhension transversale des caractéristiques de l'espace.

Les schémas fonctionnels définissent les rapports entre les espaces, à l'intérieur d'un sous-ensemble, et entre les sous-ensembles. Ils sont conçus en plan et ne constituent en rien une indication de parti architecturale. Un schéma d'ensemble est présent à la fin des données générales, et certains schémas de détail sont insérés en tête de la description des sous-ensembles. Les concepteurs disposent de deux niveaux d'informations cohérents entre eux et synthétisant les textes de présentation.

Les fiches techniques sont insérées dans un volume à part. Elles sont éditées espace par espace. Les concepteurs y trouvent une vision précise des équipements et des irrigations techniques.

En cas de divergences, involontaires, entre le texte, les schémas, les tableaux de surfaces ou les fiches technique, la plus contraignante des spécifications est à retenir.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Restructuration du Centre Hospitalier de Vimoutiers

1.1.1 Nature de l'opération

Contexte et nature de l'opération :

Le Centre Hospitalier de Vimoutiers est composé de 140 lits EHPAD et de 30 lits SMR. Il est constitué de plusieurs corps de bâtiments issus de différentes époques de constructions (de 1956 à 2017 pour la partie la plus récente : la cuisine de production).

Dans le cadre d'une opération publique, le Centre Hospitalier de Vimoutiers souhaite restructurer ses locaux et les étendre dans une modeste mesure afin d'améliorer les conditions d'hébergement des résidents de l'EHPAD et des patients du SMR, d'améliorer l'accueil en unité protégée et de créer un PASA.

Les grandes lignes de l'opération et les premiers besoins ont été définis en 2018-2019 par la société A2MO et par Embase en 2020, cependant au vu de certaines évolutions majeures contextuelles faisant suite à la pandémie de COVID et aux conclusions du Ségur de la Santé, les éléments des besoins et les grands principes de l'opération ont été revus en 2022 – début 2023.

Objectifs et enjeux de l'opération :

Si certaines constructions ont fait l'objet de rénovation ou restructuration il y a une quinzaine d'années, d'autres nécessitent des interventions de plus ou moins grande ampleur afin de les mettre en conformité avec les normes applicables (PMR, SSI etc.) et en cohérence avec les attentes actuelles et futures des utilisateurs.

Dans ce contexte de restructuration substantielle du site, les enjeux de l'opération sont multiples.

- Grandes orientations de fonctionnement et de vie :
 - Améliorer le confort des résidents de l'EHPAD et des patients du SMR, en proposant :
 - 100% de chambres individuelles dans le cadre de la rénovation des 88 lits d'EHPAD ciblés ;
 - les chambres accessibles, plus spacieuses et toutes équipées d'une salle de douche ;
 - des lieux de vie adaptés.
 - Constituer un nouveau lieu d'accueil commun à l'ensemble de l'établissement. Ce lieu, clair et identifié, à proximité de l'administration permettra de desservir l'EHPAD et le SMR. Ce hall, espace de vie sociale de l'établissement et possiblement ouvert sur la ville par le biais de service de proximité, doit être vivant et dynamique. C'est aussi un lieu d'échange et d'information pour les familles et les visiteurs.
 - Créer un plateau technique de soins central et commun à l'EHPAD et au SMR (en plus de leurs pôles soins spécialisés respectifs) regroupant les fonctions paramédicales et médicales qui peuvent être mutualisées.

- Intégrer les consultations ambulatoires dans le bâtiment principal
- Prendre en considération les évolutions numériques, les enjeux environnementaux et les problématiques d'accessibilité pour les intégrer dans ce projet de restructuration.
- Anticiper les évolutions des prises en charge par le soin en envisageant des solutions de mutation pour les unités et les locaux de vie en collectivité
- Grandes orientations techniques :
 - Prendre en compte les enjeux et les obligations environnementales (remise aux normes et rénovation thermique, conception bioclimatique, etc.) ;
 - Mettre aux normes techniques les bâtiments existants du site ;
 - Construire un modèle associant qualité des espaces de vie pour les résidents et qualité de vie au travail pour les professionnels
 - Améliorer l'organisation du pôle logistique et ses flux pour simplifier l'organisation des services.

En particulier, pour l'hébergement EHPAD et SMR, la présente opération vise à :

- Concevoir une structure offrant des chambres individuelles à 100% (au titre des 88 lits rénovés) et toutes équipées d'un espace douche accessible ; et proposer des espaces de vie dans chaque unité d'hébergement (fonctionnement d'EHPAD en quartiers avec les espaces de vie collective en leur centre)
- Restructurer l'accueil général de l'établissement pour lui donner une meilleure visibilité, et créer au sein de l'EHPAD un lieu de vie sociale, d'échange et de rencontre type « place du village » en lien avec le hall.
- Concevoir des regroupements capacitaires efficaces et évolutifs
- Espaces extérieurs :
 - Améliorer l'accès au jardin et aménager un parcours avec des séquences, des points de repos... ;
 - Réorganiser l'offre de stationnement afin de pouvoir dissocier les véhicules du personnel, des visiteurs
 - Créer des stationnements pour les vélos et des bornes électriques pour les véhicules pour s'adapter aux évolutions des mobilités ;
 - Créer de nouveaux espaces extérieurs sécurisés dédiés aux UVP, au PASA, ainsi que des terrasses abritées destinées aux résidents.

Capacitaire :

En termes de capacité, le site accueillera 140 lits EHPAD + 30 lits SMR répartis de la manière suivante :

- Unités classiques : 110 lits dont 102 lits en ch. Individuelles (dont 6 lits PHV répartis),
- UVP : 2 x 15 lits (une unité maladies Alzheimer et apparentées et une unité miroir de troubles cognitifs plus légers) en 100% ch. Individuelles,
- SMR : 30 lits en 100% ch. Individuelles,

et un PASA de 12 à 14 places.

1.1.2 Le cadre de l'opération

Dans le cadre de la présente opération, l'établissement d'environ 8825 m² SDO s'agrandit à 10241 m² SDO (hors espaces extérieurs). L'opération comprend la restructuration de la plupart des espaces (détail ci-dessous) de l'ensemble bâti principal existant, ainsi que des extensions neuves de ce dernier.

Le budget prévisionnel de l'opération est estimé à 21,6 M€ TDC (valeur janvier 2024) répartis, selon les sources de financement, entre les budgets sanitaire et médico-social.

L'opération sera réalisée en site occupé en parallèle avec la poursuite de l'activité de l'établissement et l'objectif de maintien du nombre de lits constant. Les contraintes d'espace nécessitent une anticipation des réflexions du Maître d'Œuvre sur l'installation de chantier et l'organisation de travaux.

Limites de prestation

Pour certains secteurs, la présente opération prévoit une intervention limitée ou ne prévoit pas d'intervention (détail ci-dessous) :

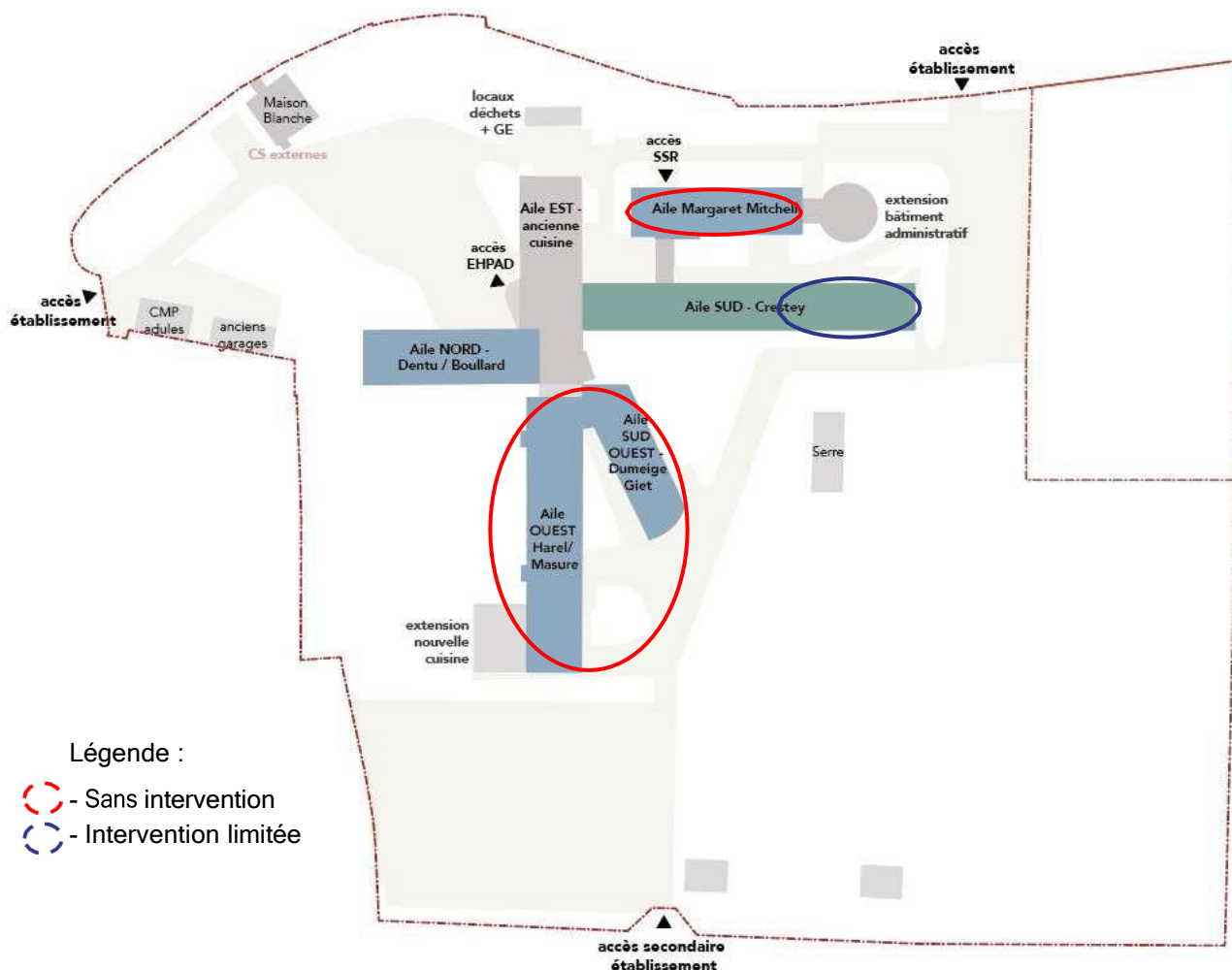
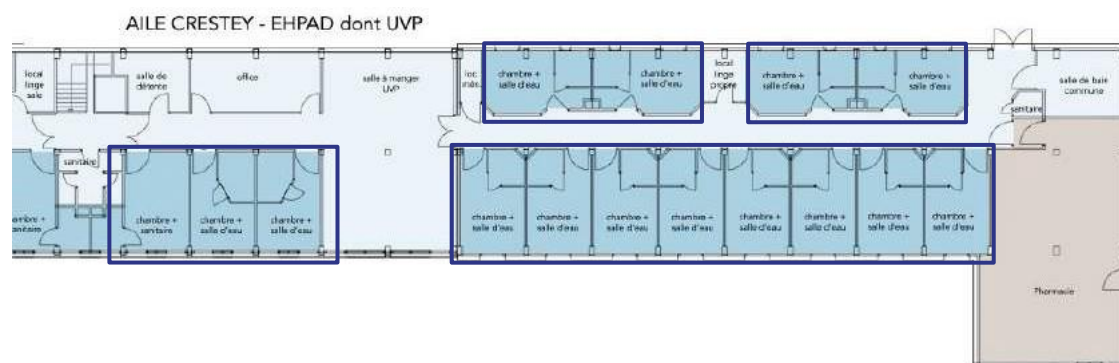


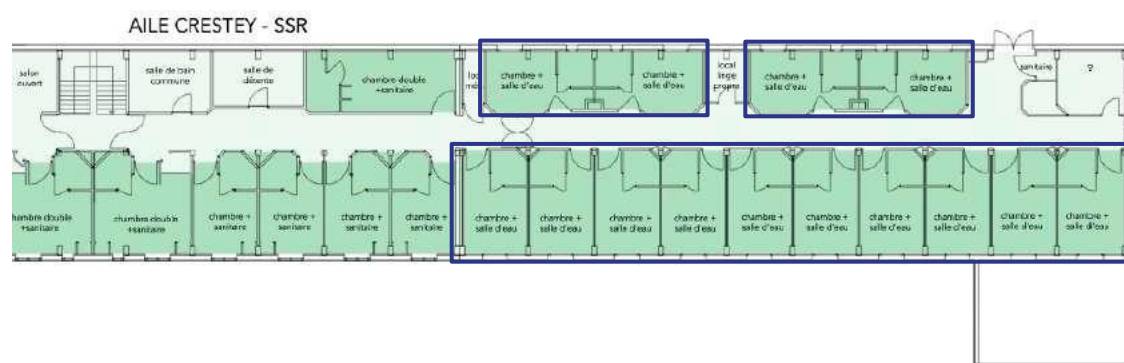
Schéma de limites d'intervention sur l'existant

Dans l'aille Sud Crestey, pour les chambres équipées de douches (15 chambres au RDJ + 14 chambres au RDC) l'intervention portera exclusivement sur une rénovation simple et mises aux normes :

RDJ :

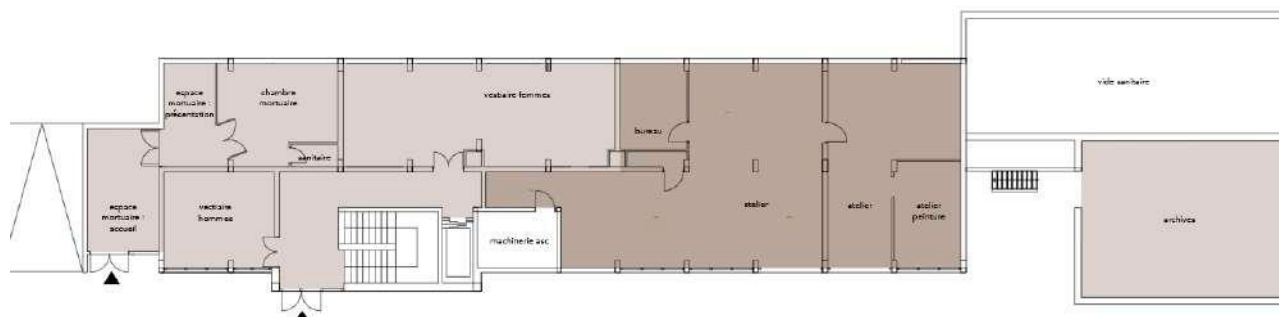


RDC :



Certains secteurs ne font pas l'objet de travaux dans le cadre de la présente opération :

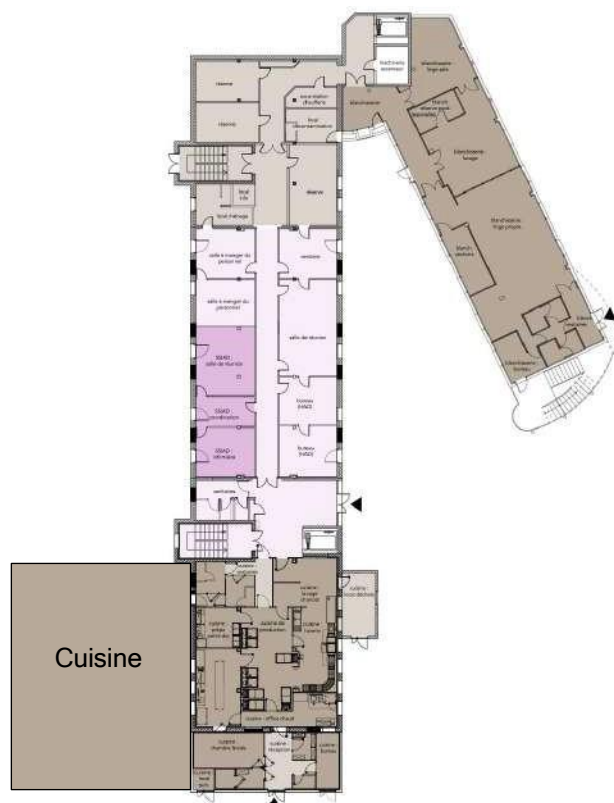
- Dans le bâtiment M. Mitchell, l'ensemble des espaces au RDJ ne fait pas l'objet d'un réaménagement dans le cadre de la présente opération :
 - les espaces mortuaires existants sont conservés ;
 - le réaménagement du reste du RDJ sera réalisé en interne par CH de Vimoutiers : la zone est donc hors périmètre de la présente opération, cependant, le Maître d'Œuvre devra apporter une attention à une éventuelle incidence de la présente opération sur le fonctionnement de ces espaces



- Dans les ailes Harel/Masure/Dumeige/Giet, aucune intervention n'est envisagée dans les zones d'hébergement (24 chambres au RDJ + 24 chambres au RDC), la cuisine et la buanderie en sous-sol :



- Le réaménagement du sous-sol de l'aile Harel/Masure sera réalisé en interne par CH de Vimoutiers (les espaces de la cuisine et la buanderie étant conservés) : la zone est donc hors périmètre de la présente opération, cependant, en cas d'implantation d'une extension dans la continuité du bâtiment, une attention du Maître d'Œuvre doit être apportée à une incidence sur la position de l'issue de secours et le parcours d'évacuation du bâtiment existant.



1.2 Les grandes orientations

1.2.1 Établissement plurifonctionnel

L'établissement abrite à la fois l'EHPAD avec des lieux de prise en charge identifiés comme les Unités de Vie Protégées (UVP) et le Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA), l'unité SMR, les consultations ambulatoires, le Pôle Administratif et le SSIAD. Cet ensemble constitue une identité unique de l'établissement.

Chaque entité a un fonctionnement propre, spécifique et indépendant, ce qui n'empêche en rien une mutualisation de certaines fonctions transversales et le partage de certains espaces centraux.

Le futur fonctionnement reflètera cette image de l'établissement plurifonctionnel, optimisé dans l'ensemble tout en proposant l'usage adapté à chaque entité.

Cette identité de l'établissement sera notamment retrouvée dans le hall d'accueil commun, le plateau technique partagé ainsi que dans la desserte logistique et technique.

1.2.2 Environnement domestique

Aussi bien pour les résidents de l'EHPAD que pour les patients du SMR, l'opération visera une création d'un environnement domestique centré sur la personne accueillie.

Les chambres doivent évoluer vers un chez-soi confortable, agréable et éclairé, permettant la personnalisation dans la mesure du possible. Dans cet objectif le Maître d'Œuvre exploitera le potentiel de l'aménagement spatial et du traitement esthétique.

Une création de l'espace qui s'adapte au niveau d'autonomie des personnes accueillies sera recherché. Une attention particulière sera accordée à l'accessibilité des espaces pour les personnes en situation de handicap quel que soit celui-ci : non seulement moteur, mais aussi visuel, auditif ou mental.

1.2.3 Briser l'isolement

Certains résidents, pour les différentes raisons (dont les difficultés physiques à se déplacer, les problématiques cognitives etc.) pourraient avoir tendance à rester en permanence dans leur chambre. L'établissement lutte contre l'avancée de la dépendance en proposant aux résidents des animations, des activités à visée thérapeutique.

Ainsi, tout en améliorant le confort des chambres, l'opération permettra de favoriser le « vivre ensemble » grâce aux espaces communs conviviaux. L'architecture, les espaces, les fonctions doivent donner envie aux résidents de se tenir dans des lieux communs. Une diversification des lieux et des ambiances doit inciter le partage des lieux et une communication des personnes quel que soit le contexte social recherché.

Dans cet objectif le Maître d'Œuvre exploitera les possibilités suivantes :

- des espaces centraux aménagés de manière à susciter l'envie (différents modules, avec des typologies bien identifiées : le salon, le restaurant, les activités...
- des espaces extérieurs toujours présents agréables, visibles depuis les chambres

1.2.4 Espace de vie central et accueillant

L'aménagement de la Place du Village et des espaces d'activité est primordial. Ces lieux centraux, actifs et chaleureux donneront le ton et la philosophie de vie de l'EHPAD, accueillant et convivial.

L'architecture doit être simple pour laisser voir tous les espaces, lumineuse et chaleureuse. La conception tiendra compte des mobiliers et leurs emplacements dans la recherche d'une cohérence architecturale.

Chaque zone bénéficiera d'un traitement différencié pour refléter la nature d'activité et faciliter l'orientation des résidents : le salon, la salle de cinéma, la terrasse...

1.2.5 Lien avec l'extérieur

L'établissement doit permettre aux résidents de garder un lien avec la nature, l'air, les saisons. D'autant plus que les espaces extérieurs du site de Vimoutiers présentent un beau potentiel.

La place de village et d'autres espaces de vie disposeront d'un prolongement extérieur sur le jardin : terrasse, coursives, ... Certaines entités auront des jardins thérapeutiques dédiés.

L'attention des concepteurs est portée sur la possibilité d'utiliser ces lieux quelle que soit la météo, avec des abris, des avancées, des ombrières à prévoir.

1.2.6 Environnement démedicalisé... et mieux médicalisé

L'établissement est structuré par unités de manière à tenir compte des différences de prise en charge de différents patients et résidents et de leurs pathologies :

- L'EHPAD, comme un lieu de vie, cherchera à invisibiliser la médicalisation autant que possible tout en permettant aux publics fragiles de bénéficier d'un accompagnement médical.
- Le SMR proposera des locaux et des équipements adaptés aux soins médicaux et à la rééducation / réadaptation.

L'établissement disposera des lieux de soins adaptés aux pathologies des patients et résidents, identifiés, lisibles et facilement accessibles.

Le plateau technique constituera le cœur de soins partagés entre les différentes entités de l'établissement grâce à position centrale et l'accès lisible. Les salles thérapeutiques spécifiques permettront le travail spécialisé avec les résidents. Les postes de soins repartis dans l'établissement assureront un accompagnement de proximité.

1.2.7 Bâtiment confortable et économe en énergies

L'objectif du Maître d'Ouvrage est de disposer d'un bâtiment confortable et économe.

Le Maître d'Œuvre mettra au profit de l'établissement les différentes potentialités de la conception bioclimatique pour notamment :

- améliorer l'isolation des toitures ;

- disposer d'une protection thermique des façades ;
- de protections solaires ;
- être construit sur un vide sanitaire drainé pour éviter toutes les remontées d'humidité ;
- rechercher une ventilation naturelle des lieux, traversante ;
- intégrer des extracteurs mécanique (VMC) ou naturel (avec entrée et sortie d'air) dans tous les locaux humides pour éviter les stagnations d'humidité.

En cas de forte chaleur, certains espaces (mais pas tout l'EHPAD) sont équipés de dispositifs de refroidissement mécanique (rafraîchissement et climatisation). Il s'agira en priorité :

- des 2 unités de 15 lits d'EHPAD, dont UVP
- des grandes salles événementielles et du restaurant où le regroupement d'un nombre important de personnes peut générer des surchauffes et qui serviront de refuge en cas de pic caniculaire ;
- des salles de travail des personnels, et notamment les bureaux infirmiers et de réalisation des soins (EHPAD - SMR - Consultations).

Enfin, il est rappelé qu'il est important de disposer d'espaces extérieurs généreux, plantés en pleine terre, pour apporter ombre et fraîcheur.

1.2.8 En transition numérique

Sur le plan international, un consensus semble se dégager en faveur d'une réflexion transversale globale sur la place des technologies numériques dans un projet de construction au bénéfice d'organisations plus efficaces. Dans « l'hôpital de demain », tous les dispositifs techniques (dont les appareillages médicaux, les équipements logistiques, les installations techniques, etc.) seront connectés et communicants de manière digitale. Il s'agit dès lors de concevoir une infrastructure d'ensemble qui permette de véhiculer l'information, de la consolider et de l'exploiter pour simplifier les pratiques des soignants et les parcours de soins des patients.

Le CH de Vimoutiers souhaite intégrer la notion de la transition numérique dans la réflexion globale sur la présente opération de restructuration afin que de nouvelles potentialités technologiques puissent contribuer à accroître l'efficacité de l'établissement pour réussir ses objectifs ambitieux.

L'objectif est notamment de rendre le bâtiment intelligent en le dotant d'une capacité de reconnaissance des présences et des modifications de son environnement visant à accroître la sécurité, le confort, et les performances énergétiques. La réflexion doit conduire à mettre en place des solutions de couplage entre les systèmes de maintenance, d'accès, de fourniture énergétique et le système d'information.

1.2.9 Établissement ouvert

En corrélation avec une identité unique de l'établissement évoqué précédemment, le CH de Vimoutiers souhaite une meilleure ouverture sur l'extérieur renforcée notamment par une image conviviale de l'établissement dans l'objectif final de permettre aux résidents de sentir la vie autour d'eux, de sortir plus régulièrement.

L'ouverture de l'établissement sur le territoire se traduit également par l'accueil des publics en plus des familles :

- Les consultations externes desservent le territoire de proximité, tout en permettant un lien plus aisé pour les résidents et les patients du SMR.

- L'établissement envisage de mettre en place un espace de type tiers-lieu dans un deuxième temps, l'espace pouvant l'abriter sera aménagé présentant pour l'établissement un potentiel majeur d'ouverture sur le quartier permettant de développer des sociabilités précieuses entre les habitants du territoire et les résidents.

1.2.10 Et sécurisé

L'EHPAD constitue le domicile pour les résidents, les patients du SMR peuvent rester plusieurs semaines, voire plusieurs mois au sein de l'établissement. Il est donc fondamental que les résidents et les patients puissent se sentir en sécurité au CH de Vimoutiers, que les médecins et le personnel soignants puissent exercer sa pratique médicale dans de bonnes conditions.

Le site et l'établissement doivent rester ouverts, mais les dispositions spatiales et physiques de l'aménagement doivent permettre de contrôler des déplacements et des accès aux différents espaces et de protéger les unités sensibles. Ces éléments doivent être conçus pour conserver un aspect urbain et convivial.

Dans ce sens, les conditions de sécurisation du périmètre du site, de limitation des points d'entrée et de contrôle des flux au sein des bâtiments et du site devront être étudiées avec beaucoup de soins.

1.2.11 Équipement évolutif

Aussi bien pour les espaces en restructuration que pour les extensions neuves, le principe d'évolutivité est primordial. Tout aménagement proposé gardera une possibilité d'une évolution future.

Les bâtiments à créer doivent être conçus de manière à faciliter les changements d'affectation des locaux (minimiser au maximum les points porteurs constituant des points durs) et assurer une occupation banalisée des locaux (chambres, salles de consultations etc.)

Les principes techniques doivent également assurer une importante flexibilité dans l'occupation de l'espace. L'efficacité en termes d'évolutivité sera ainsi assurée par :

- Les profondeurs des bureaux et les trames seront étudiées de manière à permettre la restructuration des espaces et leur éventuel changement d'affectation. Une trame large et spécifique doit être prévue pour offrir des capacités d'évolution ;
- Une évolutivité du cloisonnement des locaux doit être assurée lors de la conception ;
- Une homogénéité des surcharges des niveaux doit être proposée afin de faciliter l'évolution du bâtiment lors des réaménagements futurs et une majoration des surcharges sur les fonctions pour la prise en compte de l'évolution future du bâtiment en termes d'équipements.

De plus, les bâtiments à créer doivent être optimisés au maximum pour limiter leurs emprises au sol et permettre une évolution et extension future de l'établissement.

1.2.12 Conception participative

Le personnel de l'établissement connaît bien les pathologies spécifiques des résidents et des patients.

Dans le cadre de la création d'une architecture adaptée aux publics accueillis, le personnel devra être associé à la conception du projet notamment sur les choix :

- des couleurs, des ambiances et de l'éclairage ;
- des mobiliers et des équipements.

2. CONTEXTE DU SITE

2.1 Localisation

L'établissement se trouve dans la commune de Vimoutiers appartenant au département de l'Orne (61). Située à égale distance de Lisieux et d'Argentan, d'une trentaine de kilomètres, la commune rassemble aux alentours de 3 500 habitants.

Vimoutiers appartient également à la région naturelle et traditionnelle du Pays d'Auge.



La situation géographique de Vimoutiers



Vue aérienne

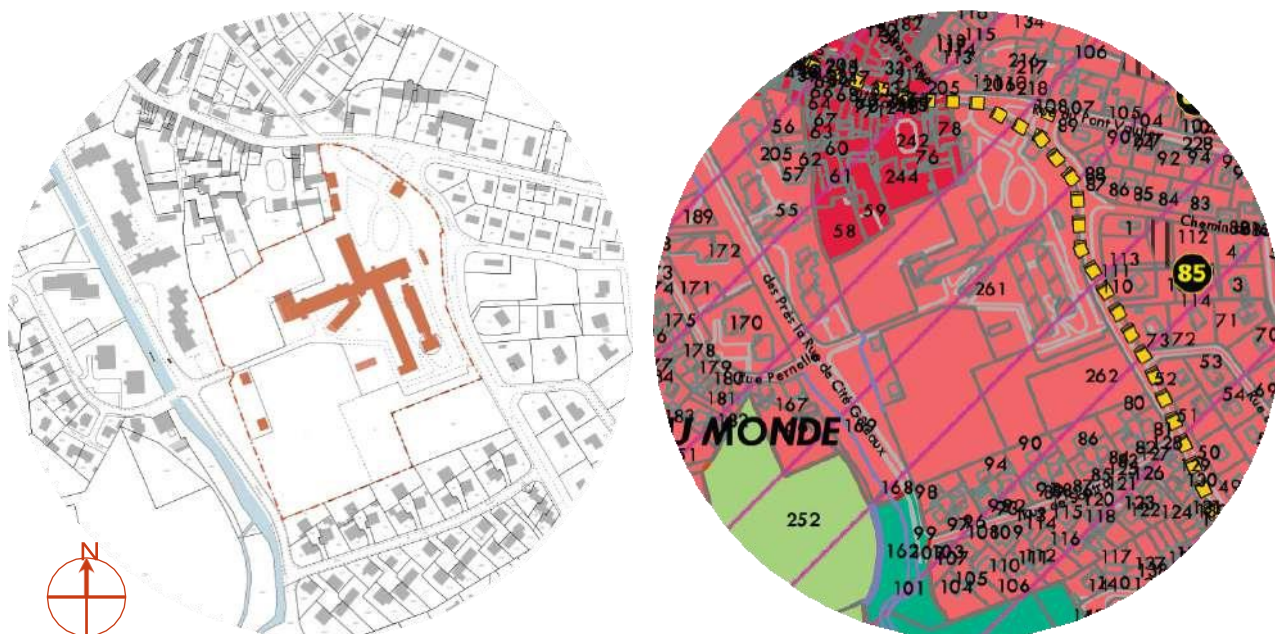
Le Centre Hospitalier de Vimoutiers (CHV), également appelé Centre Hospitalier de Marescot, se situe au sud de la commune, au 2 rue du Docteur Marescot (61120 Vimoutiers).

L'établissement se trouve au cœur d'un quartier pavillonnaire.

A proximité immédiate du centre-bourg de Vimoutiers, des bords de la Vie (rivière) et au sein d'un ensemble très végétalisé, l'EHPAD profite d'un environnement de qualité avec des vues agréables sur les bocages et vergers typiques du Sud Pays d'Auge.

2.2 Renseignements d'urbanisme

L'établissement se trouve sur le site de 4,05 ha, dont les références cadastrales sont les suivantes : section AN parcelle 261 :



Le site se situe en Zone UB (zone urbaine peu dense) du PLUi (CDC Vallée d'Auge et du Merlerault) - Secteur du Pays du camembert (cadastre.gouv.fr. et geoportail-urbanisme.gouv.fr)

D'après le PLUi, le site se trouve dans la zone de « couloir de vue de haute qualité paysagère à préserver » et la rue du Docteur Marescot constitue un « circuit de randonnées à préserver ».

L'ensemble des dispositions règlementaires applicables doit être respecté.

Rappel de certains dispositions règlementaires :

Caractère de la zone UB

La zone UB comprend les secteurs urbanisés de manière moins compacte et moins structurée, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est équipée en voies et réseaux. Elle est partiellement desservie par des réseaux d'assainissement collectif.

Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui de la zone UA, généralement en retrait des voies. La zone UB a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Les projets doivent respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (l'OAP)

- Hauteur des constructions
 - La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités...) est limitée à 15 mètres au faîtage.
 - Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
 - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
 - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau...).
 - Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante
- Implantation des constructions
 - Le mode d'implantation des constructions doit être choisi de telle sorte qu'il permette une organisation claire et structurée des espaces extérieurs, mette en valeur les espaces publics et assure la sécurité des circulations (tel que précisé à l'OAP).
 - En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie. Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à une limite séparative, celui-ci doit être d'au moins 1 m.
 - Des implantations différentes peuvent être admises en dérogation pour :
 - des raisons de sécurité (visibilité...),
 - tenir compte d'une topographie très accidentée (talus...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue...),
 - les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, abris vélo, mobilier urbain...
 - des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines).
- Caractéristiques architecturales
 - Les projets doivent respecter les principes de l'OAP, entre autres :
 - Exploiter les caractéristiques du site au bénéfice du projet : topographie, ensoleillement, intégration paysagère... Le volume principal ne fait qu'une géométrie

de la parcelle, panorama... La volumétrie et l'implantation du bâti doivent être adaptées à la pente

- Adapter le projet aux modes de vie et enjeux contemporains : démarche énergétique globale, emploi de matériaux modernes. Il est recommandé pour les constructions neuves, de s'inspirer de l'ancien en suivant les principes de construction du bâti traditionnel : volumes, couleurs, matériaux (verre, béton, métal...) parfois juxtaposés à des matériaux / techniques traditionnelles.
 - S'inscrire en harmonie avec l'architecture traditionnelle : prise en compte des volumétries traditionnelles avoisinantes en tant que source d'inspiration. Recherche d'accord avec les teintes traditionnelles. Les formes traditionnelles peuvent être réinterprétées au sein d'une architecture contemporaine : construction neuve ou annexes.
- Performance énergétique
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies...,
 - Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
 - La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
 - Se référer pour cela aux principes exposés dans l'OAP.
 - Surfaces non imperméabilisées
 - Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
 - Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part. Les unités foncières en deçà de 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.
 - Respecter les principes exposés dans l'OAP.

Stationnement

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public ou des opérations d'ensemble de logement (au moins 5) des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Équipements et réseaux

- Desserte par les voies
 - Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 - Les voies publiques ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
 - Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
 - Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- Desserte par les réseaux
 - Alimentation en eau potable
 - Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Cependant, une alimentation complémentaire par un puits, forage ou source privé peut être admis, à condition de faire l'objet d'une déclaration auprès des services de l'État et que l'eau soit jugée propre à la consommation.
 - En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, forage ou source, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).
 - Assainissement eaux usées
 - Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
 - Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
 - Assainissement eaux pluviales
 - Pour la gestion des eaux pluviales, respecter les principes exposés dans l'OAP.
 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
 - Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
 - Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain,).

- Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
 - L'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les zones marquées par un risque d'inondation par remontée de nappe.
- Électricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications
 - ...les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
 - Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
 - L'alimentation électrique peut s'opérer par une production autonome sur site à partir de sources d'énergies renouvelables, dans ce cas, il n'est pas imposé de raccordement électrique à partir du réseau public.
 - Communications électroniques
 - Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

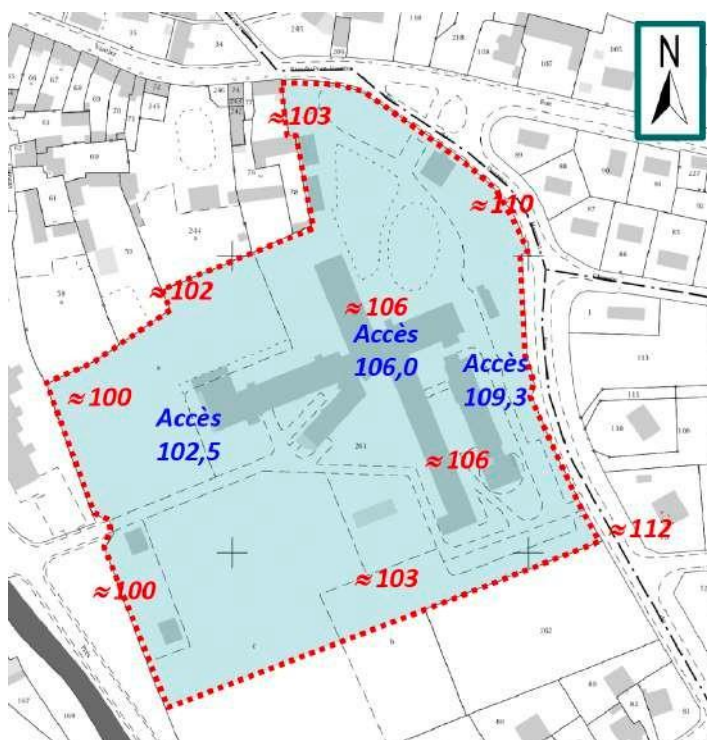
2.3 Caractéristiques physiques et environnementales

2.3.1 Topographie



Topographie du site - topographic-map.com

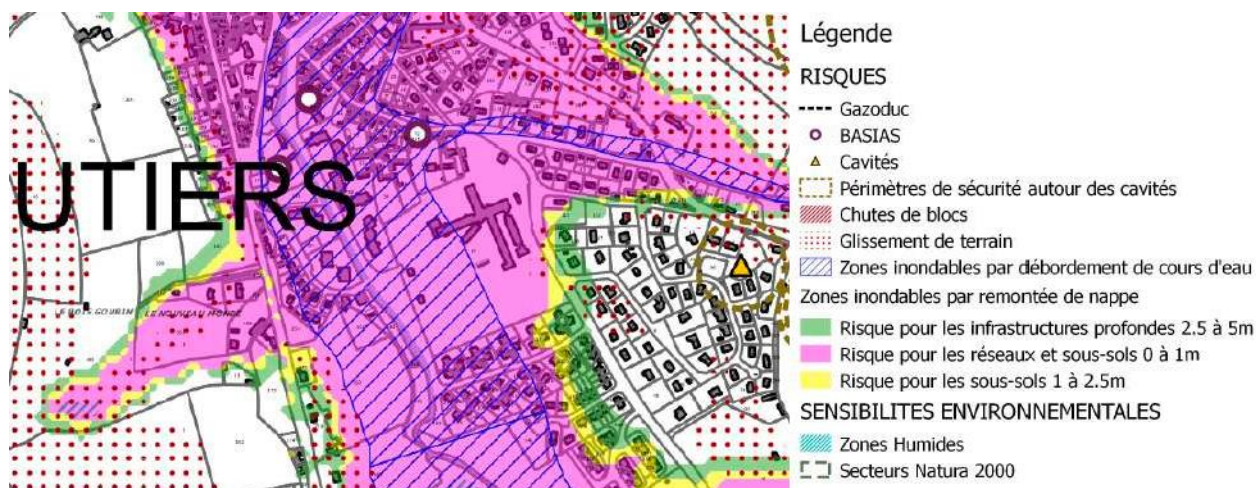
Le site présente un dénivelé marqué sur l'emprise descendant vers l'Ouest.



Topographie du site – rapport A2MO

2.3.2 Risques naturels et technologiques

La commune de Vimoutiers est concernée par les risques suivants : inondation, séisme, gaz radon, présence de champignons méruleux attaquant le bois, risque d'avalanche, transport de matière dangereuse, etc.



Extrait du Plan des risques et sensibilités environnementales

D'après le PLUi et notamment le Plan des risques et sensibilités environnementales, le site du Centre hospitalier Marescot est notamment concerné par les risques suivants :

Risque d'inondation par remontée de nappe (l'ensemble du site) :

- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1m. :
 - Les constructions doivent prévoir des dispositifs constructifs et techniques adaptés aux remontées d'eaux souterraines
 - Les sous-sols enterrés non adaptés à l'aléa sont interdits
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1m. et 2,5m. :
 - Les sous-sols enterrés non adaptés à l'aléa sont interdits.
- L'assainissement non collectif des eaux usées et l'assainissement des eaux pluviales devront être réalisés en prenant en compte ce risque.

Risque d'inondation par débordement de cours d'eau (une partie du site) :

- Dans les zones U et AU, les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Si le lieu d'implantation est couvert par un atlas des zones inondables (AZI) : respecter 0,50m au moins au-dessus de la cote évaluée
 - Si la zone n'est pas couverte par un atlas des zones inondables : respecter un niveau de plancher bas d'1 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ou si cette cote est inconnue à plus d'1 mètre au - dessus du terrain naturel (TN)

Glissements de terrain (une partie du site) :

- L'assainissement non collectif des eaux usées et l'assainissement des eaux pluviales devront être réalisés en prenant en compte ce risque.
- Les secteurs concernés par ces risques sont reportés de façon non exhaustive sur le « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques ». Il est recommandé de s'assurer de la présence ou non d'un risque en effectuant une demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUb). En cas de présence d'un risque avéré, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique pour mesurer la faisabilité du projet et adapter le projet à la nature du terrain.
- Les précautions à prendre doivent être graduées en fonction de la nature, de l'importance du projet et du niveau d'exposition des personnes au risque.

Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles :

- L'ensemble de la commune est concerné par ce risque
- Le site georisques.gouv.fr affiche une Exposition moyenne du secteur du CH de Vimoutiers au risque de retrait-gonflement : la probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions doivent être tenir compte des prescriptions constructives applicables.
- Il est recommandé de s'assurer de la présence ou non d'un risque en effectuant une demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUb). En cas de présence d'un risque avéré, il est recommandé au demandeur de réaliser une étude géotechnique pour mesurer la faisabilité du projet et adapter le projet à la nature du terrain.

Risque sismique :

- L'ensemble de la commune est concerné par ce risque
- Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011. Le Maître d'Œuvre devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8.

Anciens sites industriels et activités de services :

- La présence des sites BASIAS à proximité de l'établissement est également à noter.

Pollution des sols :

- D'après le site georisques.gouv.fr, une présence d'un site référencé dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols, est identifié dans un rayon de 500 m autour du site du CH de Vimoutiers.

Qualité de l'air :

- Selon l'indice de Qualité de l'Air (IQA), la qualité de l'air à Vimoutiers est d'un niveau bon, avec la valeur IQA US de 38.
- Il est à noter qu'au moment de la rédaction du programme, les données disponibles portent sur la concentration de PM2,5 (polluant principal) à Vimoutiers supérieure à la valeur guide annuelle de l'OMS pour la qualité de l'air.
- Dans la mesure du possible, toutes les prises d'air seront positionnées à l'abri des vents dominants, et obligatoirement éloignées des rejets d'air de plus d'au moins 8m.

2.3.3 Contexte climatique

2.3.3.1 Températures extérieures

Le climat de Vimoutiers est dit tempéré chaud (Cfb selon la classification de Köppen-Geiger). En moyenne la température à Vimoutiers est de 10.9 °C.

Le mois le plus chaud de l'année est celui de Juillet avec une température moyenne de 18.0 °C. Au mois de Janvier, la température moyenne est de 4.5 °C, ce qui en fait le mois le plus froid de l'année.

Sur l'année, la température varie de 13.5 °C.

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sep- tembre	Octobre	Novembre	Décembre
Température moyenne (°C)	4.5	4.6	6.9	9.6	12.9	16.2	18	17.7	15.3	12.1	7.8	5
Température minimale moyenne (°C)	2.2	1.9	3.4	5.5	8.8	11.9	13.8	13.7	11.6	9.2	5.5	2.8
Température maximale (°C)	6.8	7.6	10.7	13.9	17	20.4	22.2	21.9	19.3	15.3	10.3	7.4

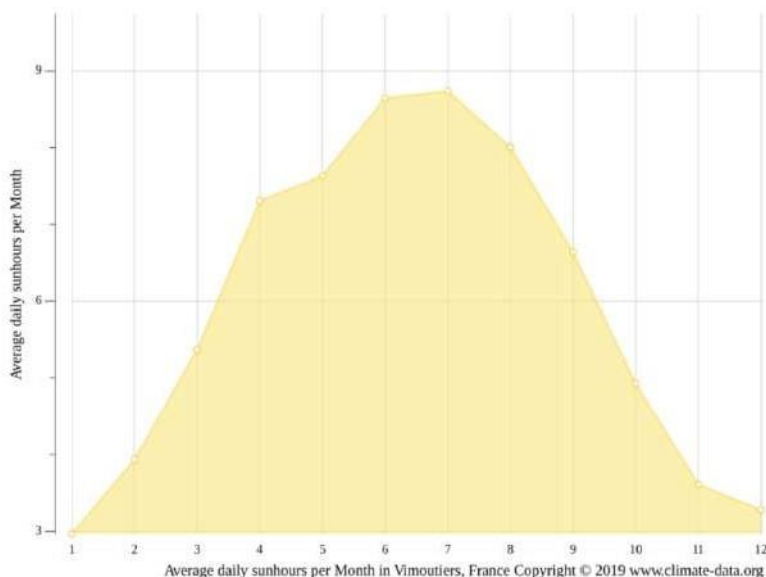
Source : fr.climate-data.org

2.3.3.2 Ensoleillement

C'est en Juillet que la moyenne la plus élevée en termes d'heures d'ensoleillement à Vimoutiers est observée, avec en moyenne 8.74 heures d'ensoleillement par jour et un total de 270.84 heures d'ensoleillement pour ce mois.

Le mois de Janvier est le moins ensoleillé de l'année avec une moyenne de 3.28 heures d'ensoleillement par jour pour un total de 101.7 heures d'ensoleillement au total sur le mois.

Tout au long de l'année, 2164.39 heures d'ensoleillement sont comptées à Vimoutiers avec une moyenne de 71.04 heures d'ensoleillement par mois.



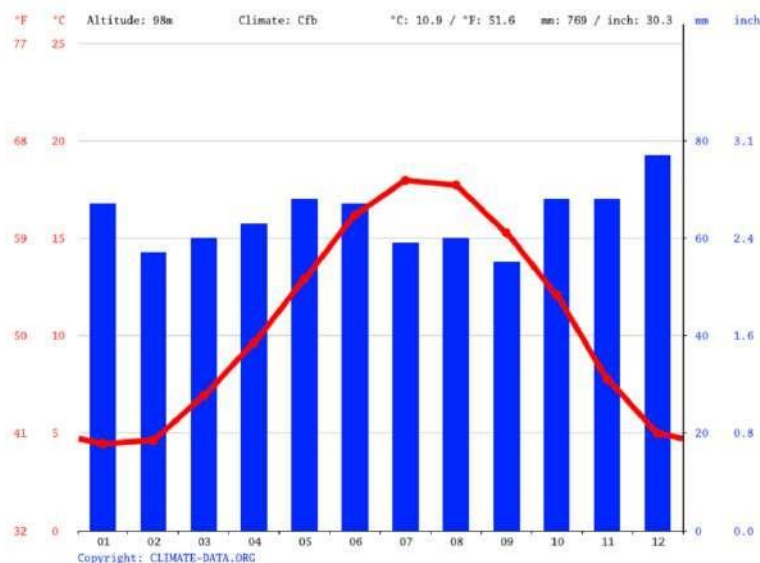
Source : fr.climate-data.org

2.3.3.3 Précipitations

Vimoutiers est une ville avec des précipitations importantes (même pendant le mois le plus sec). La moyenne des précipitations annuelles atteints 769 mm.

Les précipitations moyennes les plus faibles sont enregistrées en Septembre avec 55 mm seulement. Ce mois compte le moins de jours pluvieux en moyenne (9.87 jours).

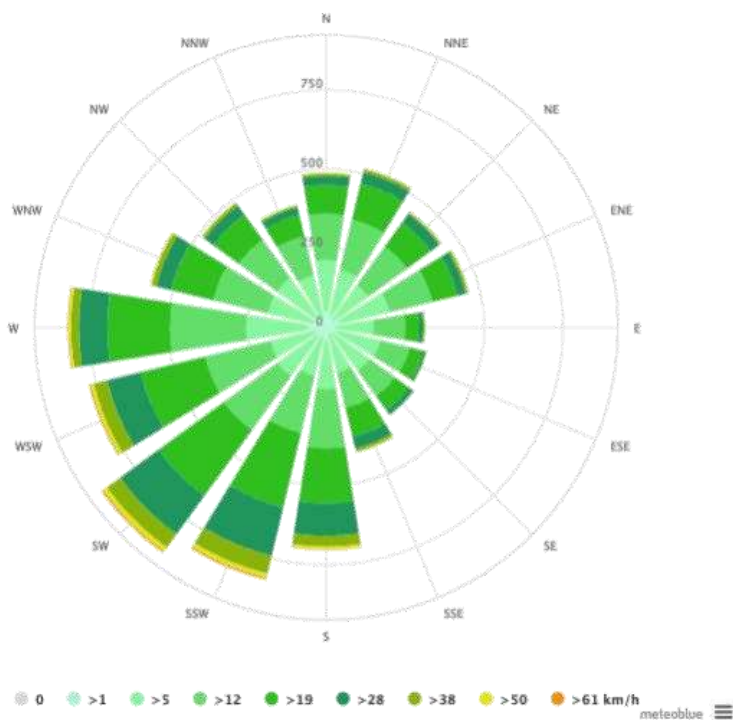
Le mois de Décembre, avec une moyenne de 77 mm, affiche les précipitations sont les plus importantes de l'année. C'est aussi le mois le plus pluvieux de l'année avec la moyenne de 13.10 jours de pluie.



Source : fr.climate-data.org

L'humidité relative la plus élevée est mesurée en Novembre (86.91 %), la plus basse en Juillet (70.71 %).

2.3.3.4 Vent



Les vents dominants à Vimoutiers sont de provenance de l'Ouest à Sud-Sud-Ouest.

3. ANALYSE DE L'EXISTANT

3.1 État des lieux fonctionnel et occupationnel

Le Centre Hospitalier de Vimoutiers dispose de 3 points d'accès au site :

- 2 accès dédiés au public et au personnel : au nord-ouest et nord-est
- 1 accès logistique + personnel cuisine / lingerie sud-ouest

Le site du Centre Hospitalier se trouve dans un paysage de bocage et de vergers sur un terrain marqué par un dénivelé important.

L'ensemble bâti principal du CH de Vimoutiers constitue un équipement en « étoile » avec 6 branches comportant 139 lits installés (1 lit neutralisé provisoirement) de l'EHPAD et 30 du SMR répartis comme suit :

- Aile ouest HAREL / MAZURE : 32 ch. (dont 4 doubles) = 36 lits
- Aile sud-ouest DUMEIGE-GIET : 16 ch. = 16 lits
- Aile nord DENTU / BOULLARD : 26 ch. (dont 22 doubles) = 48 lits
- Aile sud (dont SMR) : 20 ch. + 27 ch. (dont 4 doubles) = 51 lits
- Aile est (ancienne cuisine) : 0 ch. ; locaux tech. et logistiques
- Aile sud-est MARGARET MITCHELL : 18 ch. = 18 lits



Organisation générale de l'ensemble bâti principal

Reportage photographique :



Accès principal à l'EHPAD



Vue depuis la toiture vers DENTU



Vue depuis la toiture MITCHELL vers l'aile CRESTEY



Jardin Ouest vue aile DENTU / BOULARD.



Vue du R+1 à la jonction MASURE / GIET

La SDO actuelle est d'environ $\pm 8\,825\text{m}^2$. Pour l'EHPAD, il s'agit d'un ratio de $52,5\text{ m}^2$ par chambre. Le ratio est faible, ce qui s'explique notamment par des surfaces de chambres nettement inférieures aux surfaces types, un certain nombre de chambres doubles et un manque de surface dans les locaux supports ou communs :

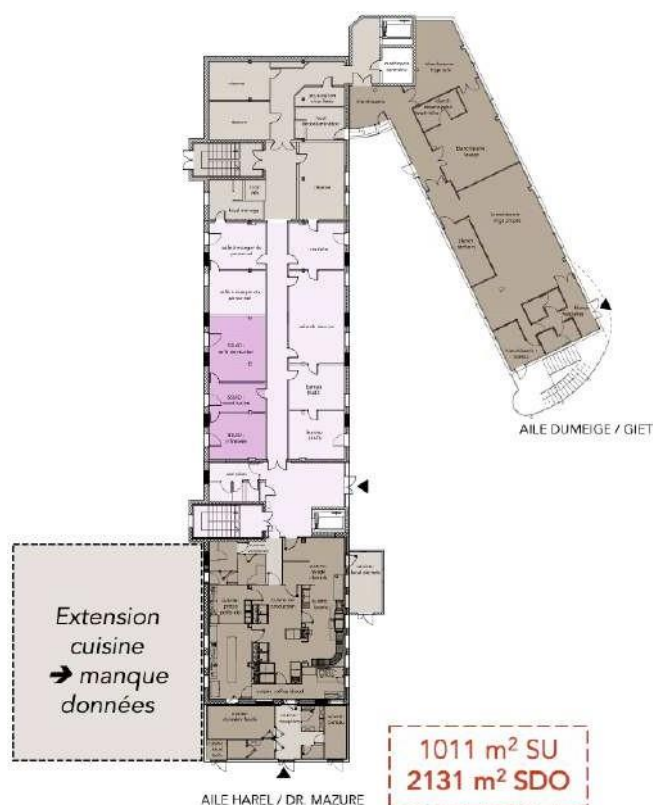
- Seules les ailes Ouest et Sud-Ouest (HAREL/MASURE et DUMEIGE/GIET) ont des surfaces et des fonctionnements adaptés aux principes d'hébergement en EHPAD, à l'exception de l'accessibilité

PMR des salles d'eau dont les largeurs d'accès sont inférieures à 90 cm. Cela concerne 48 ch. (et 52 lits).

- Dans les autres ailes, les chambres (certaines sans douche intégrée) ont des surfaces trop faibles (16 m²) pour être adaptées et rendues accessibles. D'autre part, les locaux support ne sont pas adaptés à l'usage (trop petits, pas assez nombreux). Enfin certaines parties du bâtiments et/ou les installations sont vieillissantes. Cela concerne env. 84 ch. (dont 30 lits de SMR) et plus généralement l'accueil, les locaux communs d'activité ainsi que et les services administratifs.

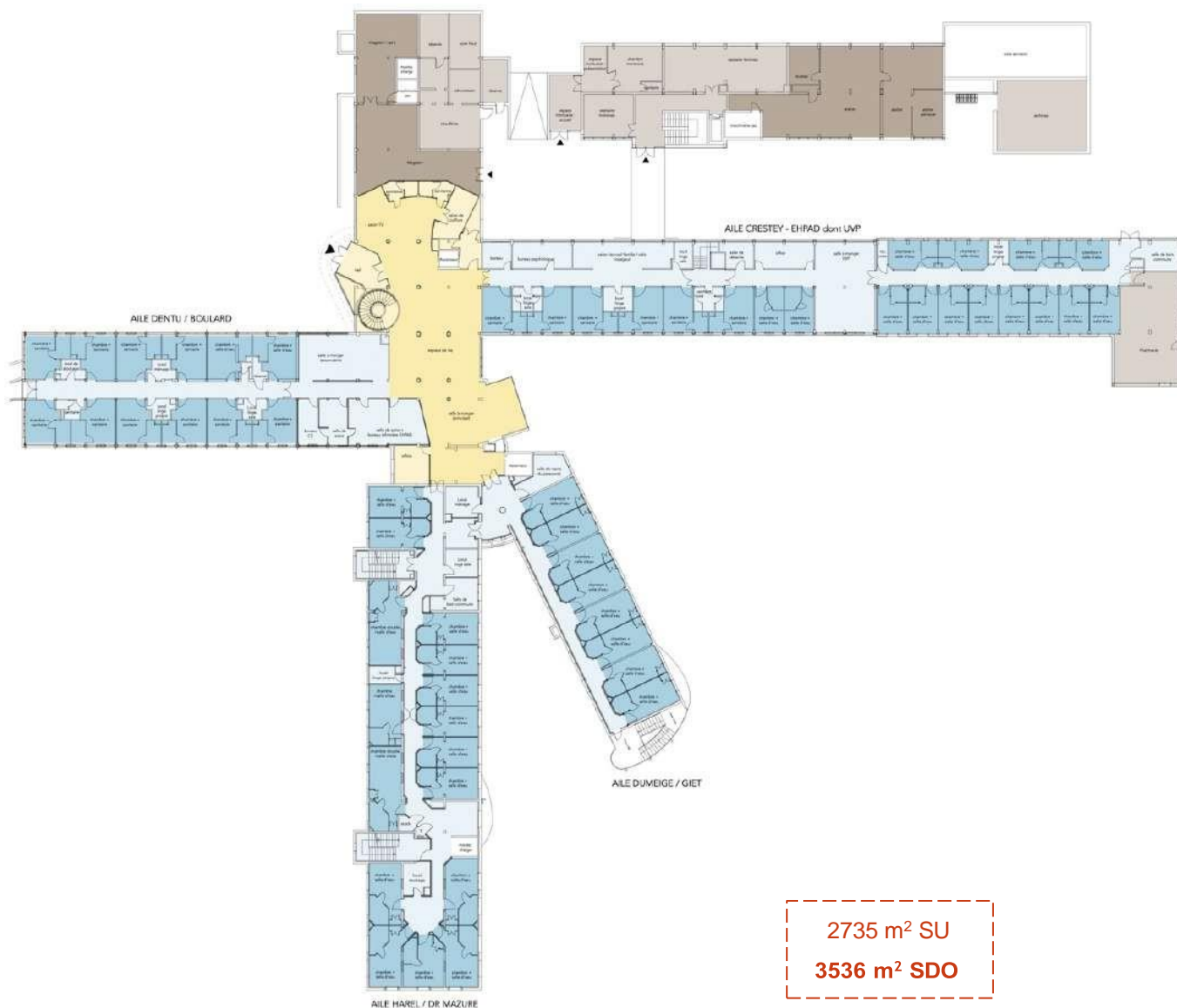
Les occupations par niveau sont détaillées ci-dessous :

Sous-sol :



Aile OUEST et SUD-OUEST :

- 2 bureaux
- 1 vestiaire
- 1 salles de réunion
- 2 salles à manger du personnel (VIP et personnel)
- 3 réserves
- 1 local ménage
- 1 local info
- 1 local décontamination
- 1 sous-station
- Sanitaires
- SSIAD :
 - 1 bureau de coordination
 - 1 bureau infirmerie
 - 1 salle de réunion
- 1 cuisine de production et ses annexes
 - Zone de réception et chambres froides
 - Bureaux
 - Vestiaires
 - Zone préparation
 - Laverie
 - Local déchets (cuisine)
- 1 blanchisserie :
 - 1 vestiaires + sanitaires
 - 1 local linge sale
 - 1 local linge propre
 - 1 local lavage
 - 1 réserve
 - 1 bureau

Rez-de-Jardin :

Aile HAREL / MAZURE :

- 14 chambres simples
- 2 chambres doubles
- 1 salle de bain commune
- 2 locaux linge (propre et sale)
- 1 local ménage
- 2 locaux de stockage

Aile DUMEIGE / GIET :

- 8 chambres simples
- 1 salle de repos du personnel / accueil des familles

Aile Margaret MITCHELL :

- 2 ateliers + un atelier peinture
- 1 bureau
- 1 espace mortuaire :
- Accueil
- Salle de présentation
- 1 chambre mortuaire
- 1 sanitaire
- 2 vestiaires
- 1 local archives
- 1 dalle de fluides médicaux extérieurs

Aile EST (ancienne cuisine) :

- 1 chaufferie + adoucisseur
- 1 cuve à fioul
- 2 réserves
- 1 magasin + une cave

Aile DENTU / BOULLARD :

- 1 hall d'entrée (EHPAD)
- 1 espace polyvalent
- Salon de coiffure
- Salon TV
- Salle à manger / espace de vie
- Office
- Sanitaires
- 12 chambres doubles
- 1 salles à manger
- 2 salles de soins + 1 bureau CS
- 1 local de stockage
- 1 local ménage
- 2 locaux linge (propre et sale)
- Sanitaire du personnel

Aile CRESTEY :

- 20 chambres
 - dont 15 en UVP
- 2 bureaux
- 1 salon famille /vélo voyageur
- 3 locaux linge (propre et sale)
- UVP
 - 1 salle de détente
 - 1 salle à manger
 - 1 office
 - 1 sanitaire
 - 1 local ménage
 - 1 local linge propre
 - 1 salle de bain commune
- 1 pharmacie (PUI)

Rez-de-chaussée (schéma sur la page suivante) :

Aile EST (ancienne cuisine) :

- 1 cuisine et ses annexes (désaffectées et utilisées comme espaces de stockage)
- 1 local de garde / salle des veilleuses
- 1 salle de kinésithérapie
- 1 local TGBT + HT (transfo)

Aile Margaret MITCHELL :

- 1 hall
- 1 bureau de médecin
- 1 bureau d'assistante sociale
- 1 bureau CS
- 1 sanitaire
- 7 chambres
- 1 salle de détente
- 1 office
- 1 salle de soins
- 2 locaux linge
- Pôle administratif
 - 1 hall
 - 1 secrétariat
 - 4 bureaux
 - 1 salle de détente
 - Sanitaire
 - 1 local informatique

Aile DENTU / BOULLARD :

- 14 chambres (dont 10 doubles)
- 2 salles à manger et un espace TV
- 1 salle de détente
- 1 office
- 1 bureau CS
- 1 salle de bain commune / local chariot
- 1 local ménage
- 1 local de stockage
- 2 locaux linge (propre et sale)
- sanitaire

Aile CRESTEY (SMR) :

- 24 chambres simples
- 3 chambres doubles
- 1 salle de soins
- 1 office
- 1 salon
- 1 salle de bain commune
- 1 salle de détente
- 1 bureau
- 1 local ménage
- 2 locaux linge (propre et sale)

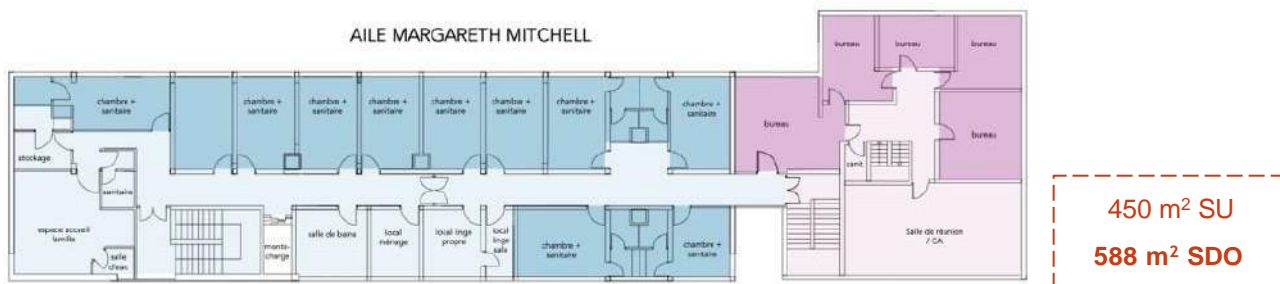


Aile HAREL / MAZURE :

- 14 chambres simples
- 2 chambres doubles
- 1 salle de bain commune
- 2 locaux linge (propre et sale)
- 1 local ménage
- 2 locaux de stockage

Aile DUMEIGE / GIET :

- 8 chambres simples
- 1 salle d'accueil des familles

1^{er} étage :**Aile Margaret MITCHELL :**

- 11 chambres
- 1 salle de bain commune
- 1 local d'accueil des familles
- 2 locaux ménage
- 1 bureau
- 2 locaux linge (propre et sale)
- Pôle administratif
 - 1 salle de réunion /CA
 - 5 bureaux
 - Sanitaire

Par ailleurs, le site dispose d'autres bâtiments en périphérie. Notamment, un pavillon datant du XIX^{ème} siècle, la « maison blanche » située à proximité de l'accès Nord-Ouest de l'établissement, se développe sur deux niveaux et accueille aujourd'hui les consultations externes. Le devenir de ce bâtiment n'a pas été étudié à ce stade.

3.2 État des lieux technique

3.2.1 Synthèse



Principales observations :

- Une partie de la structure comporte plusieurs désordres et semble affaiblie ;
- Une grande partie des couvertures est en fin de vie ou dégradée ;
- Une partie des menuiseries est dégradée ou fortement dégradée ;
- 3 ascenseurs sur 5 présentent de dysfonctionnements ou de défauts ;
- Une grande partie des équipements électriques est en fin de vie, de nombreuses non-conformités et de risques électriques sont constatés ;
- La production du chaud est en fin de vie, quelques constats de risque non-maîtrisé ;
- Le traitement d'air n'est pas généralisé, un manque de capacité est signalé ;
- Les réseaux humides sont dégradés, l'architecture de la plomberie mérite d'être améliorée, problème général de pression ;
- Quelques observations concernant la sécurité incendie ; les systèmes SSI sont vieillissants ;
- L'établissement est globalement accessible, il y a néanmoins plusieurs écarts vis-à-vis de la réglementation ;
- Le bâtiment est globalement énergivore ;
- Les matériaux et produits contenant de l'amiante et du plomb sont présents dans le bâtiment.

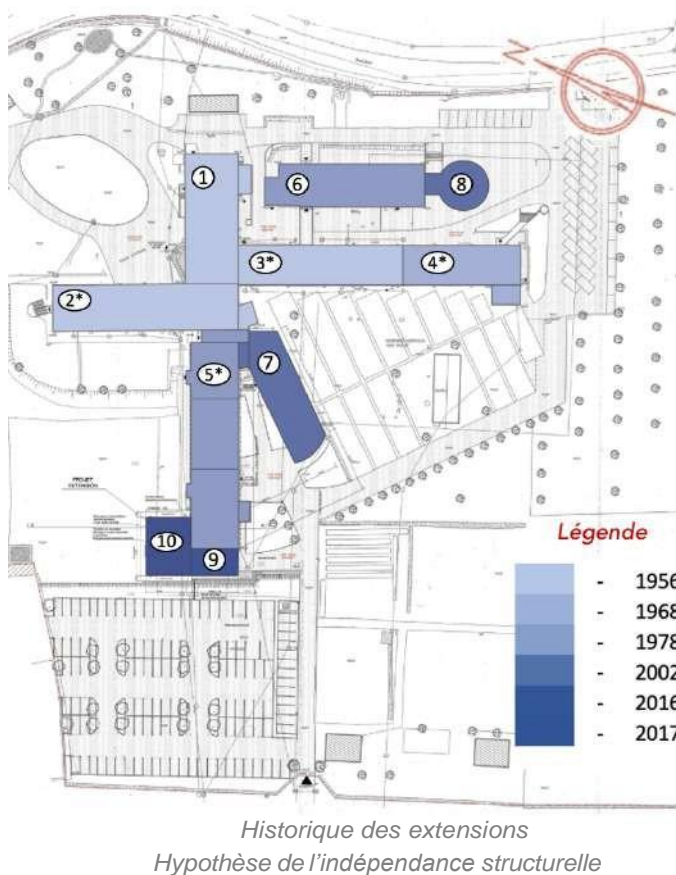
3.2.2 Structure

Depuis la construction d'origine (1956), le bâtiment a fait l'objet de nombreuses évolutions.

Le schéma ci-dessous synthétise l'historique des extensions ainsi que les hypothèses quant à l'Indépendance structurelle.

S'agissant de plusieurs bâtiments faisant partie de l'ensemble constructif, la structure est hétérogène.

Les principales hypothèses quant à la typologie et le matériau de la structure sont détaillés dans le tableau ci-dessous :



	Structure	Année de construction	Travaux importants
1	Structure béton poteaux poutres	1956	
2	Structure béton poteaux poutres	1956	• 1985-1990 - rénovation ailes Nord et Sud
3	Structure béton poteaux poutres	1956	• 2000 - reprise de la couverture (suite à la tempête 1999)
4	Structure béton poteaux poutres	1968	
5	Façades béton porteuses + 2 refends longitudinaux (dont 1 est remplacé par un fil poteaux-poutre sur RDC)	1978	• 2006 - rénovation de l'aile Ouest (hors sous-sol) • 2010 - rénovation sous-sol aile Ouest
6	Structure béton avec refend entre chaque chambre et de chaque côté de la circulation.	1978	
7	Façades béton porteuses + 3 refends transversaux (toutes les 2 chambres)	2002	
8	Structure non-identifiée (aucun plan disponible)	2002	
9	Probablement, structure béton, système non-identifié (aucun plan disponible)	2016	
10	Probablement, structure béton, système non-identifié (aucun plan disponible)	2017	

Il est à noter que la structure est globalement non-apparente derrière les aménagements. Le bâtiment ne dispose que très peu de locaux bruts permettant d'appréhender l'état de conservation de la structure.

Le Maître d'Ouvrage fournira un diagnostic structure comportant la capacité portante des parties les plus anciennes du bâtiment.

Focus Aile Ancienne cuisine

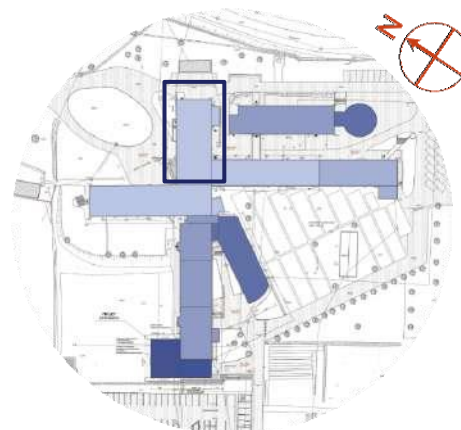
Les structures de l'aile Ancienne cuisine présente de nombreux désordres.

Les murs enterrés (de la zone cave) présentent des traces d'humidité, de migration capillaire, une attaque biologique est possible (à vérifier par un diagnostic spécifique).

Le plancher haut du magasin présente :

- Des éclatements du béton, des armatures apparentes
- Des microfissurations et un faïençage du béton d'enrobage
- Des traces de fuites, d'oxydation et de migration capillaire

Le plancher haut de l'ancienne cuisine ne semble pas en bon état.



Plancher haut magasin



Murs cave



Plancher haut ancienne cuisine



Stockage ancienne cuisine

A ce stade, la dalle de plancher semble affaiblie, la capacité portante et la stabilité au feu doivent être vérifiées. Une attention particulière doit être apportée :

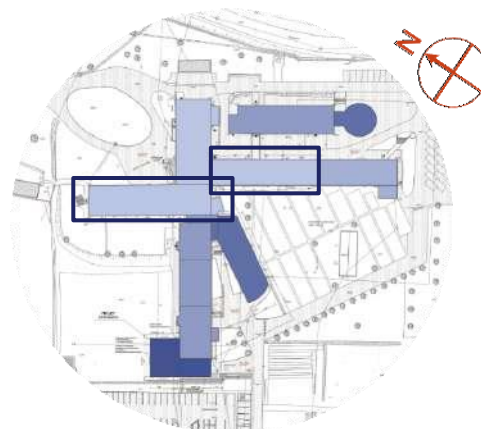
- au potentiel calorifique du magasin ;
- aux stockages spontanés dans l'ancienne cuisine.

Le diagnostic de solidité des ouvrages réalisé par Apave (le rapport du 21/10/2022) ne remet pas en cause la possibilité de la reprise structurelle et comporte des prescriptions pour cette dernière.

Focus Ailes Nord et Sud

Les planchers ne sont pas visibles. S'agissant de la même période de construction que pour l'ancienne cuisine, il convient de vérifier leur état de conservation.

- Le sous-sol et le vide sanitaire ont été visités dans l'aile Nord :
 - Les murs de soutènement sont en bon état général
 - Le dallage est globalement en bon état bien qu'il présente quelques microfissures et des traces d'inondation locale (l'origine reste à identifier)
 - Le vide sanitaire est en bon état général
- Les combles ont été visités dans l'aile Nord :
 - La charpente est en bon état général
 - Le voligeage présente une coloration en vert qui témoigne des fuites ponctuelles de la couverture oxydée



Murs de soutènement et dallage



Vide sanitaire



Combles

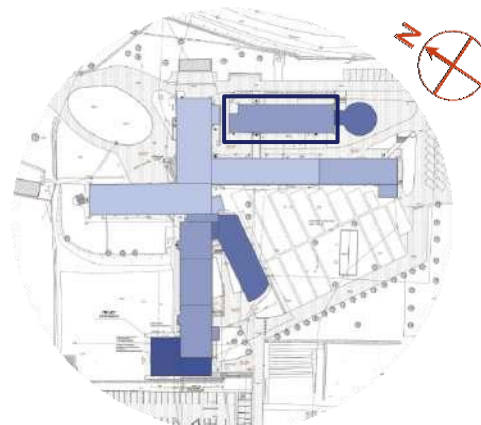
Focus Bâtiment Margaret Mitchell

La structure du bâtiment avec des refends transversaux réguliers (entre chaque chambre) est la plus contraignante quant à la capacité d'évolution des espaces.

La structure n'est que peu visible, il est donc difficile de juger son état de conservation.

Les extrémités des dalles de planchers présentent quelques microfissures, des éclatements très ponctuels du béton d'enrobage, ainsi que des traces de migration capillaire. Ces constats ne remettent pas en cause la fonction principale.

Aucun désordre d'origine structurel n'a été constaté lors de la visite.



3.2.3 Toiture et couverture

Suivant la logique des extensions de l'ensemble bâti, les toitures sont hétérogènes en termes de typologies et de matériaux :

	Couverture
1	Couverture zinc
2	Couverture cuivre + reprise ponctuelle zinc
3	Couverture cuivre + reprise partielle zinc
4	Couverture cuivre d'origine
5	Couverture cuivre + reprise partielle zinc
6	Étanchéité de toiture-terrasse protégé par gravillon
7	Couverture zinc d'origine
8	Étanchéité de toiture-terrasse
9	Étanchéité de toiture-terrasse
10	Étanchéité de toiture-terrasse

11	Étanchéité de toiture-terrasse
12	Étanchéité de toiture-terrasse
13	Auvent plexiglass
14	Étanchéité de toiture-terrasse

L'état de conservation des différentes parties de la couverture varie fortement en fonction des matériaux et de l'âge des éléments en place.

Le schéma ci-dessous synthétise l'état de conservation des différentes parties de la couverture :



Légende :

- Bon état / Aucune non-conformité
- Etat moyen / Non-conformités à venir
- Mauvais état / Non-conformités mineures
- Très mauvais état / Non-conformités majeures
- Manque d'information

Points d'attention :

- Aucune couverture ne comporte des dispositifs de protection (garde-corps, lignes de vie)
- Les couvertures cuivre et zinc sont oxydées (sauf 7)
- Présence généralisée de mousse sur les couvertures 6 et 11, auto-végétation de la couverture 9



3.2.4 Façade et menuiseries

Les matériaux des façades et des menuiseries de l'ensemble bâti sont également hétérogènes :

Bâtiment	Façades	Menuiseries
Margaret Mitchell	Façades en briques + Ravalement enduit de l'extension État moyen des façades brique Enduit en bon état	Menuiseries acier (?) + Menuiseries aluminium Menuiseries acier fortement dégradées Menuiseries de l'extension en bon état général
Ancienne cuisine	Façades revêtues de faïence Vieillissantes, microfissuration ponctuelle	Menuiseries aluminium Dégradées, peu performantes
Aile Nord	Façades revêtues de faïence Vieillissantes, microfissuration ponctuelle	Menuiseries aluminium Dégradées, peu performantes
Aile Sud	Ravalement enduit (3/4) + Façades revêtues de faïence (1/4) Microfissuration ponctuelle	Menuiseries PVC (3/4) + Menuiseries Aluminium (1/4) Menuiseries aluminium dégradées, peu performantes Joints dégradés de menuiseries PVC
Aile Ouest	Ravalement enduit Bon état général	Menuiseries PVC Joints souples, quelques dégradations ponctuelles, présence des hirondelles
Aile Sud-Ouest	Ravalement enduit Bon état général	Menuiseries PVC Joints souples, présence des hirondelles



Bâtiment Margaret Mitchell



Ancienne cuisine



Aile Nord



Aile Sud



Aile Ouest

*Aile Sud-Ouest*

3.2.5 Aménagements intérieurs

Les aménagements intérieurs sont en cohérence avec l'usage et l'historique de travaux réalisés.

Il a été signalé lors de la visite :

- l'usure avancée du revêtement de sol souple,
- le détachement du carrelage dans la zone « récente », la désagrégation en poussière de la colle.

*Exemples d'aménagement*

3.2.6 Aménagements extérieurs

Les espaces extérieurs représentent un grand potentiel d'aménagement.

Le dénivelé du site doit être intégré dans cette réflexion.

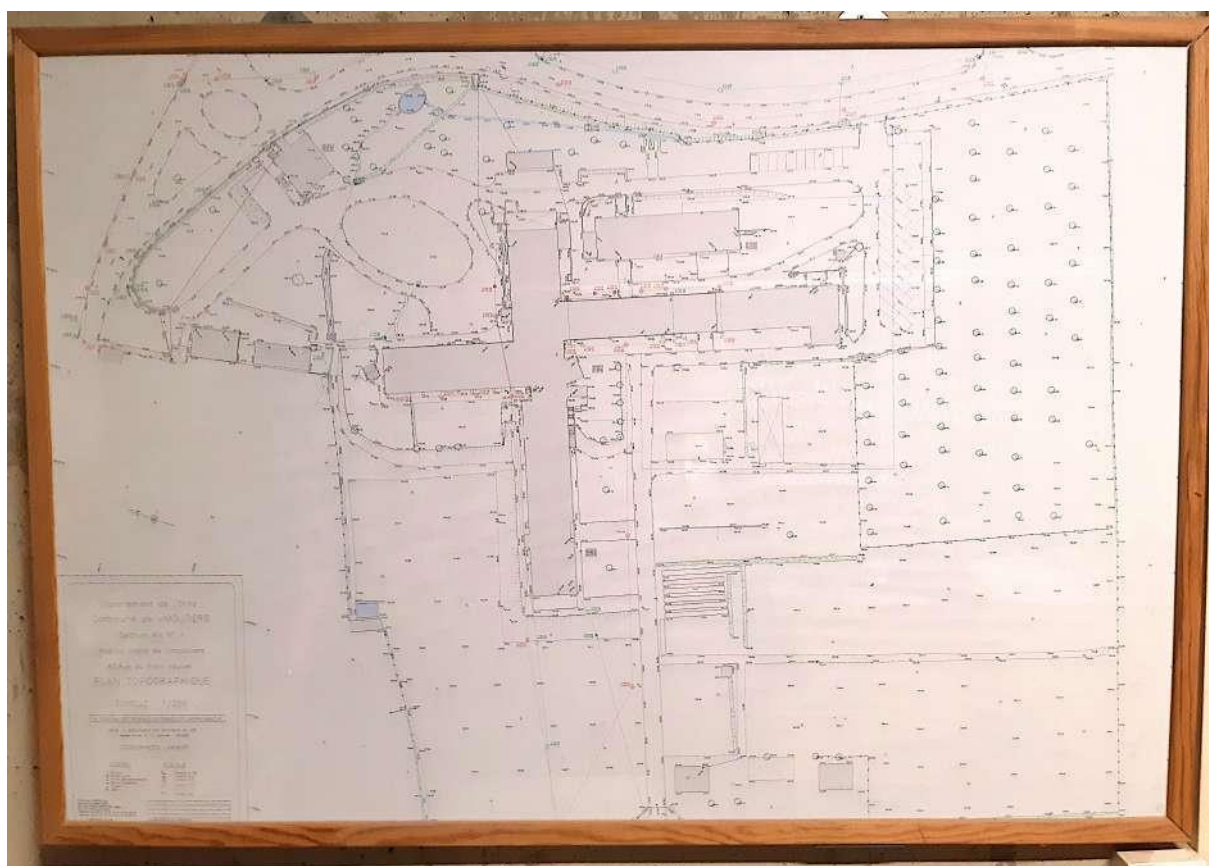
Les espaces verts sont bien entretenus, les voiries présentent des désordres ponctuels, mais récurrents.

Une attention particulière doit être apportée à l'accessibilité des espaces.



Réseaux du site

Le plan disponible des réseaux n'est plus à jour. Il ne tient pas compte des extensions et des modifications du bâti réalisés sur site. Il convient de réaliser un diagnostic de reconnaissance des réseaux.



3.2.7 Appareils élévateurs

D'après le rapport de vérification datant de 2018, 3 ascenseurs sur 5 présentaient de dysfonctionnements ou de défauts. Le Maître d'Ouvrage transmettra au Maître d'Œuvre le dernier rapport de vérification.

Il a été également signalé lors de la visite que l'ascenseur du hall est en panne depuis un an.



Désignation	Fabricant	Repères	N° Identification	N° ordre
Ascenseur	SORETEX	- 24 LITS	26 356 / ICA59	1
Ascenseur	SORETEX	- CUISINE	45 276 / ICA61	2
Ascenseur	THYSSEN	- 36 LITS	092445 / ICA58	3
Ascenseur	SORETEX	- 52 LITS	384 47 / ICA60	4
Ascenseur	SORETEX	- MAGASIN	34 209 / ICA62	5

3.2.8 Courants forts

Principes généraux et observations :

- Une double alimentation haute tension (tarif vert) : Galcher Barron et Rue Hamelin. Le local électrique est indiqué sur le schéma.
- Le transformateur à huile de puissance de 630 kVA, mis en service en 2009, en fonction, mais absence d'information quant à la qualité de l'huile.
- Le TGBT est composé de plusieurs unités mises en service au fur et à mesure des extensions. Le matériel est hétérogène, en partie vieillissant (probablement, à l'origine du bâtiment et suivant les rénovations). [NB : la durée de vie de référence est estimée à 40 ans]. Plusieurs non-conformités ont été formulées dans le rapport de vérification périodique. Les organes électriques ne sont pas sécurisés.
- Le régime de neutre IT avec un défaut d'isolement présent en quasi-permanence : source non identifiée, vérification en cours pour la cuisine et des têtes de lits ; suivi de défauts d'isolement sur le TGBT avec un report d'information dans l'atelier de maintenance.





- Le secours par un groupe électrogène à fuel de 400 kVA, mis en service en 1999 (+ intervention en 2018). [NB : La durée de vie de référence est estimée entre 20 et 30 ans] Une faible réserve de capacité GE par rapport aux puissances consommées a été signalée lors de la visite



- Un seul local pour la cellule HT, le transformateur et le TGBT :
 - Local, a priori, CF et ventilé
 - En cas d'incendie sur un élément, défaillance de l'ensemble des installations
 - Stockages tiers et un poste de travail



- La mise en service de la distribution électrique, tableaux compris, semble correspondre aux travaux de constructions / réhabilitations lourdes. Les réseaux et équipements sont en partie vieillissants. [NB : la durée de vie de référence est estimée à 20-40 ans, suivant composant].
- Plusieurs non-conformités ont été formulées dans le rapport de vérification périodique, des non-conformités électriques ont été également constatées lors de la visite.



- Chauffage électrique dans certaines zones :
 - Bâtiment Margaret Mitchell
 - RDJ de l'aile Ouest
- Absence d'information concernant la dernière campagne de relamping.

3.2.9 Courants faibles

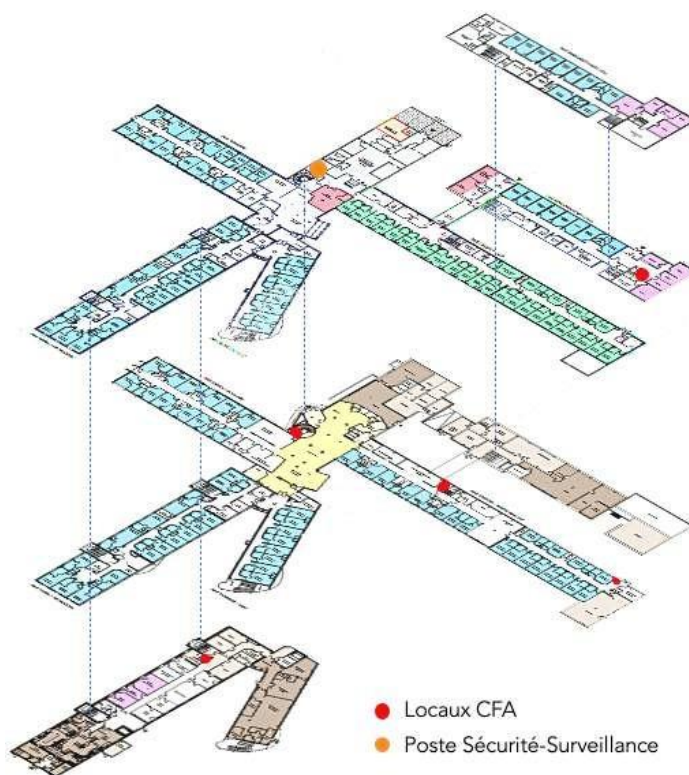
Le site dispose d'un réseau informatique architecturé entre plusieurs locaux CFA (indiqués en rouge sur le schéma ci-contre).

- Certains équipements sont hébergés dans les locaux qui n'y sont pas dédiés (LT1 dans un local linge sale).
- Les câblages de certains équipements pourraient être mieux organisés.



Le poste Sécurité-Surveillance, indiqué en orange sur le schéma ci-dessus) reçoit :

- Les appels malades
- Vidéo-surveillance (espaces publics, circulations)
- Systèmes de Sécurité Incendie (en dates de 1995 et 2003)
- Dispositifs de déclenchement du désenfumage

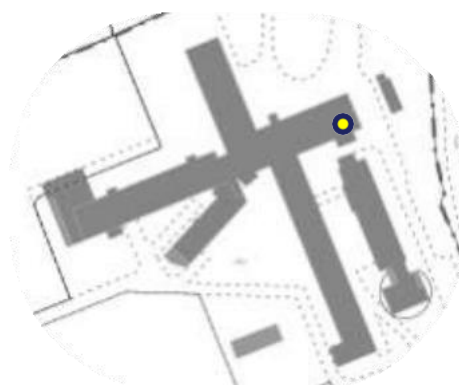




3.2.10 Chauffage

La production du chaud est assurée par 3 chaudières hébergées dans le local indiqué sur le schéma ci-contre :

- (1) Chaudière à gaz GUILLOT CONDENSAGAZ de 232 kW (chaudière principale), la mise en service en 1990.
- (2) Chaudière à gaz DE DIETRICH CFE 413 de 419 kW, l'année de mise en service non identifiée, le bruleur datant de 1991 : démarrage si la puissance de la chaudière 1 est insuffisante.
- (3) Chaudière à fioul GUILLOT TOTALTUBE de 280 kW, l'année de mise en service non identifiée, la chaudière semble plus ancienne que les deux autres.



[NB : la durée de vie théorique est estimée à 25-30 ans pour les chaudières selon le type, et à 20 pour les bruleurs.]



Le bâtiment dispose de deux alimentations de gaz (aile Nord-Est) :

- Local chaufferie : la coupure gaz se trouve sur la façade à l'entrée dans le local.
- Ancienne cuisine : une alimentation en fonction, coupée au niveau du barrage gaz (point d'attention : l'équipement à risque est difficilement identifiable dans les espaces verts).

L'équipe technique signale que le fonctionnement des organes de coupure est impacté par des variations d'énergie électrique (orage).

Le bâtiment dispose d'une cuve à fuel de 10 m³ afin d'alimenter la chaudière fuel de secours (consommation selon besoin) et le groupe électrogène (démarrage GE 20-30 min 1 fois par mois [auparavant, consommation quotidienne]).

Le local Chaufferie est, a priori, CF. La ventilation se fait au moyen d'une cheminée sortante en toiture.

Le même ensemble spatial héberge l'adoucissement de l'eau et la production de l'eau chaude sanitaire.

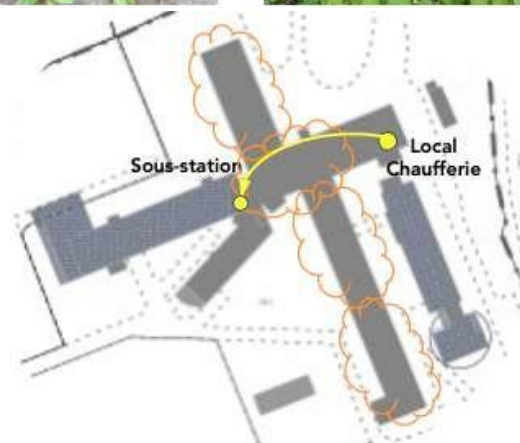
Point d'attention : le stockage des produits de traitement d'eau se situe à proximité des chaudières (émission en cas d'incendie).

La distribution depuis le local Chaufferie se fait via 6 départs :

- 2 Départs Nord : Aile Dentu + « Véranda » et office
- 2 Départs Sud : Aile Crestey Nord + Aile Crestey Sud
- Départ Sous-station
- Départ ECS

La sous-station dessert les ailes ouest et sud-ouest via 4 départs :

- Circuit nord (Marie Harel ; Mazure)
- Circuit sud
- Circuit nord/ouest (Dumeige ; Giet ; Lingerie)
- Circuit sud/est (Lingerie)



Départs local Chaufferie :



Départs sous-station

Le chauffage se fait :

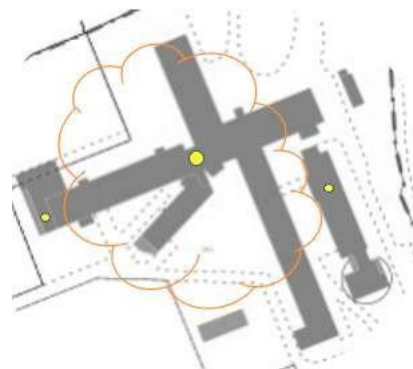
- Par la distribution hydraulique terminale avec des radiateurs terminaux hétérogènes suivant le secteur.
- Hors zones indiquées, où le chauffage est électrique (RDJ bât. Harel/Masure, bât. Margaret MITCHELL).

La régulation du chauffage est limitée.

3.2.11 Ventilation - Climatisation

Principes généraux et observations :

- La toiture-terrasse située entre l'aile Dentu et l'aile Harel / Masure héberge la centrale de traitement d'air (CTA) Hydronic CCM 65 (puissance à vérifier) mise en service en 2005 [NB : la durée de vie théorique est estimée à 20-25 ans].
 - Il a été signalé lors de la visite que la puissance de la centrale ne suffit pas pour assurer le traitement d'air dans l'unité de vie protégée
- La toiture-terrasse du bâtiment Margaret MITCHELL reçoit un ventilateur d'extraction en caisson (*a priori*, extraction des pièces humides), la ventilation étant naturelle.
- La toiture-terrasse de la (nouvelle) cuisine héberge des équipements d'extractions spécifiques (en plus des groupes frigorifiques des chambres froides).
- Les espaces centraux de vie (véranda, salle à manger) sont climatisés à détente directe avec les terminaux cassettes plafonniers (une par niveau) et une unité extérieure.
- L'établissement dispose d'un stock des climatiseurs mobiles qui peuvent être positionnés dans les espaces le nécessitant en période estivale



3.2.12 Plomberie

Alimentation en eau :

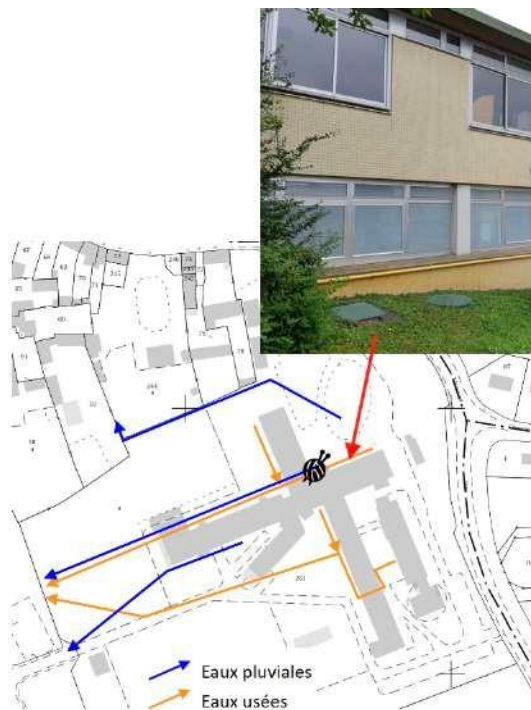
- L'arrivée de l'eau froide sur site, ainsi que le compteur, se situent au Sud-Est d'où les bâtiments sont distribués.

- Il a été signalé un problème général de pression lié au manque de pression au niveau de l'arrivée de ville (confirmé par installation d'un manomètre). Une raison possible signalée par les services techniques concerne le changement du compteur par le concessionnaire avec la diminution du diamètre. Si la correction du diamètre n'est pas possible, un surpresseur peut être envisagé (une bâche non-souhaitée).
- Le site bénéficie de 3 poteaux incendie (2 publics et 1 privé).
- Un ancien réseau d'arrosage a été constaté, a priori, hors service et indépendant du reste des réseaux (puisage dans la rivière), non déposé.

Évacuation des eaux :

Eaux usées :

- Écoulement gravitaire en direction de l'ouest (1 exutoire).
- La (nouvelle) cuisine est équipée d'un séparateur à graisse.
- Le bac à graisse de l'ancienne cuisine n'est pas déposé depuis son arrêt en 2011, aucune vérification depuis.
 - L'équipe technique signale un problème récurrent du bouchage du réseau en aval de l'ancien bac à graisse, il est possible que les cuves soient pleines. L'équipement hors service est à déposer.



Eaux pluviales :

- Écoulement gravitaire en direction de l'ouest (3 exutoires).
- Aucun ouvrage de régulation de type bassin d'orage sur site.

Eau chaude sanitaire

Le principe de séparation par type et par usage de l'eau n'est pas respecté : le disconnecteur est installé sur le réseau de chauffage, mais pas pour l'ensemble des branches par type d'usage (eau potable, eau incendie, eau chaude sanitaire, eau adoucie...).

L'adoucissement et la production de l'eau chaude sanitaire (ECS) se font dans l'espace chaufferie (locaux adjacents). L'eau adoucie est produite pour alimenter le réseau ECS et la nouvelle cuisine.

La production de l'ECS se fait au moyen de l'échangeur à plaques sur l'eau de chauffage (mise en service en 2006). L'installation est composée de deux unités pour assurer la redondance, le déclenchement des systèmes étant manuel. Chaque échangeur dispose de deux pompes non-isolables, des pannes récurrentes sur les pompes ont été signalées.

[NB : la durée de vie théorique est estimée à 20 ans pour les échangeurs, 15-20 ans pour les pompes.]

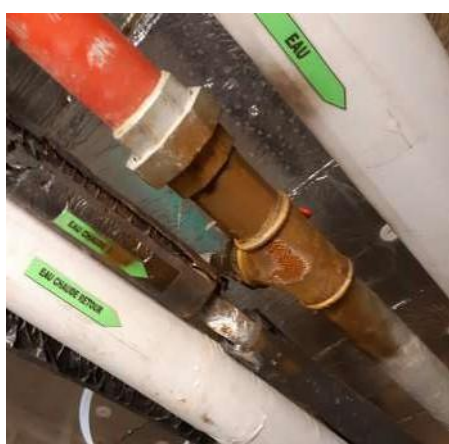
L'équipe technique signale que le fonctionnement de la production d'ECS est impacté pas des variations d'énergie électrique (orage).

La lutte contre la légionnelle est assurée par la régulation des températures au niveau de la production ECS : 62 °C pour le départ, 54 °C au retour.

Dans les cas singuliers de légionnelle (salle d'eau non-utilisée), le réseau d'ECS est désinfecté par injection de chlore. Le réseau n'est pas équipé d'un dispositif d'injection, ni de by-pass. Pour accéder au réseau, une partie du calorifugeage est déposée.

Le réseau (primaire) apparent est dégradé, probablement aussi d'origine. [NB : la durée de vie théorique est estimée à 30 ans pour les réseaux de distribution hydraulique].

La distribution d'ECS est bouclée (1 boucle horizontale et des colonnes verticales bouclées). Les terminaux sont les mitigeurs. Aucune information concernant la qualité de l'eau n'a été transmise mais des essais sont régulièrement réalisés.



Production de l'eau chaude sanitaire



Adoucissement

3.2.13 Fluides médicaux

Le site dispose des réseaux d'oxygène et de vide. Les installations sont situées à proximité du bâtiment M. Mitchell et la passerelle vers l'aile Sud.

La dalle d'oxygène médical constituée de cadres à bouteilles de capacité totale d'ordre 400 m³ est gérée par un prestataire extérieur (contrôle, maintenance, remplissage compris). L'installation est équipée d'un détendeur avec des dispositifs de surveillance associés.

La production de vide médical comprend deux pompes à vide et une cuve à dépression (-700 mbar), avec un système de filtration sur le retour (deux branches by-passées).



La distribution secondaire est équipée des unités de détente (simple détente pour l'oxygène), ainsi que des dispositifs permettant une coupure de gaz par chambre.



3.2.14 Sujets réglementaires

3.2.14.1 Sécurité incendie

L'établissement est classé en type U de la 3^{ème} catégorie.

Le PV de la Commission de sécurité en date du 29 juillet 2021 a émis une décision favorable à la poursuite de l'activité. Les principaux éléments :

- Effectif de 332 personnes décomposé en 272 du public (visiteurs compris) et 60 membres du personnel
- 8 escaliers dont 3 ext. totalisant 16 UP + 10 sorties totalisant 20 UP
- SSI de catégorie A avec une alarme de type 1 avec détection dans tous les locaux
- Désenfumage naturel des escaliers
- Désenfumage mécanique de la plupart des circulations
 - Sauf les circulations R+1 des ailes Nord et Sud qui sont désenfumées naturellement au moyen de lanterneaux (aucune mention dans le PV de la Commission de sécurité)
 - Certaines circulations ne sont pas recoupées (R+1 aile nord et RDC Margaret MITCHELL).

3.2.14.2 Accessibilité

Le diagnostic d'accessibilité réalisé par Socotec en date du 30/04/2015 :

- Conclue que l'établissement est globalement accessible aux personnes en situation de handicap ;
- Fait constat de 21 écarts vis-à-vis de la réglementation donnant lieu à des préconisations de travaux d'un montant estimatif de 98 000€ HT. Une grande partie de ce montant correspond aux cheminements extérieurs, et notamment une reprise des cheminements gravillonnés. L'accès au bâtiment et aux différents espaces du bâtiment présente néanmoins un certain nombre de non- conformités à traiter dans le cadre des futurs travaux.

3.2.14.3 Performance énergétique

Aucun Diagnostic Performance Énergétique n'était disponible au moment de l'établissement de l'état des lieux. Le diagnostic réalisé ultérieurement sera communiqué au Maître d'Œuvre.

Le bâtiment est globalement énergivore.

La performance des différentes zones du bâti est hétérogène selon l'historique de travaux de mise en œuvre. Les systèmes techniques sont peu performants.

3.2.14.4 Amiante

Le pré-rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant réalisation de travaux est réalisé par Bureau Veritas en date du 04/09/2019. Des matériaux et produits contenant de l'amiante ont été repérés.

Matériaux et produits listés en annexe A de la norme NF X 46-020 concernés par les travaux prévus				
N°MPCA	Localisation	Ouvrage	Matériau ou produit	Description
3	Bâtiment Margareth Michelle / R-1 / WC atelier	Plafond	Enduit	plâtre, blanc(he)
3	Bâtiment Margareth Michelle / R-1 / WC atelier	Plafond	Enduit	plâtre, blanc(he)
3	Bâtiment Margareth Michelle / R-1 / Atelier	Plafond	Enduit	plâtre, blanc(he)
3	Bâtiment Margareth Michelle / R-1 / Atelier	Plafond	Enduit	plâtre, blanc(he)
4	Bâtiment Margareth Michelle / R-1 / Lieu de culte	Revêtement du mur	Colle de plinthe	mortier
5	Bâtiment Margareth Michelle / R-1 / Dégagement escalier	Revêtement du mur	Colle de plinthe	mortier
2	Bâtiment SSR / Service Dentu	Conduit	Conduit	fibre-ciment
2	Bâtiment SSR / Local à côté de la chaufferie	Conduit	Conduit	fibre-ciment
2	Bâtiment SSR / Local à côté de la chaufferie	Conduit	Conduit	fibre-ciment
2	Bâtiment SSR / Dentu / Sous sol / Cave	Conduit	Conduit	fibre-ciment
2	Bâtiment SSR / Dentu / Sous sol / Cave	Conduit	Conduit	fibre-ciment
1	Bâtiment SSR / Chaufferie	Conduit	Calorifugeage	blanc(he)

Une partie des locaux n'a pas été accessible pour le diagnostic.

Point d'attention : la mission de repérage est réalisée suivant le périmètre de travaux annoncé ; en cas d'évolution de ce dernier, des investigations supplémentaires seront nécessaires.

3.2.14.5 Plomb

Le diagnostic plomb avant travaux est réalisé par Bureau Veritas en date du 28/08/2019 précisant les concentrations de présence du plomb sur les différents éléments d'aménagements. Une partie des locaux n'a pas été accessible pour le diagnostic.

4. PRESCRIPTIONES FONCTIONNELLES

4.1 Le programme capacitaire

Pour rappel, le site accueillera 140 lits EHPAD + 30 lits SMR répartis de la manière suivante :

- Unités classiques : 110 lits dont 102 lits en ch. Individuelles (dont 6 lits PHV répartis),
- UVP : 2 x 15 lits (une unité maladies Alzheimer et apparentées et une unité miroir de troubles cognitifs plus légers) en 100% ch. Individuelles,
- SMR : 30 lits en 100% ch. Individuelles,

et un PASA de 12 à 14 places.

4.2 Principes généraux de fonctionnement

Accès

Le site présente la possibilité de spécifier les accès du site par type d'usage, dont :

- 1 accès principal : résidents/patients, visiteurs, publics extérieurs dont patients et praticiens des consultations externes ;
- 1 accès dédié au personnel et aux flux logistiques et techniques.

Grandes orientations du futur fonctionnement :

- Un établissement plus ouvert à la ville en constituant un nouveau lieu d'accueil dynamique, identifié et commun à l'ensemble de l'établissement,
- Des unités d'hébergement plus confortables, 100% accessibles privilégiant le confort individuel avec des espaces collectifs au centre des unités,
- Un plateau technique de soins central et commun à l'EHPAD et au SMR et quelques lieux d'activités et de soins mutualisés.
- Enfin, des espaces extérieurs restructurés pour les rendre plus accessibles aux résidents et aux patients.

Grands principes d'organisation fonctionnelle et spatiale :

- Un lieu d'accueil : le Hall-Forum
 - Le hall : Lieu vitrine de l'établissement, il est soigné, animé, informatif et convivial. Il distribue et les deux services EHPAD et SMR, ainsi que les consultations externes, et guide vers les admissions en lien avec le pôle administratif.
 - La place du village de l'EHPAD : Espace fédérateur, modulaire qui peut s'ouvrir à un public extérieur par le biais de services type conciergerie, Tiers lieu, coiffeur etc.

- les espaces d'activité regroupant les espaces de vie, de mobilisation et d'évènements à l'échelle des unités d'hébergement.
- Un plateau technique de soins identifié et central
- Un pôle administratif en lien direct avec l'accueil de l'établissement ;
- Des services de soins de jour
 - Pôle de consultations externes
 - SSIAD
 - PASA pouvant fonctionner en autonomie
- Des secteurs d'hébergement :
 - EHPAD :
 - 1 UVP de 15 lits, accolée à une autre unité de 15 lits
 - 2 secteurs d'hébergement classique (2 x 55 lits pour un total de 110 lits)
 - 1 SMR de 30 lits
- Un pôle logistique identifié et à l'écart des lieux d'hébergement comprenant :
 - Les services de cuisine de production, de blanchisserie, de pharmacie
 - Lieux de stockage : archives, magasins et stockage du mobilier ;
 - Services techniques : atelier, stocks et locaux support.

Différents circuits

L'organisation de l'établissement permettra les circuits suivants :

Les résidents EHPAD sont admis au niveau du hall d'accueil et hébergés dans une unité classique ou une UVP :

- Les UVP disposeront des espaces leur dédiés dont le jardin thérapeutique sécurisé ;
- Les résidents des unités classiques bénéficieront d'un accès à la totalité des espace EHPAD avec des espace de vie et d'activité de proximité, ainsi qu'au jardin commun et le cœur d'activités ;
- L'ensemble des résidents aura l'accès au plateau technique mutualisé ;
- Les résidents admis au PASA bénéficieront également des espaces dédiés au PASA dont le jardin thérapeutique sécurisé.

Les patients du SMR sont également admis au niveau du hall d'accueil et hébergés dans l'entité dédiée :

- En plus de l'espace dédié, les patients du SMR bénéficient de l'accès :
 - au plateau technique mutualisé ;
 - au cœur d'activités voire à la place de village dans l'optique de favoriser la mobilité des patients en SMR et les échanges entre les résidents et patients ;
 - au jardin commun.

Le service SMR reçoit également le circuit d'ambulances, ainsi l'accès au SMR depuis le hall d'accueil ne doit pas emprunter les espaces propres à l'EHPAD.

Les résidents et les patients reçoivent des visiteurs. Généralement il s'agit des familles, mais il peut y avoir les cas d'accueil des tiers pour les besoins spécifiques (des médecins, par exemple). La circulation des visiteurs au sein de l'établissement doit être suivie et contrôlée, tout en générant une image conviviale de l'établissement.

L'établissement accueillera également un flux des personnes extérieures à l'EHPAD et le SMR, notamment au sein des consultations externes. L'établissement réfléchit quant à l'ouverture de certains espaces sur l'extérieur : salon de coiffure, création du tiers-lieu dans un deuxième temps. La circulation des personnes extérieures doit pouvoir se faire dans les conditions de sécurité pour les résidents, les patients et le personnel, tout en générant une image conviviale de l'établissement.

Enfin, plusieurs circuits de personnel sont à concevoir pour :

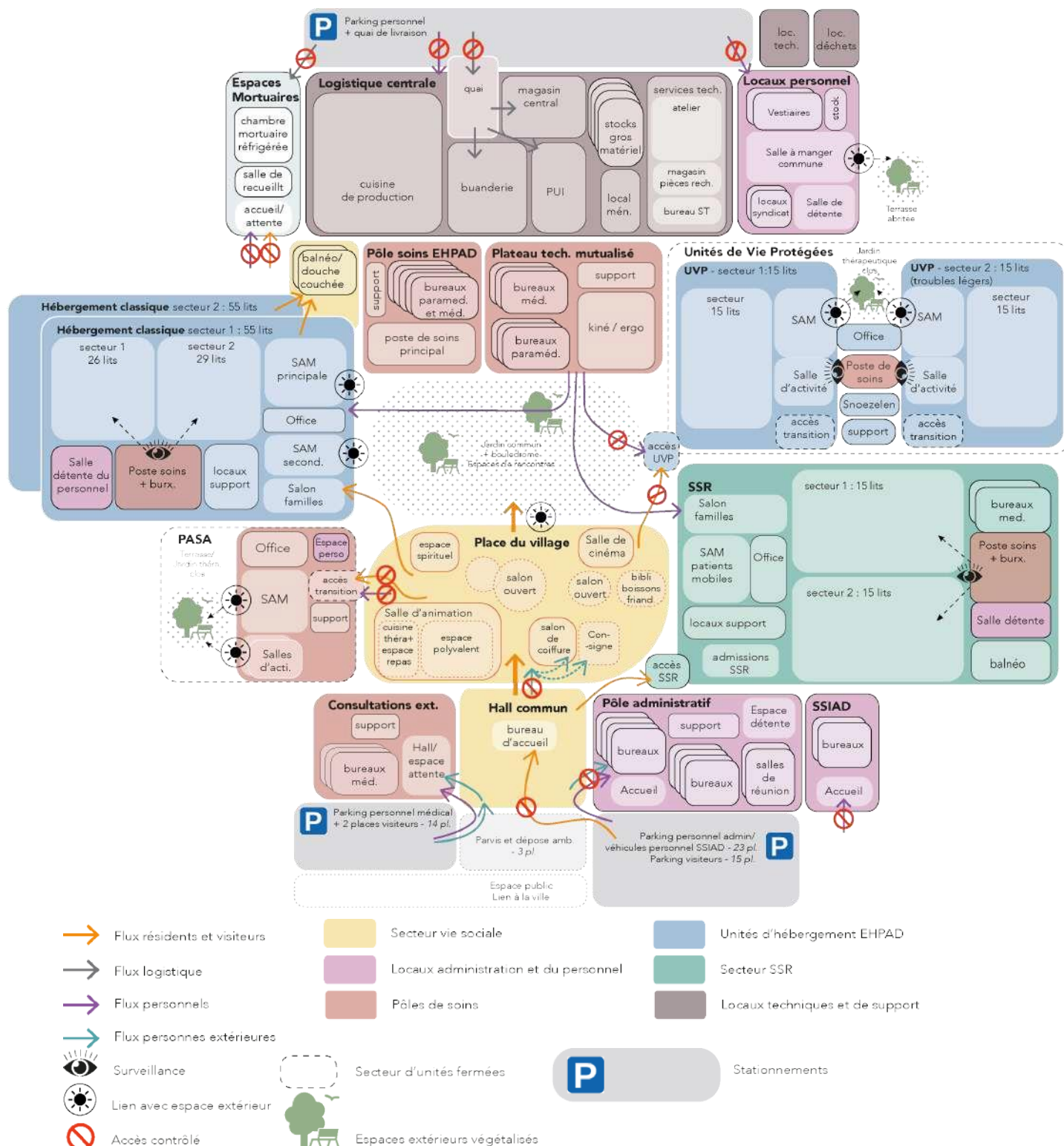
- personnel administratif ;
- personnel SSIAD ;
- personnel médical et paramédical de l'EHPAD et SMR ;
- praticiens accueillis pour dispenser les consultations externes ;
- personnel logé dans les studios ;
- l'ensemble des flux logistiques et techniques.

Les locaux qui composent l'établissement sont répartis en plusieurs espaces fonctionnels. Chaque espace regroupe par secteur un ensemble de locaux dont les caractéristiques ou l'utilisation justifient une localisation spécifique. Ces espaces comprennent :

- A - les locaux d'accueil et d'activités : Hall d'accueil, place du village et activités
- B - les locaux de l'administration : Administration et SSIAD
- C - les locaux de santé : Pôles de soins
- D - les locaux du service Unités de vie protégées
- E - les locaux Hébergement classique
- F - les locaux du SMR
- G - les espaces mortuaires
- H - les locaux du personnel
- I - les locaux logistiques et de maintenance
- J - les provisions et locaux techniques
- K - les espaces extérieurs

4.3 Schéma général de fonctionnement

Le schéma de fonctionnement ci-dessus présente une vision générale du futur établissement et montre l'articulation des espaces les uns avec les autres.



Il est rappelé que certains secteurs ne font pas l'objet de la présente opération étant soit conservés sans évolution, soit prévus pour des travaux en interne.

4.4 Synthèse des surfaces programmées

Le tableau de synthèse des surfaces ci-dessus présente la répartition des espaces programmés en surface utile et surface dans œuvre par ensembles et sous-ensembles. L'intégralité du tableau détaillé des surfaces programmées est fournie en annexe.

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	41%	
						ST	Total
TOTAL (hors esp. ext.)			7 130	7 130	7 286	10 038	10 242
Hall, place du village et activités					280		345
Parvis							
Halls et accès principaux				48		53	
Place du village				119		155	
Cœur d'activités				113		138	
Administration et SSIAD					371		476
Accès et espaces tertiaires				261		333	
SSIAD				55		72	
Studios indépendants				55		72	
Pôles de soins					492		637
Plateau technique / soins mutualisés				135		176	
Pôle soins EHPAD				131		170	
Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) - 12 à 14 places				144		187	
Consultations externes				82		104	
Unités de Vie Protégées - 2*15 lits					870		1 131
Activités partagées				104		135	
UVP 1 (15 lits)				383		498	
UVP 2 (15 lits) - troubles cognitifs plus légers				383		498	
Hébergement classique -110 lits					2 920		3 796
PHV et adaptés							
Activités partagées				105		137	
Secteur 1 (55 lits)				1 302		1 693	
Secteur 2 (55 lits)				1 357		1 764	
SMR - 30 lits					915		1 190
Accès et locaux communs au service				121		157	
Hébergement				638		829	
Soins et support				156		203	

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Espaces Mortuaires					59		71
<i>Espaces Mortuaires (existants)</i>				59		71	
Locaux du personnel					260		321
<i>Espaces de vie</i>				88		114	
<i>Vestiaires</i>				172		206	
Logistique					1 119		1 343
<i>Aire de livraison et locaux déchets</i>				43		52	
<i>Cuisine de production (existante)</i>				350		420	
<i>Lingerie (existante)</i>				190		228	
<i>PUI</i>				157		188	
<i>Services techniques</i>				379		455	
Provisions							932
Espaces ext. et stationnements							3 843

Il est rappelé que certains secteurs ne font pas l'objet de la présente opération étant soit conservés sans évolution, soit prévus pour des travaux en interne. Sont notamment conservés sans évolution :

- La cuisine de production existante ;
- La lingerie existante ;
- Les espaces mortuaires existants ;
- 48 chambres des ailes Harel/Masure/Dumeige/Giet (notées comme existantes dans le tableau de surfaces).

Les espaces de l'ensemble Locaux du personnel et les espaces d'Entretien (sous ensemble Services techniques de l'ensemble Logistique) ne sont pas détaillés dans le tableau des surfaces car leur aménagement est prévu pour être réalisé par l'établissement en interne.

De même, les espaces de l'Atelier de maintenance et des Stockages (sous ensemble Services techniques de l'ensemble Logistique) ne sont pas détaillés dans le tableau des surfaces car leur aménagement est prévu pour être réalisé par l'établissement en interne.

Il est également rappelé que pour les 29 chambres équipées de douches de l'aile Sud Crestey (notées comme existantes dans le tableau de surfaces), l'intervention se limitera aux revêtements intérieurs.

4.5 Principes de fonctionnement par ensemble fonctionnel

4.5.1 Hall, place du village et activités

Depuis le stationnement et la dépose des ambulances, l'accès principal de l'établissement s'établit par un sas d'entrée donnant sur un hall commun qui permet de centraliser et d'orienter les différents flux visiteurs et résidents.

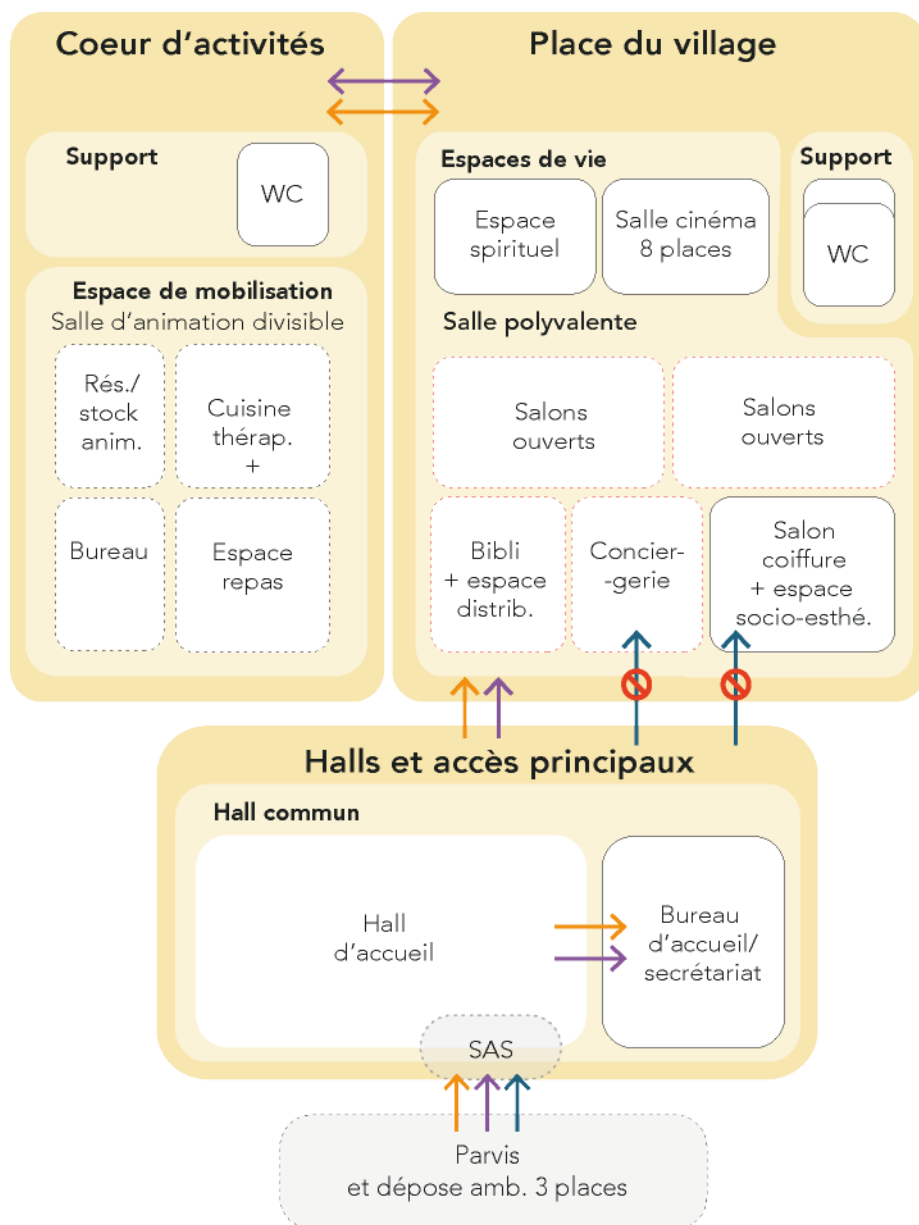
Tous les flux visiteurs s'effectuent par cette entrée unique via le hall d'entrée de manière à assurer une vigilance sur les entrées et sorties. Un interphone situé à l'entrée permet de contacter le bureau des entrées qui redirige le visiteur vers l'accueil du service demandé. Au-delà des heures d'ouverture de l'établissement, l'accès est sécurisé via un interphone extérieur.

Comme précisé auparavant, le hall d'accueil commun reflètera une image de l'établissement plurifonctionnel constituant une vitrine de l'établissement : soigné, animé, informatif et convivial.

La place du village est un espace fédérateur, un lieu de rencontres des résidents pouvant également accueillir des visiteurs voire à un public extérieur (salon coiffure, tiers lieux...). La place du village donne l'accès aux espaces extérieurs pouvant également constituer d'un accès secondaire contrôlé depuis l'extérieur destiné aux familles des résidents.

Le cœur d'activités regroupe les espaces de mobilisation et d'évènements partagés à l'échelle de l'ensemble des unités d'hébergement.

La place du Village et le cœur d'activités sont des lieux centraux, actifs et chaleureux.

Schéma de fonctionnementLégende :






-  Flux résidents et visiteurs
-  Flux personnels
-  Flux personnes extérieures
-  Secteur vie sociale
-  Accès contrôlé

Tableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Hall, place du village et activités					280		345
<i>Parvis</i>							
Parvis d'accueil		pm					
Dépose : 2 places ambulance + 1 place (médecin)		pm					
<i>Halls et accès principaux</i>	48					53	
Hall commun							
Sas	1	12	12				
Hall d'accueil	1	20	20				
Bureau d'accueil/secrétariat - 2 postes	1	16	16				
<i>Place du village</i>	119					155	
Espaces de vie							
Espace "du village" polyvalente	1	60	60				
Conciergerie / consigne							
Espaces de petits salons ouverts							
Bibliothèque ouverte + espace distributeurs boisson/friandise							
Salle de cinéma /musique fermée (8 places)	1	16	16				
Salon de coiffure (+ un espace socio-esthétique)	1	20	20				
Espace de spiritualité	1	15	15				
Fonctions support							
Sanitaires visiteurs	2	4	8				
<i>Cœur d'activités</i>	113					138	
Espaces de mobilisation							
Salle d'animation divisible	1	60	60				
Cuisine thérapeutique+espace repas	1	30	30				
Réserve/stock animation	1	15	15				
Fonctions support							
Sanitaires résidents	2	4	8				

Les espaces de stationnement et la dépose des ambulances se situent à proximité de l'entrée principale.

Le sas d'entrée est un sas thermique permettant l'entrée du public dans l'établissement. L'espace assure également un contrôle des entrées et des sorties. Il se ferme automatiquement à certaines heures du soir et le week-end. L'accès se fait alors au moyen d'un interphone extérieur ou par badge pour le personnel.

Les espaces du hall d'accueil permettront la régulation de l'ensemble des flux de l'établissement (hors logistique) : les admissions des résidents et des patients, les familles et autres visiteurs, les ambulances etc. Depuis le hall d'accueil, chacun des flux sera dirigé vers l'entité concernée. Cette notion de gestion des flux impose une réflexion détaillée sur le système d'information et de signalisation depuis le hall d'accueil commun. Le hall d'accueil disposera également d'un coin jeux pour les enfants.

Le hall donnera sur le bureau de secrétariat, facilement repérable depuis l'entrée dans le bâtiment et ayant un visuel direct sur l'entrée au bâtiment au moyen d'une baie vitrée équipée d'un rideau de l'intérieur. Le bureau de secrétariat constituera le bureau des admissions, il permettra également de guider les visiteurs, si nécessaire. Ce bureau dispose de deux postes de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi que deux bureaux, des fauteuils, des chaises et des rangements permettant de conserver les dossiers. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien.

La « place du village » constitue un lieu central de rencontre et de convivialité pour les résidents de l'EHPAD grâce aux différentes ambiances proposées par cet espace présentant un espace salon avec une bibliothèque à la disposition des résidents et des visiteurs avec des machines distributeurs, des espaces semi-ouverts

équipés des tables basses, des chaises et des fauteuils, les rangements avec des jeux de société. Des sanitaires se situeront à proximité de cet espace.

La « place du village » est un espace lumineux bénéficiant non seulement de la vue, mais aussi de l'ouverture sur les espaces extérieurs. La « place du village » se prolonge sur une terrasse extérieure couverte donnant un accès au jardin commun.

L'espace doit être chaleureux et convivial de par l'agencement et les matériaux proposés par le Maître d'Œuvre. S'agissant d'un lieu à une forte fréquentation, le Maître d'Œuvre cherchera un meilleur compromis pour proposer l'espace agréable permettant à la fois une bonne tenue dans le temps et l'entretien facilité.

L'ensemble des espaces de la « place du village » permettra une circulation aisée des personnes en fauteuil roulant.

La salle de cinéma et de musique constitue un espace fermé avec un traitement acoustique permettant d'accueillir 8 personnes pour les séances de cinéma ou de musique. La salle sera équipée des sièges déplaçables (certains résidents pouvant être en fauteuil roulant) et permettra une projection. Le local peut être aveugle, une bonne ventilation doit être assurée.

Les résidents disposeront d'un salon de coiffure/esthétique avec le matériel adapté. Il constitue un espace de beauté et de détente. Il s'adaptera à toutes les pratiques de soins esthétiques. Le local sera positionné de manière à permettre à l'établissement dans l'avenir une ouverture de cet espace pour les publics extérieurs.

Un espace de spiritualité multiculturel permettra d'accueillir tous les cultes avec des signes amovibles. Elle sera équipée de sièges déplaçables (pas de bancs) et des espaces pour les personnes officiant. La salle est traitée comme un lieu chaleureux, calme et avec un traitement acoustique. L'éclairage artificiel, indirect et d'intensité variable, participe à l'ambiance chaleureuse.

Le sanitaire destiné aux résidents et visiteurs seront localisés de façon à être facilement repérables de tout point de la place du village afin de simplifier l'orientation résidents. Ils seront accessibles pour les personnes en situation de handicap.

Il est à noter que des patients du SMR peuvent également bénéficier des espaces de la place de village dans l'optique de favoriser leur mobilité, la réadaptation sociale et les échanges avec les résidents. Les patients du SMR bénéficieront d'un accès au jardin commun avec sa terrasse extérieure couverte.

Le cœur d'activité regroupe les espaces d'activités thérapeutiques destinés à la fois aux résidents de l'EHPAD et aux patients du SMR. Le sous-secteur sera à proximité du hall d'accueil et bénéficiera d'une position centrale en lien aisé avec les différents secteurs d'hébergement.

Le secteur aura une grande salle d'animation divisible en deux avec une cloison amovible. L'espace bénéficiera des couleurs vives et sera chaleureux de par les matériaux proposés par le Maître d'Œuvre. Deux grands miroirs seront prévus (un pour chaque partie de l'espace divisé).

Deux espaces bureau seront aménagés de manière à permettre la surveillance par le personnel de chaque partie de l'espace divisé. Chaque espace bureau proposera un poste de travail du personnel, avec une table, une chaise et un casier fermable.

La cuisine thérapeutique ouverte sur la salle à manger permettra de faire des ateliers de cuisine avec les résidents et les patients. La cuisine thérapeutique est composée d'une kitchenette avec un îlot central, un plan de travail, ustensiles et petit électroménager. L'espace de la salle à manger dispose des tables, de chaises et des claustras mobiles afin de compartimenter l'espace et de s'adapter aux diverses activités.

L'aménagement de la pièce et le choix du mobilier permettra de réaliser les activités aussi bien pour les personnes en fauteuil roulant, leur circulation doit être aisée. La salle devra être très colorée et offrir une vue sur l'extérieur.

La réserve/ stock animation permettra de stocker le matériel pour les animations à proximité des salles d'animation. Il s'agit de la réserve principale (à ne pas confondre avec des réserves relais des différents unités), le local pourra donc accueillir certains matériels volumineux et/ou fortement partagés à l'échelle de l'établissement.

Les sanitaires destinés aux résidents et patients seront localisés de façon à être facilement repérables de tout point du cœur d'activité afin de simplifier l'orientation résidents et patients. Ils seront accessibles pour les personnes en situation de handicap.

4.5.2 Administration et SSIAD

Les principes généraux sont les suivants :

- Le pôle administratif de l'établissement aura un lien direct avec le Hall d'accueil et se trouvera donc à proximité de l'accès principal. Le personnel administratif partagera néanmoins certains locaux du personnel.
- Les locaux du Services de Soins Infirmiers A Domicile (SSIAD) doivent être rapprochés du pôle administratif et se trouver à proximité du stationnement associé des véhicules de services.
- Les logements de fonction (deux studios dédiés aux médecins ou internes, stagiaires) seront également rapprochés sans un lien particulier de proximité à assurer.

Schéma de fonctionnement

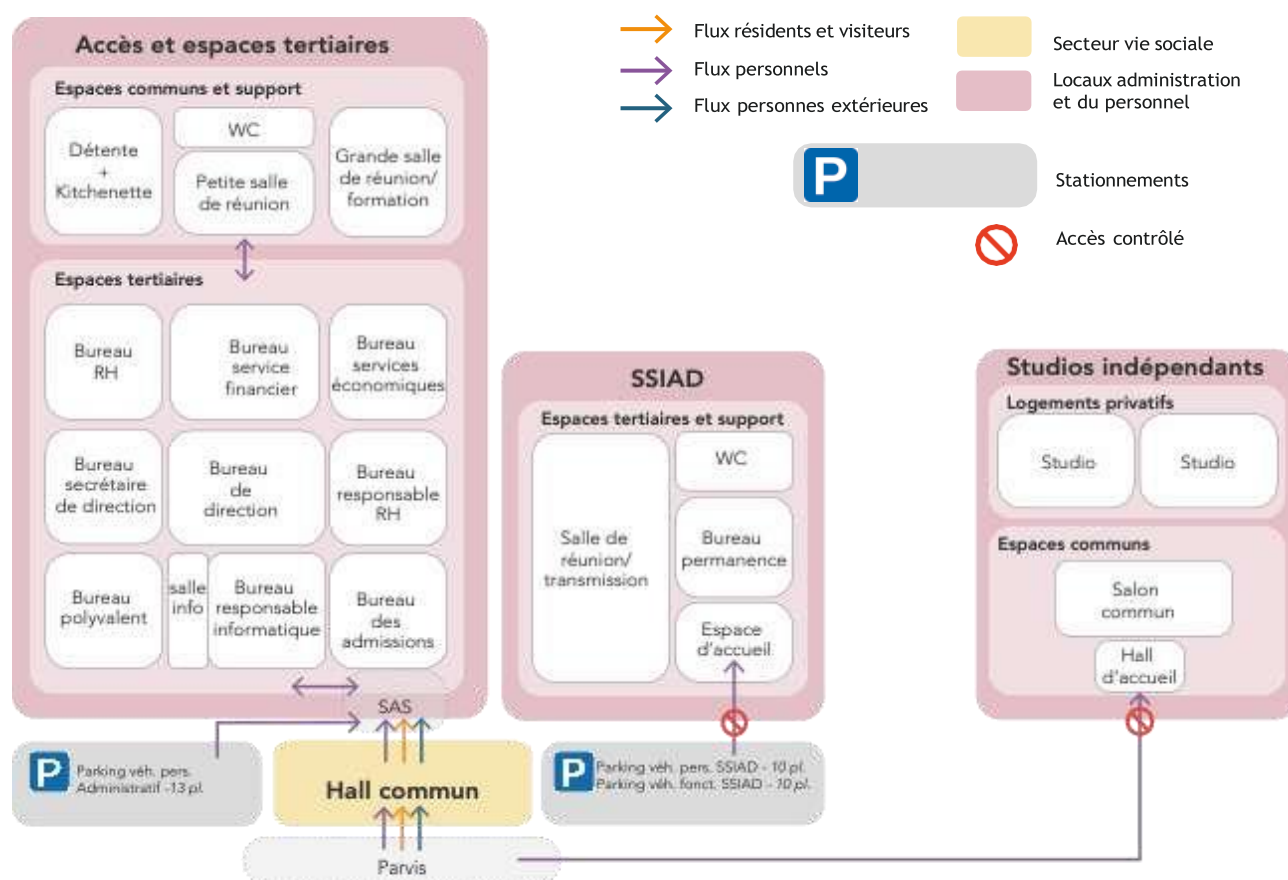


Tableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Administration et SSIAD	371					476	
<i>Accès et espaces tertiaires</i>	261					333	
Stationnements 13 places (véhicules du personnel admin.)	pm						
Accès à l'administration							
Sas	1	12	12				
Espaces tertiaires							
Bureau de direction	1	18	18				
Bureau service financier	1	12	12				
Bureau services économiques - 2 postes	1	16	16				
Bureau RH - + armoires	1	14	14				
Bureau responsable RH	1	12	12				
Bureau secrétaire de direction	1	12	12				
Bureau responsable informatique	1	12	12				
Salle informatique 1 (local serveurs principaux)	1	10	10				
Salle informatique (local serveurs "miroir")	1	10	10				
Bureau polyvalent - 3 postes	1	18	18				
Bureau polyvalent - 1 poste (direction commun)	1	12	12				
Bureau des admissions - 2 postes	pm						
Espaces communs							
Salle de détente + kitchenette	1	15	15				
Grande salle de réunion/formation	1	40	40				
Petite salle de réunion/formation	1	30	30				
Local reproduction et réserve des fournitures administratives	1	10	10				
Fonctions support							
Sanitaires personnel	2	4	8				
SSIAD	55					72	
Stationnements 10 places (véhicules du personnel SSIAD)	pm						
Stationnements 10 places (véhicules de fonction SSIAD)	pm						
Espaces tertiaires							
Espace d'accueil secrétariat - 1 poste	1	12	12				
Bureau permanence (infirmière coordinatrice)	1	14	14				
Salle de réunion/transmission	1	25	25				
Fonctions support							
Sanitaires personnel	1	4	4				
Studios indépendants	55					72	
Espaces communs							
Hall d'accueil	pm						
Logement privé							
Studio 1	1	25	25				
Studio 2	1	30	30				

Pôle administratif

Pour rappel, le pôle administratif aura un lien aisé depuis le Hall d'accueil notamment pour permettre de recevoir d'éventuels intervenant extérieurs.

Le bureau de direction sera organisé en deux zones :

- un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil et des rangements ;
- une table ovale avec des chaises permettant de faire des réunions en petit comité.

Le bureau secrétaire de direction propose un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil, des chaises et des rangements. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien.

Le bureau du service financier propose un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil, des chaises et des rangements. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien.

Le bureau des services économiques propose 2 postes de travail informatiques avec du matériel de bureautique ainsi que deux bureaux, deux fauteuils, des chaises et des rangements. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien.

Le bureau responsable RH propose un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil, des chaises et des rangements. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien.

Le bureau RH propose 2 postes de travail informatiques avec du matériel de bureautique ainsi que deux bureaux, deux fauteuils, des chaises et de plusieurs rangements permettant de conserver les dossiers. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien.

Le bureau responsable informatique sera organisé en deux zones :

- un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil et des rangements ;
- un espace atelier de réparation des postes avec une paillasse sèche, une chaise et de plusieurs rangements.

Le local sera adjacent à une des deux salles informatiques. qui constitueront deux locaux

Les salles informatiques constitueront les demi-postes CFA miroirs hébergeant les bacs de brassage, les serveurs, l'autocom etc. Elles doivent être disposées dans deux zones incendie distinctes.

Un bureau polyvalent destiné à accueillir des représentants de la direction commune propose un poste de travail avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil, des chaises et des rangements. Ce bureau permettra une installation d'un coffre-fort dont l'emplacement et les paramètres sont à valider avec le Maître d'Ouvrage. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien.

Un autre bureau polyvalent propose 3 postes de travail avec du matériel de bureautique ainsi que des bureaux, des fauteuils, des chaises et des rangements.

Les deux bureaux polyvalents recevront les armoires dédiées à la gestion des risques.

Le pôle disposera d'une salle de détente dédiée au personnel administratif. La salle comprendra une table, des chaises, ainsi qu'une petite kitchenette où il est possible de réchauffer son repas, faire sa vaisselle et se préparer une boisson. Elle aura une vue sur les espaces extérieurs.

Le local reproduction et réserve des fournitures administratives permettra le branchement et l'utilisation de matériel de reprographie avec un plan de travail, il disposera également des rangements pour les fournitures. Le local permettra d'assurer la confidentialité vis-à-vis des visiteurs et des résidents.

La grande salle de réunion/formation est un espace permettant d'organiser des réunions entre membres du personnel avec éventuellement des intervenants extérieurs pour 20 personnes maximum en simultanées. Il faudra prévoir une table centrale avec des chaises ainsi qu'un vidéoprojecteur et un système de visio-conférence. La proximité du pôle administratif est souhaitée, mais pas obligatoire.

La petite salle de réunion/formation est un espace permettant d'organiser des réunions entre membres du personnel avec éventuellement des intervenants extérieurs pour 15 personnes maximum en simultanées. Il faudra prévoir une table centrale avec des chaises ainsi qu'un vidéoprojecteur et un système de visio-conférence. La proximité du pôle administratif est souhaitée, mais pas obligatoire.

Un sanitaire du personnel sera prévu dans le secteur, il sera mixte et réservé exclusivement au personnel de l'établissement. Il devra permettre l'accueil de personnes à mobilité réduite (PMR).

Services de Soins Infirmiers A Domicile (SSIAD)

Le secrétariat propose un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil, des chaises et des rangements. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien.

Le bureau de permanence (infirmière coordinatrice) propose un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil, des chaises, d'un tableau blanc et de plusieurs rangements. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien.

La salle de réunion/transmission est un espace permettant d'organiser des réunions entre membres du personnel pour 13 personnes maximum en simultanées. Il faudra prévoir une table centrale avec des chaises et des rangements, ainsi qu'un vidéoprojecteur et un système de visio-conférence.

Un sanitaire du personnel sera prévu dans le secteur, il sera mixte et réservé exclusivement au personnel de l'établissement. Il devra permettre l'accueil de personnes à mobilité réduite (PMR).

Studios

Les studios sont des logements de fonction dédiés aux médecins, internes ou stagiaires devant être logés sur place par nécessité absolue de service.

Les studios bénéficieront d'un accès indépendant des flux des résidents, patients et visiteurs sans qu'il soit nécessaire de transiter dans l'enceinte de l'établissement et pour préserver autant que possible l'intimité et le calme des occupants.

4.5.3 Pôles de soins

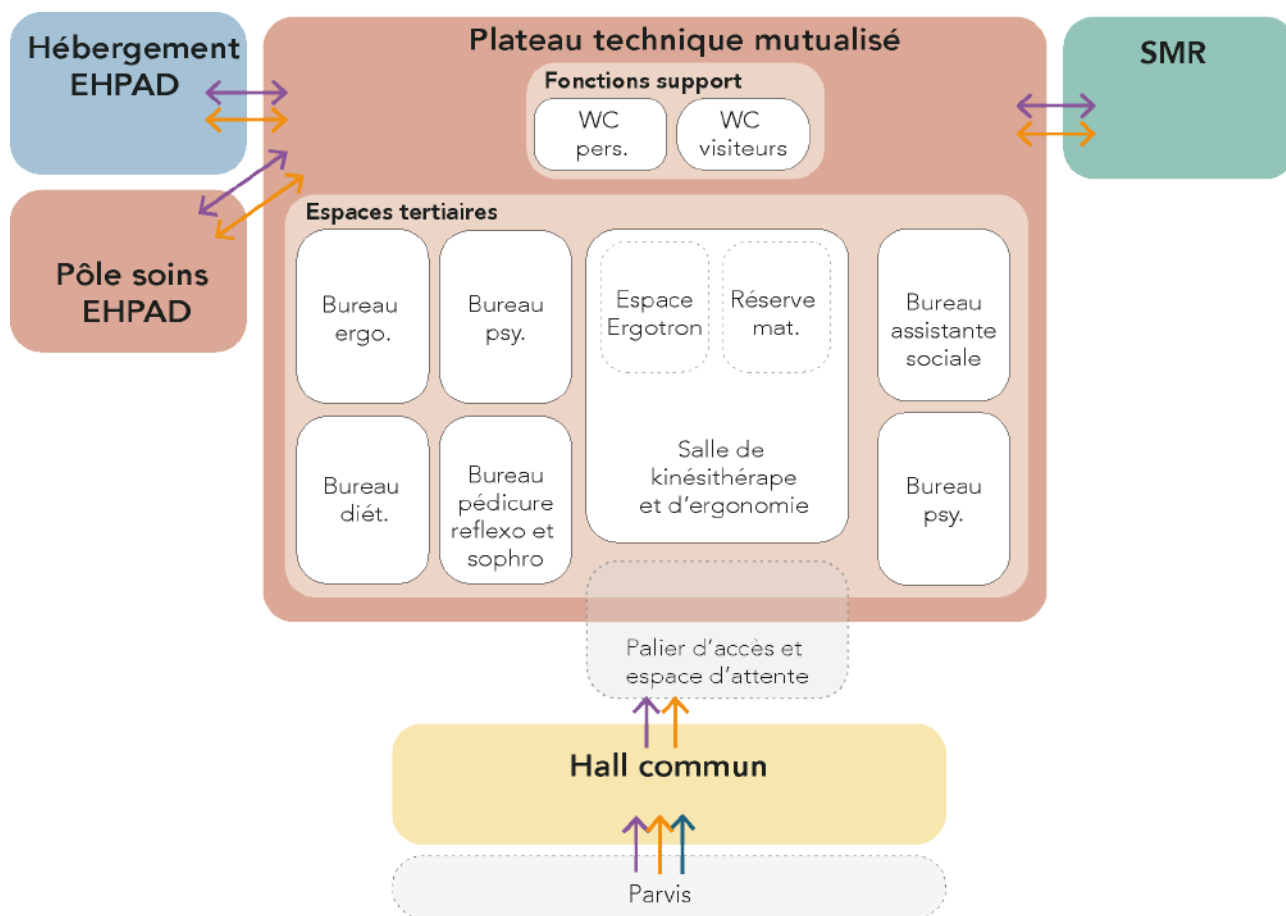
Les espaces de soins se décomposent à quatre sous-secteurs :

- Plateau technique mutualisé entre EHPAD et SMR
- Pole de soins de l'EHPAD
- PASA destiné aux résidents
- Consultations externes destinées aux publics du territoire avoisinant dont les résidents et les patients peuvent également bénéficier.

4.5.3.1 Plateau technique mutualisé

Le plateau technique mutualisé constitue un pôle des soins commun aux services EHPAD et SMR. Ce pôle intégré à l'établissement aura, de préférence, une position centrale, il doit être clairement identifiable par les résidents et les patients, facilement accessible depuis le Hall.

Tous les espaces de soins de cette entité doivent être équipés des fluides médicaux (le nombre de prises est détaillé dans les fiches par espace).

Schéma de fonctionnementLégende :Tableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Plateau technique / soins mutualisés			135			176	
Accès aux consultations							
palier d'accès - espace de transition			pm				
Espaces tertiaires							
Bureau de l'ergothérapeute et kiné - 2 postes			1	14	14		
Bureau du psychologue (+ archives papier)			1	14	14		
Bureau de la diététicienne			1	12	12		
Salle de pédicure, réflexologie et sophrologie			1	18	18		
Salle de télémedecine			1	15	15		
Salle de kinésithérapie et d'ergonomie			1	40	40		
Espace Ergotron - 1 poste							
Stockage matériel							
Bureau de l'assistante sociale (+rgt)			1	14	14		
Fonctions support							
Sanitaires visiteurs			1	4	4		
Sanitaires personnel			1	4	4		

La salle de kinésithérapie et d'ergonomie est un espace permettant de réaliser la kinésithérapie, l'ergothérapie, ainsi que faire d'autres activités comme psychomotricité, rééducation, stimulation cognitive... individuellement ou en groupe. Cette salle aura une forme proche du carré, elle sera équipée de barres de marche, d'espalier, de miroirs. Elle disposera d'un poste Ergotron et des rangements pour le matériel de motricité.

La salle de pédicure, réflexologie et sophrologie est un espace bien-être, le choix de couleurs et le traitement acoustique devront favoriser la détente. Le local sera équipé d'une table, de chaises confortables, disposera d'un point d'eau et des rangements pour le petit matériel.

La salle de télémedecine sert aux consultations des résidents à distance par écran interposé et du matériel spécifique et adaptés. On retrouve un bureau avec un poste de travail informatique. L'isolation phonique doit être adaptée pour préserver la confidentialité des échanges.

Le bureau de l'ergothérapeute et kiné propose deux postes de travail informatiques avec du matériel de bureautique ainsi que deux bureaux, deux fauteuils et des rangements. Le local devra être positionné à proximité de la salle de kinésithérapie et d'ergonomie.

Le bureau du psychologue propose un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil et des rangements permettant de conserver les dossiers des résidents et des patients, et une zone d'entretien composé de deux fauteuils face à face. Le local permettra un accueil des résidents et patients pour un entretien individuel. Pour préserver la confidentialité des échanges, le local aura une bonne isolation acoustique, et les menuiseries seront protégées de vues toute en laissant passer la lumière.

Le bureau de l'assistante sociale propose un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil, une chaise et des rangements permettant de conserver les dossiers des résidents et des patients. Le local permettra un accueil des résidents et patients pour un entretien individuel. Pour préserver la confidentialité des échanges, le local aura une bonne isolation acoustique, et les menuiseries seront protégées de vues toute en laissant passer la lumière.

Le bureau de la diététicienne propose un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil, une chaise et des rangements. Le local permettra un accueil ponctuel des résidents et patients pour un entretien individuel.

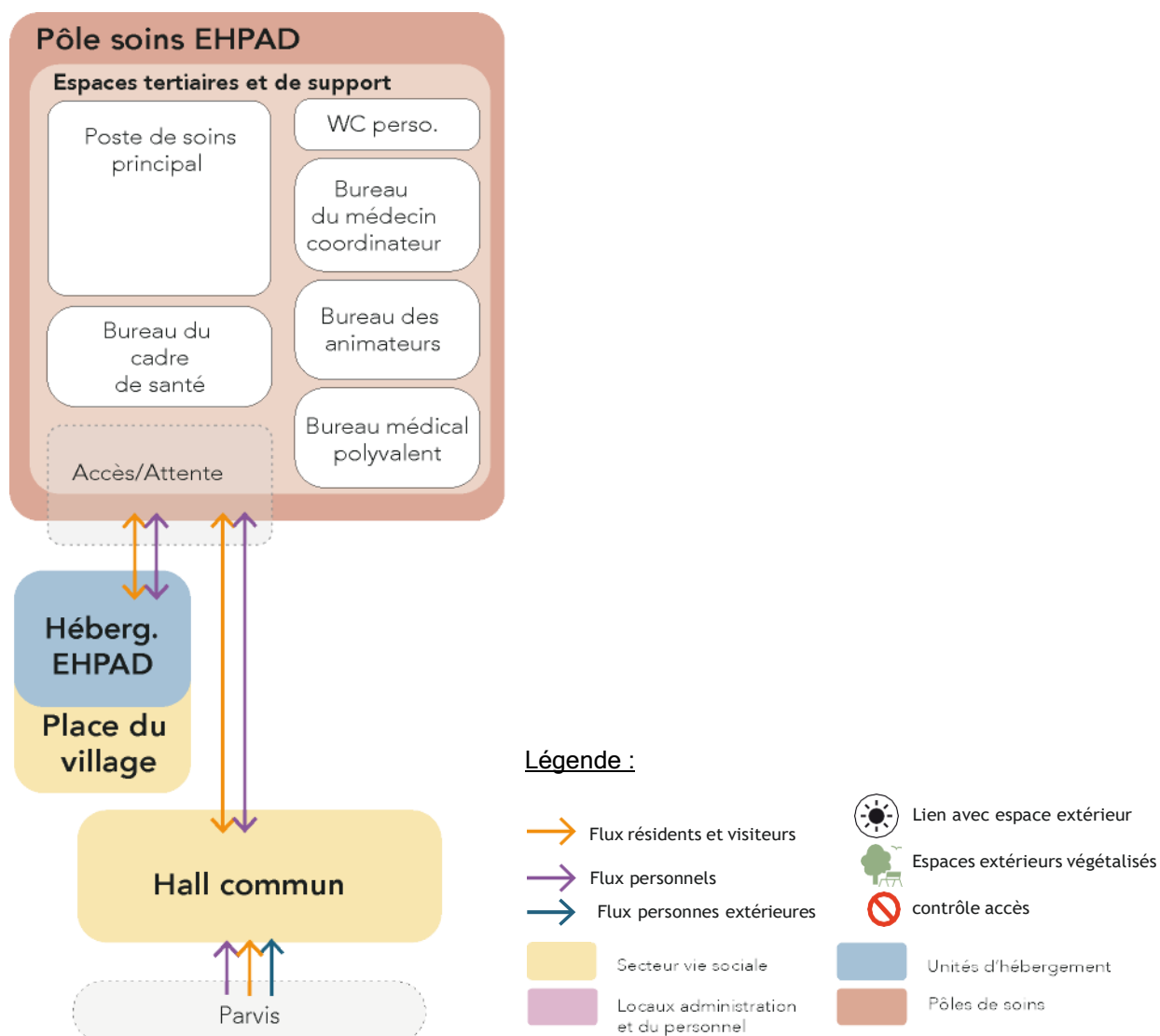
Un sanitaire destiné aux visiteurs et résidents /patients sera prévu dans le secteur. Il sera accessible pour les personnes en situation de handicap.

Un sanitaire du personnel sera prévu dans le secteur, il sera mixte et réservé exclusivement au personnel de l'établissement et les praticiens accueillis pour dispenser les soins. Il devra permettre l'accueil de personnes à mobilité réduite (PMR).

4.5.3.2 Pôle soins EHPAD

Le pôle des soins dédiée à l'EHPAD regroupe les bureaux médicaux et paramédicaux, des médecins, du cadre de santé de l'EHPAD et accueille le poste de soins principal de l'établissement (relayé par des postes de soins secondaires dans les autres unités d'hébergement).

Il est à noter que les postes de soins de l'établissement seront implantés de manière à disposer d'un grand poste de soins sur chaque niveau et équilibrer la couverture des espaces d'hébergement en offre de soins de proximité, que le poste soit central ou secondaire.

Schéma de fonctionnementTableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Pôle soins EHPAD				131		170	
Accès aux consultations							
palier d'accès - espace de transition		pm					
Espaces tertiaires							
Bureau du médecin coordinateur	1	14	14				
Bureau du cadre de santé	1	14	14				
Bureau des animateurs - 2 postes	1	14	14				
Bureau médical polyvalent	1	14	14				
Poste de soins - principal	1	71	71				
Zone préparation (soins, médicaments)		20					
Zone de décontamination		10					
Bureau des infirmières		16					
Réserve DME + armoires dispensation		25					
Fonctions support							
Sanitaires personnel	1	4	4				

Le bureau du médecin coordinateur propose un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil, une chaise et des rangements. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien. Le local sera à proximité du poste de soins principal.

Le bureau du cadre de santé propose un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil, une chaise et des rangements. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien.

Le bureau des animateurs propose deux postes de travail informatiques avec du matériel de bureautique ainsi que deux bureaux, deux fauteuils et des rangements. Le local disposera également de quelques petits casiers fermant à clé permettant le dépôt des affaires personnelles des intervenants extérieurs.

Le bureau médical polyvalent doit être organisé en deux zones distinctes :

- Une zone d'échange et d'administration : espace de rencontre entre le praticien et le patient composé par un poste de travail informatique, de chaises et d'armoires de rangement.
- Une zone d'examen : espace de consultation et d'application des soins composé d'une table d'examen, une chaise, un chariot pour les produits médicaux et une paillasse humide (évier, paillasse, rangements haut et bas). Une cloison amovible séparant les deux zones peut être intégrée pour l'intimité du patient. Le local doit obligatoirement bénéficier de l'éclairage naturel direct. L'éclairage artificiel devra pouvoir être contrôlé (gradateur) ainsi que l'ensoleillement et l'éclairage extérieur (Protection solaire)

De plus, pour préserver l'intimité de l'occupant et son anonymat, ce local ne peut être vitré qu'en imposte et doit disposer d'une bonne isolation acoustique.

Le poste de soins principal comportera les espaces suivants :

- un bureau des infirmiers : un lieu de traitement des résultats équipé de 2 postes informatiques, d'une imprimante multifonction pour les envois de fax des résultats et, sur un des murs, d'une cimaise permettant d'y accrocher le tableau de planification des soins.
- un espace de réalisation des soins où les résidents peuvent être reçus pour des dispensations de médicaments ou des soins infirmiers ;
- un espace de préparation des soins (plateau ou chariot) équipé de paillasses + local de retour sale avec une zone de décontamination : l'organisation des espaces doit permettre d'appliquer les principes de marche en avant à la préparation des soins ;
- un poste informatique permettant de réaliser les saisies informatiques ;
- une réserve Pharmacie (armoires de dispensation) et Dispositifs Médico-Stériles (DMS).

Un sanitaire du personnel sera prévu dans le secteur, il sera mixte et réservé exclusivement au personnel de l'établissement. Il devra permettre l'accueil de personnes à mobilité réduite (PMR).

4.5.3.3 Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA)

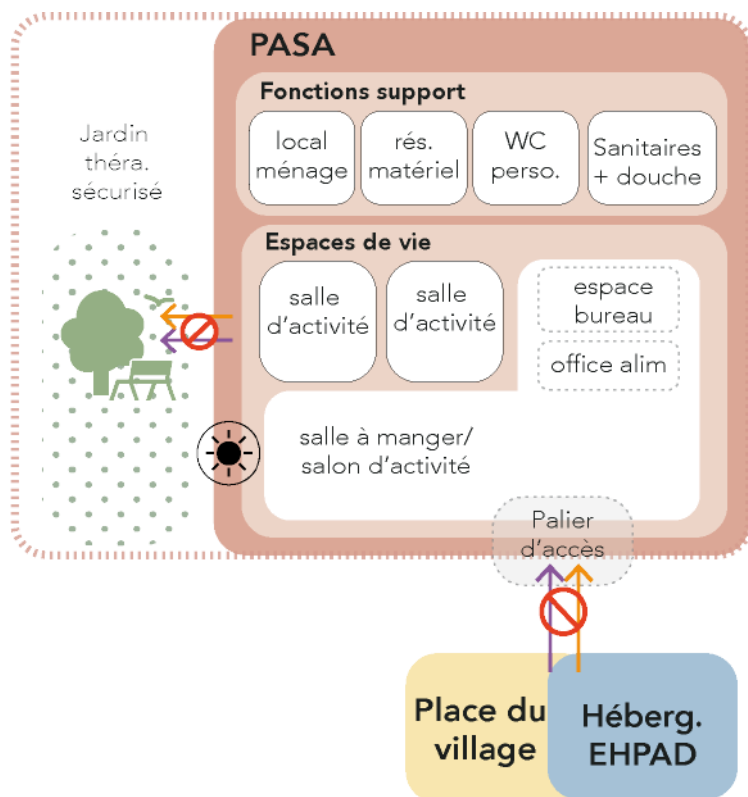
Le Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) est un espace où sont organisées et proposées, durant la journée, les activités sociales et thérapeutiques aux résidents de l'EHPAD ayant des troubles de comportement modérés.

Le PASA accueille des résidents hébergés à l'EHPAD, selon la prescription. Le PASA de CH de Vimoutiers sera de 12 à 14 places. L'entité sera aisément accessible depuis les lieux d'hébergement de l'EHPAD.

L'espace bénéficiera d'un caractère familial marqué et de l'environnement convivial de façon à protéger le bien-être émotionnel des résidents admis au PASA et ne pas générer de surstimulations sensorielles excessives.

Cet espace spécifique répondra au cahier des charges et des textes normatifs relatifs au PASA.

Schéma de fonctionnement



Légende :

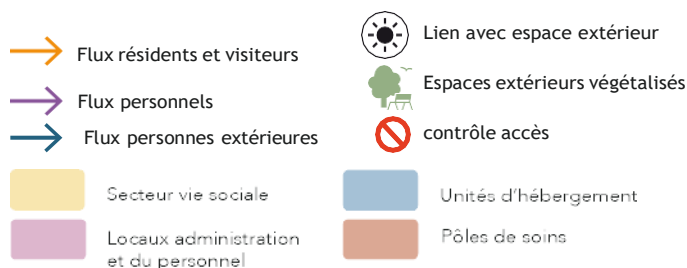


Tableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) - 12 à 14 places				144		187	
palier d'accès - espace de transition sécurisé		pm					
Espaces de vie							
Salle à manger / salon d'activités	1	60	60				
dont un espace bureau - 1 poste pour le personnel							
Office alimentaire - ouvert et inclus dans SàM	1	15	15				
Salles d'activités	2	20	40				
Fonctions support							
Sanitaires + douche	1	10	10				
Sanitaires personnel	1	4	4				
Réserve matériel	1	10	10				
Local ménage	1	5	5				
Jardin thérapeutique sécurisé		pm					

Le PASA constituera un ensemble spatial cohérent et disposera d'un point d'accès identifié équipé d'un contrôle d'accès et de sorties, l'accès se trouvera dans le champ de la vidéoprotection.

Le principal espace de vie au sein du PASA est le salon d'activités constituant la salle à manger pendant les heures de repas :

- L'espace sera équipé de tables et de chaises, bénéficiera d'un traitement acoustique, les couleurs seront chaleureux. Hors heures de repas, l'espace constituera un salon d'activités collectives, il doit donc pouvoir être facilement réorganisé.
- L'office alimentaire thérapeutique sera ouvert sur la salle à manger présentant la continuité de cet espace. Les résidents participeront au dressage de la table (voire à la préparation de repas) et laveront la vaisselle par la suite des repas. Le local permet également la préparation des petits collations (lait, café...). L'espace sera équipé des paillasse sec et humide avec l'évier, d'un réfrigérateur, des rangements pour stocker de la vaisselle destinée aux résidents du PASA.
- Le salon d'activités aura une vue sur les espaces extérieurs et donnera l'accès vers le jardin thérapeutique sécurisé du PASA avec une terrasse extérieure couverte (voir chapitre Espaces extérieurs et stationnements).
- Un espace bureau sera aménagé de manière à permettre la surveillance des espaces de vie listés ci-avant. Il proposera un poste de travail du personnel, avec une table, une chaise et un casier fermable.

Le PASA disposera également de deux salles d'activités individuelles ou en petits groupes (3-4 pers.), chacune équipée d'une table, de chaises et de rangements. Ces espaces devront être chaleureux de par les matériaux proposés par le Maître d'Œuvre.

A proximité des espaces de vie, le PASA disposera de deux sanitaires destinés aux résidents, accessibles pour les personnes en situation de handicap, dont l'un sera équipé d'une douche individuelle (PMR) permettant de réaliser une toilette d'appoint. Les espaces seront également équipés de lavabos et de miroirs.

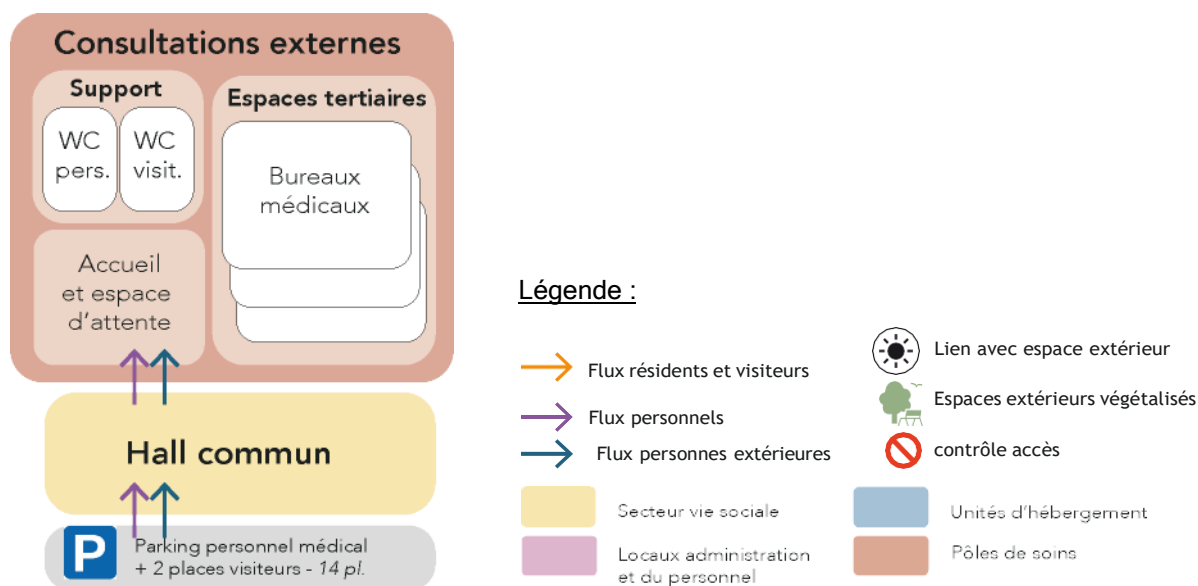
La réserve du matériel est un espace de stockage relais du matériel nécessaire au fonctionnement et aux activités du PASA. Le local peut être aveugle. L'accès au local sera réservé au personnel.

Il est souhaité de disposer d'un local ménage au sein du PASA équipé d'un point d'eau sur un vidoir et pouvant accueillir une petite réserve des produits et des matériels d'entretien sur étagères. Ce local pourra être aveugle. Ce local peut être mutualisé avec un local ménage extérieur à proximité.

Un sanitaire du personnel sera prévu dans le secteur, il sera mixte et réservé exclusivement au personnel de l'établissement. Il devra permettre l'accueil de personnes à mobilité réduite (PMR).

4.5.3.4 Consultations externes

Le pôle des consultations externes accueille des praticiens du bassin de vie alentour (CH de Lisieux, d'Argentan etc.). Ces consultations peuvent concerner les disciplines suivantes : gynécologie-obstétrique, diététique, ophtalmologie etc.

Schéma de fonctionnementTableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Consultations externes				82		104	
Accès aux consultations							
Stationnements 4 places (2 véhicules médecins + 2 visiteurs)		pm					
Accueil et espace d'attente	1	15	15				
Espaces médicaux							
Bureau médical polyvalent - 1 poste	3	18	54				
Fonctions support							
Sanitaires visiteurs	1	4	4				
Réserve matériel	1	5	5				
Sanitaires personnel	1	4	4				

L'entité sera accessible depuis le hall commun qui donnera sur l'espace d'accueil et d'attente dédié aux consultations externes. L'accès dans le secteur pourra être restreint aux horaires de nuit. Il est à noter que l'entité bénéficie des places de stationnement personnel/visiteur à proximité de l'accès.

Un sanitaire visiteur sera prévu à proximité immédiate de l'espace d'attente. Il sera accessible pour les personnes en situation de handicap.

Chacun des trois bureaux médicaux est organisé en deux zones distinctes :

- Une zone d'échange et d'administration : espace de rencontre entre le praticien et le patient composé par un poste de travail informatique, de chaises et d'armoires de rangement.
- Une zone d'examen : espace de consultation et d'application des soins composé d'une table d'examen, une chaise, un chariot pour les produits médicaux et une paillasse humide (évier, paillasse, rangements haut et bas). Une cloison amovible séparant les deux zones peut être intégrée pour l'intimité du patient. Le local doit obligatoirement bénéficier de l'éclairage naturel direct. L'éclairage artificiel devra pouvoir être contrôlé (gradateur) ainsi que l'ensoleillement et l'éclairage extérieur (Protection solaire)

De plus, pour préserver l'intimité de l'occupant et son anonymat, ce local ne peut être vitré qu'en imposte et doit disposer d'une bonne isolation acoustique.

La réserve du matériel constitue l'espace de stockage tampon du matériel pouvant être utilisé pour les consultations selon le spécialiste accueilli.

Un sanitaire du personnel sera prévu dans le secteur, il sera mixte et réservé exclusivement au personnel de l'établissement et les praticiens accueillis pour dispenser les consultations. Il devra permettre l'accueil de personnes à mobilité réduite (PMR).

4.5.4 Unités de Vie Protégées

L'entité sera composée de deux Unités de Vie Protégées (UVP) destinées à accueillir des personnes à dépendance accrue avec des troubles cognitifs importants :

- Une UVP de 15 lits accueillera les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer,
- Une autre UVP de 15 lits sera destinée aux troubles cognitifs plus légers.

La conception spatiale du secteur doit donc être adaptée à la perte d'autonomie et aux pathologies associées à la maladie d'Alzheimer et aux troubles neurodégénératifs apparentés. Cet espace spécifique répondra au cahier des charges et des textes normatifs relatifs aux unités d'hébergement renforcées.

Le secteur fonctionnera en miroir : les 2 unités de 15 lits partageront certains locaux afin de mutualiser certaines fonctions et d'optimiser les surfaces, tout en restant indépendantes.

L'entité aura un accès contrôlé et sécurisé, ne peut pas être traversée par les tiers.

Il est à noter que les résidents des UVP vivent quasi en permanence dans l'entité sans beaucoup utiliser les espaces communs de l'EHPAD. Les UVP seront donc dotées des espaces d'activités et d'un jardin thérapeutique sécurisé. L'architecture des UVP devra être pensée pour permettre un parcours de déambulation pour les résidents.

L'entité proposera un environnement architectural adapté et indépendant du reste de la structure tout en s'intégrant dans un projet d'établissement qui peut comporter d'autres types de réponses adaptées à l'accompagnement des résidents souffrant de maladie d'Alzheimer ou de troubles neurodégénératifs apparentés.

L'environnement devra être adroitement agencé afin de faciliter l'orientation des résidents.



L'usage de l'espace doit immédiatement pouvoir être lisible. Les couleurs, changement des matériaux peuvent aider à structurer l'espace et servent de repères.

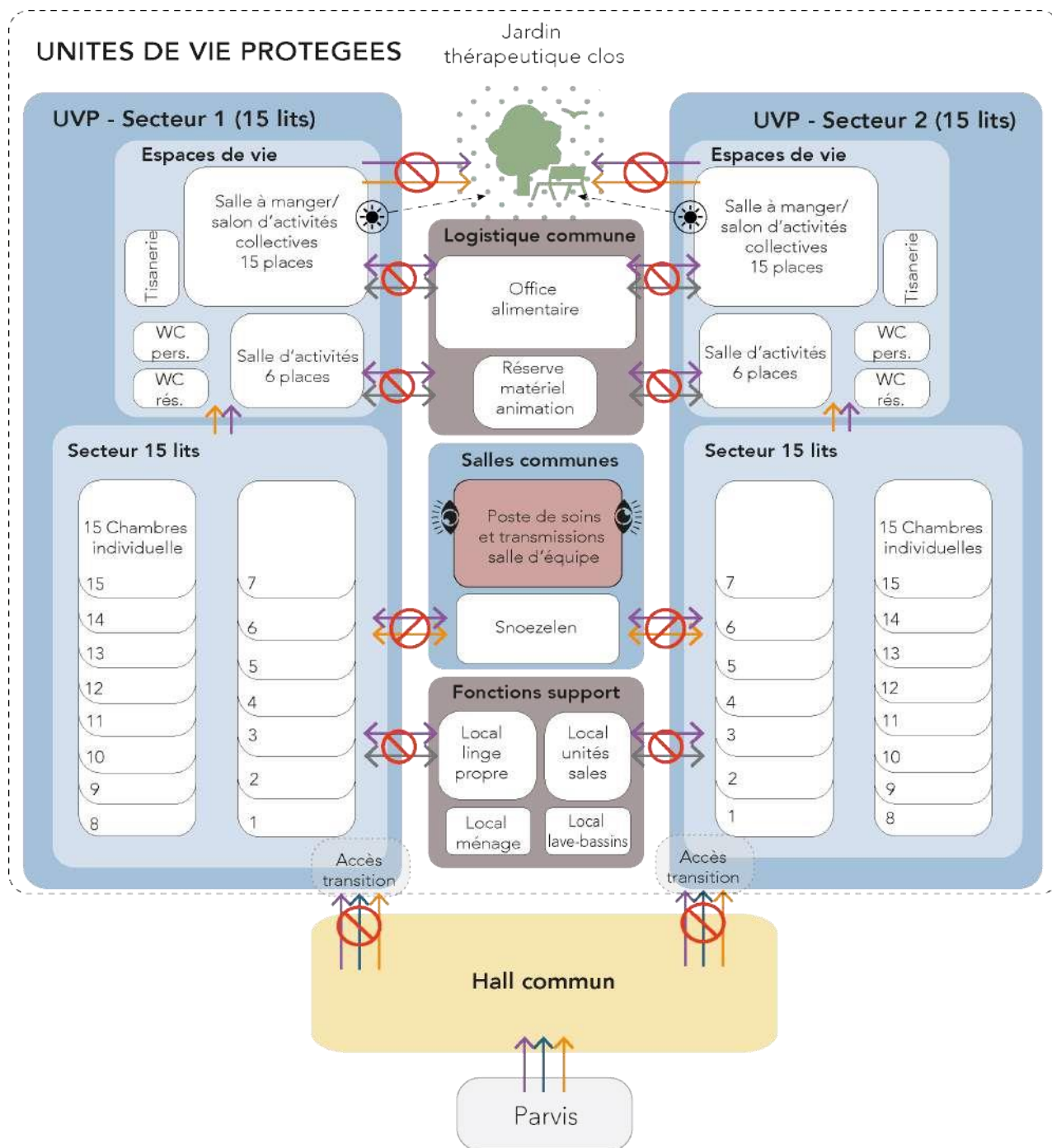
Schéma de fonctionnement

Tableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Unités de Vie Protégées - 2*15 lits					870		1 131
<i>Activités partagées</i>					104		135
Sas							
palier d'accès - espace de transition sécurisé		pm					
Espaces communs							
Poste de soins et transmissions - salle d'équipe	1	25	25				
Snoezelen	1	15	15				
Fonctions de support et logistique commune							
Réserve matériel animation	1	10	10				
Office alimentaire commun (dont laverie)	1	20	20				
Local linge propre + réserve change	1	15	15				
Local unités sales (déchets, linge)	1	9	9				
Local lave-bassins	1	4	4				
Local ménage (dont vidoir)	1	6	6				
Jardin thérapeutique sécurisé		pm					
UVP 1 (15 lits)					383		498
Transition							
palier d'accès - espace de transition sécurisé		pm					
Chambres							
Chambre individuelle (100% PMR)	15	21	315				
Espaces de vie							
Salle à manger / salon d'activités collectives (15 places)	1	45	45				
Salle d'activité (6 places)	1	15	15				
Fonctions de support							
Sanitaires résident	1	4	4				
Sanitaires personnel	1	4	4				
UVP 2 (15 lits) - troubles cognitifs plus légers					383		498
Transition							
palier d'accès - espace de transition sécurisé		pm					
Chambres							
Chambre individuelle (100% PMR)	15	21	315				
Espaces de vie							
Salle à manger / salon d'activités collectives (15 places)	1	45	45				
Salle d'activité (6 places)	1	15	15				
Fonctions de support							
Sanitaires résident	1	4	4				
Sanitaires personnel	1	4	4				

Sas : l'entité sera accessible via un espace dédié sécurisé de transition. Il sera équipé d'un contrôle d'accès et de sorties, l'accès se trouvera dans le champ de la vidéoprotection.

L'entité bénéficiera d'un noyau central regroupant les espaces partagés entre les deux UVP.

- La salle de Snoezelen est une salle multisensorielle, un espace spécialement aménagé (lumière tamisé, musique douce) pour créer une ambiance agréable dans le but de faire appel aux cinq sens (l'ouïe, l'odorat, la vue, le goût et le toucher). Elle pourra être utilisée par les thérapeutes pour proposer un espace de relaxation aux résidents, et développer la stimulation tactile à l'aide de différents matériels. La salle doit donc être positionnée à l'écart des perturbations extérieures. Elle peut soit être aveugle, soit équipée d'occultations. Un point d'eau doit être prévu.
- La réserve du matériel d'animation est un espace de stockage tampon du matériel nécessaire pour les animations destinées aux résidents des UVP. Il s'agit d'un espace de stockage du matériel d'animation au sein de l'entité, certains matériels plus volumineux pouvant être stocké dans la réserve central. Le local peut être aveugle, une proximité ou au moins un lien aisé avec les salles d'animation des deux UVP doit être assuré.

- Le jardin thérapeutique sécurisé (voir chapitre Espaces extérieurs et stationnements) sera également partagé entre les deux UVP. Il pourra être accessible soit via le noyau central de l'entité, soit via les salles à manger des UVP.

Le noyau central de l'entité abrite également le poste de soins commun comprenant les espaces suivants :

- un espace de réalisation des soins où sont reçus les résidents pour des dispensations de médicaments ou des soins infirmiers
- un espace de préparation des soins et de retour sale équipé de paillasse : l'organisation du local doit permettre d'appliquer les principes de marche en avant à la préparation des soins sur un plateau ou un chariot
- un poste informatique permettant de réaliser les saisies informatiques
- une réserve Pharmacie (armoires de dispensation) et Dispositifs Médico-Stériles (DMS)

Ce local constitue également une salle de transmissions et pour le personnel de l'entité.

Le poste de soins permet le visuel (par cloisons vitrées sur allège) sur les espaces de vie des résidents pour assurer leur surveillance.

Les locaux support et la logistique de proximité sera mutualisé à l'échelle de l'entité :

- Office alimentaire : le local où le chariot alimentaire des UVP est livré depuis la cuisine centrale et remis en température. Le local permet également la préparation des petits déjeuners et collations (lait, café...). Le local dispose d'un stockage de la vaisselle destinée aux résidents des UVP, après les repas la vaisselle sera faite au sein de l'office. Le local comprendra une zone propre et zone sale identifiées et séparées de manière à permettre une marche en avant. L'espace doit se situer à proximité (si possible, immédiate) des deux salles à manger. L'accès au local sera réservé au personnel.
- Logistique propre : le local hébergera la réserve de dispositifs médicaux, la réserve de protections et la réserve du linge propre, un zoning adapté de l'espace sera proposé. Ce local doit avoir un lien aisé avec des circulations générales et des ascenseurs pour faciliter les livraisons par le personnel logistique. Le local peut être aveugle.
- Logistique sale : le local hébergera le linge sale et les déchets permettant le tri sélectif, un zoning adapté de l'espace sera proposé. Ce local doit avoir un lien aisé avec des circulations générales et des ascenseurs pour faciliter l'enlèvement par le personnel logistique. Le local peut être aveugle.
- Lave-bassins : le local permet d'assurer le nettoyage des bassins du secteur concerné. Il sera judicieusement positionné par rapport aux chambres du secteur concerné. Le local peut être aveugle.
- Local ménage : le local disposera d'un point d'eau sur un vidoir et doit pouvoir accueillir des chariots de ménage, ainsi qu'une réserve relais des produits et des matériels d'entretien sur étagères. Ce local pourra être aveugle.

Chaque UVP comportera 15 lits en chambres individuelles adaptées.

La chambre constitue l'espace privatif du résident et le substitut du domicile pour la personne âgée. L'aménagement de la chambre doit être chaleureux et s'éloigner des aménagements des chambres d'hospitalisation. Aucun mobilier ne devra être fixé au sol pour permettre une appropriation de la chambre.

Toutes les chambres auront d'une surface minimale de 21 m² intégrant :

- Un espace de vie comprenant a minima un lit, une table de chevet fixée au mur, un bureau, un fauteuil, des rangements encastrés dont penderie ;

- Une salle d'eau comprenant une douche, un WC et un lavabo avec miroir.

L'agencement de la chambre avec l'espace de vie, salle de bain et entrée doit faciliter les entrées/ sortie du résident. L'aménagement doit être adapté pour les personnes atteintes de troubles cognitifs (barre d'appui, un éclairage adapté, des rangements à proximité du lavabo, etc.).

La porte d'entrée des chambres doit pouvoir assurer le passage d'un lit et mesurera 120 cm. Elle devra être sécurisable à clé par le personnel lorsque la chambre n'est pas occupée. Elle devra disposer d'un verrou intérieur qui pourra être déverrouillé par le personnel à l'extérieur au moyen d'un badge. La configuration de la chambre sera adaptée aux personnes en situation de handicap.

Deux bandeaux verticaux seront prévus autour du lit pour loger les prises et l'appel infirmière. Des placards encastrés fermant à clé logeront sur toute la hauteur offrant la place à la fois à une penderie accessible à hauteur de fauteuil et à des étagères. Des protections murales devront être installées derrière le lit, autour du fauteuil et aux angles de la pièce.

Toutes les chambres bénéficient d'un éclairage naturel. Les fenêtres sont munies d'un système d'occultation qui offre la possibilité de moduler l'intensité de la lumière naturelle.

L'accès à la salle d'eau depuis l'espace de vie doit être direct et aisé pour une personne en fauteuil roulant. Il ne doit pas y avoir de différence de niveaux entre ces deux espaces.

La porte de la salle d'eau s'ouvre vers l'extérieur.

Les équipements de la salle d'eau doivent être accessibles par une personne en fauteuil et permettre au personnel soignant d'apporter de l'aide aux résidents. Le sol de la salle d'eau devra être antidérapant. Un bouton d'appel infirmière est installé dans cet espace.

La salle d'eau disposera d'aménagements suivantes : une douche à siphon de sol, un WC suspendu et un lavabo en demi-lune encastré dans un plan de travail positionné pour permettre l'accès aux personnes en fauteuil roulant, avec un miroir mural. L'agencement de la salle d'eau doit permettre le positionnement de la chaise percée au-dessus des toilettes.

La salle d'eau sera équipée d'une colonne de rangement et un placard fermé accessible en fauteuil pour les affaires personnelles du résident.

La salle à manger constitue un lieu où les résidents prennent leurs repas. Chaque UVP disposera d'une salle à manger pouvant accueillir les 15 résidents de l'unité. Chaque salle à manger sera positionnée à proximité directe avec l'office de l'entité. Chaque salle à manger aura une vue sur les espaces extérieurs et, si possible, l'accès vers le jardin thérapeutique sécurisé. L'espace sera équipé de tables et de chaises, bénéficiera d'un traitement acoustique, les couleurs seront vives et chaleureuses. Hors heures de repas, l'espace constituera également un salon d'activités collectives. L'espace doit donc pouvoir être facilement réorganisé. Cet espace sera aussi utilisé pour la projection de films : la salle doit pouvoir être équipée d'un vidéoprojecteur et d'un écran, ces équipements étant hors marché, le Maître d'Œuvre doit prévoir toutes les connectiques nécessaires. La salle pourra être occultée.

Les activités en petits groupes pourront également avoir lieu dans la salle d'activité. Cet espace (propre à chaque UVP) disposera d'une table, de chaises et de rangements. L'espace devra être chaleureux de par les matériaux proposés par le Maître d'Œuvre.

Les sanitaires destinés aux résidents seront localisés à proximité des salles à manger. Ils seront accessibles pour les personnes en situation de handicap.

Les sanitaires du personnel seront mixtes et réservés exclusivement au personnel de l'établissement. Ils devront permettre l'accueil de personnes à mobilité réduite (PMR).

4.5.5 Hébergement classique

L'EHPAD est un service qui permet l'accueil de personnes âgées qui ont besoin d'aide et de soins au quotidien. L'accueil des résidents se fait en chambres adaptées pour assurer une bonne autonomie du résident et une facilité de pratique des soins pour le personnel. Le service de l'EHPAD accueille des résidents ambulants et non déambulants. Le service est accessible par le hall d'accueil et la place du village.

Le capacitaire total de 110 lits l'hébergement classique intègre des lits d'accueil spécialisé, répartis :

- 2 à 3 lits d'accueil temporaire (prévisionnel)
- 6 lits PHV
- 10 lits adaptés aux déficients visuels

Le service comprendra deux secteurs (un par niveau) d'environ 55 lits chacun décomposés en deux unités :

- Unité A : 29 lits dont pour une partie des chambres où l'intervention sera limitée à une rénovation / mise aux normes ;
- Unité B : 26 lits conservés sans évolution.

Au sein du service EHPAD, il y aura 4 chambres communicantes (2x2) destinées à accueillir des couples, ainsi qu'une chambre bariatrique destinée à accueillir des résidents en situation de surpoids.

Afin de mutualiser certaines fonctions et d'optimiser les surfaces, les locaux de vie, de restauration, de soins, la logistique de proximité et les locaux du personnel sont partagés à l'échelle des secteurs :

- Les locaux de vie et d'animation sont disposés le plus possible à la jonction des unités d'hébergement ;
- Les postes de soins sont également placés en position centrale pour limiter le déplacement des équipes soignantes.

Certains espaces d'activités et ponctuellement des locaux de soins (balnéothérapie, vélo-voyageur etc.) sont mutualisés pour l'ensemble de l'entité.

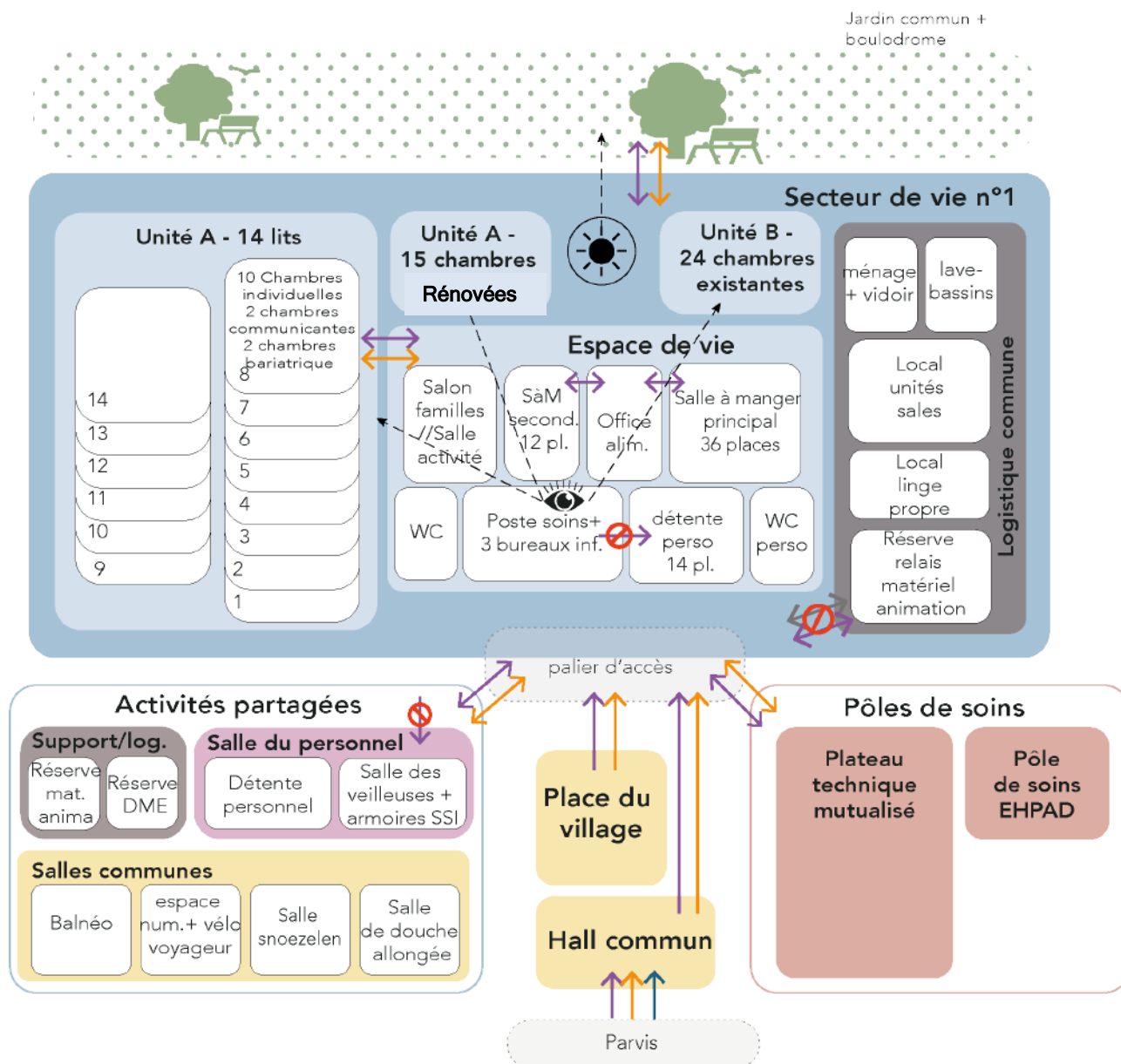
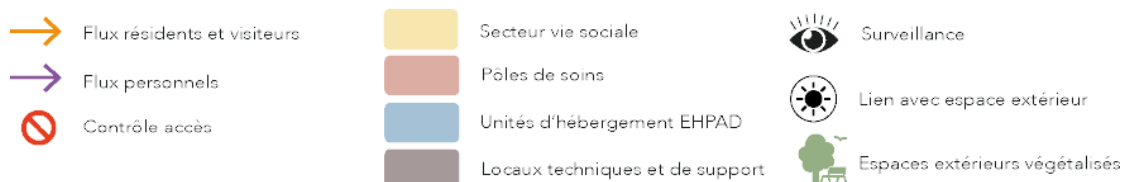
L'entité bénéficie également d'un jardin commun à rez-de-chaussée accessible via la place du village.

Les espaces de vie seront accueillantes et propices à la rencontre. L'environnement devra être agencé de manière à faciliter l'orientation des résidents. Les couleurs, changement des matériaux peuvent aider à structurer l'espace et servent de repères.

Les accès à certains locaux notamment ceux réservés aux personnels sont contrôlés.

Schéma de fonctionnement

Secteur de vie 1 :

Légende :

Secteur de vie 2 :

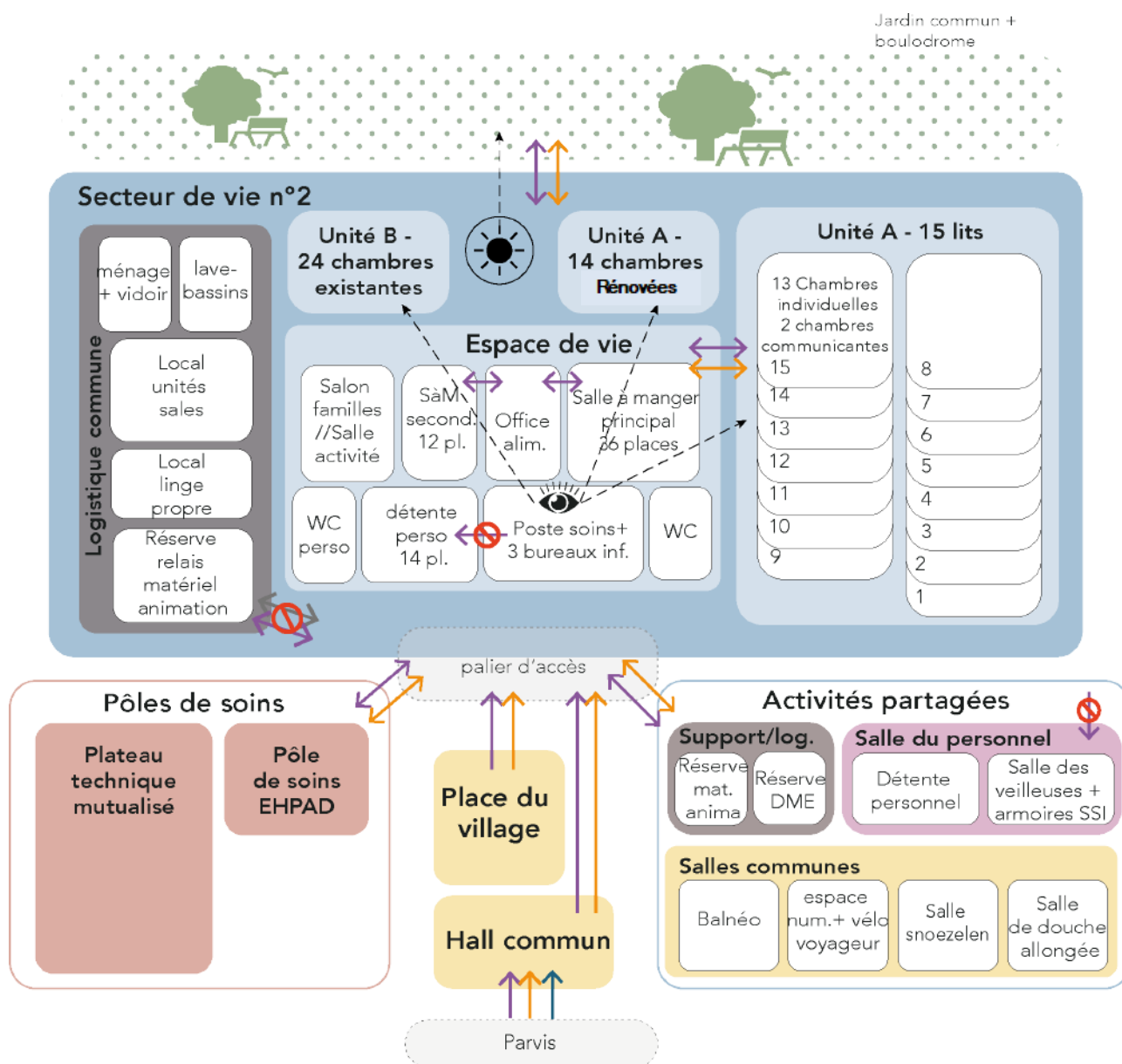
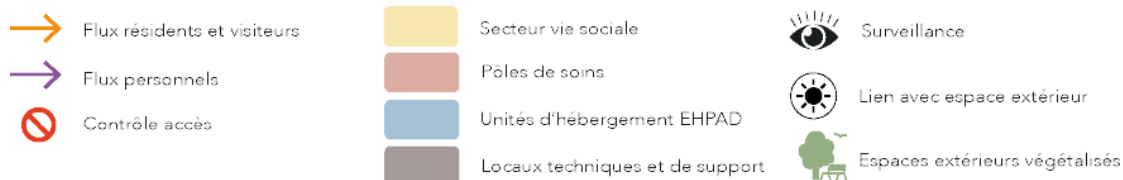
Légende :

Tableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Hébergement classique -110 lits					2 920		3 796
<i>PHV et adaptés</i>							
6 lits PHV - inclus dans effectif global et répartis dans les unités		pm					
10 lits adaptés déficients visuels - inclus dans effectif global		pm					
<i>Activités partagées</i>					105		137
Sas							
palier d'accès - espace de transition		pm					
Salles communes							
Balnéo	1	20	20				
Balnéo ou salle de douche allongée	1	15	15				
Salle snoezelen	1	15	15				
Espace numérique + vélo voyageur	1	15	15				
Jardin commun et terrasses		pm					
Salles dédiées au personnel							
Salle de nuit + armoires SSI	1	15	15				
Fonctions de support et logistique commune							
Réserve matériel animation	1	15	15				
Réserve DME	1	10	10				
Secteur 1 (55 lits)					1 382		1 797
Transition							
palier d'accès - espace de transition		pm					
Unité A - 29 lits							
Chambre individuelle (existantes)	15	21	315				
Chambre individuelle (100% PMR)	10	21	214				
Chambre communicante (100% PMR)	2	21	42				
Chambre bariatrique (100% PMR)	2	25	50				
Unité B - 26 lits							
Chambre individuelle (existantes)	22	21	462				
Chambres doubles (existantes)	2	30	60				
Espaces de vie							
Salle à manger principale (40 places)	1	92	92				
Salle à manger secondaire (15places)	1	35	35				
Office alimentaire commun (dont laverie)	1	22	22				
Salon des familles / salle d'activité restreinte	1	18	18				
Poste de soins principal + bureaux inf. 3 postes		pm					
Sanitaires personnel	1	4	4				
Salle détente du personnel (14 places)	1	28	28				
Fonctions de support							
Local linge propre	1	12	12				
Local unités sales	1	12	12				
Local lave-bassins	1	4	4				
Local ménage + vidoir	1	5	5				
Réserve relais (dont placard stock ventilateurs)	1	3	3				
Sanitaires	1	4	4				

Suite du Tableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Hébergement classique -110 lits					2 920		3 796
Secteur 2 (55 lits)					1 433		1 863
Transition							
palier d'accès - espace de transition		pm					
Unité A - 29 lits							
Chambre individuelle (existantes)	14	21	294				
Chambre individuelle (100% PMR)	13	21	311				
Chambre communicante (100% PMR)	2	21	42				
Unité B - 26 lits							
Chambre individuelle (existantes)	22	21	462				
Chambres doubles (existantes)	2	30	60				
Espaces de vie							
Salle à manger principale (40 places)	1	92	92				
Salle à manger secondaire (15 places)	1	35	35				
Office alimentaire commun (dont laverie)	1	22	22				
Salon des familles / salle d'activité restreinte	1	18	18				
Poste de soins - secondaire	1	25	25				
_Zone préparation (soins, médicaments)		15					
_Zone de décontamination		5					
_Réserve DME + armoires dispensation		5					
Sanitaires personnel	1	4	4				
Salle détente du personnel (14 places)	1	28	28				
Fonctions de support							
Local linge propre	1	12	12				
Local unités sales	1	12	12				
Local lave-bassins	1	4	4				
Local ménage + vidoir	1	5	5				
Réserve relais (dont placard stock ventilateurs)	1	3	3				
Sanitaires	1	4	4				

Il est rappelé que :

- les chambres des unités B marquées dans le tableau de surfaces comme existantes seront conservées sans évolution dans le cadre de la présente opération,
- pour les chambres des unités A marquées dans le tableau de surfaces comme rénovées, l'intervention sera limitée.

L'entité constituera un ensemble spatial cohérent et disposera de sas ou de paliers d'accès pour l'entité, ses secteurs et les unités selon la proposition d'organisation spatiale détaillée établi par le concepteur.

Certains espaces seront partagés à l'échelle des 110 lits d'hébergement classique. Ils seront de préférence disposés dans les espaces centraux de secteurs d'hébergement classique et repartis par niveaux afin de proposer un lien de proximité pour les différents espaces à l'ensemble des résidents (y compris les résidents des secteurs conservés dans le cadre de la présente opération).

La balnéo (accueillera une baignoire thérapeutique) ou salle de douche allongée constituera un espace de soin destiné à apporter des moments de détente et de relaxation aux résidents. La salle doit donc être positionnée à l'écart des perturbations extérieures. Ce local peut être aveugle. L'aménagement de la pièce doit permettre au thérapeute de faire le tour de la baignoire pour faciliter les soins aux résidents. La pièce sera équipée d'un lève-personne mobile. Le programme prévoit deux espaces, un par niveau.

La salle Snoezelen est une salle multisensorielle, un espace spécialement aménagé (lumière tamisé, musique douce) pour créer une ambiance agréable dans le but de faire appel aux cinq sens (l'ouïe, l'odorat, la vue, le

goût et le toucher). Elle pourra être utilisée par les thérapeutes pour proposer un espace de relaxation aux résidents, et développer la stimulation tactile à l'aide de différents matériels. La salle doit donc être positionnée à l'écart des perturbations extérieures. L'éclairage naturel est souhaité pour cette salle, elle sera également équipée d'occultations. Un point d'eau doit être prévu.

L'espace numérique / vélo voyageur constituera pour les résidents un espace de divertissement et de socialisation, le local comprendra 2 zones :

- Une zone numérique permettra l'accueil de quelques postes informatiques (ou tablettes) accessibles aux résidents ;
- L'espace "vélo voyageur" disposera d'un vélo connecté à une TV et permettant des balades virtuelles à vélo, ainsi que de quelques fauteuils ou, selon la configuration du local, de vélos d'appartement non connectés pour que les résidents puissent partager cette expérience.

Le local sera accessible pour les personnes en fauteuil roulant. L'éclairage naturel est souhaité avec une possibilité d'occultation.

Les résidents bénéficieront des jardins communs et des terrasses (voir chapitre Espaces extérieurs et stationnements) accessibles depuis les espaces de vie communs (place de village, salons etc.).

En plus des espaces destinées aux résidents, le secteur comprend également certains locaux de stockage à l'échelle des 110 lits :

- La réserve du matériel d'animation est un espace de stockage tampon du matériel nécessaire pour les animations destinées aux résidents. Il s'agit d'un espace relais de stockage du matériel d'animation, certains matériels plus volumineux pouvant être stocké dans la réserve central. Le local peut être aveugle, un lien aisé avec les salles d'animation doit être assuré.
- Le réserve des dispositifs médicaux et de protections est un espace relais de stockage, la réserve centrale étant dans l'emprise du magasin central.

Le secteur héberge la salle de nuit qui présente un lieu de travail pour l'infirmière et les aides-soignantes en poste pendant les horaires de nuit. Le local reçoit un report des appels infirmiers pendant la nuit et des alarmes médicales. Il est équipé d'une table avec des chaises, dispose d'un petit coin cuisine aménagé.

Le local constitue également le poste de sécurité-sûreté de l'établissement avec notamment la centrale SSI, un report des alarmes incendie et la centrale de désenfumage. Le local reçoit le visuel de la vidéosurveillance et un report des dispositifs de sûreté.

Les deux secteurs d'hébergement, correspondant à deux niveaux de l'établissement, comporteront environ 55 lits chacun et seront constitués de l'unité A de 29 lits dont pour une partie des chambres (équipées de douches) l'intervention se limitera aux revêtements intérieurs, et de l'unité B de 26 lits (dont 4 en chambres doubles) qui sera conservée sans intervention.

Dans le périmètre de l'intervention, toutes les chambres seront individuelles, 2 chambres classiques de chaque unité concernée par les travaux seront communicantes.

La chambre constitue l'espace privatif du résident et le substitut du domicile pour la personne âgée. L'aménagement de la chambre doit être chaleureux et s'éloigner des aménagements des chambres d'hospitalisation. Aucun mobilier ne devra être fixé au sol pour permettre une appropriation de la chambre.

Toutes les chambres classiques auront d'une surface minimale de 21 m² intégrant :

- Un espace de vie comprenant a minima un lit, une table de chevet fixée au mur, un bureau, un fauteuil, des rangements encastrés dont penderie ;

- Une salle d'eau comprenant une douche, un WC et un lavabo avec miroir.

L'agencement de la chambre avec l'espace de vie, salle de bain et entrée doit faciliter les entrées/ sortie du résident. L'aménagement doit être adapté pour les personnes dépendantes (barre d'appui, un éclairage adapté, des rangements à proximité du lavabo, etc..).

La porte d'entrée des chambres doit pouvoir assurer le passage d'un lit et mesurera 120 cm. Elle devra être sécurisable de l'extérieur à l'aide d'une clé mise à disposition du résident et disposer d'un verrou intérieur, les deux pouvant être déverrouillés par le personnel à l'extérieur au moyen d'un badge. La configuration de la chambre sera adaptée aux personnes en situation de handicap.

Deux bandeaux verticaux seront prévus autour du lit pour loger les prises et l'appel infirmière. Des placards encastrés fermant à clé logeront sur toute la hauteur offrant la place à la fois à une penderie accessible à hauteur de fauteuil et à des étagères. Des protections murales devront être installées derrière le lit, autour du fauteuil et aux angles de la pièce.

Quatre chambres par étage doivent être équipées des fixations nécessaires pour l'installation ultérieure des rails plafonniers entre le lit et la salle d'eau pour l'utilisation de lève-personnes motorisés. Le profil du faux-plafond permettra de dissimuler le dispositif.

Toutes les chambres bénéficient d'un éclairage naturel. Les fenêtres sont munies d'un système d'occultation qui offre la possibilité de moduler l'intensité de la lumière naturelle.

L'accès à la salle d'eau depuis l'espace de vie doit être direct et aisé pour une personne en fauteuil roulant. Il ne doit pas y avoir de différence de niveaux entre ces deux espaces.

La porte de la salle d'eau s'ouvre vers l'extérieur.

Les équipements de la salle d'eau doivent être accessibles par une personne en fauteuil et permettre au personnel soignant d'apporter de l'aide aux résidents. Le sol de la salle d'eau devra être antidérapant. Un bouton d'appel infirmière est installé dans cet espace.

La salle d'eau disposera d'aménagements suivantes : une douche à siphon de sol, un WC suspendu et un lavabo en demi-lune encastré dans un plan de travail positionné pour permettre l'accès aux personnes en fauteuil roulant, avec un miroir mural. L'agencement de la salle d'eau doit permettre le positionnement de la chaise percée au-dessus des toilettes.

La salle d'eau sera équipée d'une colonne de rangement et un placard fermé accessible en fauteuil pour les affaires personnelles du résident.

10 chambres réparties au sein de l'entité comporteront les adaptations avancées pour l'accueil des résidents en situation de déficience visuelle (aménagement, choix des couleurs et des accessoires).

La chambre bariatrique est destinée à accueillir des personnes en situation de surpoids. Elle sera positionnée à proximité (si possible immédiate) du poste de soin principal. Elle sera individuelle et aura une surface minimale de 25 m² intégrant :

- Un espace de vie comprenant a minima un lit bariatrique, une table de chevet fixée au mur, un bureau, un fauteuil, des rangements encastrés dont penderie ;
- Une salle d'eau comprenant une douche, un WC et un lavabo avec miroir.

L'agencement de la chambre avec l'espace de vie, salle de bain et entrée doit faciliter les entrées/ sortie du résident. L'aménagement doit être adapté pour les personnes atteintes de troubles cognitifs (barre d'appui, un éclairage adapté, des rangements à proximité du lavabo, etc..).

La porte d'entrée des chambres bariatrique doit pouvoir assurer le passage d'un lit bariatrique et mesurera 140 cm. Elle devra être sécurisable de l'extérieur à l'aide d'une clé mise à disposition du résident et disposer

d'un verrou intérieur, les deux pouvant être déverrouillés par le personnel à l'extérieur au moyen d'un badge. La configuration de la chambre sera adaptée aux personnes en situation de handicap.

Deux bandeaux verticaux seront prévus autour du lit pour loger les prises et l'appel infirmière. Des placards encastrés fermant à clé logeront sur toute la hauteur offrant la place à la fois à une penderie accessible à hauteur de fauteuil et à des étagères. Des protections murales devront être installées derrière le lit, autour du fauteuil et aux angles de la pièce.

La chambre sera équipée des fixations nécessaires pour l'installation ultérieure des rails plafonniers entre le lit et la salle d'eau pour l'utilisation de lève-personnes motorisés. Le profil du faux-plafond permettra de dissimuler le dispositif.

Une attention particulière doit être apportée à la qualité de vue sur les espaces extérieurs et l'éclairage naturel. Le découpage des ouvertures et la disposition des menuiseries seront étudiés de manière à ne pas obstruer le champ de vision d'une personne alitée ou assise. Les fenêtres sont munies d'un système d'occultation gérée à distance qui offre la possibilité de moduler l'intensité de la lumière naturelle.

L'accès à la salle d'eau depuis l'espace de vie doit être direct et aisé pour une personne en fauteuil roulant. Il ne doit pas y avoir de différence de niveaux entre ces deux espaces.

La porte de la salle d'eau s'ouvre vers l'extérieur.

Les équipements de la salle d'eau doivent être accessibles par une personne en fauteuil et permettre au personnel soignant d'apporter de l'aide aux résidents. Le sol de la salle d'eau devra être antidérapant. Un bouton d'appel infirmière est installé dans cet espace.

La salle d'eau disposera d'aménagements suivantes : une douche à siphon de sol permettant l'utilisation de chariot douche (attention au positionnement de la porte)., un WC sur pied et un lavabo en demi-lune encastré dans un plan de travail positionné pour permettre l'accès aux personnes en fauteuil roulant, avec un miroir mural. L'agencement de la salle d'eau doit permettre le positionnement de la chaise percée au-dessus des toilettes.

La salle d'eau sera équipée d'une colonne de rangement et un placard fermé accessible en fauteuil pour les affaires personnelles du résident.

Chaque secteur disposera des deux salles à manger : la salle à manger principale pouvant accueillir 40 résidents et la salle à manger secondaire pouvant accueillir 15 résidents. Il s'agira d'un lieu où les résidents prennent leurs repas. L'espace sera équipé de tables et de chaises, bénéficiera d'un zonage identifiant de différentes ambiances à l'aide des couleurs vives et chaleureux, ainsi qu'un traitement acoustique. Chaque salle à manger aura une vue sur les espaces extérieurs. Hors heures de repas, l'espace pourra constituer une salle d'activités collectives. L'espace doit donc pouvoir être facilement réorganisé.

Dans chaque secteur, l'office alimentaire constitue le local où les chariots alimentaires du secteur sont livrés depuis la cuisine centrale et remis en température. Le local permet également la préparation des petits déjeuners et collations (lait, café...). Le local dispose d'un stockage de la vaisselle destinée aux résidents de chaque secteur, après les repas la vaisselle sera faite au sein de l'office. Le local comprendra une zone propre et zone sale identifiées et séparées de manière à permettre une marche en avant. L'office alimentaire sera situé, si possible, entre les deux salles à manger ou à proximité avec un lien très aisé, le cas échéant. L'accès au local sera réservé au personnel.

Le salon des familles est un lieu où les résidents peuvent accueillir des visiteurs ou se réunir pour les activités calmes en petits groupes. L'espace, équipé des fauteuils d'une table basse et des rangements, devra être chaleureux à l'image d'un salon d'un domicile de par les matériaux proposés par le Maître d'Œuvre. L'espace peut être positionné de manière à rythmer les circulations avec les portes maintenues ouvertes sur ces dernières (selon le régime de sécurité incendie).

Les sanitaires destinés aux résidents seront localisés à proximité des espaces de vie de façon à être judicieusement repartis dans l'établissement. Ils seront accessibles pour les personnes en situation de handicap.

Chaque secteur bénéficiera d'un poste de soin, un par étage. Le poste de soins principal est décrit dans le chapitre Pôles de soins. Le poste de soins secondaire comportera les espaces suivants :

- un espace de réalisation des soins où les résidents peuvent être reçus pour des dispensations de médicaments ou des soins infirmiers ;
- un espace de préparation des soins (plateau ou chariot) équipé de paillasse + de retour sale avec une zone de décontamination : l'organisation des espaces doit permettre d'appliquer les principes de marche en avant à la préparation des soins
- un poste informatique permettant de réaliser les saisies informatiques
- une réserve Pharmacie (armoires de dispensation) et Dispositifs Médico-Stériles (DMS)

Chaque secteur aura d'une salle de détente du personnel dimensionnée pour accueillir 14 personnes en simultanée. Cette salle permettra la pause et le repas. La salle aura une vue sur les espaces extérieurs. Elle comprendra une table, des chaises, ainsi qu'une petite kitchenette où il est possible de réchauffer son repas, faire sa vaisselle et se préparer une boisson. Le local disposera de 20 petits casiers fermant à clé permettant le dépôt des affaires personnelles (sac et/ou téléphone). Un report d'appel infirmière sera installé.

Les sanitaires du personnel seront mixtes et réservés exclusivement au personnel de l'établissement. Ils devront permettre l'accueil de personnes à mobilité réduite (PMR).

Les secteurs abriteront les locaux support et la logistique de proximité :

- Le local linge propre permet le stockage du linge plat propre, serviettes de toilettes et change anatomiques. Ce local peut être aveugle. Ce local doit avoir un lien aisé avec des circulations générales et des ascenseurs pour faciliter les livraisons par le personnel logistique.
- Le local unités sales est dédié à contenir l'ensemble du linge sale et des déchets (ordures ménagères et déchets d'activités de soins) de l'unité avant le transfert vers la logistique centrale. Le local permettra le tri sélectif. Ce local doit avoir un lien aisé avec des circulations générales et des ascenseurs pour faciliter l'enlèvement par le personnel logistique. Le local peut être aveugle.
- Le local lave-bassins : le local permet d'assurer le nettoyage des bassins du secteur concerné. Il sera judicieusement positionné par rapport aux chambres du secteur concerné. Le local pourra être aveugle.
- Le local ménage comprend une réserve relais des produits et des matériels d'entretien sur étagères, dispose d'un point d'eau sur un vidoir et doit pouvoir accueillir des chariots de ménage. Ce local pourra être aveugle.
- La réserve relais est un petit espace de stockage du matériel de l'unité dont les ventilateurs.

4.5.6 Soins Médicaux et de Réadaptation

Les soins médicaux et de réadaptation (SMR) ont pour l'objet de prévenir ou de réduire les conséquences fonctionnelles, physiques, cognitives, psychologiques ou sociales des déficiences et des limitations de capacité des patients et de promouvoir leur réadaptation et leur réinsertion.

Accès depuis l'extérieur pour les patients, les familles, les visiteurs, les ambulanciers... venant au SMR se fera via le hall d'accueil et le bureau des admissions.

Le Maître d'Œuvre proposera un cheminement vers le SMR de manière :

- à ne pas traverser les espaces de l'EHPAD : une attention particulière du Maître d'Œuvre sera apportée au fait que les résidents d'EHPAD ne doivent pas être dérangés par le flux des ambulanciers et des visiteurs SMR
- conserver un seul point d'accès depuis l'extérieur pour les raisons de sécurité.

La proposition sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage.

Le SMR du CH de Vimoutiers de capacité totale de 30 lits peut accueillir tous les publics, mais il est occupé majoritairement par des personnes âgées.

L'entité fonctionnera en miroir : les 2 unités de 15 lits partageront certains locaux afin de mutualiser certaines fonctions et d'optimiser les surfaces.

Au sein du service SMR, il y aura une chambre de fin de vie et une chambre bariatrique destinée à accueillir des patients en situation de surpoids.

Il est à noter que les patients du SMR peuvent être peu mobiles et avoir tendance de rester dans les chambres sans beaucoup utiliser les espaces communs. Ainsi, les chambres seront traitées de façon à rendre le séjour agréable, et les espaces de vie seront accueillantes et propices à la rencontre afin de favoriser la mobilité des patients du SMR.

Les patients du SMR bénéficieront également des espaces suivants partagés avec les résidents de l'EHPAD :

- Le plateau technique mutualisé, bien que le SMR dispose de quelques espaces médicaux propres ;
- les espaces communs d'activités, voire même la place de village dans l'optique de favoriser la mobilité des patients en SMR et les échanges entre les résidents et patients ;
- Les jardins communs et des terrasses.

L'environnement devra être agencé de manière à faciliter l'orientation des patients et permettre la circulation aisée pour une personne en fauteuil. Les couleurs, changement des matériaux peuvent aider à structurer l'espace et servent de repères.

Les accès à certains locaux notamment ceux réservés aux personnels sont contrôlés.

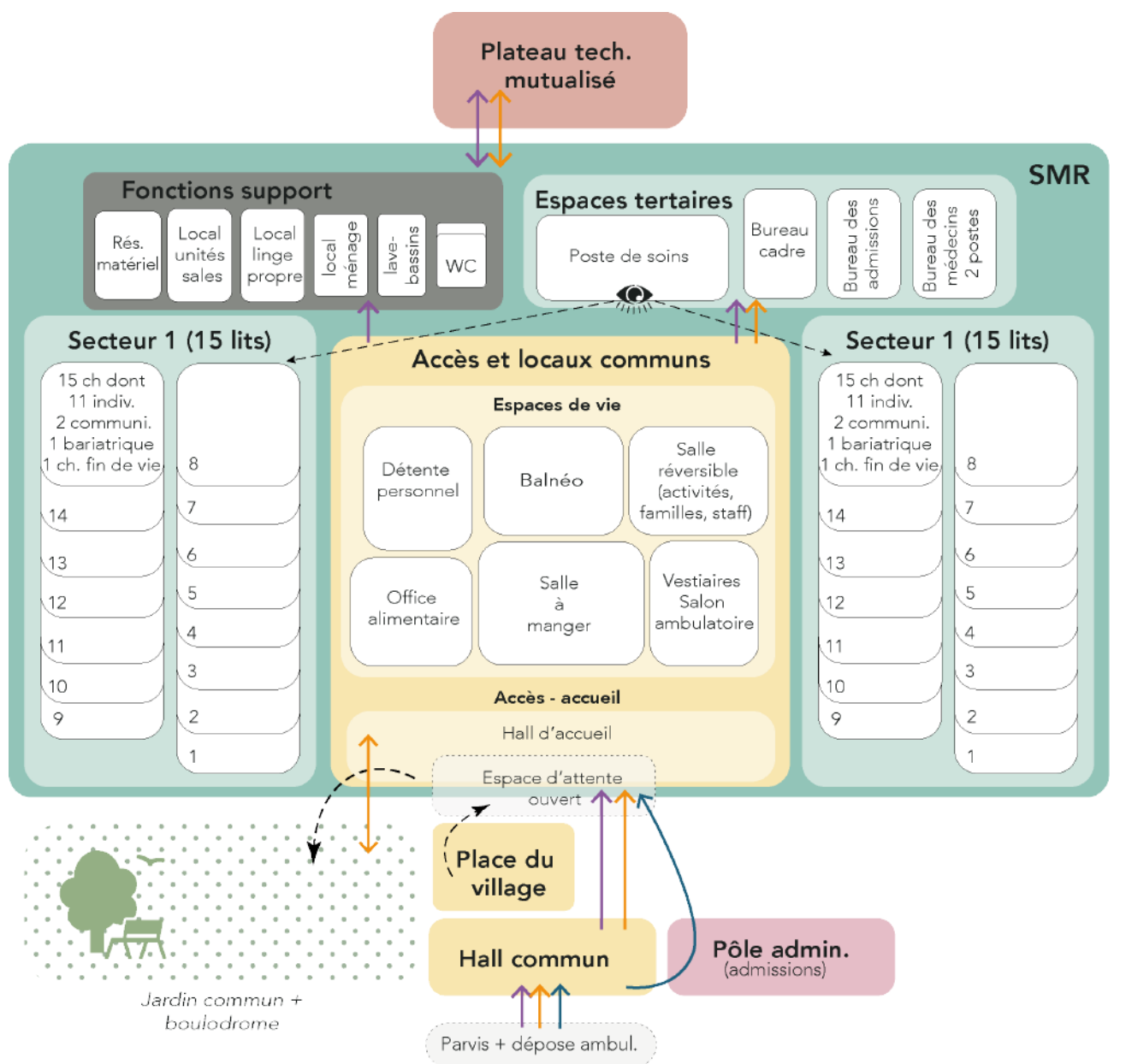
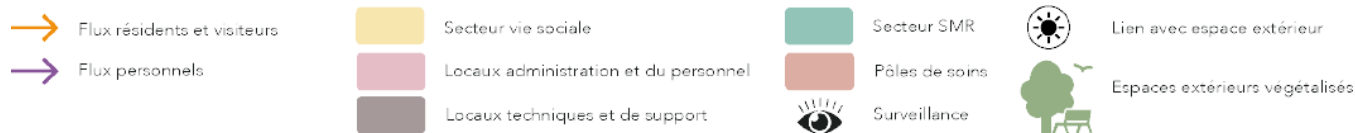
Schéma de fonctionnementLégende :

Tableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	ND	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
SMR - 30 lits					915		1 190
<i>Accès et locaux communs au service</i>					121		157
Accès - accueil							
Hall d'accueil		pm					
Espace d'attente ouvert	1	8	8				
Espaces de vie							
Salle à manger des patients mobiles	1	30	30				
Office alimentaire	1	15	15				
Salle réversible : salle de staff - salon des familles / d'activités	1	20	20				
Salon ambulatoire	1	10	10				
Vestiaires - salon ambulatoire	1	5	5				
Salle de bain commune : balnéo	1	18	18				
Salle de détente du personnel	1	15	15				
<i>Hébergement</i>					638		829
Secteurs d'hébergement 1 (15 lits)							
Chambre classique individuelle (PMR)	14	21	294				
Chambre fin de vie (PMR)	1	25	25				
Secteurs d'hébergement 2 (15 lits)							
Chambre classique individuelle (PMR)	14	21	294				
Chambre bariatrique individuelle (PMR)	1	25	25				
<i>Soins et support</i>					156		203
Espaces tertiaires							
Bureau des admissions		pm					
Bureau des médecins - 2 postes	1	16	16				
Bureau cadre - 1 poste	1	14	14				
Poste de soins - principal	1	71	71				
_Zone préparation (soins, médicaments)		20					
_Zone de décontamination		10					
_Bureau des infirmières		16					
_Réserve DME + armoires dispensation		25					
Fonctions support et de logistique							
Sanitaires visiteurs	1	4	4				
Sanitaires personnel	1	4	4				
Local linge propre	1	12	12				
Local unités sales (déchets et linge)	1	10	10				
Local lave-bassins	1	5	5				
Local ménage	1	8	8				
Local réserve (rgt matériel)	1	12	12				

L'entité SMR constituera un ensemble spatial cohérent et disposera d'un palier d'accès identifié. L'accès dans l'entité ne sera pas restreint, mais néanmoins contrôlé. L'accès se trouvera dans le champ de la vidéoprotection.

L'établissement souhaite développer à terme un accueil ambulatoire (bilan de rééducation, prise en charge médicalisée en hôpital de jour, fin de parcours d'hospitalisation etc.). L'ensemble des locaux concernés sera disposé à proximité de l'entrée dans le service pour éviter que le futur flux ambulatoire avance au sein de l'entité.

L'espace d'attente ouverte destiné aux visiteurs et aux patients en ambulatoire doit être à proximité de l'entrée dans le service.

Le circuit ambulatoire commencera par les vestiaires ambulatoires où patients en ambulatoire pourront laisser les manteaux et les affaires personnelles afin de préserver les conditions sanitaires dans un établissement hospitalier. Ce local sera équipé des casiers et accessible pour les personnes en situation de handicap, il pourra également intégrer à terme la distribution de surblouses. Il sera adjacent au salon ambulatoire et à proximité de la salle réversible.

Le salon ambulatoire constitue un lieu où les patients en ambulatoire peuvent bénéficier d'activités thérapeutiques. L'espace doit être parfaitement accessible pour les personnes en situation de handicap et chaleureux à l'image d'un salon d'un domicile de par les matériaux proposés par le Maître d'Œuvre.

L'entité disposera d'une salle réversible pouvant assurer plusieurs fonctions :

- le salon des familles est un lieu où les patients mobiles peuvent accueillir des visiteurs ou se réunir pour les activités calmes en petits groupes ;
- la salle de staff est un espace de réunions pour l'équipe des soignants du SMR.

La salle sera équipée des tables rectangulaires permettant un agencement facile suivant l'occupation, des chaises empilables et des rangements. L'espace doit être parfaitement accessible pour les personnes en situation de handicap et chaleureux à l'image d'un salon d'un domicile de par les matériaux proposés par le Maître d'Œuvre.

Le sanitaire destiné aux visiteurs et patients sera localisé de façon à être visible depuis l'espace d'attente ouvert et à proximité du salon réversible et de la salle à manger. Il sera accessible pour les personnes en situation de handicap.

L'entité disposera d'une salle à manger où les patients mobiles peuvent prendre leurs repas. La salle sera équipée de tables permettant un réglage en hauteur et suffisamment espacées pour permettre une circulation en fauteuils roulants, elle bénéficiera d'un zonage identifiant de différentes ambiances à l'aide des couleurs vives et chaleureux, ainsi qu'un traitement acoustique. La salle à manger aura une vue sur les espaces extérieurs. Hors heures de repas, l'espace pourra constituer une salle d'activités. L'espace doit donc pouvoir être facilement réorganisé. Cet espace sera aussi utilisé pour la projection de films : la salle doit pouvoir être équipée d'un vidéoprojecteur et d'un écran, ces équipements étant hors marché, le Maître d'Œuvre doit prévoir toutes les connectiques nécessaires. La salle pourra être occultée.

L'office alimentaire sera adjacent à la salle à manger ou à proximité avec un lien très aisé, le cas échéant. Il s'agit d'un local où les chariots alimentaires du secteur sont livrés depuis la cuisine centrale et remis en température. Le local permet également la préparation des petits déjeuners et collations (lait, café...). Le local dispose d'un stockage de la vaisselle destinée aux patients de chaque secteur, après les repas la vaisselle sera faite au sein de l'office. Le local comprendra une zone propre et zone sale identifiées et séparées de manière à permettre une marche en avant. L'accès au local sera réservé au personnel.

La salle de bain commune : balnéo constitue un espace de soin équipé d'une baignoire thérapeutique destiné à apporter des moments de détente et de relaxation aux patients du SMR. La salle doit donc être positionnée à l'écart des perturbations extérieures. Ce local peut être aveugle. L'aménagement de la pièce doit permettre au thérapeute de faire le tour de la baignoire pour faciliter les soins aux patients du SMR. La pièce sera équipée d'un lève-personne mobile.

Il est à noter que les patients mobiles bénéficieront des jardins communs et des terrasses (voir chapitre Espaces extérieurs et stationnements), ainsi que les espaces de vie communs (cœur d'activités, voire même la place de village), l'accès vers ces espaces doit être aisé pour une personne en fauteuil.

Le poste de soins de l'unité SMR comportera les espaces suivants :

- un bureau des infirmiers : un lieu de traitement des résultats équipé de 2 postes informatiques, d'une imprimante multifonction pour les envois de fax des résultats et, sur un des murs, d'une cimaise permettant d'y accrocher un tableau d'information.
- un espace de réalisation des soins où les patients mobiles peuvent être reçus pour des dispensations de médicaments ou des soins infirmiers ;
- un espace de préparation des soins (plateau ou chariot) équipé de paillasse + local de retour sale avec une zone de décontamination : l'organisation des espaces doit permettre d'appliquer les principes de marche en avant à la préparation des soins ;
- un poste informatique permettant de réaliser les saisies informatiques ;
- une réserve Pharmacie (armoires de dispensation) et Dispositifs Médico-Stériles (DMS).

Le bureau des médecins propose deux postes de travail informatiques avec du matériel de bureautique ainsi que deux bureaux, deux fauteuils et des rangements. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien. Le bureau est souhaité à proximité du poste de soins.

Le bureau cadre propose un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil, des chaises et des rangements. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien. Le bureau est souhaité à proximité du poste de soins.

L'entité bénéficiera d'une salle de détente du personnel permettant la pause et le repas. La salle aura une vue sur les espaces extérieurs. Elle comprendra une table, des chaises, ainsi qu'une petite kitchenette où il est possible de réchauffer son repas, faire sa vaisselle et se préparer une boisson. Le local disposera de 12 petits casiers fermant à clé permettant le dépôt des affaires personnelles (sac et/ou téléphone). Un report d'appel infirmière sera installé.

Les sanitaires du personnel seront mixtes et réservés exclusivement au personnel de l'établissement. Ils devront permettre l'accueil de personnes à mobilité réduite (PMR).

Le noyau central abrite également les locaux support et la logistique de proximité :

- Le local linge propre permet le stockage du linge plat propre, serviettes de toilettes et change anatomiques. Ce local peut être aveugle. Ce local doit avoir un lien aisé avec des circulations générales et des ascenseurs pour faciliter les livraisons par le personnel logistique.
- Le local unités sales est dédié à contenir l'ensemble du linge sale et des déchets (ordures ménagères et déchets d'activités de soins) de l'unité avant le transfert vers la logistique centrale. Le local permettra le tri sélectif. Ce local doit avoir un lien aisé avec des circulations générales et des ascenseurs pour faciliter l'enlèvement par le personnel logistique. Le local peut être aveugle.
- Le local lave-bassins : le local permet d'assurer le nettoyage des bassins du secteur concerné. Il sera judicieusement positionné par rapport aux chambres du secteur concerné. Le local pourra être aveugle.
- Le local ménage comprend une réserve relais des produits et des matériels d'entretien sur étagères, dispose d'un point d'eau sur un vidoir et doit pouvoir accueillir des chariots de ménage. Ce local pourra être aveugle.
- La réserve relais est un petit espace de stockage du matériel de l'unité dont les ventilateurs.

Le SMR sera organisé en 2 unités d'hébergement de 15 lits chacune en chambres individuelles adaptées.

La chambre constitue l'espace privatif du patient et le substitut du domicile pendant le temps (souvent prolongé) d'hospitalisation au sein du SMR. L'aménagement de la chambre doit être chaleureux et s'éloigner dans la mesure du possible des aménagements des chambres d'hospitalisation.

Toutes les chambres classiques auront d'une surface minimale de 21 m² intégrant :

- Un espace de vie comprenant a minima un lit médicalisé, une table de chevet fixée au mur, un bureau, un fauteuil, des rangements encastrés dont penderie ;
- Une salle d'eau comprenant une douche, un WC et un lavabo avec miroir.

L'agencement de la chambre avec l'espace de vie, salle de bain et entrée doit faciliter les entrées/ sortie du patient. La configuration de la chambre et son aménagement doit être parfaitement adaptée à l'accueil des personnes en situation de handicap. Par ailleurs, aucun mobilier ne devra être fixé au sol pour permettre une appropriation de la chambre.

La porte d'entrée des chambres doit pouvoir assurer le passage d'un lit et mesurera 120 cm. Elle devra être sécurisable à clé par le personnel lorsque la chambre n'est pas occupée.

Une gaine tête de lit sera prévue pour assurer l'irrigation en fluides médicaux (oxygène et vide) et loger les prises et l'appel infirmière. Des placards encastrés fermant à clé logeront sur toute la hauteur offrant la place à la fois à une penderie accessible à hauteur de fauteuil et à des étagères. Des protections murales devront être installées derrière le lit, autour du fauteuil et aux angles de la pièce.

Quatre chambres de l'entité seront équipées des fixations nécessaires pour l'installation ultérieure des rails plafonniers entre le lit et la salle d'eau pour l'utilisation de lève-personnes motorisés. Le profil du faux-plafond permettra de dissimuler le dispositif.

Une attention particulière doit être apportée à la qualité de vue sur les espaces extérieures et l'éclairage naturel. Le découpage des ouvertures et la disposition des menuiseries seront étudiés de manière à ne pas obstruer le champ de vision d'une personne alitée ou assise. Les fenêtres sont munies d'un système d'occultation gérée à distance qui offre la possibilité de moduler l'intensité de la lumière naturelle.

L'accès à la salle d'eau depuis l'espace de vie doit être direct et aisé pour une personne en fauteuil roulant. Il ne doit pas y avoir de différence de niveaux entre ces deux espaces.

La porte de la salle d'eau s'ouvre vers l'extérieur.

Les équipements de la salle d'eau doivent être accessibles par une personne en fauteuil et permettre au personnel soignant d'apporter de l'aide aux patients. Le sol de la salle d'eau devra être antidérapant. Un bouton d'appel infirmière est installé dans cet espace.

La salle d'eau disposera d'aménagements suivantes : une douche à siphon de sol permettant l'utilisation de chariot douche (attention au positionnement de la porte), un WC suspendu et un lavabo en demi-lune encastré dans un plan de travail positionné pour permettre l'accès aux personnes en fauteuil roulant, avec un miroir mural. L'agencement de la salle d'eau doit permettre le positionnement de la chaise percée au-dessus des toilettes.

La salle d'eau sera équipée d'une colonne de rangement et un placard fermé accessible en fauteuil pour les affaires personnelles du patient.

La chambre de fin de vie est destinée à accueillir des patients du SMR en fin de vie. Elle sera positionnée à proximité du poste de soin. Elle sera individuelle et aura une surface minimale de 25 m² intégrant :

- Un espace de vie comprenant a minima un lit médicalisé, une table de chevet fixée au mur, un bureau, des rangements encastrés dont penderie, un fauteuil convertible ou un lit d'appoint et une chaise ;
- Une salle d'eau comprenant une douche, un WC et un lavabo avec miroir.

L'agencement de la chambre avec l'espace de vie, salle de bain et entrée doit faciliter les entrées/ sortie du patient. La configuration de la chambre et son aménagement doit être parfaitement adaptée à l'accueil des personnes en situation de handicap. Par ailleurs, aucun mobilier ne devra être fixé au sol pour permettre une appropriation de la chambre.

La porte d'entrée des chambres doit pouvoir assurer le passage d'un lit et mesurera 120 cm. Elle devra être sécurisable à clé par le personnel lorsque la chambre n'est pas occupée.

Une gaine tête de lit sera prévue pour assurer l'irrigation en fluides médicaux (oxygène et vide) et loger les prises et l'appel infirmière. Des placards encastrés fermant à clé logeront sur toute la hauteur offrant la place à la fois à une penderie accessible à hauteur de fauteuil et à des étagères. Des protections murales devront être installées derrière le lit, autour du fauteuil et aux angles de la pièce.

La chambre sera équipée des fixations nécessaires pour l'installation ultérieure des rails plafonniers entre le lit et la salle d'eau pour l'utilisation de lève-personnes motorisés. Le profil du faux-plafond permettra de dissimuler le dispositif.

Une attention particulière doit être apportée à la qualité de vue sur les espaces extérieurs et l'éclairage naturel. Le découpage des ouvertures et la disposition des menuiseries seront étudiés de manière à ne pas obstruer le champ de vision d'une personne alitée ou assise. Les fenêtres sont munies d'un système d'occultation gérée à distance qui offre la possibilité de moduler l'intensité de la lumière naturelle.

L'accès à la salle d'eau depuis l'espace de vie doit être direct et aisé pour une personne en fauteuil roulant. Il ne doit pas y avoir de différence de niveaux entre ces deux espaces.

La porte de la salle d'eau s'ouvre vers l'extérieur.

Les équipements de la salle d'eau doivent être accessibles par une personne en fauteuil et permettre au personnel soignant d'apporter de l'aide aux patients. Le sol de la salle d'eau devra être antidérapant. Un bouton d'appel infirmière est installé dans cet espace.

La salle d'eau disposera d'aménagements suivantes : une douche à siphon de sol permettant l'utilisation de chariot douche (attention au positionnement de la porte), un WC suspendu et un lavabo en demi-lune encastré dans un plan de travail positionné pour permettre l'accès aux personnes en fauteuil roulant, avec un miroir mural. L'agencement de la salle d'eau doit permettre le positionnement de la chaise percée au-dessus des toilettes.

La salle d'eau sera équipée d'une colonne de rangement et un placard fermé accessible en fauteuil pour les affaires personnelles du patient.

La chambre bariatrique est destinée à accueillir des personnes en situation de surpoids. Elle sera positionnée à proximité du poste de soin. Elle sera individuelle et aura une surface minimale de 25 m² intégrant :

- Un espace de vie comprenant a minima un lit bariatrique, une table de chevet fixée au mur, un bureau, un fauteuil, des rangements encastrés dont penderie ;
- Une salle d'eau comprenant une douche, un WC et un lavabo avec miroir.

L'agencement de la chambre avec l'espace de vie, salle de bain et entrée doit faciliter les entrées/ sortie du patient. La configuration de la chambre et son aménagement doit être parfaitement adaptée à l'accueil des personnes en situation de handicap. Par ailleurs, aucun mobilier ne devra être fixé au sol pour permettre une appropriation de la chambre.

La porte d'entrée des chambres bariatrique doit pouvoir assurer le passage d'un lit bariatrique et mesurera 140 cm. Elle devra être sécurisable à clé par le personnel lorsque la chambre n'est pas occupée.

Une gaine tête de lit sera prévue pour assurer l'irrigation en fluides médicaux (oxygène et vide) et loger les prises et l'appel infirmière. Des placards encastrés fermant à clé logeront sur toute la hauteur offrant la place

à la fois à une penderie accessible à hauteur de fauteuil et à des étagères. Des protections murales devront être installées derrière le lit, autour du fauteuil et aux angles de la pièce.

Une attention particulière doit être apportée à la qualité de vue sur les espaces extérieures et l'éclairage naturel. Le découpage des ouvertures et la disposition des menuiseries seront étudiés de manière à ne pas obstruer le champ de vision d'une personne alitée ou assise. Les fenêtres sont munies d'un système d'occultation gérée à distance qui offre la possibilité de moduler l'intensité de la lumière naturelle.

Afin de faciliter pour les soignants la translation lit-fauteuil-salle de bain du patient, la chambre sera équipée d'un système de transfert par rail en H entre le lit et la salle d'eau avec un lève-personnes motorisé fourni à titre de la présente opération. Le profil du faux-plafond permettra de dissimuler le dispositif.

L'accès à la salle d'eau depuis l'espace de vie doit être direct et aisé pour une personne en fauteuil roulant. Il ne doit pas y avoir de différence de niveaux entre ces deux espaces.

La porte de la salle d'eau s'ouvre vers l'extérieur.

Les équipements de la salle d'eau doivent être accessibles par une personne en fauteuil et permettre au personnel soignant d'apporter de l'aide aux patients. Le sol de la salle d'eau devra être antidérapant. Un bouton d'appel infirmière est installé dans cet espace.

La salle d'eau disposera d'aménagements suivantes : une douche à siphon de sol permettant l'utilisation de chariot douche (attention au positionnement de la porte)., un WC sur pied et un lavabo en demi-lune encastré dans un plan de travail positionné pour permettre l'accès aux personnes en fauteuil roulant, avec un miroir mural. L'agencement de la salle d'eau doit permettre le positionnement de la chaise percée au-dessus des toilettes.

La salle d'eau sera équipée d'une colonne de rangement et un placard fermé accessible en fauteuil pour les affaires personnelles du patient.

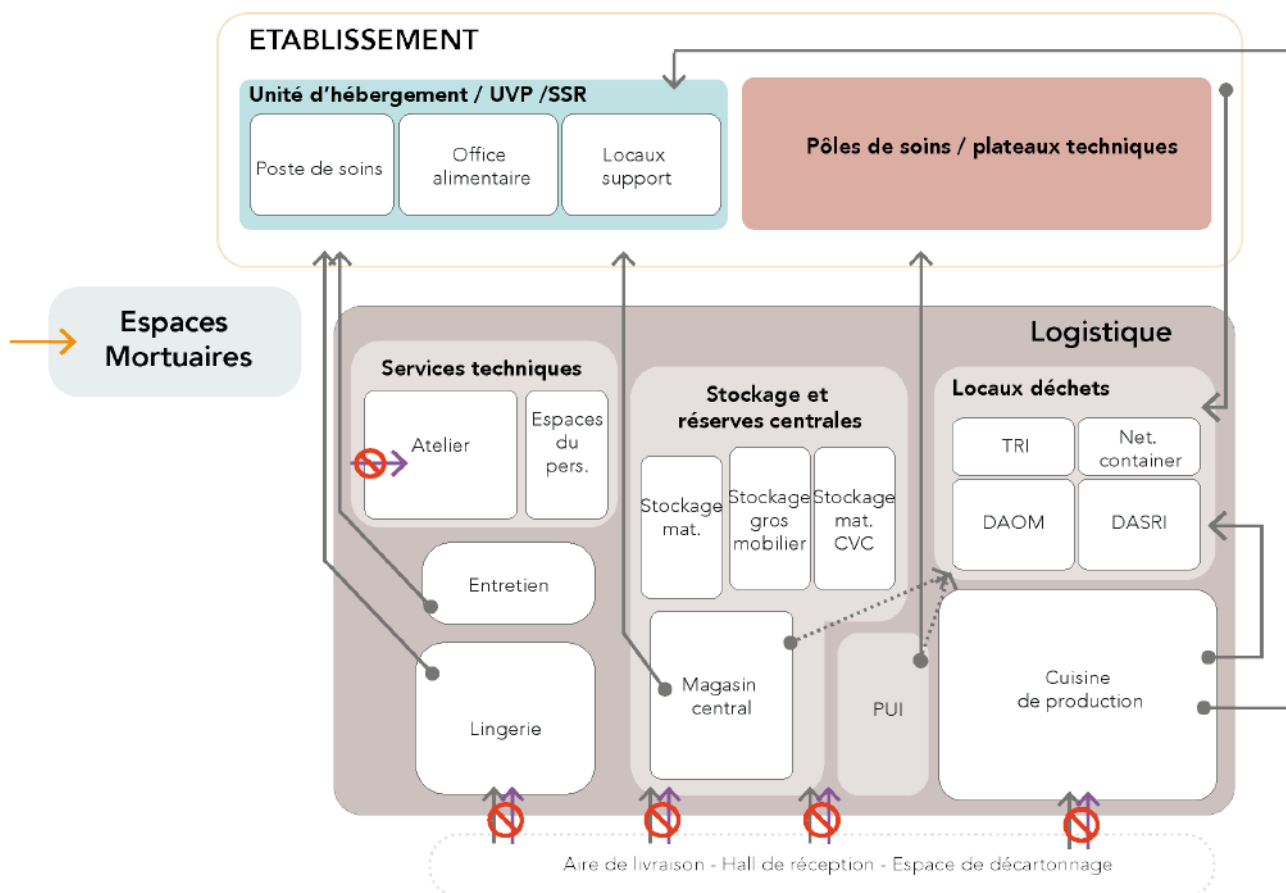
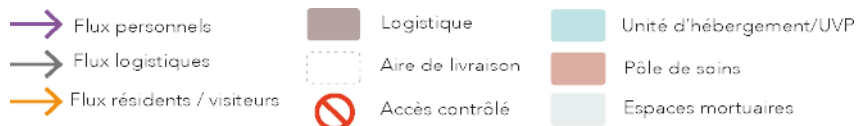
4.5.7 Logistique

La logistique du site du CH de Vimoutiers sera étudiée et conçue de manière à constituer un ensemble cohérent et optimisé en termes des parcours du personnel assurant la desserte logistique.

Bien que les services logistiques n'aient pas la vocation d'être cachés dans le futur fonctionnement de l'établissement, le CH de Vimoutiers souhaite que les flux logistiques soient bien distincts du parcours des résidents, patients et visiteurs. Dans cette optique, pour les flux logistiques l'accès logistique à l'ouest du site doit être privilégié, l'accès principal du site doit être évité.

Plusieurs services logistiques ayant besoin d'un quai de livraison, ce dernier peut être mutualisé entre les différents services selon la future organisation spatiale de la logistique centrale. Le quai de livraison disposera d'une aire de livraison et de retournement des véhicules logistiques susceptibles de circuler sur le site (voir les prescriptions pour les espaces extérieurs).

La logistique centrale est à distinguer des relais présents dans les unités (de pharmacie, de réserves et des locaux ménages/linges). Ces relais sont situés à proximité des postes de soins. Par exemple, le lavage de la vaisselle est géré respectivement au niveau des services sans un recours à une laverie centrale.

Schéma de fonctionnementLégende :

Il est rappelé que la cuisine de production et la lingerie existantes, ainsi que les espaces mortuaires ne sont pas susceptibles d'évoluer dans le cadre de la présente opération. Par ailleurs, les espaces d'entretien, l'atelier de maintenance et des stockages sont également hors périmètre de la présente opération, les travaux devant être réalisés en interne.

Tableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Logistique					1 119		1 343
Aire de livraison et locaux déchets				43		52	
Cuisine de production (existante)				350		420	
Lingerie (existante)				190		228	
PUI				157		188	
Services techniques				379		455	

Focus Locaux déchetsTableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Aire de livraison et locaux déchets					43	52	
Quai de déchargement		pm					
Halls de réception		pm					
Espace décartonnage		pm					
Locaux déchets							
DAOM	1	15	15				
TRI	1	15	15				
DASRI	1	8	8				
zone de nettoyage de container	1	5	5				

Les locaux déchets doivent être localisés de plain-pied et à proximité d'une voie logistique destinée au ramassage des ordures. Les revêtements intérieurs (sols et murs) de ces locaux doivent être lessivables.

DAOM : le local permettant de stocker les Déchets Assimilés aux Ordures Ménagères, alimentaires et non alimentaires. Le local permettra d'accueillir 6 containers de 600L. Le local aura un poste de lavage équipé d'un point d'eau, une ventilation performante devra être prévue, ainsi qu'un accès direct vers l'extérieur.

TRI : le local permettant de stocker les déchets triés par filière de recyclage. Selon les filières locales de recyclage qui seront disponibles, le local permettra d'accueillir au moins un container de 600L par filière ou matériau.

DASRI : le local doit pouvoir accueillir 2 containers des Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux et assimilés. Le local respectera les prescriptions réglementaires relatives au local DASRI. Le retrait des DASRI nécessite une sortie extérieure afin d'être récupérée par une société extérieure.

Une zone de nettoyage de containers équipé d'un point d'eau, d'une centrale de désinfection et d'un siphon au sol est à prévoir.

Selon la proposition architecturale, les espaces définis ci-dessus, à l'exception du local DASRI, peuvent être regroupés dans un seul local avec des zones identifiées.

Le CH de Vimoutiers ne souhaite pas que le local DASRI soit regroupé avec d'autres types de déchets. Lorsque le local DASRI doit néanmoins est regroupé avec un autre local déchets, il est rappelé que les prescriptions réglementaires relatives au local DASRI s'appliqueront à l'ensemble du local regroupant les déchets dont DASRI.

Focus Pharmacie à usage intérieur

La pharmacie à usage intérieur (PUI) a pour objectif la réception centralisée et le stockage des consommables médicaux nécessaires, ainsi que la gestion de leur distribution au sein de l'établissement.

L'ensemble de l'unité doit être localisé de plain-pied. Le Maître d'Œuvre proposera une localisation de l'unité dans l'optique d'optimiser les flux de livraison à l'extérieur (dont le quai de livraison et les espaces de retournement des véhicules) et les flux de desserte des différentes entités à l'intérieur du CH de Vimoutiers. Une attention particulière du Maître d'Œuvre sera apportée aux distances à parcourir par le personnel pour irriguer des postes de soins, la position centrale sera donc privilégiée.

La proposition du Maître d'Œuvre quant à une organisation des accès doit être en cohérence avec l'obligation de sécurisation des locaux de la PUI. Dans cette optique, le nombre d'accès sera minimisé :

- Accès direct sur l'extérieur pour les livraisons : un quai de livraison adapté pour la manœuvrabilité de transpalettes et pouvant être mutualisé avec d'autres fonctions logistiques ;

- Point de départ vers les unités de soins ;
- Point d'accès unique pour les personnels et les visiteurs (fournisseurs...).

Tout point d'accès dans l'unité sera muni d'un contrôle d'accès réglementé.

Une attention du Maître d'Œuvre sera également apportée à l'agencement des espaces à l'intérieur de l'unité :

- La PUI se compose des espaces de livraison/réception, de stockage, de préparation et de dispensation dans le respect d'une marche en avant.
- Les espaces tertiaires complètent l'ensemble fonctionnel.

Dans un objectif de limiter les stocks dans les étages, et de visibilité sur les réserves, le principe logistique vise :

- Pour les médicaments, à une dispensation individuelle nominative de tous les services et au réassort quotidien des armoires à pharmacie des unités pour les références venant en complément des dispensations individuel ;
- Pour les dispositifs médicaux, à de livraisons quotidiennes de tous les services.

Ces principes engendrent des préparations réalisées à la pharmacie de manière quotidienne et par service.

Cela engendre la nécessité de disposer d'espaces de stockages efficaces, optimisés et de postes de préparations ergonomiques et en nombres adaptés.

Les espaces de stockage, de préparation et de dispensations de médicaments seront climatisés.

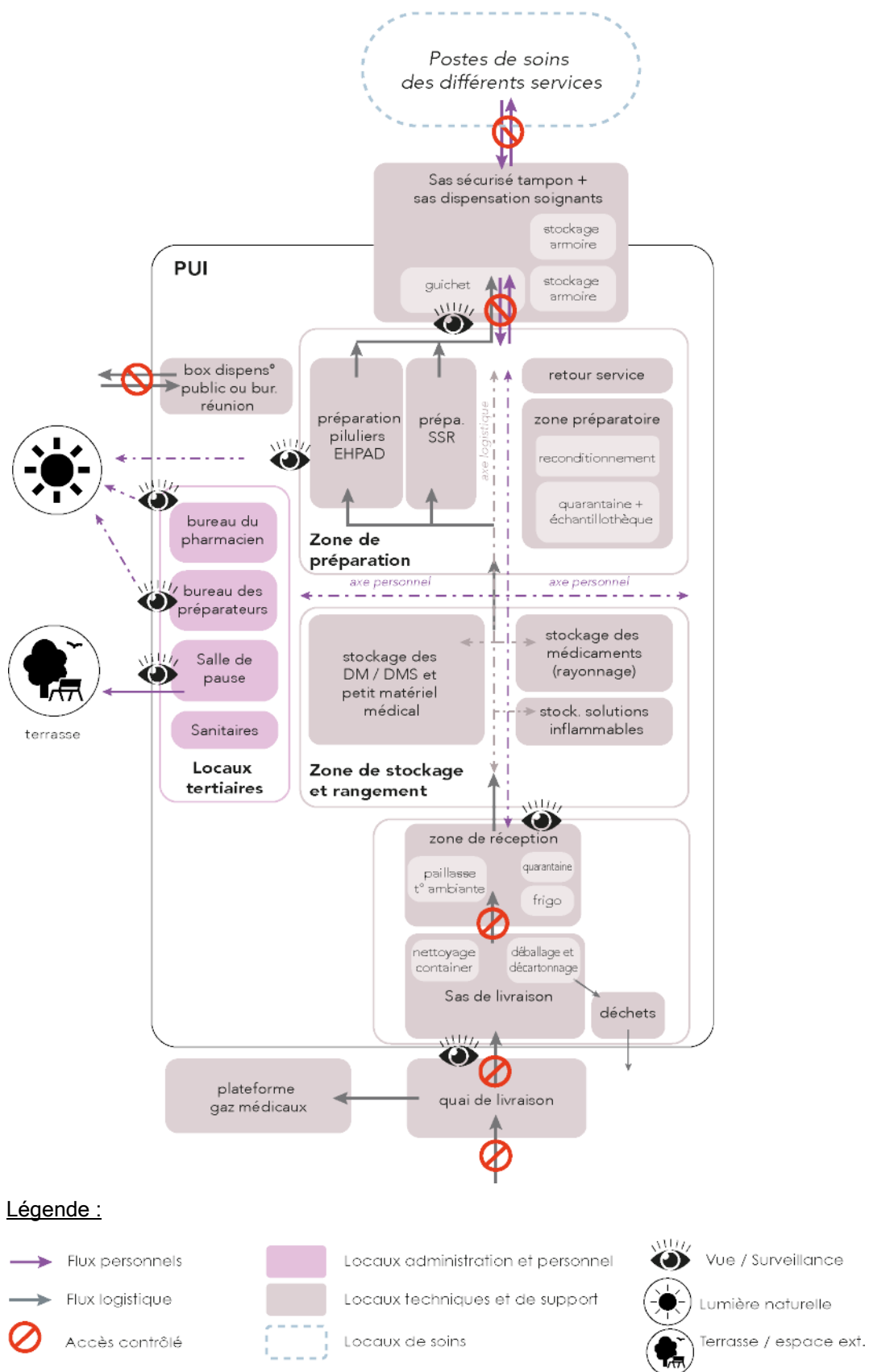
Schéma de fonctionnement

Tableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
PUI			157			188	
Zone de réception							
Sas de livraison	1	6	6				
Zone déballage et décartonnage		2					
Zone nettoyage container		2					
Zone déchets	1	2	2				
Zone de réception	1	6	6				
Espace quarantaine	pm						
Zone de stockage et rangement							
Stockage des médicaments - rayonnage	1	25	25				
Stockage DM et DMS + petit matériel médical	1	35	35				
Stockage alcools et solutions inflammables	1	1	1				
Zone de préparation							
Préparation piluliers EHPAD	1	15	15				
Préparation SSR	1	5	5				
Zone préparatoire	1	4	4				
_Reconditionnement			1				
_Quarantaine avant contrôle			1				
_Stockage des retours médicaments			1				
_Echantillothèque			1				
Locaux tertiaires et de support							
Bureau du pharmacien	1	12	12				
Bureau des préparateurs	1	12	12				
Salle de pause	1	10	10				
Sanitaire	1	4	4				
Espaces annexes							
Sas dispensation soignants	pm						
Box dispensation public extérieur	pm						
Sas de stockage sécurisé tampon	1	20	20				

La PUI bénéficiera d'un quai de livraison pouvant être en commun avec d'autres fonctions logistiques (magasin, par exemple).

L'accès vers la zone de réception sera sécurisé.

Le sas de livraison intègre :

- une zone de déballage et décartonnage,
- une zone de nettoyage des containers équipée d'une paillasse humide avec un évier et une douchette.

Le local déchets sera attenant à la zone de déballage et accessible depuis l'extérieur. L'espace peut être mutualisée avec celui du magasin central s'il est à proximité

Après le déballage et décartonnage, la marche en avant des médicaments réceptionnés se poursuit dans l'espace de réception, également sécurisé et accessible uniquement pour le personnel de la pharmacie. Le local constitue une aire transitoire de stockage pour permettre une validation des réceptions, une mise en quarantaine éventuelle, il comprendra :

- 1 poste informatique sur une paillasse sèche équipé d'une « douchette » pour permettre la sérialisation (vérification de lots afin d'éviter la contrefaçon) ;
- une paillasse à température ambiante ;
- un espace réfrigéré composé d'un ou des réfrigérateurs ;
- un espace quarantaine.

L'espace de réception permettra un visuel sur la zone de stockage.

Le stockage des médicaments réceptionnés est organisé dans les espaces suivants :

- Un stockage des médicaments et des solutés en rayonnages ;
- Un stockage de dispositifs médicaux et dispositifs médicaux stériles dont trousses, bandages, coton etc. ;
- Un stockage sécurisé de désinfectants, d'alcools et de solutions inflammables.

La zone de préparation comprendra les espaces suivants pouvant, selon la proposition architecturale constituer un seul local :

- la préparation piluliers EHPAD intégrant une paillasse et l'espace pour un stockage des 140 bacs, des caisses de dispensation et des armories (2 grandes et 1 petite),
- la préparation SMR intégrant deux paillasses (de préparation et de retour) et l'espace pour un stockage d'une armoire mobile
- une zone préparatoire commune intégrant un coffre à stupéfiants (sécurisé à clé), un réfrigérateur, un point d'eau sur une paillasse humide (lavage semainier, piluliers et bacs) et les paillasses sèches permettant :
 - un reconditionnement ;
 - une échantillothèque ;
 - une quarantaine avant contrôle (retour de lot, litige sur produits, retour hôpital) ;
 - un stockage des retours des médicaments.

Cet espace est agencé de manière à optimiser l'ergonomie du travail et la circulation du personnel dans le local.

Les armoires prêtes au départ vers les entités du CH de Vimoutiers seront stockées dans l'espace de stockage sécurisé tampon constituant également un sas de dispensation aux soignants étant équipé d'une fenêtre avec une sonnette. Cet espace sera muni d'un guichet visible depuis la zone de préparation, il sera à proximité de la zone de préparation et en lien direct avec la zone de stockage.

Par ailleurs, l'établissement souhaite prévoir une possibilité d'ouverture dans l'avenir d'un box de dispensation aux publics extérieurs. La proposition architecturale du Maître d'Œuvre doit permettre cette évolution.

La PUI comprend des espaces tertiaires nécessaires au fonctionnement du service :

- Le bureau du pharmacien propose un poste de travail informatique avec du matériel de bureautique ainsi qu'un bureau, un fauteuil, des chaises et des rangements. Le local permettra de recevoir 1 à 2 personnes en entretien.
- Le bureau des préparateurs propose un poste de travail informatique (dont bureau, fauteuil et rangements) et permet une installation ultérieure d'un deuxième poste de travail. Le local permettra également de recevoir 1 à 2 personnes en entretien.

- Une salle de pause sera dédiée au personnel de la PUI, et comprendra une table, des chaises ainsi qu'une petite kitchenette où il est possible de réchauffer son repas, faire sa vaisselle et se préparer une boisson. Elle aura une vue sur les espaces extérieurs.
- Un sanitaire sera prévu au sein de la PUI, mixte et réservé exclusivement au personnel de la PUI. Il devra permettre l'accueil de personnes à mobilité réduite (PMR).

Focus Services techniques

La présente opération envisage notamment une réorganisation du magasin central.

Le magasin centralise les livraisons du site et livre les services en interne à la semaine ou à la quinzaine. Le local actuel ne permet pas une dissociation des réserves par typologie : par exemple, la réserve alimentaire voisine les produits d'entretien y compris corrosifs. Le Maître d'Ouvrage cherche une organisation structurée et optimisée du magasin.

Tableau de surfaces

Fonctions et locaux	Surfaces utiles programmées					Surface dans œuvre	
	Nb	S. Unit.	Surf.	ST	Total	ST	Total
Services techniques				379		455	
Atelier de maintenance							
Réserves centrales							
Magasin central	1	125	125				
_Epicerie		35					
_Usage unique		30					
_Produits d'entretien		30					
_Vaisselle		15					
_DME (non stériles)		15					
Stockages							
Entretien							

Le magasin central sera localisé à proximité des flux de livraison avec un accès direct sur l'extérieur pour les livraisons et bénéficiera d'un quai de livraison adapté pour la manœuvrabilité de transpalettes et pouvant être mutualisé avec d'autres fonctions logistiques (PUI, par exemple). Il est préférable que l'entité soit organisée sur un seul niveau (ce qui n'est pas le cas actuellement). Il est primordial que l'espace soit délimité de manière à dissocier les réserves dites « propres » et « sales ». Le Maître d'Œuvre sera vigilant quant au respect de la réglementation de sécurité incendie.

4.5.8 Provisions

Une provision de surface SDO a été prévue au titre du programme de façon à couvrir les besoins relatifs aux circulations générales, hors services, ainsi que les locaux techniques. Les circulations secondaires au sein des différents secteurs sont provisionnées quant à elles à travers les ratios propres à chaque secteur.

4.5.9 Espaces extérieurs et stationnements

Les espaces extérieurs sont cruciaux dans l'agrément de la vie des résidents et constituent des lieux de détente, d'activité et de support thérapeutique de même valeur que les locaux construits. À ce titre, ils seront conçus avec le même soin que les espaces bâtis et seront imaginés comme des prolongations naturelles de ces derniers (terrasses, coursives...).

Les espaces extérieurs doivent être accessibles aux personnes en situation de handicap.

Tableau de surfaces

Surfaces Utiles programmées

Espaces ext. et stationnements			3 843
<i>Espaces extérieurs - jardins et terrasse</i>			<i>520</i>
Jardin thérapeutique sécurisé UVP	1	100	100
Jardin thérapeutique sécurisé PASA	1	70	70
Jardin commun EHPAD / SSR + boulodrome	1	300	300
Terrasse abritée du personnel	1	50	50
<i>Stationnements personnel et visiteurs</i>			<i>3 323</i>
Visiteurs			
Stationnements visiteurs	20	25	500
Personnel			
Stationnements personnel de l'administration	13	25	325
Stationnements personnel de l'EHPAD	50	25	1 250
Stationnements personnel du SSR	10	25	250
Stationnements personnel général (cuisine, laverie, lingerie)	12	25	300
Stationnements personnel SSIAD (véhicules perso)	10	25	250
Local vélos (dont bornes électriques)	15	2	23
Véhicules de service			
Véhicules SSIAD	10	25	250
Véhicules admin + animation	4	25	100
Véhicule services technique	1	25	25
Minibus adapté 7 places	1	25	25
Tracteur	1	25	25

Il est à noter que la terrasse destinée au personnel est hors périmètre de la présente opération en faisant l'objet de travaux devant être réalisés en interne par l'établissement.

Jardin commun

L'établissement bénéficiera un jardin commun central conçu comme un espace rassurant, enveloppant, beau et agréable. Les accès et la déambulation des espaces verts existants sont à reprendre pour les rendre plus accessible et agréable. La végétalisation sera étudiée de manière à éviter les zones aveugles, non visible.

Le jardin doit également être protégé des vues depuis des voiries du quartier et des résidences voisines.

Le jardin commun sera zoné en plusieurs espaces pouvant être accessibles des différents points de l'établissement selon la proposition architecturale :

- Terrasses couvertes ombragées : Des terrasses avec des bancs et des tables peuvent être aménagées en prolongement des lieux de vie des résidents.
- Jardin d'agrément : Le jardin d'agrément permettra aux résidents de se promener seul ou accompagné (il sera aménagé de différents matériaux, différentes essences, ... afin de contribuer au développement sensoriel du résident (toucher et visuel grâce à des textures différentes, odorat par le choix des essences, ...). Le choix des essences devra tenir compte de la saisonnalité, pour que ce jardin puisse être utilisé à toutes les saisons. Ce jardin sera équipé des bancs pour les résidents.
- Parcours de marche : Ce parcours de marche propose différentes textures de sol et des petits obstacles pour la pratique. Si le parcours de marche est utilisé lors des exercices de kinésithérapie, ce dernier est également accessible en dehors des temps de soins par les résidents.
- Potager : Un potager est accessible à tout moment de la journée par les résidents. Autant outil thérapeutique permettant le travail du corps et de la mémoire, le potager est également un loisir récréatif pour les résidents. L'aménagement du potager devra être à hauteur des fauteuils roulants.

- Boulodrome : Espace avec des bancs et espace ombragé pour permettre aux résidents de jouer à la pétanque.

Le Maître d'Œuvre apportera une attention particulière au choix des positions des activités en fonction de l'ensoleillement : tous les dispositifs de protections (auvents, pergola...) devront être proposés et intégrés au projet pour rendre ses espaces attractifs à toute heure.

Jardin thérapeutique sécurisé UVP

Les UVP disposent de son propre espace extérieur. Un jardin sécurisé permet aux résidents de déambuler ou de s'entraîner à se déplacer, en toute sécurité.

Attenant aux espaces de vie de l'entité, le jardin thérapeutique sécurisé UVP doit être clos et totalement indépendants des autres espaces de l'EHPAD. Par ailleurs, tout contact visuel entre les résidents des unités standards et ceux des UVP devront être rendus impossible afin d'éviter les échanges et communications d'un jardin à l'autre.

Tout comme le jardin commun, le jardin des UVP, même s'il est de superficie modeste, doit disposer de végétaux de qualité, plantés en pleine terre. Également espace de repos, ce jardin est aménagé confortablement et pourra être équipé de bancs, d'espaces fleuris, d'espaces ombragés, etc. Il doit offrir la possibilité de s'y tenir à l'ombre et à l'abri des intempéries.

Jardin thérapeutique sécurisé PASA

Le PASA dispose de son propre espace extérieur. Un jardin sécurisé permet aux résidents de déambuler ou de s'entraîner à se déplacer, en toute sécurité.

Attenant aux espaces de vie de l'entité, le jardin thérapeutique sécurisé PASA doit être clos et totalement indépendants des autres espaces de l'EHPAD. Cet espace ne devra pas être visible par les résidents non accueillis au PASA de manière à éviter toute entrée imprévue de résidents dans une activité PASA.

Tout comme le jardin commun, le jardin du PASA, même s'il est de superficie modeste, doit disposer de végétaux de qualité, plantés en pleine terre. Également espace de repos, ce jardin est aménagé confortablement et pourra être équipé de bancs, d'espaces fleuris, d'espaces ombragés, etc. Il doit offrir la possibilité de s'y tenir à l'ombre et à l'abri des intempéries.

Le jardin thérapeutique du PASA comprendra un petit potager. Tout comme pour le jardin commun, il constituera un outil thérapeutique permettant le travail du corps et de la mémoire. L'aménagement du potager devra être à hauteur des fauteuils roulants.

Le jardin thérapeutique sécurisé du PASA comprend également une terrasse couverte en prolongement des espaces de vie et d'activité du PASA de manière à pouvoir organiser des activités assises, autour d'une table en extérieur, de manière protégée des intempéries et de l'ensoleillement.

Les résidents accueillis au PASA doivent se sentir, durant leur prise en charge, dans un « cocon » qui est différents du quotidien de l'EHPAD.

Stationnements et voirie

Les besoins en stationnement se structurent de manière suivante :

- Parking visiteurs de 15 à 20 places + stationnement vélo/trottinettes
- Parkings de services :
 - Véhicules logistiques : 1 place minibus + 1 place tracteur

- Véhicules SSIAD : 10 places
- Véhicules service (animation et administration) : 4 places
- Parking personnel :
 - Véhicules administration : 13 places
 - Véhicules personnel EHPAD + SMR + général (cuisine, blanchisserie) : 72 places
 - Véhicules personnel SSIAD : 10 places
 - Stationnement vélo/trottinettes : 15 places
- Les bornes électriques
- Dépose : 2 places ambulances. + 1 place médecin à proximité de l'accès principal

Les bornes électriques doivent être judicieusement réparties en cohérence avec la capacité et la nature de chaque zone de stationnement. Une ou plusieurs ombrières peuvent être proposées prioritairement pour les véhicules de service, secondairement pour les visiteurs.

Les zones de stationnement existant peuvent être conservées avec de reprises nécessaires (organisation, signalétique pour améliorer la lisibilité des flux, ajoute du stationnement vélo/trottinettes, des bornes électriques).

La voirie doit être dimensionnée pour assurer un retournement efficace des véhicules et ne pas perturber les flux. Une attention particulière doit être apportée à la circulation des piétons.

Une aire de livraison est accessible par la voie logistique. Il faudra prévoir une aire de retournement des camions.

4.6 Éléments de faisabilité

Les hypothèses étudiées dans le cadre de la faisabilité sont détaillées dans le présent chapitre. Elles ne doivent pas être prises comme une donnée figée, sont soumises à l'attention des concepteurs et peuvent faire l'objet de propositions du concepteur.

Il ne s'agit pas d'une préfiguration de l'expression architecturale, le Maître d'Œuvre est libre de faire une proposition architecturale en cohérence avec des prescriptions du présent document.

Accès au site

L'accès principal du site se trouve à l'Est, depuis la rue du Dr Marescot, et est destiné aux résidents et patients (ambulances compris), aux visiteurs, ainsi qu'au personnel. Le contrôle d'accès est prévu immédiatement à l'entrée du site.

Les parkings sont positionnés à proximité immédiate de l'entrée du site :

- Le stationnement existant de 34 places destinées aux SSIAD et au personnel administratif sera conservé avec une reprise de la signalétique pour améliorer la lisibilité des flux ;
- Un stationnement de 24 places (dont 22 places destinées aux visiteurs et 2 places destinées aux médecins extérieurs) est à créer le long de l'axe de la desserte interne longeant la rue du Dr Marescot.
- Un stationnement vélos/trottinettes (arceaux 10 places) est à créer à proximité de l'accès principal au bâtiment

La voirie doit être aménagée pour assurer un retournement efficace des ambulances sans perturber les flux.

Une attention particulière doit être apportée aux accès et aux cheminements piétons à destination du personnel et des visiteurs.

L'accès Ouest du site depuis la rue la Cité des Prés Gâteaux est destiné principalement aux personnels et aux flux logistiques et techniques. Le contrôle d'accès est prévu immédiatement à l'entrée du site.

La voirie doit être dimensionnée pour assurer un retournement efficace des véhicules dont logistiques et ne pas perturber les flux.

Le stationnement existant de 103 places à proximité immédiate de l'entrée du site, destiné principalement au personnel et aux véhicules de service sera conservé avec une reprise de la signalétique pour améliorer la lisibilité des flux. Un stationnement vélos/trottinettes (arceaux 15 places) couvert sera implanté à proximité du stationnement existant

Une attention particulière doit être apportée aux accès et aux cheminements piétons à destination du personnel.

L'accès Nord du site depuis la rue du Pont Vautier est conservé afin d'assurer l'accès au CMP et aux équipements au nord du site.

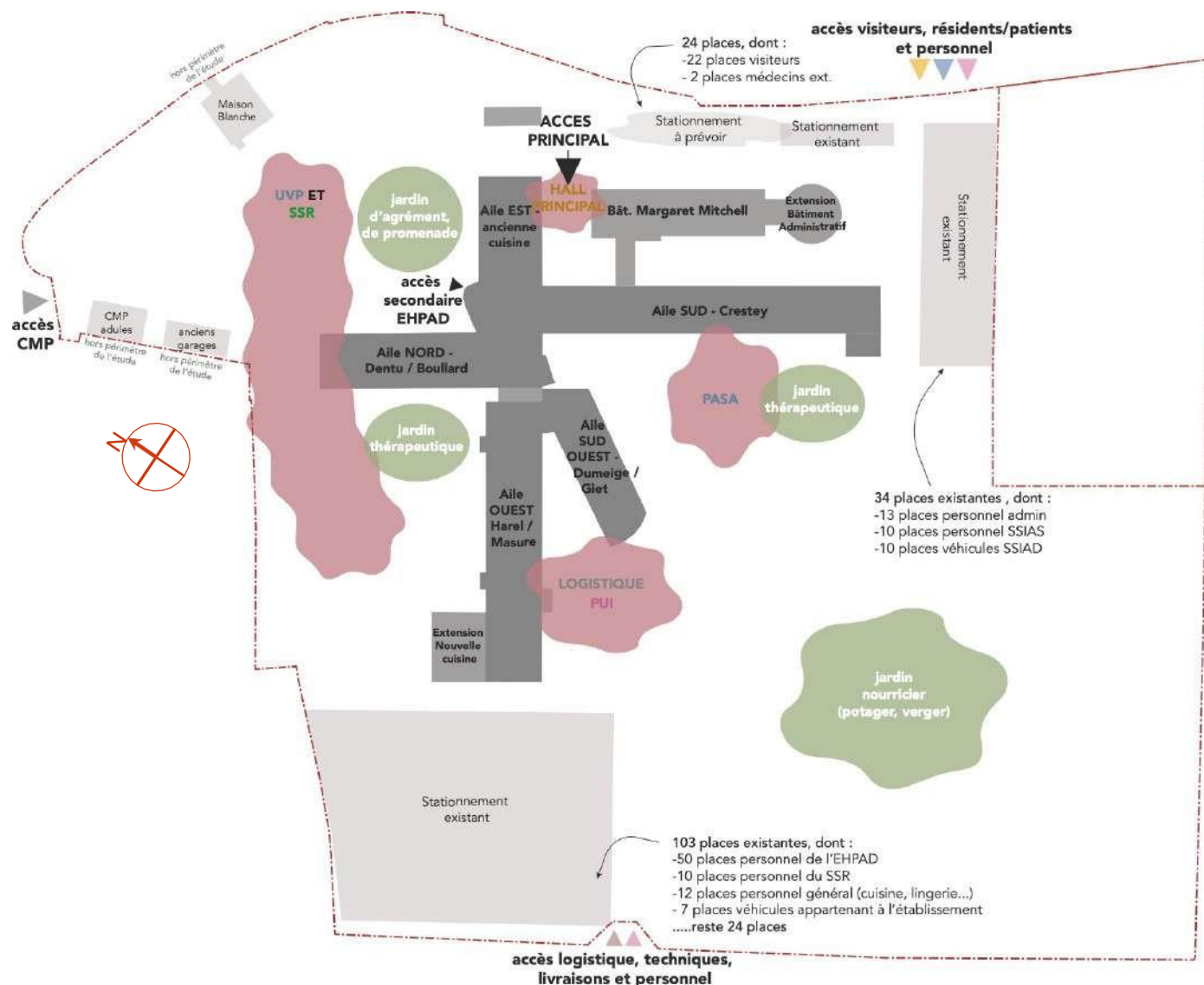
Grands principes d'insertion

En plus de la restructuration de la plupart des espaces, l'ensemble bâti principal du CH de Vimoutiers bénéficie des 4 extensions bâties :

- Extension pour le Hall principal connecté avec l'aile Ancienne cuisine et le bâtiment M. Mitchell ;
- Extension Nord pour 2x15 lits de UVP et 2x15 lits de SMR ;

- Extension logistique au Sud-Ouest permettant de rapprocher le magasin central et les locaux déchets aux voies dédiées aux livraisons et au circuit logistique :
 - A ce stade, la PUI est intégrée dans cet ensemble spatial. Le Maître d'Œuvre questionnera l'emplacement de la PUI afin de trouver la position la plus centrale possible sans dégradation des flux intérieurs et extérieurs (unité non-traversante avec un accès livraisons dédié) ;
 - L'implantation de l'extension a une incidence sur la position de l'issue de secours et le parcours d'évacuation, sinon aucune intervention de restructuration n'est envisagée au sein des ailes existant Harel / Masure / Dumeige / Giet ;
- Extension Sud pour le PASA.

Le schéma ci-dessous présente les grands principes d'insertion à l'échelle du site :



Plan de l'emprise projet

Les hypothèses d'organisation spatiale étudiées dans le cadre de la faisabilité sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

<i>Unité</i>	<i>Bâtiment / Aile</i>	<i>Étage</i>	<i>Commentaire</i>
Hall d'accueil principal	Extension	RDC	Proximité du stationnement et des déposes ambulances Avec les admissions mutualisées
Cœur d'activités	Aile Ancienne cuisine	RDC	En lien avec le hall
Place du village	Aile Ancienne cuisine	RDJ	Avec l'accès au jardin d'agrément et de promenade
Administration	Bât. M. Mitchell	R+1	En lien avec le hall
	Bât. Administratif	RDC	Proximité du stationnement
SSIAD	Bât. M. Mitchell	R+1	Proximité du stationnement SSIAD et des déposes ambulances
Consultations externes	Bât. M. Mitchell	RDC	Accessibles depuis l'extérieur et en lien avec le hall
			Proximité du stationnement
Studios	Bât Administratif	R+1	
Plateau technique mutualisé	Aile Dentu/Boulard	RDC	Position centrale entre SMR et EHPAD
			En lien avec le hall
UVP	Extension Nord	RDJ	Protégé et au bout de parcours, avec son jardin thérapeutique
SMR	Extension Nord	RDC	En lien avec le hall,
			Prévoir un cheminement d'accès au SMR sans traverser le secteur EHPAD
Hébergement EHPAD + Pôle soins EHPAD	Ailes Dentu/Boulard et	RDJ	En lien avec le hall
	Crestey	RDJ+RDC	29 chambres réhabilités + 29 chambres existantes
PASA	Extension Sud	RDJ	Avec son jardin thérapeutique
PUI	Extension Sud-Ouest	SS	Unité fermée, accessible de plein pied
Magasin général	Extension Sud-Ouest	SS	Accessible de plein pied
Locaux déchets	Extension Sud- Ouest	SS	Accessible de plein pied
Atelier /Services techniques	Bât. M. Mitchell	RDJ	
Stockages matériel / mobilier	Bât. M. Mitchell	RDJ	
Locaux techniques	Aile Ancienne cuisine	RDJ+RDC	

Par ailleurs, le bâtiment M. Mitchell dispose également de l'espace vacant présentant un potentiel d'accueil, dans un deuxième temps, d'un Tiers-lieux.

Il est rappelé que certaines secteurs ne font pas l'objet de travaux dans le cadre de la présente opération :

- certains secteurs ne sont pas susceptibles d'évoluer prochainement :

- dans le bâtiment M. Mitchell, des espaces mortuaires sont conservés ;
- dans les ailes Harel/Masure/Dumeige/Giet : aucune intervention n'est envisagée dans les zones d'hébergement (24 chambres au RDJ +24 chambres au RDC), la cuisine et la buanderie en sous-sol ;
- Le réaménagement du sous-sol de l'aile Harel/Masure sera réalisé en interne par CH de Vimoutiers : les espaces du Pôle du personnel et du Ménage central sont hors périmètre de la présente opération.
- Le réaménagement du RDJ le bâtiment M. Mitchell sera réalisé en interne par CH de Vimoutiers : les espaces de l'Atelier de maintenance et des Stockages sont hors périmètre de la présente opération.

Il est également rappelé que pour les 29 chambres équipées de douches de l'aile Sud Crestey (15 chambres au RDJ +14 chambres au RDC), l'intervention se limitera aux revêtements intérieurs.

5. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

5.1 Généralités

Ce chapitre de prescriptions techniques ne vise pas à imposer des solutions aux Maîtres d'Œuvre, mais de définir les exigences et les besoins techniques du Maître de l'Ouvrage.

Les besoins sont exprimés sous forme d'obligations de résultats et non de moyens. Lorsqu'il est fait recours à la description de solutions précises, celles-ci doivent être considérées comme des exemples laissant à la maîtrise d'œuvre toute latitude et la responsabilité de ses choix. Elles ne doivent pas constituer des freins à l'imagination des Maîtres d'Œuvre, qui sont responsables de leur proposition et qui sont tout à fait libres d'atteindre le résultat escompté par d'autres méthodes ou moyens.

Compte tenu de la taille, de la nature et de la complexité du projet, des grands systèmes techniques feront partie des éléments déterminants de la conception. Les systèmes techniques seront structurés en systèmes et sous-systèmes et suivront la logique d'organisation des unités fonctionnelles. Organes centraux, organes relais et circuits de distribution devront définir un ensemble cohérent issu d'une conception unitaire.

La conception technique, de la même manière que la conception architecturale, constituera une vue d'ensemble du fonctionnement des bâtiments et des modalités de leur gestion et de leur exploitation.

Le système de distribution devra être exposé dans sa logique structurelle, depuis les organes centraux jusqu'aux éléments terminaux en traçant le détail des réseaux de distribution. D'une manière générale, il est souhaité des regroupements des distributions principales dans les volumes accessibles. Il sera également développé les conditions d'accès aux principaux organes le long du réseau ceci afin de faciliter et structurer les conditions de maintenance et d'exploitation.

Dans tous les cas, il appartiendra à l'équipe de maîtrise d'œuvre de s'informer des dernières dispositions connues et d'appliquer les textes en vigueur au moment de l'établissement de son projet.

En cas de contradiction entre certaines prescriptions dans les différents textes, c'est toujours la prescription la plus contraignante qui est à prendre en compte. Ces éventuelles contradictions relevées ainsi que les solutions adoptées, devront être systématiquement signalées par le Maître d'Œuvre au Maître d'Ouvrage.

5.2 Contexte réglementaire, normatif et institutionnel

Le projet devra être conforme à l'ensemble de la réglementation en vigueur au moment du dépôt du PC et satisfaire notamment aux dispositions contenues dans les documents suivants (liste non exhaustive) :

- Les règles d'urbanisme attachées à la situation géographique de l'équipement ;
- Le règlement d'aménagement attaché à la zone d'urbanisme définie selon le PLUi, ainsi que les documents afférents ;
- Le Code de la construction et de l'habitation ;
- Le Code de l'environnement ;
- Le Code du Travail ;

- Les règlements et arrêtés concernant la sécurité incendie et les risques de panique dans les Établissements Recevant du Public (ERP) ;
- Réglementation en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap ;
- Le Code de la Santé Publique ;
- Le règlement sanitaire départemental et les arrêtés préfectoraux afférents ;
- Les règles du comité de lutte contre les infections nosocomiales (CLIN) ;
- La réglementation en matière de risques liés aux légionnelles ;
- Les textes relatifs à l'utilisation et aux économies d'énergie et notamment la réglementation thermique ;
- Les textes relatifs à la construction parasismique ;
- Les règles de l'art, normes nationales, Documents Techniques Unifiés, règles de calcul en général et toutes les règles particulières applicables aux établissements publics ;
- Toutes normes réglementaires concernant la protection des personnes contre les risques (courants électriques, chutes, etc.), notamment la protection des personnes durant le chantier.

Cette liste n'est pas exhaustive et ne dégage pas la responsabilité du Maître d'Œuvre à respecter l'ensemble de la réglementation en vigueur.

Les concepteurs ont, entre autres, pour charge de s'informer des dernières publications normatives et réglementations applicables relatives au projet au moment de sa réalisation.

5.3 Cadre performanciel général

5.3.1 Sécurité incendie

La restructuration du CH de Vimoutiers doit impérativement être conforme aux différents textes en vigueur applicables, en particulier :

- Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- Les règlements et arrêtés concernant la sécurité incendie et les risques de panique dans les Établissements Recevant du Public (ERP) ;
- Code du Travail ;
- Code de l'Environnement et la réglementation concernant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), le cas échéant.

Le Maître d'Œuvre respectera les prescriptions techniques de l'établissement en matière de la sécurité incendie.

Les principes généraux :

- L'évacuation rapide de la totalité des occupants dans des conditions optimales et/ou le transfert horizontal vers des secteurs sécurisés,
- L'accès aisé depuis l'extérieur des services de secours et de lutte contre l'incendie, les modalités optimales pour leur intervention rapide,

- La limitation de la propagation des incendies (feu et fumées) à l'intérieur des bâtiments et vers les bâtiments avoisinants.

Le centre hospitalier Marescot constitue actuellement un établissement public classé en type U de la 3^{ème} catégorie. L'établissement est actuellement sous un avis favorable (PV de la commission de sécurité en date du 29 juillet 2021).

Au vu de la réorganisation fonctionnelle de l'établissement et de son évolution spatiale, le MOE réalisera une étude complète de conformité Sécurité incendie et procèdera, si nécessaire, à une réévaluation du classement. Toute solution relative à la sécurité incendie fera l'objet d'un dialogue avec les équipes du MOA. L'opération se réalisera dans l'objectif de respecter l'ensemble des dispositions constructives de la sécurité incendie et des moyens de prévention et de lutte contre incendie.

Le Maître d'Œuvre sera attentif aux sujets suivants :

- Assurer la desserte et l'accessibilité de l'ensemble des bâtiments du site (faisant l'objet de l'opération et des bâtiments environnants) pour les services de secours, et ce également, pendant toute la durée des travaux ;
- Respecter un degré au moins réglementé de stabilité au feu pour les structures ;
- Respecter le compartimentage de l'établissement ou proposer des adaptations en cohérence avec le fonctionnement global du bâtiment, identifier des locaux ou zones coupe-feu dès le début de la conception ;
 - ⇒ Le schéma de compartimentage actuel U10 et le zonage du désenfumage
- Respecter un degré au moins réglementé de comportement au feu pour les parois, les portes et les conduites pour assurer la protection des biens et des personnes et limiter la propagation de l'incendie (dont le recoupement des circulations) ;
- Les vides seront recoupés conformément à la réglementation applicable ;
- Le nombre et la largeur minimale des dégagements et circulations seront calculés proportionnellement au nombre des personnes appelées à les utiliser ;
 - ⇒ S'agissant d'un établissement de type U, la sécurité des personnes repose sur le principe du transfert horizontal vers une zone contiguë et suffisamment protégée
- Les cheminements permettant de rejoindre une zone protégée seront facilités et optimisés ;
- La signalétique et l'éclairage de secours seront conformes aux dispositions prévues dans le règlement de sécurité des risques d'incendie et de panique dans les ERP ;
- Les installations techniques et les locaux à risque feront objet d'une note spécifique justifiant les choix de conception dans le respect des prescriptions réglementaires de la sécurité incendie,
- Le système de détection, d'alarme et d'alerte sera adapté au nombre d'occupants des locaux considérés et reliés aux locaux de surveillance,
 - ⇒ Le système en place semble vieillissant, son remplacement peut être envisagé dans le cadre de l'opération
- Les systèmes de désenfumage seront étudiés avec soin ;
- La couverture du bâtiment par le système de sécurité incendie déployé sur le site sera maintenue,
- Les solutions d'extinction de feu seront étudiées avec soin, les emplacements des dispositifs d'extinction de feu seront prévus en installant des armoires de protection anti-vandalisme pour les extincteurs.

- Les extincteurs ainsi que les plans d'évacuation dus au titre de la sécurité incendie doivent être mis en place à la livraison du bâtiment.

Il est rappelé que des moyens appropriés en qualité et quantité de prévention et de lutte contre incendie doivent être fournis à la livraison :

- Plans d'évacuation ;
- Systèmes de sécurité incendie (détection incendie, mise en sécurité incendie) ;
- Moyens d'extinctions (extincteurs, RIA, bouches et poteaux incendie, colonnes sèches et humides, installation d'extinction automatique).

5.3.2 Accessibilité des personnes en situation de handicap

Les établissements sanitaires destinés à accueillir spécifiquement des patients / résidents en situation de handicap ou à mobilité réduite imposent des contraintes particulières concernant la conception architecturale et les dispositions techniques mises en œuvre. L'attention du Maître d'Œuvre est attirée sur le fait qu'au vu de la nature de l'établissement, l'accessibilité constitue un des enjeux principaux de la présente opération.

Le diagnostic d'accessibilité du site du CH de Vimoutiers en date du 30/04/2015 réalisé par Socotec fait constat de 21 écarts vis-à-vis de la réglementation concluant que l'établissement est globalement accessible aux personnes en situation de handicap.

Au vu de la réorganisation fonctionnelle de l'établissement et de son évolution spatiale, le MOE réalisera une étude d'accessibilité afin d'adapter le périmètre d'intervention pour la mise en accessibilité de l'établissement. Toute proposition relative à l'accessibilité fera l'objet d'un dialogue avec les équipes du MOA. L'opération se réalisera dans l'objectif de respecter l'ensemble des règles de sécurité incendie et d'accessibilité aux personnes atteintes de handicap, quel que soit celui-ci (moteur, visuel, auditif, mental) conformément à la législation en vigueur (loi n° 2005-102 du 11 février 2005) :



Handicap moteur : troubles de la motricité gestuelle, verbale, locomotion, engendre des cheminements extérieurs, des exigences spatiales, de circulation adaptée intérieure, de qualité d'usage des portes et équipements.



Handicap visuel : personnes malvoyantes, engendre des exigences en termes de guidage, de repérage et de qualité d'éclairage



Handicap auditif : personnes sourdes ou malentendantes, engendre des exigences en termes de communication, de qualité sonore et de signalisation adaptée



Handicap mental : troubles de la compréhension, communication ou décision, engendre des exigences en termes de repérage et de qualité d'éclairage

L'ensemble des dispositions générales et spécifiques liées à l'accessibilité (repérage, guidage, matériaux, dispositions techniques) devra être conforme à la réglementation et à l'usage, notamment concernant :

- Le cheminement général du public ;
- Les cheminements extérieurs ;
- L'accès au bâtiment ;
- L'accueil du public et le public assis ;

- Les circulations intérieures horizontales et verticales (y compris les appareils élévateurs) ;
- Les caractéristiques des revêtements de sol, mur et plafond ;
- Les portes, portiques et sas ;
- Les équipements et dispositifs de commande ;
- L'éclairage ;
- Les différents locaux (sanitaires, locaux d'hébergement, douches et cabines...) ;
- Le mobilier fourni dans le cadre des travaux ;
- La signalétique.

5.3.3 Sûreté et sécurité

La présente opération s'inscrit dans la démarche de mise en sécurité du site du CH de Vimoutiers et tiendra compte des prescriptions émises dans le diagnostic de sûreté réalisé en 2017 avec les services de la gendarmerie de l'Orne. Le Maître d'Œuvre s'approchera du Maître d'Ouvrage afin d'obtenir les éléments de recommandations formulés dans ce document.

La sûreté du site et de l'établissement fera l'objet d'une étude complète du Maître d'Œuvre portant à la fois sur la qualité d'aménagements et de dispositifs de protection physique à mettre en œuvre (clôtures, menuiseries extérieures et intérieures, éclairage, signalétique...), ainsi que de systèmes permettant de compléter les conditions de sûreté (contrôle d'accès et de sorties, défense contre intrusion, vidéoprotection...). Les prescriptions relatives aux dispositifs concernés sont détaillées dans les chapitres correspondants du présent programme.

Le Maître d'Œuvre réalisera un diagnostic des dispositifs existants de sûreté afin de définir au cas par cas le besoin en évolution ou la possibilité de conservation. Lorsqu'un système est étendu, dans l'optique d'harmonisation du matériel à l'échelle du site, le Maître d'Œuvre recueillera toutes les informations nécessaires à une reconduction des principes du fonctionnement actuel et assurera une parfaite compatibilité et inter-communicabilité de nouveaux éléments avec des systèmes en place.

Toute solution relative à la sûreté fera l'objet d'un dialogue avec les équipes du MOA.

D'une manière générale, le bâtiment permettra l'accueil des publics variés, dans de bonnes conditions et en toute sécurité. Il répondra également au respect des conditions de travail pour le personnel encadrant.

Les mesures de protection seront adaptées à la nature du local ou des activités qui s'y déroulent :

- pour les locaux situés sur les niveaux accessibles depuis les espaces extérieurs, les dispositifs anti-effraction seront prévus ;
- pour les espaces sensibles (UVP, SMR, PUI...), les dispositifs de contrôle d'accès et de sorties, de défense contre intrusion, de vidéoprotection pourront être mis en place.

5.3.4 Performances environnementales et énergétiques

L'opération doit permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- Réduction des consommations énergétiques du bâtiment compte tenu des cibles du décret tertiaire
- Amélioration du confort thermique des occupants
- Réutilisation des éléments et des matériaux autant que possible
- Prise en compte de la décarbonation pour les nouveaux matériaux prévus pour la mise en œuvre

Dans tous les cas, le bâtiment respectera la réglementation thermique et environnementale en vigueur au moment du dépôt du PC. Le Maître d'Œuvre sera également vigilant quant aux dates d'entrée en vigueur de la RE 2020 et son champ d'application.

Le CH de Vimoutiers souhaite que toute extension ou construction neuve respecte le niveau de performances énergétiques et environnementales au moins équivalent au label BBC +20%. Dans les parties restructurées le Maître d'Œuvre tendra également vers cet objectif dans la mesure du possible selon le degré d'intervention.

Le renouvellement des installations techniques primaires dans le cadre de la présente opération visera une réduction de consommations d'énergie primaire équivalente au niveau de performance du label BBC +20%.

La réflexion du Maître d'Œuvre sur la performance globale s'appuiera sur les pistes suivantes concernant les travaux envisageables :

- Pour le bâti :
 - ⇒ Isolation thermique des parois verticales, du plancher bas et des combles
 - ⇒ Remplacement des menuiseries extérieures avec une amélioration de performance
 - ⇒ Traitement des ponts thermiques
- Pour les systèmes techniques :
 - ⇒ Mise en place des équipements primaires performants et de la régulation sectorisée pour le chauffage, la production de l'eau chaude sanitaire, la ventilation et climatisation ;
 - ⇒ Récupération des énergies co-produites
 - ⇒ Adaptation des systèmes de distribution hydrauliques et aérauliques pour une meilleure performance et une minimisation de pertes

Les attentes par corps d'état sont détaillées dans la suite du document.

Énergies renouvelables

Au-delà du travail thermique du bâti, le groupement valorisera le mieux possible le potentiel géothermique et bioclimatique du bâtiment et des capacités de récupération d'énergie. Les choix de conception seront guidés par l'optimisation des consommations tant sur les systèmes que sur les architectures de ceux-ci.

Le Maître d'Œuvre apportera un conseil quant aux recours à une production d'énergies renouvelables contribuant à l'atteinte des objectifs environnementaux fixés ci-dessus et pourra réaliser des études sur le potentiel géothermique, de la production photovoltaïque, de la production de l'énergie solaire thermique.

Ces études permettront d'évaluer le gisement disponible et d'établir une comparaison technico-économique, avec une approche en coût global, entre différentes technologies disponibles. Toute proposition du Maître d'Œuvre sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

5.3.5 Confort visuel

5.3.5.1 Éclairage naturel et vues

Le confort visuel s'apprécie par la prise en compte de 4 éléments complémentaires :

- L'apport en éclairage naturel suffisant,
- L'apport complémentaire en éclairage artificiel,
- L'uniformité du niveau d'éclairement,
- La prévention de l'éblouissement.

D'une manière générale, l'éclairage naturel sera privilégié dans tous les locaux à occupation prolongée, et recherché également dans les circulations et le hall. Au-delà du fait que l'éclairage naturel présente un intérêt économique certain par la réduction des consommations d'énergie électrique qu'il favorise, il est surtout le plus adapté à l'œil humain (variation de la lumière selon les heures de la journée, température de couleur élevée, ...).

Il conviendra de suivre les principes généraux suivants :

- Dans le cadre de l'intervention sur le clos couvert, la dimension des vitrages extérieurs sera optimisée afin de permettre un apport de lumière suffisant dans les locaux, tout en maîtrisant les déperditions et les risques de surchauffe.
- Les baies orientées à l'Est, à l'Ouest et au Sud seront protégées des surchauffes estivales et des éblouissements causés par les rayons du soleil.
- En fonction de l'orientation des baies vitrées et des besoins exprimés pour chaque type de local, des systèmes d'occultation et/ou de protection solaire extérieurs seront mis en place.
- Les locaux fréquentés de manière prolongée par les utilisateurs, patients et personnels, disposeront de baies permettant une vue sur l'extérieur à hauteur des yeux.
- Certains locaux pourront être privés de lumière naturelle si elle ne leur est pas indispensable (sanitaires, locaux de stockage, locaux techniques...) ou si elle leur est néfaste (salle de présentation des personnes décédées...).
- La position du mobilier et des équipements sera finement étudiée pour chaque type de local, en fonction de son exposition, de façon à ajuster ses principes d'aménagement, afin d'obtenir le meilleur consensus en termes de fonctionnalité, d'apport de lumière naturelle et de confort thermique en toutes saisons (dans un contexte de hausse des températures).

5.3.5.2 Éclairage artificiel

L'éclairage artificiel participera à la création d'une ambiance agréable pour les usagers, en lien avec l'activité du local.

Le niveau d'éclairement (en lux) respectera le niveau spécifié dans les fiches locaux et la réglementation en vigueur.

Afin d'assurer une teinte moyenne plutôt chaude et un bon rendu des couleurs dans les locaux, la température de couleurs des sources lumineuses sera comprise entre 3 000 et 4 000 °K, de préférence dans les valeurs basses de cette fourchette. Leur indice de rendu des couleurs (IRC) sera égal ou supérieur à 85.

Les dispositifs d'éclairage seront standardisés par famille de locaux (chambres, espaces de vie, bureaux, sanitaires, locaux techniques, etc.) de manière à en faciliter le remplacement. Ils seront implantés de manière à limiter les reflets gênants et les éblouissements, et en tenant compte des aménagements mobiliers.

Il s'agira de trouver le bon compromis entre la maîtrise des consommations en éclairage et les besoins liés à l'activité des locaux. A ce titre, il est demandé de prévoir des dispositifs d'éclairage artificiel permettant de s'adapter aux apports en éclairage naturel (double circuit d'éclairage) et de munir les sanitaires et circulations de détecteurs de présence reliés à des lampes basses consommations compatibles.

Un zonage intelligent des circuits d'éclairage sera prévu : Fond de la pièce, partie de la pièce proche des parois vitrées. Les équipements seront choisis en fonction des apports solaires naturels de chaque zone. Il s'agira surtout d'éviter les investissements trop lourds pour des matériels trop peu utilisés et donc peu amortis.

Les appareils d'éclairage seront équipés de LED.

5.3.6 Confort acoustique

Les performances acoustiques pour le présent projet seront au minimum celles de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé.

D'une manière générale, les résidents devront être mis à l'abri sonore :

- Des agents extérieurs (voies publiques) ;
- Des agents atmosphériques ;
- Des équipements techniques (ascenseurs, gaines de ventilation, canalisation, etc.) ;
- Des trafics et circulations (bruits de portes, de pas, conversations de couloir, etc.)
- Du bruit du mouvement des portes automatiques (systèmes inaudibles à retenir) ;
- Des installations diverses (sonneries téléphone, etc.).

En complément aux exigences d'isolement acoustique exprimées dans l'article 2 de l'arrêté du 25 avril 2003, les valeurs suivantes d'isolement acoustique sont à considérer (isolement acoustique standardisé pondéré $D_{nT,A}$ exprimé en dB(A)) :

Réception \ Émissions	Circulations	Tous locaux sauf circulations et locaux bruyants	Locaux bruyants (1)
Locaux comprenant un poste de travail « permanent » (occupé >4h par jour par la même personne)	27	42	50
Tous locaux où peuvent être présents des résidents	Cf. réglementation	Cf. réglementation	50

(1) : niveau de bruit pouvant atteindre, ne serait-ce ponctuellement, 85 dB(A).

L'isolement acoustique vis-à-vis de l'extérieur des locaux exposés au bruit direct des transports terrestres doit correspondre à l'application des réglementations en vigueur.

La conception assurera un bon équilibre entre l'isolation vis-à-vis des bruits extérieurs et celle vis-à-vis des bruits intérieurs, et tiendra compte des principes généraux suivants :

- Adopter des dispositions permettant d'éviter la diffusion intérieure des bruits,
- Éviter de placer un local bruyant au centre d'une zone calme,
- Prévoir une bonne isolation acoustique entre les locaux,
- Prévoir des dispositifs adaptés permettant de réduire ou d'éviter la diffusion intérieure des bruits : dispositifs antivibratoires pour les équipements, panneaux acoustiques, baffles... en évitant un recours systématique aux faux-plafonds,
- Prévoir des sas revêtus de matériaux absorbants en cas de communication entre local silencieux et local bruyant,
- Tous les appareils seront choisis et dimensionnés pour réduire au mieux la production de bruit.

Toutes les mesures seront prises pour éviter la gêne causée par la pluie (bruits d'impact) et le vent (sifflements, vibrations). Le Maître d'Œuvre évitera tous systèmes de fenêtres, volets rideaux qui seraient bruyants lorsqu'il y a du vent.

5.3.7 Évolutivité et flexibilité

Dans le cadre des évolutions des besoins et des techniques dans le milieu hospitalier et médico-social, les locaux doivent permettre l'évolution dans le temps des fonctions accueillies.

Pour les extensions, le principe de construction devra permettre de créer des espaces évolutifs et facilement modulables (absence de voiles porteurs, trames poteaux poutres de portées suffisantes etc.). Dans les parties réhabilitées le Maître d'Œuvre tendra vers cet objectif dans la mesure du possible selon de degré d'intervention.

Les espaces doivent pouvoir prendre en compte l'évolutivité des équipements (dont biomédicaux) tant par leur variété de contraintes techniques (selon fournisseur) que par leur évolution technologique.

La conception des installations techniques ou équipements devra permettre :

- De modifier ou ajouter des réseaux : sur les lots CFO/CFA/CVC, prédimensionnement des équipements et des réseaux avec 30 % de réserve ;
- De modifier ou ajouter des équipements techniques : le Maître d'Œuvre devra prévoir dans sa conception une sécurité globale des systèmes par l'intégration d'organes de coupures et une accessibilité aisée dans les locaux et gaines techniques, et mener une réflexion sur la possibilité de dévier les réseaux techniques.

Tous les gros équipements devront un jour être remplacés, dans le périmètre d'intervention, le Maître d'Œuvre devra mener une réflexion pour adapter sa conception pour que le remplacement des gros équipements puisse se faire :

- Sans démolition de structure (ouverture à anticiper, création de murs fusible) ;
- Sans interruption de service des espaces adjacents ;
- Sans couper des flux liés au fonctionnement de l'établissement ;
- Sans avoir recours à des moyens de renfort de structure sur le parcours de l'équipement (ex : étaieement au niveau de circulation...).

5.3.8 Durabilité et maintenance

Le Maître d'Œuvre devra s'interroger sur les conséquences de ses choix architecturaux et techniques en matière de maintenance et d'entretien du bâtiment et de ses équipements. Cette notion recouvre toutes les mesures facilitant le petit entretien courant comme les grosses réparations.

Le Maître d'Ouvrage souhaite que la maîtrise des coûts d'exploitation soit cohérente avec l'approche technique du projet. Toutefois, l'exercice doit être complet pour intégrer les notions de maintenabilité, de fiabilité et de sécurité dans une optique de pérennité du bâtiment et de sa capacité à répondre à la demande.

Les mesures à prendre en compte dès la conception sont notamment les suivantes :

- Repérage et accessibilité des locaux techniques, des conduits et des circuits, des organes de commande, de contrôle et de maintenance des différents installations et équipements (uniquement pour le personnel de maintenance) selon la nomenclature du Maître d'Ouvrage afin de faciliter les opérations de maintenance et/ou dépannage ;
- Mise à disposition de l'exploitant de tous les documents (graphiques vectoriels, registres des matériels et matériaux employés, notices de fonctionnement, carnets de suivi...) afin de permettre une gestion efficace et véritable du patrimoine immobilier ;
- Considération d'un niveau de sollicitation des éléments suivant leur fonction, accessibilité et exposition aux risques (humidité, vent, pluie, soleil, dilatation, surcharge excessive, chocs mécaniques, etc.) ;
- Homogénéisation du matériel à l'échelle du site, normalisation garantissant un niveau de qualité satisfaisant et surtout le renouvellement des pièces de rechange ;
- Accessibilité et disposition ergonomique des éléments et organes techniques susceptibles de faire l'objet d'une intervention technique ;
- Facilité de démontage, d'évacuation et de remplacement du matériel usager y compris dans les locaux techniques ; la disponibilité des pièces détachées des équipements et matériels sera assurée pendant au moins 10 ans.
- Facilité de nettoyage et d'entretien de matériaux et matériels, leur accessibilité pour les opérations de nettoyage et d'entretien ;
- Exigences vis-à-vis de la qualité des matériaux et de leur résistance aux produits d'entretien par destination ;
- Position judicieuse des points d'eau pour le nettoyage ;
- Principe gravitaire systématique pour les siphons de sol avec réseau d'évacuation.

D'une manière générale, tout choix technique tiendra compte de la sûreté, la durée de vie théorique, la réparabilité, des conditions de maintenance et de la facilité d'entretien d'un élément concerné, ainsi que l'impact général sur le coût de fonctionnement de l'établissement.

5.3.9 Exigences en phase travaux

5.3.9.1 Site occupé

Les travaux doivent se réaliser en site occupé en parallèle avec la poursuite de l'activité de l'établissement.

Le Maître d'Œuvre devra assurer que l'incidence des travaux sur la continuité de service de l'établissement soit minimisée autant que possible :

- Au moyen du phasage de l'opération, le capacitaire de lit doit être maintenu autant que possible, le nombre de chambres neutralisées doit être minimal ;
- L'ensemble des entités en activité doit être accessible tout au long des travaux

Le Maître d'Œuvre fournira dans son offre une note de phasage qui précisera pour chaque phase de l'opération : le capacitaire de lit disponibles, un plan des flux (résidents, personnel, visiteurs, logistique...), ainsi que l'incidence opérationnelle du phasage.

La conception de l'ouvrage devra tenir compte des conditions de réalisation en phase chantier afin de limiter les risques à la source.

À l'APS, le maître d'œuvre remettra un schéma de principe d'implantation de chantier (dont base vie, stationnements, cheminements, aire de stockage des déchets, stockage des matériaux, grue, ...) pour chacune des phases de la réalisation de l'opération.

5.3.9.2 Chantier à faible nuisance

L'activité de l'établissement devant être poursuivie, une démarche de chantier à faibles nuisances sera mise en place de manière à garantir l'activité sans gêne.

Le Maître d'Œuvre doit notamment assurer :

- le maintien permanent des flux publics et personnels (accessibles et en état de propreté)
- la continuité de service de certains réseaux indispensables à l'activité de l'établissement (tels que l'électricité ou les fluides médicaux)
- la limitation des impacts environnementaux et des nuisances, notamment le bruit et la poussière lors des opérations, en particulier, celle de dépose des aménagement existants

Ce dernier point se traduit par :

- Une gestion minutieuse des déchets (contrôles, suivi, valorisation...),
- Une maîtrise des nuisances (trafics, bruit, poussières...),
- La recherche permanente d'une diminution des impacts du chantier (consommations, traitement des rejets...).

Le traitement des déchets du chantier respectera le Code de l'environnement, la loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire avec les textes réglementaires associés.

Les nuisances sonores et les vibrations devront être limitées durant le chantier par la mise en application des dispositifs organisationnels et l'utilisation d'outils adaptés. Les bruits de chantier ne devront en aucun dépasser les niveaux imposés par la réglementation en vigueur.

Le Maître d'Œuvre veillera à la bonne tenue et à la propreté permanente du chantier et de ses voies d'accès. Des dispositions visant à maîtriser les poussières et la dégradation de la voirie devront être prévues : bâchage, pulvérisation, nettoyage...

S'agissant d'une opération réalisée dans le contexte de la continuité de l'activité, le Maître d'Œuvre s'engage à limiter toute pollution de l'air, notamment lors des opérations de dépose et de la mise en œuvre de produits émettant des fibres et particules. Le Maître d'Œuvre est tenu de prendre toutes dispositions nécessaires pour éviter d'émettre des poussières durant les phases susceptibles de générer un dégagement important sur le site et dans son environnement proche : la mise en place d'écrans ou tapis de protection, l'utilisation d'aspirateurs spécifiques, l'abattage des poussières par brumisation, etc.

5.4 Performances par domaine technique

5.4.1 Structure

La présente opération prévoit le réaménagement d'une partie des espaces et les extensions du l'ensemble bâti.

Pour les constructions neuves, la structure fera l'objet d'une triple recherche :

- Efficience en termes d'économie de la construction ;
- Efficacité en termes d'évolutivité :
 - Les points porteurs disposés selon une trame constructive simple et superposés d'un niveau à l'autre ;
 - Homogénéité des surcharges des niveaux afin de faciliter l'évolution du bâtiment lors des réaménagements futurs ;
 - Majoration des surcharges sur les fondations pour prise en compte de l'évolution future du bâtiment en termes d'équipements ;
- Performance en termes de qualité d'espaces, la trame des structures permettra :
 - Des circulations larges ;
 - Des plenums hauts ;
 - Des gaines techniques plombées et visitables.

Une attention particulière du Maître d'Œuvre sera apportée à connexion des extensions avec le bâti existant. Les hauteurs libres seront cohérentes à celles retenues pour les différents espaces et à celles du bâti existant de manière à respecter une altimétrie identique et ne pas générer de pente.

La conception tiendra compte des résultats des études de sol et des prescriptions géotechniques. Le Maître d'Œuvre aura à sa charge toutes les études géotechniques et hydrauliques nécessaires.

Pour éviter toute remontée d'humidité, le Maître d'Ouvrage souhaite la réalisation d'un vide sanitaire pour les extensions. Les fondations et les infrastructures seront protégées par l'isolation hydraulique. Un drainage périphérique sera prévu pour protéger les parties enterrées.

Pour les bâtiments existants concernés par la restructuration, la présente opération prévoit une remise à niveau des structures dans le but de répondre aux exigences du futur fonctionnement de l'établissement.

Le Maître d'Ouvrage fournira un diagnostic structure comportant la capacité portante des parties les plus anciennes du bâtiment.

Il est rappelé que les désordres de la structure ont été constatés dans les parties anciennes du bâtiment (cf. État des lieux technique). Le diagnostic de solidité des ouvrages réalisé par Apave (le rapport du 21/10/2022) ne remet pas en cause la possibilité de la reprise structurelle et comporte des prescriptions pour cette dernière.

Dans le périmètre de l'opération, le Maître d'Œuvre réalisera toute vérification nécessaire concernant la capacité des structures de répondre aux besoins du projet et apportera un conseil quant aux travaux à réaliser comprenant :

- la reprise des dégradations (identifiées à ce jour ou non) compte tenu des prescriptions émises par Apave et
- les besoins en évolution des éléments structurels selon la proposition architecturale du Maître d'Œuvre (un éventuel besoin d'augmentation de la capacité portante selon l'implantation proposée, d'éventuelles ouvertures dans les éléments porteurs etc.).

Toute proposition fera l'objet d'un dialogue avec les équipes du Maître d'Ouvrage.

A l'achèvement de l'opération, les structures des bâtiments devront répondre aux exigences de stabilité au feu et de degré coupe-feu selon la réglementation sécurité incendie qui s'appliquera.

5.4.2 Clos et couvert

L'enveloppe du bâti doit être conçue comme un ensemble cohérent assurant, en plus de sa fonction principale, des performances de confort et de sécurité attendues. La performance énergétique de l'enveloppe contribuera à l'atteinte des cibles de la performance environnementale détaillées dans le chapitre dédié.

Les solutions proposées pour assurer le niveau d'isolation thermique des parois opaques et de performance énergétique des menuiseries feront l'objet de la Simulation Thermique Dynamique qui tiendra compte des propositions du Maître d'Œuvre quant aux équipements et systèmes techniques.

Pour les extensions, le Maître d'Œuvre visera le niveau de performances à atteindre pour les éléments du clos et couvert détaillé dans le présent chapitre.

Pour les parties du bâtiment existant concernées par la présente opération, compte tenu du diagnostic de la Performance Énergétique qui aura été communiqué au Maître d'Œuvre par le Maître d'Ouvrage, le Maître d'Œuvre questionnera le besoin en intervention sur les différentes parties de l'enveloppe, en isolation thermique, en remplacement au cas par cas des éléments de menuiseries et la possibilité de conservation des parties de l'enveloppe sans évolution. Les prescriptions du présent chapitre seront pris en compte pour toute proposition du Maître d'Œuvre.

Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

5.4.2.1 Couverture et étanchéité

Les couvertures du bâtiment existant sont hétérogènes selon l'historique des travaux de mise en œuvre (voir le chapitre État des lieux technique). Le schéma synthétisant l'état de conservation des différentes parties de la couverture est rappelé ci-dessous :



Légende :

- Bon état / Aucune non-conformité
- Etat moyen / Non-conformités à venir
- Mauvais état / Non-conformités mineures
- Très mauvais état / Non-conformités majeures
- Manque d'information

A titre de la présente opération, en plus de l'ensemble des couvertures des extensions neuves selon la proposition architecturale et l'ensemble des auvents pour les espaces extérieurs abrités selon la proposition architecturale, pour les parties du bâtiment existant concernées par la présente opération le Maître d'Œuvre devra prévoir :

- le remplacement complet des complexes d'étanchéités existants des secteurs 6, 11, 12 et 14 (cf. schéma) comprenant :
 - Le traitement renforcé des ouvertures et du périmètre du toit,
 - Les lanterneaux et autres systèmes d'éclairage ou de désenfumage ;
 - Les souches et édicules ;
 - Les évacuations des eaux pluviales (compris reprises et rehausses des orifices d'évacuations d'eaux pluviales existantes, orifice d'évacuation équipé de crapaudines) ;
 - L'isolation thermique,
 - La reprise des acrotère (notamment, en cas de perte de hauteur par la suite de la mise en œuvre de l'isolant),
 - La mise en place des garde-corps ou autre dispositif de sécurité collectifs pour la protection des personnes conforme à la norme NF E85-015 ;
 - Les cheminements pour les opérations d'entretien technique.
- la dépose de la couverture 13

Il est demandé de chiffrer en option le remplacement complet des couvertures 1, 2, 3 et 4 (cf. schéma) pouvant être intégré par le Maître d'Ouvrage dans le périmètre de la présente opération.

Pour peu qu'elles respectent d'une part les règles d'urbanisme et d'architecture et d'autre part les règles techniques en vigueur, toutes les solutions de couvertures sont admises sous réserve :

- De garantir la pérennité de l'étanchéité et la bonne performance de l'isolation thermique ;
- D'être conçues de façon à être facilement accessibles et permettre une maintenance facile et sûre ;
- De durer 15 ans au minimum dans des conditions normales d'entretien ;
- De ne pas entraîner de gêne acoustique pour les utilisateurs des locaux situés immédiatement sous la couverture (pluie, vent, grêle).

Il est à noter que le gravillon existant peut être réutilisé après lavage.

L'ensemble des toitures concernées par la présente opération seront fortement isolées contribuant à la performance thermique générale du bâtiment. Tous les ponts thermiques seront traités ainsi que les points sensibles à l'étanchéité à l'eau et à l'air.

Toute toiture hébergeant des équipements et/ou susceptible d'accueillir le personnel pour les opérations d'entretien technique aura des garde-corps ou autre dispositif de sécurité collectifs pour la protection des personnes conforme à la norme NF E85-015.

Les travaux nécessaires à la mise en place des événements, sorties de gaine d'extraction, systèmes de désenfumage, lanterneaux, etc. tiendront compte des règles techniques et en particulier éviter toutes nuisances (occasionnées par les vents dominants) et la configuration architecturale des édifices devra s'intégrer à l'architecture d'ensemble.

Les performances mécaniques minimum de l'étanchéité répondront au classement FIT (Fatigue, Indentation, Température) du CSTB, en fonction de l'accessibilité, du type de support, et de l'isolation.

Les étanchéités neuves devront permettre le respect des prescriptions de la réglementation et répondre au niveau de performance énergétique recherché. Les procédés d'étanchéité doivent répondre aux prescriptions des Avis Techniques.

5.4.2.2 Façades

Afin d'assurer le confort hygrothermique tout en optimisant les coûts de fonctionnement, les parois extérieures présenteront la résistance thermique importante, ainsi que l'inertie thermique, et cela en privilégiant l'entrée de la lumière. Une attention particulière du Maître d'Œuvre doit être apportée à l'étanchéité des façades à l'air et à l'eau.

Les façades du bâtiment existant sont très hétérogènes selon l'historique des travaux de mise en œuvre (voir le chapitre État des lieux technique). Lorsque le besoin en intervention sur la façade existante est identifié par le Maître d'Œuvre, l'ensemble de la façade concernée fera l'objet de l'intervention afin d'assurer une égalité de traitement de chaque façade.

Les revêtements extérieurs doivent résister au vieillissement en lien avec le contexte climatique local et permettre aux façades de conserver un aspect satisfaisant. Des revêtements pérennes à long terme et de type « autonettoyants », ou au moins dont l'entretien est très limité et aisément accessible, seront favorisés.

Les éléments de façade situés sur les niveaux de plain-pied avec des espaces extérieurs et dans les parties accessibles devront résister aux chocs accidentels et aux frottements usuels. Par ailleurs, les éléments de façade situés dans les parties accessibles depuis les espaces extérieurs ne doivent pas pouvoir, le cas échéant, être démontés de l'extérieur.

Sur les espaces publics des solutions seront mises en œuvre pour des protections adaptées aux chocs notamment dans les espaces de manœuvres de véhicules.

Le Maître d'Œuvre mènera une réflexion quant à la mise en œuvre des protections extérieures permettant d'éviter la surchauffe de la façade (débords de toitures, brises soleils ou autres protections solaires des menuiseries et des parties opaques) devant être étudiées par façade, selon les orientations cardinales.

Le Maître d'Œuvre justifiera les solutions adaptées sur la base d'une étude d'ensoleillement intégrant la position du soleil aux différentes saisons. Les systèmes permettant la protection solaire en été tout en favorisant la récupération des apports solaires en hiver seront toujours privilégiés.

Tous les éléments devront être accessibles pour maintenance et nettoyage : par les fenêtres, depuis le sol ou par tout autre système.

Toute solution proposée doit être compatible avec les exigences d'éclairage naturel des locaux et permettra aux occupants de conserver des vues vers l'extérieur.

5.4.2.3 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent offrir des conditions bâtementaires sans faille de « hors d'eau et hors d'air ». Les menuiseries extérieures et protections solaires associées devront avoir une bonne performance thermique, notamment par la qualité de leur mise en œuvre, tout en garantissant la pérennité et la qualité environnementale des matériaux mis en œuvre, un bon confort thermique, acoustique et un apport d'éclairage naturel optimal.

Les menuiseries du bâtiment existant sont très hétérogènes selon l'historique de travaux de mise en œuvre (voir le chapitre État des lieux technique). Le Maître d'Œuvre réalisera un diagnostic détaillé sur les menuiseries afin de définir le besoin en remplacement au cas par cas et la possibilité de conservation ou de réutilisation des éléments de menuiseries. La proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

Pour les extensions, le découpage des ouvertures et la disposition des menuiseries seront étudiés de manière à assurer également la qualité de vue pour une personne alitée ou assise. Pour une bonne gestion de la température intérieure, les grandes façades vitrées généralisées ne sont pas souhaitées par le Maître d'Ouvrage.

Des principes architecturaux empêchant la nidification seront adoptés. En ce sens, pour les extensions ou lorsque remplacées, les menuiseries extérieures seront alignées avec le plan extérieur des façades.

Les fenêtres des locaux, où l'intimité sera à préserver, seront équipées de protection visuelle depuis l'extérieur (vitrage translucide ou intégrant un store orientable), lorsqu'il y aura un vis-à-vis avec d'autres locaux ($d < 14$ mètres).

Il est rappelé que les menuiseries extérieures doivent contribuer à l'atteinte des cibles de la performance énergétique de l'établissement. Le niveau d'isolation thermique des menuiseries sera défini par un calcul, respectant a minima $U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. Toutes les menuiseries extérieures seront à rupture de ponts thermiques. Tous les ponts thermiques devront être traités.

Les menuiseries extérieures contribueront à l'atteinte des cibles de la performance acoustique de l'établissement.

Le Maître d'Œuvre veillera à adapter les types d'ouvertures en fonction des typologies de locaux. Les différents systèmes d'ouvrants sont à déterminer en fonction :

- de l'utilisation des locaux ;
- de la limitation de l'encombrement des locaux à l'ouverture ;
- de la facilité d'entretien et d'accès des vitrages, de la nécessité d'assurer le nettoyage complet des vitres depuis l'intérieur des locaux ;
- des performances satisfaisantes contre les risques d'effraction ;
- de l'adaptation des dispositifs de protection solaire et d'occultation sans gêne pour la manœuvre des ouvrants ;
- de l'insertion dans les façades.

Le Maître d'Œuvre vérifiera la conformité des nouveaux ouvrants par rapport aux textes réglementaires sur les risques de chutes, et plus particulièrement sur les dispositions à prendre en compte pour satisfaire aux hauteurs d'allèges adéquates.

Les fenêtres des chambres, des espaces destinés à l'accueil des résidents et des patients, ainsi que des bureaux devront être ouvrables. Dans les zones accessibles aux résidents et patients, elles seront munies de dispositif de sécurité pour limiter les risques d'accident de personnes en particulier par la limitation de l'ouverture au maximum à 10 cm. La possibilité d'une mise en œuvre des systèmes oscillo-battants avec de dispositifs de sécurité pare-chute sera également étudiée. Les parecloes seront fixées mécaniquement, avec impossibilité de démontage par les résidents et patients. Ces systèmes doivent pouvoir être décondamnés lors du nettoyage.

Les fenêtres des locaux climatisés seront équipées de contacts d'ouverture de manière à optimiser les consommations d'énergie.

Les menuiseries extérieures doivent pouvoir être nettoyées aisément, sans risque pour le personnel d'entretien et en conformité avec le code du travail. Le "pas" de volume ouvrant permettra un nettoyage de l'ensemble des volumes vitrés depuis l'intérieur.

Sur les niveaux bas et accessibles depuis le sol, toutes les dispositions anti-effractions devront être prises concernant les menuiseries accessibles. De plus, il sera proposé des dispositifs rendant impossibles la défenestration (par exemple avec des compas d'ouverture). Par ailleurs, les accès dans le bâtiment, y compris les portes des issues de secours, seront conçus pour résister à l'effraction depuis l'extérieur.

Les façades accessibles aux pompiers seront équipées des fenêtres réglementaires.

Occultation

L'occultation est la capacité à gérer l'apport de lumière à l'intérieur des locaux. Lorsqu'un espace requiert une occultation complète, il doit être possible d'y assurer le noir complet, (par exemple dans les locaux à sommeil). L'occultation dite "partielle" consiste en une protection suffisante pour une projection de vidéos ou de diapositives.

Les dispositifs adoptés devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Simplicité du dispositif de manœuvre
- Robustesse des différents éléments
- Facilité d'entretien
- Bonne tenue dans le temps

Il est important de veiller à ce que les solutions proposées soient conformes à la réglementation incendie.

Tertiaire : Les espaces de travail permanent (bureaux) et les salles de réunion seront équipés de dispositifs intérieurs, manœuvrables individuellement permettant de gérer progressivement l'éclairage naturel, de l'occultation très partielle jusqu'à l'occultation totale. Les stores opaques seront proscrits au bénéfice de systèmes ajourés permettant un réglage plus subtil de la lumière.

Chambres : Les systèmes des fenêtres des chambres permettront à la fois de faire le noir complet durant la nuit et de limiter les apports solaires en période estivale. Dans cet objectif, les fenêtres des chambres seront équipées de brise-soleil orientables à commande électrique depuis la gaine de tête de lit. Une attention particulière doit être apportée à la conformité de la solution à la réglementation sécurité incendie et aux conditions d'entretien des menuiseries. Par ailleurs, le système doit être robuste et adapté à des gestes pouvant être violents.

5.4.3 Aménagements intérieurs

Le présent chapitre détaille le niveau de performances à atteindre pour les éléments des aménagements intérieurs.

Selon sa proposition architecturale et son diagnostic détaillé de l'existant, le Maître d'Œuvre questionnera la possibilité de conservation et/ou de réutilisation des éléments d'aménagements. Les résultats de cette analyse feront l'objet d'un dialogue avec les équipes du Maître d'Ouvrage, la proposition sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage.

5.4.3.1 Cloisonnement

Principes généraux

Toutes les solutions techniques sont admises sous réserve :

- De permettre des modifications faciles de la distribution des locaux ;
- De satisfaire les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la tenue au feu ;
- De supporter les équipements prévus (supports TV, mobiliers, équipements listés dans les fiches locaux) ;
- De présenter une bonne résistance aux chocs et au grattage ;
- D'être insensibles à l'humidité en partie basse, y compris par capillarité lors du nettoyage des sols, notamment dans les locaux où des points d'eau sont prévus ;
- De permettre l'isolation phonique et acoustique nécessaire entre les locaux ;
- D'être adaptées aux exigences fonctionnelles des locaux.

La trame des cloisonnements sera indépendante autant que possible de celle des éléments porteurs. Elle devra être choisie de façon à permettre au mieux l'utilisation d'éléments standardisés du commerce (cloisons mobiles, revêtements de sols...).

La trame de cloisonnement et la position de gaines seront conçues de manière à éviter que des modifications ultérieures dans les implantations de cloisons transversales ne constituent une source de travaux longs et coûteux. Aussi, la modularité des systèmes d'éclairage, de la distribution électrique et des appareils de chauffage devra être pensée en fonction de la trame retenue.

Spécificités pour les chambres de l'UVP

Les cloisons seront maçonnées pour éviter toute détérioration par des résidents pouvant être agités ou violents.

Spécificités pour les circulations

Une attention toute particulière sera apportée au traitement des circulations, en utilisant des matériaux denses résistants aux chocs : murs en béton ou en agglomérés de béton creux, éléments en terre cuite ou cloisons composites en panneaux de plâtre fixés sur une ossature métallique. Dans ce dernier cas, on utilisera du plâtre « haute dureté » ou des plaques « haute résistance » pour le parement des cloisons dans les circulations.

5.4.3.2 Revêtements muraux

Principes généraux

Pour faire face aux diverses agressions, le choix des matériaux sera fait en fonction de leur robustesse. Néanmoins, certaines précautions supplémentaires doivent être prises en compte :

- Tous les revêtements muraux seront lessivables, antialissures et résistants aux chocs et à l'abrasion.
- Prévoir des murs et des préparations qui supportent les nettoyages des peintures à grande eau ou sous pression.
- Rapporter des éléments de protection aux points les plus exposés.
- Proscrire les enduits à base de plâtre.
- Proscrire les projections de matériaux filveux utilisés à des fins thermiques, acoustiques ou de protection.

Les exigences pour les peintures intérieures sont les suivantes :

- une attention particulière est attendue sur le traitement des couleurs, qui doivent participer à l'apaisement des résidents et des patients. Une approche colorimétrique cohérente avec les orientations des façades, les apports de lumière naturelle ou les préconisations en matière d'éclairage artificiel sera appréciée. Doit absolument être pensé en correspondance / cohérence avec la signalétique (qui devra aussi permettre des évolutions). Le projet de colorimétrie sera soumis à la validation du Maître d'Ouvrage ;
- la conformité à la directive 2004/42/CE du parlement européen et du conseil du 21 avril 2004 ;
- le respect des tests définis par les cahiers du CSTB (absence de papillons, degré de brillance, relief, épaisseur, adhérence, résistance aux chocs – billage-...) ;
- toutes les surfaces intérieures ne bénéficiant pas d'un autre type de revêtement seront peintes (murs, plafonds et réseaux) ;
- pour les locaux de soins ou devant être désinfectés, les peintures résisteront aux nettoyages fréquents avec des produits contenant des formaldéhydes ;

- toutes les peintures seront lessivables.

Pour les locaux techniques et les locaux logistiques il sera mis en œuvre des peintures en finition B.

Pour tous les autres locaux, c'est une finition A qui est demandée.

Spécificités pour les bureaux

Le recours à la toile de verre peinte sera généralisé. La toile devra être fine avec des motifs peu visibles.

Spécificités pour les espaces de vie

Le recours à la toile de verre peinte sera généralisé. La toile devra être fine avec des motifs peu visibles.

Spécificités pour les chambres

Le recours à la toile de verre peinte sera généralisé. La toile devra être fine avec des motifs peu visibles.

Spécificités pour les locaux de logistique

Pour tous les locaux sanitaires et d'hygiène, il sera mis en place un revêtement carrelage sur toute hauteur à partir du sol avec plinthe à gorge de même nature que le sol.

Spécificités pour les sanitaires et salles d'eau

Les murs seront carrelés toute hauteur et les plinthes seront à gorge.

Spécificités pour les circulations

Le recours à la toile de verre peinte sera généralisé. La toile devra être fine avec des motifs peu visibles.

Les angles saillants des circulations seront protégés contre les chocs sur toute leur hauteur (cornières métalliques ou autre dispositif).

5.4.3.3 Revêtements des sols

Principes généraux

Les revêtements de sols seront adaptés à la fonction et l'utilisation de chaque local :

- Revêtements durables et résistants aux trafics intenses dans les circulations
- Revêtements non glissants et antidérapants mais sans accroche dans tous les espaces sauf dans les salles de bain où le niveau anti-dérapant sera accentué
- Revêtements faciles d'entretien, et de teintes et finitions permettent de limiter leur entretien

Deux types de sols sont prévus pour les aménagements intérieurs :

Du carrelage pour :

- Le hall
- Les circulations générales

- Les espaces de logistique importante : réserves de la cuisine, cuisine, laverie, déchets.

Des sols plastiques pour :

- Les espaces d'activités,
- Les espaces communs,
- Les chambres y compris salles de douche
- Les bureaux.

L'attention du Maître d'Œuvre est apportée sur leur planéité. Tous les changements de sols seront traités sans seuils.

Le classement UPEC des sols est précisé dans les fiches techniques.

Carrelages

Les carrelages seront choisis de préférences à grande dalle de manière à éviter les joints.

Dans tous les cas les joints seront les plus fins possible (environ 3mm) pour des questions d'asepsie.

Les matériaux seront retenus de manière à :

- Ne pas être rugueux pour éviter toute accroche à la marche ;
- Ne pas être glissants en période humide.

Tous les carrelages seront posés avec des plinthes à gorge.

Dans le Hall et au niveau des lieux de fortes liaisons entre espaces intérieurs et extérieurs, des tapis seront intégrés dans l'épaisseur du sol (sans surhauteur).

Sols plastiques

Les sols plastiques sont sélectionnés par le Maître d'Œuvre en fonction :

- De leur capacité à participer au confort acoustique des espaces (notamment dans les grandes salles)
- De leur capacité à résister aux chocs, aux poinçonnements et aux produits chimiques et notamment à l'urine ;
- De leur possibilité de conserver une faciliter de roulement pour les chariots (dureté),
- De réduire les risques d'accident en cas de chutes de personnes.

Il s'agit donc de concilier une certaine souplesse (pour l'acoustiques et les chutes), tout en conservant une bonne résistance.

L'attention du Maître d'Œuvre est portée au fait que les projections de liquides sont fréquentes en EHPAD et également d'urine. Les sols devront être facilement nettoyables, ne pas se tâcher et ne pas conserver les odeurs.

Tous les sols plastiques seront posés avec remontées sur plinthes (10 à 15 cm) et sans joints (ou avec des joints soudés).

Le choix des couleurs et des motifs sera fonction du parti architecturale mais aussi de leur capacité à participer à l'apaisement des résidents (à voir en lien avec les équipes soignantes).

5.4.3.4 Faux-plafond

Les locaux courants tels que les chambres recevront des plafonds démontables.

Des plafonds spécifiques seront prévus dans les locaux humides.

Les locaux nécessitant un traitement phonique particulier recevront des plafonds acoustiques.

Les faux-plafonds seront facilement démontables et remontables plusieurs fois de suite. Ils seront prévus à une hauteur suffisante pour être hors de portée normale des utilisateurs.

5.4.3.5 Menuiseries intérieures et quincaillerie

Les largeurs de portes sont définies dans les fiches techniques par local.

Toutes les portes des circulations et sas d'entrée auront une largeur de 1,40 m minimum (deux vantaux). Les débattements des portes ne doivent pas empiéter sur les largeurs disponibles des unités de passage.

De manière générale, aucune porte n'aura une largeur inférieure à 0,9 m.

Le Maître d'Œuvre prévoira systématiquement des arrêts de porte ou tout autre système évitant la projection violente des portes, ainsi que des amortissements anti-bruit en matériaux souples.

Sur l'ensemble des portes des circulations générales et des secteurs accueillant des résidents, du public ou de la logistique, le Maître d'Œuvre prévoira :

- des matériaux de haute densité : les portes doivent présenter des qualités de solidité équivalentes à celles des portes pleines ;
- des protections des deux faces sur la hauteur de 1,20 mètre intégrant la poignée en plaque de propreté ;
- une protection des arêtes toute hauteur de 1,5 mètre.

Les équipements de protection devront être proposés sans nuire à l'esthétique générale des espaces.

Les portes des circulations générales sont systématiquement équipées d'oculus. Hormis les portes des secteurs à accès restreint, les portes de recoupement des circulations seront maintenues ouvertes et seront équipées de systèmes de ventouses avec contact de positionnement et de fermes portes.

Toutes les portes des locaux à risque définis par la réglementation incendie devront être munies de fermes portes.

Les portes des pièces humides seront hydrofuges avec des protections renforcées contre humidité en partie basse (étanches PVC).

Les moyens de sécurisation des espaces sont définis dans les fiches techniques par local. De manière générale, toutes les portes doivent permettre le montage d'une serrure à clef ou d'une serrure à badge.

Les chambres des résidents et des patients pourront être sécurisés à l'aide d'une clé pendant la période d'inoccupation. Les clés pourront être mises à dispositions des résidents d'hébergement classique.

Les chambres des résidents et les sanitaires des espaces de vie pourront être verrouillés depuis l'intérieur (selon les prescriptions fonctionnelles et des indications des fiches technique par local) avec la possibilité de la décondamnation depuis l'extérieur pour le personnel soignant.

Les portes des salles d'eau des chambres s'ouvrent sur l'extérieur et ne seront pas verrouillables.

Les espaces accessibles pour le personnel seront sécurisés au moyen des badges qui permettront également de déverrouiller les chambres des résidents.

Certains locaux doivent conserver la sécurisation au moyen d'une serrurerie traditionnelle. L'organigramme des accès sera requestionné en dialogue étroit entre l'équipe de Maîtrise d'Œuvre et le Maître d'Ouvrage.

Toutes les serrures utilisées pour la fermeture des locaux (intérieur et extérieur) devront entrer dans l'organigramme.

5.4.3.6 Équipements spécifiques

Dès la phase étude, le Maître d'Œuvre devra tenir compte de la future implantation des équipements et ameublements, qu'ils soient inclus ou hors marché, afin d'assurer dans les aménagements tous les renforcements et réservations nécessaires à leur installation (renforcement structurel, renforcement des cloisons, adaptations de la structure de faux-plafonds, proximité de branchements etc.).

L'immobilier par destination, le mobilier et les équipements dus ou non au titre du présent programme sont détaillés dans les fiches techniques par local. Le Maître d'Œuvre analysera précisément en ce sens les équipements requis et listés pour chaque type d'espace dans les fiches par local. Les équipements et les ameublements hors prestation doivent être considérés dans le souci de la conception et de l'ensemble architectural.

Selon les indications du chapitre Prescriptions fonctionnelles du présent document et les fiches techniques par local, certains espaces doivent être équipés des rails plafonniers, d'autres doivent permettre une installation ultérieure des rails.

Le Maître d'Œuvre se référera aux préconisations de l'établissement, et toute proposition suivra une logique d'harmonisation du matériel du site. Suivant les références validées, le Maître d'Œuvre soumettra au Maître d'ouvrage la synthèse des plans d'implantation des équipements et de l'ameublement.

5.4.4 Installations techniques et réseaux

5.4.4.1 Équipements motorisés

Appareils élévateurs

Les ascenseurs existants présentent de dysfonctionnement (voir le chapitre État des lieux technique).

Un diagnostic détaillé sera à réaliser sur les ascenseurs de l'établissement au cas par cas. La mise en place ou le remplacement des ascenseurs peut être envisagé selon le projet architectural et sous réserve de la validation de la proposition par le Maître d'Ouvrage.

Il est rappelé que les espaces doivent être accessibles pour les personnes en situation de handicap. Une attention particulière sera apportée par le Maître d'Œuvre à la qualité de leur fonctionnement vis-à-vis de leur manipulation.

Par ailleurs, le Maître d'Œuvre est tenu à assurer toute interface avec les autres lots. Le report des données sur la GTC sera notamment prévu, dont les alarmes techniques, la fréquence d'utilisation, le nombre de démarrages etc.

Portes automatiques

Un diagnostic détaillé sera à réaliser sur les portes automatiques de l'établissement au cas par cas. La mise en place ou le remplacement des portes automatiques peut être envisagé selon le projet architectural et sous réserve de la validation de la proposition par le Maître d'Ouvrage et le responsable sécurité incendie de l'établissement.

L'équipe de Maîtrise d'œuvre portera une attention particulière au réemploi potentiel de ce poste.

Dans tous les cas, les portes automatiques respecteront la réglementation de sécurité incendie, notamment en matière de coupe-feu et de recoupement. Une attention particulière sera apportée par le Maître d'Œuvre à la qualité de leur fonctionnement vis-à-vis de leur manipulation, le cas échéant, les personnes en situation de handicap.

5.4.4.2 Courants forts

Le fonctionnement existant et l'état des installations sont décrits dans le chapitre État des lieux technique.

Généralités

La présente opération prévoit la rénovation des installations électriques primaires du CH de Vimoutiers, et, pour les secteurs concernés par l'opération, la rénovation totale du réseau électrique afin de mettre la distribution électrique en cohérence avec la future organisation fonctionnelle du bâtiment et de traiter les non-conformités relevées lors des vérifications des installations électriques. Les équipements hors fonction doivent être déposés.

L'attention du Maître d'Œuvre est attirée au fait que certaines parties du bâtiment ne font pas l'objet de rénovation dans le cadre de la présente opération. La distribution électrique sera donc conservée dans ces secteurs. Pour tout élément de référence le Maître d'Œuvre s'adressera au Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Œuvre veillera que les travaux prévus dans le cadre de la présente opération ne remettent pas en cause la continuité de service dans les secteurs conservés. Les puissances relatives à ces secteurs doivent être prises en compte pour les installations primaires.

Le réseau électrique sera architecturé de manière à assurer la sélectivité totale, par secteur et type d'usage avec une possibilité d'isolement de grands équipements.

L'architecture du réseau permettra également le comptage selon la nomenclature du Maître d'Ouvrage avec un suivi de consommations, a minima, sur :

- Chaque départ Armoire divisionnaire
- Ascenseurs
- Installations de chauffage
- Installations d'ECS
- Installations de traitement d'air
- Prises de courant
- Éclairage...

Alimentation électrique

Le Maître d'Ouvrage souhaite conserver l'alimentation électrique HT de l'ensemble bâti du CH de Vimoutiers, ainsi que le poste de transformation au niveau du local électrique situé dans l'aile Ancienne cuisine.

Le Maître d'Œuvre réalisera un diagnostic détaillé des installations existantes de la cellule HT et du poste de transformation afin de questionner un éventuel besoin en évolution des équipements concernés dans l'optique de la conformité réglementaire et de la performance technique et environnementale, et au vu du bilan de puissances qui aura été établi par le Maître d'Œuvre. Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

Le poste de transformation et le TGBT existants étant actuellement hébergés au sein du même local, le Maître d'Ouvrage souhaite que les installations de la cellule HT et du poste de transformation bénéficient d'un local dédié et conforme, différent du local TGBT. Le Maître d'Œuvre étudiera la possibilité d'évacuer le TGBT dans un local dédié ou de scinder le local électrique existant afin de créer les locaux dédiés et conformes (coupe-feu, ventilé etc.) : l'un pour la cellule HT et le(s) poste(s) de transformation, l'autre pour le TGBT. Les locaux doivent être aménagés de manière à assurer l'accessibilité des équipements et à permettre leur remplacement.

Secours

Dans le cadre de la présente opération, le groupe électrogène du site sera remplacé compte tenu du bilan de puissances nécessitant le secours qui aura été établi par le Maître d'Œuvre, et dans l'optique de la performance technique et environnementale. Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

Le groupe électrogène bénéficiera d'un local dédié et conforme (coupe-feu, ventilé etc.). Le Maître d'Œuvre étudiera la possibilité de rapprocher le nouveau groupe électrogène des autres locaux électriques (local transfo, local TGBT, si pertinent, réserve de fioul...) en l'intégrant dans le volume de l'aile Ancienne cuisine.

Tableau Général Basse Tension

Comme précisé auparavant, le TGBT doit bénéficier d'un local dédié et conforme (coupe-feu, ventilé etc.), différent du local transfo.

Le Maître d'Œuvre réalisera un diagnostic de l'installation existante du TGBT et questionnera la possibilité de conservation d'une partie de l'équipement. Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

Alimenté depuis le(s) poste(s) de transformation du bâtiment, le nouveau TGBT permettra de couvrir l'ensemble des besoins du CH de Vimoutiers (les parties conservées comprises), et aura une réserve physique et de puissance à la hauteur de 30% à la livraison.

Le TGBT sera du type préfabriqué (forme 4b), à tiroirs débrochables, IS 233 pour les disjoncteurs généraux et les départs. L'indice de protection sera défini suivant l'implantation des TGBT, au minimum IP31.

Distribution électrique

Un tableau divisionnaire de protection et de distribution regroupera tous les organes de coupure, de protection et de commande des circuits secondaires et des lignes terminales de chaque zone.

Le Maître d'Œuvre réalisera un diagnostic détaillé des installations existantes et questionnera la possibilité de conservation d'une partie des équipements. Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

De manière générale, le Maître d'Œuvre prévoira une armoire divisionnaire par zone et/ou espace dédié. Elles peuvent être placées dans un local ou dans une gaine technique. Les petites armoires de distribution secondaire peuvent ne pas être intégrées au mur, sans impacter la largeur du passage libre dans les circulations.

Les armoires électriques seront modulaires avec des portes fermant à clé. Elles auront une réserve physique et de puissance à la hauteur de 30% à la livraison.

A l'intérieur du bâtiment, la distribution sera réalisée sur des chemins de câbles situés dans les circulations. En vertical, les colonnes montantes seront placées dans des gaines réservées à cet effet. Tous les chemins de câbles, colonnes, ... auront une réserve physique de capacité de 30% minimum, seront parfaitement accessibles pour les interventions de maintenance.

Aucun réseau humide ne sera positionné au-dessus de la distribution électrique.

Le nombre de prises de courant sera déterminé en fonction de l'usage et des équipements prévus dans chaque local (cf. fiches techniques par local). Les appareils d'éclairage seront équipés de LED (cf. fiches techniques par local).

Ondulé

Le CH de Vimoutiers disposera d'une alimentation en ondulé pour notamment les dispositifs de sécurité et de sûreté, les organes de coupure, le STS (système de transfert statique), les équipements informatiques dont les serveurs.

Le Maître d'Œuvre questionnera le besoin en alimentation en ondulé dans un dialogue avec les équipes du MOA, et établira un bilan de puissances nécessitant de l'ondulé.

Le Maître d'Œuvre apportera un conseil quant au choix des équipements, la proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

La production de l'ondulé sera dimensionnée de façon à permettre la couverture de l'ensemble de besoins en ondulé du CH de Vimoutiers et une réserve de puissance à la hauteur de 20%.

Les installations de l'ondulé bénéficieront d'un local dédié et conforme (climatisé, coupe-feu etc.).

Le TGBT Ondulé et le réseau de distribution du courant ondulé tiendront compte des principes détaillés ci-dessus.

TGS

Les dispositifs de protection des circuits alimentant les équipements de sécurité et de sûreté du CH de Vimoutiers seront regroupés au niveau du TGS qui bénéficiera d'une alimentation en ondulé.

Le TGS sera du type préfabriqué (forme 2), à tiroirs débrochables, IS 223. La protection des circuits s'effectue par disjoncteurs.

Le réseau alimenté depuis le TGS sera architecturé suivant les principes détaillés ci-dessus, les tableaux de sécurité tiendront compte des prescriptions concernant les tableaux électriques et armoires divisionnaires, l'indice de protection sera retenu en cohérence avec la destination de l'équipement.

Régime de neutre

Le bâtiment dispose actuellement d'un régime de neutre IT. A ce jour, un changement de schéma de mise à la terre n'est pas prévu.

La remontée de tous les défauts techniques sur la GTB sera prévue.

Protection contre la foudre

De façon générale, la protection contre la foudre sera assurée conformément à la réglementation en vigueur, notamment NFC 15-100 et NFC 17 102.

Un ou des paratonnerre(s) du type PDA seront dimensionné(s) suivant une étude de risques à réaliser par le Maître d'Œuvre.

Les PDA devront rester facilement accessibles pour faciliter les opérations de maintenance et seront équipés de compteurs de coup de foudre. Dans tous les cas, les dispositifs de protection contre la foudre (et notamment les conducteurs de descente) ne doivent pas constituer une aide à l'escalade des murs

Des dispositifs de protection contre les surtensions seront prévus sur toutes les installations nouvelles.

5.4.4.3 Courants faibles

Généralités

La présente opération prévoit la rénovation des installations primaires CFA du CH de Vimoutiers, et, pour les secteurs concernés par l'opération, la rénovation du réseau de distribution afin de disposer des connexions requises en cohérence avec la future organisation fonctionnelle du bâtiment et de traiter les dysfonctionnements relevés.

L'attention du Maître d'Œuvre est attirée au fait que certaines parties du bâtiment ne font pas l'objet de rénovation dans le cadre de la présente opération. La distribution sera donc conservée dans ces secteurs. Pour tout élément de référence le Maître d'Œuvre s'adressera au Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Œuvre veillera que les travaux prévus dans le cadre de la présente opération ne remettent pas en cause la continuité de service dans les secteurs conservés. Les paramètres techniques relatives à ces secteurs doivent être prises en compte pour les installations concernées par l'opération.

Infrastructure VDI

Le site du CH de Vimoutiers est alimenté en fibre optique.

L'infrastructure CFA comporte :

- un local serveur et autocom situé au R+1 du bâtiment administratif (extension récente du bâtiment M. Mitchell) ;
- 5 locaux sous-répartiteurs dont 3 au sein de l'ensemble bâti faisant l'objet de l'opération (voir le chapitre État des lieux technique).

Le local serveur existant héberge les installations primaires des courants faibles : les bacs de brassage, les serveurs, l'autocom etc. Ce poste général CFA doit être architecturé en deux demi-postes miroirs (les salles informatiques dans le tableau de surfaces). Le Maître d'Ouvrage souhaite conserver, si possible, le local serveur existant avec la mise en conformité si nécessaire. Un autre local doit être créé dans une zone incendie différente de celle du local serveur existant.

Le local informatique sera conçu de façon à pouvoir réaliser aisément toute intervention d'entretien et de maintenance sur les équipements. Les dimensions des portes d'accès aux locaux permettront la manutention des baies de brassage. L'accès au local sera sécurisé par badge, doublé d'un canon à clé.

Le local doit présenter une ventilation suffisante pour dissiper les émissions calorifiques des équipements actifs, et sera climatisé. Les équipements informatiques doivent être protégés vis-à-vis du dégât des eaux de toute origine. Un contrôle d'hygrométrie sera installé, avec report sur la GTB.

Les équipements seront alimentés en ondulé.

Les locaux sous-répartiteurs seront conçus sur les mêmes principes.

Compte tenu de la réorganisation fonctionnelle de l'établissement, l'extension de certains systèmes portés sur le réseau informatique et la croissance des besoins en connexion pour l'activité de l'établissement, le Maître d'Œuvre procédera à :

- un diagnostic des équipements existants et des réseaux afin de définir le besoin en remplacement au cas par cas ;
- une vérification de l'architecture du réseau au vu de la mise en adéquation avec le futur fonctionnement.

Le Maître d'Œuvre questionnera la possibilité de conservation d'une partie de réseaux ou d'équipements, et apportera un conseil quant au besoin en reconfiguration du réseau voire son extension avec un éventuel ajout de baies supplémentaires. Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

La future infrastructure devra couvrir l'ensemble de besoins VDI du bâtiment (la densité du réseau au travers du nombre de prises RJ45 dans les espaces est détaillé dans les fiches par local), ainsi que les besoins de connexion pour assurer le fonctionnement des systèmes décrits dans le présent chapitre.

Les dispositifs de sécurité incendie doivent bénéficier d'un réseau dédié indépendant avec une alimentation sécurisée.

Dans tous les cas, le futur réseau doit reconduire les principes de fonctionnement déployés sur le site ou retenus pour le déploiement et s'intégrer en manière cohérente dans l'ensemble technique existant. Le Maître d'Œuvre doit assurer la connectivité des installations, le respect du protocoles informatiques et les référentiels de l'établissement. Dans l'optique d'harmonisation du matériel du site et de sécurisation d'exploitation et maintenance, la reconduction des typologies des matériels sera privilégiée. Pour tout élément de référence le Maître d'Œuvre s'adressera au Maître d'Ouvrage.

Les installations et les chemins de câbles auront une réserve physique à la hauteur de 30% à la livraison. L'ensemble d'éléments doit être accessible aisément pour les interventions d'entretien et de maintenance.

Pour rappel, les pénétrations CFO et CFA dans les locaux techniques doivent être distinctes.

Wifi

L'ensemble bâti du CH de Vimoutiers doit disposer de la connexion en Wifi à destination du personnel soignant, les résidents et les patients.

Le Maître d'Ouvrage souhaite que la future installation respecte les prescriptions du GHT Normandie en la matière. Pour tout élément de référence le Maître d'Œuvre s'adressera au Maître d'Ouvrage.

Les bornes Wifi doivent être implantées de manière à assurer une parfaite couverture de l'ensemble des volumes, avec redondance et géo localisation de précision à 1m environ. Le Maître d'Œuvre étudiera un schéma d'implantation prenant en compte la capacité liée à l'utilisation des espaces et la nécessité de toujours se trouver dans le champ de l'une des bornes.

Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

Téléphonie

Le Maître d'Ouvrage a lancé une opération afin de faire évoluer l'offre en téléphonie.

Compte tenu de la technologie qui aura été retenu, le Maître d'Œuvre réalisera un diagnostic détaillé des réseaux et des équipements de la téléphonie afin de définir le besoin en adaptation ou remplacement au cas par cas. Toute proposition fera l'objet d'un dialogue avec les équipes du Maître d'Ouvrage.

De manière générale toutes les chambres concernées par la présente opération seront équipées de prises permettant une installation de terminaux de téléphonie. Le Maître d'Œuvre se référera aux les fiches par local.

Dans tous les cas, le futur réseau doit reconduire les principes de fonctionnement retenus pour le déploiement et s'intégrer en manière cohérente dans l'ensemble technique existant. Le Maître d'Œuvre doit assurer la connectivité des installations, le respect du protocoles informatiques et les référentiels de l'établissement. Dans l'optique d'harmonisation du matériel du site et de sécurisation d'exploitation et maintenance, la reconduction des typologies des matériels sera privilégiée. Pour tout élément de référence le Maître d'Œuvre s'adressera au Maître d'Ouvrage.

Distribution horaire

Le CH de Vimoutiers souhaite mettre en place un système de distribution horaire. A partir d'une horloge centrale constituant une source de la distribution de l'heure, l'ensemble des horloges des services de l'établissement doivent être synchronisées. Les pendules seront de préférence à aiguilles digitales.

Le Maître d'Œuvre est tenu à proposer une solution technique, ainsi que l'architecture des dispositifs du réseau associé en cohérence avec la conception générale du bâtiment. Toute proposition sera accompagnée d'une note explicative synthétisant les grands principes et les avantages de la solution.

Appel des infirmières

L'appel des infirmières (également appelé appel malades) du CH de Vimoutiers est hétérogène :

- le bâtiment M. Mitchell et le RDC de l'aile Crestey : système ACKERMAN, refait récemment ;
- les ailes Harel/Masure/Dumeige/Giet (hors périmètre de la présente opération) : système ACKERMAN, plus ancien ;
- l'aile Boulard et le RDJ de l'aile Crestey : ancien système, plusieurs dysfonctionnements.

Les centrales de l'appel des infirmières se trouvent au sein de la salle de nuit.

La nature de l'activité de l'établissement nécessite un système performant et structuré. Le Maître d'Ouvrage souhaite que le système mis en place au bâtiment M. Mitchell et au RDC de l'aile Crestey (ou équivalent) soit généralisé dans les parties de l'établissement concernées par la présente opération.

Le Maître d'Œuvre réalisera un diagnostic détaillé sur les équipements existants et apportera un conseil quant au besoin en évolution au cas par cas et la possibilité de conservation d'une partie du réseau ou de réutilisation d'une partie des équipements.

Dans le cadre de la présente opération, le Maître d'Œuvre proposera une solution adaptée :

- Au fait que certains services de l'établissement ne sont pas remaniés (notamment, les ailes Harel/Masure/Dumeige/Giet),
- A la nécessaire continuité de l'ensembles des activités pendant les travaux,

- Au souci d'homogénéité du matériel mis en œuvre, d'une part pour des raisons de maintenance, et d'autre part pour garantir la fluidité des actions du personnel par des pratiques harmonisées et identiques dans les différents services de l'établissement.

Le Maître d'Œuvre se rapprochera des services techniques du Maître d'Ouvrage pour tout élément de référence. Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

Le bâtiment sera couvert par un système d'appel des infirmières permettant d'avertir le personnel médical d'un éventuel problème chez un résident ou un patient. Les chambres seront équipées, a minima :

- Chambre :
 - A proximité de tête de lit : un bouton d'appel identifiable ;
 - A proximité de la porte d'entrée : un bouton d'appel (médecin)
- Sanitaire de chambre : un contact d'appel à tirette pendant jusqu'à 20 cm du sol.

En plus de l'alerte visuelle, le report s'effectuera sur le poste de soins du service, et dans la salle de détente du personnel. Les postes de soins seront également équipés des boutons d'appels d'urgence.

Certains reports peuvent être envoyés également dans d'autres espaces (voir fiches locaux).

Le système permettra une transmission sur les téléphones mobiles du personnel et/ou DECT, et notamment permettra à l'infirmière de garde d'effectuer ses visites tout en gardant la possibilité de parler aux patients depuis la chambre ou le local dans lequel elle se trouvera. Il permettra également la gestion différenciée pour les plages de jour et de nuit.

Domotique

L'intégration de la domotique permettra aux résidents et patients d'effectuer depuis la gaine de tête de lit :

- la commande des systèmes d'occultation ;
- la gestion d'éclairage.

Le Maître d'Œuvre est tenu à proposer une solution technique, ainsi que l'architecture des dispositifs du réseau associé en cohérence avec la conception générale du bâtiment. La proposition sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage.

Télévision

Les chambres des patientes seront équipées d'une prise RJ 45 assurant la distribution des images vidéo et de télévision. La télédistribution sera assurée au travers de l'infrastructure VDI ou fibre, selon l'offre technologique disponible.

La fourniture des écrans TV est hors opération, prévoir les points d'accroche muraux et les connecteurs RJ45-coax.

Contrôle d'accès

Le CH de Vimoutiers bénéficiera d'un système de contrôle d'accès sécurisé par badge avec un report sur le PC Sécurité. Pour l'ensemble des locaux, un pass général sera prévu, puis un pass par nature des locaux et par service. Le système permettra de contrôler, a minima, les accès suivants :

- Les accès au site ;

- Les accès au bâtiment ;
- Les UVP ;
- La PUI ;
- Les salles informatiques ;
- Locaux techniques.

Sur toutes les sorties de secours, la détection d'ouverture avec un report des alarmes silencieuses vers la salle de nuit constituant le PC de Sécurité sera mise en place.

Le Maître d'Œuvre proposera une solution adaptée selon le diagnostic et l'étude complète de sûreté qui auront été réalisés par le Maître d'Œuvre (voir le chapitre Sûreté et Sécurité) et compte tenu des prescriptions émises dans le diagnostic de sûreté réalisé en 2017 avec les services de la gendarmerie de l'Orne. La proposition sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage.

Le système sera porté sur le réseau informatique. Le Maître d'Œuvre sera à la charge de l'extension de ce système en assurant la connectivité des installations, le respect du protocole et une parfaite cohérence de l'ensemble technique. Dans l'optique d'harmonisation du matériel du site et de sécurisation d'exploitation et maintenance, la reconduction des typologies des matériels déployés sur site sera privilégiée. Pour tout élément de référence le Maître d'Œuvre s'adressera au Maître d'Ouvrage.

Certains locaux doivent conserver la sécurisation au moyen d'une serrurerie traditionnelle.

L'organigramme des accès sera requestionné en dialogue étroit entre l'équipe de Maîtrise d'Œuvre et le Maître d'Ouvrage.

Interphonie – Visiophonie

Un système d'interphonie ou de visiophonie est à prévoir sur tous les accès au site, tous les accès au bâtiment et les accès à de certains services (UVP, SMR etc.) :

- Pour le flux patients/visiteurs (les admissions des résidents et des patients, les familles/visiteurs, les ambulances, les consultations externes...), le report se fera vers le bureau des admissions et les postes de soins ;
- Pour les flux logistiques, le report se fera vers un service concerné (livraisons magasin, PUI etc.) ;
- Pour les autres intervenant extérieurs, le secrétariat sera contacté.

Le Maître d'Œuvre proposera une solution adaptée selon le diagnostic et l'étude complète de sûreté qui auront été réalisés par le Maître d'Œuvre (voir le chapitre Sûreté et Sécurité) et compte tenu des prescriptions émises dans le diagnostic de sûreté réalisé en 2017 avec les services de la gendarmerie de l'Orne. La proposition sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage.

Un système d'interphonie ou de visiophonie sera interfacées avec le système de contrôle d'accès.

Défense contre intrusion

En plus des dispositifs de protection physique, le Maître d'Ouvrage envisage la mise en place d'une partie ou l'ensemble des systèmes suivants de détection actifs :

- des détecteurs volumétriques programmables sur plages horaires :
 - dans les circulations inutilisées la nuit,
 - dans les espaces accessibles depuis l'extérieur et sans présence la nuit,

- dans la pharmacie,
- des contacts d'ouverture :
 - sur tous les accès extérieurs,
 - sur les fenêtres accessibles depuis l'extérieur.

Selon le diagnostic et l'étude complète de sûreté qui auront été réalisés par le Maître d'Œuvre (voir le chapitre Sûreté et Sécurité) et compte tenu des prescriptions émises dans le diagnostic de sûreté réalisé en 2017 avec les services de la gendarmerie de l'Orne, le Maître d'Œuvre apportera un conseil quant au(x) systèmes à installer, la proposition sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage.

Contrôle de sorties

Certains résidents (notamment, les résidents des UVP) ne sont pas autorisés à quitter le périmètre de l'établissement.

Le CH de Vimoutiers fonctionne actuellement avec un système VIVAGO avec des bornes radio et les bracelets pour les résidents : lorsqu'un résident équipé d'un bracelet s'approche à la limite du périmètre de sécurité d'une des bornes, l'établissement est prévenu. Le Maître d'Ouvrage souhaite faire évoluer le fonctionnement et prévoir plutôt un système de surveillance de sorties comprenant les portiques et les bracelets permettant d'identifier le résident ou le patient, de le localiser et de déclencher une alarme sonore et visuelle vers le PC soins associé et la salle de nuit constituant le PC sécurité, la salle de détente voire les DECT, dès qu'il franchit la limite du périmètre autorisé.

Les candidats sont invités à proposer une solution technique, ainsi que l'architecture des dispositifs du réseau associé en cohérence avec la conception générale du bâtiment et l'étude complète de sûreté qui aura été réalisés par le Maître d'Œuvre (voir le chapitre Sûreté et Sécurité) et compte tenu des prescriptions émises dans le diagnostic de sûreté réalisé en 2017 avec les services de la gendarmerie de l'Orne. Toute proposition sera accompagnée d'une note explicative synthétisant les grands principes et les avantages de la solution et sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage.

L'établissement souhaite également que les accès dans le périmètre de l'établissement soumis au contrôle d'accès puissent être soumis au contrôle de sorties (par badge) lorsque nécessaire avec une possibilité de gestion de droits.

Par ailleurs, le projet doit prévoir une alarme silencieuse avec un report sur le PC de sécurité et le poste de soins à l'ouverture des portes des issues de secours.

Vidéoprotection / Vidéosurveillance

Le CH de Vimoutiers n'est actuellement pas équipé d'un système centralisé de vidéoprotection ou de vidéosurveillance. Deux caméras sont installées à l'entrée du service SMR et l'UVP existants avec un report à la salle de nuit.

Le Maître d'Ouvrage souhaite mettre en place un système de la vidéoprotection, a minima, pour les espaces suivants.

- tous les accès extérieurs au site et aux bâtiments ;
- le(s) quai(s) logistique(s) ;
- les sorties de secours, à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- le hall, les paliers d'ascenseurs et les points « stratégiques » de jonction des circulations ;
- l'intérieur des ascenseurs ;

- l'entrée :
 - des UVP ;
 - du PASA ;
 - du SMR ;
 - de la PUI ;
- les espaces de stationnement.

Le Maître d'Œuvre apportera un conseil quant au nombre justifié des caméras et leur positionnement, selon le diagnostic et l'étude complète de sûreté qui auront été réalisés par le Maître d'Œuvre (voir le chapitre Sûreté et Sécurité) et compte tenu des prescriptions émises dans le diagnostic de sûreté réalisé en 2017 avec les services de la gendarmerie de l'Orne. La proposition sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage.

Le système sera porté sur le réseau informatique. Le système comprendra de caméras vidéo couleurs disposées, pour celles extérieures, sur des supports installés à une hauteur suffisante pour ne pas être volée ou piratée, mais aussi pour être le moins ostentatoire possible. La qualité des images permettra d'identifier un individu si possible.

Selon les points à surveiller et la configuration des locaux, les caméras seront soit fixes, avec ou sans zoom, soit motorisées et télécommandables en orientation et en longueur focale. Le recours à des caméras motorisées munies de zoom allant du grand-angle au téléobjectif de très longue focale permettra de limiter le nombre de caméras dans de grands espaces. Certaines caméras seront munies de détecteurs de mouvements, qui provoqueront un affichage sur un moniteur d'alerte au poste central (sorties de secours, par exemple).

Les caméras équipées de détecteurs de mouvements seront obligatoirement interfacées avec le système intrusion.

Le report des caméras se fera vers la salle de nuit constituant le PC de Sécurité, avec un enregistrement conservé 72h. Le serveur de sauvegarde des enregistrements doit être dimensionné en conséquence.

Gestion technique centralisée

Le site ne dispose actuellement aucun système de GTC/GTB (Gestion Technique Centralisé / Gestion Technique du Bâtiment) et l'établissement souhaite mettre en place un système de gestion centralisée permettant, a minima :

- La commande de chauffage par zone avec programmation journalière et hebdomadaire et suivant un programme vacances,
- La commande et le suivi des centrales de traitement d'air,
- La gestion de l'éclairage extérieur, avec détection de luminosité et détection de présence (associé à une temporisation),
- Le suivi des consommations (électricité, eau froide et chaude, chaleur, gaz etc.),
- Le recueil des alarmes techniques.

Les candidats sont invités à proposer une solution technique, ainsi que l'architecture des dispositifs du réseau associé en cohérence avec la conception générale. Toute proposition sera accompagnée d'une note explicative synthétisant les grands principes et les avantages de la solution.

Pour tous les lots techniques concernés, l'interface permettant le recueil des données nécessaires sera assuré, et cela avec le zonage du bâtiment qui aura été défini en dialogue avec le Maître d'Ouvrage.

5.4.4.4 CVC et traitement d'air

Le fonctionnement existant et l'état des installations sont décrits dans le chapitre État des lieux technique.

Généralités

Pour le chauffage et le traitement d'air, la présente opération prévoit la rénovation des installations primaires du CH de Vimoutiers, et, pour les secteurs concernés par l'opération, la rénovation du réseau de distribution afin de la mettre en cohérence avec la future organisation fonctionnelle du bâtiment et de traiter les non-conformités et de faiblesses techniques constatées. Les équipements hors fonction doivent être déposés.

L'attention du Maître d'Œuvre est attirée au fait que certaines parties du bâtiment ne font pas l'objet de la rénovation dans le cadre de la présente opération. Le réseau de distribution sera donc conservé dans ces secteurs. Pour tout élément de référence le Maître d'Œuvre s'adressera au Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Œuvre veillera que les travaux prévus dans le cadre de la présente opération ne remettent pas en cause la continuité de service dans les secteurs conservés. Lorsque pertinent, les capacités relatives à ces secteurs doivent être prises en compte pour les installations primaires.

Chauffage

Le Maître d'Ouvrage souhaite conserver le local chaufferie existant situé dans l'aile Ancienne cuisine avec la mise en conformité et une rénovation des installations de la production du chaud.

La future production du chaud assurera :

- Les besoins actuels en chauffage du CH de Vimoutiers, y compris les puissances des secteurs conservés alimenté depuis l'installation ;
- Les besoins en chauffage du bâtiment M. Mitchell : actuellement équipé d'un chauffage électrique, le bâtiment bénéficiera d'un chauffage hydraulique alimenté depuis la production du chaud centralisé du site ;
- Les besoins du circuit primaire permettant la production de l'eau chaude sanitaire du CH de Vimoutiers, y compris pour les secteurs conservés alimenté depuis l'installation ;
- Réserve de puissance à la hauteur de 30% à la livraison

Le Maître d'Œuvre réalisera un diagnostic détaillé sur les installations primaires existantes et apportera un conseil quant au besoin en évolution et le choix des équipements au cas par cas dans l'optique de la performance énergétique et environnementale et la conformité réglementaire, et au vu du bilan de capacités qui aura été établi par le Maître d'Œuvre. Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

Un diagnostic détaillé sera à réaliser sur le réseau de chauffage et les terminaux de l'établissement afin de définir le besoin en remplacement au cas par cas et compte tenu des cibles de performance énergétique et environnementale.

Selon le diagnostic du Maître d'Œuvre, l'architecture du réseau peut être conservée avec une amélioration lorsque nécessaire de la sélectivité de coupure en cohérence avec la future organisation fonctionnelle et la mise en place de dispositifs de régulation centralisée au moyen du GTC.

Le Maître d'Œuvre étudiera le meilleur compromis entre la réutilisation optimale des éléments du réseau existant (après dépollution si nécessaire) et la maîtrise des consommations énergétiques.

Le réseau rénové doit être entièrement calorifugé.

Traitement d'air - Ventilation - Climatisation

Il est rappelé que compte tenu de la nature de l'établissement, une attention particulière du Maître d'Œuvre doit être apportée à la qualité de l'air distribué au sein du bâtiment. Les installations et les réseaux aérauliques doivent être conformes aux normes, décrets, spécifications techniques relatives aux hôpitaux, aux établissements recevant du public (ERP) et aux règles d'hygiène, de sécurité et de conditions du travail en vigueur au moment du dépôt du PC.

Les systèmes doivent être conçus de manière à éviter tout risque sanitaire. Les dispositifs appropriés seront prévus et repartis judicieusement. Tous les systèmes seront aisément accessibles pour faciliter les interventions de maintenance.

Le traitement d'air sera conçu de manière que le sens de transfert d'air soit respecté.

Dans l'optique d'harmonisation du matériel du site et de sécurisation d'exploitation et maintenance, le Maître d'Œuvre devra s'adosser aux principes fonctionnels et aux typologies des matériels présents sur le site ou retenus pour intégration. Pour tout élément de référence le Maître d'Œuvre s'adressera au Maître d'Ouvrage.

Ventilation

Il est à noter que la ventilation constitue un poste nécessitant une attention particulière dans les établissements d'accueil des personnes âgées. Le Maître d'Œuvre est tenu de concevoir le renouvellement d'air de manière à éviter toute odeur d'urine dans les espaces du futur établissement.

Le renouvellement d'air hygiénique sera réalisé en double flux dans l'ensemble des espaces.

Le pourcentage d'apport en air neuf respectera les préconisations réglementaires liées à l'activité de santé, tout en respectant la réglementation thermique et environnementale en vigueur. Les taux de renouvellement d'air minimum à respecter, ainsi que les températures cibles sont détaillés dans les fiches techniques par local.

Le Maître d'Œuvre est libre de proposer un renouvellement d'air renforcé pour certains espaces lorsqu'il le juge nécessaire. Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

Les prises d'air neuf seront situées aussi haut que possible au-dessus du sol et tiendront compte des risques potentiels de pollutions (parking, extraction cuisine, axes routiers...).

Les ventilations primaires seront extraites en toiture. Les extractions seront placées à 8m minimum de tout ouvrant ou prise d'air.

Les appareils devront être sélectionnés suivant le respect des niveaux sonores dans les locaux et à l'extérieur du bâtiment. L'ensemble des éléments techniques devra être isolé à la source de manière à réduire la production de bruits aériens et la transmission des vibrations.

Le Maître d'Œuvre étudiera la possibilité de récupération d'énergie sur les extracteurs.

Traitement d'air

Le CH de Vimoutiers dispose actuellement d'une CTA vieillissante dont la capacité ne permet pas d'assurer le traitement d'air de l'ensemble bâti principal, ainsi que des systèmes à détente directe pour la climatisation des espaces de vie centraux.

Le Maître d'Ouvrage souhaite généraliser le traitement d'air au moyen des CTA pour l'ensemble de l'établissement et s'interroge sur la possibilité de généraliser également la climatisation des espaces (l'ensemble ou d'une partie centrale).

Le Maître d'Œuvre établira un bilan de capacités pour le traitement d'air et la climatisation en dialogue avec les équipes du Maître d'Ouvrage, et étudiera la possibilité de mise en place d'une production frigorifique selon le besoin en climatisation ressortant du bilan qui aura été établi. Lorsqu'une production frigorifique est prévue dans le cadre de l'opération, il convient d'intégrer la récupération d'énergie sur cette production (si pertinent).

Le Maître d'Œuvre réalisera un diagnostic de l'installation existante et apportera un conseil quant au besoin en son remplacement et choix des équipements compte tenu des bilans de capacités qui auront été établis par le Maître d'Œuvre.

Pour ces études, le Maître d'Œuvre tiendra compte des cibles de performance énergétique et environnementale et des prescriptions détaillées ci-dessous. Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Œuvre proposera une architecture de traitement d'air en cohérence avec la future organisation fonctionnelle (par exemple, type d'usage : services ou ensemble de locaux de même usage) et avec une possibilité de délestage pour une partie de l'espaces. Une ou plusieurs CTA peuvent être envisagés.

La CTA présentera une classe énergétique A+ minimum.

La CTA sera d'un modèle type hospitalier donc parfaitement lisses pour éviter le dépôt de poussières et faciliter les nettoyages périodiques. Elle sera équipée de filtres à air extractible et facilement remplaçable.

La CTA sera équipée de sondes adaptées de température, d'humidité et de débit ou de pression autant que nécessaire avec un report des données sur la GTB.

L'ensemble du matériel et des réseaux devra être calorifugé.

Le réseau doit pouvoir être isolé par tronçon autonome pour les opérations de maintenance et de nettoyage. De trappes de visites seront disposées le long du parcours des gaines et aux changements de direction. Tous les appareils terminaux implantés en faux plafond seront facilement visitables. Tout organe ou vanne de régulation sera facilement accessible.

Les appareils devront être sélectionnés suivant le respect des niveaux sonores dans les locaux et à l'extérieur du bâtiment. L'ensemble du système doit être conçu de manière à réduire la production de bruits aériens et la transmission des vibrations.

Les appareils terminaux seront positionnés de manière à ne pas créer de gêne et assurer un parfait balayage du local.

Au vu de la réorganisation fonctionnelle de l'établissement, le Maître d'Œuvre procédera à une vérification de l'architecture du réseau et à un diagnostic des réseaux et des équipements existants dans l'objectif de questionner la possibilité de conservation d'une partie de réseaux ou d'équipements, et d'identifier le besoin de modification ou d'extension du réseau pour la mise en adéquation avec le futur fonctionnement. Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Œuvre étudiera le meilleur compromis entre la réutilisation optimale des éléments du réseau existant (après dépollution si nécessaire) et la maîtrise des consommations énergétiques.

5.4.4.5 Plomberie Sanitaire

Le fonctionnement existant et l'état des installations sont décrits dans le chapitre État des lieux technique.

Généralités

Pour la plomberie, la présente opération prévoit la rénovation ou évolution de certaines installations primaires du CH de Vimoutiers (suppression, production de l'eau chaude sanitaire...), et, pour les secteurs concernés par l'opération, la rénovation des réseaux afin d'améliorer la qualité de l'eau distribuée et de mettre la distribution en cohérence avec la future organisation fonctionnelle du bâtiment.

Il est rappelé que compte tenu de la nature de l'établissement, une attention particulière du Maître d'Œuvre doit être apportée à la qualité de l'eau distribuée au sein du bâtiment. Les réseaux d'eau doivent être conformes aux normes, décrets, spécifications techniques relatives aux hôpitaux, aux établissements recevant du public (ERP) et aux règles d'hygiène, de sécurité et de conditions du travail en vigueur au moment du dépôt du PC.

L'attention du Maître d'Œuvre est attirée au fait que certaines parties du bâtiment ne font pas l'objet de la rénovation dans le cadre de la présente opération. Les réseaux seront donc conservés dans ces secteurs. Pour tout élément de référence le Maître d'Œuvre s'adressera au Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Œuvre veillera que :

- les travaux prévus dans le cadre de la présente opération ne remettent pas en cause la continuité de service dans les secteurs conservés,
- les solutions retenues ne remettent pas en cause la compatibilité des secteurs conservés avec le reste des réseaux du bâtiment.

Alimentation en eau

L'alimentation existante en eau de l'ensemble bâti principal du CH de Vimoutiers sera conservée. Un report du comptage général sur la GTC est à prévoir.

Le Maître d'Œuvre apportera un conseil quant au problème de pression identifié sur le site. En cas d'impossibilité d'intervention sur les dispositifs de comptage, un suppresseur peut être envisagé dans le cadre de l'opération, la proposition sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Ouvrage souhaite que les réseaux primaires d'alimentation en eau respectent le principe de séparation par type et par usage de l'eau. Le Maître d'Œuvre questionnera la possibilité de reprise des réseaux primaires de façon qu'ils soient architecturés dans le respect de ce principe.

L'ancien réseau d'arrosage hors fonction doit être déposé.

Traitements de l'eau

Le Maître d'Ouvrage souhaite conserver la production de l'eau adoucie sans évolution.

Toute proposition d'augmentation de la capacité de production de l'eau adoucie (selon le choix des matériaux du réseau) fera l'objet d'une justification.

Eau Chaude Sanitaire

Pour rappel, la production de l'eau chaude sanitaire se fait au moyen des échangeurs à plaques sur un circuit de l'eau chaude produit au moyen des chaudières (voir le chapitre Chauffage).

Un diagnostic détaillé sera à réaliser sur les installations primaires afin de définir le besoin en remplacement au cas par cas et compte tenu des cibles de performance énergétique et environnementale. Le Maître d'Œuvre apportera un conseil quant au choix de l'équipement, la proposition de conservation et/ou d'évolution du système sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage. Dans tous les cas, la production de l'eau chaude sanitaire doit se faire par échangeurs à plaques sur un circuit des chaudières.

Il est à noter que l'établissement a rencontré des problématiques de légionnelles, ainsi la présente opération doit permettre l'adaptation des installations et des réseaux de manière à maîtriser tout risque lié aux légionnelles.

La production de l'eau chaude sanitaire sera calculée pour permettre une température d'eau chaude sanitaire en sortie à 60°C, et assurer une température comprise entre 55 et 60°C à tout point du réseau primaire et secondaire. Elle devra également permettre la possibilité de porter l'eau à 70°C pour la réalisation de chocs thermiques.

Dans le cadre de la présente opération, le système de régulation centralisée au moyen du GTC doit être mis en place.

Distribution de l'eau froide et l'eau chaude

Le Maître d'Œuvre réalisera un diagnostic du réseau d'eau froide afin de définir le besoin en remplacement au cas par cas, compte tenu des cibles de performance énergétique et environnementale. Selon le diagnostic du Maître d'Œuvre et compte tenu de la réorganisation fonctionnelle de l'établissement, le Maître d'Œuvre apportera un conseil quant à l'architecture des réseaux de distribution de l'eau froide et questionnera la possibilité de conservation d'une partie des réseaux. Toute proposition sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage.

Le réseau de l'eau chaude sanitaire sera entièrement rénové dans les secteurs concernés par l'opération.

Comme évoqué dans le chapitre précédent, l'établissement a rencontré des problématiques de légionnelles liées entre autres à l'architecture du réseau peu optimisé. Ainsi la présente opération doit permettre l'adaptation des réseaux et des installations de manière à maîtriser tout risque lié aux légionnelles. Le réseau rénové doit être équipé des dispositifs d'injection et de vidange pour la désinfection.

L'architecture des réseaux d'eau doit être la plus simple et rationnelle possible afin d'éviter la stagnation de l'eau et permettre des traitements de désinfection efficaces et rapides. Les « bras morts » seront interdits.

Dans tous les cas, le nouveau réseau de distribution doit être conçu de manière à éviter tout risque sanitaire.

La conception de la distribution limitera les dépôts de tartre et la corrosion. La maîtrise des risques de développement microbiologique devra être assurée.

L'architecture des réseaux permettra la coupure sectorisée pour la maintenance, et d'assurer l'accès aisé aux organes de coupure depuis les couloirs. Des manchettes démontables et vannes de prélèvements seront prévues autant que nécessaire. Il est impératif que tous les tampons de dégorgement, robinets d'arrêt ou de vidange soient très facilement accessibles pour la maintenance.

Les matériaux doivent être agréés, stables dans le temps et résistants aux traitements de désinfection usuels chimiques et thermiques. Il conviendra également d'uniformiser les matériaux mis en œuvre (un matériau par système). Il est rappelé que les réseaux seront conservés dans certains secteurs ne faisant pas l'objet de rénovation dans le cadre de la présente opération.

Les réseaux rénovés doivent être entièrement calorifugés. Le système de régulation centralisée au moyen du GTC doit être mis en place.

Le Maître d'Œuvre étudiera le meilleur compromis entre la réutilisation optimale des éléments du réseau existant (après dépollution si nécessaire), les objectifs d'hygiène à assurer et la maîtrise des consommations énergétiques.

Dans le souci d'harmonisation du matériel du site et de sécurisation d'exploitation et maintenance, le Maître d'Œuvre devra tenir compte des typologies des matériels présents sur le site ou retenus pour intégration.

Évacuation des eaux

Un diagnostic détaillé de l'état des canalisations du bâtiment sera à réaliser afin de définir le besoin en remplacement au cas par cas des canalisations détériorées. La proposition de remplacement et/ou d'éventuelle extension des réseaux sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Œuvre étudiera la possibilité de dépose de l'ancien bac à graisse hors fonction.

L'ensemble des évacuations au sein du bâtiment sera conçu sur le principe gravitaire avec le cheminement le plus simple possible, accessible sur la totalité du parcours pour le personnel habilité.

Les formes de pentes, les siphons de sol ainsi que les canalisations récupérant les eaux de sol dans les locaux équipés d'une évacuation des eaux doivent permettre en toute circonstance l'évacuation complète et rapide de ces eaux. En particulier, les coudes à 90° sont à éviter. La pente d'écoulement des réseaux d'évacuation, en parcours horizontal, dans l'emprise du bâtiment, devra être comprise entre 1,5 et 2 %.

Les canalisations situées dans des zones accessibles aux utilisateurs seront protégées contre les chocs.

La possibilité de récupération d'énergie sur les eaux grises devra être étudiée.

Les eaux usées seront évacuées hors du bâtiment dans des conduites indépendantes de celles des eaux pluviales.

Les points existants de rejet des eaux seront conservés aussi bien pour les eaux usées que les eaux pluviales.

Équipements sanitaires

Les appareils sanitaires et les accessoires seront caractérisés par leur extrême robustesse, leur simplicité de fonctionnement et leur facilité d'entretien.

L'eau chaude sera mitigée au niveau du robinet par une butée réglée à 45 °C, le réglage sera à faire à la mise en service.

Tous les appareillages devront permettre de limiter la consommation d'eau :

- Chasse d'eau économe à double commande pour les WC (réservoir 3 / 6 litres)
- Robinetteries temporisées dans les locaux publics
- Douches économes avec un débit inférieur à 10 l/min

Dans les secteurs de soins, les lave-mains à commande non manuelle doivent être prévus, de type mécanique (coude ou fémorale). Dans les secteurs d'accueil du public, la robinetterie sera à commande adaptée aux personnes en situation de handicap.

Dans le souci d'harmonisation du matériel du site et de sécurisation d'exploitation et maintenance, le Maître d'Œuvre devra s'adosser aux typologies des matériels présents sur le site ou retenus pour intégration. Pour tout élément de référence le Maître d'Œuvre s'adressera au Maître d'Ouvrage.

Eau incendie

Le site bénéficie des 3 poteaux incendie.

Dans le cadre de son étude de conformité Sécurité incendie, le Maître d'Œuvre vérifiera la cohérence des moyens d'extinction par rapport au futur fonctionnement de l'établissement et une suffisance d'approvisionnement en eau incendie. En adéquation avec la conception, le Maître d'Œuvre proposera une adaptation des moyens d'extinction : bouches et poteaux d'incendie (publics ou privés), robinets d'incendie armés, colonnes sèches et colonnes en charge, installation d'extinction automatique ou à commande manuelle etc. Toute solution relative à la sécurité incendie fera l'objet d'un dialogue avec les équipes du MOA.

5.4.4.6 Fluides médicaux

Le fonctionnement existant et l'état des installations sont décrits dans le chapitre État des lieux technique.

A ce jour, aucune évolution n'est prévue pour les installations de production des fluides médicaux du site.

La plateforme primaire des fluides médicaux alimentera :

- les espaces de l'unité SMR :
 - l'unité SMR est prévue en extension Nord,
 - le réseau existant de l'aile Sud (localisation actuelle de SMR) sera déposé après le transfert des patients,
- les espaces du plateau technique commun ;
- les chambres des secteurs ne faisant pas l'objet de la présente opération (hors périmètre)
 - La distribution des fluides médicaux sera donc conservée dans ces secteurs. Le Maître d'Œuvre veillera que les travaux prévus dans le cadre de la présente opération ne remettent pas en cause la continuité de service dans les secteurs conservés.

Le nombre de prises par fluide médical dans les espaces est détaillé dans les fiches par local.

Le Maître d'Œuvre procèdera à un diagnostic des réseaux et des équipements existants dans l'objectif de questionner la possibilité de conservation/réemploi d'une partie de l'installation ou de certains éléments. Toute proposition sera soumise à la validation par les équipes du Maître d'Ouvrage.

Dans le souci d'harmonisation du matériel du site et de sécurisation d'exploitation et maintenance, les réseaux créés et les installations mises en œuvre doivent reconduire, sauf une indication contraire du programme, l'ensemble des paramètres du réseau actuellement mis en place. Le Maître d'Œuvre devra s'adosser aux principes fonctionnels et aux typologies des matériels présents sur le site ou retenus pour intégration. Pour tout élément de référence le Maître d'Œuvre s'adressera au Maître d'Ouvrage.

Le seul principe que le Maître d'Ouvrage souhaite faire évoluer est le suivant : la distribution secondaire sera équipée des unités de détente et des dispositifs de coupure uniquement à l'entrée dans le service (SMR, Plateau technique mutualisé) et non par chambre ou local.

5.4.5 Signalétique

Le Maître d'Œuvre devra intégrer à son projet toute la signalétique nécessaire au bon fonctionnement de l'établissement.

Une proposition de design de signalétique témoignant du caractère résidentiel et convivial du CH de Vimoutiers est attendue. Ce design, en cohérence avec le projet de restructuration globale et l'architecture du bâtiment, sera décliné pour les différentes signalétiques du bâtiment, en relation avec les équipes soignantes.

La prestation comprendra :

- la signalétique externe du bâtiment pour l'accès général et la desserte logistique ;
- les éléments d'orientation générale :
 - identification dans le hall, des services implantés ;
 - identification des circulations générales et des grandes directions ;
 - identification dans les ascenseurs et les escaliers de la répartition verticale des fonctions ;
 - identification par palier, des fonctions installées à l'étage.
- les plaques de chacune des portes de locaux ;
- la signalisation habituelle des sanitaires ;
- la signalisation de sécurité et d'évacuation ;
- la signalisation des locaux et installations techniques.

Les supports et les modalités d'écritures sont choisis de manière à permettre au Maître d'Ouvrage de modifier certains éléments de la signalétique en place sans avoir recours à :

- des modifications ou reprises d'éléments immobiliers ;
- une société très spécialisée, non implantée localement ;
- un graphiste.

La signalétique sera visible et intelligible pour tous (y compris pour les personnes en situation de handicap).

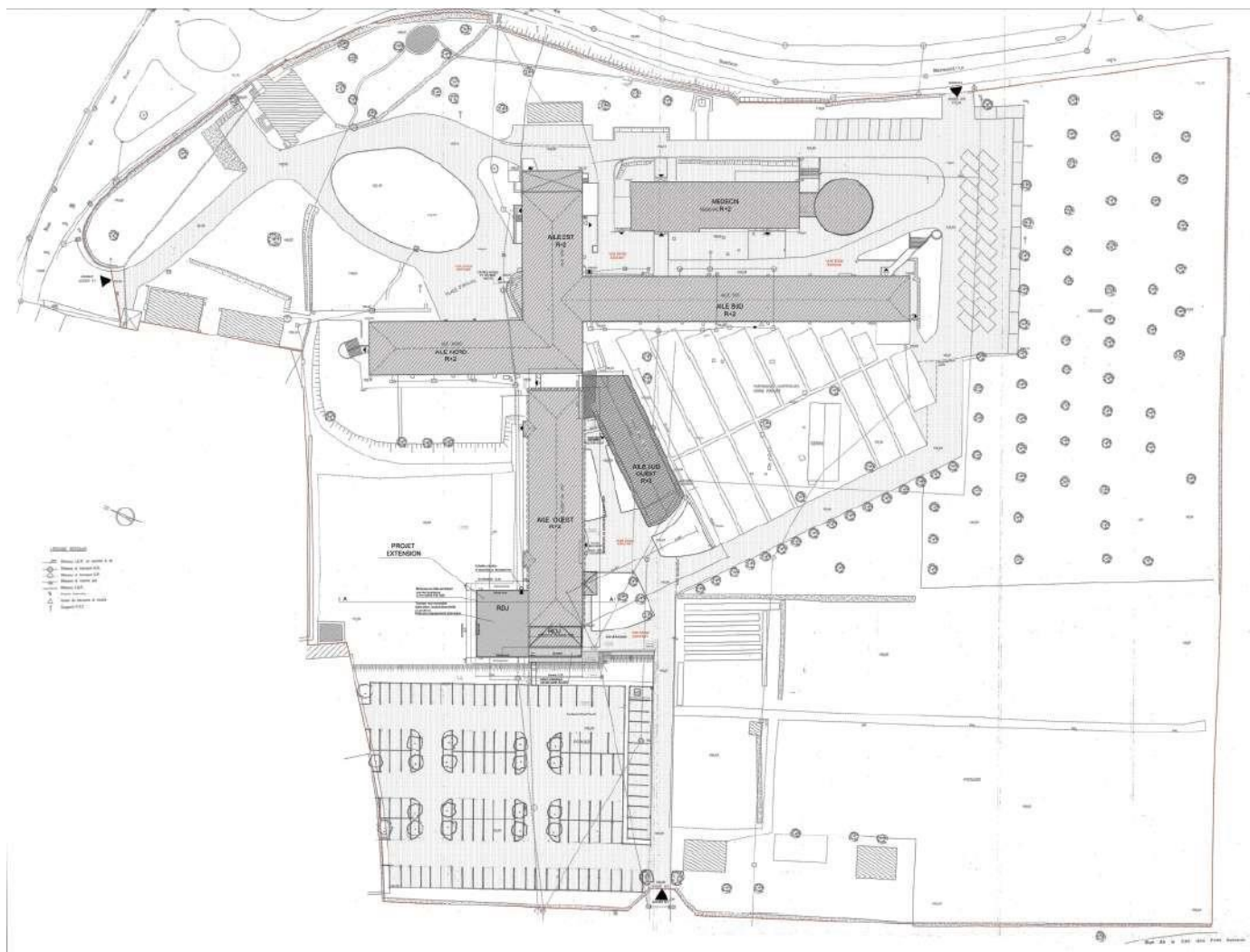
5.4.6 Aménagements extérieurs

5.4.6.1 Généralités

Il est rappelé que le site présente un dénivelé marqué, ainsi que les aménagements liés à la topographie (murets de soutènements...) devant être intégré dans la réflexion globale.

La topographie du site est notamment à l'origine de certains constats des écarts vis-à-vis de la réglementation quant à l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap. Les espaces extérieurs seront conçus et/ou adaptés de manière à respecter l'ensemble des exigences réglementaires en matière d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap.

Par ailleurs, une signalétique claire et parfaitement visible doit renseigner et orienter aisément les usagers du site.



Plan du site

Le Maître d'Œuvre tiendra compte du fonctionnement du site et apportera des propositions adaptées afin d'assurer la continuité des fonctions du site ne faisant pas objet de la présente opération.

De manière générale, les espaces extérieurs ayant subi des dommages lors de la phase chantier devront être remis en état à l'identique.

Une attention particulière du Maître d'Œuvre sera apportée aux dispositifs de sécurité et sûreté du site selon le diagnostic et l'étude complète de sûreté qui auront été réalisés par le Maître d'Œuvre (voir le chapitre Sûreté et Sécurité) et compte tenu des prescriptions émises dans le diagnostic de sûreté réalisé en 2017 avec les services de la gendarmerie de l'Orne. La réflexion portera notamment sur :

- La sécurisation du périmètre du site par des clôtures avec portails d'accès ;
- Le contrôle d'accès au site et l'interphonie/visiophonie ;
- La vidéoprotection / vidéosurveillance ;
- L'éclairage extérieur.

Toute proposition sera soumise à la validation du Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'Œuvre privilégiera dans la mesure du possible des techniques ou matériaux contribuant à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur (végétalisation, albédo élevé, revêtements poreux, etc.). Des dispositions techniques seront mises en place pour protéger les zones sensibles aux précipitations, au vent, et optimiser le rapport au soleil sur la parcelle.

5.4.6.2 Desserte du site et stationnement

Le Maître d'Œuvre mènera une réflexion globale sur le fonctionnement du site et de voirie en termes des différents flux sur le site et les différents modes de circulation :

- les circulations piétonnières ;
- les déposes ;
- les circulations des véhicules personnels ;
- les circulations et cours logistiques ;
- les circulations des véhicules de secours...

L'opération intègre :

- l'aménagement des trottoirs et cheminements piétonniers adaptés PMR ;
- l'aménagement des voiries (légère, lourde...) ;
- l'aménagement des espaces de stationnement et de dépose ;
- l'aménagement d'une aire logistique pour les livraisons ;

Par ailleurs, le Maître d'Œuvre assurera la remise en état de la voirie impactée par le chantier.

Le Maître d'Œuvre peut proposer des systèmes perméables pour le revêtement des aires compte tenu des charges de voiries, des surfaces imperméabilisées et les objectifs de végétalisation. Toute proposition sera justifiée par une étude sur la pertinence de la mise en œuvre.

Circulations piétonnières

Ces circulations devront offrir un confort à la marche et être accompagnées de mobiliers extérieurs :

- bancs ;
- abris en cas de pluie ;
- corbeilles ;
- signalétique ;
- éclairage ;
- plantations ...

Les cheminements piétonniers respecteront la réglementation en matière de l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap, seront asservis de la signalétique conforme et l'éclairage adapté.

Les cheminements piétonniers auront une largeur suffisante pour permettre le croisement de deux fauteuils.

Des circulations piétonnières longeant le bâtiment sont recommandées.

Les cheminements piétonniers seront clairement séparés des voies de circulation automobile par des obstacles hauts tels que potelets ou végétalisation de manière à éviter le stationnement sauvage en dehors des emplacements prévus à cet effet.

Circulation des véhicules logistique et de secours, stationnement

Les choix techniques des voiries devront garantir une bonne résistance au vieillissement et un drainage efficace vers les collecteurs d'évacuation.

Le Maître d'Œuvre identifiera pour chaque type de voirie et de trottoir le revêtement offrant le meilleur compromis entre les exigences techniques (solicitations mécaniques, durabilité, etc.), d'usage (accessibilité PMR), environnementales (réduction de l'îlot de chaleur, infiltration de l'eau de pluie), et économiques.

Les voies de livraison, les aires logistiques et les voies pompiers auront une structure de type voirie lourde.

Les voies et aires de manœuvre seront adaptées aux usages : dimensionnement géométrique, largeur, portance devront être calculés précisément de façon à éviter le surdimensionnement qui engendre du stationnement sauvage. Des études de giration devront être réalisées en conséquence.

Toutes les voiries devront être encadrées de bordures et caniveaux normalisés.

5.4.6.3 Espaces verts

La présente opération prévoit une création ou adaptation des espaces verts pour la mise à disposition des résidents et des patients des jardins partagés et thérapeutiques. Par ailleurs, le Maître d'Œuvre assurera la remise en état des espaces verts impactés par le chantier.

Les espaces végétalisés seront traités de manière cohérente avec l'environnement existant et avec l'ensemble du projet. La nature et la variété des plantations sont à choisir dans le respect des paysages et en favorisant l'implantation d'essences locales résistantes, d'entretien très limité et aisé. Par ailleurs, le Maître d'Œuvre tiendra compte des exigences en matière de développement durable.

Une étude spécifique de l'aménagement paysager sera réalisée pour :

- Choisir les espèces végétales dans un souci d'impact sanitaire minimal pour les usagers et les riverains en évitant les espèces allergènes et toxiques, ainsi que celles susceptibles d'attirer des insectes indésirables ;
- Limiter le nombre des allergènes classés à risque 3 à 5 à moins de 15 % des essences retenues.

5.4.6.4 Terrasses extérieures

La présente opération prévoit une création des espaces extérieurs aménagés, par exemple des terrasses.

Les espaces extérieurs seront parfaitement praticables, l'attention du Maître d'Œuvre sera portée sur la qualité de tels aménagements :

- Planéité,
- Non rugueux pour éviter tout accroche à la marche,
- Sans seuils,
- Non lisses pour éviter d'être glissant...

La proposition du Maître d'Œuvre tiendra compte des besoins en protection vis-à-vis du soleil et/ou des intempéries.

Le Maître d'Œuvre peut proposer des systèmes perméables pour le revêtement des aires compte tenu des charges de voiries, des surfaces imperméabilisées et les objectifs de végétalisation. Toute proposition sera justifiée par une étude sur la pertinence de la mise en œuvre.

6. ELEMENTS DE PHASAGE

Dans l'optique de la continuité de service de l'établissement sans dégradation de la capacité d'accueil des résidents et des patients, un phasage de principe a été identifié. Ses éléments majeurs sont précisés dans le présent chapitre.

Le phasage proposé ne doit pas être compris comme une donnée figée, et sera challengé par le Maître d'Œuvre, à chacune des phases d'études pour présenter un ordonnancement cohérent des travaux dans le respect de l'ensemble des enjeux, des priorités et des contraintes de l'opération. Dans cet objectif, un dialogue sera engagé avec le Maître d'Ouvrage tout au long de la conception.

Le phasage de l'opération doit permettre à tout moment de sa réalisation de :

- Conserver dans la mesure du possible la capacité d'accueil de l'établissement exprimée en nombre de chambres disponibles pour les résidents et les patients, le nombre de chambres neutralisées devant être minimisé dans la mesure du possible ;
- Assurer des liens fonctionnels aisés et l'accessibilité de toutes les entités de l'établissement, au moins sans dégradation des conditions existants.

Le Maître d'Œuvre veillera que les exigences réglementaires (notamment, en matière de la sécurité incendie et de l'accessibilité PSH) soit respectées à tout moment de la réalisation de l'opération.

Il est rappelé que chaque phase aboutira à la livraison avec la visite de la commission de sécurité avant tout transfert des résidents et des patients.

A ce stade de l'étude, 5 phases suivantes sont envisagées :

<i>Phase</i>	<i>Bâtiments/Ailes principalement concernées</i>	<i>Bilan lits pendant la phase</i>	<i>Bilan lits à la fin de la phase</i>
Phase 1	Extension Sud-Ouest		
Phase 2	Extensions Nord et Hall d'accueil ; Aile Ancienne cuisine	- 8 lits	+52 lits (+60-8)
Phase 3	Aile Crestey, Extension Sud	+1 lits	+48 lits
Phase 4	Aile Dentu/Boulard +zone centrale	+8	+18 lits
Phase 5	Bâtiment M. Mitchell	-	-

Les aménagements extérieurs seront réalisés pendant les différentes phases de travaux selon le phasage opérationnel qui sera défini par le Maître d'Œuvre compte tenu des besoins de continuité de service de l'établissement et des besoins opérationnels du chantier.

7. ANNEXES