



*Etablissement Public de Santé Mentale de Saône-et-Loire (71)*

## CONSTRUCTION DE L'EHPAD LES BLES D'OR

### Programme

V2

**TOME 1 - Programme fonctionnel**

TOME 2 - Programme Technique Détaillé

TOME 3 - Programme développement durable

TOME 4 - Fiche par local

Edition du 19 décembre 2024



## EVOLUTIONS DU DOCUMENT

Indice	Date	Nature de l'évolution	Rédacteur
1	19/12/2024	1 <sup>ère</sup> édition	Loïc LESCOT
2	14/02/2025	2 <sup>ème</sup> édition	Loïc LESCOT

## INTERLOCUTEURS

### Maître d'ouvrage

#### EPSM 71

55 Rue Auguste Champion  
71100 Sevrey

### Contact

#### M. Julien SENAILLET

Directeur des fonctions techniques  
06 80 08 50 73  
julien.senaillet@epsm71.fr

### Assistant à Maîtrise d'ouvrage Programmist

#### ASCOREAL

Siège social Lyon  
Les Terrasses des Bruyères Bât C  
314, allée des Noisetiers  
69760 LIMONEST

#### Cler Ingénierie

Parc Technologique - Bât B6  
10, Allée Irène Joliot-Curie  
69800 Saint-Priest

# SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION .....</b>	<b>6</b>
2.1 Contexte.....	6
2.2 Objectifs fonctionnels .....	6
2.3 Localisation générale du site.....	7
2.4 Contraintes urbanistiques.....	7
2.5 Contexte de la parcelle .....	9
2.6 Caractéristiques physiques et environnementales du site.....	10
<b>3. ETAT DES LIEUX Du site existant.....</b>	<b>14</b>
3.1 Descriptif du site .....	14
3.1 Organisation du bâtiment .....	14
3.2 Descriptif technique – bâtiment existant .....	15
<b>4. PRESENTATION et PRINCIPE D'ORGANISATION du nouveau site.....</b>	<b>17</b>
4.1 Orientation architecturale attendue .....	17
4.2 Schéma fonctionnel général .....	17
4.3 Tableau des surfaces générales .....	18
4.4 Périmètre du projet .....	18
4.5 Cadre réglementaire .....	19
4.6 Présentation générale des espaces.....	20
4.7 Fonction A – ACCUEIL / ADMINISTRATIF .....	20
4.8 Fonction B – Locaux de vie .....	21
4.9 Fonction C – Hébergement.....	23
4.10 Fonction D – Pôle de soin .....	25
4.11 Fonction E – Logistique .....	26
4.12 Fonction F – PASA .....	27
4.13 Fonction G – Espaces extérieurs.....	28
4.14 Fonction H – Locaux du personnel.....	29
<b>5. Exigences opérationnelles et performanciennes .....</b>	<b>31</b>
5.1 Organisation au sol du projet.....	31
5.2 Objectifs performanciennes.....	31
5.3 Contraintes de chantier .....	31
5.4 Enveloppe budgétaire des travaux .....	32
5.5 Planning.....	32



# 1. PREAMBULE

Le Programme est l'expression des attentes du Maître d'Ouvrage pour le projet de restructuration et d'extension du bâtiment MHPP de l'EPSM 71 pour y aménager un EHPAD.

Les concepteurs ne sont pas les seuls destinataires du Programme. Tous les acteurs qui participent directement ou indirectement au projet sont concernés par cette présentation des objectifs globaux du projet.

En cas de contradiction entre les différents documents du programme fonctionnel, c'est la disposition la plus contraignante qui est à retenir.

Le présent document a pour objet de fixer les principales contraintes liées au site et à la future exploitation de l'EHPAD « les blés d'or », **le concepteur devra vérifier que son projet est bien conforme à la réglementation en vigueur et à l'ensemble des contraintes réglementaires.**

Le présent programme comporte les éléments suivants :

- **Tome 1 : Programme fonctionnel** présentant le projet tel qu'envisagé par le Maître d'Ouvrage (MOA), notamment : le contexte, les principales contraintes identifiées, les principes fonctionnels, environnementaux, architecturaux, d'exploitation.
- **Tome 2 : Programme technique détaillé** recensant les données, contraintes et exigences techniques liées à l'opération.
- **Tome 3 : Programme de développement durable** de l'EHPAD.
- **Tome 4 : Fiche par local** regroupant les exigences particulières selon le type de local, prenant la forme de Fiche par local.

Chaque tome est indissociable des autres parties incluses dans le programme.

## GLOSSAIRE

### Surfaces :

**Surface Utile (SU) :** Surface égale à la somme des surfaces intérieures des locaux correspondant aux activités définies au programme.

Elle ne prend pas en compte les circulations verticales et horizontales (hors hall d'accueil), les paliers d'étage, les locaux techniques dédiés au fonctionnement, l'encombrement de la construction (surface des murs, voiles, cloisons, gaines techniques...).

**Surface Dans Œuvre (SDO) :** La Surface dans œuvre est égale à la surface utile multipliée par un coefficient approprié caractéristique du pôle ou de l'entité (coefficient compris entre 1,05 et 1,30).

La SDO comprend les circulations verticales intérieures et extérieures, les circulations horizontales, les paliers d'étages intérieurs et extérieurs, les surfaces d'emprises au sol des structures non porteuses (cloisons, gaines techniques...) et les galeries de liaisons fermées. De même, les locaux techniques sont inclus dans la SDO.

**Surface De Plancher (SDP) :** C'est la surface réglementaire de référence dans le domaine de l'urbanisme. La surface de plancher est définie par l'article L112-1 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ».

### Tableau récapitulatif des différentes surfaces :

Typologie d'espace	SU	SDO	SDP
	Surface Utile	Surface Dans Œuvre	Surface De Plancher
Surface intérieure des locaux définis au programme	X	X	X
Cloisons		X	X
Murs intérieurs porteurs			X
Circulations horizontales (couloirs)		X	X
Coursives/galeries fermées		X	X
Locaux techniques/gaines techniques		X	
Circulations verticales (escaliers, ascenseurs)		X	
Hall d'entrée	X	X	X
Sanitaires	X	X	X
Espace d'attente	X	X	X



## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

### 2.1 Contexte

L'Etablissement Public de Santé Mentale Saône et Loire (EPSM 71) exerce ses missions sur l'ensemble du territoire de Saône et Loire pour la prise en charge des enfants et des adolescents et sur les deux tiers nord du département pour la prise en charge des adultes (bassins de Autun, Bresse bourguignonne, Grand Chalon, Creusot-Montceau). Ses activités sont réparties entre le site hospitalier situé sur la commune de Sevrey (à 6 km de Chalon sur Saône) et une cinquantaine de sites extra-hospitaliers dont 17 CMP, 5 CATTP, 9 hôpitaux de jour, des équipes mobiles... couvrant ainsi tout le territoire de santé pour la prise en charge de troubles psychologiques et psychiatriques.

Le site hospitalier de Sevrey dispose d'un EHPAD déjà existant mais dont les infrastructures sont vieillissantes et dont la capacité est limitée (38 lits).

La Maison Hospitalière Psychiatrique Polyvalente (MHPP) est un pavillon construit en 2016 qui se situe en périphérie du site hospitalier. Il accueille actuellement :

- L'unité «MAS » est en charge de personnes souffrant d'un état de dépendance psychique profonde associée ou non à un état de dépendance physique.
- Les Unités Bécarre 1 et 2 spécialisées dans l'accueil de personnes présentant des psychoses profondément déficitaires.

Les unités Bécarre devant déménager d'ici fin 2027, une partie du bâtiment MHPP se trouvera disponible.

En conséquence, l'EPSM 71 souhaite lancer un projet de restructuration et d'extension du bâtiment MHPP pour y aménager un nouvel EHPAD.

### 2.2 Objectifs fonctionnels

Le présent projet devra permettre d'aménager les éléments suivants :

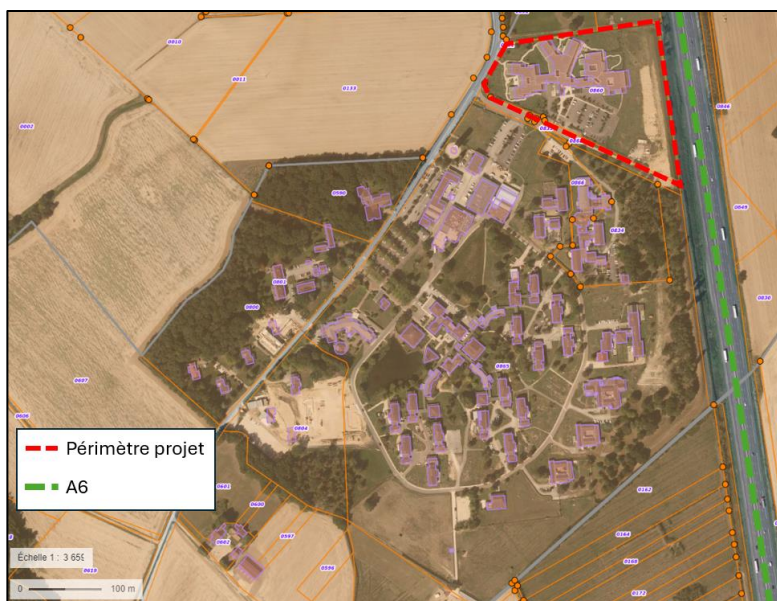
- 76 lits, dont 4 lits d'hébergement temporaire, décomposées si nécessaire en plusieurs unités, avec chambre et salle de bains individuelles
- Un PASA indépendant de 12 places
- Des salles d'activités et de convivialités ;
- Un Pôle de soins ;
- Un office de réchauffage répondant à la norme HACCP et au principe de marche en avant ;
- Des bureaux administratifs ;
- Des locaux logistiques et personnels ;
- Une entrée piétonne ;
- Une entrée logistique ;

En outre, une réflexion fonctionnelle globale devra être menée afin de :

- Optimiser les circuits logistiques et techniques.
- Optimiser les tâches des soignants.

## 2.3 Localisation générale du site

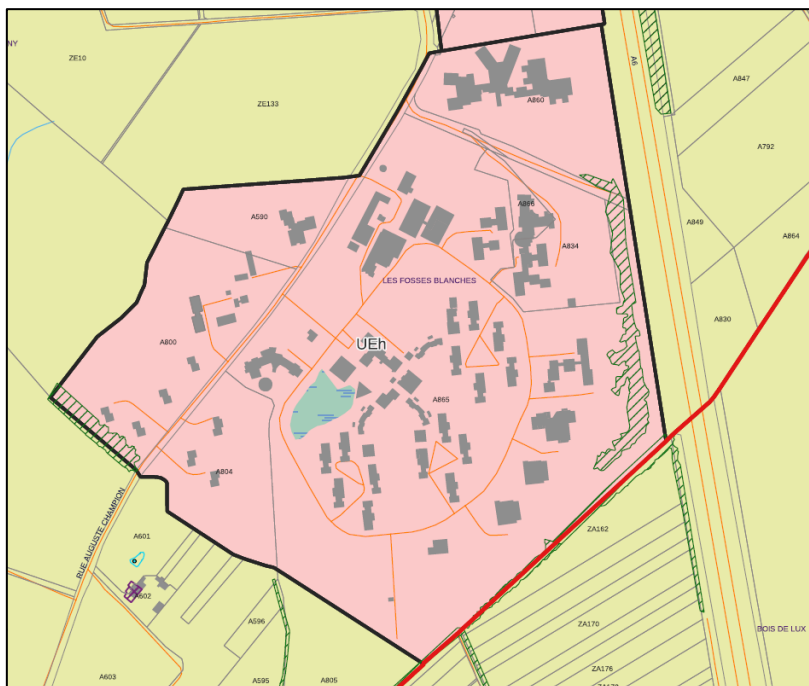
Le site concerné est le bâtiment MHPP situé rue Auguste Champion à Sevrey, en périphérie du site de l'EPSM71, à proximité de l'A6.



La périmètre concerné correspond à un terrain d'environ 35 000 m<sup>2</sup> dont 5700 m<sup>2</sup> bâtis.

## 2.4 Contraintes urbanistiques

Le périmètre correspond à la parcelle A860. La parcelle est située en zone UEh du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Chalon, correspondant à la zone urbaine dédiée aux équipements hospitaliers ou de santé.



Synthèse des principales prescriptions du PLUI :

Thème	Prescriptions
Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques	Les constructions doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"><li>- à 5 mètres minimum des voies publiques et privées et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;</li><li>- dans le prolongement de la façade d'une construction avoisinante.</li></ul>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementée
Emprise au sol des constructions	Non réglementée
Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement bâti et le paysage.
Stationnement	Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination, d'une construction existante, les places de stationnement préexistantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées. Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

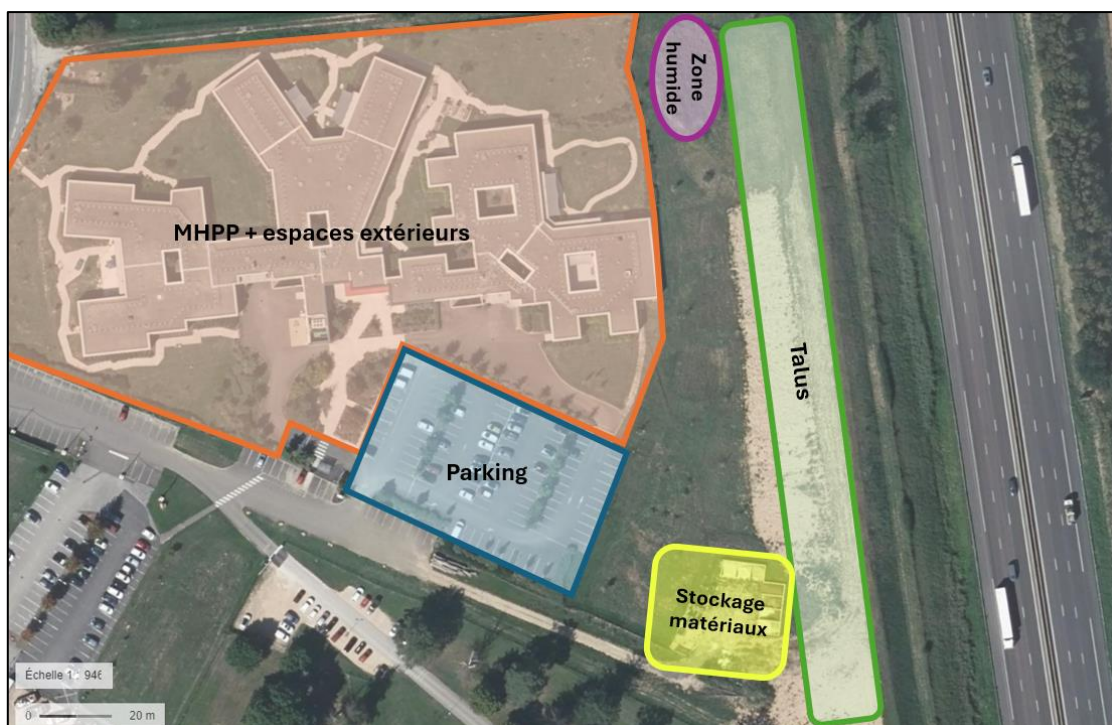
## 2.5 Contexte de la parcelle

La majeure partie de la parcelle est occupée par le bâtiment MHPP et par les espaces verts associés au bâtiment. Le bâtiment dispose également d'un parking d'environ 100 places de stationnement.

Le reste de la parcelle constitue une réserve foncière présentant les éléments suivants :

- Une zone humide au nord à préserver
- Un linéaire de talus pour isoler le site de l'A6
- Une zone de stockages de matériaux issus d'autres chantier menés sur l'EPSM

*NOTA : le talus initial créé lors de la construction du MHPP a été augmenté au fil des années avec des terres excavées issues d'autres projets.*



## 2.6 Caractéristiques physiques et environnementales du site

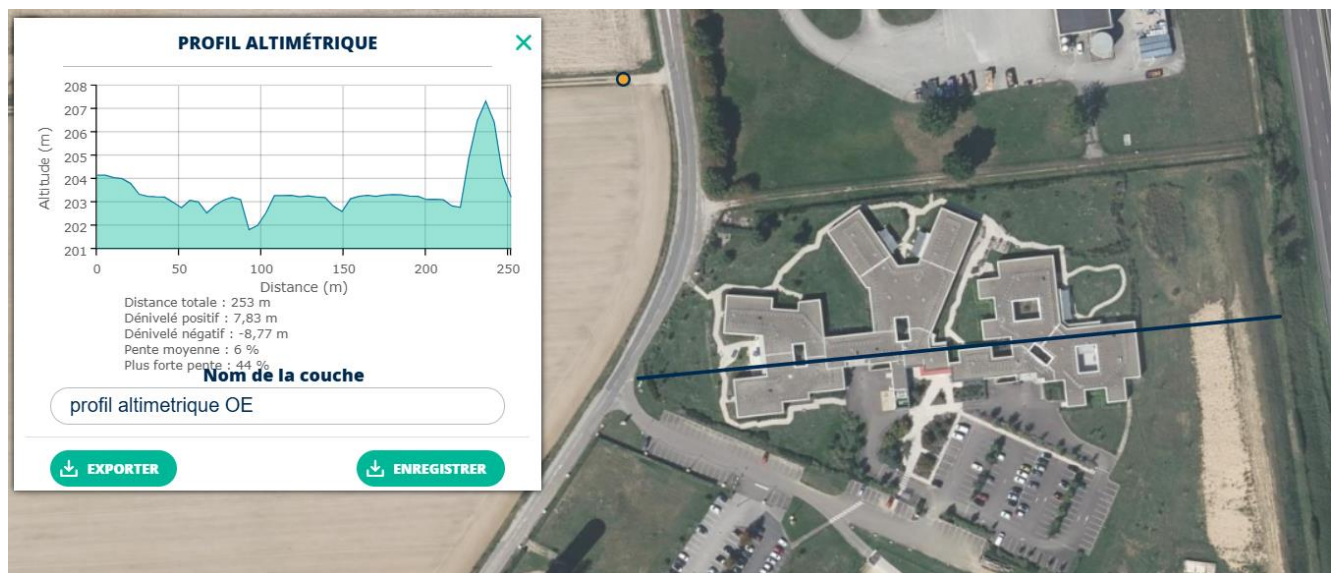
### 2.6.1 Milieu physique et naturel

#### 2.6.1-1 Contexte géographique et Topographique

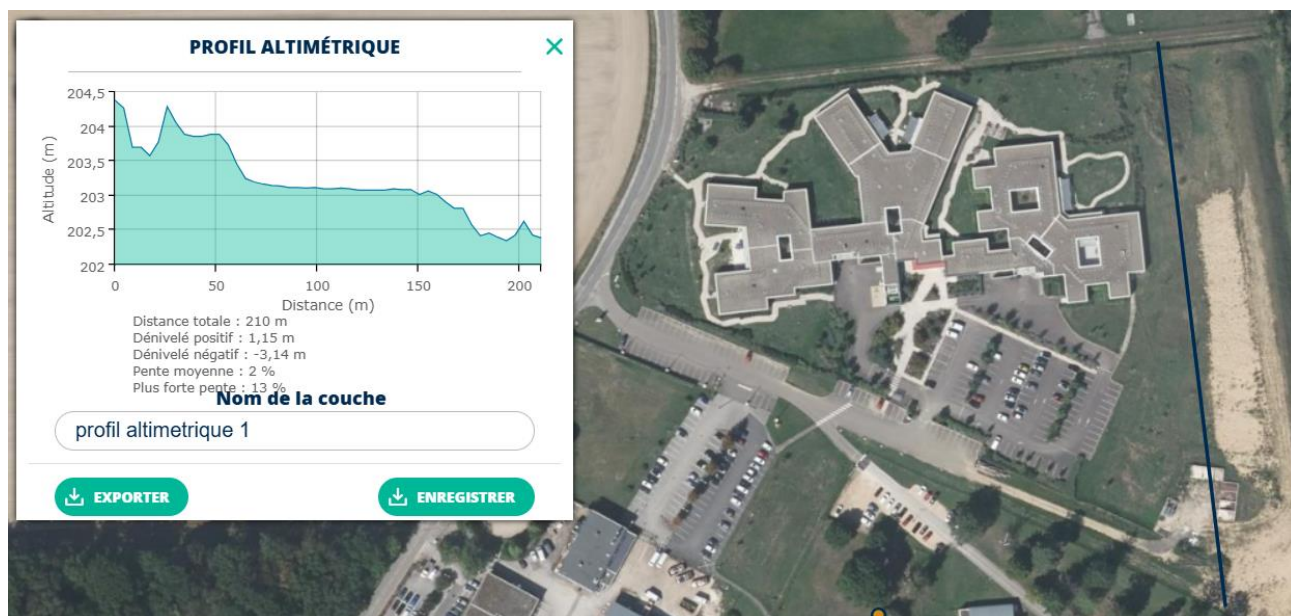
L'altitude moyenne du site est d'environ 200m par rapport au niveau de la mer.

Le site présente peu de variation d'altimétrie en dehors du talus au niveau de l'A6

*Coupe du terrain Est/Ouest*



*Coupe du terrain Nord/Sud*



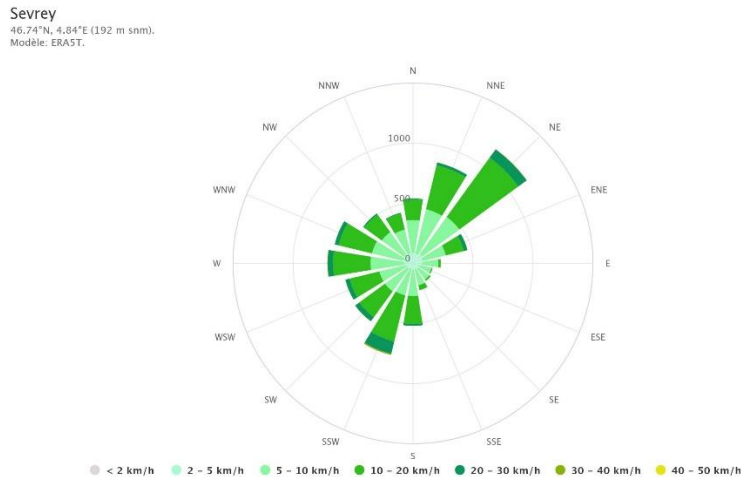
## 2.6.2 Environnement climatique

### 2.6.2-1 Climat

Sevrey possède un climat tempéré océanique sans saison sèche. Les étés sont confortables et partiellement nuageux et les hivers sont très froid et nuageux dans l'ensemble.

### 2.6.2-2 Rose des vents

D'une façon générale, la commune est soumise aux vents de Nord-est et Sud-ouest.

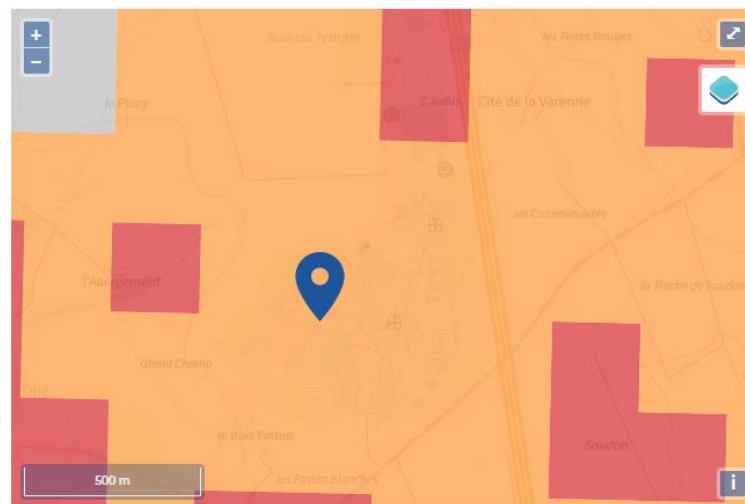


## 2.6.3 Risques naturels

### 2.6.3-1 Inondations

Le site se trouve en zone potentiellement sujette aux inondations de cave. L'indice de fiabilité associé est : Faible.

#### Risques liés aux remontées de nappe



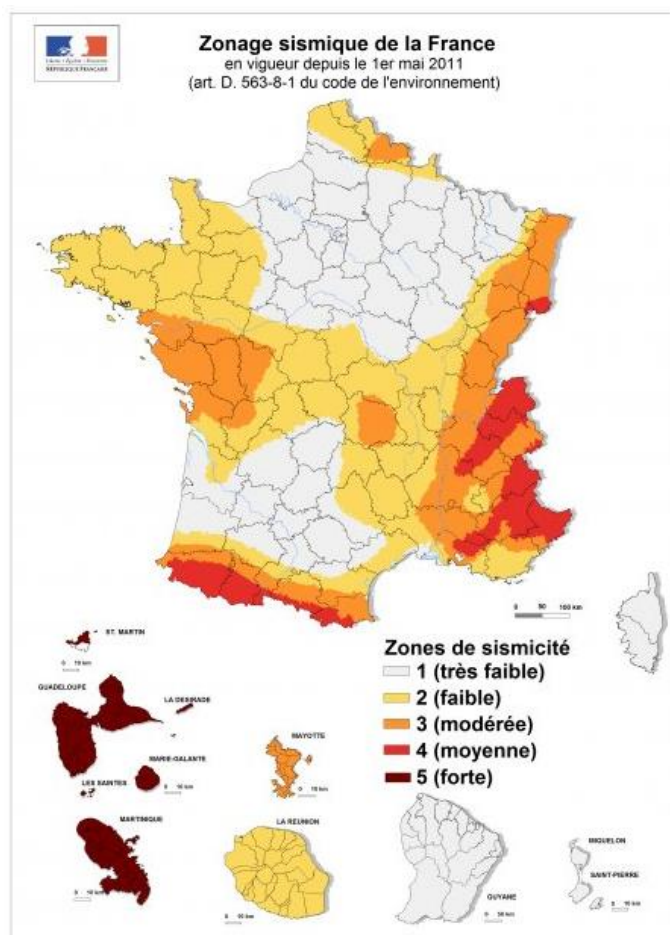
**Légende :**

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FORTE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité MOYENNE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FAIBLE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité INCONNUE

### 2.6.3-2 Sismique

La commune de SEVREY est classée en zone de sismicité 2 – Faible.

Les nouvelles règles de construction s'appliquent donc au bâtiment et devront être pris en compte.



### 2.6.3-3 Retrait-gonflements des sols argileux

Le retrait-gonflement est lié aux variations de teneur en eau des terrains argileux : ils gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse.

Ces variations de volume induisent des tassements verticaux et horizontaux ainsi que des fissurations au sol plus ou moins importants suivant la configuration et l'importance du phénomène. Des désordres importants et coûteux peuvent donc être causés : fissures des murs/des soubassements mais aussi des cloisons, distorsion des portes et des fenêtres, dislocation des dallages ou encore rupture des canalisations enterrées.

Les précautions à prendre si la zone est concernée par un aléa sont :

- Adapter les fondations
- Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

Les parcelles sont soumises à l'**aléa moyen**.

### 2.6.3-4 Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle provenant de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. On le retrouve partout à la surface de la Terre et plus particulièrement dans les régions granitiques et volcaniques.

Il a été mis en évidence l'effet cancérigène du radon pour le poumon : à ce jour, le radon constitue le deuxième facteur de risque de cancer du poumon derrière le tabac.

A l'air libre, la concentration en radon est généralement faible. Mais dans les bâtiments, en particulier ceux où le renouvellement d'air n'est pas suffisant, le radon en provenance du sol peut s'accumuler.

En France, la limite d'intervention est de 1000 Bq.m<sup>3</sup> et la valeur maximale recommandée est de 400 Bq.m<sup>3</sup>.

**La commune de Sevrey est classée en catégorie 1-Faible.**

## 2.6.4 Risques technologiques - Pollutions

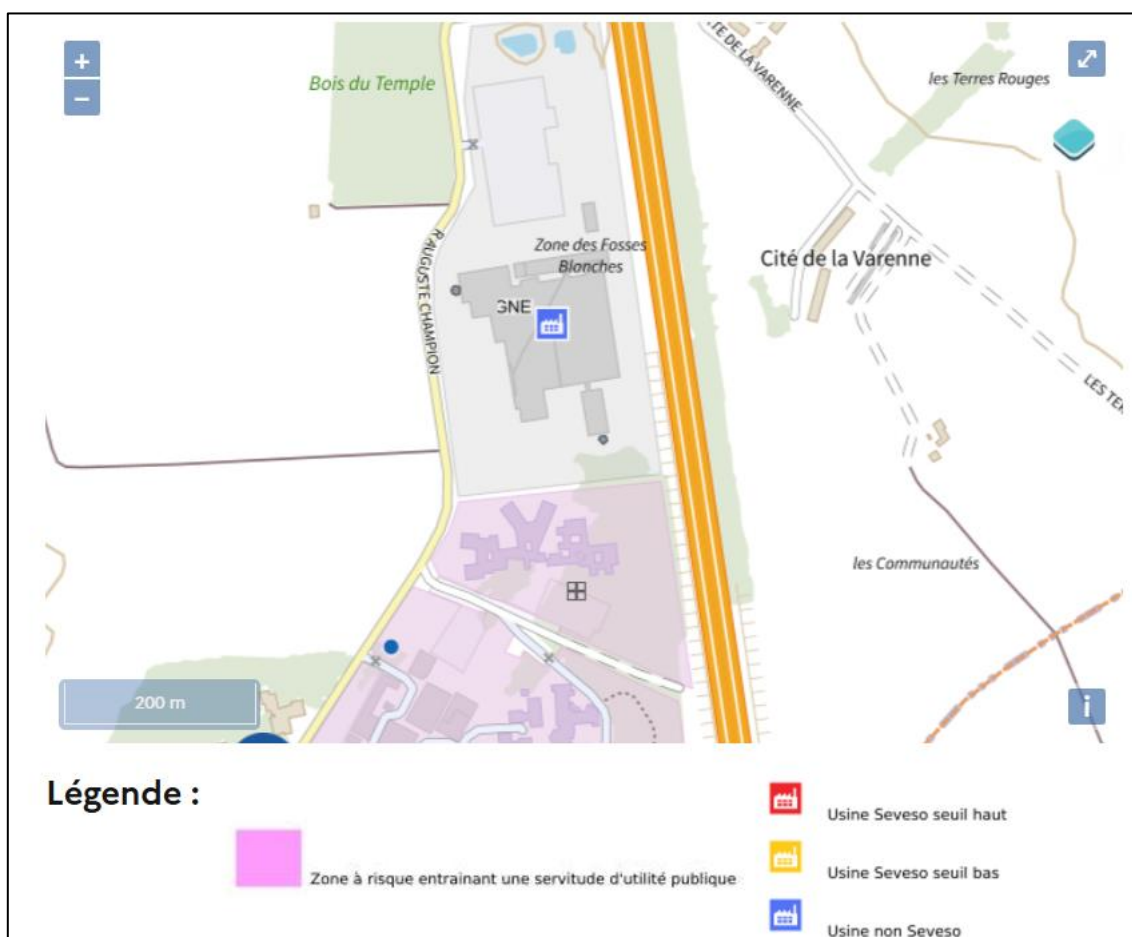
### 2.6.4-1 Pollution des sols

La construction du MHPP n'a pas révélé de pollution significative des terres excavées. Un diagnostic complémentaire peut être engagé sur le foncier qui n'a pas été impacté par le chantier du MHPP.

### 2.6.4-2 Installations industrielles

Une installation industrielle est présente à proximité du site.

Pas de prescriptions particulières vis-à-vis de ce risque.



### 3. ETAT DES LIEUX DU SITE EXISTANT

Vue satellite

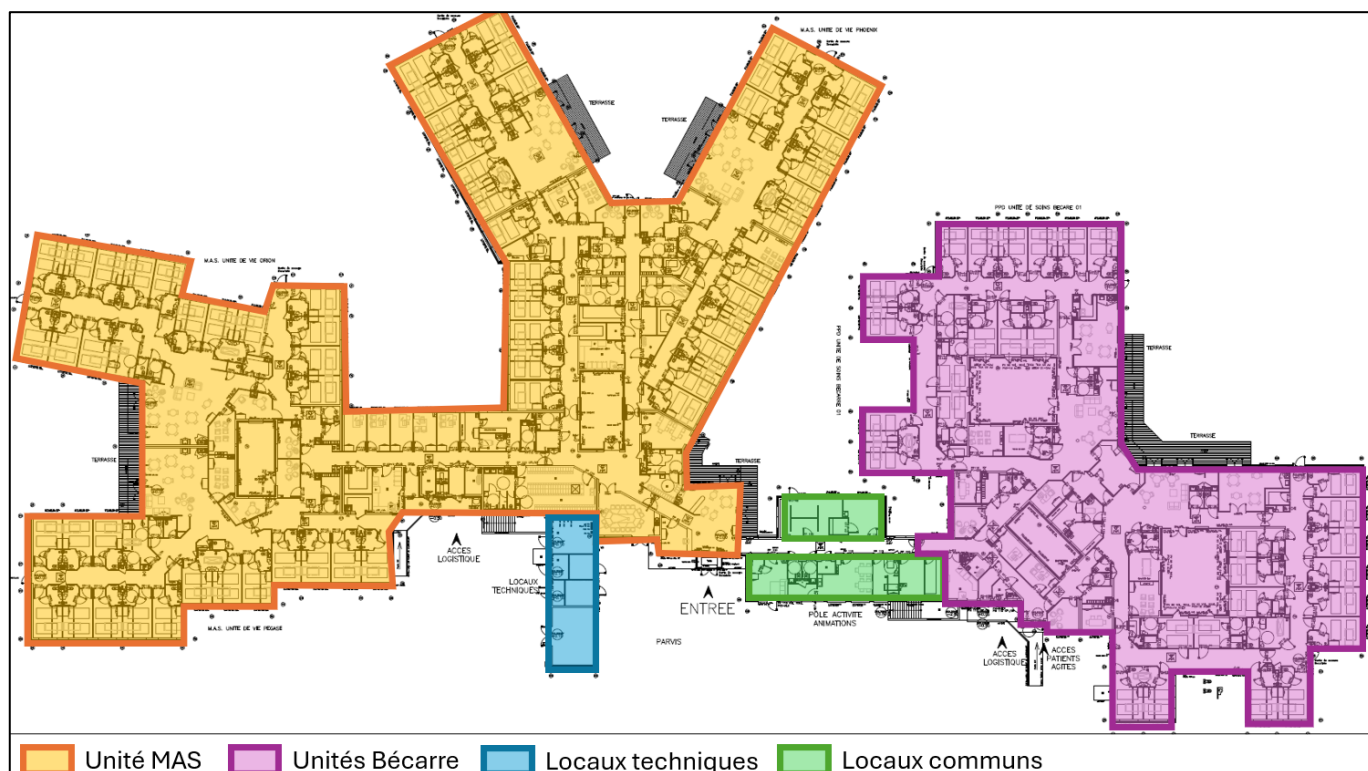


#### 3.1 Descriptif du site

Le terrain occupé le bâtiment MHPP qui héberge les unités MAS et Bécarre qui représente 5790 m<sup>2</sup> de plancher. En dehors de cela le site est constitué d'un parking de 100 places, de deux cours logistiques et d'un ensemble d'espaces verts paysagers.

#### 3.1 Organisation du bâtiment

Le bâtiment se divise entre la MAS côté ouest et les unités Bécarre côté est. Entre ces deux zones principales, le bâtiment intègre un ensemble de locaux communs.



## 3.2 Descriptif technique – bâtiment existant

Le présent descriptif concerne uniquement la partie hébergement du bâtiment, à laquelle l'extension réalisée dans le cadre du projet devra être adossée.

### 3.2.1 Structure

Le bâtiment est fondé sur semelles et longrines en béton armé coulé en pleine fouille. Le bâtiment intègre un vide sanitaire Ht1,80 m permettant l'entretien des réseaux. La dalle basse sur vide-sanitaire est de type prédalle précontrainte. La superstructure est composée de voiles de façade et d'un plancher haut en béton armé.

### 3.2.2 Enveloppe

Murs extérieurs présentent un système d'isolation par l'extérieur, avec finition par revêtement minéral épais, certaines sections de façades présentent un bardage type « Rockpanel Chaméléon ».

Toiture est de type toiture terrasse composée d'un complexe d'étanchéité bicouche en bitume élastomère soudé.

Les menuiseries extérieures sont en PVC, l'occultation des fenêtres se fait avec volants roulants ou des stores extérieurs en toile.

### 3.2.3 Prestations intérieures

Revêtements de sol souples en PVC.

Murs intérieurs en cloisons légères plaques de plâtre.

Plafonds : faux-plafonds fixes dans les chambres, faux-plafonds démontables dans les circulations.

Menuiseries intérieures en bois.

### 3.2.4 Production d'eau chaude

La production d'eau chaude pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est assurée par une chaufferie gaz. La production d'eau chaude sanitaire est de type semi-instantané alimentée par les chaudières.

### 3.2.5 Production d'eau glacée-rafraîchissement

La production d'eau glacée est assurée par un refroidisseur à condensation à air.

### 3.2.1 Dispositifs pour le chauffage et rafraîchissement

Le chauffage des chambres et des espaces communs est assuré par un plancher chauffant réversible. Les locaux annexes et personnels sont chauffés par des radiateurs acier.

Les locaux nécessitant un rafraîchissement plus précis seront équipés de ventilo-convecteurs gainable.

### 3.2.1 Ventilation

La ventilation est de type mécanique double flux avec récupération d'énergie.

### 3.2.2 Ventilation

Les installations de ventilation sont de type simple flux, à savoir introduction d'air neuf à partir d'entrées d'air implantées dans les châssis des menuiseries et extraction mécanique jusqu'en toiture.

### 3.2.1 Alimentation électrique générale

Le bâtiment est alimenté depuis le réseau ERDF en haute tension 20 kV par l'intermédiaire d'un poste de transformation de 400kVA équipé d'un transformateur "sec".

Ce poste de transformation alimente un TGBT de forme 2b et d'un indice de service IS 222.

### 3.2.1 Sécurité incendie

La sécurité incendie est réalisée par l'intermédiaire d'une centrale d'alarme de type 1 catégorie A.

## 4. PRESENTATION ET PRINCIPE D'ORGANISATION DU NOUVEAU SITE

### 4.1 Orientation attendue

Dans le cadre du nouveau projet, le maître d'œuvre s'orientera vers une architecture sobre, s'inscrivant dans l'identité du site existant.

Le projet devra être conçu pour s'adapter au climat du site et privilégier le confort des usagers.

Pour les travaux de réaménagements intérieurs, le concepteur devra s'attacher à essayer, autant que possible, de conserver les éléments existants en bon état.

Pour le projet, la MOA n'est pas favorable à la mise en œuvre de panneaux de façade type « Rockpanel Chameleon » qui sont déjà en place sur le MHPP car ce produit est jugé trop coûteux et pas suffisamment robuste.

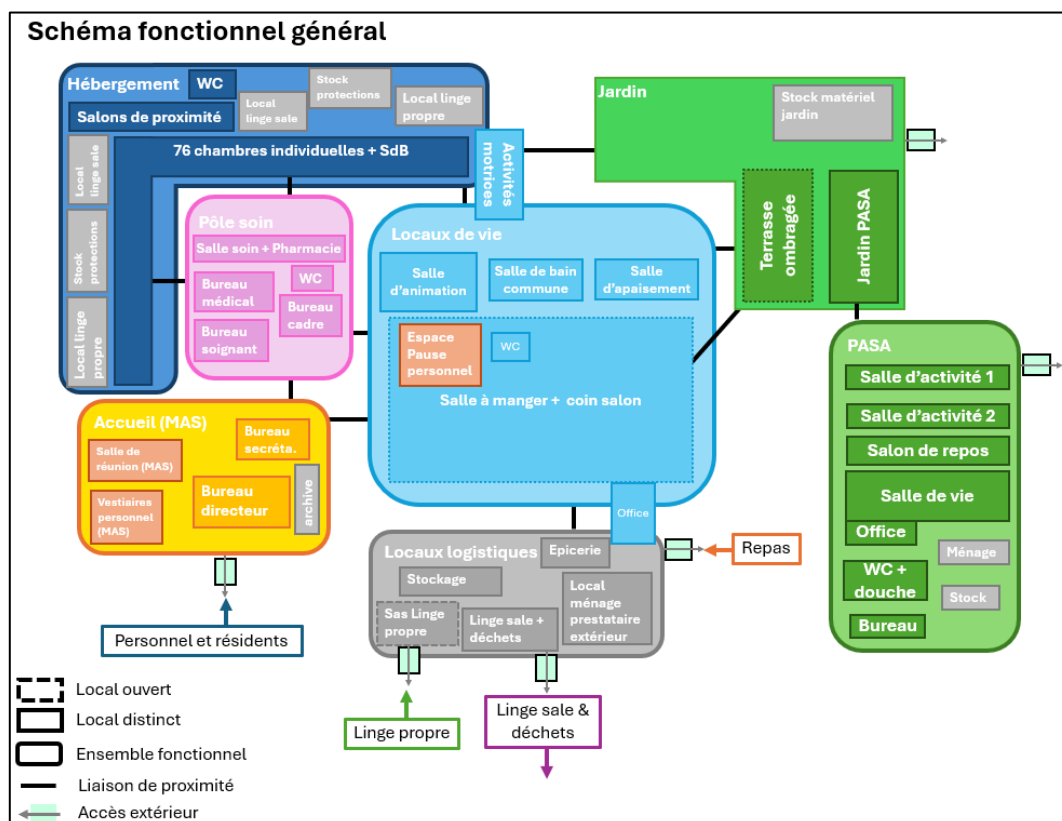
Les locaux de l'EHPAD et du PASA ne peuvent pas être prévus en étage, ils doivent se trouver de plain-pied.

La connectivité numérique des espaces communs sera réfléchie afin s'adapter aux futurs besoins multimédias des résidents.

Le site se trouvant à proximité immédiate de l'autoroute et le projet ayant vocation à accueillir des patients particulièrement sensibles aux nuisances acoustiques, le concepteur devra être particulièrement vigilant à prendre en compte et à traiter le bruit provenant de l'autoroute.

### 4.2 Schéma fonctionnel général

Le schéma représente les interactions entre les différents pôles. Les liaisons définies ci-dessous déterminent les interdépendances des espaces.



### 4.3 Tableau des surfaces générales

Le tableau ci-dessous compile le besoin de surface pour le projet par fonction :

Local	Reference	Besoin surface (m²)
<b>Accueil / administratif</b>		
<b>Total Surface Utile Accueil / administratif</b>		<b>45,00</b>
<b>Locaux du personnel</b>		
<b>Total Surface Utile Locaux du personnel</b>		<b>0,00</b>
<b>Locaux de vie</b>		
<b>Total Surface Utile Locaux de vie</b>		<b>385,00</b>
<b>Hébergement</b>		
<b>Total Surface Utile Hébergement</b>		<b>1681,00</b>
<b>Pôle de soin</b>		
<b>Total Surface Utile Pôle de soin</b>		<b>98,00</b>
<b>Logistique</b>		
<b>Total Surface Utile logistique</b>		<b>82,50</b>
<b>PASA</b>		
<b>Total Surface Utile PASA</b>		<b>125,00</b>
<b>TOTAL Surface Utile EHPAD</b>		<b>2416,50</b>
<b>TOTAL Surface Dans Oeuvre EHPAD (35%)</b>		<b>3262,28</b>

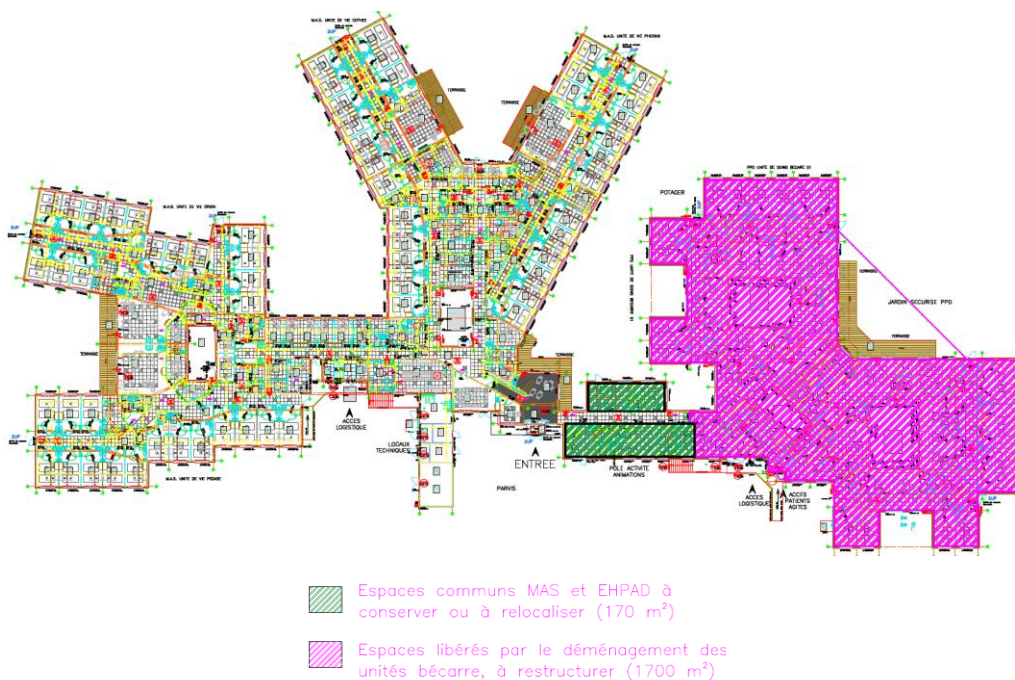
### 4.4 Périmètre du projet

Le périmètre du projet intègre :

- Les espaces occupées par les unités Bécarre qui seront libérés en 2027 (environ 1700m²).
- Les espaces communs dont les locaux doivent être conservés mais qui peuvent être déplacés pour permettre si nécessaire une meilleure organisation générale du projet.
- Le foncier à l'ouest du site (environ 4000 m²).
- Les locaux techniques du MHPP pour permettre l'adaptation des installations techniques existantes.
- Le parking au sud du site



NOTA : Les extensions et le jardin sont représentés pour illustrer le projet, le concepteur est libre de proposer une configuration différente sur le foncier disponible.



## 4.5 Cadre réglementaire

Le bâtiment sera un ERP de 4<sup>ème</sup> catégorie de type J. Les effectifs prévisionnels sont :

- Résidents : 88 (76 EHPAD et 12 PASA)
- Personnels : 20 personnes en simultané (40 à 50 personnes au global).

## 4.6 Présentation générale des espaces

Le fonctionnement projeté du futur bâtiment est décomposé en plusieurs :

- Fonction A : Accueil
- Fonction B : Locaux de vie
- Fonction C : Hébergement
- Fonction D : Pôle de soin
- Fonction E : Logistique
- Fonction F : PASA
- Fonction G : Espaces extérieurs
- Fonction H : Locaux du personnel

Les parties suivantes détaillent ces différentes fonctions.

## 4.7 Fonction A – ACCUEIL

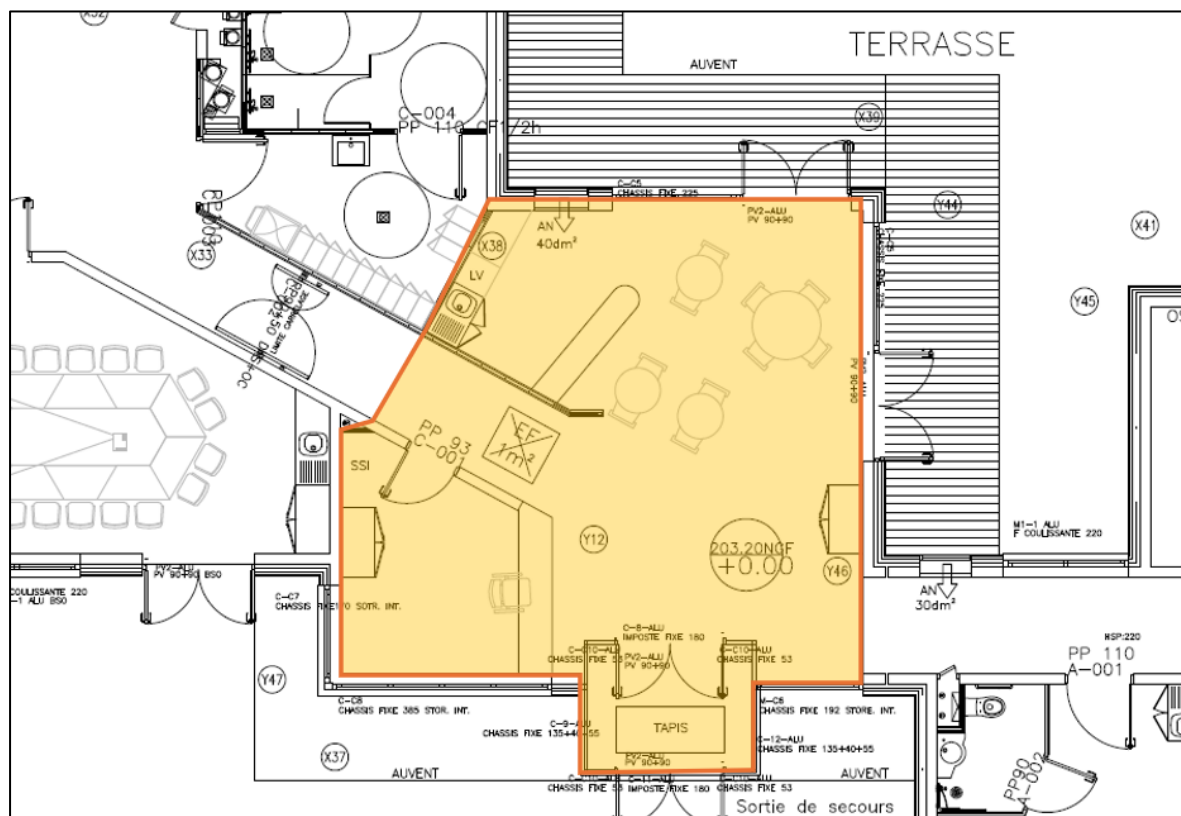
### 4.7.1 Principe d'organisation

Pour l'accès principal, le projet devra prévoir un accès commun entre la MAS et l'EHPAD. Pour privilégier l'économie du projet, l'EPSM est favorable à) conserver l'accès principal existant. Toute fois le concepteur pourra proposer de déplacer / modifier cet accès principal s'il en justifie l'intérêt.

### 4.7.1 Repérage des locaux existants



Le plan ci-dessous repère les vestiaires existants au niveau de la MAS :



#### 4.7.1 Tableau des surfaces / Listing des locaux

Local	Reference	Besoin surface (m²)
<b>Accueil / administratif</b>		
<b>SAS</b>	<b>A.1</b>	<b>inclus MAS</b>
<b>Hall d'accueil</b>	<b>A.2</b>	<b>inclus MAS</b>
<b>Bureau secrétariat</b>	<b>A.3</b>	<b>15,00</b>
<b>Bureau directeur</b>	<b>A.4</b>	<b>20,00</b>
<b>Archive</b>	<b>A.5</b>	<b>10,00</b>
<b>Total Surface Utile Accueil / administratif</b>		<b>45,00</b>

### 4.8 Fonction B – Locaux de vie

#### 4.8.1 Principe d'organisation

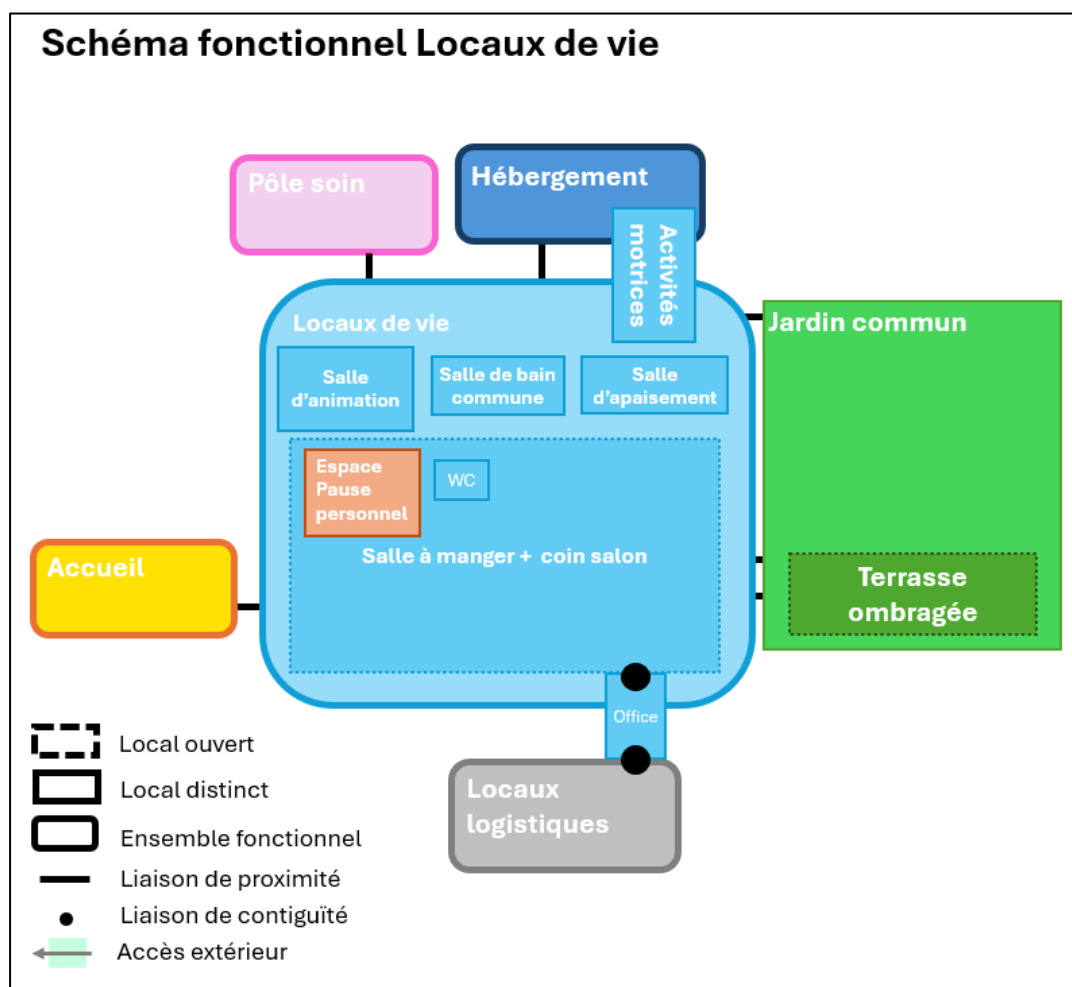
Le secteur « Locaux de vie » regroupe l'ensemble des espaces communautaires du projet, ce secteur doit constituer le cœur du site et permettre des connexions facilitées avec l'ensemble des autres secteurs (hors PASA). En particulier, ce secteur doit présenter une proximité forte avec le jardin et la terrasse extérieure.

Au sein du secteur « Locaux de vie », la pièce de vie principale doit constituer un point névralgique particulièrement ouvert et modulable.

## 4.8.2 Tableau des surfaces / Listing des locaux

Local	Reference	Besoin surface (m²)	Descriptif local
<b>Locaux de vie</b>			
Salle à manger + salon	B.1	248,00	Grande zone de vie ouverte pour la prise des repas. Intègre un coin salon. Cette zone doit être particulièrement centrale.
Office de réchauffe	B.2	20,00	Office de réchauffe pour la préparation des repas.
Salle de pause personnel	B.3	15,00	Espace de pause dédié au personnel, Cet espace doit être vitré pour permettre un contact visuel avec les autres locaux.
Salle d'apaisement	B.4	15,00	Zone d'apaisement accueillant installation type "SNOEZELEN".
Salle d'animation	B.5	50,00	Salle d'animation polyvalente permettant d'accueillir des activités manuelles ou des ateliers cuisine.
Salle de bain commune / Soins esthétiques	B.6	16,00	Salle de bain avec baignoire PMR pour soins spécifiques. Ne pas prévoir de baignoire avec des "jets" car les buses ne sont pas hygiéniques. Peut être la salle existante dans MAS.
Salle d'activité motrice	B.7	15,00	Salle de motricité pour l'activité du kinésithérapeute. A prévoir en connexion avec le jardin.
WC	B.8	6,00	2 WC PMR.
Chambre de famille			Pas de besoin.
<b>Total Surface Utile Secteur Locaux de vie</b>		<b>385,00</b>	

### 4.8.3 Schéma fonctionnel



NOTA : La grande salle à manger est le point névralgique des locaux de vie. Une réflexion particulièrement approfondie devra être menée concernant sa conception et son fonctionnement. En particulier, l'espace devra :

- présenter une conception acoustique particulièrement performante pour éviter la sensation de brouhaha lorsque les effectifs présents sont importants.
- être particulièrement polyvalent et évolutif pour pouvoir s'adapter à différents usages.

## 4.9 Fonction C – Hébergement

### 4.9.1 Principe d'organisation

Le secteur « hébergement » intègre l'ensemble des chambres des résidents et des locaux associés. Les chambres doivent être individuelles et intégrer une salle de bain privative. La distribution des chambres doit être pensée afin que permette une proximité de chacune d'entre elles avec le pôle de soin et les locaux de vie.

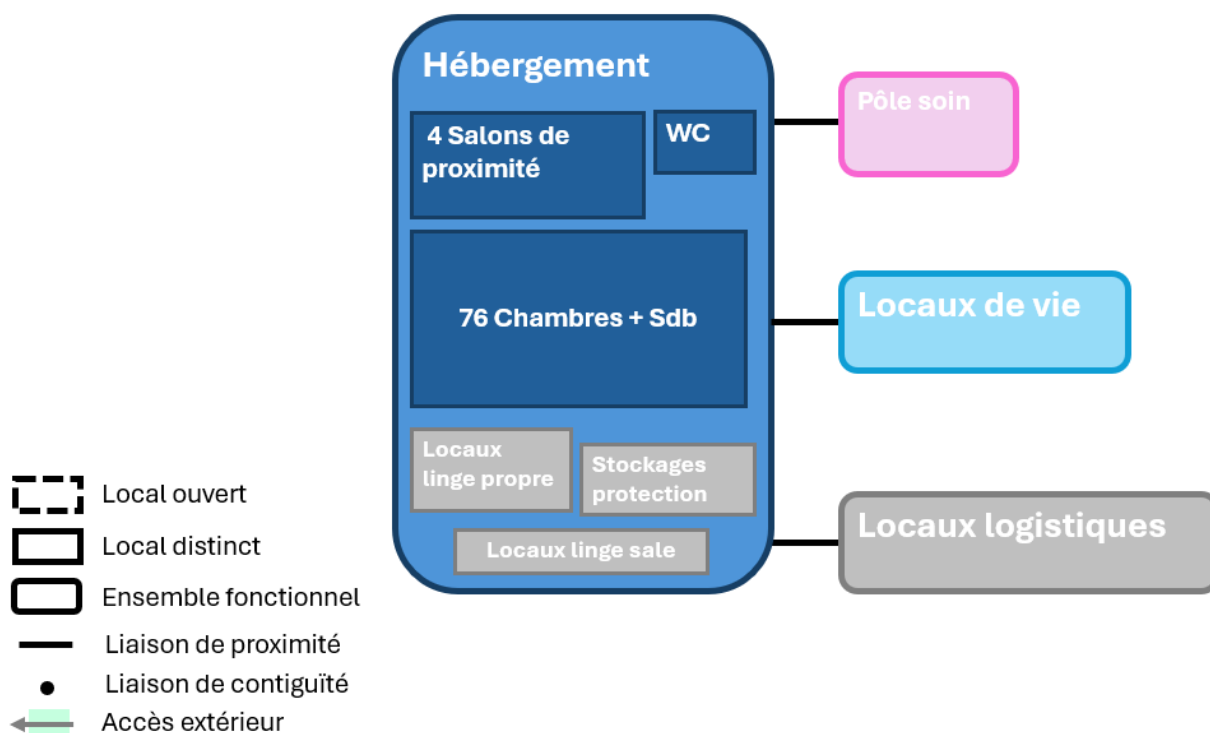
### 4.9.1 Tableau des surfaces / Listing des locaux

Hébergement			
Chambres individuelles	C.1	1216,00	Espace individuel avec salle de bain privative (16 m <sup>2</sup> /chambre). Chaque chambre bénéficie d'un système de trail de transfert.  Pour les chambres existantes au niveau des unités Bécarre, le concepteur pourra s'adapter aux surfaces préexistante, il n'y a pas nécessité de recloisonner toutes les chambres pour atteindre la surface de 16 m <sup>2</sup> .
Salles de bain individuelles	C.2	304,00	Salles de bain privatives associées aux chambres (4 m <sup>2</sup> / SdB).
Salons de proximité / bibliothèques	C.3	60,00	Espace commun de proximité avec les chambres.
WC	C.4	24,00	
Locaux linge propre, linge sale protections jetables	C.5	77,00	Local dédié pour le stockage du linge propre, du linge sale et les protections jetables.
<b>Total Surface Utile Hébergement</b>		<b>1681,00</b>	

NOTA : deux chambres devront être reliées directement par une porte verrouillable afin de créer deux chambres communicantes dans le cas de l'accueil d'un couple.

### 4.9.1 Schéma fonctionnel

#### Schéma fonctionnel Hébergement



## 4.10 Fonction D – Pôle de soin

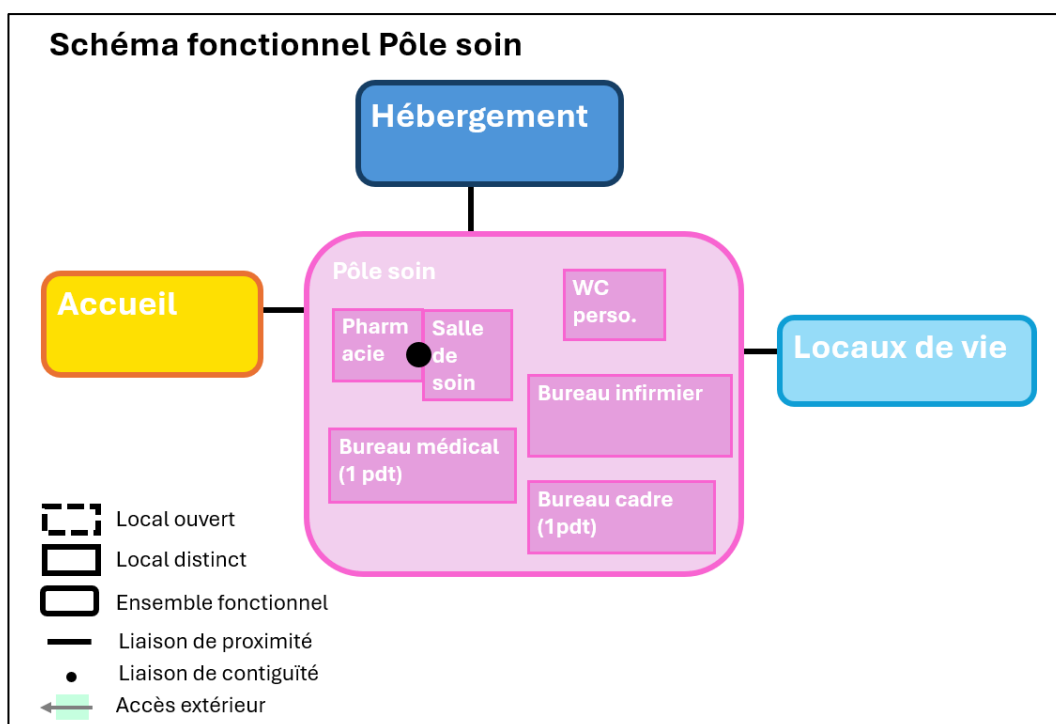
### 4.10.1 Présentation des besoins

Le pôle de soin concentre l'ensemble des locaux associés à la prise en charge médicale des résidents. Il intègre une salle de soin associée à une pharmacie, ainsi qu'un ensemble de locaux bureautiques constituant le point de coordination pour le fonctionnement de l'EHPAD. Le Pôle de soin doit être en tandem avec le secteur « hébergement » et les locaux de vie.

### 4.10.2 Tableau des surfaces

Local	Reference	Besoin surface (m²)	Descriptif local
<b>Pôle de soin</b>			
Salle de soin	D.1	15	Espace dédié pour administrer des traitements, effectuer des examens ou prodiguer des soins aux patients
Pharmacie	D.2	10	Zone de stockage des médicaments en connexion directe avec la salle de soin.
WC personnel	D.3	6	2 WC
Bureau médical	D.4	20	Un poste de travail + zone de consultation
Bureau infirmier	D.5	35	Zon de de coordination principale du personnel soignant, doit intégrer 5 postes de travail.
Bureau cadre	D.6	12	Un poste de travail

### 4.10.3 Schéma fonctionnel



## 4.11 Fonction E – Logistique

### 4.11.1 Principe d'organisation

Le secteur logistique constitue la porte d'entrée pour l'accès et les livraisons des différents services supports associés au fonctionnement du site. Les principaux flux sont :

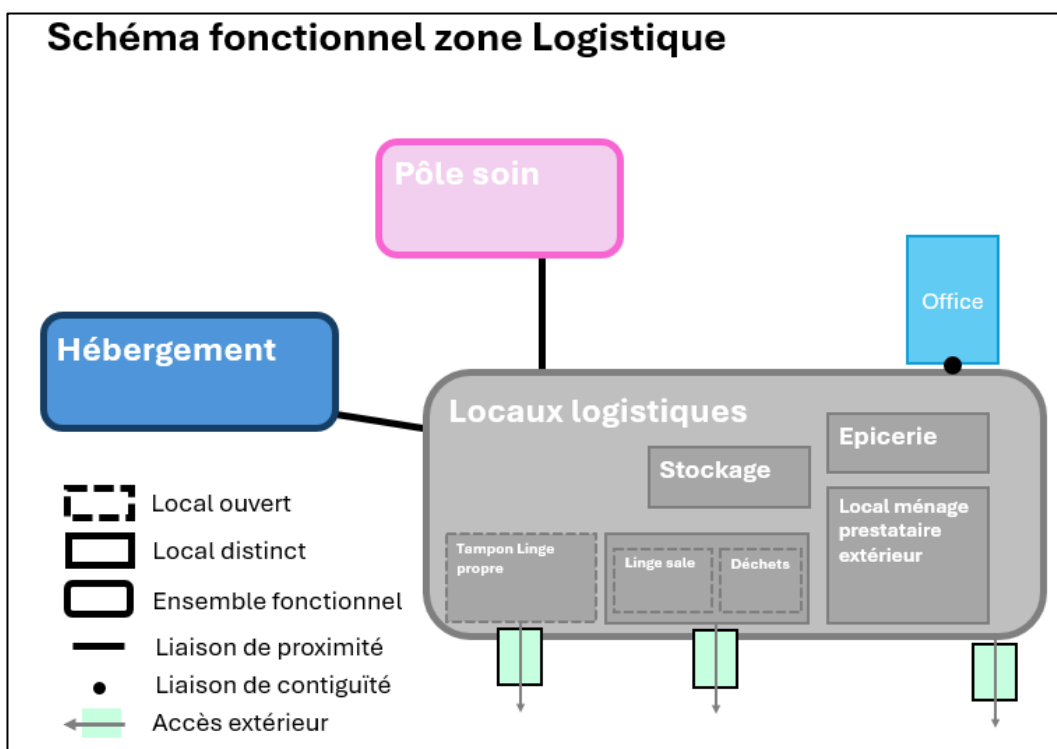
- La livraison du linge propre
- L'évacuation du linge sale
- L'évacuation des déchets
- La livraison des repas et des denrées alimentaires

Le regroupement des locaux associés à ces flux dans un même secteur « logistique » doit permettre de centraliser les accès et d'éviter que des agents des services supports doivent cheminer dans le reste du bâtiment.

### 4.11.1 Tableau des surfaces / Listing des locaux

Logistique			
Stockage	E.1	30,00	Stockage du mobilier médical complémentaire
Local Ménage	E.2	15,00	Stockage du matériel de ménage
Local central linge sale + déchets	E.3	25,00	Stockage des rolls de linge sale + des déchets.  Pour le stockage du linge sale, le concepteur devra prévoir la surface pour stocker 8 rolls de dimension (P800 * H1685*L720) le long d'un pan de mur, soit un linéaire d'environ 7m.  Le local devra permettre de nettoyer / désinfecter du matériel médical encombrant.
Local central linge propre	E.4	12,50	Aire de dépose temporaire des rolls de linge propre, espace ouvert.
Epicerie	E.5	10,00	Stockage des denrées alimentaires non réfrigérées
Total Surface Utile logistique		82,50	

### 4.11.1 Schéma fonctionnel



## 4.12 Fonction F – PASA

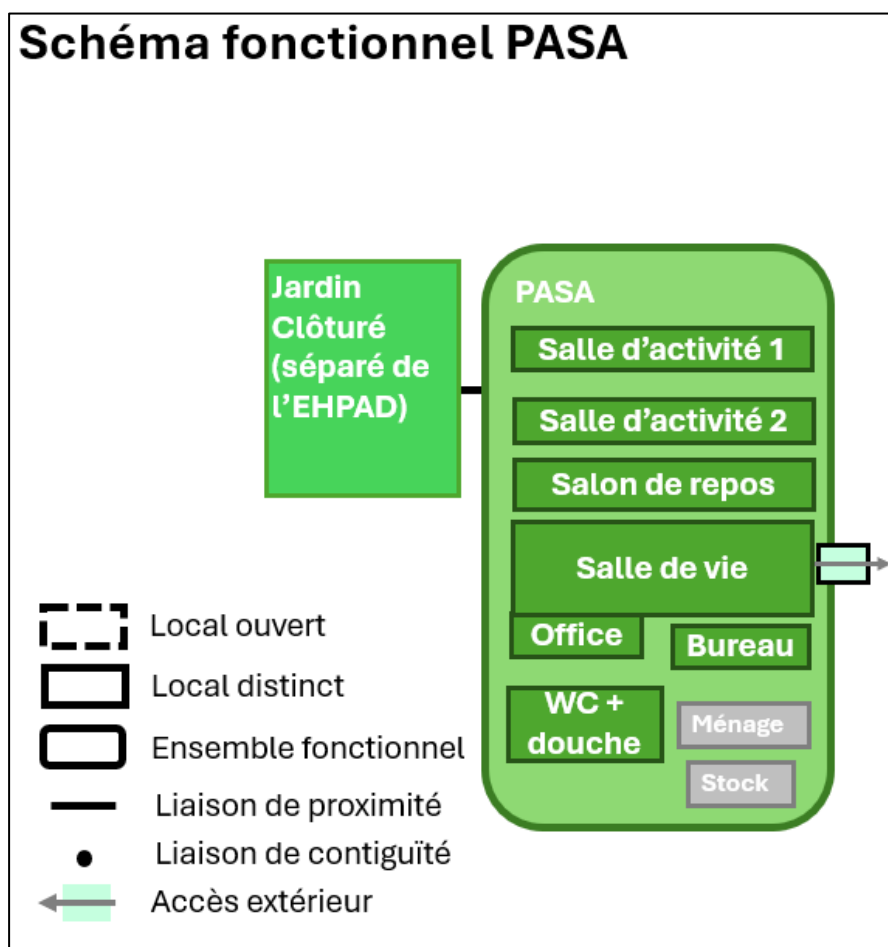
### 4.12.1 Principe d'organisation

Les Pôles d'activités et de soins adaptés (PASA) sont des locaux spécifiques à destination des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, Parkinson ou plus largement d'une Maladie neuro-dégénérative (MND). Ces pôles proposent des activités thérapeutiques aux résidents concernés. Les locaux du PASA doivent être organisés comme une résidence indépendante de l'EHPAD.

### 4.12.1 Tableau des surfaces

Local	Reference	Besoin surface (m²)	Descriptif local
<b>PASA</b>			
Salle de vie / Salle à manger	F.1	36,00	Grande salle de vie principale
Salle d'activité motrice	F.2	12,00	Zone dédiée pour les activités motrices
Salle d'activité cognitive	F.3	12,00	Zone dédiée pour les activités cognitives
Salon de repos	F.4	12,00	Zone calme pour le repos des résidents
Office	F.5	20,00	Zone de réchauffe pour les repas, cet espace doit intégrer une cuisine thérapeutique.
Bureau	F.6	12,00	Un poste de travail
Ménage	F.7	2,00	Placard pour matériel de ménage
Stockage	F.8	15,00	Stockage du matériel encombrant.
Salle de bain	F.9	4,00	Salle de bain dédiée aux résidents.
WC personnel	F.10	3,00	1 WC pour le personnel.
<b>Total Surface Utile PASA</b>		<b>125,00</b>	

## 4.12.2 Schéma fonctionnel



## 4.13 Fonction G – Espaces extérieurs

### 4.13.1 Principe d'organisation

Les espaces extérieurs sont principalement constitués d'un grand jardin pour l'EHPAD et le PASA. Ce jardin doit limiter au maximum les risques de chute pour les résidents. Il intègre une grande terrasse ombragée où les résidents peuvent venir prendre leur repas et une zone de stockage du mobilier extérieur.

**Une attention particulière sera portée sur les zones d'ombres et ensoleillées des zones extérieures accessibles aux résidents (jardin & terrasse), en effet un amalgame de zones ombragées et ensoleillées risque de brouiller la vue de résidents.**

En extérieur, le projet intégrera une réflexion sur les clôtures, le stationnement et les accès véhicules :

- Clôtures : Le projet devra intégrer une réflexion sur les clôtures et l'accès à la MHPP. L'EPSM souhaite que le site soit clôturé depuis la route départementale afin que la MHPP soit englobée dans le reste du site. Dans ce cas, Un portail devra être créé avec pilotage à distance par le standard et le FAM Arc en Ciel, plus fonctionnement sur horloge. Le projet devra être cohérent sur l'ensemble du site MHPP et abords en supprimant une partie des clôtures existantes qui n'auront plus lieu d'être.

- Stationnement : il n'y a pas besoin d'emplacement de stationnement complémentaire, le projet devra cependant prévoir l'électrification d'un ensemble de stationnement selon prescriptions du tome 2. **L'EPSM prévoit l'aménagement d'un parking au sud du site du projet. Le concepteur pourra donc envisager un projet empiétant sur le parking de la MHPP s'il juge cela pertinent**
- Accès livraison : le projet étudiera la possibilité de différencier les flux véhicules légers et les flux de livraisons en créant une voie d'accès dédiée
- Zone de livraison : le projet intégrera un quai pour les livraisons des services supports (linge, repas, déchets). La zone de quais intègre un grand auvent (hauteur 4m) pour permettre d'effectuer les livraisons à l'abri des intempéries.

Secteur Extérieurs	Descriptif
Jardin EHPAD & PASA	Jardin pour l'EHPAD et le PASA (espace séparé pour le PASA). Intègre une grande terrasse extérieur abritée (150 m²) et un parcours de santé
Stockage matériel de jardin	Stockage de matériel extérieur
Voierie / Stationnement	Pas de besoin de stationnement supplémentaire mais accès et voirie complémentaire à prévoir pour permettre de différencier les accès des véhicules légers et les livraisons des services supports. L'EPSM prévoit l'aménagement d'un parking au sud du site du projet. Le concepteur pourra donc envisager un projet empiétant sur le parking de la MHPP s'il juge cela pertinent.
Quais de livraison	Quais pour livraisons des services supports (linge, repas, déchets). La zone de quais intègre un grand auvent (hauteur 4m) pour permettre d'effectuer les livraisons à l'abri des intempéries.

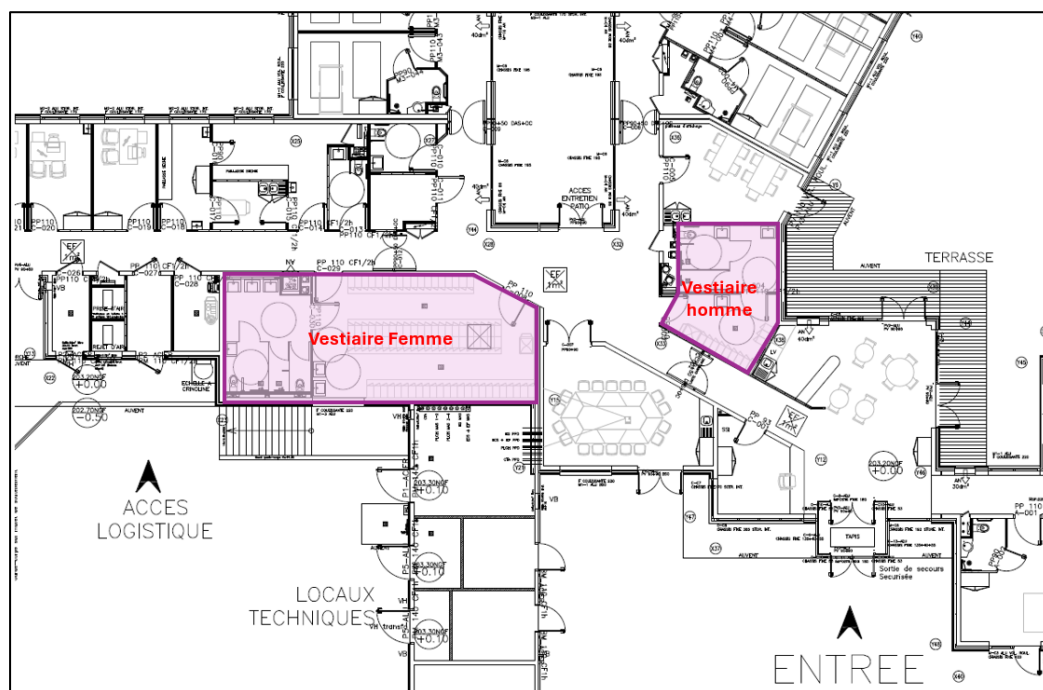
## 4.14 Fonction H – Locaux du personnel

### 4.14.1 Principe d'organisation

Les locaux du personnel existants au niveau de MAS (Vestiaires) sont suffisamment dimensionnés pour accueillir le personnel de l'EHPAD, il n'y a donc pas besoin de recréer des vestiaires dans le cadre du projet.

### 4.14.2 Plan de repérage des locaux existants

Le plan ci-dessous repère les vestiaires existants au niveau de la MAS :



## 5. EXIGENCES OPERATIONELLES ET PERFORMENCIELLES

### 5.1 Organisation au sol du projet

Le projet devra être aussi compact que possible. Il s'agit en effet de libérer des espaces extérieurs importants pour les usagers, mais aussi de :

- Minimiser les distances parcourues par les personnels et usagers ;
- Rendre les espaces de vie attractifs et aisément accessibles ;
- Favoriser la disponibilité des personnels auprès des usagers ;
- Favoriser les échanges et la socialisation des usagers ;
- Optimiser les surfaces construites ;
- Garantir la conformité au programme de surface et donc du coût financier ;

### 5.2 Objectifs performanciels

La qualité d'usage sera la ligne directrice du maître d'œuvre dans la conception et la réalisation du projet, pour garantir un accueil de qualité aux résidents et répondre au mieux aux besoins du personnel de l'EHPAD. La qualité d'usage concerne plusieurs thématiques :

- Organisation architecturale,
- Qualité visuelle,
- Qualité de l'air,
- Qualité acoustique,
- Confort hygrométrique,
- Matériaux,
- Adaptabilité au comportement des utilisateurs.

L'opération devra s'inscrire dans une démarche environnementale (cf. objectifs visés dans le TOME « Programme développement durable » ).

### 5.3 Contraintes de chantier

Le chantier devra être conduit dans le but :

- **D'assurer la continuité de fonctionnement de l'établissement existant ;**
- De maintenir efficacement close l'emprise des travaux ;
- De limiter au maximum les bruits, vibrations, trafics, poussières et nuisances de toutes sortes entre la zone en construction et le voisinage ;
- D'assurer la sécurité des personnes et le passage des véhicules de secours.

**Le concepteur devra proposer un phasage des travaux permettant de limiter autant que possible l'impact sur l'exploitation du MHPP.** Le concepteur sera particulièrement vigilant sur l'impact des travaux sur les réseaux existants : **les potentielles coupures devront être anticipées et planifiées avec le concours des services technique de l'EPSM.**