

**Assistance Publique des Hôpitaux de Paris**  
**AP-HP (75)**

**REALISATION DU BATIMENT STADE A L'HOPITAL SAN SALVADOUR (83)**

**Programme général**

Décembre 2024

*Maître d'ouvrage*

---

**Assistance Publique des Hôpitaux de Paris**  
**AP-HP (75)**

78 rue du Général Leclerc  
94270 Le Kremlin Bicêtre

*Programmist*

---

**A2MO**

10 Place de la Joliet  
Les Docks – Atrium 10.6  
13 567 MARSEILLE Cedex 02

## Table des matières

<b>1 - DONNEES GENERALES ET ANCRAGES DU PROJET .....</b>	<b>4</b>
1.1 - Préambule.....	4
1.2 - Situation actuelle .....	5
1.3 - Enjeux.....	6
1.4 - Objet de l'opération.....	8
1.4.1 - Généralités .....	8
1.4.2 - Données opérationnelles .....	9
1.4.1 - Tableau récapitulatif des surfaces.....	10
1.5 - Principes directeurs .....	12
1.5.1 - Schéma cible d'organisation fonctionnelle générale .....	12
1.5.2 - Logiques de prise en charge.....	13
1.5.3 - L'évolutivité et la modularité du projet.....	13
<b>2 - PRESENTATION DU SITE .....</b>	<b>14</b>
2.1 - Présentation de San Salvador .....	14
2.1.1 - Localisation et organisation du site.....	14
2.1.2 - Localisation du projet et emprise.....	15
2.1.3 - Topographie .....	16
2.2 - Exigences urbaines et architecturales.....	17
2.2.1 - Contraintes d'urbanisme.....	17
2.2.2 - Contraintes liées aux risques naturels et technologiques .....	18
2.2.3 - Contraintes aéronautiques et servitudes électriques .....	20
2.3 - Synthèse des contraintes du site .....	22
<b>3 - PRINCIPES DE CONCEPTION GENERALE .....</b>	<b>23</b>
3.1 - L'insertion dans le site et image du projet.....	23
3.2 - Qualité du bâti et des espaces .....	23
3.3 - Lieu et conditions de travail.....	24
3.4 - Prévention des risques.....	24
3.5 - Hygiène des locaux .....	24
3.6 - Signalisation / repérage des espaces .....	25
3.7 - Choix des matériaux et du mobilier .....	25
3.8 - Les contraintes majeures à respecter .....	26
<b>4 - VOLET FONCTIONNEL .....</b>	<b>27</b>
4.1 - Complexité d'aménagement.....	27
4.2 - Principe général .....	27
4.3 - Enjeux majeurs et impondérables .....	27
4.4 - Schéma fonctionnel général .....	29
4.5 - Tableau de surfaces .....	30
4.6 - Description des entités .....	34
4.6.1 - Accueil .....	34

4.6.1.1 - Description de l'entité.....	34
4.6.1.2 - Surfaces de l'entité.....	35
4.6.1.3 - Schéma fonctionnel de l'entité .....	36
4.6.2 - Plateau technique de rééducation .....	37
4.6.2.1 - Description de l'entité.....	37
4.6.2.2 - Spécificités .....	37
4.6.2.3 - Surfaces de l'entité.....	39
4.6.2.1 - Schéma fonctionnel de l'entité .....	40
4.6.3 - Unités d'hébergement .....	41
4.6.3.1 - Description des entités.....	41
4.6.3.2 - Unité PREPAN.....	41
4.6.3.3 - Unité MAS .....	44
4.6.3.4 - Unités Neuro-Adultes.....	47
4.6.3.5 - Unités EVC EPR.....	49
4.6.4 - Logistique .....	52
4.6.4.1 - Description de l'entité.....	52
<b>5 - VOLET EXIGENCE DE PERFORMANCE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>55</b>
5.1.1 - Volonté et ambitions du projet.....	55
5.1.2 - Réglementations thermique, E+C- et RE2020 .....	55
5.1.3 - Loi Climat et Résilience .....	55
5.1.4 - Décret tertiaire.....	55
5.1.5 - Exemplarité des établissements publics .....	56
5.2 - Exigence de Haute qualité environnementale.....	56
<b>6 - VOLET TECHNIQUE ET OPERATIONEL .....</b>	<b>56</b>
6.1 - Sécurité incendie .....	56
6.2 - Flexibilité.....	57
6.3 - Maintenance et exploitation .....	59
6.4 - Types de production d'énergies envisagées .....	59
6.5 - Principes de raccordements .....	60
6.6 - Fonctionnement pendant les travaux.....	61
6.6.1 - Sécurisation des accès et maintien des flux .....	61
6.6.2 - Continuité de service et limitation des nuisances.....	61

## 1 - DONNEES GENERALES ET ANCRAGES DU PROJET

### 1.1 - Préambule

Le présent document intitulé « Programme général » représente la synthèse des objectifs stratégiques, organisationnels et fonctionnels fixés par le maître d'ouvrage, dans le cadre de construction du bâtiment stade de l'hôpital de San Salvador.

L'objectif majeur du Maître d'Ouvrage est de réaliser un projet immobilier pérenne, évolutif et performant, qui répond aux besoins des usagers et qui garantit une exploitation efficace des locaux.

Le programme général précise les objectifs fonctionnels de chaque élément constitutif du projet, la fonctionnalité étant prioritaire sur les choix techniques proposés.

Etabli avec la participation des différents utilisateurs à travers plusieurs groupes thématiques et fonctionnels (spécialisés et transversaux), il développe les principes organisationnels projetés et les fonctionnalités majeures attendues.

Le programme général se compose ainsi :

- Données générales : il s'agit de la présentation du contexte de l'opération et des données opérationnelles du projet ;
- La présentation du site permettant de comprendre l'implantation, les contraintes architecturales et urbaines ;
- Les principes généraux de conception : les axes de développement du projet, les contraintes réglementaires, etc. ;
- Le volet fonctionnel : ce chapitre présente le détail de chaque secteur fonctionnel : activités, localisation, organisation interne et liste des locaux avec les surfaces correspondantes. Un schéma fonctionnel illustre l'organisation retenue pour chacun des principaux secteurs ;
- Le volet technique présentant les grands principes d'exploitation et de maintenance, les types de productions d'énergies envisagés, les principes de raccordement etc ;
- Le volet opérationnel, détaillant les attentes de la maîtrise d'ouvrage sur le fonctionnement de San Salvador pendant les travaux.

## 1.2 - Situation actuelle

L'hôpital San Salvador est situé en région PACA, à Hyères (83) et dépend des hôpitaux de Paris APHP.

L'hôpital est localisé sur un site de 21 ha.



FIGURE 1 : SITE DE L'HOPITAL DE SAN SALVADOR

Il accueille des patients enfants, adolescents et adultes polyhandicapés dont la prise en charge sanitaire relève **des soins de suite et réadaptation en hôpital de jour ou en hospitalisation complète**. Des séjours de répit et de bilan peuvent être proposés.

Par ailleurs, l'établissement se complète d'une maison d'accueil spécialisée pour des résidents adultes et d'un établissement enfants adolescents polyhandicapés, relevant du champ médico-social et de type « Unités de Soins Prolongés Complexes ».

Les personnes accueillies présentent un degré de médicalisation élevée et souffrent de multi-handicaps, de polyhandicap congénital ou acquis dans la toute petite enfance ou de polyhandicap aggravé avec troubles sévères du comportement. Elles peuvent être trachéo-ventilées sous ventilation invasive en continu.

### Chiffres clés

Le site se compose d'une douzaine d'unités de soins ou d'hébergement, pour un total de 334 lits et places.

661 professionnels y travaillent au service des patients.

### Les services

- Secteur sanitaire :
  - Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR) Neurologique Multi handicap Adultes ;
  - Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR) Neurologique Multi handicap Enfants – Adolescents ;
- Secteur médico-social :
  - Maison d'accueil spécialisée (MAS) ;
  - Etablissement Pour Enfants Ou Adolescents Polyhandicapés (EEAP) ;

### 1.3 - Enjeux

Le projet de construction d'un nouveau bâtiment hospitalier sur le site du Stade s'inscrit dans le projet stratégique médical et médico-social du site. Les aspects d'urbanisation du site ont été explorés pour pouvoir répondre à trois enjeux majeurs :

**1) La mise en conformité du site au regard des attendus réglementaires.**

Sur la partie médico-sociale, cette mise en conformité est devenue une injonction de l'ARS depuis une visite d'inspection de conformité du site par la DOMS ARS PACA le 27 septembre 2021 (rapport de visite reçu le 28 octobre 2021) qui a débouché sur un avis de non-conformité temporaire, une décision concomitante de gel des admissions et une demande de production d'un plan d'action visant à régler l'ensemble des points non conformes.

La mise en conformité bâtimementaire du secteur médico-social est une opération lourde, qui impacte l'ensemble du cadastre du site :

- Suppression des hébergements au-delà de 2 places ou lits par chambre.
- Respect du nombre minimal de m2 par personne accueillie
- Amélioration des équipements de confort hôtelier (création de salle de bains ou de points d'eau supplémentaires dans les chambres, extension des locaux climatisés, densification du réseau Wifi...)
- Adaptation des espaces communs, de vie sociale et des plateaux médico-techniques

Une mise en conformité est également devenue incontournable dans le secteur des Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR) afin de répondre aux nouvelles conditions techniques d'exploitation prévues par le nouveau décret n° 2022-24 du 11 janvier 2022 relatif aux conditions d'implantation de l'activité SMR.

**2) Le maintien du capacitaire autorisé par l'ARS soit 150 lits et places sanitaires (SMR) et 184 places médico-sociales, ce socle capacitaire étant garant de la viabilité et de la pérennité économique du site.**

**3) La mise en œuvre des orientations du Projet Stratégique et plus spécialement les évolutions capacitaires suivantes :**

- La création d'une unité SMR PREPAN (Réadaptation PREcoce Post Aigue Neurologique)
- L'augmentation des lits SMR EVC/EPR adulte
- Le regroupement du pôle pédiatrique dans un même ensemble bâtimementaire
- La mutualisation et la modernisation des plateaux techniques de rééducation
- La diversification des modalités d'accueil médico-social avec l'ouverture de lits de répit ou la création d'accueils de jour MAS et EEAP
- Le renforcement de l'offre de prise en charge de résidents trachéo-ventilés (places de MAS atypiques)
- La structuration d'une offre dédiée aux polyhandicapés vieillissants (PHV MAS)

C'est sur ces bases que les travaux de conception du Schéma Directeur Immobilier et Technique (SDIT) ont été conduits.

Les études préalables de faisabilité ont abouti à conclure favorablement sur une extension de locaux matérialisée par le projet de construction d'un nouveau bâtiment SMR et médico-social sur l'emplacement du stade.

Ce projet vise à répondre aux besoins spécifiques de patients en situation de grande dépendance ou nécessitant une prise en charge intensive et pluridisciplinaire. L'un des enjeux majeurs réside dans la création d'un environnement sécurisé et stimulant, adapté aux limitations physiques et cognitives des patients, tout en respectant leur confort et leur dignité. L'aménagement des espaces doit être conçu pour favoriser la rééducation fonctionnelle et la réadaptation, notamment en unité PREPAN, où l'objectif est de maximiser l'autonomie des patients après une hospitalisation ou un événement aigu.

Pour les unités MAS Neuro Adulte et EVC-EPR, l'objectif est d'offrir des soins de longue durée axés sur le maintien des acquis, la prévention des complications et le soutien psychologique des patients et de leurs familles. Cela

nécessite des infrastructures modernes et accessibles, équipées de technologies de pointe pour le suivi médical, tout en intégrant des espaces de vie agréables et adaptés à des besoins variés.

Par ailleurs, l'enjeu humain est crucial : l'établissement doit offrir un cadre de travail optimal pour les professionnels de santé, favorisant la collaboration entre les différentes disciplines (médecine, kinésithérapie, ergothérapie, psychologie, etc.) et le développement d'une approche centrée sur le patient. Enfin, le projet doit intégrer des principes de durabilité en tenant compte des réglementations écologiques actuelles pour minimiser son impact environnemental, tout en anticipant l'évolution des besoins en soins spécialisés.



## 1.4 - Objet de l'opération

### 1.4.1 - Généralités

Le présent document correspond au programme général du projet de construction du bâtiment stade.

L'opération consiste en la préparation du terrain et la construction d'un bâtiment de 88 lits.

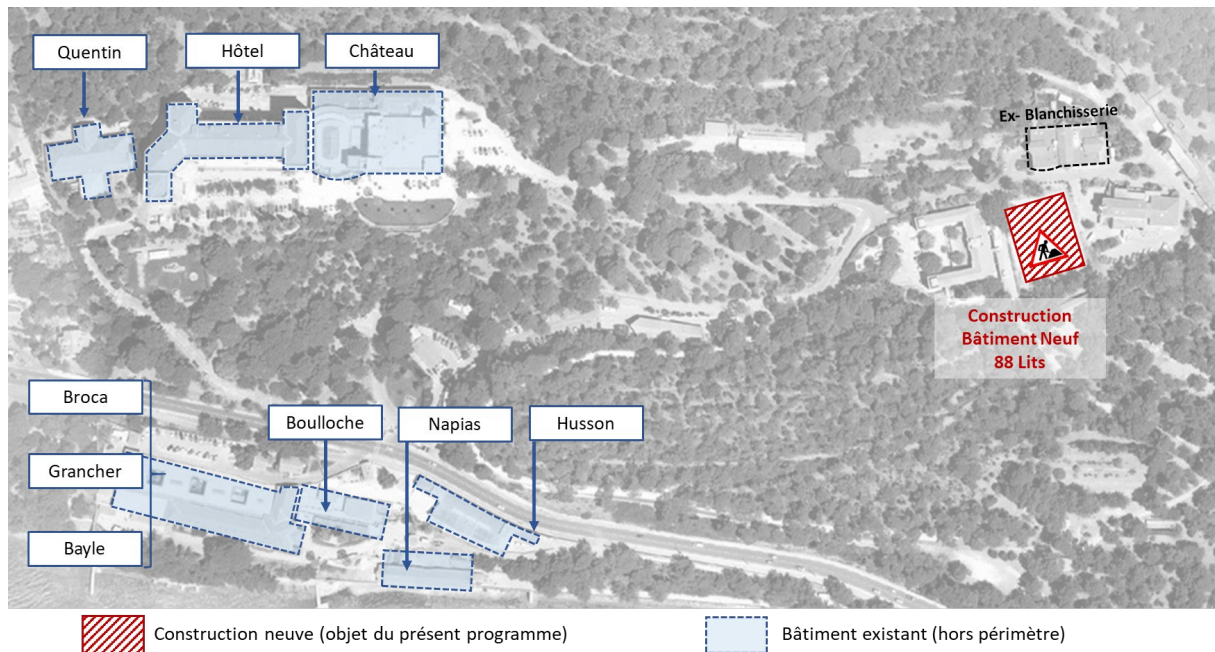


FIGURE 2 : LOCALISATION DU PROJET DANS LE SITE

Il regroupe les secteurs hébergements suivants :

- Secteurs sanitaires :
  - 8 lits de PREPAN ;
  - 30 lits d'ECV EPR ;
  - 30 lits de neuro adultes ;
- Médico-sociale : 20 lits de MAS ;

Les fonctions d'hébergement sont complétées d'un plateau technique de rééducation et de l'ensemble des locaux support permettant le bon fonctionnement du bâti : accueil, locaux logistiques, locaux techniques.

Le nouveau bâtiment doit être raccordé aux installations existantes suivant les principes décrits au présent programme (cf. *Volet technique et opérationnel*).

Il convient également de prendre en compte l'impératif d'une parfaite intégration du nouveau bâtiment en termes d'aspects extérieurs et d'insertion dans le site, de valorisation des espaces verts, de gestion des accès et des flux et ce compte tenu de :

- La localisation remarquable du site sur le littoral et en plein cœur d'un Espace Boisé Classé ;
- La présence d'espace boisé classé en contiguïté de l'assiette foncière dédiée au projet ;
- La présence de bâtiments classés à moins de 500m ;
- La Zone AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) intégrant le domaine de San Salvador

Enfin, le projet s'inscrit dans une démarche environnementale sans pour autant cibler de certification. Les attendus sont décrits au *Volet Exigence de Performance et Qualité Environnementale*.



### 1.4.2 - Données opérationnelles

Le projet intégrera la mise en place de toutes les fonctionnalités décrites dans le présent programme.

Il intégrera également les impacts sur le site existant qu'il faudra veiller à limiter au maximum.

Les principales caractéristiques de l'opération sont les suivantes :

- Le capacitaire : 88 lits :
  - 8 lits de PREPAN ;
  - 20 lits de MAS ;
  - 30 lits d'ECV EPR ;
  - 30 lits de neuro adultes ;
  - Un plateau technique de rééducation ;
  - L'ensemble des locaux support permettant le bon fonctionnement du bâti : accueil, locaux logistiques, locaux techniques.
- Le montant global prévisionnel du marché comprend :
  - Les terrassements, réseaux, fondations, gros œuvre, second œuvre, espaces extérieurs ;
  - D'une façon générale, toutes les prestations développées dans les chapitres des programmes ;
  - Tous les éléments immobiliers par destination ;
  - Les éléments de câblage, jusqu'aux armoires techniques, et de connexion ainsi que les cordons de brassage des courants faibles jusqu'au serveur ;
  - Les éléments intégrés et la signalétique intérieure, extérieure et de sécurité ;
  - Les raccordements des réseaux existants en bordure de parcelle : évacuations des eaux pluviales et usées, électricité et télécommunications, etc.
  - Le traitement des abords du bâtiment et remise en état des environs impactés par le chantier
  - Les honoraires du groupement
- Les surfaces cibles :
  - Surface dans œuvre est estimée à environ 5 100 m<sup>2</sup>SDO
  - Emprise disponible : environ 1800 m<sup>2</sup>
- La durée totale et indicative du marché est fixée à 38 mois répartis de la façon suivante :
  - Phase conception : 12 mois compris périodes de validation et PC ;
  - Phase construction : 26 mois y compris (études EXE, préparation de chantier, congés et réception) auxquels d'ajouteront 12 mois de garantie de parfait achèvement à compter de la date de réception.

### 1.4.1 - Tableau récapitulatif des surfaces

Le tableau de surfaces suivant présente, pour chaque espace fonctionnel, les surfaces utiles (sauf indication) sur lesquelles les équipes projet devront se baser pour réaliser l'établissement. Les provisions (surfaces techniques et circulations) dépendront des propositions techniques et fonctionnelles des candidats.

Accueil	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
Accueil / Admissions / orientation			78	
Accueil			63	
Locaux communs			15	
TOTAL SU			78	
Coefficient SDO/SU			1,25	
TOTAL SDO			98	

Plateau de rééducation	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
Plateau de rééducation kiné /APA			294	au même niveau que PREPAN
Espace technique kiné / APA			210	
Locaux rangements			10	
Locaux support			46	
Tertiaire médical			28	
Plateau de rééducation Ergo & multi-activité			174	
Espace technique ERGO			76	
Autres activités			80	au même niveau que la MAS pour disposer d'espace socio -éducatifs
Locaux support			18	
TOTAL SU			468	
Coefficient SDO/SU			1,25	
TOTAL SDO			585	

Hébergement PREPAN	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
Locaux hébergement 8 lits			355	
Unité 8 lits			208	
PREPAN	8		208	
Locaux communs			147	
Soins			99	
Logistique			48	
TOTAL SU			355	
Coefficient SDO/SU			1,40	
TOTAL SDO			497	

Hébergement MAS	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
Locaux hébergement 20 lits			549	
Unité 20 lits			332	
MAS trachéoventilés	20		332	
Locaux communs			217	
Lieux de vie			65	
Soins			94	
Logistique			58	
TOTAL SU			549	
Coefficient SDO/SU			1,40	
TOTAL SDO			769	

Hébergement NEURO	Qté	SU	SU	COMMENTAIRES
		Prog	TOTALE	
Locaux hébergement 2x15 lits			782	
Unité 30 lits			524	
Neuro Adultes_ sous unité 1	15		262	
Neuro Adultes_ sous unité 2	15		262	
Locaux communs			258	
Lieux de vie			68	
Soins			122	
Logistique			68	
TOTAL SU			782	
Coefficient SDO/SU			1,35	
TOTAL SDO			1 055	

Hébergement EVC EPR	Qté	SU	SU	COMMENTAIRES
		Prog	TOTALE	
Locaux hébergement 2x15 lits			786	
Unité 30 lits			524	
EVC EPR_ sous unité 1	15		262	
EVC EPR_ sous unité 2	15		262	
Locaux communs			262	
Lieux de vie			68	
Soins			126	
Logistique			68	
TOTAL SU			786	
Coefficient SDO/SU			1,35	
TOTAL SDO			1 060	

Logistique	Qté	SU	SU	COMMENTAIRES
		Prog	TOTALE	
Logistique			257	
Cour logistique / quai de livraisons			55	
Stockage commun			20	
Service bionettoyage			22	équipe interne
Locaux du personnel			160	
Stationnements			0	
TOTAL SU			257	
Coefficient SDO/SU			1,20	
TOTAL SDO			308	

FIGURE 3 : TABLEAU DE SURFACE GLOBAL DES ENTITES FONCTIONNELLES

Total SU	3274
Total SDO	4372
Locaux techniques - 9 %	393
Circulations générales - 8 %	381
Total global SDO	5147

## 1.5 - Principes directeurs

### 1.5.1 - Schéma cible d'organisation fonctionnelle générale

Le schéma ci-dessous a pour objectif d'illustrer les liaisons de proximités à prévoir et de les hiérarchiser pour permettre aux concepteurs d'établir les plans. Ces schémas représentent des ensembles fonctionnels et traduisent un concept d'organisation.

Les ensembles fonctionnels regroupent des espaces à proposer en unité de lieux.

Ainsi, les principaux enjeux fonctionnels sont le déploiement d'une organisation cohérente avec les besoins de prises en charge spécifiques à chaque filière.

Le bâtiment hébergera un secteur PREPAN, un secteur Neuro, secteur EVC EPR et un secteur MAS.

**L'enjeu majeur en matière d'insertion dans le site portera sur l'articulation des espaces des niveaux dits « socles » (regroupant PREPAN, MAS et Plateau technique de rééducation) avec les espaces extérieurs et les autres fonctions présentes sur site.**

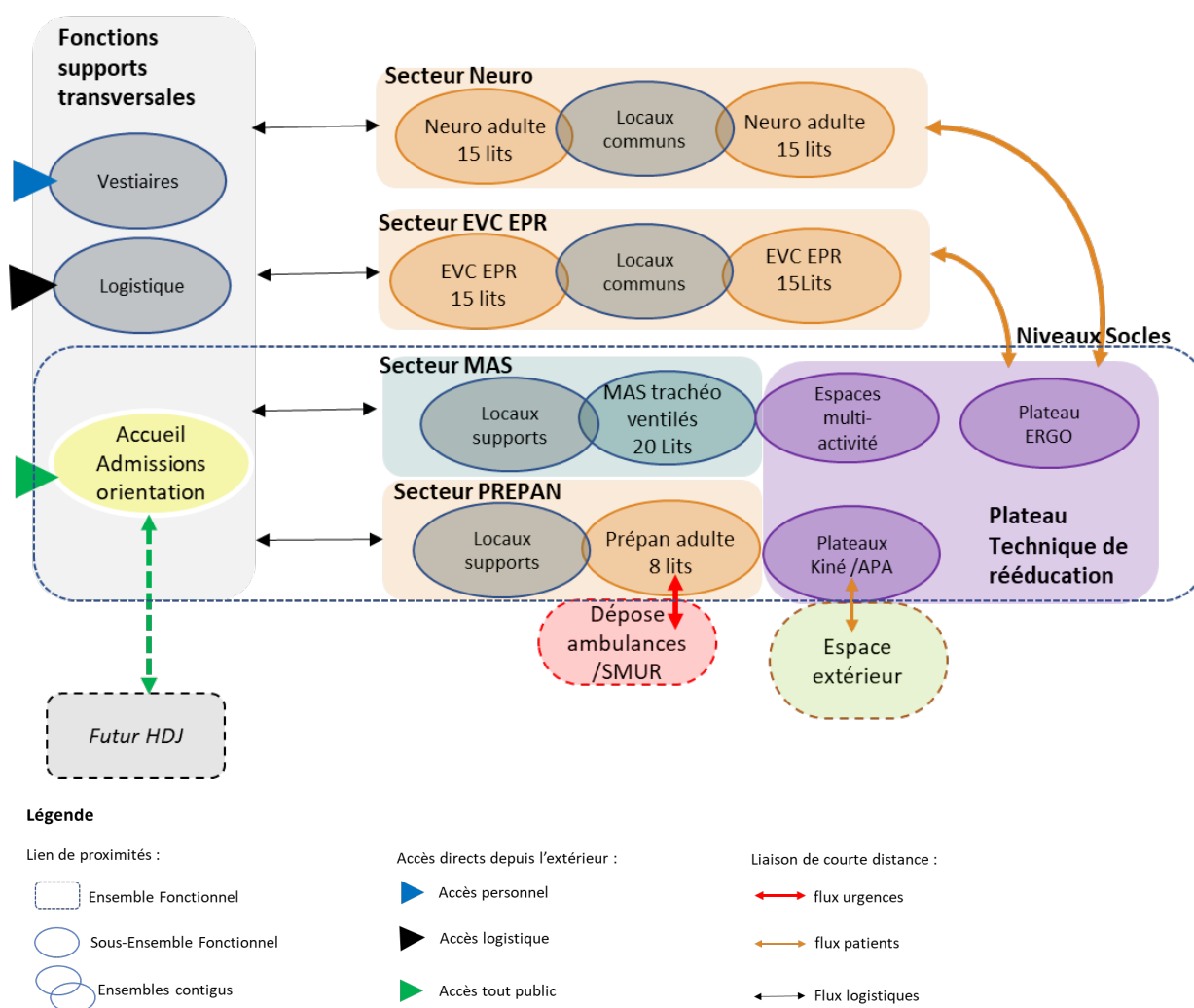


FIGURE 4 : SCHEMA D'ORGANISATION FONCTIONNELLE GENERALE

Les points durs fonctionnels sont :

- Contiguïté Unité PREPAN et Plateau Kiné/APA ;
- Contiguïté MAS et espaces multi-activité ;
- Une liaison PMR efficace vers l'ex-blanchisserie qui a vocation à accueillir des activités ambulatoires et de plateau technique de rééducation.

### 1.5.2 - Logiques de prise en charge

Le secteur PREPAN correspondant au secteur de prise en charge en réadaptation précoce post-aiguë neurologique doit favoriser le meilleur niveau de récupération neurologique par un programme de réadaptation adapté, intégré au projet de vie. Ainsi, ce secteur devra être en contiguïté des plateaux Kiné et APA.

Quant au secteur MAS, il propose un hébergement permanent et des activités de vie sociale. Ainsi, il devra bénéficier d'un accès privilégié aux espaces multi-activités.

Le plateau technique de rééducation devra se prolonger sur les espaces extérieurs pour :

- Permettre la création de mise en situation réelle et permettre la réadaptation sociale par une stimulation cognitive à l'extérieur ;
- La stimulation sensorielle, et le bénéfice d'un environnement naturel pour atténuer les troubles psychiques, l'anxiété, etc.

Tous les patients seront pris en charge au plateau technique de rééducation, les circulations générales devront ainsi faciliter le transfert des patients depuis les unités.

En complément des fonctions administratives et d'orientation, l'accueil disposera d'espaces de convivialité mis à disposition des familles et du personnel de l'établissement.

La conception de cet ensemble fonctionnel devra permettre de créer une ambiance chaleureuse, rassurante et faciliter l'orientation. Cet accueil devra s'articuler avec son environnement et notamment l'ex-blanchisserie qui a vocation à accueillir une offre complémentaire de prise en charge ambulatoire.

Par ailleurs, l'organisation logistique devra faciliter le travail des équipes et garantir la qualité de l'offre de soins. La thématique de restauration devra notamment être traitée avec une attention particulière. Les plateaux repas sont préparés par les soignants et occupent une place importante dans le projet de soins.

### 1.5.3 - L'évolutivité et la modularité du projet.

Le bâtiment stade va indubitablement évoluer au fil du temps, car l'activité, les modes de prise en charge, les pratiques de soins, etc., vont changer. Des opérations de réaffectation ou de reconfiguration se produiront inéluctablement à plus ou moins long terme.

La conception technique et architecturale doit permettre cette évolution et ce, à moindre coût et en conservant une fonctionnalité optimale.

La reconfiguration de locaux impose une réflexion sur leur équipement technique (disposition typifiée, standardisation) pour faciliter les réagencements au cours du temps.

La restructuration implique la modification plus ou moins importante du bâti. Celle-ci est d'autant plus facile qu'elle est anticipée par l'usage de matériaux et systèmes constructifs facilitant les travaux.

Ceci se traduit par le concept de la modularité qui devra être envisagée à plusieurs échelles :

- De façon générale : le réaménagement demande de pouvoir changer la taille et la forme de locaux en minimisant les travaux de gros-œuvre ce qui, sur le principe, élimine toute solution faisant usage de grands linéaires de voiles banchés. Une structure en poteaux – poutres pourrait répondre à cette exigence. L'usage de cloisonnements à sec peut également favoriser l'évolution des aménagements pour peu qu'ils soient compatibles avec les exigences d'usage de ces locaux ;
- Pour les hébergements de la MAS et les EVC EPR, il est demandé par les utilisateurs une salle de bain chariot douche commune à deux chambres. La conception de ces chambres devra permettre dans le temps la séparation de cette douche commune pour la création de salle de bain PMR individuelles si les modes de prises en charges évoluent ;
- Le plateau technique de rééducation devra être conçu de façon que les espaces puissent évoluer dans le temps. La conception devra permettre de transformer le plateau technique en chambres en cas d'évolution des besoins. Ainsi, par exemple, on évitera au maximum la présence de poteaux sur ce secteur et la trame de façade sera réfléchiée dès la conception.

## 2 - PRESENTATION DU SITE

### 2.1 - Présentation de San Salvador

#### 2.1.1 - Localisation et organisation du site

San Salvador se situe à 22 km de Toulon et à environ 6km du centre-ville de Hyères, au 4312 Rte de l'Almanarre.



FIGURE 5 : LOCALISATION DE SAN SALVADOR - ILLUS : SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER, 2010, MUPY



FIGURE 6 : VUE AERIENNE DE SAN SALVADOR

Le terrain présente une surface d'environ 216 080m<sup>2</sup> répartis en deux secteurs de part et d'autre de la route de l'Almanarre : les sites hauts et les sites bas. Le site haut représente une surface de 184 483m<sup>2</sup> et celui du bas de 27 160m<sup>2</sup>.

Les deux sites se relient par un souterrain, évitant ainsi la traversée de la route de l'Almanarre.



Le site de San Salvador est composé de nombreux bâtiments d'hébergements et liés au fonctionnement.



FIGURE 7 : LOCALISATION DES DIFFERENTS BATIMENTS DE SAN SALVADOR

Sites hauts :

- L'hôtel et le château abritent l'administration, la direction, des hébergements de fonction, la restauration et plusieurs unités de SMR et de médico-social (SMR, EEAP, HDJ pédiatrique, Accueil de jour EEAP etc.) ;
- Quentin abrite 14 places d'HDJ adultes.

Sites bas :

- Les bâtiments Broca, Grancher, Bayle et Boulloche accueillent de la MAS, Husson abrite des unités d'EEAP et Napias accueille du SMR.

### 2.1.2 - Localisation du projet et emprise

Le site retenu pour l'implantation de ce nouveau bâtiment est le stade, situé au nord est de San Salvador.

L'emprise du stade représente une surface au sol d'environ 1 770m<sup>2</sup>, hors contraintes urbaines et naturelles.

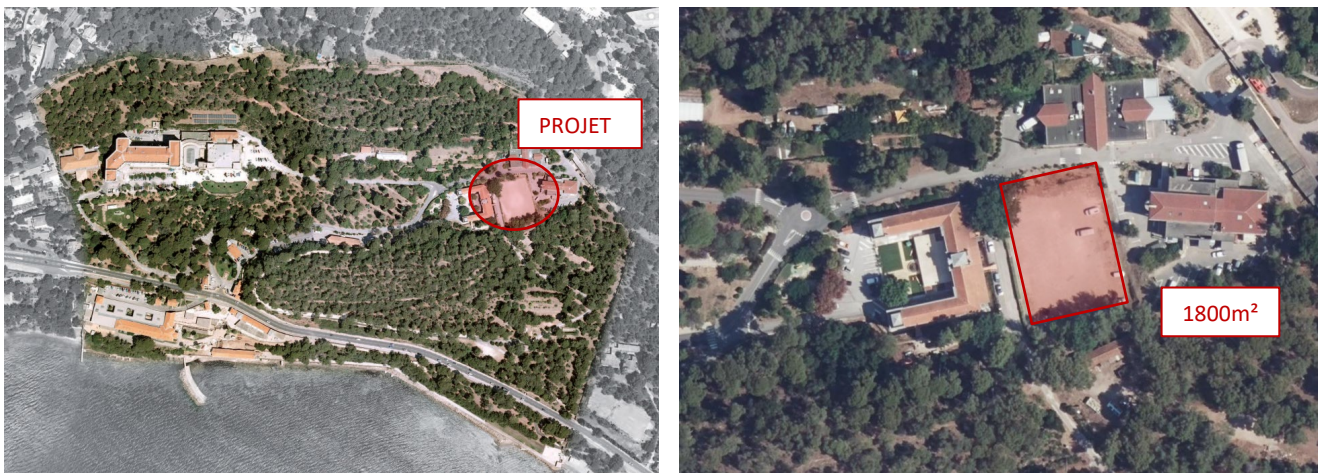


FIGURE 8: LOCALISATION DU SITE RETENU POUR LE PROJET



### 2.1.3 - Topographie

Le site de San Salvador présente une topographie marquée par un fort dénivelé. En effet, la pente moyenne du terrain étant de 22% (10 % sur le site haut et 35% sur le site bas).

Cette topographie permet par ailleurs une vue exceptionnelle sur la mer, en tout point de San Salvador.

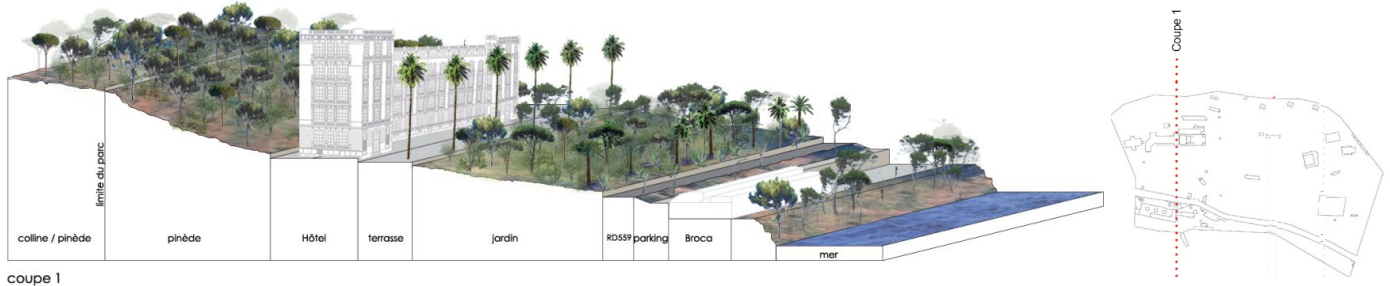


FIGURE 9 : COUPE SCHEMATIQUE DE SAN SALVADOR - ILLUS : SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER, 2010, MUPY

Le terrain du stade se situe sur un secteur dont le relief est plus doux et permet donc une construction plus facilitée.

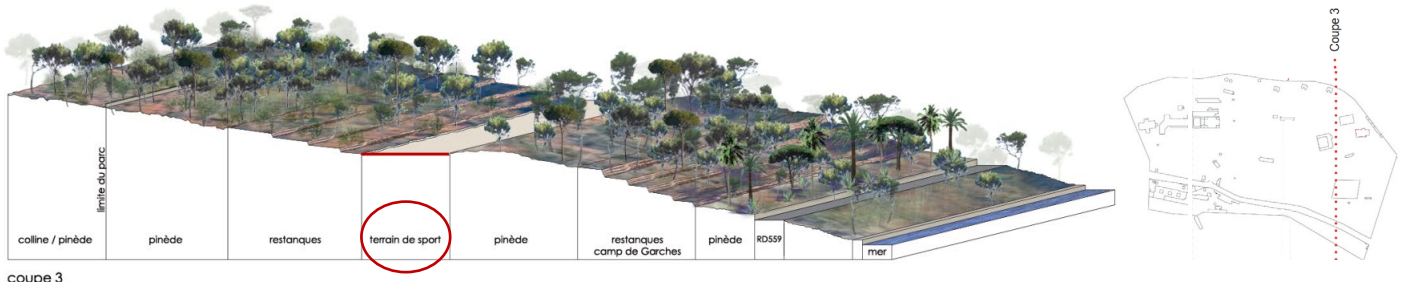


FIGURE 10 : COUPE SCHEMATIQUE DE SAN SALVADOR ZONE DU STADE - ILLUS : SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER, 2010, MUPY

Cependant, à l'échelle du stade, le terrain est légèrement enclavé entre les deux voiries. Un plan topographique a été réalisé et sera joint en Annexe au Programme Technique Détaillé.

La différence altimétrique entre le terrain du stade et la voirie de la blanchisserie est de 3m environ, soit la hauteur d'un étage.

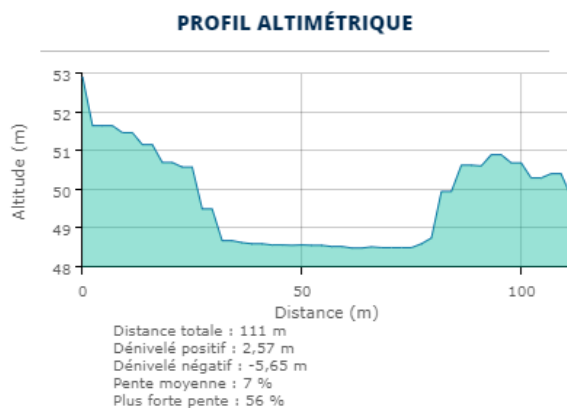


FIGURE 11 : COUPE ALTIMÉTRIQUE A L'ECHELLE DU STADE

La conception du bâtiment devra donc prendre en compte cette différence de niveau, que ce soit pour les apports de lumière naturelle ou les accès.

## 2.2 - Exigences urbaines et architecturales

### 2.2.1 - Contraintes d'urbanisme

Le terrain est situé **en zone UGa** du PLU de la ville de Hyères. Le PLU, approuvé au 10/02/2017, est consultable suivant le site : [cliquez ici](#).

Les dispositions applicables à cette zone et susceptibles de contraindre le projet sont précisées dans le PLU.

Tout au long de la phase de conception du projet, le Groupement sera vigilant et respectera les prescriptions imposées par le règlement d'urbanisme. Le Groupement devra diligenter avant le dépôt du permis de construire les études et rencontres nécessaires avec les services compétents de l'Etat (DREAL, DDT, Conseil Départemental, SDIS, DIR.SO, ...) pour s'assurer de la conformité du projet à l'ensemble de la réglementation applicable (sécurité incendie, accessibilité handicapé, dossier ICPE, Etude environnementale, étude d'impact, IOTA, ...).

#### Synthèse du PLU :

**Article UG 2 :** Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières : « *sont autorisées sous conditions : (...) dans le secteur UGa, les constructions et installations à condition qu'elles soient à vocation médicale et paramédicales* ».

➔ Construction autorisée.

**Article UG 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

➔ Non concerné.

**Article UG 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « *Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.* »

➔ Si pas d'unité foncière entre les parcelles, prévoir 5m de limite.

**Article UG 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : « *Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

➔ Dérogation possible sinon  $d = h$  du bâtiment stade (environ 14/15m).

➔ Point d'alerte sur cet article, une dérogation devra être demandée.

**Article UG 9 :** Emprise au sol : « *L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder : - 20 % dans la zone UG et dans les secteurs UGa et UGb* ».

➔ Emprise au sol actuelle : 12,7 %

**Article UG 10 :** Hauteur des constructions : « *La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 9 m dans la zone UG et dans les secteurs UGa et UGb. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées : pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

➔ Dérogation possible.

➔ Point d'alerte sur cet article, une dérogation devra être demandée.

**Article UG 12 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement : « *Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable* ».

➔ Etude de stationnement à réaliser.

**Article UG 13 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations "*Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à : 40 % de la superficie totale du terrain dans la zone UG et dans les secteurs UGa et UGb*".

➔ Espace libre actuel : 74%

Aires de stationnement : "*Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement*".

➔ Implantations arborées à prévoir.

## 2.2.2 - Contraintes liées aux risques naturels et technologiques

### Risque sismique :

- Classe de sismicité : 2 – faible.
- Commune soumise à un Plan de prévention des risques sismiques : non.

### Risque Radon :

- Catégorie 3 – fort.
- ➔ Préconisations architecturales et techniques à prévoir.

### Inondation :

- Existant sur la commune mais non concerné sur le site d'implantation du projet.

### Feu de Forêt :

- Secteur identifié comme étant exposé.

### Mouvements de terrain :

- Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non.
- Commune soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain : Oui.
- Mais site d'implantation du projet non concerné.

### Cavité souterraine :

- Cavités souterraines recensées dans un rayon de 500 m : Non.
- Commune de votre localisation soumise à un Plan de prévention des risques cavités souterraines : Non.

### Gonflement argileux :

- Exposition au retrait-gonflement des sols argileux : Aléa moyen à fort.
- Commune soumise à un Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux : non.

### Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels :

- Secteur d'information sur les sols recensés dans un rayon de 1000 m : Non.
- Sites pollués ou potentiellement pollués recensés dans un rayon de 500 m : Non.
- Anciens sites industriels recensés dans un rayon de 500 m : 1

### Installations industrielles classées :

- Installations classées recensées dans un rayon de 1000 m : 0
- Installations rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m : 3
- Commune soumise à un Plan de prévention des risques technologiques installations industrielles : Non.

**Canalisation de matières dangereuses :**

- Canalisations de matières dangereuses recensées dans un rayon de 1000 m : Non.

**Transport de matières dangereuses :**

- Transport de matières dangereuses sur la RD559.

**Installations nucléaires :**

- Installations nucléaires à moins de 10 km : Non.
- Installations nucléaires à moins de 20 km : Non.

**Termite :**

- Niveau d'infestation : faible.
- Sous arrêté préfectoral : oui.

**Acoustique :**

- Hors zone mais proche des zones concernées par les perturbations sonores terrestres.
- Hors zone concernée par les perturbations sonores aériennes.

**Natura 2000 :**

- Sans objet.

**ZNIEFF :**

- Sans objet.

**Loi du littoral :**

- Zone non concernée.

**Classement ABF :**

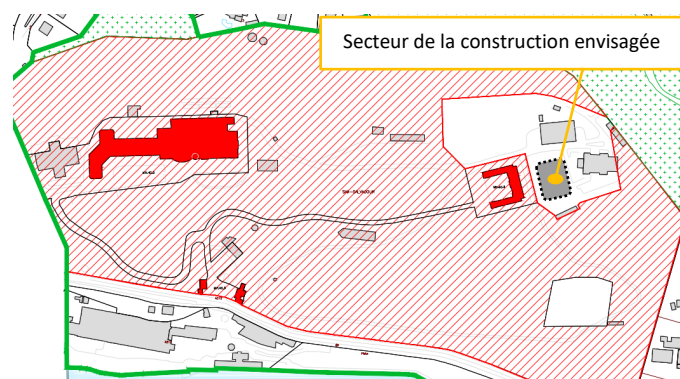
- Bâtiments classés à moins de 500m : 2
- Parcelle classée.
- Bâtiment du château classé et domaine de San Salvador en zone AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).
  - ➔ Avis favorable de l'ABF en date du 14/02/2023 dans le certificat d'urbanisme délivré le 30 mai 2023.
  - ➔ "tout projet devra être étudié de façon à préserver la qualité paysagère des lieux en prévoyant un gabarit adapté à la conservation du caractère boisé du site, en minimisant les terrassements et en conservant les arbres de haute tige existants".

PLAN D'INTERET PATRIMONIAL  
Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

 Édifice Monument Historique classé ou inscrit

 Parcelle Monument Historique classée ou inscrite

FIGURE 12 : PLAN D'INTERET PATRIMONIAL





### Espace boisé classé :

- Parcelle classée et emprise du stade impactée.

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.



FIGURE 13 : SECTEUR ESPACE BOISE CLASSE

- ➔ La conception du projet devra prendre en compte le respect de l'espace boisé classé présent sur le site retenu.

## 2.2.3 - Contraintes aéronautiques et servitudes électriques

### Plan de servitudes aéronautiques :

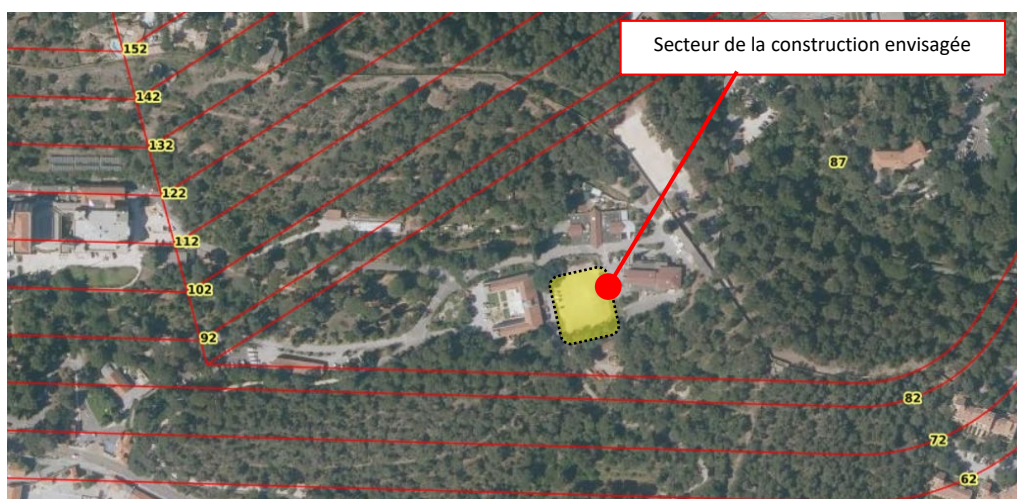


FIGURE 14 : PLAN DES SERVITUDES AERONAUTIQUES

Ce plan définit les dégagements nécessaires pour permettre le décollage et l'atterrissage des aéronefs avec la sécurité voulue. Il impose les hauteurs que ne doivent pas dépasser les objets dans l'espace aérien (contraintes urbanistiques sur la hauteur des constructions).

### Servitudes radioélectriques contre les obstacles

Selon la carte des servitudes radioélectriques contre les obstacles, toute construction supérieure à 18,6m NGF est proscrite.

Le terrain étudié se situant à 48m NGF, cette servitude implique une non-faisabilité de la construction du bâtiment stade.

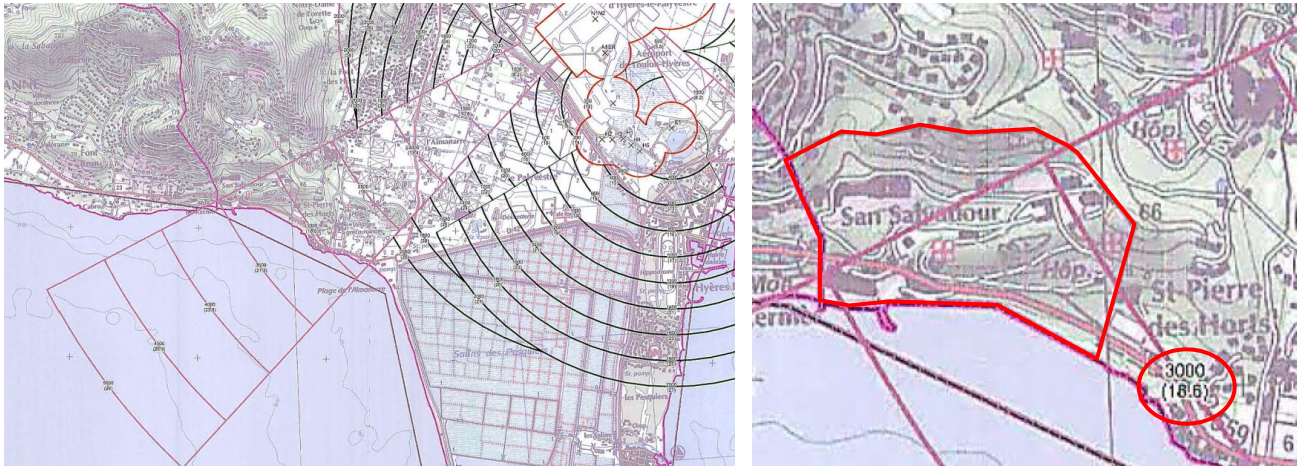


FIGURE 15 : PLAN DES SERVITUDES ELECTRIQUES

- ➔ Le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la Direction Générale du Service d'Infrastructure de la Défense par dérogation à la servitude.
- ➔ Il faudra "prévoir l'usage de moyens de levage mobiles rétractables qui permettront d'assurer une coordination avec l'activité de la plateforme aéroportuaire".

## 2.3 - Synthèse des contraintes du site

Niv. risque	Type de risques	Critères de classement
Faible	Zone de sismicité	Classe de sismicité : 2 - faible Commune soumise à un Plan de prévention des risques sismiques : non
Fort	Risque Radon	Catégorie 3
Faible	Inondation	Existant sur la commune mais non concerné sur le site
Fort	Feu de forêt	Secteur identifié comme étant exposé
Faible	Mouvement de terrain	Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non Commune soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain : Oui Mais site non concerné
Neutre	Cavité souterraine	Cavités souterraines recensées dans un rayon de 500 m : Non Commune de votre localisation soumise à un Plan de prévention des risques cavités souterraines : Non
Moyen à fort	Gonflement argileux	Exposition au retrait-gonflement des sols argileux : Aléa moyen à fort Commune soumise à un Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux : non
Neutre	Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels	Secteur d'information sur les sols recensés dans un rayon de 1000 m : Non Sites pollués ou potentiellement pollués recensés dans un rayon de 500 m : Non Anciens sites industriels recensés dans un rayon de 500 m : 1
Neutre	Installation industrielles classées	Installations classées recensées dans un rayon de 1000 m : 0 Installations rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m : 3 Commune soumise à un Plan de prévention des risques technologiques installations industrielles : Non
Neutre	Canalisations de matières dangereuses	Canalisations de matières dangereuses recensées dans un rayon de 1000 m : Non
Faible	Transport de matières dangereuses	Transport de matières dangereuses sur la RD559
Neutre	Installations nucléaires	Installations nucléaires à moins de 10 km : Non Installations nucléaires à moins de 20 km : Non

Niv. risque	Type de risques	Critères de classement
Faible	Termite	Niveau d'infestation : faible Sous arrêté préfectoral : oui
Neutre	Acoustique	Hors zone mais proche des zones concernées par les perturbations sonores terrestres Hors zone concernée par les perturbations sonores aériennes
Neutre	Natura 2000	Sans objet
Neutre	ZNIEFF	Sans objet
Neutre	<a href="#">Loi littoral</a>	Zone non concernée
Fort	Classé (ABF ...)	Bâtiments classés à moins de 500m : 2 // Parcelle classée



### 3 - PRINCIPES DE CONCEPTION GENERALE

#### 3.1 - L'insertion dans le site et image du projet

La réflexion du concepteur doit apporter des réponses aux attentes suivantes :

- Le bâti doit être parfaitement intégré au site, d'une fonctionnalité rigoureuse ;
- Le travail des volumes induit les fonctionnalités, les rend facilement perceptibles et accessibles. Le choix des matériaux, les couleurs et la lumière naturelle (à maîtriser toutefois pour éviter les surchauffes) participent également de façon importante à la qualité du projet et au repérage des patients ;
- La construction ne dépassera par le R+3 (R+2 si RDJ) afin de respecter les contraintes aéronautiques ;
- La lumière du jour et l'emplacement des éléments extérieurs sont à maîtriser afin d'assurer le confort et le bien-être des utilisateurs ;
- L'entrée à réaliser doit être marquée et facilement identifiable.

#### 3.2 - Qualité du bâti et des espaces

Le bâtiment stade a vocation à être avant tout un lieu d'hébergement pour les patients et un espace de travail pour les praticiens. Les attentes qualitatives sont multiples.

##### Le confort visuel

- De la qualité lumineuse et notamment de lumière naturelle des locaux de travail et de vie (éclairage artificiel soigné, éclairage fluorescent et néon proscrits, etc.). Les contraintes minimales d'éclairage naturel sont mentionnées dans les fiches par locaux ;
- De la gestion des contrastes ;
- De la gestion de l'éblouissement des espaces ;
- De la couleur des locaux et des matériaux (couleurs unies et chaleureuses, utiliser un revêtement sol imitation parquet pour les chambres et espaces de convivialité, proscrire les couleurs agressives etc.) ;

##### Le confort thermique

- Température des locaux, en prenant en compte les effets de parois froides, les orientations solaires et les vents dominants. L'exposition et la lumière devront être maîtrisées pour ne pas produire d'apports thermiques conséquents ;
- Prise en compte du confort d'été et du confort d'hiver : orientation des locaux en fonction des usages et temporalité d'usage ;
- Humidité de l'air > quel type de terminaux de chauffage : électrique : chaleur sèche, radiation ;

##### Le confort olfactif

- Qualité de l'air : traitements particuliers des odeurs, ventilation dans les chambres et salles de bain pour un air sain, réconfort d'une odeur douce dans les espaces de convivialité etc ;
- Qualité sanitaire des matériaux ;

##### Le confort acoustique :

- Isoler les chambres entre elles ;
- Eviter les résonnances des voix ou des chaussures pour les espaces de circulation ;
- Prévoir une acoustique adaptée pour les lieux de vie collectifs et dans les espaces de travail (confidentialité) ;
- Insonoriser la ventilation / robinetterie / dispositif fermeture de porte, prévoir du double vitrage, etc.

### 3.3 - Lieu et conditions de travail

Pour les équipes, l'établissement est avant tout un lieu de travail. Il doit donc être un outil performant, agréable (grâce aux points cités au paragraphe précédent *A - 3.4 - Qualité du bâti et des espaces*) attractif, assurant l'optimisation des charges de travail et la qualité des soins, ce qui implique :

- Simplicité et compacité des circuits (diminuer les surfaces à parcourir) ;
- Ergonomie des locaux ;
- Entretien aisé des locaux ;
- Rationalité des principes et procédures à adopter en matière de gestion logistique (notamment pour la distribution des repas et du linge) ;

Si l'établissement est bien conçu, la prise en charge en sera d'autant facilitée.

### 3.4 - Prévention des risques

Il est important que la réponse du projet architectural apporte un haut niveau de sécurisation des soins. Il doit aussi s'appuyer sur une perception du lieu par l'utilisateur comme un lieu chaleureux, sécurisant, ouvert. Le bâtiment stade ne doit pas renvoyer l'image d'un lieu hospitalier enfermant mais celle d'un lieu accueillant. Les dispositifs de sécurité devront se faire discrets.

Il faudra ainsi prévoir :

- La protection des patients : angles arrondis, suppression des marches, matériaux résistants aux chocs et non destructibles, limiteur d'eau chaude pour éviter les risques de brûlure etc.
- La prévention du risque dans le cadre du travail : l'architecture devra éviter l'épuisement physique du personnel et tout risque de blessure ;
- Le choix des revêtements de sols, les garde corps, etc.
- La prévention des infections nosocomiales en particulier en matière de légionellose.

### 3.5 - Hygiène des locaux

Le Groupement doit créer des locaux avec des conditions satisfaisantes, pour cela il devra :

- Choisir des revêtements intérieurs sans risques en phase de dégradation, bénéficiant de marques ou labels environnementaux ;
- Faciliter les conditions de nettoyage (WC suspendus, remontées des revêtements de sols en plinthe, accessibilité des vitrages, revêtement de surface et sous-face sans aspérités).

Les dispositions prises pour assurer les conditions d'hygiène devront être appliquées dans les locaux les plus sensibles. Le choix des matériaux de second-œuvre impacte énormément la qualité sanitaire de l'air. Ainsi, tous les produits en contact avec l'air intérieur seront de classe A+ pour les émissions de COV et de formaldéhydes.

Les constructions devront présenter un excellent niveau d'hygiène. Le Groupement devra étudier d'une façon toute particulière les moyens de réaliser au mieux cet objectif. L'attention du Groupement est particulièrement attirée sur les points suivants :

- Précautions pour que les équipements de récupération d'énergie ne recyclent pas de l'air vicié ;
- Utilisation de revêtements, d'appareils sanitaires et d'équipements immobiliers accessibles au nettoyage et facilement lessivables et décontaminables ;
- Réalisation de faux plafonds et de parois lisses ;
- Assurer une bonne gestion des procédures et des solutions techniques ;
- Assurer obligatoirement le respect de la marche en avant dans des locaux comme le poste de soins, les offices alimentaires.

### 3.6 - Signalisation / repérage des espaces

Le bâtiment sera composé de plusieurs espaces et lieux qui devront présenter un contraste entre les ambiances et l'emploi de couleurs et matériaux variés (sans pour autant être bariolé ou caricatural) en fonction des usages.

Ces distinctions sont nécessaires pour permettre le repérage et la compréhension de l'espace par les patients.

La signalétique devra s'adapter aux besoins spécifiques et aux personnes en situation de handicap temporaire ou définitive :

- Public en situation de handicap physique ;
- Public en situation de handicap visuel (mal voyant, non voyant) ;
- Public en situation de handicap auditif ;
- Public en situation de handicap cognitif, mental et psychique.

D'une manière générale pour les panneaux de signalétique, l'utilisation de pictogrammes sera privilégiée en complément de l'indication écrite, tout en recherchant l'esthétique la plus domestique et ordinaire possible.

Les murs devront être contrastés (couleur ou matériaux) par rapport au sol. Un jeu dans l'utilisation des couleurs au mur et/ou au sol devrait renforcer le repérage des espaces.

Les couleurs vives seront proscrites, il leur sera privilégié des couleurs douces et sobres permettant d'égayer les pièces harmonieusement.

Les signaux doivent être soigneusement conçus afin qu'ils ne s'ajoutent pas à l'encombrement et ne deviennent pas trop stimulants.

### 3.7 - Choix des matériaux et du mobilier

#### **Matériaux**

Le choix des matériaux doit être étudié pour être structurant, esthétique, résistant aux chocs et facile d'entretien. Tous les éléments fixés au mur type aides techniques (barre de maintien, patères, étagères ...) devront être renforcés et résistants à l'arrachement.

Les revêtements de sol doivent être non glissant, faciles à nettoyer et résistants.

Tous les plafonds seront pensés, à minima, pour agir comme traitement acoustique et réduire les effets de réverbération délétères à la qualité de l'espace pour les usagers.

Les différents espaces communs devront bénéficier d'un traitement acoustique important afin de permettre aux animations et conversations de se dérouler dans les meilleures conditions possibles sans nuire à l'intelligibilité de la parole.

#### **Mobilier**

Une véritable réflexion sur l'aménagement des espaces, pour répondre aux critères de confort, d'ergonomie et de domesticité, est attendue de la part des groupements.

Le mobilier assurera des émissions de COV limitées.

Concernant le mobilier extérieur, le concepteur prévoira des bancs et des corbeilles de propreté en nombre suffisant sur tous les espaces extérieurs. Les fixations noyées imposant de casser le revêtement pour remplacer le mobilier seront proscrites.

Celui-ci répondra à la norme NF Environnement Ameublement pour assurer des émissions de COV limitées.

### 3.8 - Les contraintes majeures à respecter

Au titre des critères retenus pour le choix du projet, rappelons les paramètres qui prévalent les uns sur les autres et qui sont :

- **Respect de l'économie globale du projet** : le parti architectural, le respect des surfaces, les solutions constructives et prestations techniques doivent contribuer au respect de l'enveloppe financière et calendaire fixée par le maître d'ouvrage et qui ne pourra être dépassée ;
- **Respect des surfaces utiles** : ce sont les espaces nécessaires aux résidents pour vivre et au personnel pour travailler. Des optimisations de surfaces par une conception architecturale innovante respectant les principes d'usage pourront être proposées sous condition d'être clairement explicitées ;
- **Respect de l'organisation** (place du secteur dans l'ensemble) et de la fonctionnalité à l'intérieur du secteur. Les liaisons directes entre les locaux devront être respectées ;
- **Respect des contraintes réglementaires, urbanistiques, architecturales** : les contraintes réglementaires comprennent notamment les diverses réglementations relatives à la construction, le code du travail, les règles relatives aux marchés publics, les règles de l'art, la sécurité incendie etc.

Le projet devra respecter notamment la réglementation ERP (Établissement Recevant du Public) et la contrainte d'accès aux personnes à mobilité réduite et handicapés dans tous les locaux.

## 4 - VOLET FONCTIONNEL

### 4.1 - Complexité d'aménagement

Le site offre une surface constructible limitée et contrainte (parcelle délimitée, espace boisé classé, hauteur de construction limitée, déclivité du terrain etc.)

De plus, le projet devra prévoir les emprises nécessaires pour l'aménagement d'un parvis, d'une voirie d'accès au parking souterrain, à la cour de service.

Le concepteur devra proposer des solutions architecturales permettant une optimisation réfléchie du bâti, tout en respectant les surfaces utiles et liaisons fonctionnelles demandées par le présent programme.

### 4.2 - Principe général

L'organisation des différents espaces intérieurs est laissée au choix des concepteurs qui devront respecter les prescriptions et réglementations en vigueur, le fonctionnement souhaité par le maître d'ouvrage (schéma fonctionnel p.29) et les logiques de circulation facilitant la mobilité des résidents et l'entretien du site.

L'organisation du bâtiment stade s'appuie sur une approche en niveau fonctionnel comme illustré p.12.

**Les fonctions supports et transversales**, en sous-sol, accueilleront :

- Logistiques : stockage commun, service bionettoyage, locaux du personnel etc.
- Les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment ;
- Un parking de 28 places.

Ce niveau sera uniquement accessible au personnel et prestataires autorisés.

Une rampe permettant d'accéder au parking souterrain ainsi qu'aux locaux logistiques devra être aménagée.

L'ensemble de la logistique doit être contiguë et de plain-pied avec les quais de livraison.

La logistique dispose d'une accessibilité aisée vers l'ensemble des entités fonctionnelles composant le bâtiment stade pour la bonne gestion des fonctions linge, maintenance, livraison des repas etc.

**Les niveaux socles** accueilleront :

- Le plateau ergo et multi-activités et l'unité MAS ;
- L'accueil, le plateau kiné et APA et l'unité PREPAN.

Le concepteur sera libre, suivant son projet architectural et son choix fonctionnel, de la stratification de ces fonctions.

L'accueil représente le seul et unique point d'entrée pour les patients et les accompagnateurs. Il devra donc être clairement identifiable par tous.

L'ex-blanchisserie accueillera à terme l'HDJ. Une liaison fonctionnelle entre l'accueil du bâtiment stade et ce nouvel espace devra être pensé.

**Le niveau supérieur** sera composé de l'unité neuro-adultes.

**Le dernier niveau** accueillera l'unité EVC-EPR.

### 4.3 - Enjeux majeurs et impondérables

- Pour toutes les unités d'hébergement (PREPAN, MAS, EVC EPR, neuro), les locaux communs seront judicieusement implantés afin de faciliter le travail du personnel ;
- Dans le cas où le dessin architectural prévoit la création de patio, il est souhaité que l'ensemble des chambres donnent sur l'extérieur, et non sur le patio ;

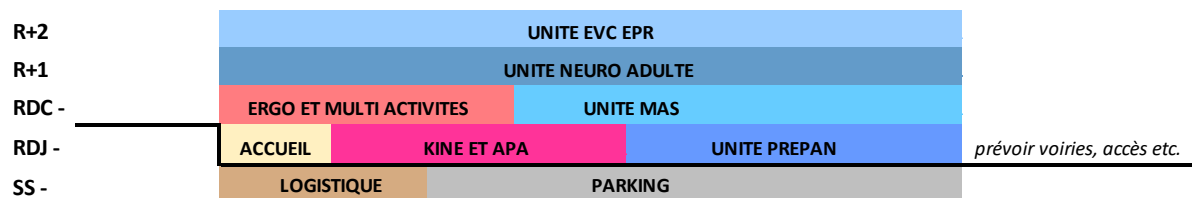
- Toutes les chambres de PREPAN seront individuelles. Pour les autres unités, un minimum de chambres individuelles est imposé dans le tableau de surface. Le concepteur cherchera à concevoir un maximum de chambres individuelles, tout en respectant l'emprise donnée et l'enveloppe financière ;
- Chacune des unités doit pouvoir accéder aux espaces extérieurs et au plateau technique de rééducation. Les circulations verticales et paliers d'orientation seront donc aménagés afin de faciliter ces flux ;
- L'unité PREPAN devra avoir accès à un extérieur, qu'il soit en RDC ou RDJ ;
- Un accès / lien avec l'ex-blanchisserie depuis l'accueil devra être prévu. La blanchisserie a vocation de devenir un HDJ ;

### Stratification schématique à titre indicatif

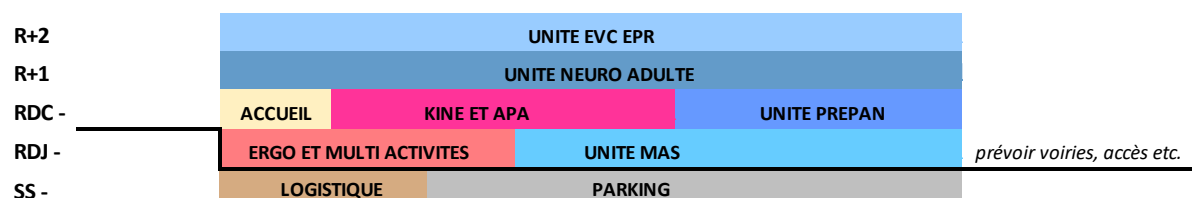
Le concepteur est libre de proposer une variante entre le RDC et le RDJ, en inversant les niveaux de la MAS et du PREPAN.

Son choix devra être justifié.

Proposition 1 : Accueil, Kiné et APA et Unité Prépan au RDC / Ergo et Multi-activités et l'unité MAS en RDC.



Proposition 2 : Ergo et Multi-activités et l'unité MAS au RDC / Accueil, Kiné et APA et Unité Prépan en RDC.



4.4 - Schéma fonctionnel général

Le schéma ci-après a pour objectif de montrer les proximités à prévoir et de les hiérarchiser pour permettre aux concepteurs d'établir les plans.  
Il représente des ensembles fonctionnels et traduit un concept d'organisation.

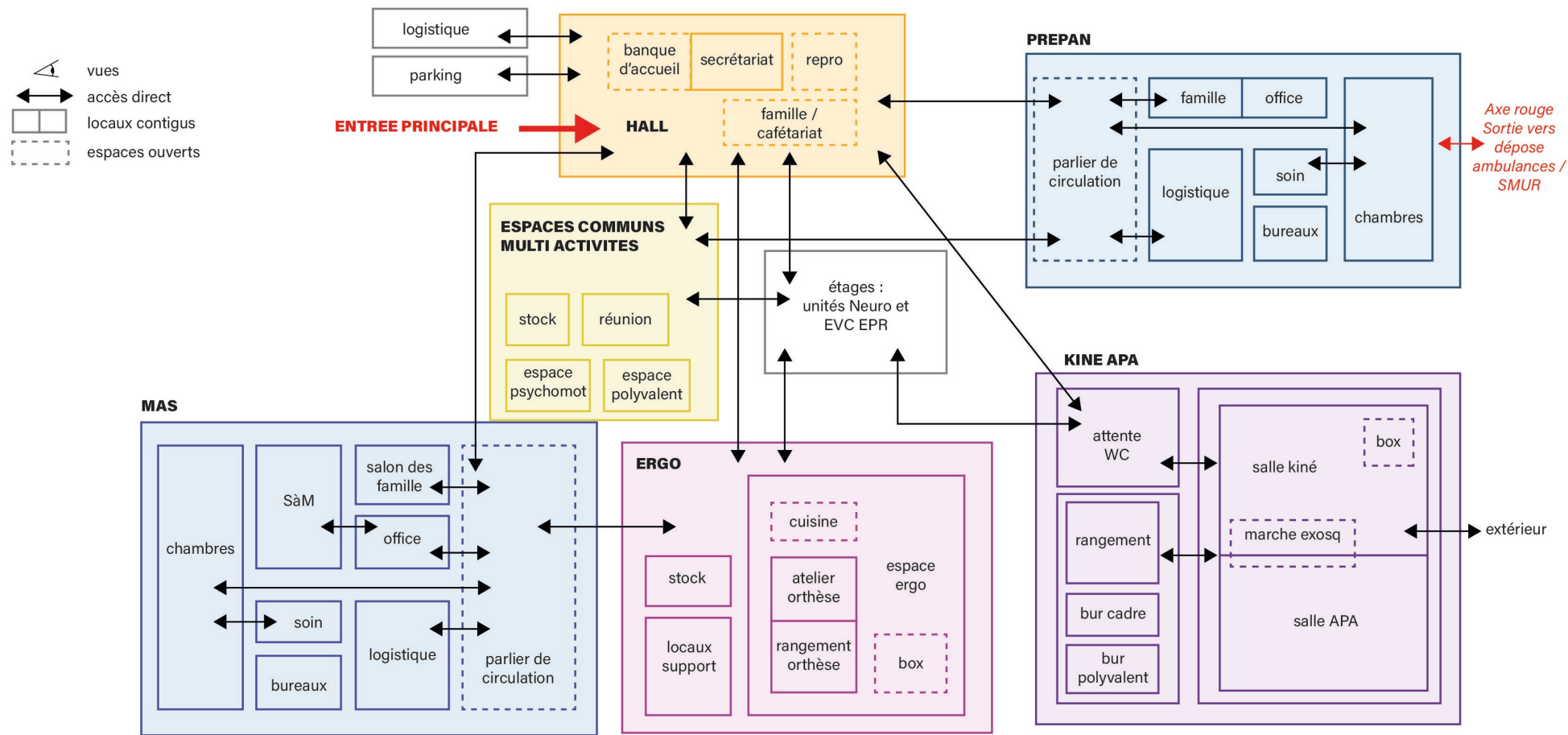


FIGURE 16 : SCHEMA FONCTIONNEL DES ENTITES



## 4.5 - Tableau de surfaces

Le tableau de surfaces suivant présente, pour chaque espace fonctionnel, les surfaces utiles (sauf indication) sur lesquelles les équipes projet devront se baser pour réaliser l'établissement. Les provisions (surfaces techniques et circulations) dépendront des propositions techniques et fonctionnelles des candidats.

Accueil	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
<b>Accueil / Admissions / orientation</b>			<b>78</b>	
<b>Accueil</b>			<b>63</b>	
Hall d'accueil	1	15	15	sas d'entrée, point information
Banque d'accueil polyvalente	1	12	12	1 poste de travail : orientation / factu / admission
Salon des familles / attente / cafet	1	20	20	Continuité du hall, facilement accessible à PREPAN
Secrétariat	1	16	16	2 postes de travail
Repro / zone archive	1	pm	pm	alcôve
<b>Locaux communs</b>			<b>15</b>	
Sanitaires visiteurs PMR	2	3	6	
Laverie ménagère	1	6	6	1 machine à laver et 1 sèche linge
Local ménage	1	3	3	
Salle de réunion	1	pm	pm	en contiguïté de l'espace multi-activité en PT
<b>TOTAL SU</b>			<b>78</b>	
<i>Coefficient SDO/SU</i>			<i>1,25</i>	
<b>TOTAL SDO</b>			<b>98</b>	

Plateau de rééducation	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
<b>Plateau de rééducation kiné / APA</b>			<b>294</b>	<b>au même niveau que PREPAN</b>
<b>Espace technique kiné / APA</b>			<b>210</b>	
Salle kiné			149	14 patients en simultané, accès extérieur.
<i>plan bobath</i>	4	13	51	<i>y compris 1m de circulation autour</i>
<i>standing</i>	3	4	12	<i>4 à 6 patients</i>
<i>barres parallèles</i>	3	8	24	<i>accessibles des 2 côtés</i>
<i>tables verticalisation</i>	6	6	38	
<i>vélos elliptiques</i>	2	6	13	
<i>tapis de marche</i>	1	pm	pm	<i>prévu espace APA . Mutualisé</i>
<i>postes travail mobiles</i>	3	3	9	
<i>point d'eau</i>	1	2	2	
Parcours de marche + exosquelette	1	pm	pm	Prévoir rail exosquelette. Espace ouvert dans salle kiné/APA
Box individuel	1	12	12	contigu et ouvrable sur salle kiné, cloisons mobiles
Salle APA	1	49	49	6 patients en simultané
<i>tour de muscu</i>	1	6	6	
<i>manivelle à Bras</i>	1	4	4	
<i>tapis de marche</i>	1	6	6	
<i>vélos elliptiques /motomed</i>	2	6	13	
<i>tables élévatrices</i>	2	6	12	
<i>postes travail mobiles</i>	2	3	6	<i>2 poste de travail mobile et point d'eau</i>
<i>point d'eau</i>	1	2	2	
<b>Locaux rangements</b>			<b>10</b>	
Rangement matériel kiné / APA	1	10	10	pour matériel de marche : déambulateurs, cannes, etc.
<b>Locaux support</b>			<b>46</b>	
Salle d'attente	1	12	12	
Détente personnel	1	16	16	
Local linge propre	1	6	6	
Sanitaires personnel	2	3	6	
Sanitaire patients/visiteurs	2	3	6	
<b>Tertiaire médical</b>			<b>28</b>	
Bureau polyvalent	1	16	16	2 postes - kiné / APA / ergo
Bureau cadre	1	12	12	1 poste + espace réunion
<b>TOTAL SU</b>			<b>294</b>	
<i>Coefficient SDO/SU</i>			<i>1,25</i>	
<b>TOTAL SDO</b>			<b>368</b>	

Plateau de rééducation Ergo & multi-activité			174	
<b>Espace technique ERGO</b>			76	
Espace ergo			64	5 patients en simultanée
Espace de pratique	1	20	20	2 à 3 ergotables, 2 équilibres + ARMEO
Espace cuisine thérapeutique	1	12	12	3mL de plan de travail avec four, frigo et plaques
atelier orthèse	1	18	18	
Rangement orthèse	1	8	8	continuité salle ergo
postes de travail mobile	2	3	6	
Box individuel ergo	1	12	12	
<b>Autres activités</b>			80	au même niveau que la MAS pour disposer d'espace socio-éducatifs
Salle de réunion	1	20	20	15 pers.
Espace psychomotricité	1	30	30	2 patients en simultanée + 1 poste de travail mobile. Prévoir rangements
Espace polyvalent	1	30	30	Art-thérapie, musico, activités manuelles. Prévoir point d'eau
<b>Locaux support</b>			18	
Local linge propre	1	6	6	
Sanitaires personnel	2	3	6	
Sanitaire patients/visiteurs	2	3	6	
<b>TOTAL SU</b>			174	
Coefficient SDO/SU			1,25	
<b>TOTAL SDO</b>			218	

Hébergement PREPAN	Qté	SU	SU	COMMENTAIRES
		Prog	TOTALE	
<b>Locaux hébergement 8 lits</b>			355	
<b>Unité 8 lits</b>			208	
<b>PREPAN</b>	8		208	
Chambre à 1 lit	7	26	182	Salle de bain PMR avec place chariot douche
Chambre à 1 lit - obésité	1	26	26	Salle de bain PMR avec place chariot douche
<b>Locaux communs</b>			147	
<b>Soins</b>			99	
Office alimentaire	1	16	16	lave-vaisselle, stockage vaisselle, frigo, fontaine, 1 chariot chaud + 1 froid, plateaux composés en office
Salle de soins	1	12	12	préparation des soins
Réserve	1	6	6	attenante à la salle de soin
Poste de soin	1	14	14	Réunions synthèses, transmissions etc.
Bureau cadre	1	9	9	
Bureau médecin	1	9	9	
Bureau polyvalent de consultation	1	16	16	1 poste avec espace consultation. Pour orthophonie et neuropsych
Détente personnel	1	12	12	
Sanitaires personnel	2	3	5	
<b>Logistique</b>			48	
Local propre	1	6	6	rayonnage, armoires
Local sale + déchets	1	14	14	
Vidoirs - lave bassins	1	6	6	
Local ménage	1	6	6	Stockage des produits entretien
Stockage couches	1	6	6	
Local rangement matériel médical infirmier	1	10	10	
<b>TOTAL SU</b>			355	
Coefficient SDO/SU			1,40	
<b>TOTAL SDO</b>			497	

Hébergement MAS	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
Locaux hébergement 20 lits			549	
Unité 20 lits			332	
<i>MAS trachéoventilés</i>	20		332	
Chambre à 1 lit	8	18	144	sans salle de bain
Chambre à 2 lits	6	22	132	sans salle de bain
Salle de bain chariot douche	7	8	56	inter chambre, accessible des deux côtés
Locaux communs			217	
<i>Lieux de vie</i>			65	
Salle à manger	1	50	50	Service plateau
Salle socio éducative	1	pm		espace polyvalent psychomotricité, art thérapie
Salon des familles	1	15	15	
<i>Soins</i>			94	
Office alimentaire	1	20	20	lave-vaisselle, stockage vaisselle, frigo, fontaine, 1 chariot chaud + 1 froid, plateaux composés en office
Salle de soins	1	12	12	préparation des soins
Réserve	1	8	8	attenante à la salle de soin
Poste de soin	1	18	18	Réunions synthèses, transmissions etc.
Bureau médecin	1	9	9	
Bureau cadre	1	9	9	
Détente personnel	1	12	12	
Sanitaires personnel	2	3	6	
<i>Logistique</i>			58	
Local propre	1	8	8	rayonnage, armoires
Local sale + déchets	1	14	14	
Vidoirs - lave bassins	1	6	6	
Local ménage	1	6	6	Stockage des produits entretien
Stockage couches	1	8	8	
Local rangement matériel médical infirmier	1	16	16	
TOTAL SU			549	
Coefficient SDO/SU			1,40	
TOTAL SDO			769	

Hébergement NEURO	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
Locaux hébergement 2x15 lits			782	
Unité 30 lits			524	
<i>Neuro Adultes</i>	15		262	
Chambre à 1 lit	7	22	154	avec WC, lavabo, douche - PMR + charge fauteuil
Chambre à 2 lits	4	27	108	avec WC, lavabo, douche pour 2 chb double + charge fauteuil
<i>Neuro Adultes</i>	15		262	
Chambre à 1 lit	7	22	154	avec WC, lavabo, douche - PMR
Chambre à 2 lits	4	27	108	avec WC, lavabo, douche pour 2 chb double + charge fauteuil
Locaux communs			258	
<i>Lieux de vie</i>			68	
Salle à manger / salle activités	1	68	68	dont alcôve salon des familles
<i>Soins</i>			122	
Office	1	20	20	lave-vaisselle, stockage vaisselle, frigo, fontaine, 2 chariots chauds + 2 froids, plateaux composés en cuisine
Salle de bain	2	8	16	
Salle de soins	1	12	12	préparation des soins
Réserve	1	10	10	attenante à la salle de soin
Poste de soin	1	24	24	Réunions synthèses, transmissions etc.
Bureau médecin	1	9	9	
Bureau cadre	1	9	9	
Détente personnel	1	16	16	
Sanitaires personnel	2	3	6	
<i>Logistique</i>			68	
Local propre	1	10	10	rayonnage, armoires
Local sale + déchets	1	14	14	
Vidoirs - lave bassins	2	6	12	
Local ménage	1	8	8	
Stockage couches	1	8	8	cartons premiers intention, gants toilettes, gants main, tabliers, masques etc.
Local rangement matériel médical infirmier	1	16	16	
TOTAL SU			782	
Coefficient SDO/SU			1,35	
TOTAL SDO			1 055	

Hébergement EVC EPR	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
Locaux hébergement 2x15 lits			786	
Unité 30 lits			524	
<b>EVC EPR</b>	15		262	
Chambre à 1 lit	7	18	126	sans salle de bain
Chambre à 2 lits	4	22	88	sans salle de bain
Salle de bain chariot douche	6	8	48	inter chambre, accessible des deux côtés
<b>EVC EPR</b>	15		262	
Chambre à 1 lit	7	18	126	avec WC, lavabo, douche - PMR
Chambre à 2 lits	4	22	88	avec WC, lavabo, douche pour 2 chb double
Salle de bain chariot douche	6	8	48	inter chambre, accessible des deux côtés
<b>Locaux communs</b>			262	
<b>Lieux de vie</b>			68	
Salle à manger / salle activités	1	68	68	dont alcôve salon des familles
<b>Soins</b>			126	
Office	1	24	24	lave-vaisselle, stockage, frigo, fontaine, 2 chariots chauds + 2 froids, plateaux composés en office
Salle de bain	2	8	16	
Salle de soins	1	12	12	préparation des soins
Réserve	1	10	10	attenante à la salle de soin
Poste de soin	1	24	24	Réunions synthèses, transmissions etc.
Bureau médecin	1	9	9	
Bureau cadre	1	9	9	
Détente personnel	1	16	16	
Sanitaires personnel	2	3	6	
<b>Logistique</b>			68	
Local propre	1	10	10	rayonnage, armoires
Local sale + déchets	1	14	14	
Vidoirs - lave bassins	2	6	12	
Local ménage	1	8	8	
Stockage couches	1	8	8	cartons premiers intention, gants toilettes, gants main, tabliers, masques etc.
Local rangement matériel médical infirmier	1	16	16	
<b>TOTAL SU</b>			786	
<i>Coefficient SDO/SU</i>			1,35	
<b>TOTAL SDO</b>			1 060	

Logistique	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
<b>Logistique</b>			257	
<b>Cour logistique / quai de livraisons</b>			55	
Aire livraison	1	pm		2 véhicules type vl haillon
Local stockage armoire	1	30	30	arrivée et départ
Local déchets central	1	25	25	tri sélectif / double accès inté - ext
Local oxygène	1	pm	pm	stockage extérieur grillagé sécurisé
<b>Stockage commun</b>			20	
Local linge hiver été	1	20	20	
<b>Service bionettoyage</b>			22	<b>équipe interne</b>
Stockage produits entretien	1	15	15	avec deux lave-linges et deux sèche-linges
Stockage autolaveuse	1	7	7	
<b>Locaux du personnel</b>			160	
Vestiaires / douches / sanitaires	1	160	160	160 pers.
<b>Stationnements</b>			0	
Stationnement véhicules établissement	pm		pm	2 places de livraison au quai
Stationnement professionnels	pm		pm	dont 1 dépose minute ambulance
Stationnement public	pm		pm	nombre de places à définir
Stationnement - deux roues	pm		pm	1 place par tranche de 100m² - exigence PLU
<b>TOTAL SU</b>			257	
<i>Coefficient SDO/SU</i>			1,20	
<b>TOTAL SDO</b>			308	

<b>Total SU</b>	<b>3274</b>
<b>Total SDO</b>	<b>4372</b>
Locaux techniques - 9 %	393
Circulations générales - 8 %	381
<b>Total global SDO</b>	<b>5147</b>

## 4.6 - Description des entités

### 4.6.1 - Accueil

#### 4.6.1.1 - Description de l'entité

La zone d'accueil est la porte d'entrée du bâtiment stade. L'entrée devra être marquée et repérable facilement. Un auvent permettra la signalisation de l'entrée et la protection en cas d'intempérie pour les piétons et les ambulances.

La zone d'accueil doit, à ce titre, être agréable et lumineuse. La zone d'accueil sera constituée des locaux suivants :

#### Le hall d'accueil :

Il est commun et nodal au bâtiment et revêt de ce fait, d'une importance dans la compréhension des flux et dessertes des espaces attenants. A ce titre, la signalétique devra être intégrée à l'ensemble du bâtiment et être étudiée pour tout type de handicap : auditif, moteur, visuel et mental.

Il comprendra dans son volume :

- **Une banque d'accueil** : visible directement depuis l'entrée mais son positionnement devra être étudié pour éviter d'être dans les courants d'air et au milieu des différents flux d'usagers ;

La banque d'accueil sera ouverte sur le hall et accueillera 1 poste de travail. Elle sera accessible aux personnes à mobilité réduite.

Elle aura une fonction d'accueil administratif et de conciergerie. La position de l'agent d'accueil devra lui permettre plusieurs rôles simultanément :

- Accueil et orientation des différents flux des usagers ;
- Gestion de la facturation et des admissions ;
- Contrôle de la centrale de sécurité avec report des alarmes et vidéo-surveillances (elle sera donc équipée de l'ensemble des points électriques CFo CFa nécessaires aux fonctions et branchements du matériel informatique, reports d'alarme, fonctionnalité du PC sécurité etc.)

- **Un espace d'attente** avec 5 sièges et un espace informatique mural (2 panneaux d'affichage de 10 A4)

#### Le salon des familles / cafétéria :

Dans la continuité du hall d'accueil, un espace salon des familles sera aménagé, mais délimité par des claustras pour conserver l'intimité des moments en famille. Dans cet espace, les familles pourront passer un moment privilégié avec leur proche. Le salon donnera accès à un petit extérieur.

Il sera équipé d'un espace distributeurs, de manges-debout, canapé et fauteuils.

Cet espace sera à réaliser et aménager qualitativement, comme un véritable espace de vie. La décoration, la scénographie, la signalétique mais également l'acoustique devront être traités avec attention.

Ce salon des familles sera mutualisé avec PREPAN et devra donc être en proximité immédiate avec l'unité.

#### Le secrétariat :

Directement accessible depuis la banque d'accueil en back-office. Il est équipé d'un bureau avec 2 postes. L'insonorité sera travaillée pour la confidentialité.

Un **espace de reprographie** proche de la banque d'accueil et du secrétariat sera aménagé pour l'implantation d'un photocopieur multifonction scanner / imprimante et d'une armoire pour le rangement du petit matériel de bureau / papeterie.

#### Les sanitaires publics PMR :

Deux blocs sanitaires (H/F), accessibles aux PMR, seront aménagés en liaison directe avec le hall d'accueil. Ils seront utilisables par tous les usagers.

Chaque sanitaire comprendra :

- 1 WC accessible aux personnes à mobilité réduite avec équipements adaptés ;
- 1 lavabo + 1 miroir + 1 sèche main + 1 distributeur de savon.

La conception encouragera fortement l'hygiène individuelle tout en assurant pour le personnel exploitant d'indispensables facilités d'entretien.

**La laverie ménagère :** composée d'une machine à laver et d'un sèche-linge, cet espace sera suffisamment ventilé. La buanderie faisant partie des activités thérapeutiques dans la conservation de l'autonomie du patient, celle-là sera accessible facilement.

**Une salle de réunion,** commune à l'ensemble du bâtiment et dans la continuité des espaces multi-activités, le concepteur sera libre de son positionnement. Suffisamment dimensionnée pour accueillir 15 personnes, elle comprendra :

- Un espace de commande du matériel informatique (branchement projection et son) ;
- Des éléments techniques en conséquence, judicieusement répartis tels que prises électriques, prises HDMI etc. ;
- Des rangements intégrés et fermant à clé ;
- Un mur blanc pour la projection vidéo ;
- Un système d'éclairage avec zonage exigé (table / écran).

Des occultants seront prévus sur les menuiseries.

**Un local ménage,** permettant le stockage des produits d'entretien, judicieusement implanté pour l'entretien des espaces précédemment cités.

#### 4.6.1.2 - Surfaces de l'entité

Accueil	Qté	SU	SU	COMMENTAIRES
		Prog	TOTALE	
Accueil / Admissions / orientation			78	
<b>Accueil</b>			63	
Hall d'accueil	1	15	15	sas d'entrée, point information
Banque d'accueil polyvalente	1	12	12	1 poste de travail : orientation / factu / admission
Salon des familles / attente / cafet	1	20	20	Continuité du hall, facilement accessible à PREPAN
Secrétariat	1	16	16	2 postes de travail
Repro / zone archive	1	pm	pm	alcôve
<b>Locaux communs</b>			15	
Sanitaires visiteurs PMR	2	3	6	
Laverie ménagère	1	6	6	1 machine à laver et 1 sèche linge
Local ménage	1	3	3	
Salle de réunion	1	pm	pm	en contiguïté de l'espace multi-activité en PT
<b>TOTAL SU</b>			78	
<i>Coefficient SDO/SU</i>			1,25	
<b>TOTAL SDO</b>			98	

#### 4.6.1.3 - Schéma fonctionnel de l'entité

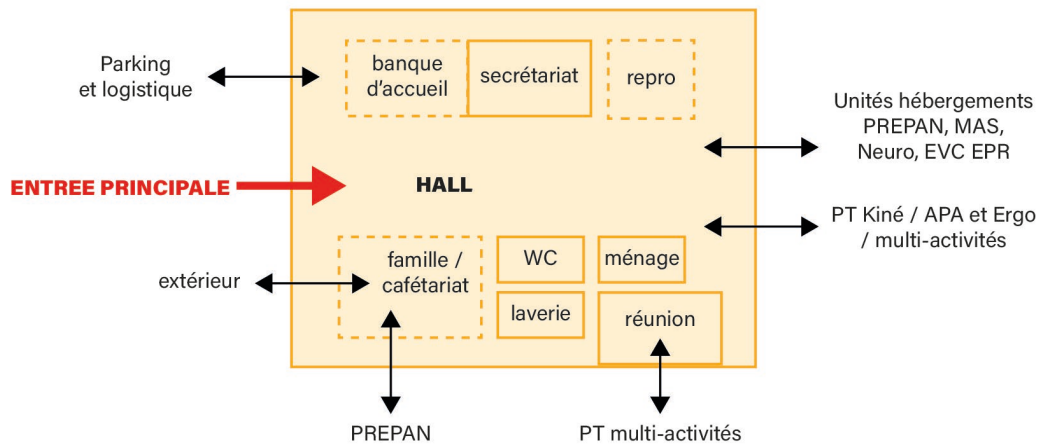


FIGURE 17 : SCHEMA FONCTIONNEL DE L'ACCUEIL



## 4.6.2 - Plateau technique de rééducation

### 4.6.2.1 - Description de l'entité

Le plateau technique de rééducation est composé des espaces suivants :

- Espace technique de kinésithérapie, permettant l'accueil de 14 patients en simultanée et disposant d'un accès extérieur ;
- Espaces des activités physiques adaptées (APA), pour 6 patients en simultanée ;
- Espace technique d'ergothérapie, permettant d'accueillir 5 patients en simultanée ;
- Espace multi-activités, pour l'ensemble des activités socio-éducatives ;
- Locaux du personnel ;
- Locaux logistiques communs permettant le bon fonctionnement du plateau de rééducation.

Le plateau technique de rééducation sera accessible à l'ensemble des patients de San Salvador. Son accès devra donc être facilité depuis l'accueil.

A l'échelle du bâtiment stade, les circulations verticales seront judicieusement positionnées afin que les patients en étage puissent accéder au plateau facilement et intuitivement. La gestion et la fluidité des circulations verticales est indispensable, évitant ainsi aux patients d'arriver en retard à leur séance, et décalant le planning des praticiens.

Une proximité forte entre l'unité MAS, le plateau ergo et l'espace multi-activités est demandée.

Le plateau kiné et APA fonctionneront ensemble. Des points d'eau seront positionnés dans toutes les salles.

### 4.6.2.2 - Spécificités

#### Kiné / APA

Le plateau de rééducation de kinésithérapie est composé d'espaces nécessitant des équipements spécifiques. Elle regroupe :

- **Une salle de pratique** avec des hauteurs sous plafond adaptées, regroupant des équipements spécifiques (4 plans bobath, 3 standings, 3 barres parallèles, 6 tables de verticalisation, 2 vélos elliptiques, 3 Motomed, un escalier et un tapis de marche mutualisé avec l'APA). Cette salle bénéficiera de rangements toute hauteur sur l'ensemble des murs disponibles. Cet espace devra être aménagé de manière à éviter l'effet « hangar » ;

La salle donnera accès à l'extérieur avec des espaces ombragés.

**Un espace de marche** avec rail au plafond pour l'exosquelette devra être prévu dans la salle. Il pourra également être utilisé par l'APA.

- **Un box de prise en charge individuelle** sera ouvert sur la salle de kiné, mais cloisonable avec des cloisons mobiles, notamment pour les patients PREPAN.

La zone d'Activités Physiques Adaptées est composée :

- **D'une salle** dédiée au renforcement musculaire et de réentraînement à l'effort. Elle sera aménagée d'une tour de musculation, d'une machine manivelle à bras, 2 vélos elliptiques, 2 tables élévatrices et 1 motomed.

Des locaux seront aménagés en commun à ces deux zones techniques. Ils seront donc judicieusement implantés pour faciliter l'accès depuis l'espace kiné et l'espace APA. Ils regroupent :

- **Un local de rangement** (déambulateurs, aides techniques à la marche et à la verticalisation). La géométrie du local sera fonctionnelle ;
- **Des locaux support** : une salle d'attente commune, un espace détente pour le personnel, un local linge propre, des sanitaires pour le personnel et des sanitaires patients proches des zones de pratique.

### Ergo / multi-activités / psychomotricité

La zone de rééducation d'ergothérapie sera positionnée en proximité immédiate de la MAS et en liaison aisée vers la zone de rééducation de kiné.

Elle regroupe :

- **Un espace d'ergothérapie** composé d'un espace de pratique (aménagé de 3 ergotables, 2 équilibres, IVS3 et une ARMEO), d'un espace de cuisine thérapeutique, un atelier orthèse et de son local rangement.  
La cuisine thérapeutique sera ouverte sur la salle de pratique, mais dans un recoin. Elle permettra la préparation de repas. Elle sera équipée d'un plan de travail avec four, plaques et évier. Un frigo sera également installé.  
L'atelier orthèse sera un local fermé permettant la confection / moulage / essayage des petits appareillages, orthèses et ortho-prothèses. Il permettra le thermoformage des appareillages grâce à une étude sur table. Il sera équipé d'un point d'eau, d'une table d'examen, d'un banc de ponçage avec une ventilation adaptée, d'un bac de chauffage pour les orthèses, d'un plan de travail et d'une chaise autour de laquelle les rééducateurs pourront faire le tour.
- **Un box de prise en charge individuelle** sera ouvert sur la salle ergo, mais cloisonnable avec des cloisons mobiles.

Le plateau technique sera également composé d'un ensemble de salles polyvalentes, permettant les activités socio-éducatives. Une proximité rapprochée avec l'unité MAS est souhaitée.

- **Une salle de réunion** précédemment décrite au chapitre [Accueil](#) ;
- **Un espace polyvalent** permettant les activités d'art-thérapie, musicales, et manuelles ;
- **Un espace dédié à la psychomotricité** avec tapis au sol, un bureau, une table et matériel de psychomotricité. Des rangements seront prévus.

Des **locaux supports** seront aménagés pour le bon fonctionnement de ces espaces : un local linge propre, des sanitaires pour le personnel et des sanitaires patients proches des zones de pratique.

### Tertiaire médical

Un espace tertiaire médical sera aménagé pour le plateau technique de rééducation. Il sera composé :

- Un bureau partagé 2 postes pour les kinés / APA / ergo. Ce bureau devra être facilement accessible depuis les deux zones de rééducation ;
- Un bureau pour la cadre avec une petite table de réunion. Son positionnement n'a pas de préférence particulière au sein du plateau technique.

#### 4.6.2.3 - Surfaces de l'entité

Plateau de rééducation	Qté	SU	SU	COMMENTAIRES
		Prog	TOTALE	
Plateau de rééducation kiné /APA			294	au même niveau que PREPAN
<b>Espace technique kiné / APA</b>			<b>210</b>	
Salle kiné			149	14 patients en simultané, accès extérieur.
<i>plan bobath</i>	4	13	51	<i>y compris 1m de circulation autour</i>
<i>standing</i>	3	4	12	<i>4 à 6 patients</i>
<i>barres parallèles</i>	3	8	24	<i>accessibles des 2 côtés</i>
<i>tables verticalisation</i>	6	6	38	
<i>vélos elliptiques</i>	2	6	13	
<i>tapis de marche</i>	1	pm	pm	<i>prévu espace APA . Mutualisé</i>
<i>postes travail mobiles</i>	3	3	9	
<i>point d'eau</i>	1	2	2	
Parcours de marche + exosquelette	1	pm	pm	Prévoir rail exosquelette. Espace ouvert dans salle kiné/APA
Box individuel	1	12	12	contigu et ouvrable sur salle kiné, cloisons mobiles
Salle APA	1	49	49	6 patients en simultané
<i>tour de muscu</i>	1	6	6	
<i>manivelle à Bras</i>	1	4	4	
<i>tapis de marche</i>	1	6	6	
<i>vélos elliptiques /motomed</i>	2	6	13	
<i>tables élévatrices</i>	2	6	12	
<i>postes travail mobiles</i>	2	3	6	<i>2 poste de travail mobile et point d'eau</i>
<i>point d'eau</i>	1	2	2	
<b>Locaux rangements</b>			<b>10</b>	
Rangement matériel kiné / APA	1	10	10	pour matériel de marche : déambulateurs, cannes, etc.
<b>Locaux support</b>			<b>46</b>	
Salle d'attente	1	12	12	
Détente personnel	1	16	16	
Local linge propre	1	6	6	
Sanitaires personnel	2	3	6	
Sanitaire patients/visiteurs	2	3	6	
<b>Tertiaire médical</b>			<b>28</b>	
Bureau polyvalent	1	16	16	2 postes - kiné / APA / ergo
Bureau cadre	1	12	12	1 poste + espace réunion
<b>TOTAL SU</b>			<b>294</b>	
Coefficient SDO/SU			1,25	
<b>TOTAL SDO</b>			<b>368</b>	

Plateau de rééducation Ergo & multi-activité			174	
<b>Espace technique ERGO</b>			<b>76</b>	
Espace ergo			64	5 patients en simultanée
Espace de pratique	1	20	20	2 à 3 ergotables, 2 équilibres + ARMEO
Espace cuisine thérapeutique	1	12	12	3mL de plan de travail avec four, frigo et plaques
atelier orthèse	1	18	18	
Rangement orthèse	1	8	8	continuité salle ergo
postes de travail mobile	2	3	6	
Box individuel ergo	1	12	12	
<b>Autres activités</b>			<b>80</b>	<b>au même niveau que la MAS pour disposer d'espace socio-éducatifs</b>
Salle de réunion	1	20	20	15 pers.
Espace psychomotricité	1	30	30	2 patients en simultanée + 1 poste de travail mobile. Prévoir rangements
Espace polyvalent	1	30	30	Art-thérapie, musico, activités manuelles. Prévoir point d'eau
<b>Locaux support</b>			<b>18</b>	
Local linge propre	1	6	6	
Sanitaires personnel	2	3	6	
Sanitaire patients/visiteurs	2	3	6	
<b>TOTAL SU</b>			<b>174</b>	
<b>Coefficient SDO/SU</b>			<b>1,25</b>	
<b>TOTAL SDO</b>			<b>218</b>	

#### 4.6.2.1 - Schéma fonctionnel de l'entité

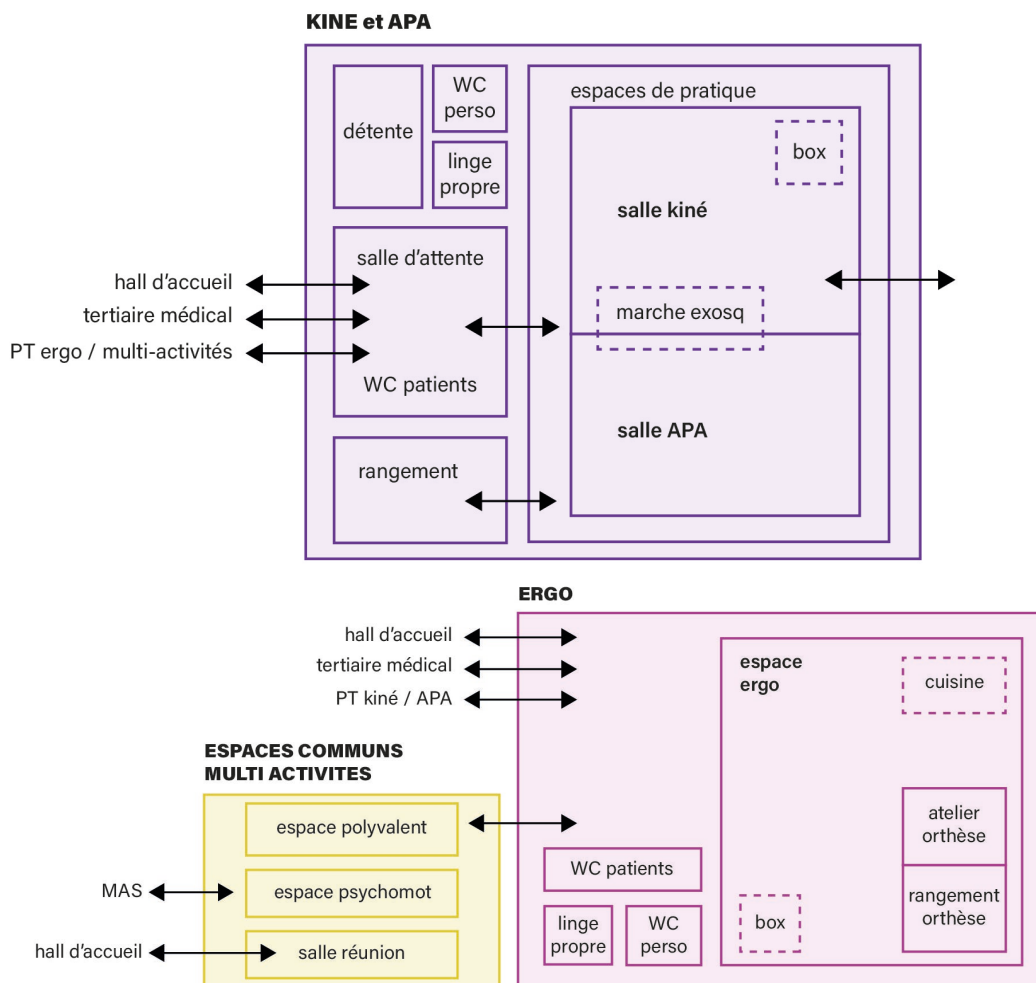


FIGURE 18 : SCHEMA FONCTIONNEL DU PLATEAU TECHNIQUE DE REEDUCATION

### 4.6.3 - Unités d'hébergement

#### 4.6.3.1 - Description des entités

Les unités d'hébergements seront composées de :

- 1 unité de 8 lits de PREPAN ;
- 1 unité de 20 lits de MAS ;
- 2 unités de 15 lits d'EVC-EPR (soit 30 lits) ;
- 2 unités de 15 lits de Neuro-adultes (soit 30 lits).

Afin de respecter les réglementations tout en optimisant les surfaces constructibles, il sera prévu :

- Pour l'unité PREPAN, 100% des lits en chambre individuelle ;
- Pour les unités MAS, ECR-EPR et Neuro-Adultes, 45% des lits en chambre individuelle et 55% des lits en chambre double.

Il est souhaité par les utilisateurs que les patients les plus fragiles (PREPAN et MAS) soient hébergés dans les étages les plus bas pour permettre une évacuation rapide par service d'urgence (SMUR) en cas de dégradation de santé.

Ainsi, les unités MAS et PREPAN se situeront aux étages RDC / RDJ. L'unité neuro se situera en étage intermédiaire, et les EVC-EPR au dernier étage.

Chacune des unités bénéficiera de ses propres locaux logistiques, permettant un fonctionnement optimisé de l'unité pour le personnel.

Pour le confort des patients, il est demandé que l'ensemble des chambres donne vue sur l'extérieur (pas de chambre implantée sur patio).

#### 4.6.3.2 - Unité PREPAN

##### **Description du patient PREPAN**

Unité PREPAN : réadaptation PREcoce Post-Aigue Neurologique.

L'accueil en unité PREPAN se fait exclusivement au décours d'un séjour en unité de soins aigus pour des patients porteurs d'une pathologie neurologique acquise grave d'origine centrale ou périphérique. Il peut s'agir de patients :

- Victimes de traumatismes cranio-encéphaliques graves ;
- Atteints de pathologies neuro-vasculaires graves ou anoxiques ;
- Atteints de neuropathie de réanimation ou équivalent ;
- Atteints de lésions médullaires ;
- Atteints de toute autre lésion neurologique justifiant la prise en charge dans ce type d'unité.

Compte tenu des possibles difficultés de repérage des patients, la signalétique des locaux doit faire l'objet d'une attention particulière.

L'objectif principal de la prise en charge en réadaptation précoce post-aiguë neurologique est de faire bénéficier à ces patients, de façon précoce, des soins de rééducation non disponibles dans les services de réanimation, en fonction de la réversibilité de leur état. Il s'agit d'une unité au niveau de soin très important et très lourd.

A l'issue d'un séjour en unité PREPAN, 3 possibilités :

1- Retour au domicile

Si pas de retour au domicile possible :

2- Intègre un service de SMR (EVC EPR si le patient n'est pas ventilé)

3- Intègre une unité MAS à vie. La MAS devient donc le domicile du patient.

### Organisation de l'unité

- **Chambres** : l'unité PREPAN sera composée de 8 lits en chambre simple. Les chambres seront spacieuses (26m<sup>2</sup>) et insonorisées. Elles doivent être équipées de fluides médicaux (oxygène, air, vide), de lits électriques à hauteur variable, de barrières et de matelas anti-escarres (de type air pulsé ou autre), de lève-malades incluant un harnais individuel, de système de pesée et de domotique.

Une salle de bain individuelle permettant l'installation type « chariot douche » sera installée dans chacune des chambres.

Les portes d'accès aux chambres seront tiercées avec un passage maximal de 1,20 mètre pour l'accès d'un lit. La manœuvre du lit dans le couloir sera aisée afin de faire entrer et sortir un lit des chambres.

Les chambres seront situées autour de la zone de soins afin de permettre une surveillance optimale des patients, tout en limitant les distances parcourues par le personnel.

Chaque chambre devra être équipée :

- D'un dispositif d'appel adapté aux patients présentant de grandes déficiences motrices et de communication, avec lumière d'alarme au-dessus des portes de chambre et report dans le poste de soins.
- D'un dispositif d'alarme de ventilation et saturomètre avec report d'alarme dans la salle de soins et téléphonique.

Les locaux de soins de l'unité PREPAN regroupent :

- **Un office alimentaire**, implanté à proximité des liaisons verticales pour la livraison des repas.  
La durée de séjour des résidents étant possiblement longue, la qualité de la restauration est impérative. Livrée en liaison chaude et multi-portions, les plateaux seront reconstitués en office. La conception de l'office sera donc fonctionnelle.  
L'office sera également utilisé pour la préparation des petits-déjeuners et gouters. Chaque office nettoie et stocke sa vaisselle. Il faudra l'aménager avec une paillasse, des placards permettant le stockage de la vaisselle, d'un lave-vaisselle, d'un frigo et d'une fontaine à eau. L'office pourra également stocker un chariot chaud et un chariot froid.
- **Une salle de préparation des soins** qui seront administrés dans les chambres des patients. Elle est vitrée sur la circulation, et équipée de paillasses sèches et humides permettant à 2 soignants de préparer des soins simultanément, de rangements haut et bas, de zone de stockage des armoires à pharmacie (une armoire d'urgences et deux armoires de stockage), le chariot d'urgences, le chariot de pansement, un ECG, et un chariot de distribution de médicaments.  
La lumière du jour est indispensable. L'accès à ce local doit être sécurisé. Une réserve doit être attenante à cette salle.
- **Le poste de soin** ou salle de travail médical et paramédical, permettra les réunions de synthèse, les transmissions. Il sera situé non éloigné de la salle de préparation des soins. Il sera utilisé par les médecins et infirmiers et sera équipé de 2 à 3 postes de travail. Une proximité avec la salle de préparation des soins est souhaitée. L'acoustique sera travaillée.
- **Des bureaux** : un bureau cadre de santé avec un poste de travail, un bureau médecin avec un poste de travail. La conception permettra l'intimité acoustique dans les bureaux.
- **Un bureau de consultation** : pour la neuropsychologue et l'orthophoniste. Le bureau sera équipé de matériel de rééducation neuropsychologique, du langage et de la communication, avec poste informatique
- **Une salle de détente du personnel** avec espace kitchenette.
- **Des sanitaires pour le personnel.**

Les locaux logistiques de l'unité PREPAN regroupent :

- **Un local linge propre**
- **Un local linge sale et déchet**
- **Un local vidoir et lave-bassin**



- Un local ménage équipé d'un siphon de sol, d'un vidoir, d'un point d'eau et d'un système de dilution
- Un local stockage des couches
- Un local de rangement du matériel médical, réserve pour les déambulateurs, barres de lits, mousses, fauteuils roulants, matelas, pieds à perfusion, planches de transferts, atèles, chaises percées, etc.

Ces locaux seront judicieusement implantés dans l'unité afin de faciliter leur exploitation.

Dans l'unité PREPAN, la largeur des couloirs devra permettre le croisement de deux lits médicalisés (2,40m) avec rétrécissements ponctuels possibles.

### Surfaces

Hébergement PREPAN	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
Locaux hébergement 8 lits			355	
Unité 8 lits			208	
<b>PREPAN</b>	8		208	
Chambre à 1 lit	7	26	182	Salle de bain PMR avec place chariot douche
Chambre à 1 lit - obésité	1	26	26	Salle de bain PMR avec place chariot douche
Locaux communs			147	
<b>Soins</b>			99	
Office alimentaire	1	16	16	lave-vaisselle, stockage vaisselle, frigo, fontaine, 1 chariot chaud + 1 froid, plateaux composés en office
Salle de soins	1	12	12	préparation des soins
Réserve	1	6	6	attenance à la salle de soin
Poste de soin	1	14	14	Réunions synthèses, transmissions etc.
Bureau cadre	1	9	9	
Bureau médecin	1	9	9	
Bureau polyvalent de consultation	1	16	16	1 poste avec espace consultation. Pour orthophonie et neuropsych
Détente personnel	1	12	12	
Sanitaires personnel	2	3	5	
<b>Logistique</b>			48	
Local propre	1	6	6	rayonnage, armoires
Local sale + déchets	1	14	14	
Vidoirs - lave bassins	1	6	6	
Local ménage	1	6	6	Stockage des produits entretien
Stockage couches	1	6	6	
Local rangement matériel médical infirmier	1	10	10	
<b>TOTAL SU</b>			355	
<i>Coefficient SDO/SU</i>			1,40	
<b>TOTAL SDO</b>			497	

### Schéma fonctionnel

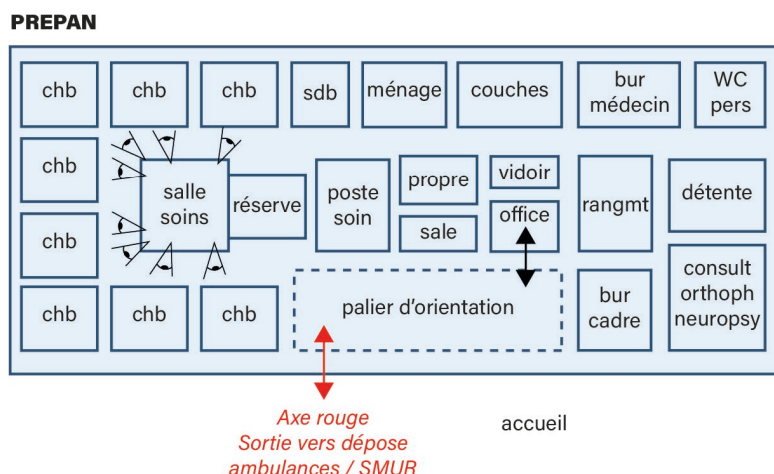


FIGURE 19 : SCHEMA FONCTIONNEL DE L'UNITÉ PREPAN

#### 4.6.3.3 - Unité MAS

##### Description du patient MAS

Unité MAS : Maison d'Accueil Spécialisée

Les **maisons d'accueil spécialisées (MAS)** proposent un hébergement permanent à tout adulte handicapé gravement dépendant dont les capacités à réaliser les actes de la vie courante (se nourrir, s'habiller, etc.) sont altérées ou inexistantes.

L'unité MAS devenant le domicile du patient, il est nécessaire de concevoir cette unité en assumant de privilégier le beau et le domestique tout en garantissant un lieu de travail fonctionnel pour les équipes et la sécurisation des soins. On privilégiera les plus belles vues pour les chambres de la MAS.

##### Organisation de l'unité

- **Chambres :** l'unité MAS sera composée de 20 lits. On comptabilisera 6 chambres doubles et 8 chambres simples. Elles doivent être équipées de la même façon que les chambres de PREPAN.

Chaque chambre devra être équipée :

- D'un dispositif d'appel adapté aux patients présentant de grandes déficiences motrices et de communication avec lumière d'alarme au-dessus des portes de chambre et report dans le poste de soins
- D'un dispositif d'alarme de ventilation et saturomètre avec report d'alarme dans la salle de soins et téléphonique.

Pour la salle de bain, il est demandé une salle de bain chariot douche commune et accessibles via deux chambres. Ainsi, la salle de bain chariot douche pourra être commune à 2 patients (dans le cas de chambres individuelles), à 3 patients (une chambre individuelle – chariot douche – chambre double) ou à 4 patients (chambre double – chariot douche – chambre douche).

Cette salle de bain sera aménagée comme une salle de bain classique (sanitaire, lavabo, douche PMR etc), mais permettant la douche au chariot si besoin. Elle sera également conçue de façon à pouvoir évoluer dans le temps. La salle de bain chariot douche pourra se cloisonner pour devenir deux salles de bains PMR privatives en cas d'évolution des soins, pathologies, prises en charge.

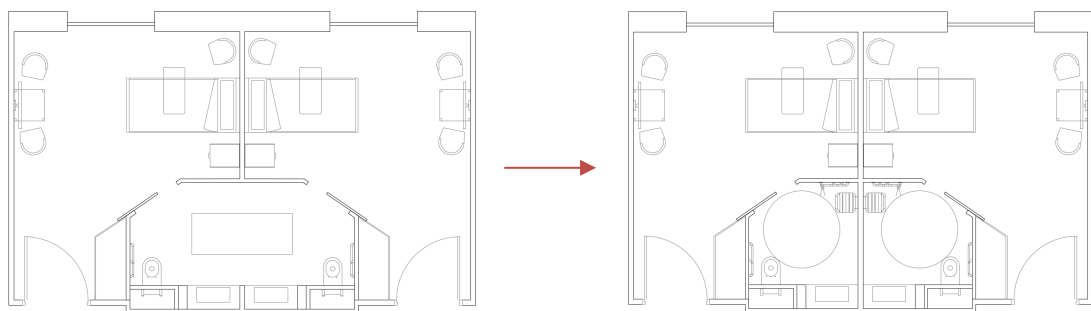


FIGURE 20 : SCHEMA DE LA SALLE DE BAIN CHARIOT DOUCHE COMMUNE A DEUX CHAMBRES POUVANT DEVENIR DEUX SALLES DE BAINS PMR

Les chambres devront être au maximum vues depuis le poste de soin.

Les locaux de vie de l'unité MAS regroupent :

- **Une salle à manger**, permettant l'accueil des patients en fauteuils avec leur respirateur. Un espace au calme sera identifié pour la prise de repas individuelle avec l'ergothérapeute (process de rééducation).
- **La salle polyvalente**, décrite au chapitre du plateau technique, pour les activités socio-éducatives, l'art thérapie etc.
- **Un salon des familles**, accueillant, chaleureux pour que les familles partagent un moment rassurant avec leur proche. Il sera équipé d'une table avec 4 chaises, un canapé.

Les locaux de soins de l'unité MAS seront aménagés comme pour PREPAN et regroupent :

- Un office alimentaire ;
- Une salle de préparation des soins ;
- Le poste de soin ou salle de travail médical / paramédical ;
- Des bureaux : un bureau cadre et un bureau médecin ;
- Une salle de détente du personnel avec espace kitchenette ;
- Des sanitaires pour le personnel.

Les locaux logistique de l'unité MAS seront aménagés comme pour PREPAN et regroupent :

- Un local linge propre
- Un local linge sale et déchêt
- Un local vidoir et lave-bassin
- Un local ménage
- Un local stockage des couches
- Un local de rangement du matériel médical

Dans l'unité MAS, la largeur des couloirs devra permettre le croisement de deux lits médicalisés (2,40m) avec rétrécissements ponctuels possibles.

### Surfaces

Hébergement MAS	Qté	SU	SU	COMMENTAIRES
		Prog	TOTALE	
Locaux hébergement 20 lits			549	
Unité 20 lits			332	
<b>MAS trachéoventilés</b>	20		332	
Chambre à 1 lit	8	18	144	sans salle de bain
Chambre à 2 lits	6	22	132	sans salle de bain
Salle de bain chariot douche	7	8	56	inter chambre, accessible des deux côtés
<b>Locaux communs</b>			217	
<b>Lieux de vie</b>			65	
Salle à manger	1	50	50	Service plateau
Salle socio éducative	1	pm		espace polyvalent psychomotricité, art thérapie
Salon des familles	1	15	15	
<b>Soins</b>			94	
Office alimentaire	1	20	20	lave-vaisselle, stockage vaisselle, frigo, fontaine, 1 chariot chaud + 1 froid, plateaux composés en office
Salle de soins	1	12	12	préparation des soins
Réserve	1	8	8	attenance à la salle de soin
Poste de soin	1	18	18	Réunions synthèses, transmissions etc.
Bureau médecin	1	9	9	
Bureau cadre	1	9	9	
Détente personnel	1	12	12	
Sanitaires personnel	2	3	6	
<b>Logistique</b>			58	
Local propre	1	8	8	rayonnage, armoires
Local sale + déchets	1	14	14	
Vidoirs - lave bassins	1	6	6	
Local ménage	1	6	6	Stockage des produits entretien
Stockage couches	1	8	8	
Local rangement matériel médical infirmier	1	16	16	
<b>TOTAL SU</b>			549	
<b>Coefficient SDO/SU</b>			1,40	
<b>TOTAL SDO</b>			769	

## Schéma fonctionnel

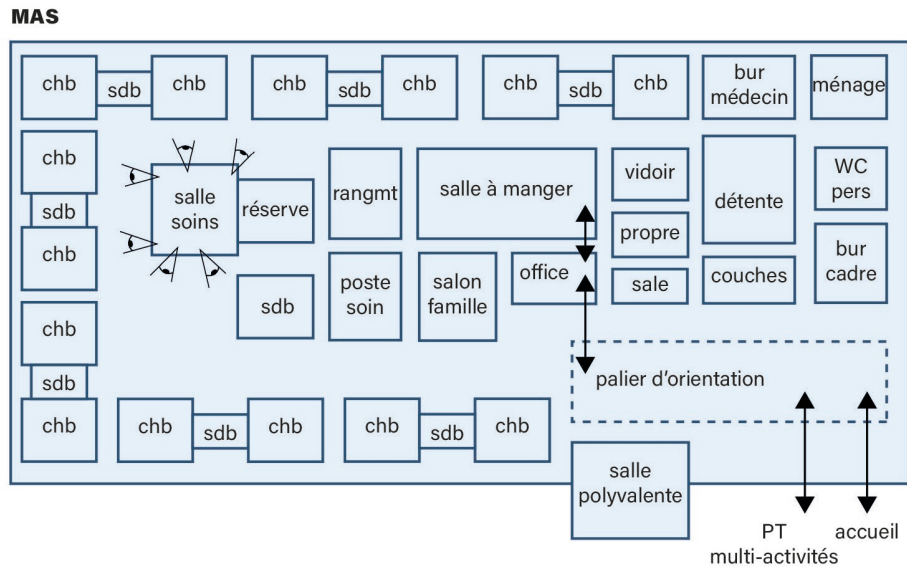


FIGURE 21 : SCHEMA FONCTIONNEL DE L'UNITE MAS

#### 4.6.3.4 - Unités Neuro-Adultes

##### Description du patient Neuro-Adultes

Patients accueillis dans le cadre de séjours de réadaptation à orientation neurologique (pathologies neuro-dégénératives, AVC, blessés médullaires etc.)

##### Organisation des unités

- **Chambres** : le plateau de Neuro sera composé de deux unités de 15 lits. On comptabilisera pour chacune des unités 7 chambres simples et 4 chambres doubles. Elles doivent être équipées de fluides médicaux (oxygène, air, vide), de pompes à nutrition, de lits électriques à hauteur variable, de barrières et de matelas anti-escarres (de type air pulsé ou autre), de lève-malades incluant un harnais individuel, de système de pesée et de domotique.

Un espace pour la charge des fauteuils la nuit sera prévu dans la chambre.

Chaque chambre sera équipée d'une salle de bain PMR composée d'un sanitaire, un lavabo et d'une douche.

Il sera prévu une alarme et lumière d'alarme au-dessus des portes de chambres, avec report dans le poste de soin.

Par unité (pour 15 lits), les locaux suivants seront aménagés :

- **Une salle de bain type « chariot douche »**, permettant la douche au lit des patients n'étant pas assez autonome pour la toilette dans leur salle de bain individuelle PMR. Les murs permettront que le chariot soit fixé, le lavabo devra être mobile et les siphons de sol seront limités.
- **Des sanitaires pour le personnel**
- **Un local vidoir / lave bassin**

A l'échelle des 30 lits, le service de Neuro-Adulte sera composé des locaux suivants :

- **Une salle à manger**, dimensionnée pour 22 personnes en fauteuil environ. Une alcôve sera prévue pour y aménager un salon des familles. En dehors de la prise des repas, la salle à manger pourra servir d'espace de vie ou de salle d'activité.
- **Un office alimentaire**. A la différence des autres services, la neuro est le seul service où les plateaux seront composés en cuisine. La taille de l'office peut donc être plus réduite par rapport aux EVC EPR
- **Une salle de préparation des soins**
- **Le poste de soin**
- **Des bureaux** : un bureau cadre de santé et un bureau médecin
- **Une salle de détente du personnel** avec espace kitchenette.
- **Un local linge propre**
- **Un local linge sale et déchet**
- **Un local ménage**
- **Un local stockage des couches**
- **Un local de rangement du matériel médical**

Proche de la salle de soin, une petite alcôve d'attente pourra permettre d'accueillir deux résidents en brancard.

En Neuro-Adultes, la largeur des couloirs devra permettre le croisement de deux fauteuils roulants.

## Surfaces

Hébergement NEURO	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
Locaux hébergement 2x15 lits			782	
Unité 30 lits			524	
<b>Neuro Adultes</b>	15		262	
Chambre à 1 lit	7	22	154	avec WC, lavabo, douche - PMR + charge fauteuil
Chambre à 2 lits	4	27	108	avec WC, lavabo, douche pour 2 chb double + charge fauteuil
<b>Neuro Adultes</b>	15		262	
Chambre à 1 lit	7	22	154	avec WC, lavabo, douche - PMR
Chambre à 2 lits	4	27	108	avec WC, lavabo, douche pour 2 chb double + charge fauteuil
<b>Locaux communs</b>			258	
<b>Lieux de vie</b>			68	
Salle à manger / salle activités	1	68	68	dont alcôve salon des familles
<b>Soins</b>			122	
Office	1	20	20	lave-vaisselle, stockage vaisselle, frigo, fontaine, 2 chariots chauds + 2 froids, plateaux composés en cuisine
Salle de bain	2	8	16	
Salle de soins	1	12	12	préparation des soins
Réserve	1	10	10	attenante à la salle de soin
Poste de soin	1	24	24	Réunions synthèses, transmissions etc.
Bureau médecin	1	9	9	
Bureau cadre	1	9	9	
Détente personnel	1	16	16	
Sanitaires personnel	2	3	6	
<b>Logistique</b>			68	
Local propre	1	10	10	rayonnage, armoires
Local sale + déchets	1	14	14	
Vidoirs - lave bassins	2	6	12	
Local ménage	1	8	8	
Stockage couches	1	8	8	cartons premiers intention, gants toilettes, gants main, tabliers, masques etc.
Local rangement matériel médical infirmier	1	16	16	
<b>TOTAL SU</b>			782	
<b>Coefficient SDO/SU</b>			1,35	
<b>TOTAL SDO</b>			1 055	

## Schéma fonctionnel

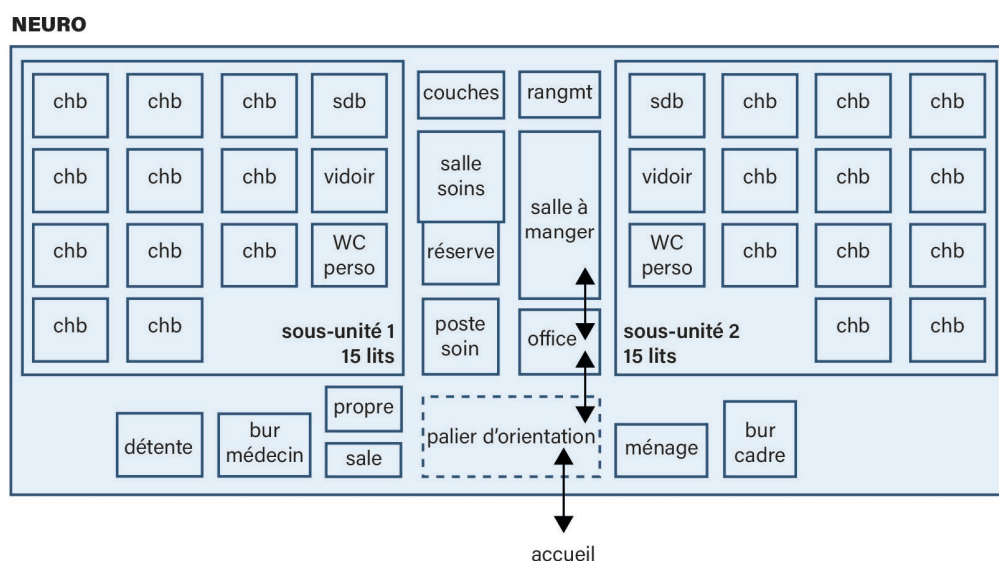


FIGURE 22 : SCHEMA FONCTIONNEL DE L'UNITE NEURO ADULTES



#### 4.6.3.5 - Unités EVC EPR

##### Description du patient EVC EPR

EVC EPR : Etat Végétatif Chronique et Etat Pauci-Relationnel.

Il peut s'agir de patients cérébrolésés présentant des troubles de la conscience, victimes d'un accident vasculaire cérébral.

L'état végétatif chronique (EVC) (ou Etat d'Eveil Non Répondant EENR) désigne un état de coma qui se traduit par une absence de toute activité consciente. On parle d'abord d'état végétatif, puis au bout de 3 mois, cet état est qualifié de chronique.

L'identification d'unités de soins dédiées à ces patients a pour objectif principal d'offrir une prise en charge structurée et adaptée visant à établir un projet de soin et un projet de vie dans un lieu médicalisé avec un maintien de rééducation d'entretien et préventive.

Ces unités dédiées ont vocation à développer un projet de service spécifique incluant à la fois projet médical, projet de soins, projet de vie, lieu de vie et considérations éthiques.

Une place importante est réservée à l'accueil des familles et à leur soutien psychologique et social.

##### Organisation des unités

- **Chambres** : le plateau des EVC EPR sera composé de deux unités de 15 lits. On comptabilisera pour chacune des unités 7 chambres simples et 4 chambres doubles. Elles doivent être équipées de fluides médicaux (oxygène, air, vide), de lits électriques à hauteur variable, de barrières et de matelas anti-escarres (de type air pulsé ou autre), de lève-malades incluant un harnais individuel, de système de pesée et de domotique.

Les chambres devront être aménagées comme dans la MAS, avec des salles de bain chariot douches communes à deux chambres (voir [Figure 19 : Schéma de la salle de bain chariot douche commune à deux chambres pouvant devenir deux salles de bains PMR](#))

Il sera prévu une alarme et lumière d'alarme au-dessus des portes de chambres, avec report dans le poste de soin et un système appel-malade.

Pour les locaux communs, le service sera structuré comme en Neuro Adultes, à savoir :

Par unité (pour 15 lits), les locaux suivants seront aménagés :

- **Une salle de bain type « chariot douche »**. Bien que chaque chambre sera équipée d'une salle de bain chariot douche, la MOA souhaite en conserver une commune en cas d'une évolution des prises en charge.
- **Des sanitaires pour le personnel**
- **Un local vidoir / lave bassin**

A l'échelle des 30 lits, le service d'EVC EPR sera composé des locaux suivants :

- **Une salle à manger**, dimensionnée pour 22 personnes en fauteuil environ. Une alcôve sera prévue pour y aménager un salon des familles. En dehors de la prise des repas, la salle à manger pourra servir d'espace de vie ou de salle d'activité.
- **Un office alimentaire** avec composition des plateaux en office.
- **Une salle de préparation des soins**
- **Le poste de soin**
- **Des bureaux** : un bureau cadre et un bureau médecin
- **Une salle de détente du personnel** avec espace kitchenette.
- **Un local linge propre**
- **Un local linge sale et déchet**
- **Un local ménage**

- Un local stockage des couches
- Un local de rangement du matériel médical

En EVC EPR, la largeur des couloirs devra permettre le croisement de deux fauteuils roulants.

### Surfaces

Hébergement EVC EPR	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
Locaux hébergement 2x15 lits			786	
Unité 30 lits			524	
<b>EVC EPR</b>	15		262	
Chambre à 1 lit	7	18	126	sans salle de bain
Chambre à 2 lits	4	22	88	sans salle de bain
Salle de bain chariot douche	6	8	48	inter chambre, accessible des deux côtés
<b>EVC EPR</b>	15		262	
Chambre à 1 lit	7	18	126	avec WC, lavabo, douche - PMR
Chambre à 2 lits	4	22	88	avec WC, lavabo, douche pour 2 chb double
Salle de bain chariot douche	6	8	48	inter chambre, accessible des deux côtés
<b>Locaux communs</b>			262	
<b>Lieux de vie</b>			68	
Salle à manger / salle activités	1	68	68	dont alcôve salon des familles
<b>Soins</b>			126	
Office	1	24	24	lave-vaisselle, stockage, frigo, fontaine, 2 chariots chauds + 2 froids, plateaux composés en office
Salle de bain	2	8	16	
Salle de soins	1	12	12	préparation des soins
Réserve	1	10	10	attenante à la salle de soin
Poste de soin	1	24	24	Réunions synthèses, transmissions etc.
Bureau médecin	1	9	9	
Bureau cadre	1	9	9	
Détente personnel	1	16	16	
Sanitaires personnel	2	3	6	
<b>Logistique</b>			68	
Local propre	1	10	10	rayonnage, armoires
Local sale + déchets	1	14	14	
Vidoirs - lave bassins	2	6	12	
Local ménage	1	8	8	
Stockage couches	1	8	8	cartons premiers intention, gants toilettes, gants main, tabliers, masques etc.
Local rangement matériel médical infirmier	1	16	16	
<b>TOTAL SU</b>			786	
<b>Coefficient SDO/SU</b>			1,35	
<b>TOTAL SDO</b>			1 060	

## Schéma fonctionnel

### EVC EPR

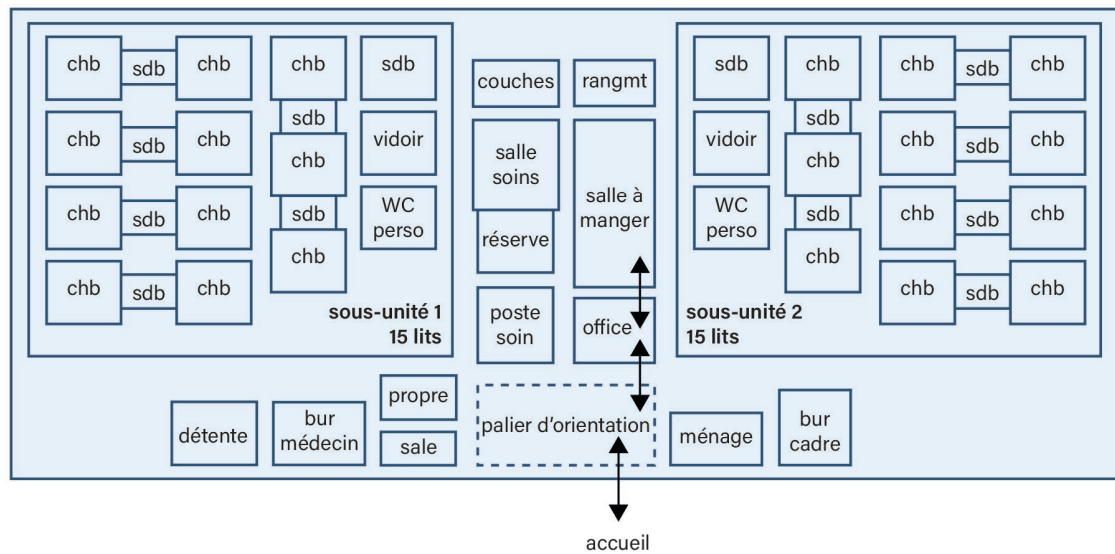


FIGURE 23 : SCHEMA FONCTIONNEL DE L'UNITE EVC EPR

## 4.6.4 - Logistique

### 4.6.4.1 - Description de l'entité

Il a été envisagé en faisabilité l'implantation des locaux logistiques en sous-sol afin de libérer au maximum les surfaces disponibles en étage pour les espaces de vie.

L'accessibilité aux locaux logistiques devra cependant être pensée, permettant une exploitation et une maintenance du bâtiment stade facilitée.

Les concepteurs sont ainsi libres de proposer des solutions architecturales permettant de répondre aux besoins.

#### Cour logistique

- **Aire de livraison**

Les espaces de logistique sont desservis par une aire de livraison accessible depuis l'extérieur. C'est via cette aire que seront acheminés les flux cuisine, maintenance, déchet, linge etc.

Elle sera dimensionnée pour la manœuvre et le stationnement de deux véhicules type camion avec haillon.

L'aire de livraison dessert les espaces suivants :

- Local de stockage d'arrivées et départs dans les étages des armoires de repas, linge, déchets etc.
- Local déchet central
- Local oxygène

La cour de service est aménagée pour permettre le déplacement de chariots à roue rigide (revêtement de sol lisse, sans aspérité, sans ressaut ni seuil).

L'ensemble des accès au bâtiment pour les livraisons est dépourvu de seuil formant obstacle aux transferts par chariots et est obligatoirement protégé des intempéries et des vents dominants par des auvents et protections latérales.

La cour de service en relation avec les locaux ne sera pas équipée d'un quai car la livraison se fait via camion avec haillon.

- **Local stockage des armoires** et des rolls
- **Local déchet central** avec un double accès intérieur et extérieur. Il permettra le tri et le rassemblement des déchets stockés dans les locaux déchets des unités. Sa conception permettra un nettoyage à grandes eaux. Le local sera soit largement ventilé
- **Local oxygène** dédié pour le stockage des obus d'oxygène doit être prévu au pied du bâtiment, en extérieur. L'espace sera grillagé avec accès sécurisé. La livraison se fait 3x par semaine par service intérieur.

#### Stockage commun

- **Local linge hiver été** : ce local permettra le stockage des affaires hiver et été. Il devra se situer à proximité des liaisons verticales afin d'alimenter les unités en étages. Il sera correctement ventilé et sa géométrie sera fonctionnelle.

#### Service bionettoyage

- **Stockage produits d'entretien** avec centrale de dilution. Le local accueillera deux lave-linges et deux sèche-linges
- **Stockage autolaveuse** avec vidoir et prise de chargement

#### Locaux du personnel

- **Vestiaires du personnel 160 personnes**

Dédiés à l'ensemble du personnel, ils se composent d'un bloc homme et d'un bloc femme. Le bloc homme est dimensionné pour 50 personnes, le bloc femme pour 110.

Le vestiaire homme comprendra :

- Deux cabines de douche accessible pour les PMR ;
- Un sanitaire PMR avec équipements adaptés + 1 miroir + 1 porte savon + 1 sèche main
- 50 casiers colonne ;
- Des portants bien disposés pour le séchage des effets personnels ;

Le vestiaire femme comprendra :

- Quatre cabines de douche dont une accessible pour les PMR ;
- Deux sanitaire PMR avec équipements adaptés + 1 miroir + 1 porte savon + 1 sèche main
- 110 casiers colonne ;
- Des portants bien disposés pour le séchage des effets personnels ;
- Quatre sèche-cheveux réglables en hauteur

L'aménagement des vestiaires sera conforme de la réglementation du Code du Travail en vigueur.

Le système de ventilation sera conçu de façon que l'humidité des douches soit évacuée.

La conception encouragera fortement l'hygiène individuelle en assurant pour le personnel exploitant d'indispensables facilités d'entretien.

### **Stationnements**

Le concepteur devra se conformer au règlement d'urbanisme de la zone.

Le concepteur devra prévoir des places de parking (voiries légères si véhicules légers et voiries lourdes si trafic de poids lourds envisagé).

Il s'agit :

- 2 places de livraison dans la cour de service
- 1 dépose minute ambulance au plus proche de l'entrée
- Du stationnement deux roues, conformément au PLU
- Du stationnement véhicule léger suivant la capacité restante de la parcelle

## Surfaces

Logistique	Qté	SU Prog	SU TOTALE	COMMENTAIRES
<b>Logistique</b>			<b>257</b>	
<i>Cour logistique / quai de livraisons</i>			<i>55</i>	
Aire livraison	1	pm		2 véhicules type vl haillon
Local stockage armoire	1	30	30	arrivée et départ
Local déchets central	1	25	25	tri sélectif / double accès inté - ext
Local oxygène	1	pm	pm	stockage extérieur grillagé sécurisé
<i>Stockage commun</i>			<i>20</i>	
Local linge hiver été	1	20	20	
<i>Service bionettoyage</i>			<i>22</i>	<i>équipe interne</i>
Stockage produits entretien	1	15	15	avec deux lave-linges et deux sèche-linges
Stockage autolaveuse	1	7	7	
<i>Locaux du personnel</i>			<i>160</i>	
Vestiaires / douches / sanitaires	1	160	160	160 pers.
<i>Stationnements</i>			<i>0</i>	
Stationnement véhicules établissement	pm		pm	2 places de livraison au quai
Stationnement professionnels	pm		pm	dont 1 dépose minute ambulance
Stationnement public	pm		pm	nombre de places à définir
Stationnement - deux roues	pm		pm	1 place par tranche de 100m² - exigence PLU
<b>TOTAL SU</b>			<b>257</b>	
<i>Coefficient SDO/SU</i>			<i>1,20</i>	
<b>TOTAL SDO</b>			<b>308</b>	

## Schéma fonctionnel

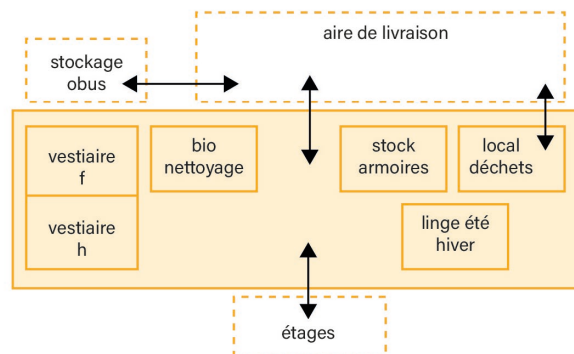


FIGURE 24 : SCHEMA FONCTIONNEL DE LA LOGISTIQUE



## 5 - VOLET EXIGENCE DE PERFORMANCE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 5.1.1 - Volonté et ambitions du projet

**Le maître d'ouvrage souhaite inscrire ce nouveau bâtiment dans une démarche de performance énergétique et environnementale.** Les concepteurs devront donc s'attacher à réduire au maximum l'impact du bâtiment sur son environnement à la fois en termes de produits mais aussi en termes de consommation. Il est demandé au maître d'œuvre une conception bioclimatique qui permet de tirer les bénéfices des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes mis en exergue lors de l'analyse de site et de l'analyse climatique qui réalisera. De cette manière l'ouvrage peut subvenir aux besoins des usagers de manière passifs grâce à des dispositifs architecturaux.

Les ambitions :

Disposer des locaux en fonction de leur besoin : Les locaux ayant besoin d'être rafraichis tout au long de l'année seront placés de manière préférentielle sur les façades Nord du bâtiment de manière à limiter au maximum les apports solaires. Les ouvertures seront faites seulement si l'usage du local le requiert.

Adapter les protections solaires pour les façades exposées

Profiter de la ventilation naturelle : L'épaisseur des bâtiments sera proposée en cohérence avec l'objectif de pouvoir ventiler naturellement de façade à façade, quand l'usage le permet. Chacune des façades ventilées devra bénéficier, volets ou stores fermés, d'une ouverture sur l'extérieur suffisante pour assurer la ventilation naturelle nocturne. Les baies seront ouvrantes et disposeront de protections solaires ajourées de manière à laisser passer l'air.

Favoriser la compacité du bâtiment, les débords, décrochage de façade seront limité au maximum

### 5.1.2 - Réglementations thermique, E+C- et RE2020

Le concepteur respectera la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire. Au moment de l'écriture du présent programme, seul la RT2012 est applicable, néanmoins **et en vue de l'application de la RE2020 et en vue de préfigurer les niveaux d'exigence de celle-ci, il est demandé au concepteur d'anticiper dans sa conception les problématiques liées à son application et de présenter une conception permettant une conformité à la RE2020.**

**En complément le concepteur prévoira à minima un projet RT2012 -20% (pour le Cepmax ET le Bbio max) avec une réponse E+C- : E2C1.**

### 5.1.3 - Loi Climat et Résilience

**Article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021**

Les bâtiments de santé et d'enseignement de plus de 500 m<sup>2</sup> sont concernés par l'obligation de végétalisation ou de mise en place d'ENR sur une surface de 30 /40 / 50% (1er juillet 2023/2026/2027) de la surface de toiture en cas de construction ou de rénovation lourde.

**Le MOA souhaite privilégier, sauf nécessité en regard des objectifs énergétique, la mise en œuvre de toiture végétalisées dont la pérennité sera pleinement démontrée y compris avec un entretien réduit.**

### 5.1.4 - Décret tertiaire

Le Dispositif Eco Efficacité Tertiaire (DEET) également appelé « décret tertiaire », impose une réduction des consommations énergétiques progressive pour les bâtiments tertiaires.

**Il est demandé de viser l'objectif de consommation cible souhaité par la maîtrise d'ouvrage : valeur absolue horizon 2030. Les valeurs absolues de l'arrêté du 5 juillet 2024 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 (tous usages confondus) du projet doivent être respecter et justifié.**

### 5.1.5 - Exemplarité des établissements publics

**Le Concepteur devra justifier du respect de l'arrêté du 10 avril 2017 relatif aux constructions à énergie positive et à haute performance environnementale sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, de ses établissements publics et des collectivités territoriales.**

## 5.2 - Exigence de Haute qualité environnementale

La **Démarche Environnementale** est une transcription du concept de développement durable : « un développement qui satisfait les besoins des populations d'aujourd'hui sans compromettre la satisfaction des besoins des générations futures ».

Le but de la Démarche Environnementale est de transcrire en termes de demandes et de formuler en termes d'exigences les objectifs et les volontés du Maître d'Ouvrage.

La démarche permet une **approche transversale** sur l'ensemble du projet avec une intervention à chaque phase de l'opération. Elle concerne l'ensemble des acteurs du projet

Dès à présent, le Groupement devra tenir compte des critères de la démarche environnementale pour établir une conception architecturale et technique performante. L'objectif est de faire apparaître la solution optimale en fonction des contraintes et des exigences du projet.

**Le Groupement proposera un bâtiment répondant aux exigences environnementales du présent Programme, le Profil environnemental traduit au Programme permet au Groupement de visualiser les objectifs environnementaux à respecter du Maître d'Ouvrage :**

- Choix des matériaux sur l'impact environnemental et sanitaire,
- Maîtrise et Réduction de la consommation d'énergie et d'eau,
- Pérennité des performances techniques et environnementales,
- Création d'un cadre de vie confortable et sain pour les résidents et le personnel,
- Coût global (investissement + exploitation + maintenance).

Le respect des objectifs sera établi par le titulaire tout au long du projet et des travaux.

Les candidats sont tenus de répondre aux exigences formulées dans le présent programme, qui précise le socle d'exigences minimales alignées sur les référentiels des principales certifications reconnues.

Il sera favorablement attendu des candidats de s'inscrire dans une démarche de certification au cours de la phase de conception. Le candidat développera un argumentaire permettant d'apprécier la pertinence de cette démarche répondant aux enjeux d'optimisation de la qualité générale de l'ouvrage et de la cohérence du prix.

Les frais de la démarche de certification à la charge intégrale des candidats seront identifiables dans leur offre.

Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de s'engager dans cette démarche de certification au cours de la phase de conception.

## 6 - VOLET TECHNIQUE ET OPERATIONNEL

### 6.1 - Sécurité incendie

Le classement envisagé est le suivant :

#### ERP

Type U : Les établissements de santé publics ou privés qui dispensent des soins de psychiatrie, de suite ou de réadaptation, des soins de longue durée, à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie dont l'état nécessite une surveillance médicale constante.

#### Calcul des effectifs

Pour les établissements de soins psychiatrique, de suite ou de réadaptation, des soins de longue durée, à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et pour les pouponnières, le calcul se fera sur la base de :

- 1 personne par lit.

- 1 personne par trois lits au titre du personnel soignant ou non.
- 1 personne par deux lits au titre des visiteurs.
- 8 personnes, personnel compris, par poste de consultation ou d'exploration externe.

Ainsi, l'effectif du bâtiment stade sera de :  $88 + 30 + 44 = 162$  personnes.

Ce qui correspond à un établissement de catégorie 4.

Le concepteur mettra en œuvre l'ensemble des réglementations et préconisations induites par la catégorie du nouveau bâtiment.

**Pour rappel, comme précisé au chapitre 2.2.2 - Contraintes liées aux risques naturels et technologiques, le site est classé en risque fort d'aléa de feu de forêt.**

## 6.2 - Flexibilité

Dans le cadre des évolutions constantes des besoins et des techniques, les bâtiments à créer doivent être conçus de manière à pouvoir s'adapter aux évolutions des structures et des modalités de fonctionnement des différentes fonctions et services hébergés, et pouvoir faire l'objet d'éventuelles extensions futures ou de modifications internes ultérieures.

Le concepteur doit prendre en compte la flexibilité, l'évolutivité, la convertibilité et la maintenabilité du bâtiment, permettant de répondre aux éventuels changements de configuration ou évolutions réglementaires. Le scénario de construction doit permettre au concepteur de créer des espaces évolutifs, le système constructif poteau / poutre est fortement recommandé avec minimisation des voiles porteurs intérieurs.

Les locaux seront traités d'une manière la plus homogène possible dans leur usage et modélisation (toutes les salles de consultations seront identiques, les secteurs d'hospitalisation standardisés également etc...). Outre l'organisation des espaces, il y a lieu de prévoir certaines dispositions (liste non limitative) :

- Structure :
  - Privilégier les trames de structure larges en limitant le nombre de points d'appui ;
  - Dimensionnement des espaces à structure lourde intégrant une capacité d'évolution des systèmes et une extension prévisible de l'équipement.
  - Une limitation, une centralisation et un regroupement des points durs verticaux (gaines techniques, escalier).
  - Utilisation des points durs du bâtiment pour assurer son contreventement et sa stabilité.
  - Planchers avec prédalles (hors prédalles non précontraintes) ainsi que les planchers « champignon » proscrits de manière à pouvoir ultérieurement créer des passages sans complication technique.
  - Des ouvertures dans les façades seront possibles à posteriori sans recours à des moyens de renforcements conséquents pour permettre la connexion et/ou des extensions ultérieures.
  - Le concepteur évitera les différences de niveau par plateau, avec une hauteur de dalle homogène sur tout l'étage concerné.
  - Le concepteur évitera les portes à faux de constructions trop importants.

*Les planchers seront calculés pour supporter les charges d'exploitation dont les valeurs minimales seront conformes à la Norme NF EN 1991-1-1 et de son annexe nationale complétée par les charges spécifiées dans les fiches espaces. Les planchers seront calculés pour supporter les charges d'exploitation et tenir compte de l'évolution de la destination des espaces, pour ces raisons d'homogénéité et afin de permettre des changements d'affectations ultérieurs ou des permutations d'espaces, il est demandé d'uniformiser les surcharges à la valeur la plus contraignante sur un même secteur, y compris espaces de circulation pour la circulation des équipements lourds à acheminer dans les services.*

- Cloisons :
  - Utiliser des matériaux facilement démontables ou cassables (plaque de plâtre).

- Les cloisons seront d'un type permettant une grande flexibilité (démontage ou démolition aisée) tout en respectant la réglementation et les normes en vigueur. Les cloisons de doublages seront conçues de telle sorte que l'on puisse incorporer des câbles ou fourreaux dans le cadre de l'exploitation.
- Les cloisons en bois ne sont pas admises.
- Le concepteur privilégiera une distribution des locaux en compartiment plutôt qu'en cloisonnement traditionnel au sens de la réglementation incendie dans les ERP afin de s'affranchir des contraintes de recoupement dans les locaux nécessitant une grande flexibilité des locaux.
- Distribution des fluides et énergies :
  - Verticalement, privilégier des points de montée systématiques, groupés autour de points durs (voiles, escaliers, etc....).
  - Horizontalement, cheminer dans les circulations générales et dans les circulations internes des secteurs.
  - Surdimensionnement des réseaux (capacité d'extension de 30% minimum) afin qu'ils puissent faire face à un complément d'activité, des extensions prévisibles à terme, ...
  - Les circuits abritant les réseaux (chemin de câbles, gaines techniques...) devront permettre l'accueil de nouveaux réseaux. Un minimum de 30% d'espace disponible sera intégré.
  - A l'intérieur des bâtiments, l'ensemble de ces réseaux sera accessible sur toute la longueur, horizontale et verticale, sauf contraintes spécifiques (étanchéité, protection feu, etc....).
  - A l'intérieur du bâtiment : le second œuvre, le traitement thermique et acoustique, l'éclairage, les alimentations en fluides, etc.... sont conçus pour rendre possibles, sans grands travaux d'adaptation, des changements d'affectation et de distribution des locaux ;
  - Pas de superposition de réseau pour faciliter la maintenance

### 6.3 - Maintenance et exploitation

Le bâtiment doit être pérenne, c'est-à-dire répondre à la triple faculté de conserver ses caractéristiques dans le temps d'utilisation prévu pour 50 ans minimum, de supporter des évolutions et d'éviter les perturbations à l'organisme qu'il abrite.

L'attention du Concepteur est attirée sur le fait que ses choix en matière d'équipements et d'ouvrages doivent répondre à cette volonté de pérennité et permettre d'optimiser non seulement les coûts d'investissement, mais également les futurs coûts d'exploitation.

**Le Concepteur doit choisir les matériels et les systèmes par une recherche du meilleur compromis entre coût d'investissement, performances, coût d'entretien et coût de maintenance (notion de coût global).**

Cette faculté peut être obtenue lors de la mise en œuvre :

- En utilisant des technologies adaptées aux besoins ;
- En choisissant des matériels et matériaux de qualité ;
- En limitant les nuisances et les durées des interventions de maintenance.

Le Concepteur devra être particulièrement sensible aux recommandations définies ci-après.

### 6.4 - Types de production d'énergies envisagées

PRODUCTION DE CHALEUR – type	Choix
<b>Une double énergie pourrait être un point positif du projet afin de permettre une continuité de service</b>	
Gaz (EX : Chaudière à condensation)	Envisageable en appoint
Electricité - Thermo-frigo-pompe pour récupération de chaleur	Envisageable
Electricité - Pompe à chaleur (air/eau) – réversible ou non	Envisageable
Electricité - Pompe à chaleur (air/air)	Proscrit – Choix MOA
Electricité - Pompe à chaleur pour géothermie	Proscrit - Non pertinent
Electricité - Génération de chaleur « gratuite » - récupération de chaleur sur les eau grise	Envisageable
Electricité - Génération de chaleur « gratuite » - récupération de chaleur sur les datacenters	Proscrit - Non pertinent
Biomasse - Génération de chaleur	Proscrit - Non pertinent
Electricité/Gaz - Cogénération	Proscrit - Non pertinent

PRODUCTION DE FROID – type	Choix
Electricité – groupe froid avec aérotherme	Souhaité
Electricité - Thermo-frigo-pompe pour récupération de froid	Envisageable
Electricité - Pompe à chaleur (air/eau) – réversible ou non	Souhaité
Electricité - Pompe à chaleur (air/air)	Proscrit – Choix MOA
Electricité - Pompe à chaleur pour géothermie	Proscrit – Non pertinent
Electricité – stockage de frigorie via « glaçon »	Proscrit – Non pertinent

Pour ce qui est de la production d'ECS aucune production instantanée ne sera admise, une production globale devra être intégrée dans le projet profitant au mieux soit des récupérations de chaleur effectuées au niveau du froid soit des productions de chaleur principale. Aucun stockage sur le secondaire ne sera admis cependant il

sera possible de réaliser un tampon au niveau des stockages primaires afin de pallier les pics d'appel de puissance.

## 6.5 - Principes de raccordements

**Chauffage** : Les productions sur site ne permettent pas de répondre aux besoins du nouveau bâtiment. Il n'existe pas de raccordement de primaire de chauffage, par conséquent une installation autonome devra être prévue avec le raccordement d'une énergie primaire à savoir gaz et électricité.

**Froid** : Les productions sur site ne permettent pas de répondre aux besoins du nouveau bâtiment. Il n'existe pas de raccordement de primaire de froid, par conséquent une installation autonome devra être prévue avec le raccordement d'une énergie primaire à savoir électricité.

**Electricité** : Concepteur prévoir alors raccordement des équipements gros renfort sur les sur les équipements existants de la blanchisserie actuelle abandonnée. Le concepteur prévoira la mise en œuvre du transformateur haute tension basse tension ainsi que des équipements de tableau général basse tension et du maintien en activité des éléments raccordés sur le TGBT actuel.

Le secours sera prévu par un groupe Électrogène. Le groupe Électrogène sera dimensionné pour un secours total du projet et prendra aussi le rôle de groupe Électrogène de sécurité en plus de son rôle de remplacement.

**Fibre Optique** : Il a été d'identifier un raccordement de fibres optiques possibles au niveau des services techniques. Le projet s'intégrera donc au sein du bouclage fibre optique du site. Le concepteur prévoira l'ensemble des équipements nécessaires à l'irrigation des postes de travail et des besoins informatiques depuis des locaux répartiteurs prévus au sein du bâti lui-même.

**Fluides médicaux** : Il n'a pas été identifié de production à proximité par conséquent le projet prévoira l'installation d'une production localisée avec des obus ainsi qu'une production de vide indépendante permettant de répondre aux besoins en fluide médicaux des lits de SSR.

**Fluides AEP** : Il a été identifié une adduction d'eau potable au niveau de la blanchisserie Le raccordement du nouveau projet se fera depuis cette adduction

**Fluide EU** : Il a été identifié un réseau d'eaux usées présents sur l'emprise du projet. Le concepteur prévoira un raccordement sur le réseau existant pour déversement des eaux usées, il est à noter que pour le tout à l'égout un décaissé de 7m est existant par rapport au terrain par conséquent un relevage des eaux usées devra être prévu afin de renvoyer dans le réseau existant les eaux usées du projet.



## 6.6 - Fonctionnement pendant les travaux

### 6.6.1 - Sécurisation des accès et maintien des flux

L'ensemble des activités de San Salvador sur l'ensemble du site seront impérativement à conserver lors des travaux.

Cette disposition implique, pendant les travaux, de :

- D'assurer la sécurité des personnes et le passage des véhicules de pompiers ;
- Préserver le confort et les cheminements des usagers ;

Les concepteurs seront vigilants quant à la réalisation des travaux qui ne devra pas dégrader la sécurité des patients accueillis et autres usagers du site.

Enfin une signalétique interdisant toute confusion des accès est à prévoir.

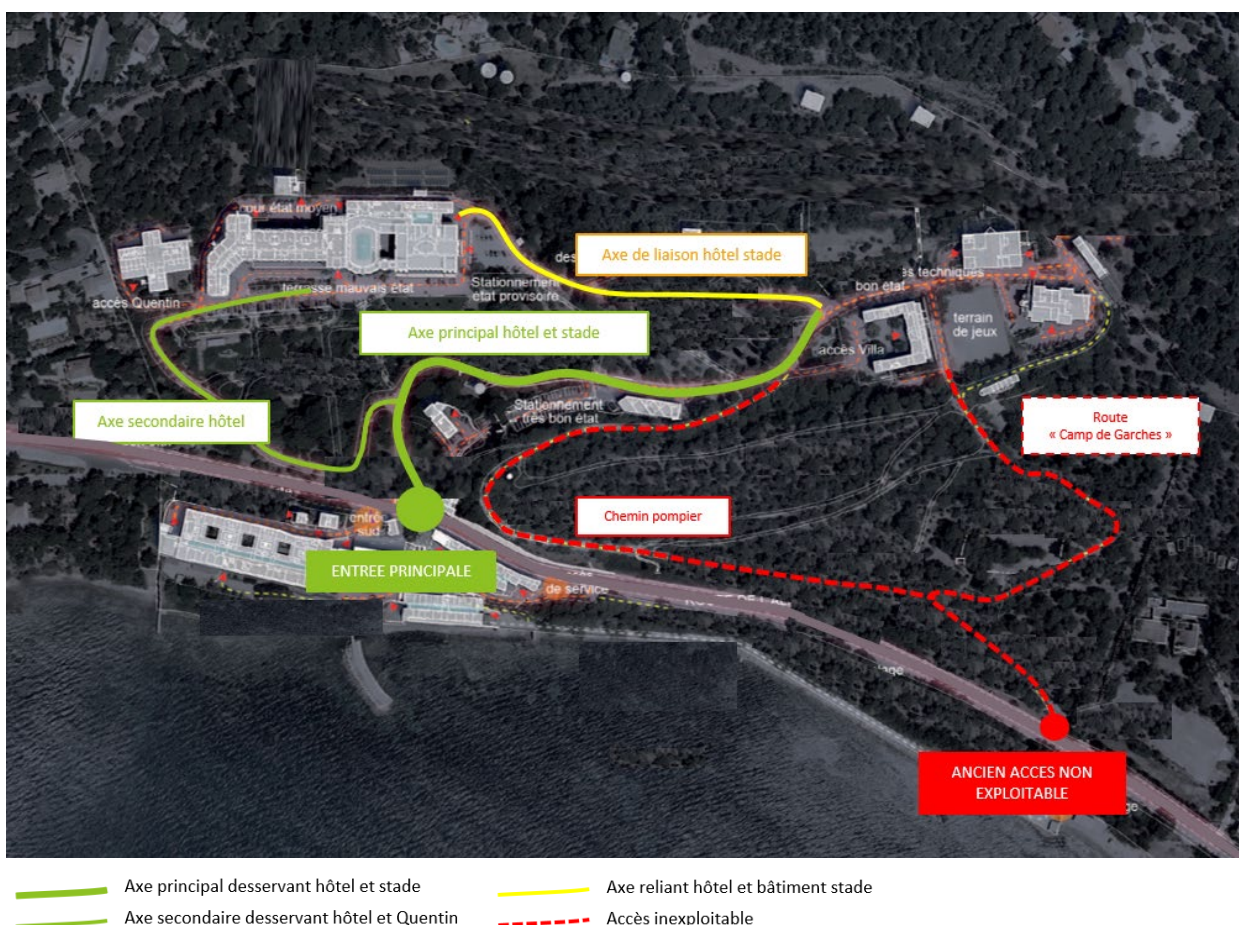


FIGURE 25 : CHEMINEMENTS EXISTANTS

Comme représenté sur le plan ci-dessus, l'axe principal dessert l'hôtel et le stade. Certains flux pourront être déviés sur l'axe secondaires de l'hôtel, mais pas tous. L'accès à l'ouest (en rouge sur le plan), n'est pas exploitable. L'axe principal sera donc, pendant les travaux, mutualisé entre les flux visiteurs, personnels et de chantier.

### 6.6.2 - Continuité de service et limitation des nuisances

Le Maître d'Ouvrage insiste particulièrement sur l'impératif absolu du maintien de l'activité des bâtiments non concernés par la présente opération pendant les travaux. Les Groupements devront tenir compte de cette exigence.

Le processus des travaux sera tel qu'en aucun cas, les activités de San Salvador ne pourront être interrompues ou perturbées fortuitement, même temporairement. Le Groupement devra :

- Assurer la continuité de l'ensemble des cheminements. La complexité du site permettra difficilement de dissocier les flux actuels des flux de chantier. Des mesures de sécurité devront donc être prises pour le passage des engins de chantier ;
- Assurer la continuité des installations techniques à proximité ;

Le Groupement explicitera le phasage envisagé (notice ou plan de phasage à l'appui) et intégrant les éléments suivants : VRD (dévoisement des réseaux), gestion des accès chantier mais également des accès au site, construction, travaux HT/BT, VRD à finaliser, ...