

CHIC CASTRES MAZAMET

RECONSTRUCTION D'UN EHPAD SUR LE SITE DE L'ANCIEN HOPITAL

PRESENTATION DU PROJET

4 novembre 2025

VERSION 1



CENTRE HOSPITALIER
INTERCOMMUNAL
CASTRES-MAZAMET

SOMMAIRE

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PREAMBULE | 2 |
| 1.1 | Objet du document..... | 2 |
| 1.2 | Cadre du projet et objectifs | 2 |
| 1.2.1 | Le contexte de l'opération | 2 |
| 1.2.2 | Les fondamentaux et objectifs du projet..... | 3 |
| 1.3 | Lexique..... | 4 |
| 2 | CADRE DE L'OPERATION | 5 |
| 2.1 | Présentation du schéma directeur | 5 |
| 2.2 | Présentation du site..... | 6 |
| 2.2.1 | Situation | 6 |
| 2.2.2 | Organisation générale | 6 |
| 2.2.3 | Reportage photographique | 7 |
| 2.2.4 | Périmètre du projet | 11 |
| 2.3 | Contraintes de l'opération | 12 |
| 2.3.1 | Contraintes réglementaires..... | 12 |
| 2.3.2 | Contraintes techniques..... | 13 |
| 3 | LES ORIENTATIONS DU PROJET | 14 |
| 3.1 | Intention du maitre d'ouvrage..... | 14 |
| 3.1.1 | Les enjeux symboliques..... | 14 |
| 3.1.2 | Les enjeux organisationnels..... | 14 |
| 3.1.3 | Les enjeux fonctionnels et techniques | 14 |
| 3.1.4 | Les enjeux environnementaux..... | 15 |
| 3.2 | Les composantes de l'opération..... | 15 |
| 3.2.1 | Secteurs fonctionnels | 15 |
| 3.2.2 | Organisation générale projetée..... | 16 |
| 3.2.3 | Schéma général de fonctionnement | 18 |
| 3.2.4 | Surfaces du programme | 19 |

1 PREAMBULE

1.1 OBJET DU DOCUMENT

Le document de présentation du projet est un élément partiel du programme technique détaillé constitutif du cahier des charges de l'opération, qui sera remis ultérieurement.

Élément essentiel du marché de maîtrise d'œuvre, le Programme Technique Détaillé sert de support aux concepteurs et formalise l'ensemble des exigences, contraintes et besoins nécessaires à l'élaboration de leur candidature. Il sera constitué d'un livret architectural et fonctionnel, un livret technique, un livret environnemental, et de fiches par locaux.

Ce document s'inscrit dans une démarche d'étude de programmation prise en charge par la société EGIS Conseil pour le compte du Centre Hospitalier de Castres Mazamet.

Le présent document, intitulé « Présentation du projet », explicite l'ensemble des exigences et des contraintes propres à l'opération, tel que :

- Le contexte de l'opération
- Le site et ses contraintes
- Les différents enjeux et secteurs fonctionnels

1.2 CADRE DU PROJET ET OBJECTIFS

1.2.1 LE CONTEXTE DE L'OPERATION

Le Centre Hospitalier intercommunal de Castres Mazamet a mis en place un schéma directeur hébergement portant sur l'ensemble du territoire dont il a la charge. Les principes de ce schéma directeur sont rappelés en première partie du document

La présente opération entre dans le cadre de ce schéma directeur. Elle a pour objet la création d'un EHPAD sur le site de l'ancien hôpital. Ce site comprend aujourd'hui un service de SSR (78 lits et 5 places d'HJ + 1 plateau technique) et un ensemble de bâtiments qui devront être démolis dans le cadre de cette opération.

La prise en charge EHPAD est à ce jour assurée par l'établissement « la Résidence du midi » (111 lits). Les locaux sont vétustes et présentent des dysfonctionnements fonctionnels et techniques majeurs. Ils sont en incapacité à répondre à ce qu'on peut attendre d'un EHPAD aujourd'hui (taille des chambres, accessibilité, principes de circulation, répartition des unités, manque de locaux communs, ...)

Face à ces constats, le CHIC a choisi de reconstruire un EHPAD sur le site de l'ancien centre hospitalier.

Ce nouvel établissement permettra d'accueillir :

- 110 lits permanents répartis en plusieurs unités
 - 1 unité de vie protégée (UVP) de 16 lits
 - 4 unités ouvertes / sécurisables et verrouillables dont 2 de 24 lits et 2 de 23 lits
- 1 PASA de 12 places pour les résidents sur place, dédié aux résidents de l'unité protégée et aux autres résidents.

Le CHIC voit aussi par cette occasion l'opportunité de développer le concept **d'ouverture sur son territoire pour faciliter les échanges et les solidarités intergénérationnelles** dans l'esprit des appels à projet « **un tiers lieu dans mon EHPAD** » lancé en 2021 par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA).

1.2.2 LES FONDAMENTAUX ET OBJECTIFS DU PROJET

Ainsi les fondamentaux de ce projet pour le CHIC sont de :

- De répondre aux aspirations et besoins des résidents actuellement accueillis et des personnes qui, demain, bénéficieront d'un accompagnement médico-social : accessibilité pour tous, chambres simples généralisées, respect aux enjeux de confort, de convivialité, de sécurité et d'hygiène propre à ce type d'établissement
- D'améliorer les conditions de travail des professionnels.
- De créer des locaux qui sauront s'adapter aux changements d'organisation dans le temps.
- D'intégrer l'approche domiciliaire dans le projet,
- D'ouvrir le projet sur la Ville et de participer à la valorisation de son patrimoine historique
- D'inscrire le projet dans le cadre d'une démarche environnementale

1.3 LEXIQUE

Afin de faciliter la compréhension du schéma fonctionnel et tableaux de surfaces, une terminologie a été définie, ces termes sont explicités ci-après :

Liaisons :

- Contiguïté :** Accolement de deux entités (service ou local).
- Proximité :** Accès immédiat d'une entité à l'autre dans une même zone géographique - Possibilité d'une proximité verticale si les entités sont situées l'une au-dessus de l'autre et accessible de manière directe par un appareil élévateur.
- Accessibilité :** Accès aisé d'une entité à l'autre.

Surfaces

- Surface utile :** Surface d'un local mesurée à l'intérieur des murs ou cloisons correspondant à une hauteur habitable supérieure à 1,80 m.
- Surface plancher :** Surface correspondant à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de construction calculée à partir du nu intérieur des façades et des structures porteuses. La surface dans œuvre comprend les circulations verticales et horizontales, les paliers d'étage et les surfaces au sol des structures porteuses (cloisons, gaines techniques...).

Abréviations :

- BMR :** Bactéries MultiRésistantes
- CHIC :** Centre Hospitalier Intercommunal de Castres Mazamet
- CS :** Court Séjour
- HAD :** Hospitalisation À Domicile
- PASA :** Pôle d'Activités et de Soins Adaptés
- PMR :** Personne à mobilité réduite
- SSIAD :** Service de Soins Infirmiers À Domicile
- SSR :** Soins de Suite et de Réadaptation
- P.M. ou pm :** pour mémoire
- UCC :** Unité Cognitivo-Comportementale
- UVP :** Unité de Vie Protégée
- Y.C. ou yc :** y compris
- RdC :** rez-de-chaussée
- R+x :** « x^{ième} » niveau au-dessus du RdC. (R+1 : 1^{er} niveau, R+2 : deuxième niveau, etc. ...)

2 CADRE DE L'OPERATION

2.1 PRESENTATION DU SCHEMA DIRECTEUR

ORIENTATIONS

- Retrouver sur chaque Territoire (Castres et Mazamet) :
 - Une filière EHPAD en maintenant tant que possible les répartitions existantes
 - Associée à la filière EHPAD, une filière USLD pour des patients nécessitant une prise en charge médicale mais ne présentant pas de problématiques de troubles du comportement ou de déambulation
 - Une prise en charge des résidents atteints de trouble type Alzheimer
 - Par la mise en place de secteurs PASA (en cours de déploiement)
 - Par la mise en place de secteurs fermés ou fermables

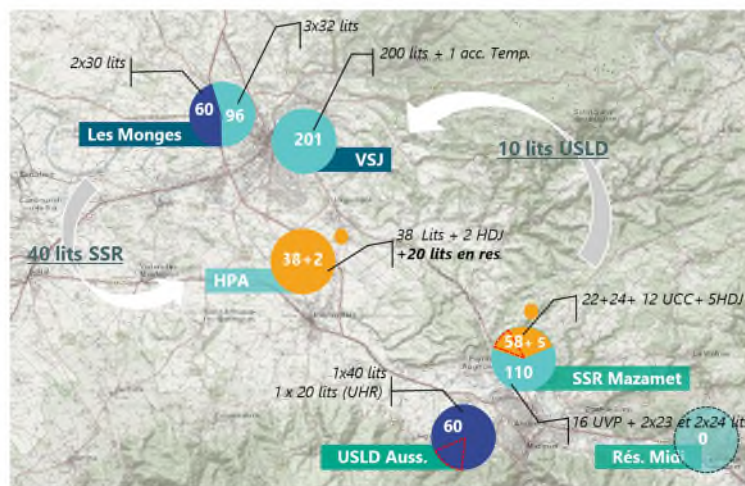
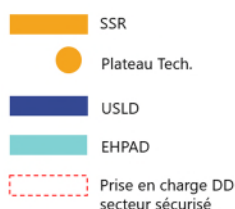
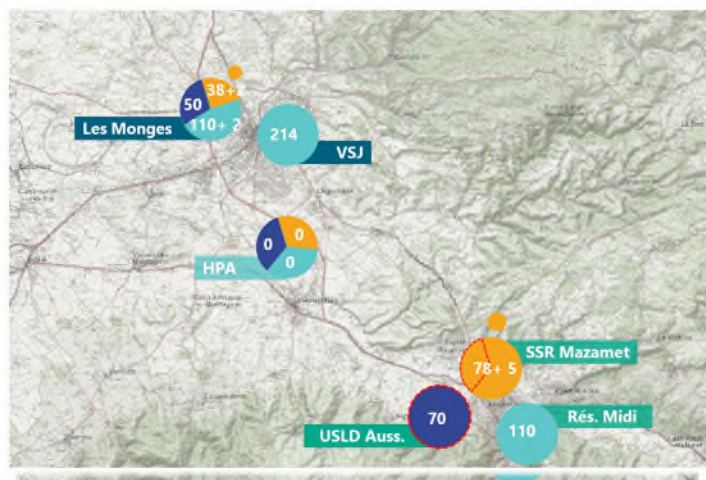
■ Sur Castres :

- Pas d'extension sur les Monges
- HPA : Transfert de 38 lits SMR et des 2 HDJ des Monges vers le site de l'HPA.

■ Sur Mazamet :

- Maintien du secteur SSR dans son implantation actuelle (pas d'intervention)
- **Création d'un espace extérieur pour l'actuelle UCC (terrasse)**
- **Démolition de l'ancien bâtiment chirurgie / maternité avec restructuration du château / construction neuve pour les lits d'EHPAD (110 lits)**

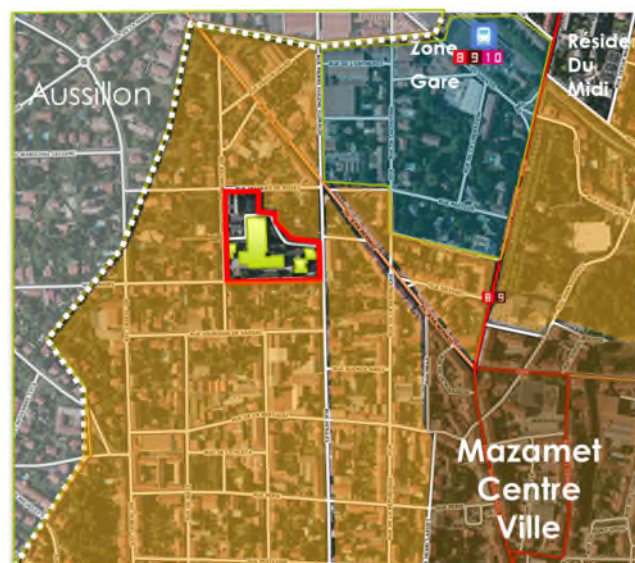
IMPLANTATIONS ACTUELLES PAR FILIERE



2.2 PRESENTATION DU SITE

2.2.1 SITUATION

- Le site est implanté dans le secteur qui jouxte la commune d'Aussillon dans une zone à vocation d'habitat avec quelques commerces, bureaux et services de proximité.
- Le secteur est composé essentiellement de constructions datant du XIXème et du XXème siècle, en bordures de voies (résidences bourgeoises, pavillons, anciens ateliers désaffectés, petits collectifs). Le bâti environnant se compose de bâtiments de 2 à 3 niveaux.
- Le site est localisé à proximité du centre-ville, et de la zone de la gare comprenant une zone mixte d'activités tertiaires et d'habitat.
- Le site est bien desservi par les réseaux de transports en commun. La Gare SNCF se situant à 600 m du site. L'arrêt de la ligne de bus 10 en provenance de Castres se situe dans la zone de la gare.
- L'arrêt des lignes 8 et 10, permettant de relier les différents quartiers de Mazamet et le site avec Aussillon, se situe à 450 m
- L'établissement est implanté sur un terrain de forme irrégulière de 12 547 m² environ. La limite du terrain se développe en bordure de 4 voies publiques.

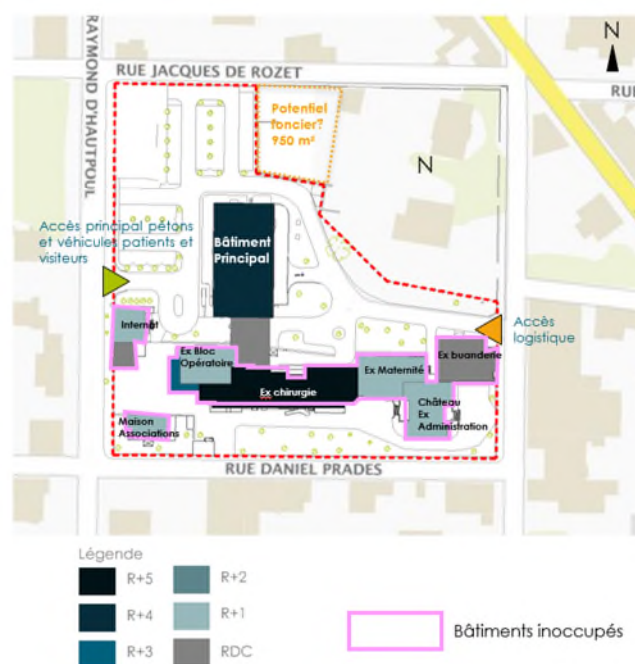


- zone d'habitat
- zone équipements publics
- Centre ville
- zone mixte activités / habitat
- Périmètre du site



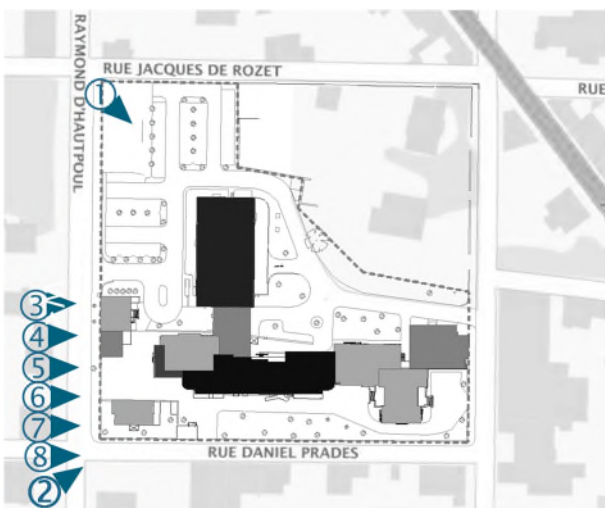
2.2.2 ORGANISATION GENERALE

- Le site est constitué de plusieurs bâtiments à ce jour désaffectés, de la maison des associations et d'un bâtiment principal qui se développe en R+4 et accueille l'ensemble des fonctions de l'établissement.
- Une emprise de 3315 m², soit 26% du terrain est occupé par ces constructions. Le bâtiment principal représente une emprise de 1040 m², soit 8% du terrain.
- La topographie est peu contraignante, le terrain est relativement plat (pente à 2% environ), l'accès par le boulevard Raymond D'Hautpoul constituant le niveau le plus haut.
- Le niveau RDC principal est surélevé par rapport au Terrain naturel (sujétion accessibilité).



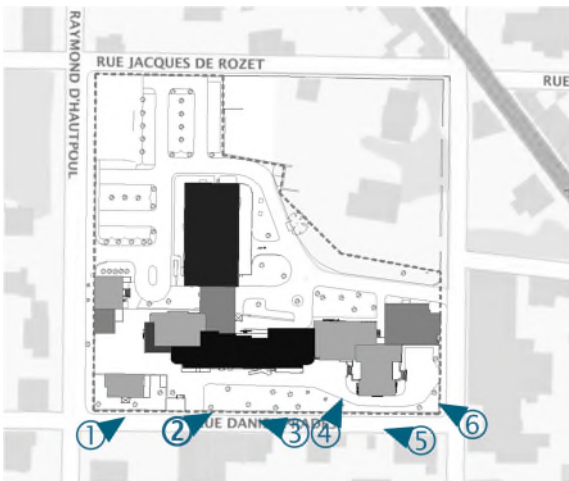
2.2.3 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Avenue d'Hautpoul et entrée publique





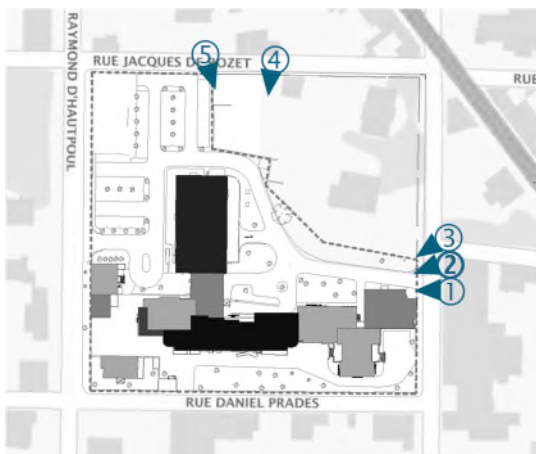
Rue Daniel Prades



Rue Houlès et entrée logistique



Rue De Rozet

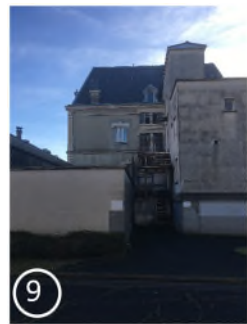




Ancienne maternité / Bloc



Château



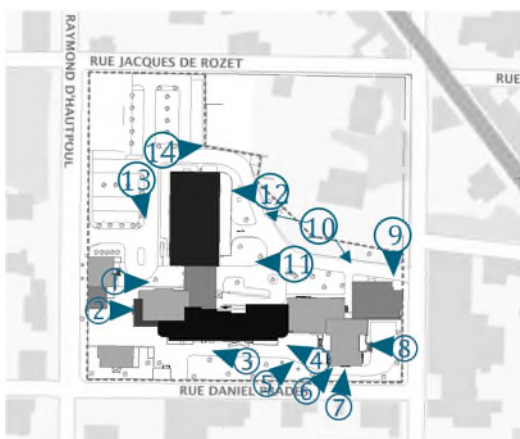
Vue sur les bâtiments magasins / Château et mater / bloc depuis la cour logistique



Le bâtiment SSR à conserver



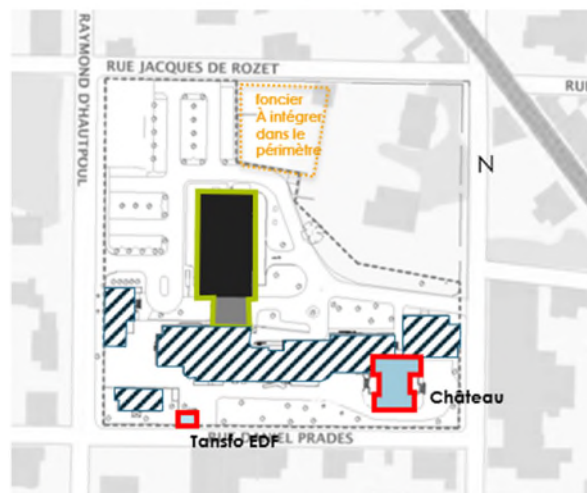
La parcelle à intégrer au périmètre



2.2.4 PERIMETRE DU PROJET

Le projet comprend :

- Maintien du secteur SSR dans son implantation actuelle (pas d'intervention)
- Création d'un espace extérieur pour l'actuelle UCC (terrasse au R+1 entre le bâtiment existant et le bâtiment projeté)
- Une possibilité de rachat de foncier au Nord Est du site existe. Mais sans certitude, le projet ne doit pas être conditionné à ce rachat pour fonctionner et cela ne doit pas remettre en question des éléments du programme (notamment stationnement)
- Construction neuve pour les lits d'EHPAD (110 lits)
- Le périmètre technique sera détaillé dans le livret technique du programme



- Bâtiment en activité (maintien activité pdt chantier)
- Bâtiments à démolir (6145m²) + maison asso et internat
- Bâtiment à restructurer et intégrer dans le cadre du projet (933 m²)

Le projet ne comprend pas :

- La Démolition et l'ensemble des travaux afférents (désamiantage, consignation des réseaux, ...) de l'ancienne maternité & du bloc, de l'ancien internat, de l'ancienne buanderie, maintien d'une galerie logistique en sous-sol (SSR / EHPAD / château).

Avec les hypothèses suivantes :

- Dissociation des entrées publiques SSR / EHPAD
 - Accès public EPHAD rue Houlès
 - Accès public SSR boulevard Raymond d'Hautpoul
 - Accès logistique rue De Rozet
- Restructuration du château valorisation de ce bâti qualitatif en tant que lieu ouvert sur l'extérieur (fonctions communes, tiers lieu, ...)
- Maintien d'un lien logistique entre les deux établissements. Locaux techniques et galerie en continuité de l'existant au R-1
- Répartition des unités :
 - 1 unité de 16 lits d'UVP au RDC
 - 4 unités dont 2 de 24 lits et 2 de 23 lits d'EHPAD au R+1 et R+2
- Pour mémoire le PLU impose une hauteur maximum de 12,5 m soit un R+2 pour les constructions neuves.
- transfo EDF à maintenir (hors foncier hôpital)

2.3 CONTRAINTES DE L'OPERATION

2.3.1 CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

2.3.1.1 Réglementation urbaine

Le site est classé en secteur U3 du PLU de la ville de Mazamet.

Il appartient au concepteur de s'assurer des règles de constructibilités énoncées au PLU en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

2.3.1.2 Préconisations patrimoniales

Une AVAP (aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) a été mise en place sur la ville de Mazamet et impacte les bâtiments concernés par le projet.

L'AVAP a bien pris en compte le présent projet mais des échanges seront nécessaires pour finaliser les attendus précis sur la présente opération.

L'AVAP impacte notamment la maison de maître (château) qui devra être conservée dans le cadre du projet. A ce titre, L'Architecte des Bâtiments de France, a été consulté à titre de conseil. Ses recommandations sont les suivantes :

- Il convient que le projet propose des séquences, un itinéraire visuel, une mise en scène de qualité valorisant la noblesse du bâtiment conservé et la partie neuve
 - Concernant la maison de maître, il convient de mettre en place une intervention qui soit respectueuse de l'écriture architecturale de l'époque de sa construction :
 - Suppression des volets roulants
 - Recomposition de la façade sur les éléments manquants ou rebouchés
 - Menuiseries bois double vitrage à petit bois
 - Rénovation de la toiture, des lucarnes...
 - Nettoyage de la façade
 - Concernant le bâtiment neuf :
 - Les volumes et éléments d'architecture créés dans le cadre de l'opération pourront également signer leur époque en proposant une esthétique contemporaine
 - Les menuiseries seront choisies dans les tons pastels (le blanc et le gris anthracite sont à éviter)
 - La palette qui sera mise en place dans le cadre de l'AVAP devra être suivie pour l'ensemble du projet.
 - Les possibilités de mise en place d'une toiture qui soit majoritairement une toiture tuile (aspect tuile canal débordante) sera étudiée (sans obligation) sachant qu'il est également souhaité une attention particulière de la séquence maison de maître vers la construction neuve afin qu'elle soit harmonieuse et cohérente en termes de hauteurs du bâti.
 - Une attention particulière sera portée aux éléments assurant la greffe entre la maison de maître et les locaux projetés.
 - Le paysage et les jardins ont une place particulière dans l'histoire de Mazamet. Il est souhaité que cette dimension soit intégrée dans le projet architectural
- Une réflexion est attendue sur la limite et la clôture du bâtiment. Dans la mesure du possible, il est souhaité une mise à distance entre la limite parcellaire et le front bâti notamment sur la rue Daniel Prades

2.3.1.3 ERP et code du travail

Le bâtiment est un établissement recevant aussi bien du public que des travailleurs. Au titre de l'article R-123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le bâtiment constitue un Établissement Recevant du Public (ERP) de type J, 3^e catégorie.

Le projet doit donc prendre en compte les règles issues du Code du Travail et des réglementations ERP notamment au niveau de l'aménagement, de l'hygiène et de l'ambiance des lieux de travail.

2.3.1.4 Réglementation pour personnes handicapés

Dans le cadre du projet, les conditions d'accès aux personnes à mobilités réduites des différents espaces traités seront intégrées. Cette accessibilité doit être réelle et simple et répondre aux normes en vigueur dans ce domaine.

2.3.1.5 Sécurité incendie

Il appartient aux concepteurs de prévoir l'ensemble des dispositions nécessaires à l'accueil des effectifs envisagés dans le cadre de la présentation du projet et du programme. Il est souhaité que le nouveau bâtiment soit traité comme un tiers vis-à-vis des autres bâtiments, au regard de la réglementation incendie.

2.3.1.6 Sismicité

Commune classée en zone de sismicité 1 (très faible)

2.3.2 CONTRAINTES TECHNIQUES

2.3.2.1 Maintien de l'activité pendant les travaux

L'activité du centre Hospitalier ne pouvant être arrêtée, les travaux nécessiteront des dispositions de fermeture du chantier limitant les nuisances sur le fonctionnement de l'établissement et respectant la sécurité des publics et du personnel et en garantissant le maintien des flux logistiques.

Les patients sont en libre accès au sein du Centre Hospitalier, et le public occupant le site est particulièrement sensible.

2.3.2.2 Réseaux existants

L'ensemble des réseaux techniques cheminant sous le bâtiment existant a été consigné.

3 LES ORIENTATIONS DU PROJET

3.1 INTENTION DU MAITRE D'OUVRAGE

3.1.1 LES ENJEUX SYMBOLIQUES

- Afficher par l'image architecturale et les volumes créés la fonction de logements / résidence plutôt que la notion de santé, et cela dès l'entrée dans l'établissement.
- Faire de l'entrée de l'établissement un lieu d'accueil convivial, chaleureux, rassurant, qui soit central par rapport aux unités et locaux d'activités, qu'il soit un lieu de passage animé.
- Répondre aux aspirations et besoins des résidents actuellement accueillis et des personnes qui, demain, bénéficieront d'un accompagnement médico-social.

3.1.2 LES ENJEUX ORGANISATIONNELS

- Intégrer l'approche domiciliaire dans le projet : « sentiment d'être chez soi ». Dans ce cadre un travail spécifique d'assistance à maîtrise d'usage centré sur la chambre sera mis en place dans les différentes phases d'étude. Des ateliers de présentation d'échange, de recueil des besoins et des remarques seront mis en place afin d'apprécier l'ergonomie, les vues, les volumes, la modularité, le caractère domiciliaire et de passer en revue l'ensemble des usages et la qualité de leur traitement dans le cadre du projet
- Ouverture de l'EHPAD sur l'extérieur, insertion de la structure dans des partenariats médico-sociaux, usage mixte ou prêt de certains espaces avec l'accueil d'un public externe (tiers lieu, notamment en intégrant une réflexion sur la restructuration du château).
- Organiser l'hébergement en unités de vie qui puissent être réversibles « ouvert/sécurisable et verrouillable » pour s'adapter aux résidents accueillis (anticiper le besoin de plus d'unités sécurisables et verrouillables à l'avenir).

3.1.3 LES ENJEUX FONCTIONNELS ET TECHNIQUES

- Améliorer les conditions de travail des professionnels en optimisant les distances à parcourir entre la zone logistique et les unités, en améliorant l'ergonomie des tâches à réaliser par la création de locaux fonctionnels.
- Créer des unités de vie autour d'un noyau central proposant salle à manger / salon TV et avec un lien direct vers l'extérieur.
- Créer une unité de vie protégée, dédiée aux troubles cognitifs et assimilés, pour accueillir dans des conditions sécurisantes et adaptées au public cible.
- Créer un PASA, conformément au référentiel, en complément de l'unité de vie protégée.
- Proposer des lieux d'activité en dehors des unités de vie, pour les rendre accessibles dans le cadre de l'EHPAD et pour inciter les résidents à sortir de leur unité de vie.
- Permettre aux résidents de se déplacer de manière autonome dans l'établissement et les espaces extérieurs aménagés : intégration d'appuis et possibilité de s'asseoir régulièrement. Éviter les recoins sans vie dans les circulations et les seuils.
- Adapter les espaces aux problématiques de la personne âgée : accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Garantir la possibilité de pouvoir prendre en charge la dépendance si besoin, ainsi la chambre doit être équipée d'un rail au plafond.

3.1.4 LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le projet intégrera une démarche environnementale volontaire sans certification ou labélisation. Cette dernière sera détaillée dans le cadre d'un livret spécifique du programme. Les principaux engagements sont rappelés ci-dessous.

- Un management de projet responsable : L'objectif est donc d'assurer une qualité environnementale du projet à toutes les étapes : conception, démolition et construction. Cela passera par une vigilance sur la gestion des nuisances en phase chantier, des accès, des ressources, des déchets, des risques de pollutions diverses et des impacts sur les riverains. Un bilan environnemental sera dressé pour suivre le bon déroulement du chantier
- Un bâtiment adapté à ses occupants : Pour le confort des résidents et pour conserver un environnement sain, le traitement des sujets sur la qualité de l'air et de l'eau ainsi que des isolations acoustiques et thermiques devra convenir pour l'accueil de personnes fragiles. De plus un travail sur la fonctionnalité et l'accessibilité sera attendu.
- Un bâtiment respectueux de l'environnement : Dans sa conception et sa réalisation une réflexion est attendue sur les consommations énergétiques et en eau, mais aussi sur le choix des matériaux et le réemploi l'utilisation des sols et la biodiversité.
- Effet social positif : Le bâtiment et son mode de fonctionnement permettront d'intégrer des acteurs locaux et des échanges avec l'extérieur, créant des échanges intergénérationnels. Une accessibilité aux différents modes de transport est attendue.

3.2 LES COMPOSANTES DE L'OPERATION

3.2.1 SECTEURS FONCTIONNELS

Les secteurs fonctionnels correspondent à un ensemble de locaux dont le regroupement répond à l'organisation et au fonctionnement d'une activité particulière de l'établissement.

Des sous-ensembles peuvent être définis lorsqu'une entité présente un nombre de locaux trop élevé ou quand la complexité des liaisons à mettre en œuvre le justifie.

Six secteurs fonctionnels ont été identifiés dans le cadre de l'opération à savoir :

A ACCUEIL & ESPACES DE VIE COLLECTIVE ET SOCIALE

Entrée - accueil
Espaces de vie collective et sociale

B POLE COORDINATION

C ACCUEILS SPECIFIQUES & RÉÉDUCATION

PASA - 12 places
Pôle Rééducation

D UNITES DE VIE - HEBERGEMENT

UNITÉ FERMÉE – Troubles cognitifs - 16 lits
UNITÉS – 2x23 et 2x24 lits

E SERVICES COMMUNS

Locaux du personnel
Logistique

G ESPACES EXTERIEURS

Stationnements
Jardin

3.2.2 ORGANISATION GENERALE PROJETEE

3.2.2.1 Principes directeurs

- Le maître d'ouvrage envisage d'implanter le nouvel EHPAD sur le site de l'ancien hôpital, l'objectif étant de :
 - Dissocier les entrées et les accès du SSR existant et du futur EHPAD
 - De maintenir le lien logistique existant entre les deux secteurs (connexion entre les bâtiments notamment par le biais de la galerie technique)
 - De conserver le château et de valoriser ce bâti qualitatif en tant que lieu ouvert sur l'extérieur (fonctions communes, tiers lieu)
- Il est souhaité de positionner sur la façade principale les locaux d'accueil et d'encadrement, les accueils spécifiques et d'implanter en retrait les unités d'hébergement.
- Tous les secteurs ne pouvant pas être implantés de plain-pied, une hiérarchisation des implantations a été retenue par le maître d'ouvrage :
 - Doivent être au RdC impérativement : les accueils spécifiques (PASA) et l'unité de vie protégée. Ces deux entités doivent pouvoir accéder directement à des jardins sécurisés.
 - À répartir entre le RdC et les niveaux : les espaces de vie collective pour les mettre également en connexion avec les unités d'hébergement situées dans les niveaux, les services communs,
 - Dans les niveaux : les unités d'hébergement. Des terrasses extérieures ombragées seront mises en place en communication avec les salles à manger des unités.

3.2.2.2 Organisation des accès et des flux

Les accès véhicules :

Des entrées dédiées permettront de distinguer le stationnement **pour le personnel** et celui des **visiteurs**. Ces zones de stationnement seront accessibles depuis les voies de circulations existantes.

Une **aire de logistique** sera aménagée pour l'accès des véhicules de livraison et pour le service funéraire.

Des **arrêts minutes** seront aménagés à proximité des accès pour les ambulances.

Des **stationnements pour les ambulances** à proximité immédiate de l'entrée.

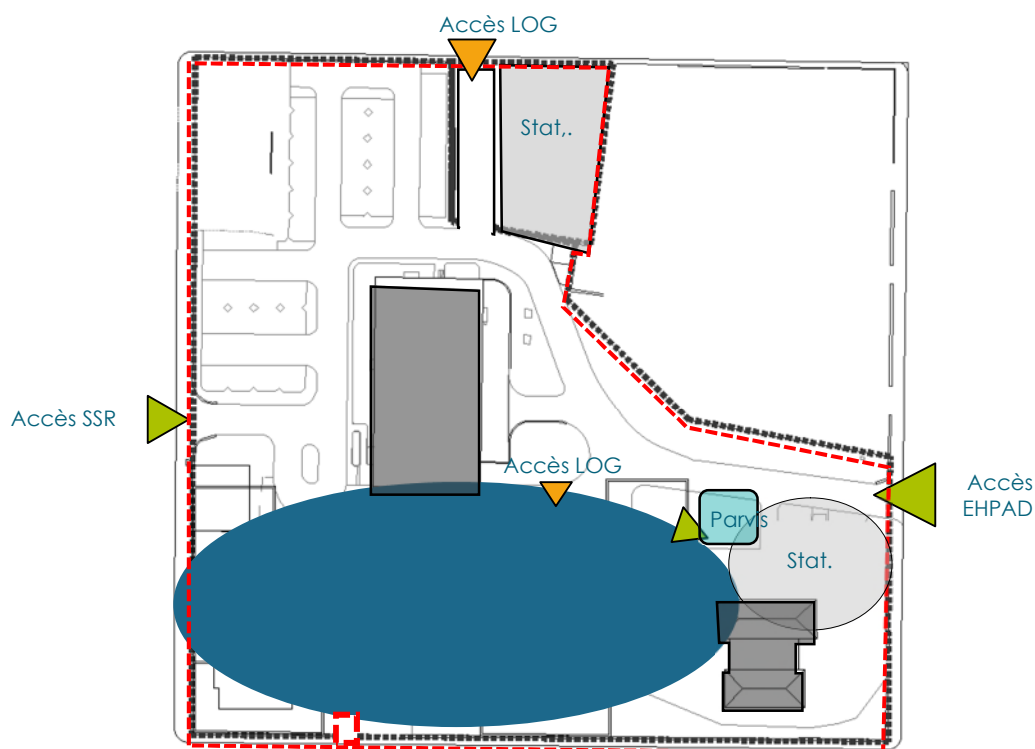
Les accès piétons :

L'accès principal au bâtiment sera créé au niveau du hall d'accueil. Il sera aisément identifiable et donnera sur un parvis partiellement couvert. Le personnel, les résidents et visiteurs emprunteront librement cet accès pour entrer dans le bâtiment.

Un **accès dédié est réservé au PASA (dans une logique d'utilisation possible en accueil de jour)**, il sera également aisément identifiable en tant qu'entrée particulière. Cet accès sera contrôlé par badge et par visiophone.

L'accès livraison, et du service funéraire se fera depuis une aire logistique qui ne sera pas accessible aux résidents et visiteurs (barrière contrôlée par badge).

Suivant la configuration du bâtiment et la position du stationnement du personnel, **l'accès livraison pourra être emprunté par le personnel** pour créer une liaison rapide avec la zone vestiaire.



Les flux intérieurs

Les familles et visiteurs des résidents accéderont aux différentes unités de vie en passant par l'accueil.

Les résidents circuleront aisément entre les espaces de vie collectives et leur unité de vie. À travers les diverses activités au sein de l'unité ou des espaces de vie collectives, les résidents seront amenés à se déplacer. Il est essentiel de faciliter les déplacements aussi bien horizontaux que verticaux.

En dehors des accès réservés aux personnels, le principe est donc la liberté, pour les résidents, d'aller et venir dans l'ensemble du bâtiment. Toutefois, les unités devront pouvoir être fermées via un contrôle d'accès chaque fois que les équipes de soins le jugent nécessaire.

Des **zones sécurisées** accueilleront les résidents les plus fragiles (PASA, Unité de vie protégée). Ces unités seront sécurisées et verrouillées. Les principes de sécurisation et de contrôle d'accès seront explicités plus en détail dans le programme technique. Les résidents de l'Unité de Vie Protégée seront accompagnés lors de leurs sorties hors unité.

Les espaces extérieurs accessibles aux résidents seront clos et sécurisés pour les résidents fragiles.

Le personnel entre par l'accès principal puis se dirige vers les vestiaires, situés dans les locaux du personnel, pour se mettre en tenue. Les vestiaires seront facilement accessibles depuis le point d'entrée du personnel (le personnel ne doit pas circuler dans les lieux de vie en civil) mais peuvent être positionnés en étage. Suivant configuration du projet cette liaison peut se faire par la liaison logistique.

Les unités d'hébergement et le PASA seront en lien direct avec le pôle logistique afin de faciliter **les flux logistiques** (linge, restauration, déchets, matériels...). Les flux logistiques emprunteront une liaison verticale dédiée, puis la circulation générale commune avec les résidents.

Les flux verticaux

Les flux logistiques et de personnes seront distincts avec :

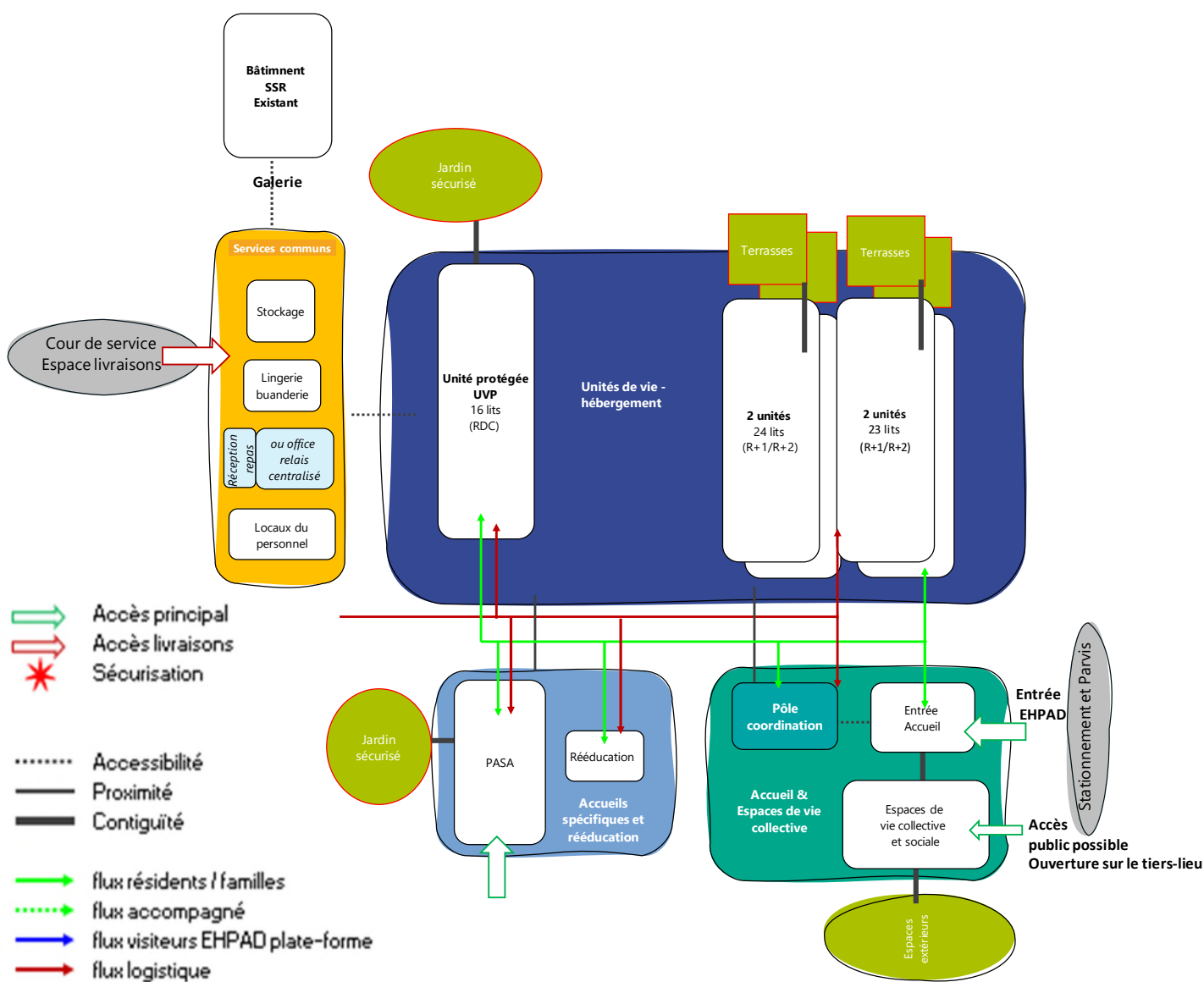
- Un **ascenseur/monte-malade public** pour les résidents et le personnel,
- Un **ascenseur/logistique** réservé à la logistique (repas, médicaments, soins, linge, déchets).

Les flux extérieurs

Les unités de vie hébergement et les espaces d'accueil spécifiques (UVP, PASA) bénéficieront tous **d'un espace extérieur sous forme de jardin ou terrasse**. L'aménagement de l'accès à ces espaces devra permettre à une personne à mobilité réduite de pouvoir y accéder de manière autonome (ouverture automatique de la porte, pas de seuil).

Les **parcours de marche** dans les jardins devront être adaptés aux résidents : mains courante, bancs pour s'asseoir positionnés le long du parcours tous les 15 ml, revêtement adapté aux fauteuils roulants, intégrer des marches (support pour des soins de rééducation).

3.2.3 SCHEMA GENERAL DE FONCTIONNEMENT



3.2.4 SURFACES DU PROGRAMME

| Code | Désignation du local | Nb. | S. U. | SU TOTALE | SDP TOTALE |
|----------|---|-----|--------------------|---------------------------|------------------------------|
| A | ACCUEIL & ESPACES DE VIE COLLECTIVE ET SOCIALE | | | 441 m² | 573,3 m² |
| A1 | Entrée - accueil | | | 111 m ² | 144,3 m ² |
| A2 | Espaces de vie collective et sociale | | | 330 m ² | 429 m ² |
| B | PÔLE COORDINATION | | | 66 m² | 85,8 m² |
| C | ACCUEILS SPÉCIFIQUES & RÉÉDUCATION | | | 223 m² | 301,05 m² |
| C1 | PASA - 12 places | | | 165 m ² | 222,75 m ² |
| C2 | Pôle Rééducation | | | 58 m ² | 78,3 m ² |
| D | UNITÉS DE VIE - HÉBERGEMENT | | | 3693 m² | 4985,55 m² |
| D1 | FONCTIONS MUTUALISEES | | | 673 m ² | 908,55 m ² |
| D2 | UNITÉ DE VIE PROTÉGÉE - UVP - 16 lits | | | 554 m ² | 747,9 m ² |
| D3 | UNITÉS - 2x24 lits | 2 | 628 m ² | 1256 m ² | 1695,6 m ² |
| D3' | UNITÉS - 2x23 lits | 2 | 605 m ² | 1210 m ² | 1633,5 m ² |
| E | SERVICES COMMUNS | | | 603 m² | 783,9 m² |
| E1 | Locaux du personnel | | | 165 m ² | 214,5 m ² |
| E2 | Logistique | | | 430 m ² | 559 m ² |
| E3 | Espace funéraire | | | pm | pm |
| F | LOCAUX TECHNIQUES | | | 115 m² | 149,5 m² |
| | TOTAL SU | | | 5141 m² | |
| | Circulations, cloisons, gaines | | | | 1687 m ² |
| | Circulations générales | | | | 400 m ² |
| | TOTAL SDP | | | | 7228 m² |
| G | ESPACES EXTÉRIEURS | | 57 places | | |

SUIVI DES MODIFICATIONS

| INDICE | MODIFICATIONS | DATE D'ÉMISSION | ÉTABLI PAR | RELU PAR |
|--------|------------------|--------------------|------------|--------------|
| 1 | Version initiale | 04/11/2025 | V. COTTON | C. VIGOUROUX |
| | | | | |
| | | | | |