

ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ BAUGEOIS VALLÉE

Construction d'un EHPAD de 135 lits à Mazé-Milon



PROGRAMMATION • URBANISME • ARCHITECTURE
ASSISTANCE À LA MAÎTRISE D'OUVRAGE
7 rue Bannier - 45 000 ORLÉANS
contact@agence-narthex.fr
www.agence-narthex.fr
Tél. 02 38 62 78 15
SARL au capital de 90 000 €
SIRET n° 492 864 137 00020

PROGRAMME

V4 – 29/12/2025

Maître d'ouvrage	Établissement de santé Baugeois Vallée (ESBV)
Localisation de l'opération	Rue des écoles 49 630 Mazé-Milon
Objet de l'opération	Construction d'un EHPAD neuf de 135 lits
Caractéristique du site	Ancien terrain horticole au cœur de Mazé-Milon, d'une forme irrégulière d'un peu plus d'un hectare, présentant une déclivité de l'ordre de 3%.
Surface	Environ 4 520 m ² de surface utile et 6 110 m ² SDO. (Coefficient SDO/SU fixé par l'ARS à 1,35).
Coût de l'opération	Coût travaux estimés à 16 170 000 € HT comprenant le bâtiment et les travaux extérieurs (valeur janvier 2024 sur la base des exigences techniques du présent programme). NB. <ul style="list-style-type: none"> Les équipements de cuisine font partie du marché mais restent à préciser, le coût ne comprend donc pas ces équipements. Les niveaux d'exigences au-delà de ce programme (et notamment les prescriptions environnementales AABCS du programme d'Alterea) ne sont pas inclus dans le coût travaux.

SUIVI DES VERSIONS		
N° version	Date	Principales modifications / ajouts
V1	05/11/2024	Version initiale NARTHEX
V2	12/11/2024	Version suite à la réunion d'échanges avec la Direction de l'ESBV le 06/11/2024
V3	22/07/2025	Version intégrant : <ul style="list-style-type: none"> Les retours des services techniques du 27/12/2024 Les retours de la concertation des usagers menée en interne entre avril et mai 2025 La réunion d'ajustement du 16/07/2025 avec le Comité de Pilotage
V4	29/12/2025	Modification de la limite du site suite au rachat de parcelles mitoyennes. Mise à jour du PLU.

SIGLES UTILISÉS DANS LE DOCUMENT

Sigles des projets de construction

ECS : Eau Chaude Sanitaire
ERP : Établissements Recevant du Public
HQE : Haute Qualité Environnementale
HT : Hors Taxes
LT : locaux techniques
MH : Monuments Historiques
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Pm : pour mémoire
PMR : Personne à Mobilité Réduite
PTD : Programme technique détaillé
RDC : Rez-de-chaussée
R+x : rez-de-chaussée + x étage(s)
SDO : Surface Dans Œuvre
SP ou SDP : Surface de Plancher
SU : Surface Utile
VRD : Voirie Réseaux Divers
yc : y compris

Sigles propres à l'activité de l'opération

AS : Aide-Soignant
ASH : Agent de Service Hospitalier
DASRI : Déchets d'Activité de Soins à Risque Infectieux
EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
ETP : Équivalent Temps Plein
IDE : Infirmier Diplômé d'État
OM : Ordures Ménagères
PASA : Pôle d'Activité et de Soins Adaptés
UPAD : Unité pour Personnes âgées Dépendantes

SOMMAIRE

1. CADRE DE L'OPÉRATION	6
1.1. Genèse de l'opération	6
1.2. Le site alloué à l'opération	7
1.2.1. Localisation et histoire du site	7
1.2.2. Délimitation du site et projets aux alentours	9
1.2.3. Réseaux desservant le site et ressources de proximité	9
1.3. Contraintes urbaines	10
1.3.1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	10
1.3.2. Autres contraintes liés au site	11
1.4. Schémas de repérage	12
1.5. Enjeux du projet et effectifs retenus	14
1.5.1. Enjeux du projet de regroupement	14
1.5.2. Les futurs usagers du bâtiment	15
2. OBJECTIFS ET BESOINS À SATISFAIRE	17
2.1. Principes d'organisation générale	17
2.1.1. Objectifs d'organisation générale	17
2.1.2. Organigramme fonctionnel et tableau des surfaces	18
2.2. Fonctionnement des services logistiques	20
2.3. Points d'attention divers	22
3. PRINCIPES DE CONCEPTION	24
3.1. Un lieu de vie	24
3.2. Exigences d'accessibilité et confort	26
3.3. Zoom sur l'hébergement des personnes âgées	28
4. CONTRAINTES OPÉRATIONNELLES.....	33
4.1. Orientations d'aménagement	33
4.2. Coûts, chantier, planning	34
5. PERFORMANCES TECHNIQUES ET SPATIALES	35
5.1. Recommandations d'ensemble	35
5.2. Les attentes en terme environnemental	36

SOMMAIRE (suite)

5.3.	Les attentes générales en termes de lumière, de gabarit et de sécurité	37
5.3.1.	Lumière, hauteur et gabarit d'accès	37
5.3.2.	Sécurité des personnes et des biens	38
5.4.	Clos et couvert	39
5.5.	Exigences de confort	40
5.5.1.	Confort acoustique	40
5.5.2.	Confort visuel	41
5.6.	Génie climatique	43
5.6.1.	Ressource énergétique et production thermique	43
5.6.2.	Chauffage des différents locaux	44
5.6.3.	Traitement de l'air	44
5.7.	Plomberie, distribution et évacuation des eaux	45
5.8.	Génie électrique	45
5.8.1.	Alimentation et distribution de l'électricité	45
5.8.2.	Courants faibles	46
5.8.3.	Équipements à prévoir	46
5.8.4.	Gestion technique centralisée (GTC)	47
5.8.5.	Appareils élévateurs	47
5.8.6.	Autres équipements électriques spécifiques	47
5.9.	Aménagements et finitions intérieurs	48
5.10.	Équipements, mobilier et signalétique	50
5.11.	Travaux extérieurs	52
6.	ANNEXES.....	54
6.1.	Annexe 1 – Définitions des surfaces par l'ARS	54
6.2.	Annexe 2 – Tableau détaillé des surfaces	55
6.3.	Fiches espaces	59

1. CADRE DE L'OPÉRATION

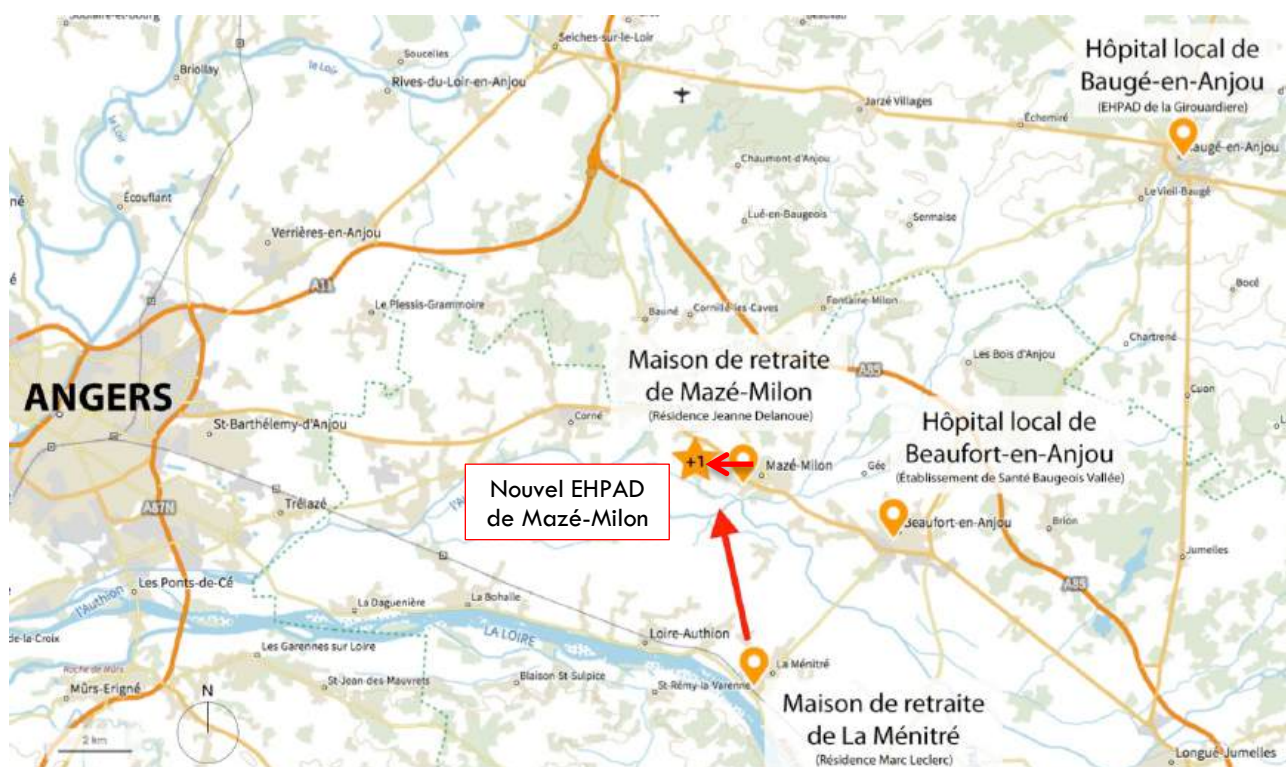
1.1. GENÈSE DE L'OPÉRATION

L'Établissement de Santé Baugeois Vallée (ESBV) offre, à l'Est d'Angers, une **filière gériatrique complète** basée sur l'accueil des personnes âgées polypathologiques, avec **548 lits et places répartis sur 4 sites**, sites des établissements d'origine, hôpitaux locaux et maisons de retraite, qui ont fusionné en 2001 et 2005 :

- Hôpital local de Beaufort-en-Anjou
- Hôpital local de Baugé-en-Anjou
- Maison de retraite de La Ménittré
- Maison de retraite de Mazé-Milon

L'Établissement de Santé Baugeois Vallée souhaite réunir sur un seul et même site les EHPAD de Mazé (80 places aujourd'hui) et de La Ménittré (40 places aujourd'hui) en augmentant la capacité du projet à 135 lits.

L'opération se concrétisera sur un terrain au cœur de Mazé-Milon qui a été donné à l'établissement.

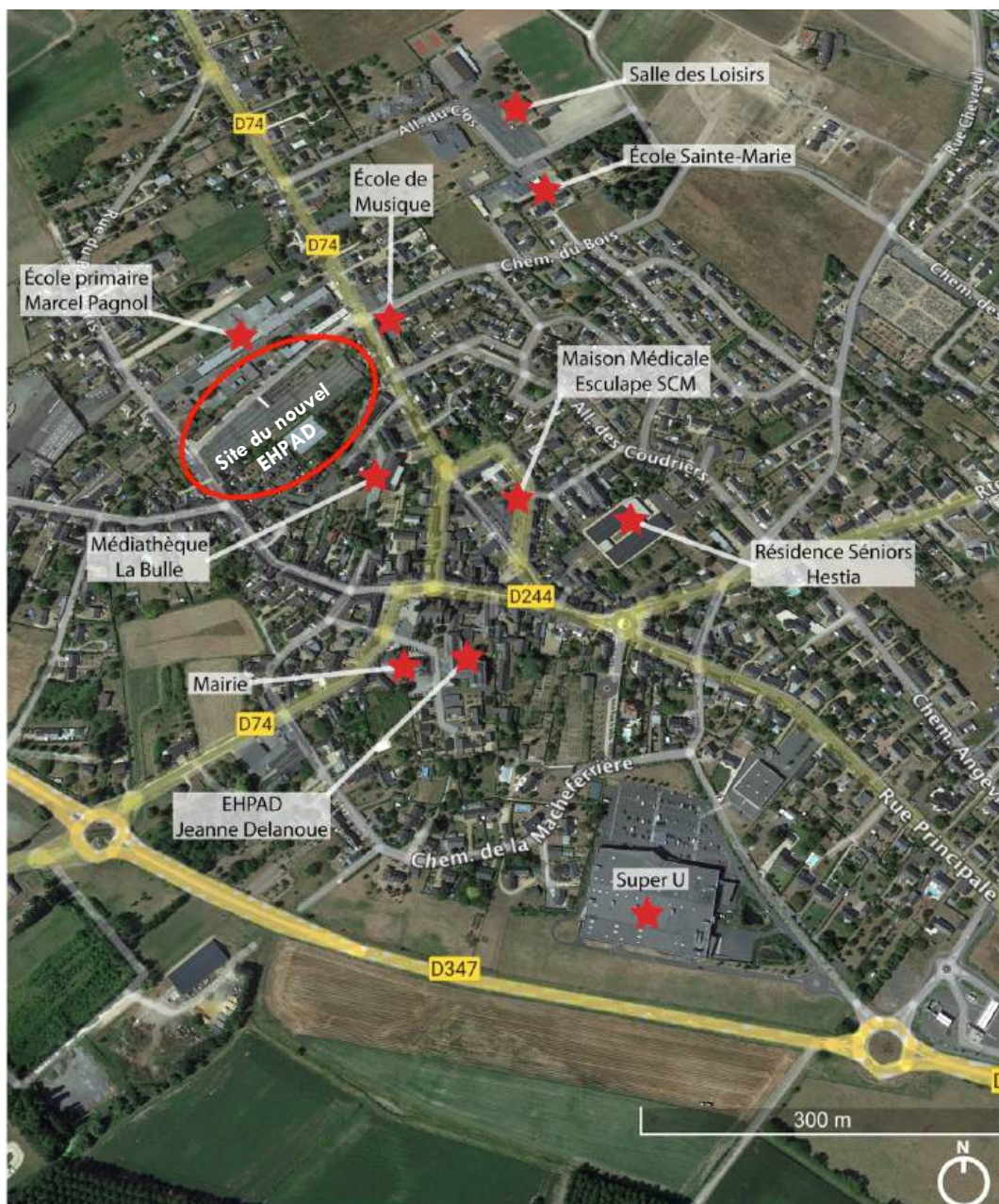


1.2. LE SITE ALLOUÉ À L'OPÉRATION

1.2.1. LOCALISATION ET HISTOIRE DU SITE

Mazé-Milon est une commune nouvelle du département de Maine-et-Loire, créée le 1^{er} janvier 2016 suite à la fusion des communes de Mazé et Fontaine-Milon. Elle regroupe presque 6 000 habitants.

Le site envisagé pour le nouvel EHPAD est localisé à 200 m au Nord-Ouest du centre bourg, en face de l'école Marcel Pagnol et à proximité de l'école de musique et la médiathèque.



HISTOIRE DU SITE

Le site destiné au projet est issu d'une **ancienne exploitation horticole** léguée par M. et Mme Bauné à l'Établissement de Santé Baugeois Vallée en vue de la construction d'un nouvel EHPAD.

L'histoire du site est intimement liée à la famille Bauné. Les terrains étaient à l'origine un verger de pommiers, exploité par le père du donateur. Celui-ci était également maire de Mazé et à l'origine de la construction de l'école Marcel Pagnol. Le fils aîné des Bauné, Jack a ensuite repris l'exploitation et l'a diversifiée en y développant des **cultures maraichères** (tomates, laitues, etc.) jusqu'en 1967, puis des **plantes tropicales** et des **plantes d'appartement**, vendues dans le monde entier. Parallèlement, il apprivoisait des **animaux** de toute sorte dans son domaine : canards, flamants roses, ibis, etc.

Le terrain d'un hectare était alors couvert de **serres** dont les dernières ont été déconstruites au printemps 2022. À la retraite M. Bauné a poursuivi sa passion des plantes en faisant pousser dans les serres des citronniers, des bougainvilliers et des strelitzias destinés à l'ESBV.

Par ailleurs, sur le terrain situé de l'autre côté de la rue des Écoles, devenu également la propriété de l'ESBV par le legs de M. et Mme Bauné, sont implantés deux bâtiments professionnels d'une emprise au sol d'environ 70 m² chacun mais également deux puits qui irriguaient les cultures des serres.

Ainsi, la forte personnalité du donateur a marqué l'histoire particulière de ce site et l'ESBV souhaite en conserver la trace.

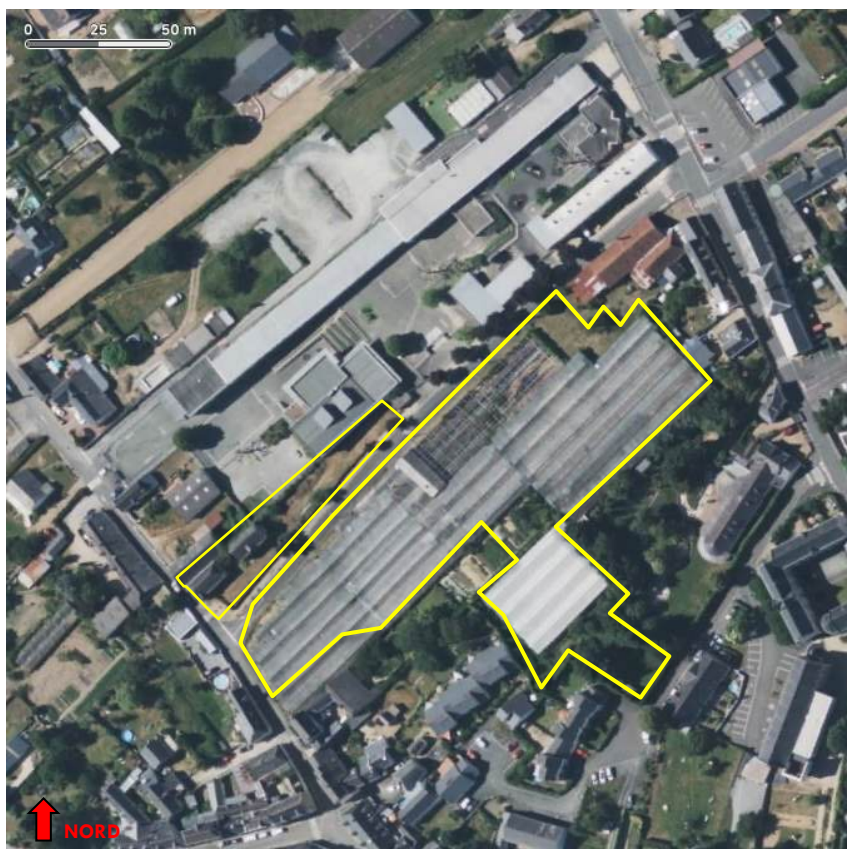


Photo datant de 2020, où l'on voit le terrain encore dans sa configuration d'origine dans laquelle il a été légué, couvert de serres



Parcelle dédiée à l'EHPAD



Rue des Écoles
(depuis la rue du Petit Paris)

1.2.2. DÉLIMITATION DU SITE ET PROJETS AUX ALENTOURS

PARCELLES APPARTENANT À L'ESBV

Le site d'origine ayant une forme très irrégulière, avec une sorte de goulot d'étranglement vers l'Est, l'ESBV s'est rapproché des propriétaires voisins et a procédé, courant 2023, à des échanges de terrain afin de donner une forme plus simple à la parcelle. Une nouvelle numérotation a ensuite été attribuée aux parcelles.

Les contours du terrain alloué à l'opération sont aujourd'hui arrêtés. Le terrain se compose des parcelles n° 2013 (10 175 m²) et n° 2011 (369 m²), les parcelles n° 455 et 842 sont en cours d'achat (418 m²)

La surface totale de la parcelle pour le projet du nouvel EHPAD est donc de 10 962 m² et conserve une forme relativement complexe avec :

- une longueur de 190 m, en pente descendante de 3% du Nord vers le Sud, avec une différence d'altitude d'environ 5,50 m entre les deux extrémités du site (cf. plan topographique de mars 2023),
- une largeur variable : 60 m sur le haut du site, 30 m sur le bas du site et 120 m au centre de la parcelle entre la rue de Écoles et l'impasse du Cloître

Le site est entouré de 3 voies publiques :

- à l'Ouest : la rue des Écoles, en sens unique du Nord vers le Sud,
- au Sud : la rue du Petit Paris,
- à l'Est : l'impasse du Cloître.

Les parcelles n° 882 et 883 appartiennent également à l'ESBV et sont issues du même leg. Elles sont situées de l'autre côté de la rue des Écoles, à l'angle de la rue des Écoles et de la rue du petit Paris.

La parcelle n° 882 contient deux bâtiments qui ont vocation à être réaménagés par l'ESBV pour y installer de l'accueil de jour, activité que l'établissement souhaite développer et qui trouverait à cet endroit une localisation idéale : à côté du nouvel EHPAD mais dans un bâtiment dissocié à dimension « familiale » (hors opération).

PROJETS DE LA COMMUNE AUX ALENTOURS

La commune de Mazé envisage **de nouveaux aménagements rue des Écoles** pour mieux gérer les flux générés par l'école Marcel Pagnol. En effet, cette école qui regroupait 219 enfants à la rentrée 2024, génère des flux très importants en période scolaire. Pour autant, il n'existe aujourd'hui ni parking, ni dépose-minute pour les parents qui déposent ou viennent chercher leurs enfants, ni de stationnement pour les cars de transports scolaires.

Ainsi la commune de Mazé envisage d'élargir la rue des Écoles sur son côté Ouest, sur la parcelle de l'école cadastrée n° 1120, et d'annexer la parcelle 883 pour y aménager du stationnement (stationnement des cars scolaires et stationnement pour les voitures des parents de l'école mais également pour l'EHPAD).

De plus, la parcelle n° 882 serait réduite pour élargir le croisement rue des Écoles / rue du petit Paris, sous réserve néanmoins de maintenir l'accès au forage existant à cet endroit. La commune compenserait la réduction de terrain devant les maisons existantes par du terrain sur l'arrière (sur la parcelle n° 124 qui appartient à la ville et qui envisage la démolition du bâtiment qui s'y trouve).

Enfin, la ville souhaiterait **prolonger la liaison douce existant entre le bourg et la médiathèque** (« La Bulle ») pour permettre un passage des piétons, voire de vélos, entre la médiathèque et l'école Marcel Pagnol. Cela impliquerait de pouvoir **traverser le site de l'EHPAD**.

Ces intentions doivent être confirmées par la commune.

1.2.3. RÉSEAUX DESSERVANT LE SITE ET RESSOURCES DE PROXIMITÉ

Les réseaux eau potable, électricité et téléphone longent la rue des Écoles, la fibre devra être prolonger à cet endroit également.

Les réseaux eaux usées et eaux pluviales sont situés à l'angle de la rue des Écoles et la rue du petit Paris.

Par ailleurs, la parcelle n° 882, située de l'autre côté de la rue des écoles, au Sud de l'école, appartient également à l'ESBV et contient 2 puits qui irriguaient à l'origine les serres horticoles. Ces puits pourraient être réutilisés par l'EHPAD pour divers usages (arrosage, sanitaire, etc.).

Une étude de faisabilité a été menée par la société BatiMgie en avril 2024 pour la commune de Mazé-Milon sur les solutions énergétiques renouvelables, notamment la géothermie, pour le chauffage, voire le rafraîchissement et la production d'eau chaude sanitaire de l'école, le restaurant scolaire et l'EHPAD.

La commune a missionné le Syndicat intercommunal d'énergies de Maine-et-Loire (SIEM) pour mener cette étude qui est toujours en cours. Il s'agirait de mettre en place un réseau de chaleur géothermique qui alimenterait l'école, le restaurant scolaire et l'EHPAD. Des sondes seraient positionnées le long de la rue des Écoles sur le site de l'EHPAD, le long de la rue des Écoles, qui devra également prévoir une sous-station sur son site. Une chaufferie de secours serait également partagée en réutilisant la chaufferie gaz neuve de l'école.

L'implantation des sondes pour la géothermie sur le site de l'ESBV seront à coordonner avec le projet architectural du nouvel EHPAD.

1.3. CONTRAINTES URBAINES

1.3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La réglementation urbaine qui s'applique aujourd'hui est le Plan Local d'Urbanisme de Mazé-Milon révisé en date du 29 septembre 2025. À la date de rédaction du programme (décembre 2025), le terrain alloué à l'opération est à cheval sur deux zones :

- Les parcelles principales n° 2013 et n° 2011 et la parcelle n° 882, située de l'autre côté de la rue des écoles, au Sud de l'école sont zone UE « zone urbaine à vocation d'équipement »
- Les parcelles n° 455 et 842 (en cours d'achat) sont zone UA « zone urbaine des centres anciens »

Les tableaux ci-après résument les principales contraintes du PLU pouvant avoir une incidence à ce stade de l'étude. Il ne dispense pas le concepteur de la lecture exhaustive du PLU.

Sujets	Dispositions générales du PLU révisé le 29 septembre 2025 applicables au cas de la construction du nouvel l'EHPAD de Mazé-Milon
Stationnement	<p>Le nombre de places de stationnement pour véhicules à réaliser est déterminé après étude des besoins. Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.</p> <p>Le nombre de places de stationnement pour vélos doit être au moins égal à 15 % de l'effectif des agents accueillis simultanément (49 personnes en simultané, soit 8 places).</p>
Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé	<p>60 % en zone UE</p> <p>Pas de contrainte en zone UA</p>
Eaux pluviales	<p>Limiter l'imperméabilisation des sols et assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».</p> <p>Une gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doit être privilégiée. Dès lors que les sols le permettront, l'infiltration à la parcelle devra être prioritaire sur toute autre modalité de gestion.</p>

Articles	Dispositions relatives aux zones UA et UE du PLU révisé le 29 septembre 2025 applicables au cas de la construction du nouvel EHPAD de Mazé-Milon
Emprise au sol	Non réglementée.
Hauteur des constructions	Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile	<p>Zone UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Néanmoins, l'alignement pourra être assuré par l'implantation d'une annexe à l'alignement. Dans tous les cas, la continuité visuelle doit être assurée par un dispositif minéral (mur de clôture, surmonté ou non d'une grille.) Des saillies peuvent être admis sur les voies publiques (sous conditions) <p>Zone UE : Non réglementée.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Zone UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. L'implantation en retrait des autres limites séparatives n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite. <p>Zone UE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative ou soit en retrait. En cas de retrait sur une ou deux limites séparatives, celui-ci devra respecter une distance au moins égale à 1 mètre, tout s'assurant de la bonne mise en œuvre de la sécurité incendie (murs coupe-feu).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Pas de disposition particulière.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Zone UA : Voir détail des règles dans le règlement du PLU</p> <p>Zone UE : Non réglementée.</p>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	<p>Lorsque des bâtiments poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.</p> <p>Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales.</p> <p>Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.</p> <p>Tout abattage d'arbre de haute tige doit se faire avec compensation, sauf si son abattage est lié à un risque ou à un état sanitaire. Sauf contrainte technique, les haies existantes devront être protégées. Tout arrachage de haie devra faire l'objet d'une compensation.</p> <p>Les plantations de résineux sont interdites.</p>

1.3.2. AUTRES CONTRAINTES LIÉS AU SITE

Risque d'inondation

Le site n'est pas concerné par les risque d'inondation selon le plan de prévention des risques inondations Val d'Authion.

Retrait-gonflement des argiles

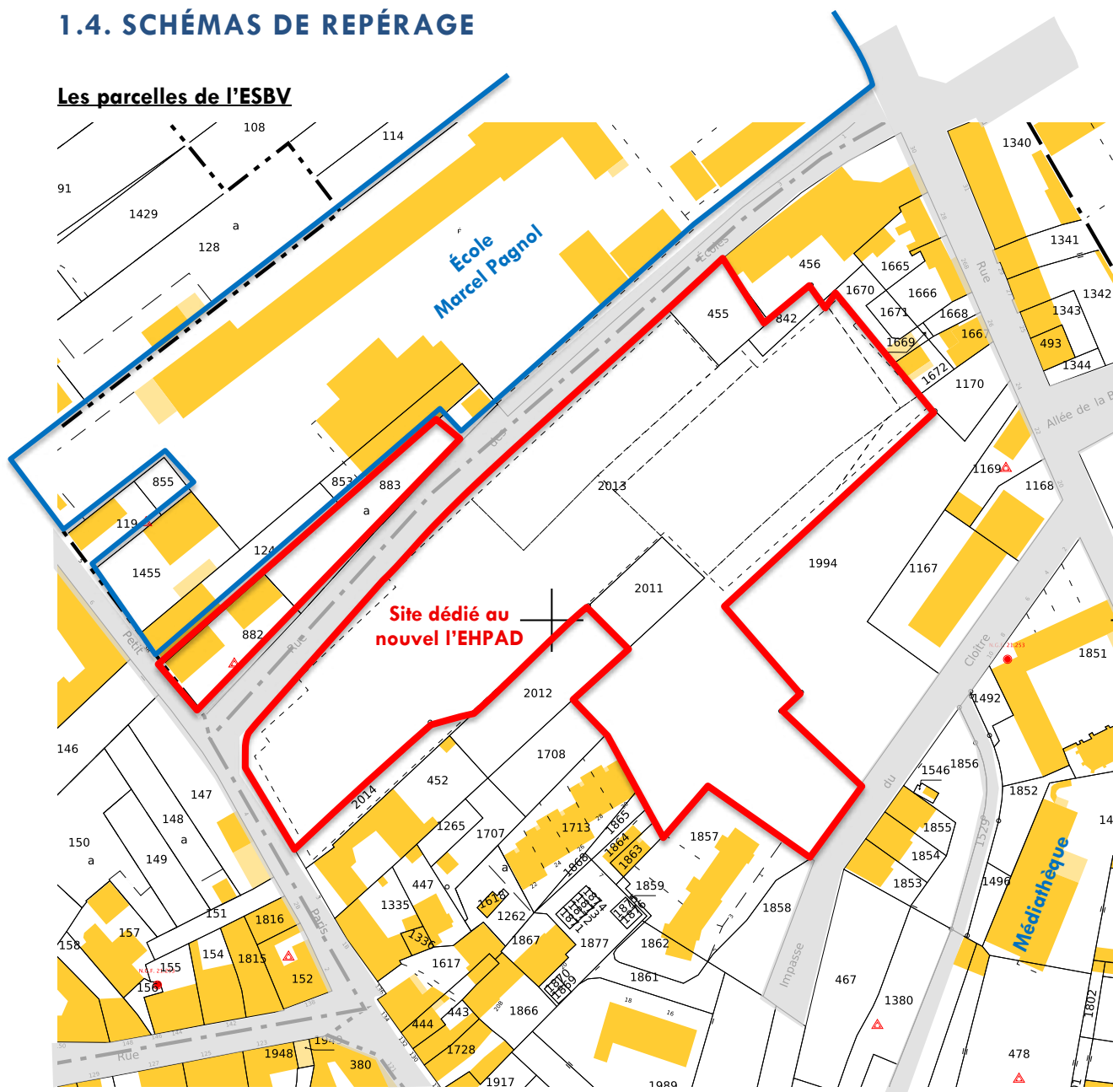
Le PLU indique que « le territoire de la commune présente une sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles, ce qui implique la réalisation d'une étude géotechnique avant la réalisation de l'ouvrage.

Loi sur l'eau

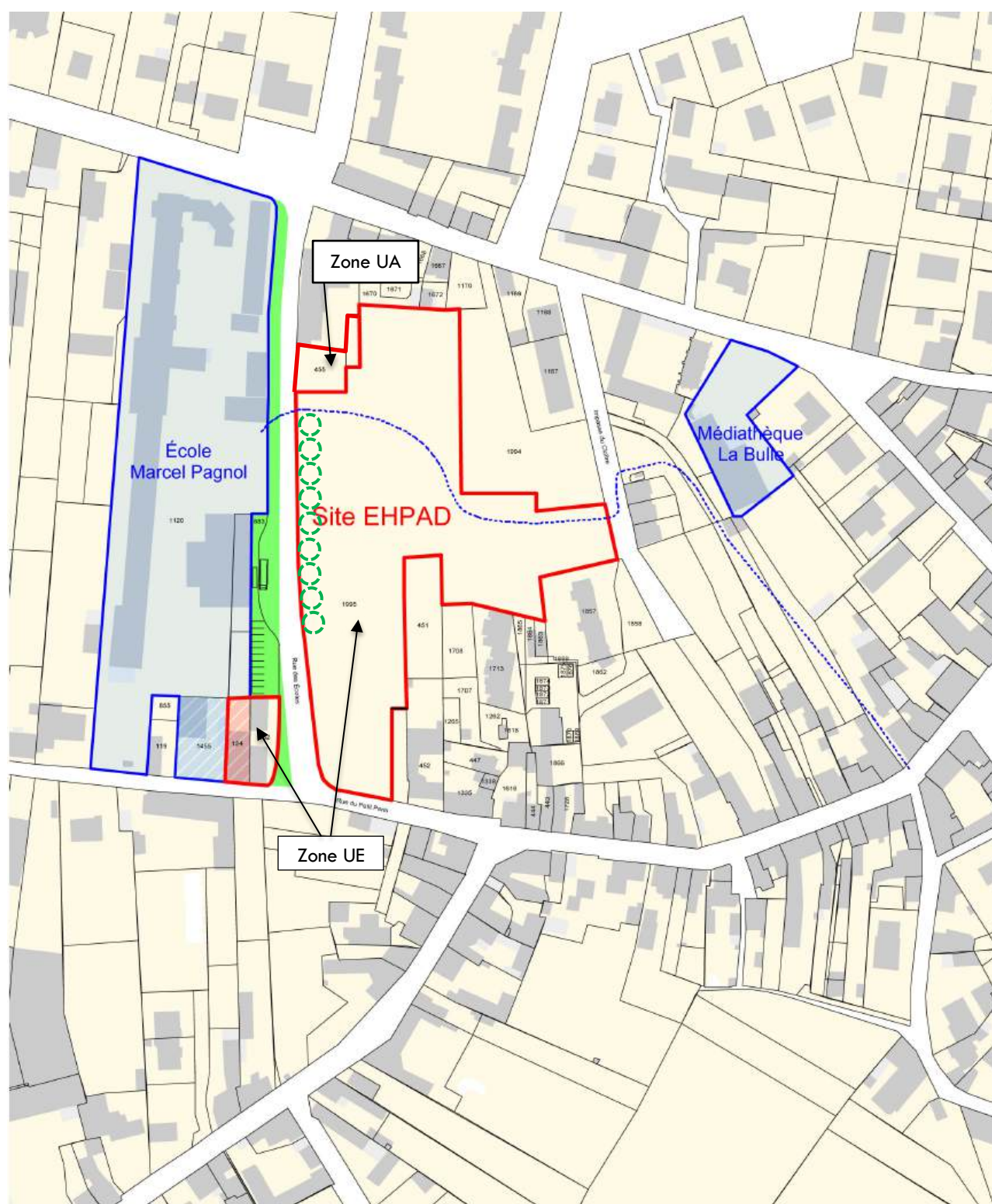
Le site s'étendant sur plus de 1 hectare, et étant aujourd'hui totalement vierge, un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (art. L 214.1 et suivants du code de l'Environnement) sera nécessaire.

1.4. SCHÉMAS DE REPÉRAGE

Les parcelles de l'ESBV



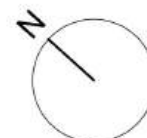
Projets de la commune aux alentours



- Propriété de la ville
- Propriété Établissement Baugéois Vallée
- En projet d'acquisition par la ville
- Échange envisagé ville / Établissement Baugéois Vallée
- Projet d'élargissement de la voirie par la ville
- Liaison douce à prolonger

 Projet d'implantation
des sondes géothermiques

0 m 10 m 20 m



1.5. ENJEUX DU PROJET ET EFFECTIFS RETENUS

1.5.1. ENJEUX DU PROJET DE REGROUPEMENT

Plusieurs enjeux sous-tendent au souhait de regroupement des EHPAD de Mazé et de La Ménitrie en une structure unique de 135 lits sur un seul et même site à Mazé-Milon :

- **Prendre en compte la dépendance accrue des résidents en institution** (réflexion sur la qualité de l'accueil et l'évolutivité du bâtiment)

La politique nationale de maintien à domicile induisant l'orientation en institution des personnes âgées les plus dépendantes physiquement ou psychiquement, il est attendu que le projet prenne en compte cette dépendance accrue en engageant une réflexion sur la qualité de l'accueil et l'évolutivité.

- **Faciliter le travail du personnel** par un schéma cohérent en matière de gestion des flux et de liaison entre les différentes entités fonctionnelles

La conception d'un nouvel EHPAD doit permettre d'optimiser et de faciliter l'organisation du travail du personnel. Il s'agit de bien penser le fonctionnement des différentes entités fonctionnelles, les liens entre ces différentes entités et l'ensemble des flux générés par l'activité de l'établissement : flux de soins, flux hôtelier, flux logistiques, flux des résidents et de leurs proches qui viennent les visiter.

Ainsi, même si les espaces logistiques et techniques sont uniquement des espaces relais de services centraux, il faut prévoir leur arrivée et départ, bien dimensionner et positionner les locaux relais à l'intérieur du bâtiment pour faciliter le travail du personnel.

- **Réduire l'empreinte environnementale du bâtiment**

La qualité environnementale d'un bâtiment vise à limiter les impacts de l'opération de construction sur l'environnement tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables. Le principe est de réduire les impacts du bâtiment sur l'environnement extérieur (au niveau local, régional, planétaire), et de réduire les impacts du bâtiment sur l'usager (impacts sur le confort et sur la santé).

L'établissement a entamé une démarche environnementale dès le dimensionnement de l'équipement en étant attentif à optimiser la surface construite et en proposant des mutualisations de locaux pour des usages différents lorsque cela étant envisageable.

L'ESBV entend poursuivre cette démarche pour la construction du projet avec un recours aux énergies renouvelables et aux ressources locales, une réduction de l'impact carbone, une attention à la facilité d'entretien et de maintenance du bâtiment et enfin que le bâtiment apporte un vrai confort intérieur, avec un équilibre à trouver entre une bonne luminosité et le maintien de la fraîcheur en été.

- **Insérer le projet du nouvel EHPAD dans son environnement immédiat**

Il s'agit de bien articuler le projet du nouvel EHPAD, qui va générer des flux importants, avec l'école existante, qui en génère déjà beaucoup, dans une commune plutôt rurale. Ainsi, le projet devra débuter, pendant la période de travaux, par une attention spécifique à l'établissement scolaire pour limiter nuisances du chantier sur l'activité de l'école.

- **Rappeler l'histoire du site**

La réalisation de ce projet se fait en partie grâce à M. et Mme Bauné qui ont légué leur terrain à l'ESBV pour la réalisation du nouvel EHPAD. Ce terrain a une histoire très particulière. Couvert de serres pendant des décennies, il a fourni durant des légumes puis des plantes.

C'est la raison pour laquelle l'ESBV souhaite que le projet du nouvel EHPAD rappelle d'une façon ou d'une autre l'histoire du site en y intégrant **un espace paysager couvert**, de type orangerie ou serre maraîchère qui pourra également être un espace de déambulation sécurisé en toute saison pour les résidents de l'EHPAD.

1.5.2. LES FUTURS USAGERS DU BÂTIMENT

PROFILS DES RÉSIDENTS AU 31 DÉCEMBRE 2024

	EHPAD Mazé	EHPAD La Ménitrie
Nbre de résidents	35 résidents	34 résidents
Moyenne d'âge	90 ans	89 ans
Autonomie (GMP*)	GMP de 685	GMP de 706
Répartition hommes/femmes	86 % de femmes et 14% d'hommes	73 % de femmes et 27% d'hommes
Origine géographique	89 % originaires du département	88 % originaires du département

* Le GMP permet de mesurer l'autonomie des résidents.

La grille nationale AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupes Iso Ressources), établie par le syndicat national de gérontologie clinique, permet de classer les personnes âgées dans les six groupes iso-ressources (GIR) en fonction des aides à la personne ou techniques commandées par leur état. Plus le GIR est bas, plus les personnes sont dépendantes. Le GIR permet d'établir le GMP (GIR Moyen Pondéré) qui correspond au niveau de dépendance moyen des résidents dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées. Plus il est élevé, plus le niveau de dépendance est important. La moyenne nationale des EHPAD était de 740 en 2023.

La capacité du nouvel établissement a été fixée à 135 résidents avec des prises en charge différenciées :

- 30 hébergements d'UPAD
- 10 hébergements temporaires, souhaités par l'ARS dans une unité dédiée
- 105 hébergements polyvalents

LES PROCHES ET LA FAMILLE DES RÉSIDENTS

Les proches et la famille des résidents sont aussi des acteurs concernés par l'organisation et le fonctionnement de l'établissement.

Les familles peuvent éprouver une forme de culpabilité lors du déménagement en structure de leur proche, comme un échec de maintien à domicile. La structure se doit donc d'être entourante pour accompagner le travail d'acceptation du changement de lieu de vie, auprès du résident mais aussi de son entourage. La présence ou l'absence de la famille auprès de son parent aura des répercussions.

En conséquence, **la conception de l'espace doit favoriser l'accueil des familles et leur permettre de continuer à participer à l'accompagnement de leur proche** et de rester des aidants à part entière. Les bâtiments « généreux » en matière d'espaces d'animations, de vie sociale et de vie communautaire permettent d'atteindre cet objectif.

Par ailleurs, lors de la conception des lieux, il est important de prendre en compte le fait que **le grand âge des résidents implique souvent des enfants d'un âge avancé**. Les proches des résidents sont de plus en plus âgés et présentent des caractéristiques similaires à ceux des résidents (problèmes de vision, fatigue, dépendance lors des déplacements).

PERSONNEL

La spécificité du travail auprès des personnes âgées est liée principalement à la complexité de leurs déficiences, plus ou moins importantes, qui déterminent un certain niveau de dépendance associé à des pathologies aiguës ou chroniques diverses. Il s'agit donc d'un travail complexe dont les diverses composantes retiennent les uns sur les autres. De plus, l'anxiété, l'appréhension générée par l'institution, la souffrance due à l'état physique et

le sentiment d'insécurité lié à l'inconnu, peuvent rendre difficile la communication avec le résident âgé et conduire celui-ci à des comportements inhabituels. En outre, de nombreuses personnes âgées présentent des troubles neurocognitifs majeurs qui altèrent leurs fonctions relationnelles.

Ainsi, le travail auprès des personnes âgées consiste en la dispensation de soins techniques et en la compensation de la perte d'autonomie du résident dans la réalisation des gestes du quotidien, tout en effectuant souvent un soutien et un accompagnement social.

Les effectifs se composent donc de personnel soignant et d'animation sociale divers, auxquels s'ajoute le personnel administratif et logistique.

Personnel	ETP	Nombre maximum de personnes en simultané	
Personnel administratif			
�quipe de direction	5,8	2	Intervention ponctuelle (pas de permanence sur le site)
Personnel administratif de l'EHPAD	1	1	
Personnel logistique			
Restauration	1,6	1	
Ménage	0	2	Prestataire extérieur
Linge	0	0	Pas de présence permanente sur le site
Ateliers / Entretien	1	1	
Personnel soignant ou d'aide aux résidents présents en journée			
Médecin	0,3	1	Intervenant ponctuel + intervenants libéraux extérieurs ponctuels.
Cadre de Santé	1	1	
Animateur	2	2	
Psychologue	0,16	1	Intervenant ponctuel
Kinésithérapeute	0	1	Intervenants libéraux extérieurs ponctuels
Ergothérapeute	0,3	1	1 Intervenant ponctuel
Personnel soignant ou d'aide aux résidents en présence continue			
IDE (Infirmier Diplômé d'�tat)	7,7	5	
AS (Aide-Soignant)	51,2	23	
ASH (Agent de Service Hospitalier)	12,2	7	

2. OBJECTIFS ET BESOINS À SATISFAIRE

2.1. PRINCIPES D'ORGANISATION GÉNÉRALE

2.1.1. OBJECTIFS D'ORGANISATION GÉNÉRALE

La définition des besoins a été réalisée avec les deux objectifs suivants :

- Trouver une organisation qui prennent en compte d'abord le **confort des résidents** et qui permette ensuite **une efficience en termes de ressources humaines** et d'attractivité pour le personnel,
- Trouver une organisation qui permette une **évolutivité des configurations**.

Accès et principes d'organisation générale

Il est retenu de prévoir 2 accès distincts :

- un accès principal public / résidents
- un accès logistique avec une cour logistique (accès pouvant également servir au parking personnel)

De plus, le départ des corps des personnes décédées doit s'effectuer via un circuit « digne » pour les familles. Un départ par la cour logistique est à exclure, le débat reste ouvert sur l'usage de l'entrée principale dans ces circonstances. Un accès spécifique « couché » pour le départ des corps et pour les ambulances est souhaitable.

La configuration du bâtiment devra permettre d'éviter les longs couloirs qui sont des freins à la mobilité des résidents (quand la distance à parcourir est trop longue, certains résidents abandonnent leur déambulateur pour un fauteuil). Il conviendra donc de tenir compte :

- de la dépendance psychique de certains résidents : des dispositifs de sécurisation de type bracelets pourront être nécessaires selon la configuration du bâtiment,
- de la dépendance physique d'autres résidents : presque la moitié des effectifs des résidents sont en fauteuil ce qui implique notamment un besoin de beaucoup de places dans les salles à manger.

D'autres points d'attention sont à prendre en compte dans la conception générale du bâtiment :

- Les espaces extérieurs doivent être faciles d'accès depuis les unités d'étage afin de favoriser la mobilité des résidents.
- Les chambres doivent avoir une fenêtre toute hauteur ou une allège basse afin de maintenir la vue sur l'extérieur, que le résident soit debout, en fauteuil ou alité.
- En cas de préaux devant les bâtiments, ceux-ci ne doivent pas assombrir les locaux situés dans le bâtiment.

Ventilation de la capacité d'hébergement

La capacité du nouvel EHPAD, fixée à 135 résidents, a été ventilée pour une optimisation des moyens humains et s'organisera de la façon suivante :

- 60 hébergements EHPAD pour des prises en charge spécifique avec :
 - 2 x 15 hébergements d'UPAD,
 - 10 hébergements temporaires, fonctionnant avec 30 hébergements classiques
- 75 hébergements EHPAD pour des prises en charge polyvalentes.

Un PASA, souhaité par l'ARS, est par ailleurs intégré aux espaces d'accueil partagés par l'ensemble de l'établissement.

Les unités UPAD fonctionneront en relative autonomie par rapport au reste de l'établissement au vu du profil particulier des résidents. L'hébergement temporaire sera en revanche rattaché à un secteur polyvalent pour optimiser les moyens humains et spatiaux.

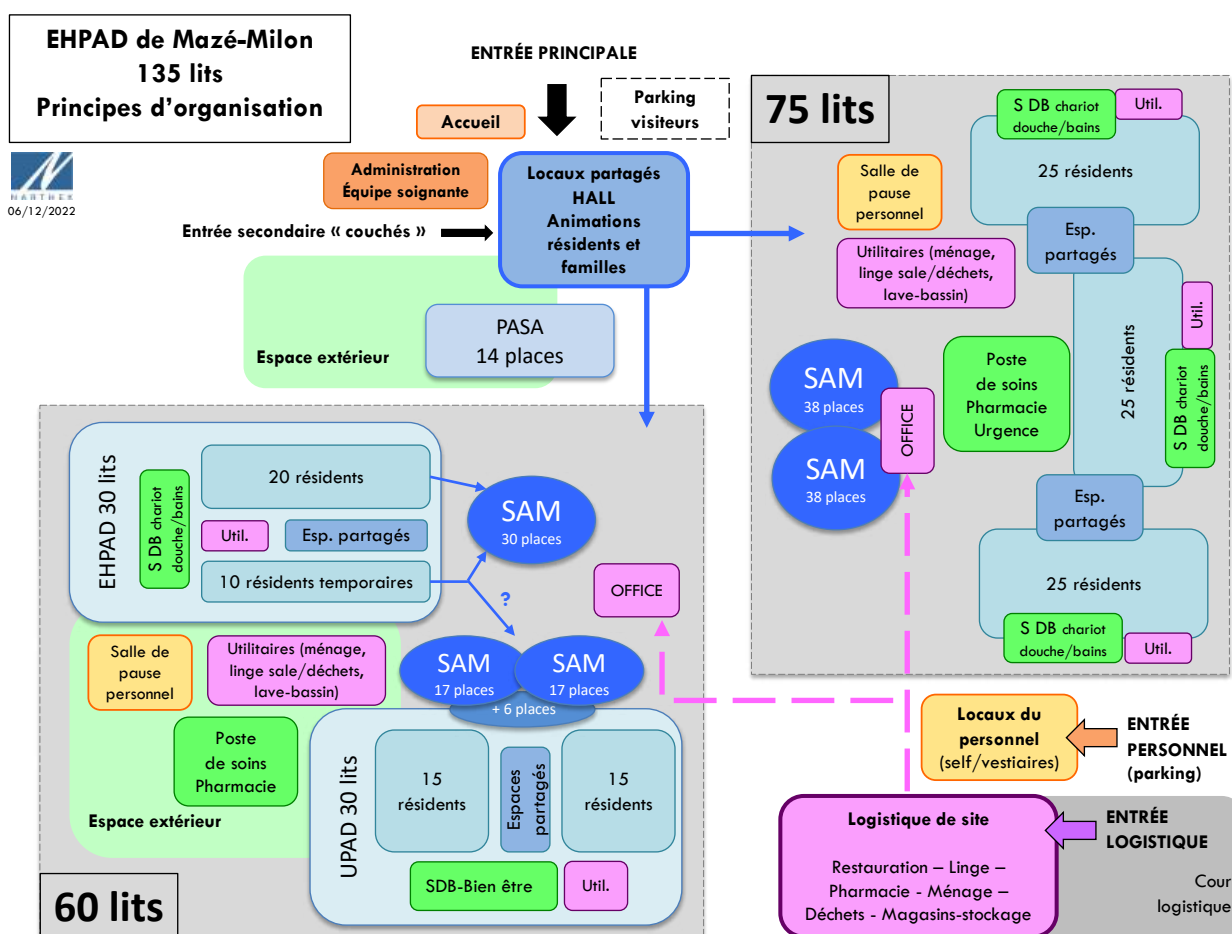
L'hébergement temporaire génère généralement 2 à 3 entrées par semaine et accueille différents profils de personnes âgées : des demandes en urgence dans l'attente de l'obtention d'une place définitive en institution sur des profils EHPAD ou UPAD et des séjours réguliers de personnes dépendantes pour lesquels les accompagnants sollicitent des « périodes de répit ». La variété de ces profils implique la proximité d'une unité EHPAD et d'une unité UPAD, pour pouvoir mélanger les résidents différemment selon leurs besoins. Ainsi, il a été retenu de surdimensionner les places en salle à manger afin que les personnes accueillies en hébergement temporaire puissent déjeuner avec des résidents d'EHPAD ou d'UPAD. Ainsi, 10 places de salle à manger sont prévues en EHPAD pour l'hébergement temporaire et la capacité de la salle à manger des UPAD a été augmentée de 4 places. Pour ne pas construire de la surface peu utilisée, une salle d'animation polyvalente UPAD à proximité de la salle à manger devra permettre d'installer potentiellement 6 places de plus.

Organisation des services logistiques

Le bâtiment fonctionnera, pour la **logistique médicale** (pharmacie) et **hôtelière** (restauration et linge) totalement en **relai des services centraux existants sur le site de Baugé-en-Anjou**.

Concernant le fonctionnement logistique des unités, il a été acté de ne prévoir qu' **un seul office par étage** (donc à priori 2 offices) qui desserviront les différentes salles à manger du niveau où sont répartis les résidents (les salles à manger doivent rester de capacité mesurée pour le confort des personnes âgées). Chaque office sera dimensionné en fonction du nombre de chariots nécessaires (chariots bi-température de 20 repas).

2.1.2. ORGANIGRAMME FONCTIONNEL ET TABLEAU DES SURFACES



Les besoins estimés pour chaque espace et usage sont retranscrits un tableau de surface présenté en annexe. Ce tableau précise la surface utile (SU) de chacun des espaces, c'est-à-dire la surface réellement utilisée pour une activité précise.

La surface utile (SU) d'une construction est la somme des surfaces des locaux nécessaires à l'exercice défini dans le programme : locaux abritant les activités principales, les locaux logistiques et annexes liés au fonctionnement de l'établissement (sanitaires, local poubelles, etc.). Elle n'inclut ni l'épaisseur des murs et des cloisons, ni l'occupation des trémies diverses (ascenseurs, escaliers, gaines techniques), ni la surface des circulations, ni les locaux techniques prévus pour le fonctionnement du bâtiment (chaufferie, climatisation, etc.).

La surface dans œuvre (SDO) est une définition propre aux établissements de Santé donnée par l'ARS (Agence Régionale de Santé) jointe en annexe du programme. Elle correspond globalement à la somme des surfaces des planchers construits de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu intérieur des façades à laquelle est soustraite la surface des murs intérieur porteurs. Elle inclut également les locaux techniques en étages courants, y compris gaines techniques et gaines d'ascenseurs, et les locaux techniques en combles, sous-sol, terrasses fermées.

Pour cette opération, le coefficient SDO/SU est fixé par l'ARS à 1,35.

Dénomination	Nb	SU	Dénomination	Nb	SU
ACCUEIL GÉNÉRAL DU SITE		426 m²	ESPACES RÉSERVÉS AUX PERSONNELS		202 m²
Hall d'entrée / Activités centralisées résidents et familles		199 m ²	Espaces de détente		89 m ²
Accueil / Administration / équipe soignante		121 m ²	Vestiaires personnel		113 m ²
PASA (14 places pour résidents hébergés)		97 m ²			
Locaux réservés au personnel		9 m ²			
			LOGISTIQUE CENTRALE		288 m²
HÉBERGEMENT UPAD (Alzheimer)	30 lits	758 m²	Accès et entrée sone logistique		27 m ²
Espaces résidents		741 m ²	Unité centrale relai (cuisine)		89 m ²
Locaux utilitaires d'unité		17 m ²	Linge		53 m ²
			Entretien-maintenance du site, réserves divers		79 m ²
HÉBERGEMENT EHPAD POLYVALENT	30 lits	739 m²	Déchets		40 m ²
Espaces résidents		722 m ²			
Locaux utilitaires d'unité		17 m ²			
			TOTAL		4 523 m² SU
ESPACES PARTAGÉS UNITÉS		142 m²	Ratio SDO / SU	1,35	
Locaux d'étage (logistique et personnel) - pour 60 résidents		77 m ²	Estimation SDO		6 110 m² SDO
Poste de soins d'étage		65 m ²			
			ESPACES EXTÉRIEURS		3 200 m²
HÉBERGEMENT EHPAD POLYVALENT	75 lits	1 626 m²	Espaces extérieurs résidents		340 m ²
1 unité de 25 résidents		542 m ²	Espaces logistiques et véhicules		2 860 m ²
2 autres ensembles 25 résidents		1 084 m ²			
ESPACES PARTAGÉS UNITÉS		342 m²			
Espaces partagés 75 résidents		191 m ²			
Locaux d'étage (logistique et personnel) - pour 75 résidents		81 m ²			
Poste de soins d'étage		70 m ²			

2.2. FONCTIONNEMENT DES SERVICES LOGISTIQUES

COUR LOGISTIQUE

La cour logistique sera aménagée avec un quai de livraison au même niveau que les locaux logistiques avec un sol plan et un préau (abri vent et pluie).

Contraintes de fonctionnement :

- Prévoir une **circulation des véhicules sans manœuvre (sens unique)**.
- Prévoir au moins **3 emplacements** pour le stationnement des camions : possibilité de 2 livraisons simultanées + véhicule du service technique.
- Pour les déchets, l'établissement a aujourd'hui recours à un prestataire privé qui vient dans l'établissement jusqu'au local poubelle mais le mode de ramassage peut évoluer et il conviendra de prévoir le **ramassage des déchets depuis la voie publique**.

Les flux de livraisons principaux sont les suivants :

- Les plus courants, par les services internes à l'établissement : camions 3,5 tonnes à hayon (descente des chariots et rolls) pour les livraisons liées à la restauration et magasin (3 fois par semaine), lingerie (2 à 3 fois par semaine), pharmacie (tous les jours).
- Par des prestataires extérieurs : camions porteurs 7,5 tonnes pour livraison linge (grand plat) et épicerie, camions pour les déchets 2 fois par semaine pour les OM, 1 fois par quinzaine pour le recyclage (caissons).

RESTAURATION

Les repas du nouvel EHPAD de Mazé-Milon seront livrés chaque jour par la cuisine centrale (300 à 350 repas jours pour les résidents et le personnel), en **liaison froide**, via des rolls. Ils seront stockés en chambre froide, disposés ensuite en **chariots bi-température** et réchauffés dans ces chariots dans la cuisine relai centrale de l'EHPAD avant d'être transférés dans les salles à manger, près des unités d'hébergement.

Le nouveau projet devra néanmoins proposer une possibilité de « snacking » (steak frites), mutualisée pour les résidents et pour le self du personnel.

Les petits déjeuners et gouters des résidents sont préparés dans les offices d'étage, à partir des livraisons en épicerie livrées une fois par semaine.

Le personnel aura la possibilité de commander son repas à l'établissement ou d'amener son propre repas qu'il pourra réchauffer sur place. Les repas du personnel seront proposés via un self, ce qui implique un office spécifique avec un four de remise en température des plats qui seront ensuite présentés.

Les plats seront lavés dans la cuisine relai de l'EHPAD, le nettoyage de la vaisselle des résidents seraient en revanche nettoyée dans les offices.

LINGE

La prise en charge du linge est distincte selon la nature du linge :

- Le **linge des résidents et les tenues du personnel** sont gérés par la **blanchisserie de l'établissement** à Beaufort avec des livraisons et enlèvements 2 à 3 fois par semaine. Le linge arrive dans des « distripers » (chariot de distribution du linge) à raison d'un chariot 1 par unité (1 m60 x 40 cm environ). Il n'y a donc pas de stockage ni de tri sur place, le linge reste dans les distripers et est redirigé directement vers les unités.
- Le **grand plat est externalisé** à une blanchisserie extérieure avec des livraisons et enlèvements 2 fois par semaine de 3 ou 4 rolls. Le prestataire doit pouvoir accéder en dehors des heures de présence du personnel de l'EHPAD (portes avec code). Le personnel de l'EHPAD trie ensuite de grand plat pour le répartir selon les besoins des unités.

Concernant le linge sale, les différents types de linge seront distingués dans des sacs différenciés mais peuvent être stockés dans un même local. En revanche, il est nécessaire de prévoir 2 locaux de linge propre :

- un pour le linge des résidents qui sert uniquement de stockage temporaire
- un pour le grand plat où une place pour le tri doit être prévu.

Les tenues du personnel seront directement déposées dans un local spécifique à proximité des vestiaires.

Par ailleurs, il sera nécessaire de prévoir de grands placards dans les chambres permettant de ranger tout le linge des résidents et de prévoir la possibilité de fermer les placards en UPAD.

PHARMACIE

Une pharmacie à usage interne (PUI) est située à Baugé pour l'ensemble des sites de Baugeois Vallée.

La PUI met en place un nouveau système avec l'abandon des piluliers pour déployer l'automatisation. Les traitements des résidents seront conditionnés en « escargot » pour 7 jours avec des livraisons en caisses de transfert, à priori deux caisses par unité. Les escargots (un escargot par résident) seront ensuite mis dans des chariots par unité (par l'IDE), les chariots d'unité comportent un espace par résident.

Les livraisons s'effectuent sur plusieurs jours (chaque jour, les besoins pour un service ou un sous-service sont préparés). Les caisses de transfert comportant les escargots des résidents sont livrées avec d'autres produits.

Dans le bâtiment, il est retenu de prévoir, à chaque étage, à côté du poste de soins, un local « dépôt » de la pharmacie qui doit être sécurisé et dont la température ne doit pas dépasser 25° C, pour y placer :

- Dépôt des caisses de médicaments, le soignant récupère les escargots dans son chariot résidents pour une unité et va stocker le chariot dans la salle de soins,
- Dépôts des autres produits pharmaceutiques et dispositifs médicaux dans ce local sécurisé ou dans des rangements de la salle de soins fermant à clé 2 spécificités, une armoire ventilée et une tiroir sécurisé stupéfiant

Un des postes de soins (plutôt celui situé à l'étage) devra inclure une armoire sécurité et un chariot d'urgence.

ENTRETIEN-MAINTENANCE-STOCKAGE

Gestion du « sale »

Il sera prévu à chaque étage :

- Un local déchets et linge sale
- Un grand local ménage (des points d'eau devront ensuite être répartis dans les différentes zones via des locaux ménage relais)
- Un local lave-bassin dont l'usage pourra évoluer en local de rangement.

Le local déchets central de l'établissement devra être bien réfrigéré pour éviter l'apparition de parasites entre deux ramassages.

Petites réparations

Des ateliers existent sur le site de Beaufort. Pour le nouvel EHPAD de Mazé, il est prévu un atelier « de dépannage » avec un établi, du petit outillage et du stockage de première nécessité.

Il n'est pas prévu de poste de travail car les techniciens sont en mobilité entre les différents sites. Un espace bureau commun à tout le personnel de la logistique est prévu par ailleurs.

Réserves/ Magasins

D'une façon générale, l'EHPAD de Mazé est en lien avec les différents sites et l'idée est de limiter les stocks à aux premières nécessités, les réserves et magasins étant centralisés sur Beaufort.

Beaucoup de livraisons sont directement rangées par les magasiniers de l'établissement dans les locaux de proximité, sans passer par des espaces de stockages intermédiaires :

- Papèterie : zone stockage centrale au niveau de l'accueil / administration
- Épicerie (petits déjeuners et goûters) : stockage dans les offices d'étage
- Produits d'entretien des locaux : livraison à chaque étage
- Incontinence : livraison dans chaque service

Informatique

Il n'y aura pas de serveur sur site, seulement des baies de brassage. À priori 3 baies seraient suffisantes (et de la place pour poser un PC) à positionner dans un local unique climatisé CFA (téléphonie, appel-résident, informatique).

2.3. POINTS D'ATTENTION DIVERS

Hall d'accueil et banque d'accueil

Il faudra être attentif au positionnement de l'agent d'accueil pour lui permettre d'accueillir une personne arrivant en toute sérénité. Le positionnement du guichet d'accueil au sein du hall principal que l'on voit le plus souvent dans les établissements est une configuration à exclure. Les résidents aiment s'installer dans le hall et cela peut rendre parfois le travail d'accueil de l'agent délicat.

Espaces bureaux

Le nouvel EHPAD comprendra des espaces de travail pour le personnel.

Dans le personnel intervenant dans la prise en charge des résidents, il conviendra de distinguer :

- le personnel « fixe » qui nécessite un espace de travail qui lui est attribué : agent d'accueil, cadre de santé, gouvernant, infirmier coordonnateur, animateur,
- le personnel de « passage » : rééducateur, kinésithérapeute, ergothérapeute, diététicienne,
- le médecin coordonnateur sera proche du poste de soins qui dessert l'unité UPAD et EHPAD de 30 lits.

Il n'y aura pas de personnel encadrant dédié au site de Mazé mais les encadrants de l'ESBV (Directeur, cadre supérieur) seront amenés à venir régulièrement sur le site. Il sera donc prévu un espace réunion et un bureau de travail mis à disposition de toutes les personnes administratives de passage. Ce bureau pourrait permettre par ailleurs l'accueil d'un emploi temporaire ou d'un stagiaire.

Salle de bains des unités

Afin de ne pas augmenter la surface des cabinets de toilette des chambres, où les douches sont obligatoires bien que peu utilisées par les résidents seuls du fait de leur autonomie physique limitée, il sera prévu quelques salles de bains communes qui devront pouvoir être polyvalentes dans leur usage, c'est à dire permettre l'installation d'une **baignoire** mais également permette aux soignants de donner une douche de façon confortable avec un résident dans un **chariot douche**.

Postes de soins et transmissions

Il a été retenu d'installer un poste de soins unique par étage pour l'ensemble des équipes, composé de :

- une salle de soins
- un poste infirmier
- un espace consultation / bureau médical (avec un espace d'attente à proximité)
- un dépôt pharmacie

Néanmoins, les transmissions d'équipe s'effectuant aux mêmes heures, il est nécessaire de prévoir, à chaque niveau, la mobilisation d'autres espaces pouvant être fermés pour assurer la confidentialité des échanges, à savoir :

- un espace supplémentaire en RDC (une unité UPAD et une unité EHPAD)
- 2 espaces supplémentaires en étage (trois unités EHPAD)

Il a été retenu de s'appuyer sur les salles de pause du personnel (une par niveau) et la salle d'animation en étage.

Par ailleurs, des points d'eau pour le lavage des mains du personnel devront être positionnés dans les circulations des unités.

3. PRINCIPES DE CONCEPTION

3.1. UN LIEU DE VIE

CONCEPTION GÉNÉRALE

L'arrêté du 26 avril 1999 fixe le contenu du cahier des de la convention pluriannuelle prévue à l'article 5-1 de la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales. Les recommandations visant à garantir la qualité des prises en charge des personnes âgées dépendantes sont énoncées dans l'annexe 1-II. Cette annexe que les trois principales composantes d'un EHPAD :

- « être d'abord **un lieu de vie**, préservant à la fois une réelle **intimité** pour le résident et son entourage et la **convivialité** nécessaire au maintien du lien social tant entre les résidents qu'entre ces derniers et leurs proches ;
- être **un lieu adapté à l'accompagnement de la dépendance, conciliant liberté et sécurité pour chacun** ;
- être **un lieu de prévention et de soins** où sont prodiguées de façon coordonnée les prestations médicales et paramédicales nécessaires aux résidents. »

Ainsi, le concepteur devra **éviter la monotonie**, tant pour le traitement de la volumétrie extérieure que pour la conception des espaces intérieurs afin d'offrir **une image chaleureuse et familière**. Le concepteur pourra utiliser des volumétries différentes pour les espaces destinés aux résidents et ceux accueillant les services logistiques. Le traitement des façades devra être pensé en fonction de leur usage, de leur exposition au soleil et de leur relation à l'extérieur (vue et voisinage).

L'ambiance intérieure des espaces devra être **calme et rassurante**. La qualité des circulations traitées comme des espaces de vie à part entière, le traitement de la lumière et le choix des couleurs et des équipements sont autant d'éléments qui contribuent au mieux-être des résidents mais également à leur confort.

Par ailleurs, l'établissement devra assurer la **liberté d'aller et venir** des résidents, tout en garantissant leur **sécurité**, quel que soit leur état psychique, en proposant :

- un nombre d'accès directs vers l'extérieur identifiés avec un système de contrôle des accès simples et des espaces extérieurs « libres », à l'instar des jardins publics,
- des espaces fermés et sécurisés via une installation technique à préciser (à préciser : détecteur de passage de résidents à risque de fugue, digicode, etc.), intérieurs ou extérieurs (patios).

CIRCULATION DANS LE BÂTIMENT

Réduire les distances

La réflexion que l'organisation future du travail du personnel et sur la vie dans l'établissement a permis de dégager les contraintes suivantes :

- **Une circulation interne permettra l'accès à toute la structure sans avoir à passer par l'extérieur et chaque niveau devra intégrer une circulation unique sur son ensemble** (il n'est pas admis qu'il faille redescendre d'un étage pour passer d'une aile à une autre au niveau supérieur) ;
- Aucune chambre de résidents ne devra être situé à plus de 20 ou 30 mètres d'un ascenseur, ni d'une zone de repos ou d'activité.

- La localisation des ascenseurs doit permettre de centraliser les flux et réduire les distances à parcourir. Les ascenseurs seront tous accessibles aux personnes handicapées, devront permettre l'accès à un brancard (pas un lit) ou 4 fauteuils.
- Les escaliers devront être conçus comme des espaces à part entière (et non uniquement comme un moyen de secours si les ascenseurs ne fonctionnent pas), ils devront inciter les personnes âgées à les emprunter, et pourront être également un outil de rééducation ou d'exercice. Ainsi, l'accès à la lumière naturelle et des traitements de qualité seront favorisés mais les accès aux escaliers devront néanmoins être sécurisés (encloisonnés) car certains résidents pourraient les emprunter alors qu'ils n'en sont pas capables.

Distributions horizontales : des espaces à part entière

Les circulations à l'intérieur de l'établissement doivent à la fois :

- **Faciliter le déplacement** du personnel circulant avec des chariots et le déplacement des personnes utilisant des aides à la marche, pour cela, une attention doit être portée à la largeur et à la forme des couloirs, au débattement des portes, à la planéité des revêtements du sol,
- **Participer au repérage** des résidents et à leur appropriation des lieux.

Afin de permettre le croisement aisé des personnes et des divers équipements y circulant (chariot repas, chariot de soins, chariot de distribution du linge, etc.), **les circulations fréquentées par les résidents devront varier entre 180 ou 200 cm de large et n'être jamais inférieures à 140 cm de large** (tenir compte de tous les éléments saillants des circulations pour préserver une vraie largeur minimale de passage de 140 cm : mains courantes, radiateurs, extincteurs incendie, etc.).

Dans le dimensionnement des circulations, le concepteur veillera :

- à toujours ménager des tronçons plus larges à proximité des zones où les circulations sont plus étroites pour faciliter les croisements et les demi-tours des personnes se déplaçant en fauteuil roulant,
- à intégrer les espaces de manœuvre de porte nécessaires de part et d'autre de chaque porte située le long du cheminement,
- à prévoir des espaces d'usage nécessaires devant chaque équipement ou aménagement situé le long du cheminement afin d'en permettre l'atteinte et l'usage.

Nota. L'encombrement d'un lit médicalisé, voire d'un lit bariatrique, est très important (jusqu'à 135 x 222 cm). **Les lits seront démontés ou basculés pour sortir des chambres.**

Les circulations doivent être conçues comme des lieux et non comme des espaces strictement fonctionnels et devront répondre aux exigences suivantes :

- Éviter les longs couloirs, les parcours trop monotones ou rectilignes, tout en conservant des cheminements simples,
- Éviter les culs-de-sac très perturbants pour les personnes désorientées,
- Prévoir des espaces de repos à des distances régulières sans empiéter dans la surface des circulations (renforcement de la circulation permettant de positionner un ou deux fauteuils),
- Exclure les baies situées dans l'axe des cheminements car elles risquent d'éblouir les résidents malvoyants ou angoisser les personnes désorientées,
- Personnaliser les espaces de circulation par un choix de revêtement de sol, une couleur, une décoration et du mobilier autour d'un thème spécifique singularisant chaque étage ou secteur pour faciliter le repérage des résidents.

3.2. EXIGENCES D'ACCESSIBILITÉ ET CONFORT

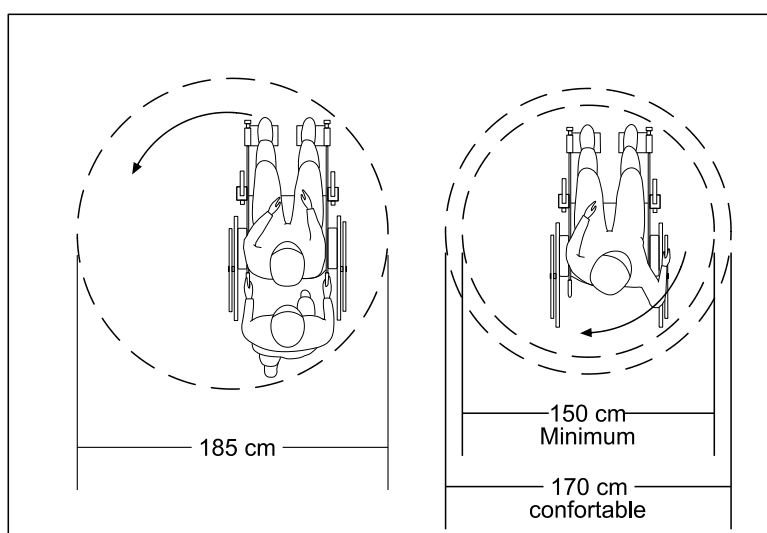
La conception d'un EHPAD nécessite de prendre en compte l'exhaustivité des troubles et défaillances des résidents hébergés. Comme dans tout établissement recevant du public, tout type d'handicap (moteur, sensoriel ou psychique) doit être pris en compte mais, dans les EHPAD s'ajoutent en plus la fragilité et la fatigabilité dues au grand âge. De ce fait, **un travail de concertation avec les équipes accompagnant les résidents** sera indispensable sur les choix architecturaux (peintures, revêtement...).

DES DIMENSIONNEMENTS À ADAPTER AUX PERSONNES ÂGÉES

Une attention particulière devra être portée aux exigences d'accessibilité et de confort, qui permettront aux différents usagers de l'établissement une aisance quotidienne dans leur utilisation de l'espace, qu'ils souffrent d'un handicap physique (moteur, auditif, visuel) et/ou psychique.

L'application stricte de la réglementation sur l'accessibilité n'est pas suffisante en EHPAD.

Les espaces de manœuvre des personnes âgées



Les personnes âgées en EHPAD requièrent très souvent l'utilisation d'aides à la marche : cannes, déambulateurs, fauteuils roulants. **Le critère d'encombrement et de mobilité du fauteuil roulant doit être pris comme la norme minimale pour effectuer des aménagements** car il offre également aux personnes qui se servent d'autres aides techniques une mobilité optimale.

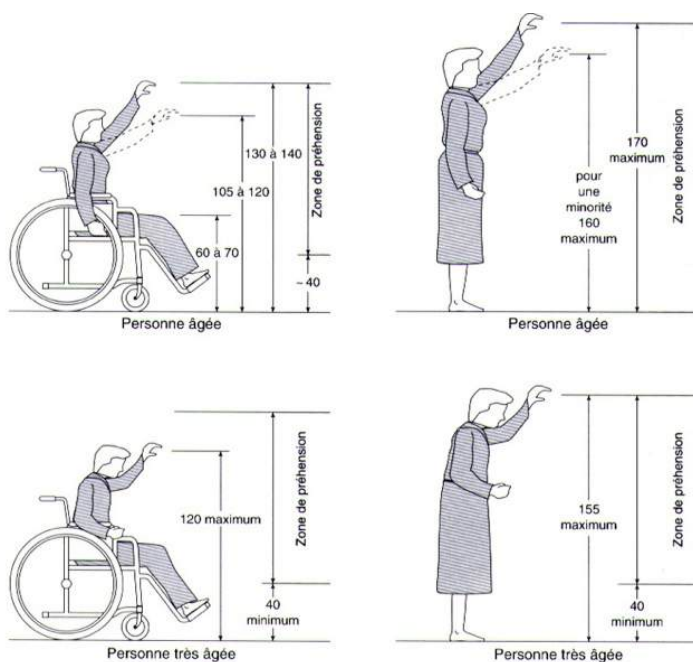
La surface confortable pour manœuvrer un fauteuil roulant est un cercle d'un diamètre de l'ordre de 170 cm. En EHPAD, il faut souvent intégrer **le champ d'action d'une tierce personne qui aide la personne âgée à effectuer des manœuvres**, et retenir à certains endroits un cercle d'un diamètre de 185 cm.

Hauteurs de vision et zone d'atteinte

L'ensemble des aménagements intérieurs doit tenir compte des hauteurs de vision et de préhension des usagers de l'établissement (personnel, résidents, visiteurs). Le concepteur devra être attentif à la modification des zones de vision et de préhension des usagers de l'établissement due à la position assise d'une personne en fauteuil, à la limitation des mouvements due à certains handicaps, ou plus simplement au grand âge des résidents.

L'axe de la zone de vision commune pour une personne debout et une personne assise se situe à une hauteur située autour de 130 cm.

Par ailleurs, afin de préserver une bonne vision de l'extérieur pour tous les usagers, y compris ceux en fauteuils roulants, l'allège de l'ensemble des fenêtres ne devra pas être située à une hauteur supérieure à 90 cm ou devra être vitrée.



Les mesures de zones d'atteinte et de préhension des personnes très âgées montrent qu'il est préférable d'adapter **les valeurs indiquées par la réglementation pour l'implantation des dispositifs de commande** :

- hauteur comprise entre 50 et 120 cm
- installation à plus de 50 cm des angles rentrants des murs.
- boutons de commande électrique et interrupteurs positionnés à une hauteur comprise entre 90 et 120 cm au-dessus du sol.

NOTIONS DE CONFORT

Compenser les déficiences auditives

Les personnes âgées sont particulièrement concernées par les déficiences auditives et visuelles, souffrant :

- d'une vision amoindrie ou d'une anomalie visuelle (floue) qui ne peut pas être corrigée par des lunettes,
- de difficultés auditives qui ne peuvent pas toujours être corrigées.

Le contrôle de l'ambiance sonore est important pour pouvoir capter les sons à l'aide d'un appareil acoustique. La compréhension des sons et des mots étant difficile dans un environnement trop bruyant, la conception et la réalisation du bâtiment doivent assurer une isolation acoustique optimum en tenant compte des sources de bruits et des niveaux sonores désirés dans chaque espace, compte tenu de son implantation et de sa fonction respective. Une attention particulière sera portée :

- **à la localisation des espaces « bruyants » par rapport aux espaces « calmes »** : les concepteurs devront éloigner les sources de bruits des différents dispositifs techniques (système de chauffage ou de ventilation, etc.) des lieux de vie ;
- **à la conception des volumes** : les concepteurs pourront éventuellement proposer un traitement acoustique pour certains espaces ;
- **aux matériaux utilisés** : leur choix est prépondérant dans la maîtrise des problèmes acoustiques.

De plus, les malentendants compensent leur handicap par des signes, par le toucher mais également par la lecture des expressions du visage. Il est très important que la lumière naturelle ou artificielle soit suffisamment bonne pour interpréter les signes du visage et des mains.

Compenser les déficiences visuelles

Les personnes ayant une vue altérée subissent une diminution de la faculté d'adaptation à la pénombre et de discrimination des couleurs et sont plus sensibles à l'éblouissement et au contraste.

Pour toutes ces raisons, **un soin tout particulier doit être apporté à l'environnement lumineux** des espaces et à la conception de l'éclairage avec :

- un niveau d'illumination plus élevé que les normes habituelles,
- un éclairage uniforme et sans éblouissement,
- un bon rendu des couleurs.

Lisibilité des espaces : lumière, couleur, contraste

Qu'il s'agisse de compenser des déficiences auditives ou visuelles, ou encore d'aider le repérage des personnes présentant des troubles du comportement, les concepteurs devront rechercher le maximum de lisibilité des espaces par le jeu des contrastes, des couleurs, des formes et des matières.

Cette lisibilité concerne toutes les espaces de l'établissement et toutes les surfaces composant ces espaces : sols, murs, portes, etc.

La lumière oriente naturellement les résidents et leur donne des repères dans le temps :

- les personnes sont attirées par les lieux bien éclairés et rebutées par les lieux sombres,
- un bon dimensionnement des baies, selon leur orientation, permet d'identifier les heures de la journée selon la pénétration de la lumière dans le bâtiment.

L'utilisation judicieuse de la couleur favorise le repérage des résidents :

- les couleurs vives, contrastées avec les murs environnants, constituent des repères (à utiliser pour marquer les portes des chambres, voire pour en diminuer l'impression de largeur),
- l'utilisation d'une même couleur pour les portes et le mur les entourant va les rendre « invisibles » (à utiliser pour les portes des locaux de services où les résidents ne doivent pas aller),
- la couleur noire a un effet « repoussoir »,
- la couleur noire et les contrastes colorés sont à bannir pour le sol, ils peuvent être mal perçus par les résidents et perturber leurs déplacements.

La décoration et la signalétique peuvent renforcer le repérage des résidents :

- en jouant sur le choix d'un camaïeu de couleur ou de thèmes différents selon les secteurs de l'unité,
- en marquant les portes d'une couleur tranchant sur leur support ou en personnalisant chaque chambre par des images simples,
- en changeant de revêtement de sol pour marquer des changements de direction dans les circulations,
- en revanche, il faut se méfier du recours à une trop grande répétition des mêmes motifs géométriques répétitifs au sol qui peut créer des difficultés de perception pour les malvoyants. Les motifs répétitifs tels que des quadrillages ou des stries peuvent notamment être interprétés comme des volumes.

Si le repérage peut se faire via la colorimétrie, il faut garder à l'esprit une volonté d'une architecture domiciliaire, le repérage des unités par des couleurs est « typée hôpital ». La facilité de repérage des résidents peut aussi se travailler à partir de singularités, d'objets plutôt que par la couleur.

3.3. ZOOM SUR L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

DESCRIPTION DÉTAILLÉE DE L'HÉBERGEMENT INDIVIDUEL

L'hébergement des résidents est composé d'un espace de vie / chambre et d'un cabinet de toilette. Il constitue le domicile de la personne âgée mais est aussi, de fait, avec l'augmentation de la dépendance, un lieu de soins et de travail pour le personnel. Il doit recréer l'ambiance et l'intimité de l'habitation privée en restant « pratique » pour les éventuels soins du personnel.

À l'intérieur des hébergements, d'une façon générale, il est essentiel que **les divers équipements de l'espace de vie et du cabinet de toilette puissent être condamnés/déconnectés ou remis en fonctionnement par le personnel, au cas par cas, selon l'autonomie de la personne qui y réside**. En effet, dès lors que certains résidents sont désorientés, ils peuvent avoir des comportements irrationnels qui peuvent s'avérer dangereux pour eux.

L'établissement sera aménagé pour la grande dépendance avec des rails au plafond dans toutes les chambres (avec un 1 moteur pour 5 chambres) – dans l'espace chambre uniquement, pas dans le cabinet de toilette.

Par ailleurs, il est prévu dans la capacité de l'hébergement polyvalent d'installer un « hébergement jumelé ». Le principe est de concevoir 2 hébergements qui partagent une petite entrée commune mais que la conception de l'hébergement (espace de vie et cabinet de toilette) soit toujours identique. Cela peut permettre :

- D'utiliser ces hébergements pour des couples en constituant un petit appartement, l'espace privatif commençant à partir de la porte de cette entrée commune
- De maintenir 2 hébergements indépendants en laissant la porte de cette entrée toujours ouverte et en redonnant ces espaces à la circulation générale.

Voir pages suivantes fiches descriptives de l'espace de vie / chambre et du cabinet de toilette.

L'ESPACE DE VIE DE L'HÉBERGEMENT / LA CHAMBRE

Accès au logement

L'hébergement constitue le domicile de la personne âgée.

La porte d'accès à la chambre est une porte de tiercée avec un passage utile de 120 cm (90+30) permettant d'avoir plus de facilité pour l'accès en fauteuil. Le concepteur devra imaginer des aménagements ou équipements permettant à chaque résident de personnaliser la porte d'entrée à son logement.

Voir système de fermeture dans le chapitre « serrurerie ».

Configuration et dimensionnement

La conception des hébergements (espace de vie/chambre et le cabinet de toilette) se base sur les contraintes induites par les personnes âgées les plus dépendantes. Tous les hébergements sont accessibles aux personnes handicapées. Le logement doit pour autant conserver une **ambiance « domestique » d'hébergement** (pas d'hôpital).

La configuration de l'espace de vie doit permettre que le lit (ou du moins la tête du lit) ne soit pas immédiatement visible depuis le couloir lorsque la porte d'entrée est ouverte.

Exigences requises pour la qualité de l'hébergement :

Des vues sont aménagées depuis l'espace de vie afin que la personne âgée puisse profiter de l'animation extérieure si son état de santé nécessite qu'elle garde le lit. Ainsi le résident doit pouvoir avoir une vue sur l'extérieur, qu'il soit debout, assis ou allongé. La fenêtre devra pouvoir être ouvert en grand avec un limiteur d'ouverture qui doit pouvoir être mis en fonctionnement si besoin par le personnel (verrouillage en position oscillo-battant). Une allège basse d'une partie de la fenêtre peut également servir d'assise. Enfin, pour faciliter l'occultation de la lumière le soir, les chambres seront équipées de volets roulants à commande électrique (télécommande pour le résident et interrupteur à l'entrée de la chambre pour le personnel).

L'hébergement du résident lui permet :

- de se déplacer, de manière autonome ou assistée, et en toute sécurité ;
- d'utiliser à sa guise tous les « équipements » à sa disposition (volets, interrupteurs, placard, téléphone, télévision visible depuis le lit et depuis le fauteuil, etc.) qu'il soit valide, qu'il utilise un déambulateur ou un fauteuil roulant ;
- d'atteindre l'appel malade et le téléphone depuis son lit et même depuis le sol (en cas de chute) ;
- d'installer un lit d'appoint pour un accompagnant qui souhaite passer la nuit.

Exigences requises pour la qualité des soins :

Les soignants ne doivent pas être gênés lors de la dispensation des soins par les déficiences des locaux (surface libre autour du lit insuffisante, manque d'équipements ou équipements inaccessibles, etc.). La disposition des équipements fixes et mobiles tient compte de l'activité des professionnels. Des rails pour faciliter les déplacements des résidents les moins mobiles seront positionnés en plafond.

L'hébergement doit impérativement pouvoir accueillir un lit médicalisé (dimension : 120 x 215 cm), voire un lit bariatrique (dimension : 135 x 222) pour des résidents en surpoids ou obèses) qui est positionné de manière à laisser :

- une aire de rotation pour les fauteuils roulants sur au moins l'un des côtés du lit (diamètre libre de 150 cm, minimum, 170 idéalement) ;
- 110 x 185 cm d'un côté pour pouvoir y accéder aisément avec un fauteuil roulant et effectuer un transfert (lit/fauteuil, lit/verticalisateur) ;
- 90 cm de l'autre côté pour pouvoir piquer ou perfuser une personne âgée malade et laisser le passage à un fauteuil ;
- 130 cm minimum au pied du lit pour pouvoir passer avec un brancard, un appareil mobile (électrocardiogramme, radio, etc.), un chariot de pansements, un chariot de réanimation, etc. ;
- la possibilité de tirer la tête du lit de 80 cm du mur pour qu'un soignant puisse dispenser des soins d'urgence en se tenant à la tête du lit.

L'ESPACE DE VIE DE L'HÉBERGEMENT / LA CHAMBRE (suite)

Mobilier et équipement

Mobilier intégré :

- au moins trois patères au niveau de la porte pour que les visiteurs puissent accrocher leur manteau,
- un espace d'affichage pour les informations de l'établissement,
- un grand placard toute hauteur et comprenant penderie, rayonnages et tiroirs (dont une étagère en hauteur permettant de stocker une valise qui peut être hors de portée du résident). Une partie du placard pourra être fermée à clé et non accessible au résident (pour les personnes désorientées) ;
- une zone kitchenette la préparation d'une boisson chaude ou d'un petit en-cas, pouvant être intégrée dans un rayonnage (branchement pour un micro-onde et une bouilloire, voir intégration d'un frigo de chambre) ;
- un bureau-table fixé au mur (suspendu sans pied).

Équipement intégré :

- appel-résident,
- téléphone/internet,
- 2 prises télévision permettant de la positionner sur un meuble ou en hauteur face au lit,
- Rail.

Il est très important que la personne âgée puisse **s'approprier et investir son logement** : amener du petit mobilier lui appartenant, accrocher des photos ou des tableaux aux murs, poser quelques objets familiers sur une étagère, etc. Ainsi, il conviendra de prévoir un mur ou une zone au mur qui serait à la liberté de décoration du résident mais qui ne nécessiterait pas une remise en état à chaque fois que le résident quitte la chambre (revêtement permettant d'être punaisé par exemple).

Éclairage

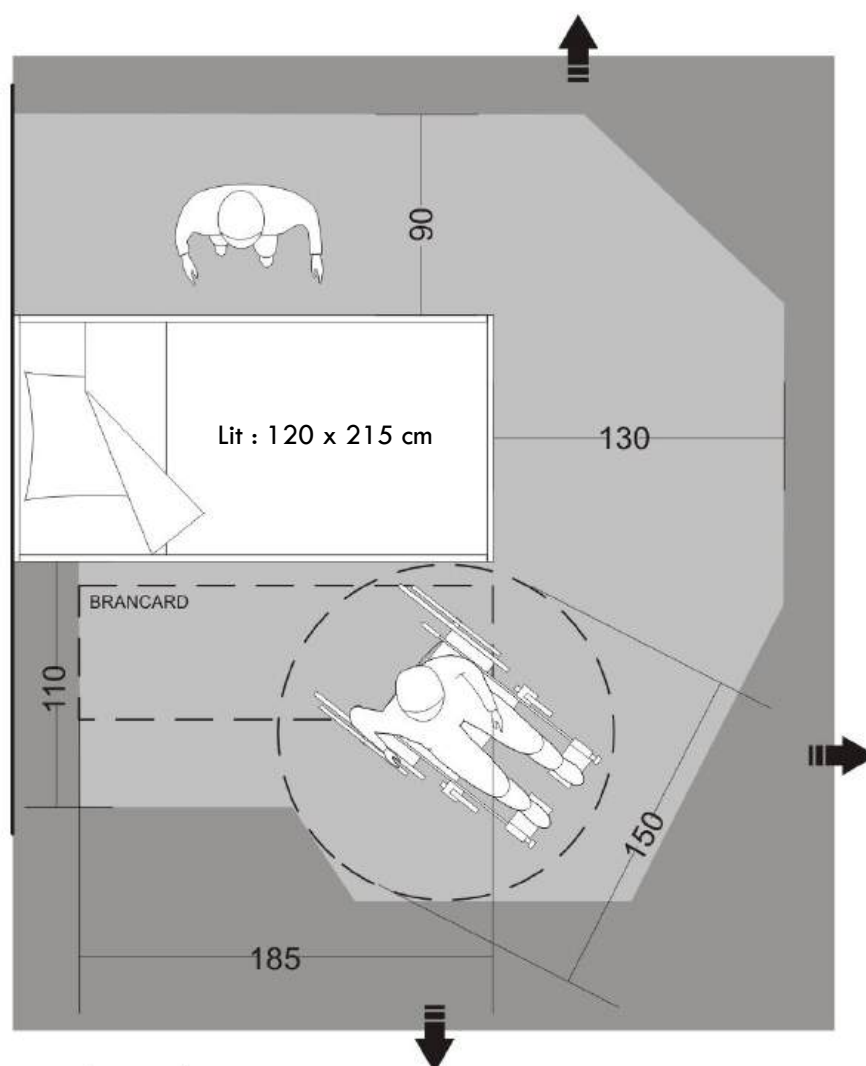
L'hébergement sera équipé de plusieurs types d'éclairage :

- un éclairage général la pièce (plafonnier ou applique sur un mur) commandé depuis l'entrée de la chambre et depuis le lit,
- un éclairage pour la lecture au lit, qui pourra avoir une double lumière (haute et basse)
- une veilleuse placée sous le lit ou placée dans l'entrée et commandée par un interrupteur placé à l'entrée du logement (interrupteur à usage du personnel).

Dans la notion de domicile, le lustre peut constituer une notion familière d'importance. Les concepteurs chercheront les moyens techniques permettant d'offrir la possibilité aux résidents d'installer un lustre personnel de façon simple.

Les bandeaux lumineux à la tête du lit, tels qu'on les voit souvent en milieu hospitalier sont proscrits.

Dimensions minimales pour la conception de la chambre



00 Côtés en centimètres

Surface minimale pour faciliter les soins autour du lit

Surface de la chambre à définir



LE CABINET DE TOILETTE DE L'HÉBERGEMENT

Fonction et localisation

Le cabinet de toilette est intégré à l'hébergement, du côté du couloir afin d'aménager une gaine technique accessible depuis le couloir pour faciliter les interventions sans déranger les résidents dans leur intimité. Une fenêtre en hauteur permet d'apporter un peu de lumière naturelle en second jour via la chambre (sous réserve du coût).

Le cabinet de toilette est le lieu où s'exercent différentes activités liées à l'hygiène du corps, les soins et l'esthétique. Pour la personne âgée, le cabinet de toilette est un endroit privé, où elle exerce ou reçoit des soins qui touchent directement son intimité, ce que certaines personnes redoutent. Pour le personnel soignant, le cabinet de toilette est un lieu de travail où il dispense des soins relevant plus du nursing et de l'assistance que d'actes techniques. Le travail des soignants consiste essentiellement en l'installation du résident sur le siège de WC, face au lavabo ou sur le siège douche avec éventuellement l'assistance pour leur toilette. Ils tentent alors de favoriser l'autonomie aussi bien physique que psychique du résident.

Configuration et dimensionnement

Tous les cabinets de toilette sont accessibles aux personnes handicapées.

Exigences requises pour la qualité d'usage pour la personne âgée :

Le cabinet de toilette doit permettre au résident :

- d'accéder et de se déplacer dans le cabinet de toilette aisément et en toute sécurité, de manière autonome ou assistée, qu'il soit valide ou qu'il utilise un déambulateur ou un fauteuil roulant (gabarit d'accès minimum de 90+30 x 200 cm et zone libre de rotation de 150 cm de diamètre) ;
- d'accéder aisément au siège des WC et au siège de douche et s'y asseoir confortablement sans risque de chute (une barre d'appui fixe sur le mur et une barre abattable de part et d'autre du siège des WC) ;
- d'utiliser facilement le lavabo même s'il souffre d'une pathologie particulière (le lavabo ne doit pas être trop proche d'un mur) et les robinets d'eau sans risquer de se brûler (contrôle de la température d'eau au robinet) ;
- de se regarder dans le miroir au-dessus du lavabo, même en étant sur un fauteuil roulant ;
- de ranger ses affaires de toilette à portée de main (serviette, brosse à dents, nécessaire de toilette),
- d'atteindre l'appel malade quel que soit l'endroit où il se trouve (devant le lavabo, sur siège des WC, dans la douche et même depuis le sol en cas de chute).

Exigences requises pour la qualité des soins :

Les soignants ne doivent pas être gênés lors de la dispensation des soins par les déficiences des locaux. Il faut prévoir la présence simultanée de deux agents en plus du résident. La disposition des équipements fixes et mobiles doit tenir compte de l'activité des professionnels et du besoin d'intimité des personnes âgées :

- surface libre de part et d'autre du siège des WC et du siège de la douche afin de pouvoir assister les personnes âgées quel que soit leur éventuel handicap ;
- possibilité pour les soignants de travailler en binôme, et ceci quel que soit l'état physique de la personne âgée (personne "raide", fortement dépendante, agressive, etc.) ou sa morphologie.

Équipement

Le cabinet de toilette comprend :

- un plan de toilette surmonté d'un grand miroir permettant aux personnes en fauteuil de se voir (attention à ne pas gêner le passage du fauteuil roulant), le plan de toilette et le lavabo seront d'un seul tenant (pas de vasque intégrée) en céramique ou en résine lisse en évitant les revêtements poreux,
- le miroir au-dessus du plan de toilette sera le plus grand possible pour renvoyer la lumière, le miroir doit pouvoir être enlevé ou caché aisément car cela trouble certains résidents,
- des rangements : petit placard, tiroir, tablette en panneaux compact,
- une ou deux patères pour suspendre les vêtements,
- un radiateur porte-serviette ou un porte-serviette si le système de chauffage de la pièce ne prévoit pas de radiateur,
- un WC suspendu avec une barre de relevage,
- une douche sans bac éloignée de la porte d'entrée (sol en pente et siphon de sol), une douchette avec un flexible externe et un point d'ancrage au mur pour la poire de douche, une barre de relevage escamotable (il sera préféré l'usage de chaises en plastiques plutôt que de sièges de douche rabattables suspendus et fixés au mur qui vieillissent souvent mal).

4. CONTRAINTES OPÉRATIONNELLES

4.1. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Plusieurs scénarios ont été explorés en phase programmation, avec différentes implantations et différentes options de répartition des flux entre les trois voies de desserte du site :

- La rue des Écoles, qui dessert également l'école Marcel Pagnol avec les inévitables encombrements aux heures d'entrée et de sortie de l'école, même si les réaménagements prévus doivent un peu désengorger les flux,
- La rue du Petit Paris qui mène au centre-ville,
- L'impasse du Cloître, bordée par des pavillons individuels, et comme son nom l'indique, en cul-de-sac.

Ainsi, au vu des contraintes fortes liées à la configuration du site et les exigences de fonctionnement définies pour l'EHPAD, aucun scénario n'est clairement ressorti comme étant plus fonctionnel pour l'établissement. **De ce fait, il a donc été retenu de laisser les concepteurs proposer la solution qu'ils jugeront la meilleure en fonction de l'implantation de leur projet, dès lors que les exigences de fonctionnement décrites ci-après sont respectées.**

Par ailleurs, les concepteurs seront attentifs à **limiter l'artificialisation des sols** en minimisant la surface occupée au sol par les bâtiments.

EXIGENCES DE FONCTIONNEMENT RELATIFS AUX ACCÈS ET AUX FLUX

Le projet proposé doit organiser les accès et mes flux sur le site en s'appuyant sur les rues environnantes et en respectant les principes suivants :

- **Les accès et flux principaux sur le site seront clairement distingués :**
 - Flux principal public (accès piéton et parking visiteurs),
 - Flux logistique,
 - Flux personnel avec un parking dédié,
- D'une façon générale, les circulations aux abords du bâtiment devront **éviter les croisements entre piétons (résidents, personnel, visiteurs) et véhicules motorisés (entrée parking, accès livraisons, etc.)** et prévoir des aménagements spécifiques permettant de sécuriser les croisements piétons / véhicules le cas échéant.
- Les **accès publics**, accès piéton et parking visiteurs, doivent impérativement être positionnés sur **la rue des Écoles** et immédiatement repérables depuis celle-ci en arrivant par le Nord (sens unique du Nord au Sud),
- L'entrée principale dans le bâtiment doit profiter d'un **dépose minute** permettant de déposer les personnes à mobilité réduite au plus près de l'entrée du bâtiment,
- Le parking visiteur peut être un peu éloigné de l'entrée principale piéton, le cheminement entre le parking et l'entrée principale du bâtiment doit être sécurisé et aisé, il peut être positionné pour être également facilement utilisable par les parents d'élèves,
- Il convient d'éviter que les flux logistiques et le parking du personnel soient trop visibles depuis l'accès principal et les espaces de vie des résidents ou n'empiètent sur des espaces extérieurs d'agrément en lien avec le bâtiment.
- Le parking du personnel peut avoir un accès commun avec l'accès logistique,

- Les flux logistiques peuvent être envisagés avec une entrée et une sortie en continuité, ou avec une aire de retournement sur le site,
- **Il conviendra de préserver une liaison douce traversant le site de l'EHPAD (cheminement cyclable et piéton) pour relier l'impasse du cloître (médiathèque) à la rue des Écoles (école Marcel Pagnol).**

EXIGENCES DE FONCTIONNEMENT RELATIFS À LA CONCEPTION DU BÂTIMENT

Le projet proposé aux exigences minimales de fonctionnement pour l'EHPAD sur le nouveau site, c'est à dire :

- Les **unités d'hébergement de l'EHPAD s'organisent sur deux niveaux** avec des liaisons aisées vers des espaces extérieurs, un 3^{ème} niveau partiel peut être envisagé en profitant de la pente naturelle du site pour des activités annexes (espace logistique, locaux réservés au personnel, zone de stationnement, etc.),
- Les différentes entités de l'EHPAD doivent s'articuler en conservant une **circulation intérieure pouvant relier l'ensemble des locaux sur tous les niveaux** (pas de changement de niveau pour passer d'un secteur à n autre en étage),
- Les espaces **extérieurs doivent être pensés comme des espaces de vie des résidents**. Ils doivent être facile d'accès et en prolongement des espaces intérieurs. Les résidents doivent pouvoir déambuler sur le site comme dans un jardin. Plus spécifiquement, l'UPAD doit bénéficier d'un espace extérieur sécurisé directement accessible depuis la salle commune.

4.2. COÛTS, CHANTIER, PLANNING

Le coût des travaux a été arrêté en lien avec l'ARS à 16 170 000 € HT (valeur janvier 2024).

Il comprend :

- La construction du bâtiment et le mobilier fixe (notamment, équipement des offices relais, des salles de bains, de rails dans les chambres)
- Les aménagements extérieurs liés aux flux véhicules (voies de circulation sur le sites, stationnements, cour logistique, etc.)
- Les aménagements paysagers, dont une serre

D'un point de vue des installations techniques, il est prévu la mise en place d'un groupe électrogène et le raccordement au réseau de chaleur urbain desservant également l'école et le restauration scolaire avec une sous-station au sein de l'EHPD (étude en cours de la SIEML).

Le site est libre de toute occupation. Le réseau de chaleur devrait être mis en fonctionnement préalablement à la réalisation de l'EHPAD.

L'objectif est une ouverture de l'EHPAD début 2029.

5. PERFORMANCES TECHNIQUES ET SPATIALES

Les exigences techniques qui suivent ont permis d'établir le coût travaux estimé en janvier 2024 à 16 170 000 € HT comprenant le bâtiment (hors équipements de cuisine) et les travaux extérieurs.

Les prescriptions environnementales AABCS (Programme Alterea du 02/12/2025) ne sont pas intégrées à ce coût, celles-ci ayant été déterminées postérieurement à la définition des exigences du programme et du coût de l'opération.

Dans le cas où la réponse aux prescriptions environnementales définies en 2025 induirait un dépassement du coût initial défini pour l'opération, les surcoûts éventuels de ces prescriptions devront être identifiés en complément du coût travaux.

5.1. RECOMMANDATIONS D'ENSEMBLE

CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA CONSTRUCTION

Bien que la réglementation ne soit pas systématiquement rappelée dans ce chapitre, il est évident que le concepteur est tenu, pour tout ce qui concerne les infrastructures, structures, équipements et aménagements, de se référer, lors de l'élaboration du projet et de la réalisation de l'ouvrage, à tous les textes réglementaires en vigueur à la date de réalisation de l'ouvrage, certains ayant pu évoluer après la rédaction du présent programme. En cas de divergence entre deux textes réglementaires, le concepteur devra se conformer à la réglementation la plus récente ou adopter la mesure la plus restrictive.

La réglementation constitue les exigences de base de tout projet. Son application relève de la responsabilité du maître d'œuvre.

DURABILITÉ, FACILITÉ D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

Le maître d'ouvrage souhaite que le bâtiment soit avant tout **fonctionnel** et constitue une opération de construction au **coût global rationalisé** avec des coûts d'entretien et de maintenance limités.

Le concepteur s'attachera donc à proposer **des équipements et des matériaux robustes, simples d'entretien, avec une maintenance réduite** et à anticiper l'adaptabilité et l'évolutivité de l'ouvrage souhaitée par le maître d'ouvrage

D'une façon générale,

- toutes les installations techniques à entretenir ou nettoyer régulièrement seront facilement accessibles
- **pour tous les équipements, quand cela est possible, les concepteurs devront retenir des matériels identiques à ceux existant déjà sur les autres sites de l'ESBV** (notamment pour la GTC, l'appel-malade, les alarmes incendie)
- le nombre de modèles différents mis en place dans le bâtiment devra être restreint afin de faciliter leur renouvellement.

Concernant les réseaux, et quel que soit le réseau (chauffage, ventilation, plomberie, électricité), leur conception sera étudiée dans l'optique d'organiser une exploitation simple de l'installation, avec notamment :

- Des **locaux techniques faciles d'accès** permettant la livraison et l'extraction des appareils de production thermique et de ventilation appareils sans avoir recours à des moyens de lavage spécifiques

et **bien proportionnés** afin de pouvoir mener des opérations de maintenance sur ces appareils de façon aisée,

- **Une architecture de réseaux rationnelle** et adaptée aux dessertes à assurer avec le regroupement au même endroit l'ensemble des organes de coupure, de réglage et de distribution,
- **Des trappes permettant d'intervenir sur un réseau** et d'assurer son nettoyage sans démontage conséquent de plafond (gaines de ventilation),
- **Des regards en nombre suffisant pour faciliter l'entretien et l'accès aux vannes** de façon à permettre l'isolement des antennes par secteurs pour procéder à des travaux.

5.2. LES ATTENTES EN TERME ENVIRONNEMENTAL

L'ESBV a une forte volonté d'instaurer une démarche environnementale pour le projet de construction de l'EHPAD de Mazé-Milon et s'inscrit dans le mouvement des politiques publiques sur la réduction de l'impact des travaux sur la planète (réduction des consommations en énergie).

La première démarche attendue du concepteur une implantation et une conception pertinente du bâtiment au regard des caractéristiques du site et une rationalisation des équipements techniques.

Des objectifs de performance technique et environnementale ont été inscrits dans le plan pluriannuel d'investissement relatif à la reconstruction de l'EHPAD et validés par le Département.

Une priorité aux énergies renouvelables

Les énergies renouvelables devront couvrir **au moins 50% des consommations** avec une mixité des énergies, en écartant les énergies fossiles.

À noter que le projet doit profiter du réseau de chaleur urbain en géothermie dont les usages doivent être précisés (chauffage, rafraîchissement, ECS). L'énergie solaire pour l'eau chaude sanitaire (ECS) pourra être envisager si le réseau de chaleur n'a pas la capacité de le faire. Le photovoltaïque pourra aussi être envisagé pour une consommation immédiate en partie et éventuellement du stockage virtuel.

Une réduction de l'impact carbone, avec deux axes :

- un recours aux **matériaux biosourcés** en visant au moins le niveau 1 du Label
- à favoriser les **circuits courts** en s'appuyant sur les ressources locales

À noter qu'une coopérative de chanvre est installée à proximité et que l'établissement est favorable à l'usage de la paille.

Une bonne gestion de l'eau :

Le programme prendra en compte une gestion de l'eau efficiente sur le site :

- **traitement des eaux pluviales sur la parcelle** (pas de rejet dans le réseau),
- **récupération des eaux pluviales** pour l'arrosage et pour les eaux vannes pour les sanitaires,
- **réactivation des puits** pour l'usage de l'EHPAD.

À noter que ces attentes sont des attentes minimales, un programme spécifique « Prescriptions environnementales AABCS » (Alterea, 02/12/2025) ayant été rédigé à postériori.

5.3. LES ATTENTES GÉNÉRALES EN TERMES DE LUMIÈRE, DE GABARIT ET DE SÉCURITÉ

5.3.1. LUMIÈRE, HAUTEUR ET GABARIT D'ACCÈS

ÉCLAIRAGE NATUREL ET VUES SUR L'EXTÉRIEUR

D'une façon générale, à l'exception des locaux techniques ou utilitaires (sanitaires, local ménage, etc.) où la présence de personnes est ponctuelle, **l'ensemble des espaces (locaux et circulations principales) devra bénéficier d'un éclairage naturel suffisant pour ne pas trop avoir recours à la lumière artificielle durant la journée**, même lorsque le temps est gris. Une bonne couverture des niveaux d'éclairement de la lumière naturelle est physiologiquement la plus adaptée ainsi qu'un élément important du confort visuel.

Le concepteur s'attachera à disposer d'accès à la lumière du jour et de vues sur l'extérieur dans les locaux à occupation prolongée, une tolérance en second jour étant acceptée pour les locaux qui ne sont pas utilisés en permanence.

Enfin, le confort visuel se mesure d'abord au plaisir d'une **vue directe sur l'extérieur** en évitant les **vis-à-vis** trop rapprochés. Tous les locaux dans lesquels des personnes sont appelées à séjourner de façon prolongée doivent disposer d'une vue sur l'extérieur au niveau des yeux.

Le concepteur devra également **être attentif à éviter l'effet de serre et l'éblouissement des occupants**. En cas de configuration de locaux susceptibles d'être sujets à ces inconvénients, il faudra veiller à gérer correctement les ensoleillements directs par un choix judicieux des orientations ou des dispositifs de protections performants.

HAUTEUR DES ESPACES

Les valeurs indiquées dans les fiches espaces pour les hauteurs sous plafond sont des valeurs minimales.

Les hauteurs sont liées aux usages proposés et aux surfaces des locaux afin que le volume de l'espace en résultant soit bien **proportionné**.

Dans l'ensemble du bâtiment, la hauteur libre ne sera jamais inférieure à 2,50 m (mesuré du sol fini au plafond ou faux-plafond). Cette hauteur doit permettre le passage des chemins de câbles et des réseaux divers (ventilation, plomberie, chauffage) au-dessus de la partie libre.

GABARIT D'ACCÈS

Les valeurs indiquées dans les fiches espaces pour les gabarits des portes d'accès sont des valeurs minimales.

Le gabarit d'accès au local, ou « passage minimum », doit être conforme à la fois aux réglementations relatives à l'usage du local, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et la sécurité contre l'incendie applicable (nombre d'unité de passage pour l'évacuation des personnes).

Les accès techniques et de service (cuisine, lingerie) seront suffisamment larges pour faciliter le passage des livraisons, en favorisant une porte tierce.

5.3.2. SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

SÉCURITÉ INCENDIE

Il appartient à la commission de sécurité de définir le classement de l'établissement, selon la nature de son activité et sa fréquentation. Cependant, on peut déjà présager le type et la catégorie dont il relève.

L'établissement serait de type J (établissements pour personnes âgées. L'effectif étant inférieur à 300 personnes, l'établissement relèverait de la 4^{ème} catégorie.

Les alarmes incendies seront **centralisées dans l'accueil** avec :

- un report d'alarme à chaque étage dans les postes de soins,
- un report sur les portables des personnels.

Le concepteur anticipera la localisation des extincteurs (hors marché) afin que ceux-ci puissent être installés sans gêner les circulations des personnes (l'aménagement de niches peut être utile pour ne pas empiéter sur les circulations).

Le SSI devra être compatible avec ceux des autres sites de l'ESBV (UAE).

SÉCURITÉ DES PERSONNES

D'une façon générale, tous organes de fonctionnement du bâtiment doivent être hors de portée de toute personne étrangère au service de maintenance et de secours.

VIDÉOPROTECTION

Une vidéosurveillance (compatible avec le matériel existant sur l'ESBV) sera installée à minima sur toutes les entrées de l'établissement (entrées publiques et logistiques) et sur le parking du personnel. Les caméras seront centralisées sur un PC de l'ESBV.

CONTRÔLE DES ACCÈS

Des dispositifs de contrôle d'accès automatisés ou mécaniques seront mis en place en complément du contrôle visuel du personnel dans le bâtiment :

- un visiophone sera positionné sur les accès du site (accès piéton et accès logistique) et sur l'accès principal du bâtiment en lien avec les portables du personnel (à l'identique des autres sites), le visiophone devra être positionné côté entrée et côté sortie,
- des badges seront positionnés sur les toutes les entrées des bâtiments, quel que soit leur usage.

PROTECTIONS CONTRE LES EFFRACTIONS ET LE VOL

Le bâtiment devra être protégé contre les intrusions. Pour tous les locaux accessibles depuis l'extérieur :

- Les locaux donnant directement accès à l'extérieur seront munis de portes équipées de dispositifs tels qu'elles ne puissent s'ouvrir de l'extérieur sans badge mais que leur ouverture à partir de l'intérieur s'effectue simplement à l'aide d'une seule manœuvre. Les blocs portes devront résister aux chocs et aux tentatives d'effraction.
- Les châssis et vitrages des pièces situées au rez-de-chaussée seront anti-intrusion lorsqu'ils ne sont pas équipés de volets roulants.

5.4. CLOS ET COUVERT

STRUCTURE ET PLANCHERS

L'ossature du bâtiment sera étudiée de façon à ne pas obstruer les surfaces utiles définies et à **permettre l'évolutivité du bâtiment**, notamment par le choix de trames permettant une évolution aisée des cloisonnements.

La valeur minimale des charges d'exploitation (CE) admissibles que devront pouvoir supporter les planchers est définie pour chaque type d'espace par les normes NF EN 1991-1-1 et NF P 06-111-2. Elle ne concerne que l'exploitation et ne limite en rien la résistance demandée pour ces mêmes ouvrages par la réglementation en vigueur (notamment en matière de sécurité contre l'incendie).

Pour des raisons d'homogénéité et afin de permettre des réaménagements ultérieurs et une plus grande flexibilité du bâtiment, il est fortement souhaitable d'uniformiser les charges admissibles par plateaux.

Tous les planchers auront une valeur de CE au moins égale à 250 daN/m².

VIDE SANITAIRE

Si le concepteur propose un vide sanitaire sous tout ou partie des bâtiments, il devra alors permettre l'accès aux réseaux via des galeries qui devront respecter les gabarits requis par le Code du travail, c'est à dire un gabarit minimal de circulation de 1,90 m de hauteur et 0,60 m de largeur. Cette hauteur peut être réduite à 1,50 m sur un parcours d'une longueur maximale de 6 m.

TOITURE-COUVERTURE

La forme donnée à la toiture doit permettre la bonne évacuation des eaux de pluie et des débris végétaux afin de faciliter les opérations d'entretien et favoriser dans le temps la tenue de l'ouvrage. La toiture peut également être traitée en terrasse végétalisée.

Pour rappel, l'article L171-4 du code de la Construction et de l'Habitation et l'arrêté du 19 décembre 2023 définissant son application, impose, pour les bâtiments de plus de 500 m² d'emprise au sol, de **réserver au moins 30 % de la surface de leur toiture (40 % à partir de mi 2026) à des systèmes de production d'énergies renouvelables** (par exemple des panneaux photovoltaïques) **ou un système de végétalisation de toiture** basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, et garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.

FAÇADES

La qualité principale des façades sera leur **pérennité et leur facilité d'entretien** sur toute leur surface (particulièrement lorsque celles-ci sont vitrées). Les revêtements de façades seront choisis en **matériaux durables** et, **de préférence, biosourcés** ayant fait leur preuve d'excellente pérennité afin d'éviter des réfections fréquentes.

Le maître d'œuvre devra porter une attention particulière à la qualité de réalisation de certains ouvrages ou parties d'ouvrage. L'éventuelle mise en œuvre de brise-soleils fixes ou orientables fera l'objet d'une conception rigoureuse en termes d'efficacité et de rigidité, notamment une résistance anti-vandalisme pour ceux d'entre eux accessibles de plain-pied.

MENUISERIES EXTÉRIEURES ET OCCULTATION

Les surfaces vitrées seront contrôlées pour éviter les surchauffes. Si nécessaire, des dispositifs de protection solaire ou des traitements particuliers des vitrages peuvent être mis en place afin d'éviter un apport thermique excessif par rayonnement solaire et d'éviter toute surchauffe. Ils pourront être complétés par des dispositifs indépendants (stores par exemple). Certains locaux pourront être équipés d'un système d'occultation (qui sera alors précisé dans les fiches d'espace). En cas de recours à volets roulants, ils devront impérativement être installés dans des coffres accessibles pour faciliter la maintenance.

Tous les systèmes de protection solaire et d'occultation devront être regroupés dans des centrales de fermeture automatique par grandes zones fonctionnelles afin que le personnel puisse « fermer » le bâtiment en un seul mouvement. L'ouverture des protections solaires et occultation doit ensuite pouvoir être actionnée au niveau de chaque local et chaque fenêtre.

L'occultation des hébergements notamment sera commandée également individuellement, par une télécommande avec que le résident alité puisse la manœuvrer en toute autonomie.

5.5. EXIGENCES DE CONFORT

- Favoriser une bonne audition des personnes âgées, être particulièrement attentif à l'acoustique des salles à manger et à l'isolement entre les logements.
- Privilégier l'éclairage naturel et les vues directes sur l'extérieur, en étant attentif aux ensoleillements directs et en évitant les sources d'éblouissement.
- Prévoir un éclairage adapté à chaque usage et aux personnes âgées en particulier.

5.5.1. CONFORT ACOUSTIQUE

Le confort acoustique doit être étudié avec soin car l'établissement constitue le lieu de vie des résidents et le personnel y travaille toute la journée (contrairement à d'autres lieux publics qui ne sont que des locaux de passage). De plus, il contribue aussi de façon importante au confort (ou à la gêne) des personnes malentendantes.

Les résidents ont tendance à parler fort (problèmes de surdité) et peuvent faire l'objet de crises au cours desquelles ils se mettent à crier, ce qui participe à aggraver les autres résidents. **Il s'agit donc à la fois de favoriser une bonne audition des personnes âgées (isolation par rapport aux bruits externes) et de minimiser l'effet éventuel des cris et des bruits d'impact.** Il faut notamment soigner et maximiser l'isolation acoustique entre les logements des résidents.

Le concepteur devra être particulièrement attentif à l'acoustique des salles à manger et des salles d'animation qui feront l'objet d'un traitement architectural et/ou technique anti-bruit. La grande salle d'animation au moins sera équipée d'un système de transmission et d'amplification des sons, telle qu'une boucle magnétique.

L'isolation par rapport aux bruits aériens internes pourra être traitée à travers le choix des principes constructifs, architecturaux et techniques (localisation des locaux bruyants, choix d'un plafond isolant, portes isolantes, etc.). Enfin, toutes les dispositions devront être prises afin d'éviter les nuisances sonores liées au fonctionnement des équipements techniques et liées à la transmission de celles-ci par les réseaux (par exemple : pièges à son, support anti-vibratile).

Une réflexion devra être menée sur les **choix de matériaux** en fonction de l'exploitation des locaux. Cela passe par un travail soigné sur l'isolement aux bruits aériens extérieurs et sur la correction acoustique des locaux. De manière générale, tous les locaux devront :

- être à l'abri des phénomènes de réverbération acoustique (écho), à calculer en fonction des proportions des volumes et des matériaux de revêtement,
- être protégés des bruits extérieurs,
- être protégés des bruits intérieurs (espaces de circulation notamment).

Il est recommandé d'une façon générale de favoriser le son direct et la réflexion immédiate du son ainsi que de contrôler l'ambiance sonore dans les grands espaces afin d'assurer une meilleure réception des sons pour les personnes portant un appareil auditif. Pour cela, il est recommandé :

- de limiter l'utilisation des matériaux réverbérants tels que le verre, le bois, le béton, etc. ;
- de préférer les sols souples au carrelage ;
- d'installer des matériaux absorbants (faux plafonds, panneaux muraux acoustiques, etc.) quand cela apparaît nécessaire ;
- de prévoir des plafonds acoustiques dans les espaces ayant une grande hauteur sous plafond.

Les éléments et matériaux destinés à assurer une correction acoustique qui seront mis en place devront :

- montrer une bonne tenue aux vibrations et aux chocs,
- ne pas se désagréger dans le temps,
- posséder une totale incombustibilité,
- éviter l'accumulation microbienne et faciliter l'entretien et le dépoussiérage.

RÉGLEMENTATION

Il n'existe pas de réglementation acoustique s'appliquant aux EHPAD. Le concepteur est donc invité à se référer aux valeurs applicables pour des usages proches dans d'autres équipements publics.

Néanmoins, le Conseil National du Bruit (CNB) a édité en novembre 2017 un guide sur les réglementations acoustiques des bâtiments où il propose les recommandations détaillées ci-après. Deux chambres par unité seront insonorisées, c'est à dire que l'isolation phonique par rapport à l'extérieur sera renforcée de 3 dB pour atténuer les cris éventuels de résidents agités.

Isolements des chambres vis-à-vis des bruits extérieurs :

- Conformes à ceux exigés pour les bâtiments d'habitation neufs ($D_{nT,A,tr}$ minimal de 30 dB et application de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Isolement acoustique entre locaux :

- Entre chambres : $D_{nT,A} = 45$ dB et 48 dB pour les chambres insonorisées
- Entre un local d'activité de l'établissement et une chambre : $D_{nT,A} = 55$ dB

Traitement absorbant acoustique des circulations communes :

- Bruits de choc dans une chambre : $L'_{nT,w} < 60$ dB s'ils sont produits à l'extérieur de la chambre
- Bruits d'équipements individuels (produit dans une chambre voisine) et collectifs dans une chambre, inférieur à 30 dB(A)

5.5.2. CONFORT VISUEL

Un soin tout particulier doit être apporté à la conception de l'éclairage dans les EHPAD car il participe au confort et à la stimulation des résidents et facilite les conditions de travail des équipes de soins.

Gestion de l'éclairage

L'éclairage artificiel complète l'éclairage naturel et doit être étudié afin de participer à l'économie de consommation d'énergie. Le matériel d'éclairage doit être facilement accessible pour permettre leur nettoyage ou leur remplacement.

La conception des installations d'éclairage doit permettre **un confort visuel sans éblouissement**. Le concepteur sera donc attentif à une bonne répartition des sources lumineuses et un contrôle de l'éventuel éblouissement des faux plafonds, un équilibre de la lumière sortant des appareils (spectre équilibré dans le blanc).

Il peut être approprié de prévoir des **dispositifs d'ajustement des niveaux d'éclairement** selon les besoins : interrupteurs variateurs, multiplicité des sources d'éclairage, notamment dans les grands espaces.

Les commandes de l'éclairage seront prévues de la façon suivante :

- Par défaut : commandes manuelles par des interrupteurs locaux (par local) couplées avec des interrupteurs centraux pour certaines zones fonctionnelles pouvant être déconnectées de façon globale en plus des commandes locales de chaque pièce (à préciser avec les utilisateurs),
- Des détecteurs de présence temporisés dans les locaux utilitaires (sanitaires, stockage, ménage)
- Des détecteurs de présence asservis à l'intensité lumineuse sur l'éclairage générale et l'éclairage de veille des circulations (environ 1/3 des éclairages) afin de permettre d'éviter les chutes dues à une mauvaise vision de nuit et de repérer plus facilement les résidents fugueurs),
- Pour l'éclairage sur les accès extérieurs des bâtiments, détecteurs de présence asservis à l'intensité lumineuse extérieure.

Dans les logements, les bandeaux « tête de lit », très connotés hospitalier sont proscrits. Les concepteurs prévoient 3 types d'éclairage :

- éclairage courant de l'ensemble de la pièce
- éclairage « de lecture » à la tête du lit
- éclairage de veille.

Niveaux d'éclairement

Le niveau d'éclairement et le type de commandes d'éclairage (non accessible au public, interrupteurs, etc.) sont précisés dans les fiches d'espace. Les valeurs d'éclairement (lux) se réfèrent à l'éclairage « normal » et sont mesurées à 90 cm du sol fini ou du plan de travail, de la banque ou du bureau.

En EHPAD, les valeurs d'éclairement doivent être supérieures aux niveaux d'éclairement minimaux car **les personnes âgées ont besoin d'un niveau d'illumination plus élevé que des personnes plus jeunes afin de pouvoir distinguer correctement les objets.**

La conception des installations d'éclairage doit permettre d'éviter que la prise en compte des déficiences visuelles de certains utilisateurs n'entraîne une fatigue oculaire chez les personnes ayant une vision normale. Le concepteur sera donc attentif à une bonne répartition des sources lumineuses et un contrôle de l'éventuel éblouissement des faux plafonds et un équilibre de la lumière sortant des appareils (spectre équilibré dans le blanc).

L'éclairage de veille

Un éclairage de veille sera réalisé dans les circulations et les logements des résidents. La bonne orientation dans les circulations sera garantie par un nombre suffisant de veilleuses. Des points lumineux permanents seront prévus à certains endroits.

- Dans les circulations, l'éclairage de veille sera commandé depuis le poste de soins.
- Dans les logements, les veilleuses seront mises en service individuellement, par des interrupteurs placés à l'entrée de chaque chambre (interrupteur à usage du personnel), ainsi qu'en tête de lit (interrupteur à usage du résident).

5.6. GÉNIE CLIMATIQUE

- Vérifier la réglementation qui sera applicable au moment du dépôt du permis de construire.
- Privilégier les systèmes passifs.
- Trouver un équilibre entre la consommation énergétique et le bon confort des occupants.

5.6.1. RESSOURCE ÉNERGÉTIQUE ET PRODUCTION THERMIQUE

RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE ET CONFORT D'ÉTÉ

Le concepteur s'attachera à réduire la consommation énergétique du bâtiment en développant d'abord des **dispositions passives** en améliorant notamment :

- l'aptitude de l'enveloppe à limiter les déperditions par les modes constructifs proposés et par l'optimisation du parti architectural (compacité du bâtiment),
- l'aptitude du bâtiment à réduire ses besoins énergétiques, en été comme en hiver,
- la perméabilité à l'air de l'enveloppe qui peut varier en fonction de l'usage des locaux.

La demande récurrente des utilisateurs de certains bâtiments de recourir à des systèmes de climatisation met en évidence le manque de réflexions concernant le confort d'été. **Il est majeur que les concepteurs anticipent au plus tôt le confort d'été afin d'éviter des surchauffes trop importantes**, notamment par la disposition des locaux, le dimensionnement des ouvertures adapté à l'orientation au soleil, le recours à des protections solaires, le choix des matériaux d'isolation, etc.

Les concepteurs devront s'attacher à assurer un confort thermique d'été en **priviliégiant les systèmes passifs**. L'objectif en période estivale est de ne pas dépasser en période d'occupation, une **température de confort de 28° C** plus de 40 heures par an dans les locaux à usage quotidien.

RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Le concepteur s'assurera de la réglementation thermique en vigueur lors de la réalisation de l'ouvrage.

À la date de rédaction du programme, la RE2020 n'est pas encore applicable aux EHPAD avec des objectifs adaptés à la spécificité de ces équipements. Pour autant, l'ESBV souhaite anticiper l'application de cette réglementation en allant au-delà de la RT2012 et en abordant la conception du bâtiment dans sa globalité environnementale en intégrant des objectifs plus larges que la thermique, notamment le confort d'été et l'impact carbone de la construction.

Par ailleurs, l'article L171-4 du code de la Construction et de l'Habitation et l'arrêté du 19 décembre 2023 définissant son application, impose, pour les bâtiments de plus de 500 m² d'emprise au sol, de **réserver au moins 30 % de la surface de leur toiture (40 % à partir de mi-2026) à des systèmes de production d'énergies renouvelables** (par exemple des panneaux photovoltaïques) **ou un système de végétalisation de toiture** basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, et garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.

PRODUCTION THERMIQUE (CHAUFFAGE ET ECS)

Le maître d'ouvrage de tout bâtiment neuf doit réaliser, avant le dépôt du permis de construire, une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie. Cette étude concerne l'énergie utilisée pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude et l'éclairage.

Elle doit comparer le « système pressenti » ou « solution de base » à d'autres systèmes d'approvisionnement en énergie, les « variantes ».

Le système pressenti par le maître d'ouvrage est le réseau de chaleur de la ville qui doit être mis en place prochainement et qui devrait utiliser la géothermie.

Le concepteur étudiera s'il est pertinent de se raccrocher au réseau de chaleur pour l'eau chaude sanitaire et si le recours à l'énergie solaire pour le préchauffage est pertinent.

5.6.2. CHAUFFAGE DES DIFFÉRENTS LOCAUX

Les températures à instaurer dans les différents locaux figurent dans les fiches espaces. D'une façon générale, la température de consigne est de :

- **19° C** dans les locaux de travail à usage prolongé,
- **21° C** dans tous les locaux où vivent les personnes âgées.

Dans la mesure où l'organisation des espaces le permet, il serait souhaitable de regrouper les pièces dont les niveaux de température et les heures d'utilisation sont identiques. Ceci conduit à des zonages thermiques, tant au niveau spatial que pour les régulations.

Il est à signaler que :

- Les entrées des bâtiments seront équipées de systèmes et d'aménagements visant à économiser l'énergie calorifique (sas d'entrée).
- Les locaux utilitaires, de type ménage, ne seront pas obligatoirement chauffés mais seront, si possible, rafraîchis et ventilés sur l'extérieur.

Les éléments de chauffe peuvent être adaptés aux différents types de locaux à traiter avec des thermostats bloqués à certains endroits pour lesquels seul le personnel technique peut intervenir au moyen d'une clé. Pour une facilité d'entretien, on privilégiera les appareils suspendus sur consoles et à éléments pleins, plats, sans ailettes, ni grille, facilement nettoyables.

5.6.3. TRAITEMENT DE L'AIR

VENTILATION

La ventilation des locaux pourra être naturelle ou mécanique. La ventilation mécanique est néanmoins obligatoire pour les sanitaires, les vestiaires, les locaux ménage. Le débit de renouvellement d'air, précisé dans les fiches d'espace, devra être adapté à la destination de chaque local afin d'éliminer les pollutions chimiques et organiques émises par les personnes et les activités exercées dans le local.

RAFRAÎCHISSEMENT

Pour rappel, le confort d'été devra être assuré par des systèmes passifs (masques solaires) pour limiter la température des locaux. Le recours à la climatisation est proscrit.

Dans les salles communes, où peuvent être regroupés les résidents (salles à manger, salles d'animation), ainsi que dans la pharmacie et les salles de soins (stockage de médicaments), un système de rafraîchissement sera utile pour garantir un maximum de 25°C pour 40°C extérieur. Le rafraîchissement s'appuiera préférentiellement sur le réseau de géothermie.

Très ponctuellement, quelques locaux techniques avec du matériel sensible (locaux informatiques) pourront nécessiter une climatisation.

5.7. PLOMBERIE, DISTRIBUTION ET ÉVACUATION DES EAUX

PLOMBERIE

Des vannes d'arrêt et des robinets purgeurs raccordés au réseau seront à prévoir sur chacune des dérivations desservant un local sanitaire et chacune des alimentations desservant un groupe d'appareils situés dans un même local.

Le réseau gravitaire (évacuation WC) doit être accessible dans des gaines ou via un vide sanitaire. Il est souhaitable que les cabinets de toilette aient des gaines accessibles par le couloir pour pouvoir intervenir sans déranger les résidents.

D'une façon générale, tous les lave-mains (dans les couloirs et dans les locaux sanitaires) seront équipés en eau froide uniquement.

GESTION DE L'EAU

Pour rappel, une étude « **Loi sur l'eau** » sera nécessaire.

L'ESBV, en réponse aux recommandations du PLU qui oriente vers une limitation de l'imperméabilisation des sols, souhaite mettre en place **une gestion des eaux pluviales à la parcelle**. De plus, l'établissement pourra profiter des 2 puits existants.

Le souhait de l'ESBV est d'utiliser l'eau de pluie et/ou l'eau des puits pour les sanitaires, les locaux déchets et l'entretien des jardins.

Ces deux réseaux pourront être alimentés par la récupération des eaux pluviales avec un relai en eau de ville en cas d'insuffisance de pluie. Une disconnexion totale (garde d'air) sera nécessaire entre les deux réseaux au niveau du point de bascule par l'intermédiaire d'une bache de disconnexion (norme NF EN 1717).

5.8. GÉNIE ÉLECTRIQUE

5.8.1. ALIMENTATION ET DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

En fonction des réseaux desservant le site, le maître d'œuvre devra vérifier la nécessité d'installer un poste de transformation.

Les concepteurs prévoiront par ailleurs un groupe électrogène qui secouera la totalité des installations électriques.

À l'instar des autres réseaux, la conception des réseaux électriques sera étudiée dans l'optique **d'organiser une exploitation simple de l'installation, permettant notamment de pouvoir isoler facilement une zone sans pénaliser l'ensemble de l'établissement.**

Toutes les dessertes s'effectueront sur chemin de câbles dans les plénums des faux-plafonds et/ou des faux-planchers et/ou encastrés ou dans des plinthes périphériques (goulottes) situées de préférence dans les espaces de circulations. Tous les tableaux électriques seront étiquetés et repérés. Une même clé permettra l'ouverture des différentes armoires électriques.

5.8.2. COURANTS FAIBLES

NUMÉRIQUE

Le local informatique sera conçu afin de faciliter les opérations de configuration et de maintenance : les baies informatiques seront implantées afin de permettre la libre circulation en périphérie des baies (espace de circulation minimum de 80 cm autour des baies et équipements informatiques).

Le concepteur proposera un câblage informatique avec un maillage et des points de raccordement permettant une évolution aisée des besoins et s'attachera à installer les connectiques les plus courantes en fonction de l'évolution des systèmes existants (à l'heure de la rédaction du programme : prises RJ 45 pour les ordinateurs, prises HDMI pour les vidéoprojecteurs).

Il sera prévu une couverture réseau de l'ensemble du bâtiment par bornes wifi.

SSI (SYSTÈME DE SÉCURITÉ INCENDIE)

Voir paragraphe « Sécurité des personnes et des biens » dans le chapitre « Conception générale ».

VIDÉOSURVEILLANCE / CONTRÔLE D'ACCÈS / PROTECTION CONTRE LES EFFRACTIONS

Voir les paragraphes du chapitre « Conception générale ».

5.8.3. ÉQUIPEMENTS À PRÉVOIR

Équipements courant

Le concepteur proposera les solutions réseaux les plus adaptées afin d'atteindre les objectifs suivants :

- L'ensemble des bureaux et postes du personnel (poste de soins) sera équipé de téléphones destinés aux communications internes et externes et gérés par l'établissement,
- Certains lieux de vie commune seront équipés de télévisions gérées par l'établissement,
- Tous les hébergements devront être équipés de prises pour que le résident puisse y installer le téléphone, un poste informatique relié à l'internet et la télévision qui seront gérés individuellement par chaque résident (raccordement et abonnement) :
 - Pour le téléphone et l'internet, chaque chambre disposera d'une attribution individuelle de numéro,
 - Pour la télévision, l'accès à des chaînes télévisuelles payantes doit être possible de manière individuelle, 2 prises seront installées à destination de la télévision afin que le résident puisse la regarder depuis son lit (prise en hauteur) ou depuis son fauteuil.

D'une façon systématique, pour tous les locaux, une prise de courant fort (PC) sera positionnée à l'entrée de la pièce pour faciliter les interventions du personnel d'entretien ainsi qu'une prise de courant tous les 15 m dans les circulations.

Les fiches espaces précisent, pour chaque local, le nombre de prises nécessaires :

- les prises de courant fort courantes (PC)
- les prises de courants faibles courantes pour la téléphonie et l'informatique (RJ45)
- les alimentations à prévoir pour des équipements spécifiques (courant faibles)

L'implantation des prises de courants dans chacun des locaux devra être bien étudiée et recevoir l'agrément du maître d'ouvrage.

Dispositif anti-fugues

Un dispositif anti-fugues, destiné à protéger les personnes désorientées, sera installé dans l'établissement.

Son fonctionnement et ses implantations doivent être précisés par le personnel. Il pourrait s'agir d'émetteurs mobiles sur la personne âgée (bracelet-montre, chaussure...) mis en liaison avec des boucles magnétiques ou des systèmes de bandeaux positionnés à des endroits stratégiques (entrées des unités ou entrées de tous les hébergements). Le système devra pouvoir être mis en route ou désactivé facilement par le personnel en fonction des besoins de la population accueillie.

Équipements sonores

Les salles destinées à recevoir de grands groupes de personnes (grande salle, salle à manger notamment) seront équipées :

- d'une sonorisation pour la diffusion d'annonces de l'EHPAD faites depuis l'accueil-sécrétariat,
- d'un système de transmission et d'amplification des sons (boucle magnétique) pour les malentendants au moins dans la grande salle d'animation.

5.8.4. GESTION TECHNIQUE CENTRALISÉE (GTC)

L'installation d'une Gestion Technique Centralisée (GTC) sera prévue afin de prendre en charge :

- les relais des organes de sécurité,
- toutes les fonctionnalités des installations techniques du bâtiment, notamment les compteurs de consommations énergétiques,
- la gestion par zone, de l'éclairage et des volets roulants,
- le contrôle de la température

La GTC sera compatible avec le système existant sur l'ESBV (géré par les équipes technique de l'ESBV à distance).

La GTC comprendra un tableau de surveillance et d'alarmes de tous les éléments fonctionnels et de sécurité du bâtiment avec un niveau d'information et de détail qui permettra l'action précise du personnel du site. Le report des alarmes sera situé à l'accueil de l'EHPAD avec un report sur les téléphones du personnel d'astreinte.

5.8.5. APPAREILS ÉLEVATEURS

Tous les niveaux du bâtiment devront être desservis par au moins un appareil élévateur. Tous les ascenseurs devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques dimensionnelles (dimensions de cabine, largeur de passage) et de charge sont fonction de leur usage.

5.8.6. AUTRES ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES SPÉCIFIQUES

Les aires de stationnement devront être pré-équipées pour l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables et une partie du parc de stationnement devra être équipée de panneaux photovoltaïques sur ombrières.

Voir chapitre « travaux extérieurs »

5.9. AMÉNAGEMENTS ET FINITIONS INTÉRIEURS

D'une façon générale, tous les matériaux choisis seront exempts d'émanation chimique type COV : cloisons, plafonds, revêtements de sols et murs, etc.

NATURE DES CLOISONS ET REVÊTEMENTS MURAUX

Les cloisons devront être résistantes aux chocs et détériorations dues à leur occupation. Les cloisons comportant des éléments suspendus (éléments sanitaires par exemple) devront garantir une parfaite tenue de ces éléments accrochés, même lors de sollicitations « anormales » de la part des usagers.

Les revêtements de murs devront être adaptés à l'usage des différents locaux. Certains pourront participer au confort acoustique des espaces, dans les grands espaces notamment. Dans l'ensemble du bâtiment, les murs devront être de bonne qualité et lessivables.

Pour tous les locaux nécessitant une hygiène et un lavage soigné (sanitaires, local ménage, cuisine), la mise en place d'un revêtement étanche sur toute hauteur sera exigée.

Protection des murs, bas de portes, parties saillantes, etc.

L'usage des locaux met les circulations communes à rude épreuve. Le bas des portes et des murs, ainsi que les angles saillants des cloisons, sont soumis à de très nombreux chocs dus notamment aux repose-pieds des fauteuils roulants et aux chariots du personnel.

Pour prévenir un vieillissement prématuré des locaux, il conviendra de poser des protections adaptées et que celles-ci soient intégrées à l'architecture des locaux, tout en garantissant une facilité de nettoyage optimal. Ainsi :

- Les plinthes seront en continuité du revêtement de sol, de préférence arrondies et posées sur des profilés adaptés. Elles devront être suffisamment hautes pour protéger les murs du choc des chariots (au moins 7 cm).
- Les portes devront être munies d'une protection contre les chocs (plinthe coup de pied en partie basse d'au moins 30 cm, voire protection jusqu'à 110 cm de hauteur) et être associées à des butées de portes murales.
- Si la configuration des espaces ne permet pas d'éviter des parties en saillies des cloisons, alors les arêtes des murs seront arrondies ou équipées de protection d'angle à amortisseurs de chocs d'au moins 150 cm de hauteur.
- Dans les circulations et dégagements, des lisses seront fixées de manière très solide à hauteur des chariots (entre 70 et 90 cm de hauteur), elles serviront à la fois de protection et de main courante. Il est nécessaire que le résident présentant une déficience visuelle et guidant son déplacement au moyen de ces lisses ne soit pas orienté malencontreusement, ou encore mis en situation d'insécurité. Ces lisses ne présenteront donc pas d'interruption dans une même circulation mais s'interrompront pour marquer la présence d'un escalier, d'un dénivelé ou changement d'espace. Les limites et les changements de direction de ces lisses seront marqués par une différenciation tactile afin d'être appréhendés même par des personnes mal voyantes.

De plus, dans toutes les circulations accessibles aux résidents, un des côtés du couloir sera équipé d'une main courante afin d'assister les résidents montrant des troubles de l'équilibre.

NATURE DES PLAFONDS ET DES FAUX-PLAFONDS

Le revêtement des plafonds devra être plein, de surface plane (non poreux), résistant à l'action des produits détergents désinfectants.

D'une manière générale, les panneaux amovibles des plafonds nécessaires à l'accès aux gaines techniques seront placés dans les circulations et devront pouvoir être démontés facilement sans être abîmés.

Dans les grands espaces, le concepteur privilégiera les faux plafonds acoustiques.

REVÊTEMENTS DE SOL

La qualité du sol est primordiale pour les personnes à mobilité réduite.

Les exigences de planéité sont encore plus grandes lorsque le bâtiment est à destination des personnes âgées : beaucoup de personnes très âgées marchent sans soulever les pieds, distinguent mal les aspérités du sol et ont un équilibre précaire (le moindre couvre joint saillant peut entraîner des chutes).

Dans l'ensemble du bâtiment, le sol devra être parfaitement plan et lisse (ni pentes, ni devers, ni ressauts). Les revêtements de sol rugueux et inégaux sont proscrits. Une attention particulière sera portée aux joints de rupture ou de dilatation afin de ne pas créer de volume au sol. Comme pour les sols intérieurs des bâtiments, les seuils placés entre les espaces extérieurs et intérieurs doivent être parfaitement plats.

Les **revêtements de sols** devront être adaptés à l'usage des différents locaux. D'une façon générale :

- Les **sols durs** seront préférés pour les locaux à fort trafic et/ou qui nécessitent un entretien fréquent, en particulier pour le hall. Ils seront également privilégiés dans la cuisine, les sanitaires, et l'ensemble des locaux logistiques centraux.
- Les revêtements de **sols souples** sont recommandés dans les autres espaces car ils apportent une réponse satisfaisante aux questions d'hygiène tout en ayant l'avantage d'offrir une très bonne absorption des bruits.
- Les **sols des espaces ayant un accès extérieur** devront être équipés de grands tapis-brosses (imposant plusieurs pas sur ce tapis par les personnes de passage), grilles ou tout autre système permettant de limiter la propagation d'éléments extérieurs pouvant salir les locaux.

Les fiches espaces indiquent les performances minimales requises pour les revêtements de sol du bâtiment sur la base de la marque NF UPEC certifiée par le CSTB.

- U : Usure à la marche, résistance à l'abrasion, chaises à roulettes ;
- P : Poinçonnement, résistance aux impacts (pieds de meuble, chutes d'objets) ;
- E : comportement à l'Eau et à l'humidité ;
- C : tenue aux agents Chimiques et tachants (produits d'entretien, produits alimentaires).

PORTES INTÉRIEURES

Les portes devront répondre aux exigences suivantes :

- Les portes seront dimensionnées en fonction de la destination des locaux et leur encombrement à l'ouverture devra être minimum, leur débattement ne devra pas empiéter sur les circulations ni gêner l'ouverture d'une autre porte.
- **Afin de faciliter la manœuvre des portes par des personnes ayant des moyens physiques réduits, les concepteurs devront être vigilants à ce que les portes ne soient pas trop lourdes et à ce que la présence de ferme-portes ne provoque pas d'effort supplémentaire pour leur manipulation.**
- Les portes devront permettre le montage d'une serrure de sûreté.
- Les portes seront solides (âme pleine) et lessivables.

Particularité pour certains locaux :

- Pour tous les locaux soumis au lavage au jet (vestiaires, sanitaires, douches, office), les portes utilisées devront répondre aux exigences d'un local à fort taux d'humidité (milieu humide)
- Toutes les portes des locaux techniques s'ouvrent vers l'extérieur.

- **La porte d'accès aux services logistiques centraux doit être d'au moins 160 cm de large sur 240 cm de haut.**

Serrurerie

Dans l'UPAD, il faudra prévoir un système pour que le personnel puisse fermer les chambres de l'extérieur et empêcher les intrusions mais que le résident, dans sa chambre, puisse sortir librement.

Dans le reste de l'établissement, les portes des logements des résidents seront équipées d'une serrure à clé permettant aux résidents de fermer la chambre depuis l'extérieur et d'un simple verrou à l'intérieur si le résident souhaite s'isoler. Un passe permettra néanmoins au personnel d'ouvrir toutes les portes en cas d'enfermement. Les portes des cabinets de toilette des chambres ne seront pas équipées de serrure.

5.10. ÉQUIPEMENTS, MOBILIER ET SIGNALÉTIQUE

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

Tous des sanitaires répartis dans le bâtiment seront équipés des éléments suivants :

- éléments sanitaires (WC et lavabos) suspendus afin de faciliter leur entretien,
- barres d'appui à destination pour les personnes à mobilité réduite dans les sanitaires accessibles.

Les équipements sanitaires dans les cabinets de toilette et les salles de bains

Les cabinets de toilette des logements sont décrits dans le chapitre 3.3 « zoom sur l'hébergement ».

Il est important de favoriser les équipements de robinetterie classiques et simples d'usage (plus le mode d'utilisation est simple, mieux il sera retenu par les résidents). La robinetterie doit être aisée à manipuler compte tenu des problèmes de praxies (oubli des gestes) inhérents à certaines pathologies (Alzheimer).

L'ensemble de la robinetterie des cabinets de toilette des chambres devra être équipée individuellement de mitigeurs thermostatiques dont la température d'utilisation sera réglée par le personnel d'entretien à une température de 37°C (le système de réglage sera inviolable afin d'éviter les brûlures des résidents).

Les salles de bain communes des unités d'hébergement comprendront :

- un lavabo
- une douche accessible à un chariot douche,
- un sanitaire,
- la réservation pour une baignoire adaptée aux personnes âgées et aux personnes handicapées.

Les équipements sanitaires à destination du personnel

Les couloirs des unités d'hébergement seront équipés de lave-mains à distance régulière (maximum 20 m à parcourir depuis un logement pour trouver un point d'eau), desservi par de l'eau froide uniquement.

Les commandes temporisées, non manuelles, s'ils sont à éviter pour l'usage des résidents, peuvent en revanche être utilisées pour les équipements utilisés par le personnel, notamment pour les points d'eau du poste de soins.

ÉQUIPEMENT DE CUISINE

Les équipements de cuisine seront à préciser avec le projet architectural. Pour rappel, les équipements de cuisine feront partie du marché mais leur coût viendra en complément du coût travaux estimé au programme.

ÉQUIPEMENTS DE SOINS (RAILS)

Des rails plafonniers facilitant le déplacement des résidents par le personnel seront installés dans tous les hébergements. Ils devront être intégrés dans le revêtement du plafond afin de ne pas être « trop visibles ». Les rails devront permettre de manipuler les personnes en surpoids.

MOBILIER INCLUS OU NON AU MARCHÉ

Les fiches espaces distinguent clairement les équipements fixes dus au titre du marché de travaux : rangements intégrés, barres de relevages dans les sanitaires accessibles, etc.

Elles indiquent parfois également les équipements qui doivent être prise en compte pour la conception des espaces, il est alors indiqué « équipements indicatifs hors marché ».

D'une façon générale,

Sont inclus au titre du marché :

- l'équipement de la cuisine, non précisé à ce jour,
- les équipements fixes des offices d'étage,
- les paillasses avec placards intégrés dans les tisaneries et dans les postes de soins,
- les placards des logements,
- les rails en plafond des logements (et 1 moteur pour 5 rails),
- les équipements des cabinets de toilette des hébergements et de la salle de bain d'unité,
- les placards dans les bureaux et espaces d'animation,
- les rayonnages et rangements divers des locaux utilitaires et logistiques,
- l'ensemble des équipements sanitaires (douches, WC, lavabos) et miroir,
- les éléments de signalétique incendie

Ne sont pas compris au titre du marché :

- l'ensemble du mobilier,
- le petits équipement des sanitaires : distributeur de papiers hygiéniques, essuie-mains et savons, etc. (marché pluriannuel),
- les éléments de signalétique d'orientation,
- les extincteurs (marché pluriannuel).

SIGNALÉTIQUE

Toutes les signalétiques devront être facilement identifiables, facilement lisibles, et ne pas être en contradiction avec les codes communément utilisés. Les signalétiques devront être robustes et résister à des tentatives d'arrachage.

La **signalétique de sécurité incendie** devra être livrée ou adaptée avec les travaux dans le hall d'accueil et à chaque niveau des bâtiments dans les espaces où aboutissent les escaliers et ascenseurs ou dans les zones d'accès à chaque secteur.

La **signalétique d'orientation** sera traitée dans un second temps hors marché.

5.11. TRAVAUX EXTÉRIEURS

BRANCHEMENTS ET CLÔTURE DU SITE

Le branchement des réseaux s'effectuera sur les réseaux communaux situés sur les rues environnantes.

Les concepteurs se renseigneront auprès des différents concessionnaires quant aux caractéristiques des réseaux existants à proximité du terrain. Ils recueilleront les exigences spécifiques de ces concessionnaires, pour ce qui concerne la conception des installations techniques, la localisation et les conditions de raccordement aux réseaux.

Les clôtures d'enceinte jouent un rôle important dans la sécurité de l'établissement. Les concepteurs veilleront à apporter un soin particulier dans leur traitement : outre l'aspect esthétique, les éléments seront robustes, fiables et efficaces. Des portails, dont le traitement devra s'intégrer à celui de la clôture, seront prévus pour les différents accès sur le site (accès piétons, parking du personnel, livraisons).

La délimitation des clôtures sera précisée avec l'ESBV lors de l'élaboration du projet architectural.

VOIES DE CIRCULATIONS, COUR LOGISTIQUE ET ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Tous les cheminements extérieurs seront traités avec des matériaux simples, résistants et non-glissants, présentant des garanties de stabilité dans le temps. Pour tous types de circulations, des ouvrages permettant de collecter les eaux de ruissellement et de les évacuer seront réalisés.

La cour logistique sera en enrobé.

Les abords du site devront être éclairés la nuit. **Il sera apporté un soin tout particulier à l'éclairage des accès depuis le domaine public et pour l'ensemble des voies de circulations.** Ils permettront notamment d'éclairer les cheminements depuis les entrées du site ou depuis les espaces de stationnement, jusqu'aux portes d'entrée des bâtiments.

Des éclairages avec détecteurs de présence seront placés au niveau des accès extérieurs du bâtiment et de la cour logistique (livraisons de nuit en hiver) et au niveau du parking du personnel en privilégiant l'éclairage solaire.

STATIONNEMENT VÉHICULES

Les aires de stationnement prévues sur le site (visiteurs / personnel) seront installées avec un revêtement de sol de préférence perméable. Deux places accessibles aux personnes handicapées seront positionnées à l'entrée du bâtiment.

Pour rappel, la réglementation impose les équipements suivant sur les stationnements :

- les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1 500 m² doivent installer des panneaux photovoltaïques sur ombrières sur au moins 50 % de leur superficie (Loi APER, loi n°2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables promulguée le 10 mars 2023).
- 1 emplacement sur 5 doivent être pré-équipés pour des bornes de recharge pour véhicules électriques et 2% des emplacements pré-équipés doivent être accessibles aux PMR avec un minimum d'un emplacement. Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Il a été retenu pour le programme :

- Des ombrières photovoltaïques seront positionnées uniquement sur le parking du personnel (où les voitures restent toute la journée). Leur surface peut aller au-delà de la surface réglementaire et reste à déterminer par les concepteurs,

- Seront pré-équipés pour des bornes de recharge pour véhicules électriques :
 - 15 emplacements du parking du personnel,
 - 3 emplacements du parking visiteurs,
 - les 2 emplacements PMR,
 - 1 emplacement sur la cour logistique.

STATIONNEMENT VÉLOS

Il est prévu :

- un local vélo sécurisé pour le personnel accessible par badge
- quelques arceaux à proximité de l'entrée du bâtiment pour que les visiteurs puissent accrocher leur vélo.

AIRES ENGAZONNÉES, PLANTATIONS, ESPACES D'AGRÉMENTS POUR LES RÉSIDENTS

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulations seront engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes.

Cependant, compte tenu des difficultés d'entretien de ces espaces (arrosage, nettoyage, protection contre les piétinements, etc.), on évitera le « saupoudrage » des espaces verts, trop petits pour être correctement gérés. Les espaces extérieurs devront être pensé comme **des espaces à part entière**, et non des espaces résiduels, en **favorisant la biodiversité** par une gestion différenciée des espaces verts.

Les aménagements extérieurs doivent également anticiper des projets qui pourraient être mis en place par l'équipe soignante tels qu'un parcours de marche.

Les aménagements et plantations devront être intégralement réalisés à la première saison propice qui suit l'achèvement de la construction. Les arbres plantés auront une taille suffisamment grande pour apporter rapidement un confort et un agrément et notamment des **zones d'ombre**.

L'installation des robinets en extérieur sera prévue pour faciliter l'arrosage des plantations.

ESPACE PAYSAGER COUVERT

Pour rappel, l'ESBV souhaite intégrer au projet **un espace paysager couvert**, de type orangerie ou serre maraîchère, qui pourra également être un espace de déambulation sécurisé en toute saison pour les résidents de l'EHPAD.

6. ANNEXES

6.1. ANNEXE 1 – DÉFINITIONS DES SURFACES PAR L'ARS



Compris dans le calcul de la surface					
			depuis le 1er mars 2012	avant le 1er mars 2012	
	SU	SDO	SDP	SHON	SHOB
	Surface Utile	Surface Dans Œuvre	Surface de Plancher	Surface Hors Œuvre Nette	Surface Hors Œuvre Brute
Murs extérieurs					
Isolation extérieure					
Isolation intérieure					
Murs intérieurs porteurs					
Cloisons fixes					
Cloisons mobiles					
Toitures terrasses, aménageables ou non					
Balcons, loggias...					
Coursives et galeries fermées permettant l'accès à des locaux					
Vérandas					
Combles ou sous-sols aménageables y compris les autres réserves foncières					
Combles ou sous-sols non aménageables HSP < 1m80					
Sous-sols y compris les parkings (**)		(**)			
Niveaux intermédiaires (mezzanines, galeries, paliers des escaliers fermés)					
Circulations verticales fermées (uniquement les niveaux servant d'emprise et les paliers)					
Locaux techniques en combles, sous-sols, terrasses fermées					
Locaux techniques en étage courant y compris les gaines techniques et gaines d'ascenseur					
Circulations horizontales					
Espaces d'attentes intégrés aux circulations					
Sanitaires					
Hall d'entrée et sas d'accès (hall, ambulances...)					
Archives					
Bureaux, salles de réunion, cafétéria...					

(**): Les parkings en infrastructure sont traditionnellement exclus de la SDO lorsqu'il s'agit de caractériser l'architecture et la géométrie d'un bâtiment au travers du ratio SDO/SU. Il peut être pertinent de les intégrer dans l'assiette de la SDO pour le calcul du ratio coût de construction / m²SDO.

6.2. ANNEXE 2 – TABLEAU DÉTAILLÉ DES SURFACES

Le tableau de surface qui suit précise la surface utile (SU) minimale de chacun des espaces composant l'e nouvel EHPAD, c'est-à-dire la surface réellement utilisée pour une activité précise.

Les surfaces notées « pm » (pour mémoire) dans le tableau sont, soit un rappel d'une surface déjà comptabilisée dans un autre ensemble fonctionnel, soit laissées à l'initiative des concepteurs en fonction de la réponse apportée vis-à-vis de l'usage souhaité (comme la surface d'un espace d'attente dans une circulation, par exemple). Les espaces extérieurs ayant des liens forts avec des espaces du bâtiment sont également mentionnés dans le tableau de surface avec la mention « pm ».

Code	Dénomination	Nb	SU unit.	SU	Commentaires	Capacité
ACCUEIL GÉNÉRAL DU SITE		426 m²				
Hall d'entrée / Activités centralisées résidents et familles		199 m²				
A1	Hall d'entrée dans l'établissement	1	15 m ²	15 m ²	Entrée de l'établissement et orientation, espace "boutique"	
A2	Cafétéria des familles	1	30 m ²	30 m ²	Coin tisanerie et/ou distributeur ouvert aux familles, possibilité de partager un repas avec un résident (micro-onde à disposition)	
	Terrasse extérieure avec préau	pm			Prolongation extérieure cafétéria	
A4	Salle d'animation	1	100 m ²	100 m ²	Capacité 20-25 personnes - animations diverses En lien avec la salle de jour PASA pour constituer une très grande salle	
A5	Espace calme	1	20 m ²	20 m ²	Salon-bibliothèque / lieu de culte	
A4	Rangement animation diverses	1	15 m ²	15 m ²	à proximité de la salle d'animation et l'espace calme pour rangement encombrant (table, chaise, autel mobile, etc.)	
A5	Local bien-être / esthétique	1	15 m ²	15 m ²		
U1	Sanitaires publics / résidents	1	4 m ²	4 m ²	Accessible PMR	
Accueil / Administration / équipe soignante		121 m²				
Espaces bureaux						
B1	Guichet d'accueil	1	12 m ²	12 m ²	Proche de l'entrée mais pas en ouverture directe sur le hall Permet un accueil confidentiel des familles	1 poste(s)
B2	Bureaux individuels attribués à une fonction	3	12 m ²	36 m ²	Cadre de santé, gouvernant, infirmier coordonnateur	3 poste(s)
B2	Bureau double pour intervenants ponctuels	1	16 m ²	16 m ²	Personnel administratif, pharmacien, personnel paramédical (rééducateur, kinésithérapeute, ergothérapeute, diététicienne)	2 poste(s)
B3	Bureau double-atelier animateurs	1	18 m ²	18 m ²	Proche salle animation mais pas dans le passage	2 poste(s)
B4	Petite salle de réunion (capacité 12/15 personnes)	1	25 m ²	25 m ²		
Locaux supports (personnel)						
B5	Espace repro/rangement	1	10 m ²	10 m ²	Stockage papeterie et reprographie	
B6	Espace Café	1	4 m ²	4 m ²	Dans circulation (placard-tisanerie)	
PASA (14 places pour résidents hébergés)		97 m²			à rapprocher des activités centralisées	
Espaces résidents						
A6	Salle de jour	1	40 m ²	40 m ²	Ouverture mobile vers salle d'animation principale	
A6	Espace d'activités encadrées	1	20 m ²	20 m ²	8/10 résidents	
A7	Cuisine thérapeutique	1	15 m ²	15 m ²		
A4	Espace calme	1	12 m ²	12 m ²	2-3 fauteuil de repos	
	Jardin sécurisé attenant	pm				
Locaux supports (résidents)						
U1	Sanitaires résidents	1	4 m ²	4 m ²	Voir possibilité de mutualisation selon organisation Accessible PMR	
H2	Cabinet de toilette	1	6 m ²	6 m ²	Sanitaire et douche (en cas d'accident)	
Locaux réservés au personnel		9 m²				
U3	Local ménage relai	1	3 m ²	3 m ²	point d'eau + vidoir	
U2	Sanitaires personnel H/F	2	3 m ²	6 m ²		

Code	Dénomination	Nb	SU	Commentaires	Capacité
HÉBERGEMENT UPAD (Alzheimer)		30 lits	758 m²	30 résidents (2 unités de 15)	
Espaces résidents		741 m²			
Sous-groupe de 15 résidents					
H1/H2	Chambres individuelles avec cabinet de toilette	15	20 m²	300 m²	WC, douche et sanitaire
H3	Salons résidents / visiteurs	1	8 m²	8 m²	Dilatation de la circulation
Sous-groupe de 15 résidents					
H1/H2	Chambres individuelles avec cabinet de toilette	15	20 m²	300 m²	WC, douche et sanitaire
H3	Salons résidents / visiteurs	1	8 m²	8 m²	Dilatation de la circulation
Espaces partagés résidents					
A7	Cuisine thérapeutique	1	12 m²	12 m²	Ouverte sur salle à manger
H4	Salles à manger	2	36 m²	72 m²	Pour des prises en charges différenciées / 2 x 17 places
A6	Salle d'animation	1	20 m²	20 m²	En prolongation des salles à manger, potentiellement 6 places repas
	Terrasse extérieure avec préau	pm			Prolongation extérieure salle à manger
	Jardin sécurisé	pm			Jardin sécurisé permettant aux résidents de déambuler
U1	Sanitaires résidents / visiteurs	1	4 m²	4 m²	
H5	Salle de bains commune	1	17 m²	17 m²	Baignoire, douche allongée
Locaux utilitaires d'unité		17 m²		Centralisés par rapport à l'unité	
U4	Local linge propre	1	6 m²	6 m²	Linge + incontinence, matériel de contention et de positionnement
U4	Rangement	1	8 m²	8 m²	Matériel encombrant : matelas, fauteuil, lève malade...
U3	Local ménage relai	1	3 m²	3 m²	point d'eau + vidoir
HÉBERGEMENT EHPAD POLYVALENT		30 lits	739 m²	30 résidents (1 unité de 20 + 1 unité de 10 pour de l'hébergement temporaire)	
Espaces résidents		722 m²			
Sous-groupe de 10 résidents (hébergement temporaire)					
H1/H2	Chambres individuelles avec cabinet de toilette	10	20 m²	200 m²	WC, douche et sanitaire
H3	Salon résidents / visiteurs	1	8 m²	8 m²	Dilatation de la circulation
Sous-groupe de 20 résidents					
H1/H2	Chambres individuelles avec cabinet de toilette	18	20 m²	360 m²	WC, douche et sanitaire
H1/H2	Chambre jumelée (2 chambres avec entrée commune)	1	42 m²	42 m²	2 chambres reliées par une entrée, chacune avec WC, douche et sanitaires
H3	Salon résidents / visiteurs	1	8 m²	8 m²	Dilatation de la circulation
Espaces partagés résidents					
H4	Salle à manger	1	63 m²	63 m²	
A6	Espace de vie	1	20 m²	20 m²	Dilatation de la circulation
U1	Sanitaires résidents / visiteurs	1	4 m²	4 m²	
H5	Salle de bains commune	1	17 m²	17 m²	Baignoire, douche allongée
Locaux utilitaires d'unité		17 m²		Centralisés par rapport à l'unité	
U4	Local linge propre	1	6 m²	6 m²	Linge + incontinence, matériel de contention et de positionnement
U4	Rangement	1	8 m²	8 m²	Matériel encombrant : matelas, fauteuil, lève malade...
U3	Local ménage relai	1	3 m²	3 m²	point d'eau + vidoir
ESPACES PARTAGÉS UNITÉS		142 m²		pour les 60 résidents UPAD et EHPAD polyvalent	
Locaux d'étage (logistique et personnel) - pour 60 résidents		77 m²		Centralisés par rapport à l'unité	
Locaux logistique hôtelière					
U5	Espace logistique	1	10 m²	10 m²	Zone arrivée/départ des différents flux (chariots)
U6	Office relai	1	18 m²	18 m²	Préparation petit-déjeuner et goûters (épicerie), réchauffage ponctuel repas, pailasse, rangement, LV
U3	Local linge sale / déchets	1	8 m²	8 m²	Espace pour 2 chariots de petits déjeuners /gouter/vaisselle et 2 chariots bi-température pour repas
U3	Local ménage pour le niveau	1	12 m²	12 m²	Stockage matériel divers et machines volumineuses (autolaveuse), chariots ménage. Rayonnages, lave-mains, vidoir et siphon de sol
U7	Local lave-bassin	1	8 m²	8 m²	fonctionnement à préciser : pour lave-bassins et bassines
Locaux personnel					
P1	Local pause du personnel / 2ème salle de transmission	1	15 m²	15 m²	8 à 10 personnes en simultané pour pause café, peut servir également de salle de transmission si le poste infirmier est occupé par une autre équipe
U2	Sanitaires personnel H/F	2	3 m²	6 m²	
Poste de soins d'étage		65 m²			
	Zone d'attente	pm			Dans circulation, 3/4 personnes maximum
S1	Salle de soins	1	12 m²	12 m²	Préparation des soins (pailasse, rangement, etc.)
S2	Poste infirmier / transmission	1	25 m²	25 m²	Espace "administratif", transmission d'équipe (10 à 12 personnes), postes de travail soignants
S3	Espace consultation / bureau médical	1	18 m²	18 m²	Espace consultation et bureau médecin coordonnateur (disponible paramédicaux) en lien avec le poste infirmier
S4	Pharmacie	1	10 m²	10 m²	Local sécurisé de stockage des médicaments



Code	Dénomination	Nb	SU	Commentaires	Capacité
HÉBERGEMENT EHPAD POLYVALENT		75 lits	1 626 m²	75 résidents (3 unités de 25 polyvalentes)	
1 unité de 25 résidents		542 m²			
Hébergement					
H1/H2	Chambres individuelles avec cabinet de toilette	23	20 m²	460 m²	WC, douche et sanitaire
H1/H2	Chambre jumelée (2 chambres avec entrée commune)	1	42 m²	42 m²	2 chambres reliées par une entrée, chacune avec WC, douche et sanitaires
Espaces communs pour 25 hébergements					
H3	Salon résidents / visiteurs	1	8 m²	8 m²	Dilatation de la circulation
H5	Salle de bains commune	1	17 m²	17 m²	Baignoire, douche allongée
Locaux utilitaires d'unité 25 hébergements					
U4	Local linge propre	1	6 m²	6 m²	Linge + incontinence, matériel de contention et de positionnement
U4	Rangement	1	6 m²	6 m²	Matériel encombrant : matelas, fauteuil, lève malade...
U3	Local ménage relai	1	3 m²	3 m²	point d'eau + vidoir
2 autres ensembles 25 résidents		1 084 m²			
ESPACES PARTAGÉS UNITÉS		342 m²		pour 75 résidents (3 unités de 25 polyvalentes)	
Espaces partagés 75 résidents		191 m²			
H4	Salles à manger	2	79 m²	158 m²	Pour des prises en charges différenciées / 2 x 38 places
A6	Salle d'animation / 3ème salle de transmission	1	25 m²	25 m²	2,10 m²/place
U1	Sanitaires résidents / visiteurs	2	4 m²	8 m²	En prolongation des salles à manger, placard kitchenette intégré
	Terrasse extérieure avec préau	pm			Prolongation extérieure salle à manger
Locaux d'étage (logistique et personnel) - pour 75 résidents		81 m²		Centralisés par rapport à l'unité	
Locaux logistique hôtelière					
U5	Espace logistique	1	10 m²	10 m²	Zone arrivée/départ des différents flux (chariots)
U6	Office relai	1	22 m²	22 m²	Préparation petit-déjeuner et goûters (épicerie), réchauffage ponctuel repas, pailasse, rangement, LV
U3	Local linge sale / déchets	1	8 m²	8 m²	Espace pour 3 chariots de petits déjeuners /gouter/vaisselle et 3 chariots bi-température pour repas
U3	Local ménage pour le niveau	1	12 m²	12 m²	Stockage matériel divers et machines volumineuses (autolaveuse), chariots ménage. Rayonnages, lave-mains, vidoir et siphon de sol
U7	Local lave-bassin	1	8 m²	8 m²	fonctionnement à préciser : pour lave-bassins et bassines
Locaux personnel				1 par étage	
P1	Local pause du personnel / 2ème salle de transmission	1	15 m²	15 m²	8 à 10 personnes en simultané pour pause café, peut servir également de salle de transmission si le poste infirmier est occupé par une autre équipe
U2	Sanitaires personnel H/F	2	3 m²	6 m²	
Poste de soins d'étage		70 m²			
	Zone d'attente	pm			Dans circulation, 3/4 personnes maximum
S1	Salle de soins	1	12 m²	12 m²	Préparation des soins (pailasse, rangement, etc.)
S2	Poste infirmier / transmission	1	25 m²	25 m²	Espace "administratif", transmission d'équipe (10 à 12 personnes), postes de travail soignants
S3	Espace consultation / bureau médical	1	18 m²	18 m²	Espace consultation et bureau médecin coordonnateur (disponible paramédicaux) en lien avec le poste infirmier
S4	Pharmacie	1	15 m²	15 m²	Local sécurisé de stockage des médicaments Armoire sécurisée et chariot d'urgence.
ESPACES RÉSERVÉS AUX PERSONNELS		202 m²			
Espaces de détente		89 m²			
P2	Office et self pour le personnel	1	30 m²	30 m²	four de réchauffage, desserte self avec bain-marie
P3	Local de pause personnel / salle à manger	1	50 m²	50 m²	Jusqu'à 20 à 30 personnes en simultané
U2	Sanitaires personnel H/F	2	3 m²	6 m²	
U3	Local ménage relai	1	3 m²	3 m²	
Vestiaires personnel		113 m²		100	
P4	Tenues propre personnel	1	15 m²	15 m²	
P5	Vestiaires femmes - espaces casiers	1	63 m²	63 m²	90 casiers
P5	Vestiaires femmes - espaces douches	1	16 m²	16 m²	80 à 90 % de femmes / 10 à 20 % d'hommes
P5	Vestiaires hommes - espaces casiers	1	14 m²	14 m²	4 douches
P5	Vestiaires hommes - espaces douches	1	5 m²	5 m²	20 casiers
					1 douche



Code	Dénomination	Nb	SU	Commentaires	Capacité
LOGISTIQUE CENTRALE		288 m²			
Accès et entrée sone logistique		27 m²			
	Cour logistique	1	400 m²		En partie abritée du vent et de la pluie pour livraisons
L1	Espace hall réception / départ	1	15 m²	15 m²	
B2	Bureau dédié logistique	1	12 m²	12 m²	Pour tout le personnel logistique
Unité centrale relai (cuisine)		89 m²		En lien avec la cour logistique rue Ambroise Paré	
L2	Local épicerie "tampon"	1	10 m²	10 m²	Livraison direct dans les offices - épicerie d'appoint pour animation ou réserve d'urgence.
L3	Chambre froide	1	18 m²	18 m²	Pour stockage repas de la journée (midi+soir) + armoire double porte négative
L4	Zone de stockage chariots	1	20 m²	20 m²	1 par unité (25/30) - 5 à 6 chariots
L5	Laverie - plonge	1	25 m²	25 m²	plats + vaisselle (stockage vaisselle d'appoint uniquement)
U3	Local ménage	1	4 m²	4 m²	
L6	Vestiaire personnel cuisine	2	6 m²	12 m²	
Linge		53 m²			
L7	Linge propre grand plat	1	15 m²	15 m²	Livraison de 3 ou 4 rolls 2 fois par semaine, tri sur place pour redirection vers les unités. Prévoir un accès autonome pour le prestataire extérieur
L7	Linge propre résident	1	15 m²	15 m²	Livraison par "distripers", 1 par unité, soit 5 distripers qui sont redirigés directement.
L8	Linge sale	1	15 m²	15 m²	Pour tous les types de linge : grand plat, résident, tenues du personnel. Prévoir un accès autonome pour le prestataire extérieur
L9	Dressing	1	8 m²	8 m²	Stockage temporaire en cas de décès et dépannage pour personnes démunies
Entretien-maintenance du site, réserves divers		79 m²			
L10	Atelier petites réparations	1	17 m²	17 m²	Petit atelier avec établi et petit outillage, matériel 1 ères nécessités
L11	Local prestataire extérieur ménage	1	12 m²	12 m²	Stockage matériel et produits (machine à laver, sèche linge, siphon de sol pour autolaveuse), chariots de ménage pour les intervenants
L12	Réserve matériel divers "tampon"	1	25 m²	25 m²	Matériel mobilier chambre, matelas, stockage minimum facile d'accès
L12	Réserve activités extérieures	1	25 m²	25 m²	Table de jardin, barbecue...
Déchets		40 m²			
L13	Local poubelle	1	25 m²	25 m²	local réfrigéré : OM, recyclage, DASRI / nombre de bacs à préciser
L13	Local nettoyage bacs et stockage bacs propres	1	15 m²	15 m²	Préau / / nombre de bacs à préciser
TOTAL		4 523 m² SU			

LOCAUX TECHNIQUES POUR MÉMOIRE

Selon le projet architectural

Chaufferie
Local CTA
Groupe électrogène
Local CFO
Local CFA
Local compresseur
Local oxygène

3 baies de brassage pour informatique, téléphonie, appel-résident, etc.

en extérieur

ESPACES EXTÉRIEURS

3 200 m²

Espaces extérieurs résidents

340 m²

Accès principal à l'EHPAD

Parvis accès principal à l'EHPAD

1 40 m²

Parvis précédant l'accès principal (places vélos à proximité)

Espaces d'agrément

Espaces extérieurs dédiés à des prises en charge spécifiques

2 50 m²

Espaces sécurisés pour résidents UPAD et PASA

Espaces paysagers de déambulation

pm

Espaces extérieurs accessibles aux résidents à aménager

Espaces spécifiques

Parcours de marche

1 100 m²

50 mètres de long sur 2 m de large

Orangerie

1 100 m²

Construction légère de type "orangerie" rappelant l'histoire du site

Espaces logistiques et véhicules

2 860 m²

Logistique

Cour logistique

1 400 m²

400 m²

Espaces de livraison

3 30 m²

90 m²

Stationnements de proximité

Stationnement PMR

2 30 m²

Proximité immédiate entrée principale de l'EHPAD

Stationnement décès / ambulances

1 30 m²

Positionnement "confidentiel"

Stationnements

Stationnement véhicules visiteurs

30 25 m²

750 m²

Stationnement vélo visiteurs

pm

5 ou 6 arceaux vélos à positionner proximité de l'entrée principale.

Stationnement véhicules du personnel

60 25 m²

1 500 m²

Local vélo sécurisé personnel

1 30 m²

Abri couvert et sécurisé pour 15 vélos



6.3. FICHES ESPACES

Les espaces décrits dans les fiches qui suivent se réfèrent à un local type ou un ensemble de locaux similaires pour un type d'activité. Le tableau des besoins indique pour chaque local une référence de fiche espace.

Chaque fiche précise les points suivants :

- **Activités**

Données sur l'usage du local : sa fonction, les utilisateurs et usagers et ses contraintes de positionnement au sein du bâtiment.

- **Gabarits et traitements**

Caractéristiques architecturales et/ou techniques concernant les gabarits et les revêtements. Par défaut, le gabarit de chaque local (hauteur minimale, charges et accès) est défini par la réglementation en vigueur et les revêtements de sol sont classés de manière performentielle selon le classement UPEC.

Certains éléments peuvent être renseignés car liés à un usage : les hauteurs libres minimales, la largeur des portes par rapport à un usage, le mode de fermeture des portes...

- **Confort**

Il s'agit de définir les attentes en termes d'éclairage, d'acoustique et de confort climatique. De manière générale, l'éclairage naturel est toujours privilégié et doit être complété, si nécessaire, par des dispositifs d'occultation. Les niveaux d'éclairage sont donnés à titre indicatif et visent à répondre aux besoins de confort des usagers avant tout.

- **Composants du bâtiment**

Les fiches précisent les besoins en électricité et plomberie définies par l'usage des espaces et les équipements qui seront installés.

- **Équipements**

Cette partie précise les équipements nécessaires aux activités futures du local et distingue clairement les équipements qui seront inclus dans le marché des travaux et les équipements qui seront installés ultérieurement. L'ensemble de ces équipements, compris ou non compris dans le marché, doit permettre aux concepteurs de mieux appréhender la configuration de l'espace.

- **Observations**

Remarques particulières sur l'activité décrite dans la fiche.

La description des espaces, faite au travers des fiches, ne donne que des indications générales importantes à l'élaboration du projet afin de permettre aux concepteurs de vérifier rapidement les spécificités de chaque local.

Ces fiches ont vocation de devenir, au fur et à mesure des études de conception, **un outil de communication privilégié entre le maître d'ouvrage, les utilisateurs et l'équipe de maîtrise d'œuvre** en faisant "vivre" ces fiches, c'est à dire en détaillant les différents items au fur et à mesure de l'avancement de l'étude.

Certaines données (comme l'acoustique par exemple) sont renseignées de manière qualitative pour sensibiliser les concepteurs sur des confort d'usage recherchés, il conviendra ensuite au maître d'œuvre de définir des valeurs cibles.

Chaque type d'espace fait l'objet d'une fiche numérotée par thématiques :

SOMMAIRE DES FICHES ESPACES

Code	Local	Zone
A0	Circulations	Pour l'ensemble de l'EHPAD
A1	Hall d'entrée dans l'établissement	Hall d'entrée / Activités centralisées résidents et familles
A2	Cafétéria des familles / cuisine thérapeutique	Hall d'entrée / Activités centralisées résidents et familles
A3	Salle d'animation + rangement	Hall d'entrée / Activités centralisées résidents et familles
A4	Espace calme	Hall d'entrée / Activités centralisées résidents et familles PASA
A5	Local bien-être / esthétique	Hall d'entrée / Activités centralisées résidents et familles
A6	Salle d'animation	PASA et Hébergement
A7	Cuisine thérapeutique	PASA et Hébergement
B1	Guichet d'accueil	Accueil / Administration / équipe soignante
B2	Bureaux de travail sans réception de public	Accueil / Administration / équipe soignante
B3	Bureaux de travail avec rangements	Accueil / Administration / équipe soignante
B4	Petite salle de réunion	Accueil / Administration / équipe soignante
B5	Espace repro/rangement	Accueil / Administration / équipe soignante
B6	Espace Café	Accueil / Administration / équipe soignante
H1	Hébergement individuel	Hébergement
H2	Cabinet de toilette	Hébergement
H3	Salons résidents / visiteurs	Hébergement
H4	Salles à manger des résidents	Hébergement
H5	Salle de bains commune	Hébergement
L0	Locaux techniques	Logistique centrale
L1	Espace hall réception / départ	Logistique centrale
L2	Local épicerie "tampon"	Logistique centrale
L3	Chambre froide	Logistique centrale
L4	Zone de stockage chariots	Logistique centrale
L5	Laverie - plonge	Logistique centrale
L6	Vestiaire personnel cuisine	Logistique centrale
L7	Linge propre grand plat et Linge propre résident	Logistique centrale
L8	Linge sale	Logistique centrale
L9	Dressing	Logistique centrale
L10	Atelier petites réparations	Logistique centrale
L11	Local prestataire extérieur	Logistique centrale

Code	Local	Zone
L12	Réserves centrales diverses	Logistique centrale
L13	Local poubelle	Logistique centrale

P1	Local pause personnel	Hébergement
P2	Office et self pour le personnel	Espaces réservés aux personnels
P3	Local de pause personnel / salle à manger	Espaces réservés aux personnels
P4	Tenues propre personnel	Espaces réservés aux personnels
P5	Vestiaires personnel	Espaces réservés aux personnels

S1	Salle de soins	Hébergement
S2	Poste infirmier / transmission	Hébergement
S3	Espace consultation / bureau médical	Hébergement
S4	Pharmacie	Hébergement

U1	Sanitaires publics / résidents	Pour l'ensemble de l'EHPAD
U2	Sanitaires personnel H/F	Pour l'ensemble de l'EHPAD
U3	Locaux divers utilitaires - sale	Pour l'ensemble de l'EHPAD
U4	Locaux divers utilitaires - propre	Pour l'ensemble de l'EHPAD
U5	Espace logistique	Hébergement
U6	Office relai	Hébergement
U7	Local lave-bassin	Hébergement

Code	Espace	Zone
E1	Accès principal EHPAD	Espace extérieur
E2	Espaces paysagers de déambulation	Espace extérieur
E3	Parcours de marche	Espace extérieur
E4	Orangerie	Espace extérieur
E5	Cour logistique / espaces de livraison	Espace extérieur
E6	Stationnement PMR et décès / ambulance	Espace extérieur
E7	Stationnement véhicules	Espace extérieur
E8	Local vélo sécurisé personnel	Espace extérieur

Activités	Fonction et usage	Circulations générales de l'EHPAD	
	Capacité d'accueil	Variable selon les locaux desservis.	
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol Sol souple dans les zones publiques (U3 P3 E1 C1). Sol dur dans les zones logistiques (U4 P4 E2 C2). Sols à uniformiser avec les locaux desservis. Plinthes convexes en continuité des revêtements de sols.
	Spécificité d'accès	Contrôle d'accès par badge pour tous les accès dans le bâtiment et à l'entrée de chaque zone fonctionnelle. Gabarit d'accès aux différentes circulations selon usage et réglementation incendie.	Revêtement murs Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien. Protection des murs : lisses à hauteur des chariots (entre 70 et 90 cm), main courante dans toutes les circulations empruntées par les résidents, protection des angles saillants jusqu'à au moins 1,50 m.
			Traitement plafond Facile d'entretien et démontable pour accès aux gaines techniques
Confort	Éclairage naturel	Selon localisation et usage des circulations. Les circulations empruntées par les résidents doivent bénéficier de lumière naturelle.	Chauffage et température Température à adapter aux locaux desservis.
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air 1 vol/h
	Éclairage artificiel	200 lux. Possibilité de faire varier l'intensité de l'éclairage. DéTECTEURS de présence sur 1/3 des luminaires asservis à l'intensité lumineuse pour la veille.	Acoustique Contrôle de l'ambiance sonore selon nécessité (grands volumes).
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC tous les 15 mètres linéaires Bornes wifi accessibles (et visibles) assurant la bonne couverture de l'ensemble de l'EHPAD.	Alimentation en eau Dans les circulations des unités uniquement : lave-mains tous les 20 m environ (EF seulement).
	Connexion à usage spécifique	Vidéosurveillance sur les accès principaux des bâtiments. Système anti-fugues permettant la signalisation des sorties des résidents désorientés au niveau des accès des unités d'hébergement et des sorties des bâtiments vers l'extérieur.	Évacuation Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché Extincteurs hors marché mais emplacements à prévoir pour ne pas gêner le passage dans les circulations.
Observations	<p>Les circulations doivent être conçues afin de permettre l'accès d'une zone à une autre sans avoir à passer par l'extérieur ou à changer de niveau.</p> <p>Le dimensionnement des circulations sera étudié en fonction de l'usage de celles-ci (usagers et équipements empruntant ces circulations). Pour toutes les circulations empruntées par les résidents :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ≥ 140 cm de large permettant le croisement de deux fauteuils, de préférence entre 180 et 200 cm, - Aménagement de petits renforcements pour y installer des assises favorisant les échanges ou les pauses. 		

Hall d'entrée dans l'établissement

Hall d'entrée / Activités centralisées résidents et familles

A1

Nombre : 1

SU unitaire : 15 m²

SU totale : 15 m²

Activités	Fonction et usage	Accès principal de l'EHPAD avec possibilité pour les personnes âgées de s'y asseoir.			
	Localisation / vues	Positionnement stratégique pour un accès aisé vers l'ensemble des zones fonctionnelles de l'établissement.			
	Capacité d'accueil	Variable.			
Gabarit et traitement	Hauteur libre	Selon parti architectural.		Revêtement sol	U3 P3 E1 C1 Sol souple, facile d'entretien. Sol mat (non brillant).
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge et digicode). Système anti fugues à préciser avec l'établissement. Système de sas avec portes vitrées (protection contre le froid du personnel situé à l'accueil).		Revêtement murs	Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien. Protection des murs et des angles saillants.
				Traitement plafond	Facile d'entretien Faux plafond acoustique si nécessaire
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire		Chauffage et température	21°C
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.		Renouvellement de l'air	15 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	200 lux Décteur de présence asservi à l'intensité lumineuse.		Acoustique	Contrôle de l'ambiance sonore indispensable.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC tous les 5 mètres linéaires		Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.		Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché			Équipement indicatif hors marché	Panneaux d'affichage Boîte aux lettres
Observations	L'entrée principale doit être facilement repérable depuis l'extérieur (signalétique sur la façade principale affichant le nom de l'EHPAD). Elle est aussi dotée d'une partie couverte en extérieur permettant le stationnement d'un véhicule pour déposer une personne dépendante au plus près des espaces intérieurs. Le guichet d'accueil doit être repérable depuis l'entrée principal sans être omniprésent dans le hall. Aménagement d'une petite zone d'attente avec fauteuils.				

Cafétéria des familles / cuisine thérapeutique

Hall d'entrée / Activités centralisées résidents et familles

A2

Nombre : 1

SU unitaire : 30 m²

SU totale : 30 m²

Activités	Fonction et usage	Espace à l'usage des résidents et des familles permettant de partager un verre, un encas, voire de réchauffer un repas sur place et de le partager un repas. Usage en cuisine thérapeutique pour des animations.			
	Localisation / vues	Proche de l'entrée principale avec une vue sur extérieur que la personne soit debout ou assise.			
	Capacité d'accueil	10 à 15 personnes.			
Gabarit et traitement	Hauteur libre	Selon parti architectural.		Revêtement sol	U3 P3 E1 C1 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès libre.		Revêtement murs	Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien. Faïence au-dessus du plan de travail de la cuisine.
				Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire		Chauffage et température	21 °C en hiver. Rafraîchissement l'été à 25 °C pour un maximum de 40 °C en extérieur.
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.		Renouvellement de l'air	30 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	300 lux Interrupteurs locaux pour l'éclairage.		Acoustique	Contrôle de l'ambiance sonore indispensable. Traitement architectural et/ou technique anti-bruit.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC tous les 5 mètres linéaires et selon équipements qui seront installés. 4 PC libres sur paillasse pour espace cuisine + banchement des équipements.		Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.		Évacuation	Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	Coin cuisine comprenant paillasse avec évier.		Équipement indicatif hors marché	Plaques, four traditionnel, four micro-ondes, réfrigérateur. Tables et chaises.
Observations	-				



Salle d'animation + rangement

Hall d'entrée / Activités centralisées résidents et familles

A3

Nombre : 2

SU unitaire : 100 + 15 m²

SU totale : 115 m²

Activités	Fonction et usage		Salle polyvalente pouvant accueillir au quotidien des activités diverses proposées par les animateurs de l'EHPAD : jeux de sociétés, petits bricolages, chants, etc. Salle servant également aux grands rassemblements et pouvant être loué ou mis à disposition pour des partenaires extérieurs. Le local de rangement sert au mobilier.	
	Localisation / vues		À proximité de l'entrée, localisation centrale et en lien avec salle de jour du PASA pour former une salle encore plus grande. La salle de rangement des animations doit être à proximité immédiate. Accès direct au jardin ou à une terrasse.	
	Capacité d'accueil		20 à 25 personnes couramment. Jusqu'à 60 personnes pour les événements.	
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,80 m	Revêtement sol	U3 P3 E1 C1 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès libre.	Revêtement murs	Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien. Mur blanc laissé vierge pour projection.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire	Chauffage et température	21°C en hiver. Rafraîchissement l'été à 25°C pour un maximum de 40°C en extérieur.
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, possibilité d'occultation pour événements particuliers	Renouvellement de l'air	30 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	300 lux général avec éventuellement un éclairage en plusieurs zones. Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Contrôle de l'ambiance sonore indispensable. Traitement architectural et/ou technique anti-bruit. Système de transmission et d'amplification des sons (boucle magnétique.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	PC pour usage courant à répartir dans la salle à raison de 1 PC pour 10 m²	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Vidéoprojecteur, sonorisation.	Évacuation	Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	Placards intégrés dans la grande salle pour rangement du petit matériel d'animation. Dans un des placards : intégrer un grand évier pour les travaux d'animation (peinture).	Équipement indicatif hors marché	Mobilier pouvant être facilement déplacé et permettant diverses configurations.

O b



Espace calme

Hall d'entrée / Activités centralisées résidents et familles / PASA

A4

Nombre : 2

SU unitaire : 20 et 12 m²

SU totale : 32 m²

Activités	Fonction et usage	Dans l'accueil principal de l'EHPAD : Espace à l'usage des résidents et des familles dans une ambiance feutrée. Dans le PASA : Espace à l'usage des résidents pour des moments de repos (sieste).		
	Localisation / vues	Proche de l'entrée principale mais à en endroit protégé du bruit des va-et-vient dans l'établissement.		
	Capacité d'accueil	6 à 8 personnes pour le local de l'EHPAD. 2 ou 3 personnes pour le local du PASA.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P2 E1 C0 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès libre.	Revêtement murs	Facile d'entretien.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire	Chauffage et température	21°C en hiver. Rafraîchissement l'été à 25°C pour un maximum de 40°C en extérieur.
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	25 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	300 lux Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Contrôle de l'ambiance sonore indispensable.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	3 PC.	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	Bibliothèque, fauteuils, table basse.
Observations	-			

Nombre : 1

SU unitaire : 15 m²SU totale : 15 m²

Activités	Fonction et usage	Espace de soins et de beauté pour les résidents (coiffure, esthétique, soins bien-être, pédicure, etc.)
	Localisation / vues	Positionnement central pour un accès aisé vers l'ensemble des zones d'hébergement.
	Capacité d'accueil	1 intervenant + et jusqu'à 3 résidents.
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).
	Revêtement sol	U3 P3 E1 C1 Sol souple, facile d'entretien, résistant aux détergents.
Confort	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien. Faïence au-dessus des éléments humide. Espace d'affichage.
	Traitement plafond	Facile d'entretien
	Éclairage naturel	Recommandé, second jour possible.
Composants du bâtiment	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.
	Éclairage artificiel	300 lux général Interrupteurs locaux pour l'éclairage avec variateurs pour moduler l'intensité en fonction des soins.
	Chauffage et température	21°C en hiver. Rafraîchissement l'été à 25°C pour un maximum de 40°C en extérieur.
Équipement	Renouvellement de l'air	25 m ³ /h/occupant
	Acoustique	Sans objet.)
	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
Observations	CFO / CFA	6 PC + branchements des équipements fixes.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.
	Évacuation	Sur équipements
Observations	Équipement compris au marché	Rangements fermant à clé. Bac à shampoing, espace coiffure avec fauteuil, miroir suffisamment bas pour visibilité des personnes en fauteuil, casque, etc.
	Équipement indicatif hors marché	3 fauteuils de soins.
	Concevoir l'éclairage en fonction des activités qui s'y dérouleront (pas d'éclairage plafonnier direct pour des soins de détente).	

Salle de jour, salle d'activités, salle d'animation PASA et dans les unités d'hébergement

A6

Nombre : 5

SU unitaire : 20, 25 ou 40 m²

SU totale : 125 m²

Activités	Fonction et usage	Salles polyvalentes pour les résidents du secteur concerné. La salle de jour du PASA doit pouvoir être mutualisée avec la salle d'animation principale de l'EHPAD. La salle d'animation des unités EHPAD polyvalent sera également utilisée pour les transmissions.	
	Localisation / vues	Positionnement central par rapport à l'unité.	
	Capacité d'accueil	10 à 15 résidents.	
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m selon la surface de la salle.	Revêtement sol U3 P3 E1 C1 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien.
			Traitement plafond Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire	Chauffage et température 21°C en hiver. Rafraîchissement l'été à 25°C pour un maximum de 40°C en extérieur.
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air 30 m ³ /h/occupant
	Éclairage artificiel	300 lux. Interrupteurs locaux pour l'éclairage. Possibilité d'éclairage en plusieurs zones pour les grands espaces.	Acoustique Contrôle de l'ambiance sonore indispensable. Traitement architectural et/ou technique anti-bruit.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	PC pour usage courant à répartir dans la salle à raison de 1 PC pour 10 m ²	Alimentation en eau Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	Placards intégrés dans les salles d'animation avec un évier pour les travaux d'animation (peinture).	Équipement indicatif hors marché Mobilier pouvant être facilement déplacé et permettant diverses configurations. Chariots d'activité.
Observations	-		

Nombre : 2

SU unitaire : 12 ou 15 m²

SU totale : 27 m²

Activités	Fonction et usage	Cet espace doit permettre des ateliers de préparation de repas avec les résidents.		
	Localisation / vues	En lien avec les salles à manger des unités concernées.		
	Capacité d'accueil	6 à 8 résidents + 1 ou 2 encadrants.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U4 P3 E2 C2 Sol souple, plinthes convexes, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien. Protection des murs et des angles saillants. Faïence au-dessus de la paillasse.
			Traitement plafond	Facile d'entretien Faux plafond acoustique si nécessaire
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire	Chauffage et température	21°C en hiver. Rafraîchissement l'été à 25°C pour un maximum de 40°C en extérieur.
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	30 m ³ /h/occupant
	Éclairage artificiel	300 lux. Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Contrôle de l'ambiance sonore indispensable. Traitement architectural et/ou technique anti-bruit.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC tous les 5 mètres linéaires en périphérie + 3 PC sur paillasse et branchements pour les équipements fixes de cuisine prévus.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	Coin cuisine comprenant paillasse avec évier, et hotte.	Équipement indicatif hors marché	Plaques, four, four micro-onde, frigo... Mobilier adapté aux personnes en fauteuil roulant : table avec pied central et/ou disposant de découpes dans le plateau...
O b	-			

Guichet d'accueil

Accueil

B1

Nombre : 1

SU unitaire : 12 m²

SU totale : 12 m²

Activités	Fonction et usage	Orientation des visiteurs ne connaissant pas l'établissement et traitement de diverses démarches administratives. Cet espace pourrait aussi être partagé avec d'autres professionnels rencontrant la familles.		
	Localisation / vues	Le guichet doit être repérable dès l'entrée dans l'établissement, situé à proximité immédiate du hall mais dans un endroit au calme et permettant un minimum de confidentialité des échanges (accueil des visiteurs).		
	Capacité d'accueil	1 personne au guichet pouvant accueillir 2 à 3 personnes.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P2 E1 C0 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Recommandé, second jour possible.	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	25 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	500 lux Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Confidentialité à prévoir.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	2 PC. Pour le poste de travail : 4 PC + 3 RJ45	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Système de diffusion d'annonces dans l'établissement.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	-
Observations	-			

Bureaux de travail sans réception de public
Administration / équipe soignante
Espace logistique

B2

Nombre : 5

SU unitaire : 12 et 16 m²

SU totale : 64 m²

Activités	Fonction et usage	Bureaux de travail individuel ou double pour la réalisation de tâches administratives de tout type de personnel : gestion de l'accueil, équipe administrative, logistique, soignants, etc.		
	Localisation / vues	Localisation à proximité de l'accueil pour le personnel administratif et soignant. Localisation au centre de la zone logistique pour le bureau à destination du personnel logistique.		
	Capacité d'accueil	1 à 3 personnes.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P2 E1 C0 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	25 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	500 lux Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Confidentialité à prévoir.
Composants du bâtiment	CFO / CFA	2 PC pour le local et pour chaque poste de travail : 4 PC + 3 RJ45.	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	Par poste de travail : un bureau, une chaise, une armoire ou étagères.
Observations	-			

Bureaux de travail avec rangements

Administration / équipe soignante

B3

Nombre : 1

SU unitaire : 18 m²

SU totale : 18 m²

Activités	Fonction et usage	Bureau de travail pour 2 personnes avec rangements pour stockage de matériels divers pour des animations, à destination du personnel de l'EHPAD (animateurs).		
	Localisation / vues	À positionner près de l'accueil et de la salle d'animation principale.		
	Capacité d'accueil	2 personnes.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P2 E1 C0 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	25 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	500 lux Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	-
Composants du bâtiment	CFO / CFA	2 PC pour le local et 4 PC + 3 RJ45 pour le poste de travail.	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	2 grands bureau permettant le travail administratif et la réalisation de petits travaux manuels, 2 chaises, des rayonnages ou placards.
Observations	-			

Petite salle de réunion

Administration / équipe soignante

B4

Nombre : 1

SU unitaire : 25 m²

SU totale : 25 m²

Activités	Fonction et usage	Espace de réunion et de formation mis à disposition pour les personnels de l'EHPAD.		
	Localisation / vues	À proximité de la zone administrative, facile d'accès pour les autres membres du personnel.		
	Capacité d'accueil	12 à 15 personnes.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P2 E1 C0 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien.
			Traitement plafond	Facile d'entretien Faux plafond acoustique si nécessaire
Confort	Éclairage naturel	Possibilité de second jour	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	30 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	500 lux Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Confidentialité à prévoir.
Composants du bâtiment	CFO / CFA	2 PC + 1 RJ45 + 1 HDMI en lien avec le vidéoprojecteur, 4 à 6 PC à répartir dans la salle.	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Vidéoprojecteur.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	Tableau blanc , écran de projection. Tables et chaises pour 15 personnes.
Observations	Un des murs doit pouvoir accueillir une projection.			

Espace repro/rangement

Administration / équipe soignante

B5

Nombre : 1

SU unitaire : 10 m²

SU totale : 10 m²

Activités	Fonction et usage	Espace regroupant le matériel de reprographie à disposition du personnel de l'établissement.		
	Localisation / vues	Position centrale depuis les bureaux, visible depuis un bureau administratif pour limiter les usages abusifs.		
	Capacité d'accueil	Variable.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P3 E1 C1 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Dans la circulation	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire.	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	1 vol./h
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Contrôle de l'ambiance sonore.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	4 PC + 2 RJ45 à confirmer avec équipements prévus.	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	Photocopieuse et armoire fermant à clé permettant le stockage de la papeterie, table permettant le classement des documents reproduits, leur reliure, etc.
Observations	-			

Espace Café

Administration / équipe soignante

B6

Nombre : 1

SU unitaire : 4 m²

SU totale : 4 m²

Activités	Fonction et usage	Espace permettant de préparer une boisson chaude pour des pauses du personnel administratif.		
	Localisation / vues	Position centrale depuis la zone administrative, de préférence près de la salle de réunion.		
	Capacité d'accueil	Variable.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P3 E1 C2 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Dans la circulation	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire.	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	1 vol./h
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	-)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	2 PC sur paillasse.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipement.
Équipement	Équipement compris au marché	Paillasse avec évier.	Équipement indicatif hors marché	-
Observations	-			

Hébergement individuel

Hébergement

H1

Nombre : 135

SU unitaire : environ 16 m²

SU totale : 2 170 m²

Activités	Fonction et usage	Espace privé, lieu d'habitation du résident. Un espace kitchenette/café serait intégré, l'équipement revenant à chaque résident.
	Localisation / vues	Chaque hébergement doit être à proximité d'un ascenseur et d'une zone de repos ou d'activité (20 à 30 m de distance maximum depuis les hébergements les plus éloignés). Le résident doit avoir une vue sur l'extérieur qu'il soit debout, assis ou allongé.
	Capacité d'accueil	1 résident et jusqu'à 2 aidants ou 3 visiteurs
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m
	Spécificité d'accès	Porte tiercée de 120 cm (90+30) pour l'accès à la chambre. Porte pouvant être fermée de l'intérieur et déblocable par le personnel.
	Revêtement sol	U3 P3 E2 C2 Sol souple facile d'entretien. Plinthes convexes en continuité du sol.
Confort	Revêtement murs	Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien.
	Traitement plafond	Facile d'entretien. Intégration de rails facilitant la mobilité des résidents.
	Éclairage naturel	Obligatoire
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation. Occultation totale par volets électriques.
	Éclairage artificiel	Interrupteurs locaux pour l'éclairage avec 3 points lumineux. Éclairage général : 300 lux Éclairage de lecture ≥ 400 lux Mise en place de veilleuse ? pour limiter le risque de chute et réduire l'intensité lumineuse pour les équipes de nuit.
Composants du bâtiment	Chauffage et température	21°C.
	Renouvellement de l'air	25 m ³ /h/occupant
	Acoustique	Acoustique à soigner, voir valeur d'isolement entre locaux dans le programme.)
	CFO / CFA	À répartir : 6 PC + 3 ou 4 RJ45 (1 téléphone/internet, 2 pour la TV) 3 PC pour espace kitchenette.
	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Appel-résident. Système anti-fugue à confirmer.
	Évacuation	Sans objet.

Hébergement individuel

Hébergement

H1

Nombre : 135

SU unitaire : environ 16 m²

SU totale : 2 170 m²

Équipement

Équipement compris au marché

Placards tout hauteur avec penderie, rayonnage, tiroirs et étagère haute pour valise.
Coin kitchenette avec paillasse pour branchement d'une bouilloire et/ou d'une cafetière et emplacement pour un micro-onde et un frigo.
Rail à prévoir uniquement pour le transfert lit.

Équipement indicatif hors marché

Lit, fauteuil, petite table, télévision.
Possibilité d'installer un petit micro-onde et un frigo de chambre.

Observations

La conception de la chambre doit prendre en compte la grande dépendance physique des résidents mais également faciliter le travail du personnel. Le résident doit avoir la possibilité de personnaliser la chambre en apportant du petit mobilier personnel ou des éléments de décoration.
Concernant les exigences de dimensionnement, se référer au chapitre 3.3. "Zoom sur l'hébergement des personnes âgées" du programme.
Dans l'hébergement polyvalent, il sera prévu quatre ensembles de chambres jumelées (une dans chaque sous-unité polyvalente). Ces chambres partageront une entrée commune permettant une intimité à 2 résidents proches.

Cabinet de toilette

Hébergement et PASA

H2

Nombre : 136

SU unitaire : environ 4 m²

SU totale : 544 m²

Activités	Fonction et usage	Cabinet de toilette de l'hébergement du résident. + 1 cabinet de toilette dans le PASA pour les accidents.		
	Localisation / vues	Cabinet de toilette des chambres accessible seulement depuis la chambre du résident. Le cabinet de toilette du PASA est accessible depuis les circulations communes.		
	Capacité d'accueil	1 résident et jusqu'à 2 aidants.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P3 E2 C2 Sol étanche, souple de préférence, antidérapant, facile d'entretien. Plinthes convexes en continuité du sol.
	Spécificité d'accès	Porte tiercé 90+30 type ELLIPSE. Possibilité de fermer la porte depuis l'extérieur par le personnel pour les résidents désorientés qui font un mauvais usage de la pièce.	Revêtement murs	Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien. Voir intégration une fenêtre avec vitre entre logement et cabinet de toilette pour gagner en luminosité extérieur (en option). attention coût
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire, second jour possible.	Chauffage et température	21°C.
	Protection solaire / occultation	Sans objet	Renouvellement de l'air	25 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	Interrupteurs locaux pour l'éclairage avec 2 points lumineux. Éclairage général : 200 lux	Acoustique	Sans objet)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC au-dessus du lavabo.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Appel-résident.	Évacuation	Sur équipements et siphon de sol pour la douche.
Équipement	Équipement compris au marché	WC, douche à l'italienne, lavabo avec miroir au-dessus, rangements intégrés. Barre de relevage près des WC.	Équipement indicatif hors marché	Petits équipements (essuie-mains, porte-savon, etc.).
Observations	La conception du cabinet de toilette doit prendre en compte la grande dépendance physique des résidents mais également faciliter le travail du personnel.			

Salons résidents / visiteurs

Hébergement

H3

Nombre : 7

SU unitaire : 8 m²

SU totale : 56 m²

Activités	Fonction et usage	Espace de convivialité dédié à la détente, aux rencontres entre résidents, aux échanges résidents/visiteurs.
	Localisation / vues	Dilatation de la circulation.
	Capacité d'accueil	2 à 3 personnes.
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m
	Spécificité d'accès	Ouvert sur la circulation (pas de porte).
	Revêtement sol	En continuité des circulation : U3 P3 E1 C1 Sol souple, plinthes convexes, facile d'entretien.
Confort	Revêtement murs	Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien. Protection des murs et des angles saillants.
	Traitement plafond	Facile d'entretien
	Éclairage naturel	Recommandé, second jour possible.
Composants du bâtiment	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.
	Éclairage artificiel	300 lux DéTECTEURS de présence.
	Chauffage et température	21°C.
Équipement	Renouvellement de l'air	30 m ³ /h/occupant
	Acoustique	Sans objet.)
	Alimentation en eau	Sans objet.
Observations	Évacuation	Sans objet.
	Équipement compris au marché	Placard pour stockage de chariots d'animation.
	Équipement indicatif hors marché	2 ou 3 fauteuils, une table basse.
-		

Salles à manger des résidents

Hébergement

H4

Nombre : 5

SU unitaire : 36, 63 et 79 m²

SU totale : 293 m²

Activités	Fonction et usage	Chaque unité comprend une salle à manger dont la surface dépend de la capacité. Cet espace doit permettre la prise des repas dans la convivialité pour les résidents avec des prises en charges différenciées.		
	Localisation / vues	Facile d'accès depuis les offices d'étage. Vue sur extérieur debout ou assis indispensable. Idéalement, prolongement des salles à manger par des terrasses.		
	Capacité d'accueil	17, 30 ou 38 places.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,80 m pour les grandes salles à manger, ≥ 2,50 m pour les plus petites.	Revêtement sol	U4 P3 E2 C2 Sol souple, plinthes convexes, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès libre.	Revêtement murs	Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien. Protection des murs et des angles saillants. Zone d'affichage.
			Traitement plafond	Facile d'entretien Faux plafond acoustique si nécessaire
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire	Chauffage et température	21 °C en hiver. Climatisation l'été à 26 °C pour un maximum de 40 °C en extérieur.
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	30 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	300 lux. Interrupteurs locaux pour l'éclairage. Possibilité d'éclairage en plusieurs zones pour les grands espaces.	Acoustique	Contrôle de l'ambiance sonore indispensable. Traitement architectural et/ou technique anti-bruit.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC tous les 5 mètres linéaires en périphérie	Alimentation en eau	Points d'eau (eau froide uniquement)
	Connexion à usage spécifique	-	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	Mobilier adapté aux personnes en fauteuil roulant : table avec pied central et/ou disposant de découpes dans le plateau...
Observations	La salle à manger devra être facile à aménager et à surveiller et devra comprendre un espace dédié aux résidents les plus dépendants. Un espace sera prévu à l'entrée pour que les résidents puissent laisser leur déambulateur.			

Salle de bains commune

Hébergement

H5

Nombre : 5

SU unitaire : 17 m²

SU totale : 85 m²

Activités	Fonction et usage	Espace dédié à l'hygiène des résidents accompagnés de soignants.		
	Localisation / vues	Positionnée au centre des hébergements.		
	Capacité d'accueil	1 résident et jusqu'à 2 aidants.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P3 E3 C2 Sol étanche, souple de préférence, plinthes convexes, antidérapant, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Murs étanches en continuité du revêtement de sol.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Recommandé, second jour possible.	Chauffage et température	21°C.
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	2 à 4 vol/h
	Éclairage artificiel	200 lux Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	2 PC	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements et siphon de sol pour la douche.
Équipement	Équipement compris au marché	Patères pour suspendre les vêtements. 1 lavabo avec miroir permettant de se voir assis ou debout + 1 douche accessible chariot douche + 1 sanitaire Réservation pour une baignoire médicalisé.		
	Équipement indicatif hors marché	1 baignoire médicalisée Petits équipements (essuie-mains, porte-savon, etc.).		
Observations	L'espace devra permettre la circulation de toutes les aides techniques. La baignoire devra être accessible sur 3 côtés pour faciliter le travail du personnel.			

Locaux techniques

Logistique centrale

LO

Nombre :

SU unitaire :

m²

SU totale :

m²

Activités	Fonction et usage	Locaux abritant les installations techniques : chaufferie, centrale d'air, etc.		
	Localisation / vues	Localisation selon projet architectural. Les locaux doivent être faciles d'accès. S'ils sont situés en toiture ou en sous-sol, ils devront être accessibles par un escalier bien dimensionné.		
	Capacité d'accueil	Sans objet.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m Selon équipements installés.	Revêtement sol	Sol brut.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge), porte à double ouvrant.	Revêtement murs	Murs brut.
			Traitement plafond	Plafond brut.
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Non chauffé.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	Selon besoins des équipements installés.
	Éclairage artificiel	≥ 400 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC et branchement des équipements installés.	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	-
Observations	Les installations techniques doivent être positionnées dans des locaux suffisamment dimensionnés pour permettre l'accès facile aux équipements sur toutes leurs faces et permettre ainsi des interventions et une maintenance aisée.			

Espace hall réception / départ

Logistique centrale

L1

Nombre : 1

SU unitaire : 15 m²

SU totale : 15 m²

Activités	Fonction et usage	Espace de stockage temporaire des rolls et armoires avant leur redirection dans les espaces appropriés (livraisons) ou avant leur départ (évacuation) pour le linge, la pharmacie et les livraisons diverses de matériel. Intégration d'un quai de livraison		
	Localisation / vues	Accès immédiat vers l'extérieur depuis la zone de déchargement des camions et, depuis l'intérieur, accès vers les lieux de stockages et les circulations principales desservant les différentes zones fonctionnelles.		
	Capacité d'accueil	Sans objet.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 3,00 m	Revêtement sol	U4 P4 E2 C2 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge). Ouverture depuis l'extérieur du bâtiment (portes automatiques), depuis la cour logistique, et depuis l'intérieur du bâtiment.	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien. Protection murale à hauteur de chariots et armoires en caoutchouc sur tous les murs.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Non chauffé.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	1 vol./h
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC tous les 15 mètres linéaires des prises RJ à distance régulière pour positionner des bornes wifi et s'assurer ainsi de la bonne couverture de l'ensemble de l'EHPAD.	Alimentation en eau	Eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	1 lave-mains	Équipement indicatif hors marché	-
Observations	Aménagement avec une zone propre d'arrivée et une zone sale de départ. Point de lavage des mains à positionner dans un recoin pour ne pas gêner la manipulation des rolls et armoires.			



Nombre : 1

SU unitaire : 10 m²SU totale : 10 m²

Activités	Fonction et usage	Local de stockage de produits alimentaires non périssables.		
	Localisation / vues	À positionner près du hall de réception.		
	Capacité d'accueil	Sans objet.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 3,00 m	Revêtement sol	U4 P4 E2 C2 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès depuis l'espace de la cuisine. L'accès à la cuisine est sécurisé par badge.	Revêtement murs	Résistant aux chocs, facile d'entretien, résistant aux détergents.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Non chauffé.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	1 vol./h
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC pour ménage dans le local ou à proximité.	Alimentation en eau	-
	Connexion à usage spécifique	-	Évacuation	Siphon de sol ou caniveau pour faciliter le nettoyage.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	Rayonnage de petit gabarit.
Observations	L'organisation des locaux de la cuisine doit respecter le principe de marche en avant.			

Chambre froide

Logistique centrale

L3

Nombre : 1

SU unitaire : 18 m²

SU totale : 18 m²

Activités	Fonction et usage	Stockage à température contrôlée des repas livrés en armoires avant leur traitement et des produits périssables (produits laitiers, fruits et légumes frais). Stockage des produits portionnés avant leur placement dans les chariots à destination des unités d'hébergement.		
	Localisation / vues	Stockage des repas et produits frais proche de l'entrée de la cuisine. Stockage des produits portionnés après les zones de travail des cuisiniers et à côté du local chariots.		
	Capacité d'accueil	Sans objet.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 3,00 m	Revêtement sol	U4 P4 E2 C2 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès depuis l'espace de la cuisine avec ouverture coulissante et motorisée de préférence.	Revêtement murs	Revêtement spécifique à l'équipement (chambres froides)
			Traitement plafond	Facile d'entretien.
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Chambres froides des plats préparés et produits laitiers : 0 à 3°C Chambre froide fruits et légumes : 6° à 8 °C
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	Spécifique à l'équipement.
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	-	Alimentation en eau	-
	Connexion à usage spécifique	-	Évacuation	Siphon de sol ou caniveau dans la zone d'entrée des chambres froides
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	Rayonnages et échelles mobiles.
Observations	-			

Zone de stockage chariots

Logistique centrale

L4

Nombre : 1

SU unitaire : 20 m²

SU totale : 20 m²

Activités	Fonction et usage	Stockage des chariots à destination des unités.		
	Localisation / vues	Liaison courte et facile vers les ascenseurs menant aux unités.		
	Capacité d'accueil	Sans objet.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 3,00 m	Revêtement sol	U4 P4 E2 C2 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès depuis l'espace de la cuisine. L'accès à la cuisine est sécurisé par badge.	Revêtement murs	Résistant aux chocs, facile d'entretien, résistant aux détergents, protections hautes et basses des murs.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Non chauffé. Selon chariots retenus, possibilité de besoin de réfrigérer le local.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	VMC obligatoire, 2 à 4 vol/h.
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Isolation aux bruits aériens internes.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC pour ménage.	Alimentation en eau	-
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	-
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	À confirmer : 5 à 6 : 5 chariots de 25 ou 30 repas + 1 chariot pour repas en chambre.
Observations	Les bornes de réchauffage des chariots seront situées dans les offices des unités d'hébergement. Il pourra être envisagé dans cet espace de placer une pièce supplémentaire pour un générateur de glace ou autre système de froid.			

Laverie - plonge

Logistique centrale

L5

Nombre : 1

SU unitaire : 25 m²

SU totale : 25 m²

Activités	Fonction et usage	Tri des déchets et espace de lavage des chariots repas et, en machine, de la vaisselle de table et des plateaux. Stockage des produits lessivels. Lavage des plats uniquement (la vaisselle de table est traitée dans les office d'étage).		
	Localisation / vues	À proximité des espaces de stockage des chariots et de la vaisselle propre.		
	Capacité d'accueil	Variable.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 3,00 m	Revêtement sol	U4 P4 E2 C2 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès depuis l'espace de la cuisine. L'accès à la cuisine est sécurisé par badge.	Revêtement murs	Résistant aux chocs, facile d'entretien, résistant aux détergents, protections hautes et basses des murs.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire	Chauffage et température	Non chauffé.
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	VMC obligatoire, 2 à 4 vol/h.
	Éclairage artificiel	≥ 400 lux Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Isolation aux bruits aériens internes.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	à préciser avec les équipements et les méthodes de travail.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide. Centrale de lavage.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements + caniveau de sol avec filtre à déchets.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	Lave batterie-vaisselle, autres équipements à préciser. Système de tri des déchets à préciser.
Observations	L'organisation des locaux de la cuisine doit respecter le principe de marche en avant.			

Vestiaire personnel cuisine

Logistique centrale

L6

Nombre : 2

SU unitaire : 6 m²

SU totale : 12 m²

Activités	Fonction et usage	Vestiaires réservés au personnel de la cuisine distingués par sexe.		
	Localisation / vues	Localisation immédiate depuis l'entrée de la cuisine.		
	Capacité d'accueil	Variable.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U4 P4 E2 C2 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès depuis l'espace de la cuisine. L'accès à la cuisine est sécurisé par badge.	Revêtement murs	Murs étanches pour les douches.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	VMC, 30 + 15 N m3/h/local
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC (ménage) par local et 1 PC pour 2 lavabos.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Siphon de sol.
Équipement	Équipement compris au marché	Hommes : 1 douche, 1 lavabo et miroir. Femmes : 1 douche, 2 lavabos et miroirs. Point d'eau et vidoirs pour le ménage de chaque espace vestiaire.	Équipement indicatif hors marché	Hommes : 2 casiers Femmes : 4 casiers
Observations	Armoires compartimentées tenues de travail et tenue de ville.			

Linge propre grand plat et Linge propre résident

Logistique centrale

L7

Nombre : 2

SU unitaire : 15 m²

SU totale : 30 m²

Activités	Fonction et usage	Locaux distinct par usage : - grand plat par prestataire extérieur, - linge résident par lingerie de l'ESBV.		
	Localisation / vues	Le local grand plat doit être accessible depuis l'intérieur et depuis l'extérieur pour le prestataire. Le local du linge résident est accessible depuis l'intérieur seulement via l'espace de livraison et proche d'un ascenseur.		
	Capacité d'accueil	1 à 2 personnes.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U4 P3 E2 C1 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Non chauffé.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	VMC, 2 à 4 vol./h
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC pour ménage.	Alimentation en eau	-
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	-
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	Rayonnages.
Observations	-			

Linge sale

Logistique centrale

L8

Nombre : 1

SU unitaire : 15 m²

SU totale : 15 m²

Activités	Fonction et usage	Pour la centralisation du linge sale de tous les types de linge (grand plat, résident, tenues du personnel) distingués dans des sacs de couleur.		
	Localisation / vues	Prévoir un accès intérieur et un accès extérieur autonome pour le prestataire extérieur.		
	Capacité d'accueil	2 à 2 personnes.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P3 E2 C2 Sol souple, facile d'entretien, résistant aux détergents.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Non chauffé.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	VMC obligatoire, 2 à 4 vol/h.
	Éclairage artificiel	≥ 200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC si pas de prise à proximité.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	1 lave-mains	Équipement indicatif hors marché	-
Observations	-			

Dressing

Logistique centrale

L9

Nombre : 1

SU unitaire : 8 m²

SU totale : 8 m²

Activités	Fonction et usage	Rangement de vêtements laissés par les résidents et pouvant servir de dépannage pour d'autres.		
	Localisation / vues	Proche de la lingerie.		
	Capacité d'accueil	Sans objet.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 3,00 m	Revêtement sol	U4 P3 E2 C1 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès depuis la lingerie.	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Non chauffé.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	1 vol./h
	Éclairage artificiel	≥ 200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC à l'entrée du local.	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	Rayonnages à adapter selon la configuration du local pour optimiser le stockage.	Équipement indicatif hors marché	-
Observations	-			

Nombre : 1

SU unitaire : 17 m²

SU totale : 17 m²

Activités	Fonction et usage	Atelier polyvalent permettant de petites réparations du quotidien utilisable par les équipes mobiles d'intervention de l'ESBV.		
	Localisation / vues	Facile d'accès.		
	Capacité d'accueil	1 à 2 personnes.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 3,00 m	Revêtement sol	U4 P3 E2 C1 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Souhaitable	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	1 vol./h
	Éclairage artificiel	300 lux général et 500 lux ponctuel pour des travaux de précision. Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	4 PC à répartir + 5 PC sur établi pour branchements des divers appareils de travaux (petits portatifs).	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements et siphon de sol
Équipement	Équipement compris au marché	1 lave-mains, 1 grand évier (bac pour travaux peinture).	Équipement indicatif hors marché	Rayonnages à adapter selon la configuration du local pour optimiser le stockage. Établi.
Observations	Une zone "sèche" avec établi où les appareils seront du petit portatif uniquement. Une zone humide pour les arrivées d'eau.			

Nombre : 1

SU unitaire : 12 m²SU totale : 12 m²

Activités	Fonction et usage	Espace central pour les équipes externes de ménage : réserve de matériel et produits de ménage, stockage machines et chariots, points de lavage du matériel de ménage.		
	Localisation / vues	Facile d'accès, proche d'un ascenseur.		
	Capacité d'accueil	Sans objet.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U4 P3 E2 C1 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Porte tiercée (90+30) pour passage matériel encombrant. Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	16°C
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	VMC, 2 à 4 vol./h
	Éclairage artificiel	≥ 200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	2 PC à répartir + branchements des équipements prévus.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Siphon de sol.
Équipement	Équipement compris au marché	1 vidoir, lave-mains	Équipement indicatif hors marché	Machine à laver, sèche linge, 1 autolaveuse, chariots de ménage.
Observations	-			

Réserves centrales diverses

Logistique centrale

L12

Nombre : 2

SU unitaire : 25 m²

SU totale : 50 m²

Activités	Fonction et usage	Réserves diverses (consommables, mobilier chambres, activités d'animation et relai atelier) et réserve pour les activités extérieures.		
	Localisation / vues	Centrales et facile d'accès. Pour la réserve des activités extérieurs, celle-ci doit ouvrir sur l'extérieur.		
	Capacité d'accueil	Sans objet.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 3,00 m	Revêtement sol	U3 P3 E2 C2 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge). Portes tiercés pour les réserves avec du mobilier ou matériel encombrant. La réserve pour les activités extérieures doit être accessible directement depuis l'extérieur dans les zones paysagers où les matériels stockés seront utilisés.	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Non chauffé.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	1 vol./h
	Éclairage artificiel	≥ 200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	2 PC par local.	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	Rayonnages à adapter selon la configuration du local pour optimiser le stockage.
Observations	-			

Nombre : 2

SU unitaire : 25 et 15 m²

SU totale : 40 m²

Activités	Fonction et usage	Regroupement de l'ensemble des déchets par type (OM, DASRI, recyclable) avec une zone biodéchets et un local annexe de désinfection et de nettoyage des bacs à déchets		
	Localisation / vues	Accès immédiat vers l'extérieur pour l'évacuation des déchets et, depuis l'intérieur vers les circulations principales desservant les différentes zones fonctionnelles. Proximité immédiate de la cuisine		
	Capacité d'accueil	Sans objet.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 3,00 m	Revêtement sol	U4 P4 E3 C2 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge). Ouverture depuis l'extérieur du bâtiment (portes automatiques), depuis la cour logistique, et depuis l'intérieur du bâtiment, près de la cuisine.	Revêtement murs	Résistant aux chocs, facile d'entretien, résistant aux détergents, protections hautes et basses des murs.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Non chauffé, voir rafraîchit.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	VMC, 2 à 4 vol./h
	Éclairage artificiel	≥ 150 lux Éclairage sur détecteur de présence. 300 lux sur point de lavage des bacs.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	2 PC par local.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Gâche de lavage + siphon de sol.
Équipement	Équipement compris au marché		Équipement indicatif hors marché	Préciser nombre de bacs attendus
Observations	-			

Local pause personnel Hébergement

P1

Nombre : 2

SU unitaire : 15 m²

SU totale : 30 m²

Activités	Fonction et usage	Espace de détente du personnel pour des pauses café. Peut également servir de salle de transmission.		
	Localisation / vues	Facilement accessible au personnel de l'étage.		
	Capacité d'accueil	8 à 10 personnes		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P3 E2 C1 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien. Zone d'affichage.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	25 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	300 lux Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC à l'entrée du local, 3 PC sur paillasse et branchements des équipements fixes prévus.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	Paillasse avec évier et placards intégrés.	Équipement indicatif hors marché	1 réfrigérateur, 1 micro-ondes, cafetière, rangements, table et chaises
Observations	-			

Office et self pour le personnel

Espaces réservés aux personnels

P2

Nombre : 1

SU unitaire : 30 m²

SU totale : 30 m²

Activités	Fonction et usage	Distribution des repas au personnel via un self. Prise de plateaux et zone de distribution des repas du personnel.		
	Localisation / vues	Liaison facile depuis la cuisine relai, en lien direct sur l'espace self et en connexion avec le retour des plateaux.		
	Capacité d'accueil	2 à 3 personnes en service, espace self pour 10 personnes en simultanée.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U4 P4 E3 C2 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Résistant aux chocs, facile d'entretien, résistant aux détergents, protections hautes et basses des murs.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire, second jour possible.	Chauffage et température	Pas de chauffage
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	VMC obligatoire, 2 à 4 vol/h.
	Éclairage artificiel	300 lux Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	À préciser avec les équipements et les méthodes de travail.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	À préciser : Four de remise en température, friteuse, grillade, plaque de chauffe, hotte, etc.. Lave-vaisselle si loin de la cuisine.	Équipement indicatif hors marché	
Observations	Organisation des équipements selon parcours d'une personne venant déjeuner.			

Local de pause personnel / salle à manger

Espaces réservés aux personnels

P3

Nombre : 1

SU unitaire : 50 m²

SU totale : 50 m²

Activités	Fonction et usage	Salle à manger pour les personnels. Certains professionnels pourront apporter leur déjeuner : ils doivent avoir la possibilité de le stocker et le réchauffer sur place.		
	Localisation / vues	Terrasse extérieure en prolongation. Sanitaires pour le personnel à proximité.		
	Capacité d'accueil	30 places assises.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,80 m	Revêtement sol	U4 P4 E3 C2 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge). Ouvert durant la journée.	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien
			Traitement plafond	Facile d'entretien Faux plafond acoustique si nécessaire
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	30 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	300 lux Interrupteurs locaux pour l'éclairage. Possibilité d'un éclairage en plusieurs zones.	Acoustique	Contrôle de l'ambiance sonore indispensable.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC tous les 5 mètres linéaires en périphérie. Branchement pour fontaines.	Alimentation en eau	Point d'eau pour fontaines réfrigérées.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	Système de dépose plateaux avec tri des déchets par le convive.	Équipement indicatif hors marché	Tables et chaises et mange-debout. Réfrigérateur et micro-onde pour le personnel qui apportera son repas.
Observations	-			

Tenues propre personnel

Espaces réservés aux personnels

P4

Nombre : 1

SU unitaire : 15 m²

SU totale : 15 m²

Activités	Fonction et usage	Stockages des tenues de travail propre du personnel.		
	Localisation / vues	Facile d'accès depuis la zone de livraison et à proximité immédiate avec les vestiaires du personnel et les vestiaires de la cuisine.		
	Capacité d'accueil	Sans objet.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P3 E2 C2 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	1 vol./h
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC (ménage) + branchements machines.	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	Rayonnages pour rangement des tenues propres.
Observations	-			

Vestiaires personnel

Espaces réservés aux personnels

P5

Nombre : 4

SU unitaire :

Voir détails dans
tableau de
surface m²

SU totale :

98 m²

Activités	Fonction et usage	Vestiaires réservés au personnel, distingués par sexe.	
	Localisation / vues	Localisation aisée depuis l'entrée du site.	
	Capacité d'accueil	Variable.	
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge) pour l'entrée de l'ensemble vestiaires, loquet pour la fermeture des douches.	U3 P3 E2 C2 Sol antidérapant, facile d'entretien. Sols étanches pour les douches.
			Revêtement murs
			Murs étanches pour les douches.
Confort			Traitement plafond
			Facile d'entretien
	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	19°C
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Renouvellement de l'air
			VMC, 30 + 15 N m ³ /h/local
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC (ménage) par local et 1 PC au dessus de chaque lavabo.	Acoustique
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Sans objet.)
Alimentation en eau			
			Eau chaude et eau froide
Évacuation			
			Siphon de sol.
Équipement	Équipement compris au marché	Hommes : 1 douche, 1 lavabo et miroir Femmes : 4 douches, 3 lavabos et miroirs Point d'eau et vidoirs pour le ménage de chaque espace vestiaire.	Équipement indicatif hors marché
			Hommes : 20 casiers Femmes : 90 casiers
Observations	-		

Salle de soins Hébergement

S1

Nombre : 2

SU unitaire : 12 m²

SU totale : 24 m²

Activités	Fonction et usage	Espace permettant la préparation des soins et le stockage des médicaments.		
	Localisation / vues	Salle en continuité du poste infirmier.		
	Capacité d'accueil	2 à 3 personnes		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P3 E2 C2 Sol souple, facile d'entretien. Plinthes convexes en continuité du sol.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien. Zone d'affichage.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire	Chauffage et température	19°C en hiver. Rafraîchissement l'été à 25°C pour un maximum de 40°C en extérieur.
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	25 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	Général ≥ 400 lux 500 lux sur paillasse. Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	à préciser	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	Paillasse avec évier et placards intégrés uniquement sous évier.	Équipement indicatif hors marché	Rangements spécifiques pour le stockage des médicaments et des dispositifs médicaux. Modules de rangements sous paillasse. Réfrigérateur.
Observations	Il est primordial que les matériaux employés dans cette salle permettent une hygiène parfaite du local.			

Poste infirmier / transmission Hébergement

S2

Nombre : 2

SU unitaire : 25 m²

SU totale : 50 m²

Activités	Fonction et usage	Espace "administratif", transmission d'équipe, postes de travail infirmières et médecins pour le suivi de la prise en charge des résidents.		
	Localisation / vues	Localisation centrale dans l'étage.		
	Capacité d'accueil	10 à 12 personnes lors des transmission		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P3 E2 C2 Sol souple, facile d'entretien. Plinthes convexes en continuité du sol.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Obligatoire	Chauffage et température	19°C en hiver. Rafraîchissement l'été à 25°C pour un maximum de 40°C en extérieur.
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.	Renouvellement de l'air	25 m3/h/occupant
	Éclairage artificiel	Général : 500 lux. Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	à préciser : 2 PC pour le local et 2 postes de travail : 2 x (4PC + 3 RJ45)	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	à préciser.	Équipement indicatif hors marché	Éléments de rangements pour les dossiers résidents, tables et chaises, postes de travail, panneaux d'affichage et tableau blanc.
Observations	-			

Espace consultation / bureau médical

Hébergement

S3

Nombre : 2

SU unitaire : 18 m²

SU totale : 36 m²

Activités	Fonction et usage	Cabinet médical pour des consultations à destination des résidents ou de personnes âgées extérieures.
	Localisation / vues	À proximité des bureaux de l'équipe de soins. Les vues vers le local depuis l'intérieur ou l'extérieur sont à éviter.
	Capacité d'accueil	1 soignant, 1 patient et éventuellement 1 accompagnateur.
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).
	Revêtement sol	U3 P3 E2 C2 Sol souple, facile d'entretien.
Confort	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien. Faïence au-dessus de la paillasse.
	Traitement plafond	Facile d'entretien
	Éclairage naturel	Recommandé, second jour possible.
	Protection solaire / occultation	Protection solaire si nécessaire, selon orientation.
	Éclairage artificiel	Général : 500 lux, table d'examen ≥ 1000 lux. Interrupteurs locaux pour l'éclairage.
Composants du bâtiment	Chauffage et température	19°C en hiver. Rafraîchissement l'été à 25°C pour un maximum de 40°C en extérieur.
	Renouvellement de l'air	25 m ³ /h/occupant
	Acoustique	Confidentialité à prévoir.)
Équipement	CFO / CFA	2 PC pour le local et 4 PC + 3 RJ45 pour le poste de travail.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.
Équipement	Alimentation en eau	Eau froide uniquement.
	Évacuation	Sur équipements
Observations	Équipement compris au marché	Paillasse avec évier et placards intégrés.
	Équipement indicatif hors marché	Zone bureau : bureau, fauteuils. Zone d'examen : table d'examen, tabouret, paravent.
Observations	Aménagement avec une zone bureau et une zone d'examen (avec point d'eau et table d'examen) qui peuvent être séparées visuellement (paravent,...) afin de préserver l'intimité du patient lorsqu'il se déshabille ou rhabille.	

Nombre : 2

SU unitaire : 10 et 15 m²

SU totale : 25 m²

Activités	Fonction et usage	Espace permettant le stockage des médicaments.		
	Localisation / vues	Salle en continuité du poste infirmier.		
	Capacité d'accueil	1 à 2 personnes.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 3,00 m	Revêtement sol	U3 P3 E2 C2 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien.
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire (lieu de stockage uniquement)	Chauffage et température	19°C en hiver. Rafraîchissement l'été à 25°C pour un maximum de 40°C en extérieur.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	1 vol./h
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	≥ 1 PC : à préciser.	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	À préciser : rayonnage de rangement, armoire sécurisée, stockage froid (réfrigérateur)
Observations	-			

Sanitaires publics / résidents

Pour l'ensemble de l'EHPAD

U1

Nombre : 6

SU unitaire : 4 m²

SU totale : 24 m²

Activités	Fonction et usage	Sanitaires à destination des résidents et des visiteurs.		
	Localisation / vues	Les sanitaires doivent être judicieusement répartis dans l'établissement pour que les résidents en aient toujours à proximité.		
	Capacité d'accueil	1 personne.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P2 E2 C1 Sol souple, facile d'entretien, résistant aux détergents.
	Spécificité d'accès	Verrou intérieur, déblocable depuis l'extérieur.	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	21°C
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	VMC, 30 + 15 N m3/h/local
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	Nécessité d'une prise à proximité mais pas forcément dans la cabine.	Alimentation en eau	Eau froide uniquement.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	Pour chaque sanitaire : 1 WC et 1 lavabo suspendu avec un robinet temporisé, miroir, barre de relevage.	Équipement indicatif hors marché	Petits équipements (essuie-mains, porte-savon, etc.) à la charge de l'ESBV.
Observations	Tous les sanitaires pour les résidents sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.			

Sanitaires personnel H/F

Pour l'ensemble de l'EHPAD

U2

Nombre : 8

SU unitaire : 3 m²

SU totale : 24 m²

Activités	Fonction et usage	Sanitaires réservés au personnel et distingués par sexe.		
	Localisation / vues	Les sanitaires doivent être judicieusement répartis dans l'établissement pour que les personnels en aient toujours à une proximité quel que soit leur lieu d'exercice.		
	Capacité d'accueil	1 personne.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P2 E2 C1 Sol souple, facile d'entretien, résistant aux détergents.
	Spécificité d'accès	Verrou intérieur, déblocable depuis l'extérieur.	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	VMC, 30 + 15 N m3/h/local
	Éclairage artificiel	200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.
Composants du bâtiment	CFO / CFA	Nécessité d'une prise à proximité mais pas forcément dans la cabine.	Alimentation en eau	Eau froide uniquement.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	Pour chaque sanitaire : 1 WC et 1 lavabo suspendus, miroir, barre de relevage pour les sanitaires PMR.	Équipement indicatif hors marché	Petits équipements (essuie-mains, porte-savon, etc.) à la charge de l'ESBV.
Observations	Prévoir au moins 1 sanitaire PMR pour chaque sexe dans les zones susceptibles d'accueillir du personnel en situation de handicap (zone administrative).			

Locaux divers utilitaires - sale

Pour l'ensemble de l'EHPAD

U3

Nombre : 12

SU unitaire :

6 ou 8 m² selon l'usage, voir détails dans tableau de surface

SU totale :

65 m²

Activités	Fonction et usage	Locaux ménage/déchets ou linge sale dans l'ensemble de l'EHPAD.		
	Localisation / vues	Accès aisé par le personnel.		
	Capacité d'accueil	Variable.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P3 E2 C2 Sol souple, facile d'entretien, résistant aux détergents.
	Spécificité d'accès	Contrôle d'accès par badge.	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Non chauffé.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	VMC obligatoire, 2 à 4 vol/h.
	Éclairage artificiel	≥ 200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC si pas de prise à proximité.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements
Équipement	Équipement compris au marché	1 vidoir, 1 lave-mains.	Équipement indicatif hors marché	-
Observations	-			

Locaux divers utilitaires - propre

Pour l'ensemble de l'EHPAD

U4

Nombre :	10	SU unitaire :	4 à 12 m ² selon l'usage, voir détails dans tableau de surface	SU totale :	64 m ²
-----------------	----	----------------------	---	--------------------	-------------------

Activités	Fonction et usage	Petits locaux de rangement dans l'ensemble de l'EHPAD Dans les unités d'hébergement : stockage linge propre, matériel incontinence, matériel de contention et de positionnement, petit matériel divers			
	Localisation / vues	Accès aisé par le personnel.			
	Capacité d'accueil	Variable.			
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m		Revêtement sol	U3 P2 E1 C1 Sol souple, facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Contrôle d'accès par badge du local sauf si le local se situe dans une zone logistique dont l'accès est déjà sécurisé.		Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien
				Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire		Chauffage et température	Non chauffé.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.		Renouvellement de l'air	1 vol./h
	Éclairage artificiel	≥ 200 lux Éclairage sur détecteur de présence.		Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC si pas de prise à proximité.		Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.		Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-		Équipement indicatif hors marché	-
Observations	-				

Espace logistique Hébergement

U5

Nombre : 2

SU unitaire : 10 m²

SU totale : 20 m²

Activités	Fonction et usage	Espace de dépose des chariots divers en arrivée ou en départ vers les zones d'hébergement.		
	Localisation / vues	Près d'un ascenseur et à proximité immédiate des différents locaux utilitaires..		
	Capacité d'accueil	Variable.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P3 E1 C1 Sols souple en continuité des circulations des unités.
	Spécificité d'accès	Contrôle d'accès par badge.	Revêtement murs	Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien. Protection des murs : lisses à hauteur des chariots (entre 70 et 90 cm) et protection des angles saillants jusqu'à au moins 1,50 m.
			Traitement plafond	Facile d'entretien.
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Non chauffé.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	1 vol/h
	Éclairage artificiel	Détecteurs de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC	Alimentation en eau	Sans objet.
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sans objet.
Équipement	Équipement compris au marché	-	Équipement indicatif hors marché	-
Observations	-			

Nombre : 2

SU unitaire : 18 et 22 m²

SU totale : 40 m²

Activités	Fonction et usage	Relais de l'unité centrale (cuisine) pour la mise en place des repas arrivant en chariot, préparation petits déjeuners et goûters, réchauffage ponctuel de repas.		
	Localisation / vues	Au centre de chaque niveau accueillant des hébergements, près d'un ascenseur et avec une liaison aisée vers les salles à manger desservies.		
	Capacité d'accueil	2 à 3 personnes.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U4 P4 E3 C2 Sol dur et lisse (sans joints), facile d'entretien.
	Spécificité d'accès	Accès sécurisé (badge).	Revêtement murs	Résistant aux chocs, lessivable, facile d'entretien. Protection lisse facile d'entretien (type inox).
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	19°C
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	VMC obligatoire, 2 à 4 vol/h.
	Éclairage artificiel	≥ 400 lux Interrupteurs locaux pour l'éclairage.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	2 PC à répartir, 3 PC sur paillasse, branchements de chaque équipement prévu hors et dans marché.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Par office : 2 bornes pour les chariots repas arrivant de l'unité centrale relai.	Évacuation	Sur équipements et siphon de sol.
Équipement	Équipement compris au marché	Par office : paillasse avec point eau.	Équipement indicatif hors marché	Lave-vaisselle traversant + micro-onde, frigo et meubles de rangement (couvert petits-déjeuners et gouters, épicerie).
Observations	Dans chaque office d'étage, sont rangés (à confirmer) : 3 chariots chauffants repas + 3 chariots petit-déjeuner + 1 chariot "de débarrassage". Privilégier du mobilier mobile ou suspendu, pour faciliter le nettoyage.			

Local lave-bassin Hébergement

U7

Nombre : 2

SU unitaire : 8 m²

SU totale : 16 m²

Activités	Fonction et usage	Local dédié au lavage des bassins.		
	Localisation / vues	Accès central par rapport aux hébergements		
	Capacité d'accueil	Variable.		
Gabarit et traitement	Hauteur libre	≥ 2,50 m	Revêtement sol	U3 P3 E2 C2 Sol souple, facile d'entretien, résistant aux détergents.
	Spécificité d'accès	Contrôle d'accès par badge.	Revêtement murs	Lessivable, facile d'entretien
			Traitement plafond	Facile d'entretien
Confort	Éclairage naturel	Non nécessaire	Chauffage et température	Non chauffé.
	Protection solaire / occultation	Sans objet.	Renouvellement de l'air	VMC obligatoire, 2 à 4 vol/h.
	Éclairage artificiel	≥ 200 lux Éclairage sur détecteur de présence.	Acoustique	Sans objet.)
Composants du bâtiment	CFO / CFA	1 PC si pas de prise à proximité.	Alimentation en eau	Eau chaude et eau froide
	Connexion à usage spécifique	Sans objet.	Évacuation	Sur équipements Réservation pour un lave-bassin ou un lave-mains
Équipement	Équipement compris au marché	Réservation pour mettre un lave-bassin ou un lave-mains dans un second temps.	Équipement indicatif hors marché	1 lave-bassin, 1 égouttoir, Rayonnage pour le stockage des bassins propres
Observations	-			

ESPACES EXTÉRIEURS

Parvis accès principal à l'EHPAD

E1

Nombre : 1

SU unitaire : 40 m²

SU totale : 40 m²

Activités	Fonction et usage	Accès principal de l'EHPAD pour les résidents et les visiteurs. Positionnement de trois places de camions en simultané en livraison, positionnés au plus près des accès. Une place pour minibus PMR	
	Localisation / vues	Immédiatement repérable depuis l'entrée du site.	
	Capacité d'accueil	Variable.	
Gabarit et	Spécificité d'accès	Accès libre.	Revêtement sol Sol dur. Clôture s.o.
	Protection solaire	Zone couverte à l'abri des intempéries.	Alimentation électricité s.o.
Confort et	Éclairage	20 lux DéTECTEURS de présence	Alimentation en eau s.o.
	Équipement compris au marché	Quelques arceaux vélos à proximité de l'entrée du bâtiment.	Équipement non compris au marché
Observ			

Activités	Fonction et usage	Espaces extérieurs à aménager, permettant aux résidents et à leur famille de se promener. 2 espaces de 50 m ² sont spécifiquement aménagés pour permettre des prises en charges spécifiques en toute sécurité (UPAD et PASA).		
	Localisation / vues	Répartis sur l'ensemble du site.		
	Capacité d'accueil	Variable.		
Gabarit et	Spécificité d'accès	Accès libre.	Revêtement sol	Sol dur permettant la déambulation des personnes âgées.
			Clôture	Les espaces pour des prises en charges spécifiques doivent être clôturés.
Confort et	Protection solaire	Prévoir des zones protégées pour les périodes d'intempéries ou de canicules.	Alimentation électricité	s.o.
	Éclairage	20 lux sur les cheminements	Alimentation en eau	Robinet extérieur pour arrosage des plantations sur récupération eau de pluie. Prévoir une signalétique « eau non potable » pour chaque robinet accessible au public.
Équipeme	Équipement compris au marché	Bancs ou autres types d'assises.	Équipement non compris au marché	
Observ				

ESPACES EXTÉRIEURS

Parcours de marche

E3

Nombre : 1

SU unitaire : 100 m²

SU totale : 100 m²

Activités	Fonction et usage	Espace permettant aux résidents de s'exercer à la marche et à l'équilibre.			
	Localisation / vues	Circuit continu au sein du site			
	Capacité d'accueil	Variable.			
Gabarit et	Spécificité d'accès	Accès libre.	Revêtement sol	Circuit avec des sols différents (sol dur, gravillons, etc.)	
			Clôture	En cas d'intervention sur la clôture existante, clôture de 2 m et barrière automatique.	
Confort et	Protection solaire	s.o.		Alimentation électricité	s.o.
	Éclairage	20 lux		Alimentation en eau	s.o.
Équipeme	Équipement compris au marché	-	Équipement non compris au marché		
Observ					

ESPACES EXTÉRIEURS

Orangerie

E4

Nombre : 1

SU unitaire : 100 m²

SU totale : 100 m²

Activités	Fonction et usage	Espace d'agrément pour les résidents et à leur famille rappelant l'histoire du site.			
	Localisation / vues	Facile d'accès depuis le bâtiment EHPAD.			
	Capacité d'accueil	Variable.			
Gabarit et	Spécificité d'accès	Accès libre.	Revêtement sol	Sol stabilisé.	
			Clôture	s.o.	
Confort et	Protection solaire	s.o.	Alimentation électricité	s.o.	
	Éclairage	20 lux	Alimentation en eau	s.o.	
Équipeme	Équipement compris au marché	-	Équipement non compris au marché	-	
Observ					

ESPACES EXTÉRIEURS

Cour logistique / espaces de livraison

E5

Nombre : 1 et 3

SU unitaire :

1 cour de 400 m²
et 3 espaces de
livraison de 30 m²

SU totale :

490 m²

Activités	Fonction et usage	Cour logistique permettant une fluidité des flux en lien avec les services centraux de l'ESBV (cuisine, pharmacie, matériel, livraisons diverses) et des entités extérieures (déchets, linge). Positionnement de trois places de camions en simultané en livraison, positionnés au plus près des accès.			
	Localisation / vues	Accès en dehors des flux des résidents.			
	Capacité d'accueil	3 camions en simultané			
Gabarit et	Spécificité d'accès	Barrière automatique.		Revêtement sol	Enrobé.
				Clôture	Espace à clôturer.
Confort et	Protection solaire	Zone couverte pour permettre la descente des personnes du véhicule à l'abri des intempéries.		Alimentation �lectricit�	Pré-équipement pour 1 prise de recharge électrique à prévoir si les camions de livraison évoluaient en électrique
	éclairage	20 lux Détecteurs de présence		Alimentation en eau	s.o.
�quipeme	équipement compris au marché	-		équipement non compris au marché	
Observ					

ESPACES EXTÉRIEURS

Stationnement PMR et décès / ambulance

E6

Nombre : 3

SU unitaire : 30 m²

SU totale : 90 m²

Activités	Fonction et usage	Zone de stationnement temporaire, située au plus près de l'accueil, dédiée aux ambulances et au dépôt de personnes à mobilité réduite.		
	Localisation / vues	À proximité de l'accueil		
	Capacité d'accueil	3 véhicules légers ou de secours		
Gabarit et	Spécificité d'accès	Barrière automatique.	Revêtement sol	Enrobé.
			Clôture	Espace à clôturer.
Confort et	Protection solaire	Zone couverte au sein de la cour logistique pour permettre des livraisons à l'abri des intempéries.	Alimentation électricité	Pré-équipement pour 1 prise de recharge électrique par place.
	Éclairage	20 lux	Alimentation en eau	s.o.
Équipeme	Équipement compris au marché	-	Équipement non compris au marché	
Observ				

ESPACES EXTÉRIEURS

Stationnement véhicules

E7

Nombre : 90

SU unitaire : 25 m²

SU totale : 2 250 m²

Activités	Fonction et usage	Deux zones de stationnement distinctes pour le personnel (et les visiteurs).	
	Localisation / vues	Les accès du stationnement personnel et visiteurs depuis l'espace public peuvent être regroupés ou séparés mais les 2 zones de stationnement doivent être clairement distinctes.	
	Capacité d'accueil	60 places pour le personnel 30 places pour les visiteurs	
Gabarit et	Spécificité d'accès	Barrière automatique pour le stationnement personnel. Accès libre pour le stationnement visiteurs.	Revêtement sol Enrobé.
			Clôture Stationnement personnel à clôturer.
Confort et	Protection solaire	Sur une partie du parking personnel : stationnement couvert par ombrières.	Alimentation électricité s.o.
	Éclairage	20 lux	Alimentation en eau s.o.
Équipement	Équipement compris au marché	Ombrières avec panneaux photovoltaïques sur le stationnement personnel (au moins la surface réglementaire correspondant à la capacité totale de stationnement personnel + visiteurs).	Équipement non compris au marché
Observations			

ESPACES EXTÉRIEURS

Local vélo sécurisé personnel

E8

Nombre : 1

SU unitaire : 30 m²

SU totale : 30 m²

Activités	Fonction et usage	Espace couvert sécurisé pour le rangement des vélos du personnel		
	Localisation / vues	À proximité d'une entrée du bâtiment		
	Capacité d'accueil	15 vélos.		
Gabarit et	Spécificité d'accès	Fermeture par badge.	Revêtement sol	Sol robuste, antidérapant.
			Clôture	Résistant aux chocs, facile d'entretien.
Confort et	Protection solaire	s.o.	Alimentation électricité	Pré-équipement pour recharge vélos et trottinettes électriques.
	Éclairage	20 lux	Alimentation en eau	s.o.
Équipeme	Équipement compris au marché	Rack pour 15 vélos.	Équipement non compris au marché	
Observ				