

EHPAD La Résidence du Parc



Restructuration de l'établissement

Programme Technique Détaillé

- ☒ **TOME 1**
 - 1 - DONNEES GENERALES
 - 2 - ENJEUX ET CHOIX
 - 3 - FINALITES FONCTIONNELLES
- ☐ **TOME 2**
 - 4 - DONNEES ET CONTRAINTES ASSOCIEES
 - 5 - EXIGENCES ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES
- ☐ **TOME 3**
 - 6 - EXIGENCES D'EQUIPEMENTS PAR FAMILLES DE LOCAUX
- ☐ **TOME 4**
 - 7 - ANNEXES

Maître d'Ouvrage :

EHPAD La Résidence du Parc

2, rue Résidence du Parc
51 240 SAINT-GERMAIN-LA-VILLE
Mme Françoise DESIMPEL, directrice de l'EHPAD

☎ : 03 26 67 52 69



Télécopie : 03 26 64 11 45

Prestataire :

ICADE PROMOTION

Pôle Expertise Santé
Millénaire 1 – 35 rue de la Gare
75168 Paris cedex 19



Etude réalisée par Karine POLI

☎ : 01 41 57 88 41

TABLE DES MATIERES

1	DONNEES GENERALES.....	1
1.1	PREAMBULE	2
1.2	PRESENTATION DE L'ETABLISSEMENT	3
1.2.1	SITUATION DE LA RESIDENCE DU PARC	3
1.2.2	LE FONCTIONNEMENT ACTUEL DE L'ETABLISSEMENT	5
1.2.3	LE PROJET DE VIE.....	6
1.3	OBJET ET LIMITES	7
1.3.1	LE PROGRAMME CAPACITAIRE	7
1.3.2	LE TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION	7
1.3.3	LE BATI A CONSERVER	8
1.3.4	LA SURFACE GLOBALE DE L'OPERATION	10
1.3.5	LE PHASAGE ET LE DELAI DE L'OPERATION	10
2	ENJEUX & CHOIX	11
2.1	LES ENJEUX.....	12
2.1.1	UNE CONCEPTION FONCTIONNELLE ET DE QUALITE	12
2.1.2	LES ENJEUX ARCHITECTURAUX ET URBAINS	12
2.1.3	L'AMBIANCE INTERIEURE	13
2.1.4	LES ENJEUX POUR LA REALISATION DES TRAVAUX.....	13
2.1.5	LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE	14
2.2	LES CHOIX.....	15
2.2.1	L'ASSEMBLAGE FONCTIONNEL PROPOSE	15
2.2.2	LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS	16
3	FINALITES FONCTIONNELLES.....	18
3.1	MODE DE LECTURE DU PROGRAMME FONCTIONNEL.....	19
3.1.1	LE CONTENU DES CHAPITRES	19
3.1.2	DEFINITION DES SURFACES	19
3.1.3	MODE DE LECTURE DES LISTES DE LOCAUX ET DES SURFACES	20
3.2	ACCUEIL / ADMINISTRATION	21
3.2.1	LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS	21
3.2.2	LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES	22
3.3	VIE SOCIALE	23
3.3.1	LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS	23
3.3.2	LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES	24
3.4	UNITES DE VIE	25

3.4.1	LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS	25
3.4.2	LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES	30
3.5	PASA ET NOCTAMBULE	31
3.5.1	LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS	31
3.5.2	LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES	32
3.6	PLATEAU TECHNIQUE	33
3.6.1	LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS	33
3.6.2	LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES	35
3.7	RESTAURATION.....	36
3.7.1	LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS	36
3.7.2	LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES	38
3.8	LOGISTIQUE	39
3.8.1	LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS	39
3.8.2	LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES	41
3.9	RECAPITULATIF GLOBAL DES SURFACES.....	42



1 Données générales

1.1 PREAMBULE

L'EHPAD « La Résidence du Parc » à Saint-Germain-la-Ville a décidé de restructurer ses locaux afin d'offrir à ses résidents des conditions de vie conformes aux normes actuelles.

Il est décidé de valoriser cet ensemble en reconstruisant des bâtiments pour accueillir 104 lits (100 lits résidents permanents + 1 lit temporaire + 3 lits d'urgence) et en restructurant une partie de l'existant.

Le présent Programme Technique Détaillé (PTD), aussi désigné par Programme, est l'expression des attentes des utilisateurs et des contraintes fixées par la réglementation et par les responsables du management et de la gestion de l'établissement.

Il est destiné aux concepteurs pour qu'ils mènent à bien les études architecturales et techniques qui précèdent et accompagnent l'acte de construire. Il est aussi destiné à tous les acteurs qui participeront directement ou indirectement à la prise en charge des résidents de La résidence du Parc, concernés par cette description du devenir de l'établissement.

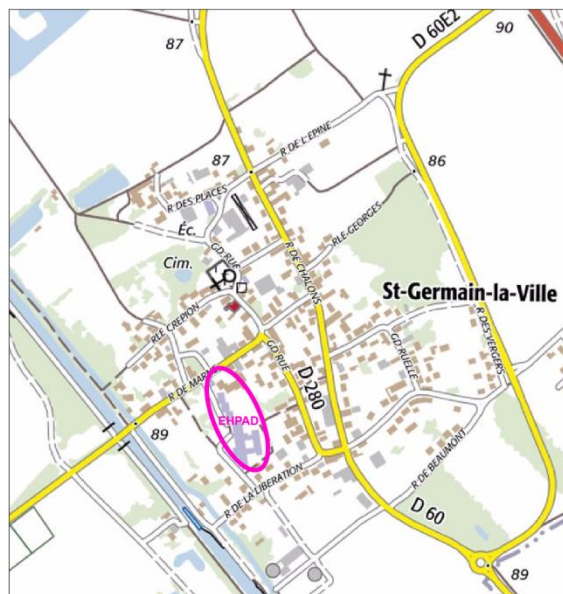
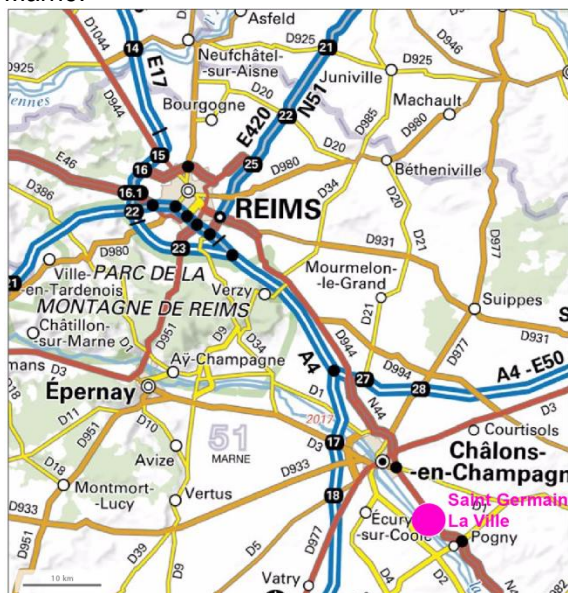
Le Programme Technique Détaillé (PTD) se compose des chapitres suivants :

1. « **Les données générales** », objet du présent chapitre, présentent La Résidence du Parc et situent les contours du projet.
2. « **Les enjeux et choix** » précisent l'objet du projet architectural et technique.
3. « **Les finalités fonctionnelles** » exposent l'organisation d'ensemble après réalisation de l'opération et décrivent les objectifs particuliers, le fonctionnement et la liste des locaux et des surfaces des différents secteurs concernés par le projet.
4. « **Les données et contraintes** » sont ensuite évoquées.
5. « **Les exigences techniques et architecturales par corps d'état** » présentent les exigences par thème ou par lot.
6. « **Les fiches d'équipement par local ou famille de locaux** » détaillent l'ensemble des prestations de chaque typologie de local.
7. « **Les documents annexes** » regroupent les différentes annexes annoncées dans les chapitres précédents (dossier séparé).

1.2 PRESENTATION DE L'ETABLISSEMENT

1.2.1 SITUATION DE LA RESIDENCE DU PARC

« La Résidence du Parc » est située à Saint-Germain-la-Ville, à 12 km de Châlons-en-Champagne dans la Marne.



Cartes IGN de repérage de St Germain La Ville par rapport à Châlons et Reims et de l'EHPAD dans le village (source géoportail)

Situé dans un parc ombragé, l'EHPAD occupe actuellement un bâtiment sur 2 niveaux partiels. Il a été construit en 1972 et agrandi de 20 lits en 1987. Des travaux d'extension de l'accueil et de la cuisine notamment ont été faits en 1995. En 2002, des travaux de rénovation des façades ont été exécutés sur le bâtiment de 1972.





Photo 1



Photos 2 et 3



Photos 4 et 5



Photos 6 et 7

L'établissement, nouvellement conventionné, accueille 100 résidents permanents et dispose d'un accueil temporaire. Il propose en majorité des chambres individuelles, mais 3 chambres doubles sont également mises à disposition. Les chambres disposent toutes d'une porte-fenêtre qui ouvre soit sur un jardin, soit sur un balcon. Cependant, elles ne disposent pas de salle d'eau, seulement d'un cabinet de toilette avec WC. Des salles de bains communes sont implantées dans chaque secteur.

L'établissement accueille principalement des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer (95% des résidents). Le GMP (GIR moyen pondéré) de l'établissement se situe autour de 750 (les personnes âgées accueillies sont classées dans les GIR 1, 2 et 3).

1.2.2 LE FONCTIONNEMENT ACTUEL DE L'ETABLISSEMENT

L'EHPAD « La Résidence du Parc » est un établissement public autonome géré :

- par un Conseil d'Administration qui décide de la politique générale de l'établissement
- par une Directrice qui met en œuvre le projet d'établissement, assure la gestion quotidienne de la structure et garantit la qualité des prises en charge en coordonnant le travail des équipes et en favorisant l'expression des usagers et de leurs proches.

L'établissement est organisé en 4 unités de vie auxquelles sont dédiées des équipes spécifiques permanentes de manière à instaurer une relation de confiance entre le personnel, les résidents et leurs familles.

Chaque unité bénéficie d'une infirmière référente, d'une équipe d'aides-soignantes et d'auxiliaires de vie. Une équipe de nuit assure la sécurité et la continuité des prises en charge de 20h30 à 7h00. Un médecin coordonnateur et une infirmière coordonnatrice garantissent avec la directrice, la mise en œuvre du projet de soins et le respect des règles éthiques et déontologiques.

Le Conseil de la Vie sociale qui rassemble les représentants élus des résidents, familles, du conseil d'administration et du personnel, se réunit régulièrement pour examiner les décisions qui seront soumises au Conseil d'administration et les points concernant le fonctionnement quotidien de l'établissement.

L'EHPAD a également créé des commissions annexes au Conseil de la Vie sociale afin de réfléchir aux problématiques de l'institution. Ainsi, une commission des menus se réunit régulièrement afin d'évaluer la qualité de la restauration et de participer à l'élaboration des menus. Un comité de vigilance pour la prévention de la maltraitance et la promotion de la bientraitance a également vu le jour dernièrement (baptisé C.L.O.VI.MALT).

1.2.3 LE PROJET DE VIE

Le projet de vie de l'établissement s'inspire du label « HUMANITUDE » (le 1^{er} label de bientraitance) qui garantit la qualité du prendre soin à travers 5 principes :

- 100% des soins en douceur (zéro soin de force)
- Respect de l'intimité et de la singularité
- Vivre et mourir debouts (pas de personnes grabataires)
- Ouverture de la structure sur l'extérieur (familles, bénévoles, sorties, événements)
- Lieu de vie – lieu d'envies (projets d'accompagnements personnalisés)¹

Les soins sont sortis des chambres (qui sont appelées des appartements). Les résidents vivent une vie « normale », en se réappropriant les gestes du quotidien (mettre la table, faire la vaisselle, passer le balai, etc...).

Le projet de vie s'inspire également de celui de « CARPE DIEM des 3 rivières » (Centre de Ressource Alzheimer). «Carpe Diem» signifie «Saisir le jour» ou «Mettre à profit le jour présent». Cette expression latine illustre bien la philosophie d'accompagnement préconisée par l'établissement et qui repose sur quatre grands principes :

- Favoriser la création de relations de confiance entre la personne et les gens qui l'accompagnent;
- Viser le maintien de l'autonomie et de l'estime de soi en favorisant un cadre souple permettant à la personne de décider de son horaire et de ses activités, et en lui offrant de multiples occasions de se sentir utile en participant aux tâches domestiques, selon ses goûts et intérêts;
- Respecter les liens de la personne avec son entourage et favoriser l'implication de la famille dans le quotidien de son parent, sans contrainte d'horaire;
- Créer une réponse unique en fonction de la situation, en offrant des services adaptés à chaque personne et à chaque famille tout au long de sa maladie.²

Les résidents sont très entourés par le personnel qui est complètement intégré à la vie quotidienne, au vivre ensemble. En effet, le personnel de jour ne porte pas de tenue hospitalière mais une tenue de ville et le personnel de nuit est vêtu de pyjamas. Des activités sont proposées la nuit aux résidents qui ont du mal à dormir.

Le bien-être du résident est donc au cœur du projet de vie.

Le principal objectif de la restructuration du bâtiment est de répondre à ce besoin.

¹ Voir le site internet : <http://www.humanitude.fr/>

² Voir le site internet : <http://alzheimercarpediem.com>

1.3 OBJET ET LIMITES

1.3.1 LE PROGRAMME CAPACITAIRE

L'établissement ne répondant plus aujourd'hui aux besoins et aux attentes des personnes âgées, en raison notamment du manque de salle d'eau privative dans les chambres et de l'inadaptation des locaux à la prise en charge de la dépendance, malgré un très bon entretien du bâtiment, un ambitieux projet de restructuration fait donc l'objet du présent programme.

La capacité de l'établissement sera maintenue à l'identique de la capacité actuelle, **100 résidents permanents, soit 100 lits + 1 lit temporaire + 3 lits d'urgence.**
répartis en 4 unités de vie ; chaque unité de vie étant composée de 2 sous unités de 13 chambres.

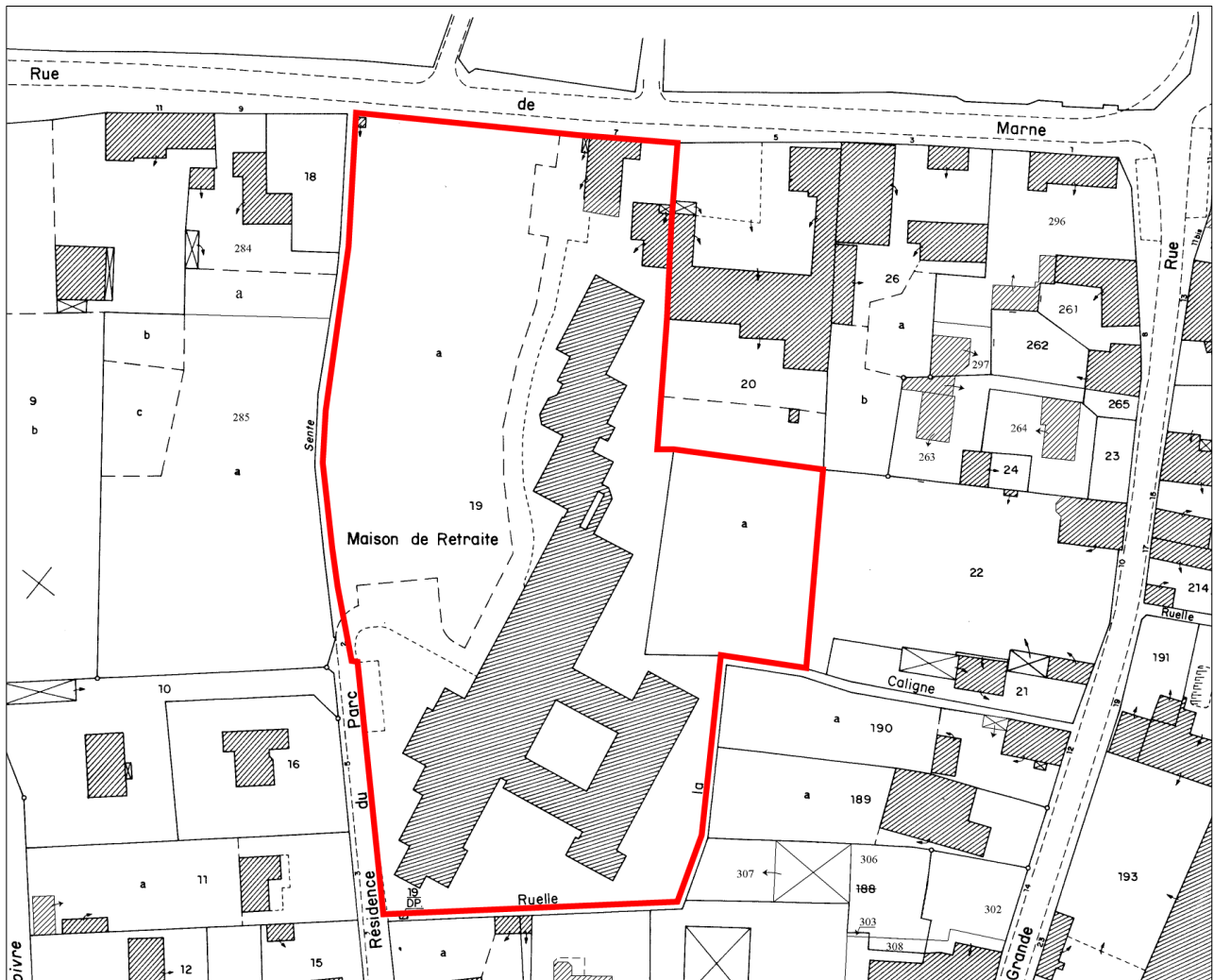
Les 3 chambres d'urgence serviront de «chambre tiroir » pour accueillir un nouveau résident après le décès d'un ancien résident. L'établissement ne souhaite pas que la chambre de la personne décédée soit occupée immédiatement afin de :

- respecter la personne disparue
- respecter le temps de deuil de l'équipe soignante
- faciliter la gestion de la place pour le personnel

Les 3 chambres et la chambre temporaire sont réparties dans chaque unité.

1.3.2 LE TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION

Le terrain est composé de la parcelle n°19 (16 000 m²) et de la parcelle n°20A (1962 m²), soit un total de 17 962 m². Elle bénéficie de deux accès privilégiés rue de Marne au nord et rue de la Résidence du Parc à l'ouest.



Plan de situation avec limite du terrain concerné par l'opération, source cadastre.gouv.fr

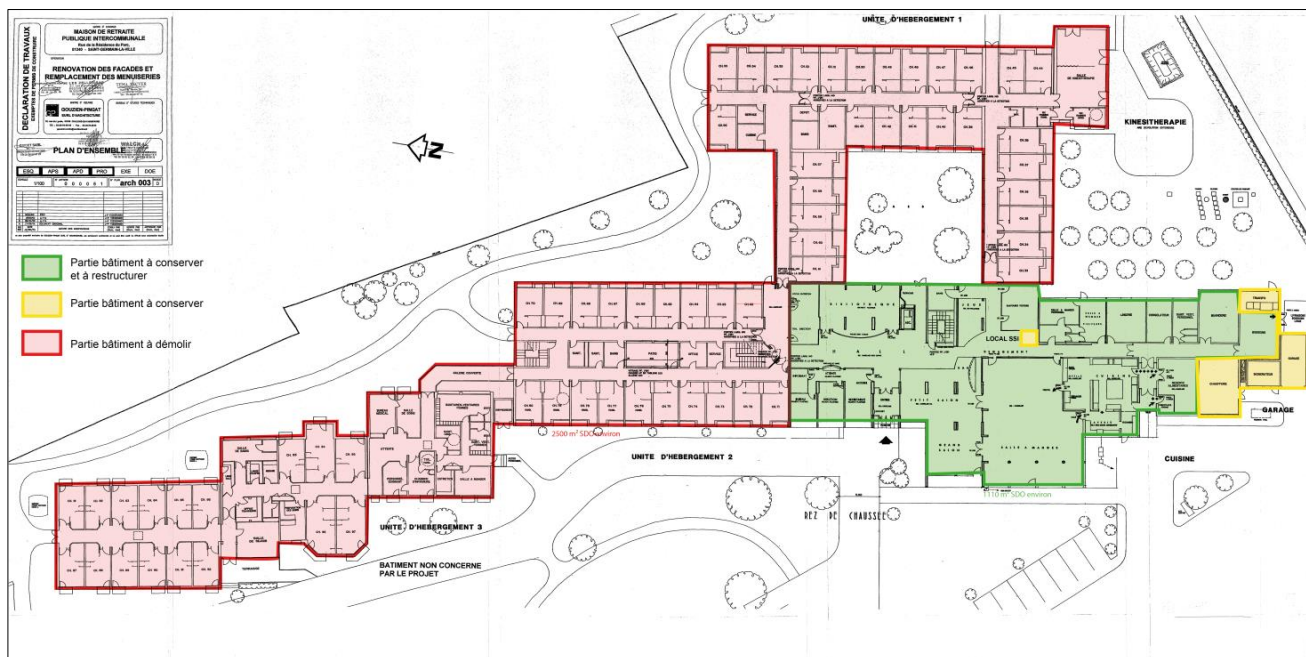
1.3.3 LE BATI A CONSERVER

Le **PPRI** n'autorise la construction d'extensions neuves qu'en maintenant une partie du bâtiment existant. La démolition complète n'est pas autorisée. Le bâtiment R+1 réalisé en 1972 sera donc partiellement conservé (environ 1400m²) :

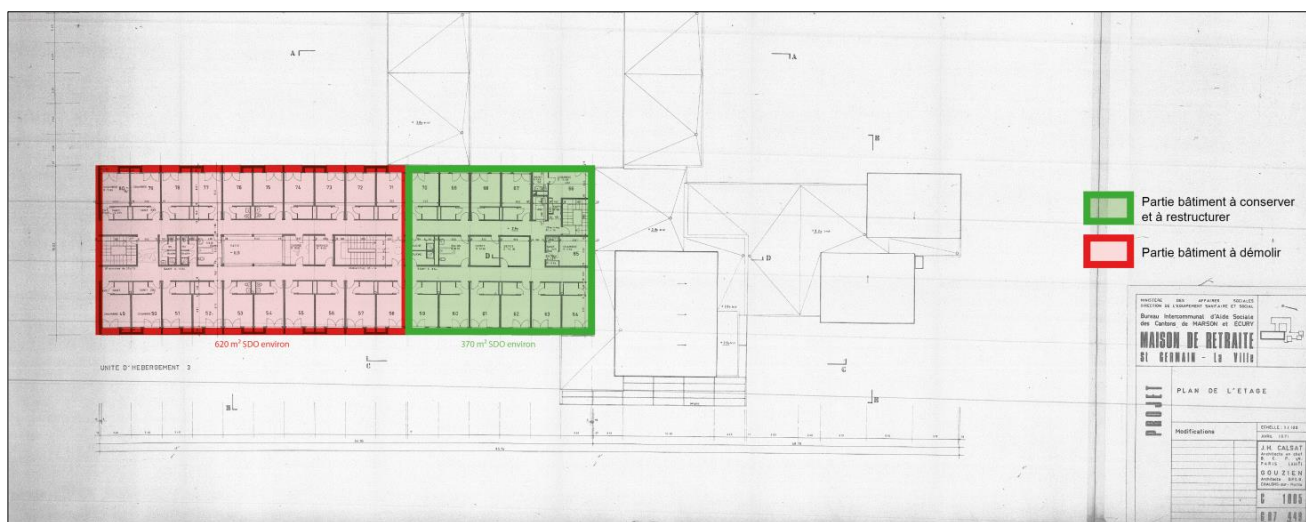
- Une partie du bâtiment est à restructurer, pour y implanter la logistique, la restauration et le plateau technique notamment.
- Une autre partie est à maintenir de préférence en l'état car des travaux récents ont déjà été effectués (chaufferie, centrale SSI, transfo, etc...). Toutefois, suivant les besoins, des travaux seront également à prévoir.

Le reste du bâtiment de 1972, ainsi que le bâtiment construit en 1987 est à démolir (soit environ 3100m²).

La morque sera également à démolir (bâtiment indépendant de 130m² environ situé à côté de l'accueil de jour).



Plan de repérage des parties à démolir et à conserver du RDC (fourni également en annexe)



Plan de repérage des parties à démolir et à conserver du 1^{er} étage (fourni également en annexe)

Les travaux sur l'existant intègrent, outre la restructuration de l'intérieur, l'isolation du bâtiment, le remplacement des menuiseries extérieures si besoin (elles ont été changées en 2003), la réfection de la toiture ou tout autres travaux nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement et au respect des exigences HQE.

Le **PPRI** impose également une cote de référence pour le niveau d'accès de **+87,55 NGF** (=87,50 + 5cm), ce qui engendre une différence de niveau de 68 cm entre le bâtiment neuf et l'existant (niveau du bâtiment existant : 86,87NGF).

La liaison entre les deux niveaux devra être fluide et la circulation facilitée. Les monte-personnes exclusifs et les escaliers sont à proscrire car bloquant le flux. Les circulations en pentes ou rampes sont à privilégier (couplées à un monte-personne).

L'attention du concepteur-réalisateur est attirée ici sur le fait que les résidents ont du mal à se déplacer. Cette contrainte de différence de niveau doit donc se faire le plus habilement possible.

1.3.4 LA SURFACE GLOBALE DE L'OPERATION

La surface globale de l'opération est estimée à 6 804 m² Dans Œuvre environ (surface incluant les circulations générales et les locaux techniques), répartie en 1 552 m² SDO restructurées et 5 252 m² SDO neuves.

1.3.5 LE PHASAGE ET LE DELAI DE L'OPERATION

Le bâtiment étant occupé, le chantier ne pourra se réaliser qu'en plusieurs phases permettant de faire des opérations-tiroirs. Le principe peut consister à réaliser en première phase les opérations en neuf, permettant de libérer et démolir le bâtiment existant, puis en deuxième phase les opérations de restructuration de l'existant maintenu.

Le phasage devra être précis et le nombre de phases réduit au minimum. Les nuisances dues au chantier devront être limitées. Par conséquent, le phasage doit faire l'objet d'une étude approfondie des concepteurs-réalisateurs dès le début de l'étude.

Le nombre de chambres doit rester constant pendant toute la durée des travaux. Il ne sera pas admis de perte de capacitaire. De même que les activités et services devront être maintenus pendant le chantier (salle à manger, cuisine, etc...). Des solutions temporaires pourront être mises en place en accord avec le MOA (préfabriqué, cuisine en extérieur...).

La **durée des études** est estimée à **12 mois** et la **durée totale des travaux** ne devra pas dépasser **36 mois**. Cette durée est à optimiser par le concepteur-réalisateur.



2 Enjeux & Choix

2.1 LES ENJEUX

2.1.1 UNE CONCEPTION FONCTIONNELLE ET DE QUALITE

La conception devra répondre aux objectifs suivants :

- Créer pour les résidents un environnement confortable, rassurant et stimulant
- Procurer au personnel un environnement de travail ergonomique et agréable
- Offrir des lieux de vie sociale pour le groupe et permettant d'accueillir les familles

Le projet de vie de l'établissement induit également une conception architecturale bien spécifique. Les longs couloirs sont à proscrire car la déambulation est considérée comme un malaise et non comme un symptôme de maladie. De plus, les résidents doivent se trouver immédiatement dans un lieu de vie à la sortie de leur appartement. En effet, le « couloir-type » desservant de part et d'autre des logements n'est pas adapté. Il est générateur d'anxiété et de désorientation. La personne âgée, ayant un sentiment d'abandon quand elle est placée en institution, doit être au contact du personnel et des autres résidents directement en sortant de son espace privé.

Les unités fonctionneront comme des unités de vie protégées indépendantes mais non fermées. Les résidents circulent librement dans l'établissement et sont autorisés à sortir. Même si le personnel est très vigilant, des astuces de conception pourront empêcher les plus désorientés et les plus vulnérables de sortir.

Les espaces devront être à échelle humaine et intime, dans une ambiance de « chez-soi ».

D'une façon générale et autant que possible et nécessaire, tous les espaces de travail du personnel seront éclairés naturellement et leur positionnement de même que leur ergonomie seront traités avec le maximum d'attention.

De plus, la conception du projet doit permettre une évolution des locaux à terme. Il convient donc d'adopter un mode constructif assurant des possibilités aisées de modification de la partition des locaux, voire des possibilités d'extension à terme.

L'ensemble de ces recommandations doit être compatible avec la nécessaire pérennité du bâti qui induit un choix de matériaux de qualité, à coût d'entretien raisonnable (sols, menuiseries, façades, ...).

2.1.2 LES ENJEUX ARCHITECTURAUX ET URBAINS

L'EHPAD se veut avant tout un lieu de vie et d'habitation et non un hôpital ou un hôtel. Son architecture extérieure comme intérieure sera particulièrement soignée. Elle sera domestique et appropriable.

L'extension neuve s'intégrera dans le village et sera construit dans la tradition régionale. Elle ne dépassera pas 1 étage (R+1 maximum).

Les toitures terrasses inaccessibles sont déconseillées. Les équipements techniques en terrasse (type caisson de désenfumage par exemple) ne devront pas être visibles (ils seront implantés dans un local technique ou derrière un cache-vue type claustras).

Contrairement au bâtiment existant, les balcons individuels sont à proscrire dans le bâtiment neuf. Il sera privilégié des espaces extérieurs communs, avec des accès sans seuil.

2.1.3 L'AMBIANCE INTERIEURE

La maîtrise d'ouvrage attache une grande importance à l'ambiance intérieure. Elle sera donc étudiée, de qualité, chaleureuse, « comme à la maison ».

L'impression d'être « chez-soi » et non à l'hôtel est primordiale. L'établissement étant leur dernière demeure, les résidents devront s'approprier les espaces afin de ne pas trop perdre leurs repères. Ainsi, dans la sphère privée, les résidents pourront amener leurs meubles. Dans la sphère publique, l'ambiance doit être rassurante et conviviale. Le passage entre la sphère privée et le domaine collectif ne doit pas être brutal. Le seuil entre les deux se fera de manière douce.

Afin d'éviter l'ennui des résidents ne sortant pas dehors, des ambiances à thèmes devront être créées dans les espaces publics. Ainsi par exemple, une ambiance de wagon de train ou de voyage pourra être réalisée sur un palier d'étage (en sortie d'ascenseur). Une ambiance de rue pourra également être créée dans la circulation menant des unités de vie au secteur de la vie sociale. Il s'agit d'utiliser le décor de manière thérapeutique.

L'étude de la décoration intérieure (y compris l'étude des mobiliers intégrés au Marché) se fera en étroite collaboration avec la Maitrise d'Ouvrage. Un accord d'harmonie des couleurs devra être fait avec les mobiliers installés par la Maitrise d'Ouvrage.

Les vues sur l'extérieur depuis le lit ou à une hauteur de fauteuil sont indispensables. La lumière naturelle doit être privilégiée au maximum dans tous les espaces car elle joue un rôle essentiel pour les personnes âgées. Les brise-soleil ou auvents permettent d'éviter l'éblouissement. Il s'agira de trouver le bon compromis pour respecter le cycle circadien, offrir des vues mais en évitant les baies vitrées trop grandes qui peuvent être perturbantes pour certains résidents.

2.1.4 LES ENJEUX POUR LA REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux seront exécutés dans un site en activité et ils devront se dérouler :

- Sans perte de capacitaire,
- Avec la moindre gêne pour les résidents et le personnel,
- Sans risque pour la santé des résidents (lutte contre les infections nosocomiales),
- Sans risque pour la sécurité des résidents (accidents, ...),
- Sans risque pour la sécurisation du site,
- L'emprise des travaux devra être close durant toute la phase chantier par une enceinte non franchissable et vidéo-surveillée (sécurité).

Le projet intégrera l'ensemble des travaux nécessaires :

- Pour réaliser les objectifs fixés par le programme,
- Pour adapter les ouvrages déjà réalisés.

2.1.5 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les enjeux environnementaux revêtent également un caractère important. Au-delà de la réglementation en vigueur, cette importance doit se refléter tant sur la conception, la réalisation que sur l'exploitation des futurs ouvrages. Le système de management environnemental doit notamment traduire l'engagement efficace de tous les acteurs à toutes les phases de l'opération afin de concrétiser ces performances.

Un profil environnemental a été retenu par le Maître d'Ouvrage. Il répond aux besoins identifiés (usagers, résidents,...), à la politique environnementale et financière de l'établissement, aux contraintes issues du site et aux exigences de la démarche.

Le profil environnemental est développé dans le Tome 2 - chapitre 5.2.2 « S'inscrire dans une démarche de développement durable ». La conception du projet devra être conforme à ce profil :

Domaine	Famille	Cible	Intitulé	Performance		
				B	P	TP
Maîtriser les impacts des bâtiments sur l'environnement extérieur	Eco construction	1	Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat			
		2	Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction			
		3	Chantier à faible impact environnemental			
	Eco gestion	4	Gestion de l'énergie			
		5	Gestion de l'eau			
		6	Gestion des déchets d'activités			
		7	Maintenance et pérennité des performances			
Créer un environnement intérieur sain et confortable	Confort	8	Confort hygrothermique			
		9	Confort acoustique			
		10	Confort visuel			
		11	Confort olfactif			
	Santé	12	Qualité sanitaire des espaces			
		13	Qualité sanitaire de l'air			
		14	Qualité sanitaire de l'eau			

Le niveau de performance de chacune des cibles est évalué sur la base du référentiel CERTIVEA en usage. Ce référentiel est le complément du programme environnemental comportant les exigences environnementales incluses au PTD. Son respect, en fonction des niveaux de performance des cibles indiquées par le profil, est obligatoire pour l'atteinte des objectifs environnementaux.

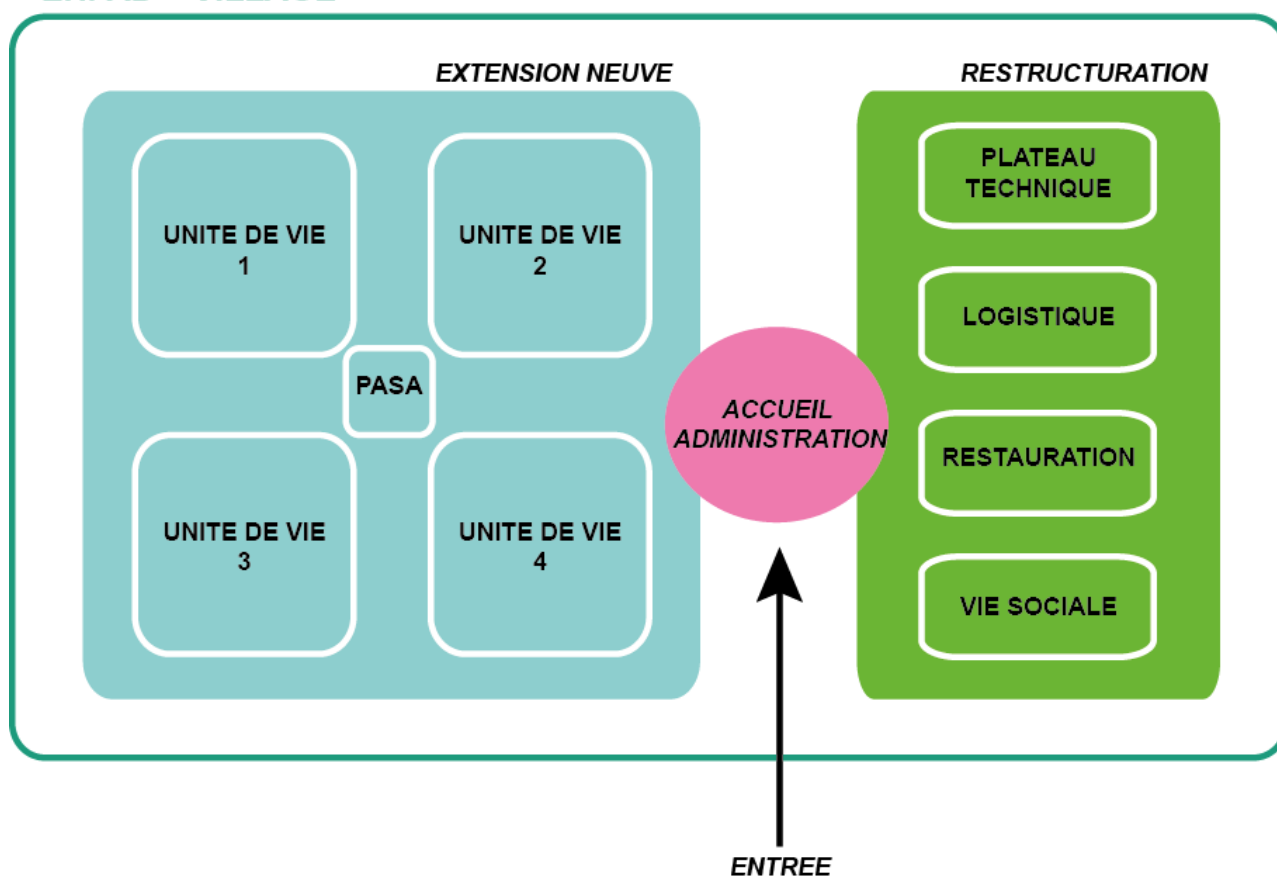
2.2 LES CHOIX

2.2.1 L'ASSEMBLAGE FONCTIONNEL PROPOSE

L'établissement fonctionnera comme un **village**, avec les logements d'un côté (unités de vie implantées dans le bâtiment neuf) et les services de l'autre, tels que le médecin ou le coiffeur (plateau technique, restauration, logistique, etc... restructurés dans le bâtiment existant).

L'entrée, place du village, est la transition entre l'espace considéré comme privé (les logements) et les espaces plus publics (locaux communs de service).

EHPAD = VILLAGE



La répartition des secteurs souhaitée par le maître d'ouvrage est la suivante : (elle ne s'impose pas pour autant aux concepteurs-réalisateurs) :

	Neuf	Restructuré
R+1	2 unités de vie PASA - Noctambule	Plateau technique
RDC	2 unités de vie, Accueil/Administration en lien entre le neuf et l'existant	Vie sociale Restauration Logistique

2.2.2 LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Le parc arboré situé au Nord du terrain est à préserver.



Photos du parc arboré

Tous les accès (résidents, visiteurs, personnel et logistique) sont situés au niveau de la rue Résidence du Parc, au niveau de l'entrée principale actuelle. Le concepteur veillera toutefois à la lisibilité des flux.

L'accès au Nord par la rue de la Marne, à proximité du bâtiment de l'accueil de jour, est secondaire car considéré comme plus dangereux (plus de circulation routière).

Il convient de prévoir une dépose-minute à proximité de l'entrée principale de l'établissement pour les ambulanciers ou les taxis. Un auvent au-dessus de l'entrée est créé pour que les personnes soient protégées en cas de mauvais temps.



Vue aérienne du site montrant les choix du Maître d'Ouvrage à respecter

Toutes les livraisons sont déposées sur un quai de déchargement protégé par un auvent, donnant directement dans la zone logistique. Il convient de prévoir une aire de livraisons suffisamment large pour permettre une manœuvre aisée des camions.

Le bâtiment de la morgue sera à démolir dans le cadre du projet (car réimplantée dans le bâtiment existant). L'accueil de jour n'est pas concerné par le présent programme.

Un parking d'une cinquantaine de places est à implanter pour le personnel et les visiteurs. (Une cinquantaine de salariés travaillent simultanément le matin. Le personnel étant moins nombreux l'après-midi, des places pourront être disponibles pour les visiteurs). Les places de parkings ne seront pas traitées en enrobé mais seront « vertes » (type Evergreen ou équivalent).

Les espaces extérieurs seront végétalisés. Un jardin thérapeutique sera implanté en lien avec les unités de vie (voir chapitre « Finalités fonctionnelles »).

Un emplacement pour une future mini ferme (avec des poules) sera à prévoir.

Une clôture d'1,20m de hauteur est à installer en limite de propriété, recouverte par des plantations paysagères aux essences variées, permettant un fleurissement à diverses périodes de l'année. Il ne sera pas installé de portail au niveau des entrées. Un éclairage avec détecteur de présence permettra d'être dissuasif à la nuit tombée (l'établissement étant quant à lui verrouillé la nuit).



3 Finalités fonctionnelles

3.1 MODE DE LECTURE DU PROGRAMME FONCTIONNEL

Dans les chapitres précédents, les objectifs fondamentaux du Maître d'Ouvrage ont été définis, ainsi que les principes fonctionnels et organisationnels choisis.

Le présent chapitre décrit et dimensionne de façon précise les besoins des différents secteurs.

3.1.1 LE CONTENU DES CHAPITRES

La description de chaque secteur fonctionnel comprend :

- Les principes fonctionnels retenus : les données générales, les principes d'organisation et la description fonctionnelle du secteur
- éventuellement un schéma de principe
- la liste des locaux et des surfaces.

Les tableaux de force de liaisons représentent le degré de proximité entre le secteur décrit et les secteurs avec lesquels il interagit.

Force de liaison « exemple secteur » avec :		
+++	++	+
Contiguïté horizontale impérative des deux secteurs et passage facile de l'un à l'autre	Proximité forte (liaison rapide horizontale ou verticale) Secteur proche facilement relié	Liaison simple et lisible Sans besoin d'une proximité particulière

Un récapitulatif détaillé des surfaces utiles et dans-œuvre pour l'opération globale figure en fin de chapitre.

3.1.2 DEFINITION DES SURFACES

⇒ Surface Utile (SU)

Le programme précise les espaces au sol « utiles » nécessaires aux activités de chaque local du bâtiment ; les espaces extérieurs figurent éventuellement « pour mémoire » (PM).

La surface utile d'un secteur est donc égale à la somme des surfaces utiles des locaux qui le composent, en dehors des circulations de distribution interne du secteur.

⇒ Surface Dans Œuvre (SDO)

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau délimitée par les nus intérieurs des murs périphériques et se décompose de la façon suivante :

- la surface dans œuvre d'un secteur comprend sa surface utile + la surface des circulations horizontales du secteur + la surface des éléments de structure, des gaines et des cloisons du secteur, à l'exclusion des murs périphériques du bâtiment.

Cette surface dans œuvre est obtenue au stade du Programme par l'application d'un coefficient SDO/SU.

D'autres surfaces viennent ensuite s'ajouter à l'ensemble des surfaces dans-œuvre des secteurs fonctionnels telles que les surfaces de locaux techniques et les surfaces de circulations générales (circulations verticales, liaisons entre les différents secteurs,...). Elles figurent dans le tableau récapitulatif de l'ensemble des secteurs de l'opération.

3.1.3 MODE DE LECTURE DES LISTES DE LOCAUX ET DES SURFACES

Nota : quelques locaux, dont les surfaces sont notées pour mémoire, sont annotés « pm ».

CODE FICHE	RESIDENCE DU PARC	Nbre	SU	ST	TOTAL	COMMENTAIRES
	NOM DU SECTEUR					
	NOM DU SOUS-SECTEUR					
	Nom du local	2	10	20		commentaire
	Nom du local	1	12	12		commentaire
	SOUS-TOTAL				32	
	NOM DU SOUS-SECTEUR					
	Nom du local	3	15	45		commentaire
	Nom du local	1	4	4		commentaire
	SOUS-TOTAL				49	
	TOTAL SURFACE UTILE				81	
	Coefficient SDO / SU	1,40				
	TOTAL SURFACE DANS-ŒUVRE				113	

3.2 ACCUEIL / ADMINISTRATION

3.2.1 LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS

L'accueil/administration constitue l'accès principal du bâtiment : il doit être facilement identifiable et bénéficier d'une bonne visibilité depuis l'extérieur.

Il est considéré comme le cœur de l'établissement : il est le lien entre la partie hébergement et les locaux communs de convivialité et d'activités (pôle de vie sociale).

Force de liaison « Accueil / Administration » avec :		
+++	++	+
Vie sociale	Unités de vie Restauration	

➞ L'accueil

L'accès au hall se fait de plein pied depuis l'extérieur. Ce lieu permet aux familles de trouver des informations sur la vie de l'établissement. Il doit avoir de fortes relations avec les espaces communautaires.

Pour permettre une orientation aisée des visiteurs au sein de la structure, la signalétique du hall d'accueil doit être particulièrement soignée. Mais la simplicité et l'évidence des circuits doivent être prioritaires lors de la conception afin d'éviter que la signalétique ne palie à un dysfonctionnement architectural.

Une banque d'accueil donne sur le hall et permet de surveiller les entrées et sorties vers l'extérieur. Un salon d'attente, ouvert sur la circulation est commun à l'accueil et à l'administration.

L'accueil est un lieu de transition pour les résidents. Il s'intègre aux circuits de leurs déplacements.

➞ L'administration

Les locaux administratifs sont facilement accessibles depuis le hall d'accueil, tout en étant situés en retrait des principaux flux. La signalétique extérieure doit être particulièrement soignée afin que l'administration soit facilement repérable.

Les bureaux doivent permettre les activités administratives et comptables. Chaque bureau dispose d'un ou plusieurs postes de travail (voir liste des locaux).

Ils sont tous dotés d'un éclairage naturel protégés par des brise-soleils (ou autres dispositifs passifs) si l'orientation le nécessite.

Pour une meilleure circulation de l'information et afin de ne pas se sentir isolé, les cloisons séparatives entre bureaux seront vitrées avec des stores.

Un espace est réservé aux photocopieuses, aux casiers à courriers, aux fournitures de bureau.

Le secteur administration est complété par une salle de réunion et des archives.

3.2.2 LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES

CODE FICHE	RESIDENCE DU PARC	Nbre	SU	ST	TOTAL	COMMENTAIRES
	ACCUEIL / ADMINISTRATION					Dans extension neuve
	ACCUEIL					
EAD 001	Hall d'accueil	1	pm	pm		compris dans la circulation
EAD 002	Accueil	1	15	15		Banque d'accueil ouverte
EAD 006	Salon d'attente	1	20	20		Ouvert sur la circulation
COM 021	Sanitaires publics	1	10	10		PMR, séparés hommes-femmes
TEC 001	Local technique	1	6	6		pour standart téléphonique, baie informatique, commandes d'éclairage...
	SOUS-TOTAL				51	
	ADMINISTRATION					
ADM 001	Bureau direction	1	25	25		1 poste de travail, 1 table de réunion
ADM 006	Bureau secrétariat	1	12	12		1 poste de travail
ADM 005	Bureau paye	1	12	12		1 poste de travail
ADM 005	Bureau personnel	1	12	12		1 poste de travail
ADM 310	Local reprographie / réserve	1	8	8		
ADM 008	Salle de réunion	1	25	25		
COM 008	Archives	1	30	30		ce local peut être implanté dans l'existant
	SOUS-TOTAL				124	
	TOTAL SURFACE UTILE				175	
	Coefficient SDO / SU	1,30				
	TOTAL SURFACE DANS-ŒUVRE				228	

3.3 VIE SOCIALE

3.3.1 LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS

Les locaux doivent être organisés de façon à recréer l'atmosphère d'une place de village où les personnes âgées peuvent se retrouver tout en bénéficiant de l'ensemble des services qu'elles ont eu l'habitude de fréquenter.

Sont implantés directement sur cette place du village :

- Une boutique où sont proposés divers articles : confiseries, gâteaux, savons, mouchoirs, etc.,...
- Un salon de coiffure
- Une bibliothèque
- Une salle d'activités (les offices religieux pourront avoir lieu dans cette salle).

La place du village dessert également une grande salle des fêtes où peuvent avoir lieu plusieurs types d'animations : gymnastique douce, atelier, spectacles de fin d'années, concerts, bals... Une scène y est installée. Une séance de cinéma y sera également organisée tous les quinze jours.

Un local dédié pour le stockage donne directement dans cette salle. Une terrasse extérieure est souhaitable. L'acoustique et la décoration seront particulièrement soignées.

La largeur des circulations et l'accès de la salle des fêtes sont suffisamment importants pour absorber les flux entrant et sortant (présence des fauteuils roulants).

Un bureau pour les animatrices avec local de rangement dédié, ainsi qu'un local syndical et un local associatif complètent le secteur animation publique.

Le personnel dispose également de locaux de vie sociale :

- Une salle de détente
- Une salle de silence : il s'agit d'un lieu protégé où le personnel peut, soit se reposer en toute quiétude dans un silence totale, soit au contraire laisser libre court à ses cris. Le traitement acoustique de cette salle est donc très particulier.

Des sanitaires accessibles aux handicapés pour les résidents et les visiteurs sont à répartir dans ce pôle.

Force de liaison « Vie sociale » avec :		
+++	++	+
Accueil	Unités de vie Restauration	Logistique

3.3.2 LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES

CODE FICHE	RESIDENCE DU PARC	Nbre	SU	ST	TOTAL	COMMENTAIRES
	VIE SOCIALE					Restructuration
EAD 004	Boutique	1	10	10		
COM 017	Salon coiffure	1	15	15		2 postes de coiffure, avec coin esthétique
CDI 001	Bibliothèque	1	20	20		
COM 032	Salle d'activités	1	15	15		Avec paillasse humide
COM 032	Salle des fêtes	1	150	150		Avec 1 scène à demeure
COM 008	Stockage matériel des fêtes	1	10	10		
COM 008	Réserve matériel animation	1	18	18		
ADM 005	Bureau animatrice	1	15	15		2 postes de travail
ADM 005	Local syndical	1	12	12		1 poste de travail
ADM 005	Local association	1	12	12		1 poste de travail
COM 007	Salle de détente personnel	1	20	20		Pour 10 personnes, avec coin kitchenette accès direct sur l'extérieur (terrasse ou jardin)
REF 410	Salle de silence	1	12	12		Réservé au personnel
COM 021	Sanitaires publics	1	10	10		PMR, séparés hommes-femmes
	Terrasse extérieure accessible	1	pm	pm		
	SOUS-TOTAL				319	
	TOTAL SURFACE UTILE				319	
	Coefficient SDO / SU	1,30				
	TOTAL SURFACE DANS-ŒUVRE				415	

3.4 UNITES DE VIE

3.4.1 LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS

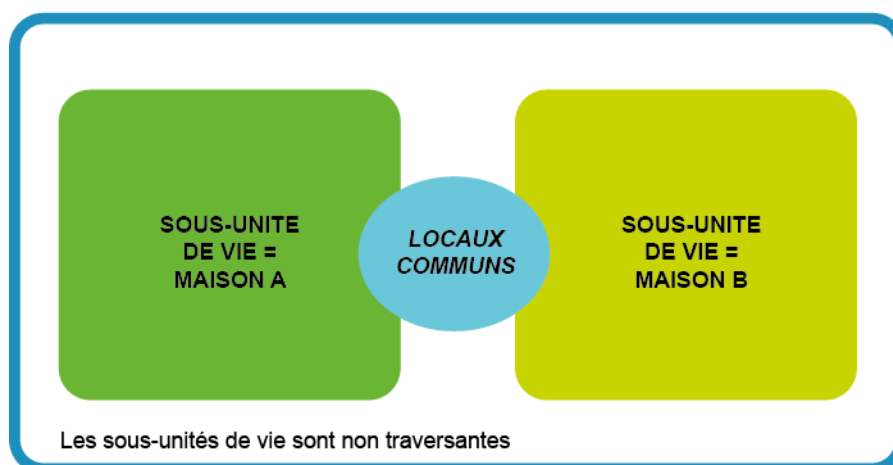
Le secteur hébergement est composé de 4 unités de vie qui sont implantées dans les extensions neuves.

Le personnel est dédié à chaque unité pour créer des liens avec les résidents et leurs familles.

Une unité de vie est composée de :

- 2 sous unités de vie
- locaux communs à ces dernières.

1 UNITE DE VIE = 2 MAISONS



Force de liaison « Unités de vie » avec :		
+++	++	+
PASA-noctambule	Accueil Vie sociale Restauration	Plateau technique

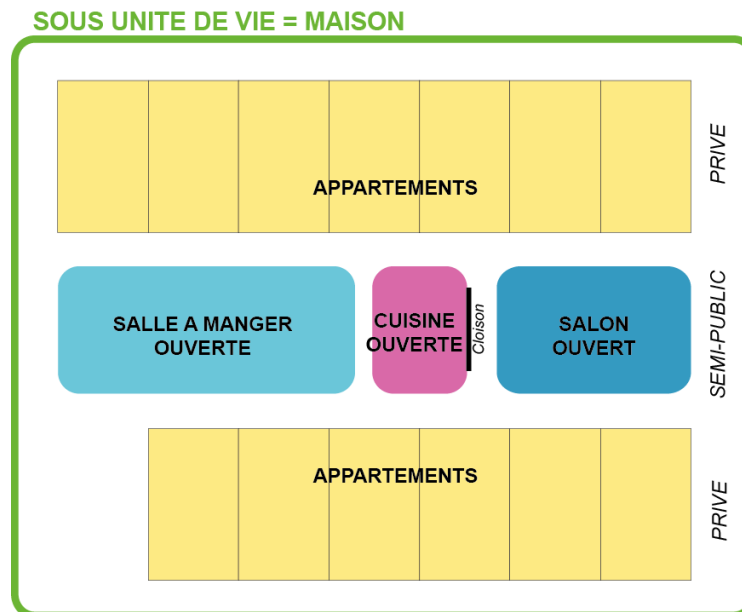
➔ Les sous-unités de vie

Les sous-unités de vie sont considérées comme une maison :

- Les chambres, appelées appartements, étant la partie privée (avec boîte à lettre individuelle à l'entrée)
- La salle à manger, le salon et la cuisine étant la partie publique.

L'effet couloir qui dessert des chambres de part et d'autre est à proscrire. Les portes des appartements doivent directement donner sur l'espace salle à manger/cuisine/salon.

Les sous-unités de vie ne sont pas traversantes. Elles sont autonomes, mais ont tout de même des liens entre elles. Elles sont fermées par une porte (avec un oculus rectangulaire) mais sans contrôle d'accès.

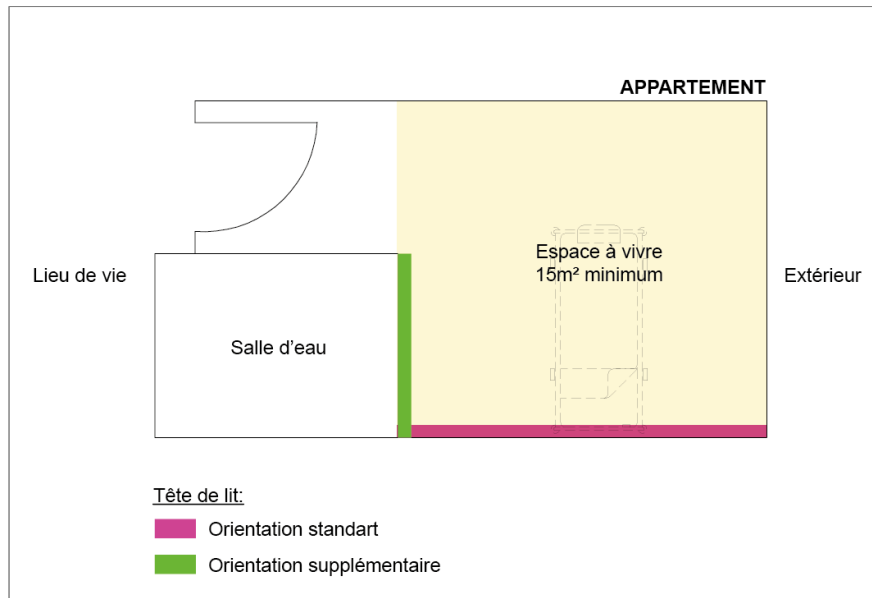


■ L'appartement

L'appartement a une surface de 20 m², salle d'eau incluse. Tous les appartements sont accessibles aux personnes handicapées. Ils sont tous individuels avec une salle d'eau privative, équipée d'un plan vasque, d'une douche sans bac et d'un sanitaire. L'espace à vivre fera 15m² minimum. Deux appartements seront doublables par unité avec une porte de communication entre les deux.

Il est souhaitable que les personnes âgées aient une vue sur l'extérieur depuis leur lit ou un fauteuil.

Le maître d'ouvrage ne souhaitant pas d'ambiance hôtelière dans l'appartement, la tête de lit menuisée est à proscrire, d'autant plus que le lit pourra être changé de place par le résident. En effet, en plus de la cloison équipée en luminaire et prises pour l'orientation standard d'un lit, une deuxième cloison devra être équipée de la même manière (voir schéma ci-après).



Le placard intégré, d'une longueur minimale d'1,50 m pourra être implanté en façade ou entre les chambres. (Voir tome 2 pour son descriptif).

Le maître d'ouvrage fournit obligatoirement le lit médicalisé électrique. Pour le reste du mobilier, c'est au choix du résident. Chacun a le loisir d'apporter sa commode, son chevet et/ou un fauteuil.

■ La salle à manger / la cuisine / le salon

L'ensemble salle à manger/cuisine/salon est un espace commun ouvert sur la circulation. Une grande table pour 16 personnes minimum (14 résidents et 2 soignants) est installée dans la salle à manger. Les résidents d'une même maison mangent tous ensemble.

Les repas (plats principaux) sont préparés dans la cuisine centrale mais ils sont livrés et réchauffés dans la cuisine ouverte de la sous-unité de vie. Les entrées, les gouters ainsi que le petit déjeuner sont directement préparés dans la cuisine ouverte, le but étant de laisser les odeurs de cuisine envahir la maison (telle l'odeur du café le matin au réveil).

■ Le salon famille

Cet espace fermé permet aux résidents de recevoir leur famille en toute intimité.

■ La réserve matériel

Ce local permet le stockage propre à chaque sous-unité (meuble non utilisé par exemple).

➞ Les locaux communs aux 2 sous unités

■ La salle de bains commune

La salle de bains doit permettre à 3 personnes (le résident et 2 personnels) d'y circuler et travailler aisément. La salle de bains doit être un espace « bien-être ». A cet égard, la luminosité et l'intimité du local sont particulièrement à étudier.

■ La salle Snoezelen

« Apparu dans les années 1970 aux Pays-Bas, le concept [Snoezelen] a été initié par Ad Verheul et Jan Husselge, deux professionnels intervenant auprès d'un public polyhandicapé. L'idée de base était d'amener du bien-être et du plaisir, dans un climat et un espace sécurisant au travers de sollicitations perceptives et sensorielles douces et assimilables par les personnes concernées. Les origines de la réflexion sont basées sur les quatre aspects du fonctionnement humain :

- La capacité d'appréhender la réalité par les sens (rôle de la sensation)
- La capacité de penser (rôle des cognitions et de la représentation mentale)
- La capacité d'avoir des sentiments (rôle des affects et des émotions)
- La capacité d'agir (réactivité et comportements)

Snoezelen consiste en la proposition d'expériences sensorielles variées, vécues dans une atmosphère de confiance et de détente, favorisant la stimulation des sens primaires. C'est aussi un lieu qui devient un lieu de convivialité, d'expression, d'écoute et de respect mutuel. »³

Cette salle bénéficie donc d'un bon traitement acoustique et d'une bonne isolation phonique. Il s'agit d'un espace aveugle avec des éclairages indirects et des variateurs de lumière.

Cette pièce pourra également être utilisée en salle de balnéothérapie.

■ La salle activités nurserie

Les personnes âgées adorant s'occuper de nourrissons, cette pièce est donc une vraie nurserie (mais les nourrissons sont remplacés par des poupons).

■ La salle du personnel

La salle du personnel est considérée comme la salle de soins de l'unité et est composée de 3 espaces : un espace bureautique (plan de travail propre avec ordinateur), un espace paillasse avec évier et un espace réunion. Cette salle n'est pas accessible aux résidents.

■ Les vestiaires du personnel

Il est préféré un ensemble de vestiaires par unités et secteurs plutôt que des vestiaires centralisés pour l'ensemble de l'établissement. Ainsi, un ensemble pour 20 femmes est prévu par unité (soit 4 vestiaires pour un total de 80 femmes prévus). Un seul vestiaire pour 15 hommes est prévu pour l'ensemble des unités. Des sanitaires avec douches sont inclus dans les vestiaires.

■ Les locaux de service

Les locaux de service commun tiennent une place centrale au sein de l'unité et leur accès est sécurisé. Ils sont composés :

- D'un local linge sale/déchets : local sale où le linge sale et les déchets sont provisoirement stockés avant d'être acheminés au service logistique dans des conteneurs hermétiques.
- D'un local linge propre/stockage chariots propres : le linge personnel est distribué dans les chambres. Le reste est stocké dans ce local.
- D'un local ménage
- De sanitaires publics PMR

³ Source : Magazine 'Animagine' n°93, octobre / novembre 2015, p12.

■ L'espace extérieur

Chaque unité dispose d'un espace extérieur aménagé (terrasse, balcon ou jardin). Cet espace sera traité avec le même soin que les espaces intérieurs (diversité du lieu et des ambiances, importance de l'ombrage...). Son rôle est à la fois occupationnel et thérapeutique. Sa configuration devra donc répondre à ses deux fonctions et sa dimension sera suffisante pour éviter l'impression d'enfermement.

➞ Le jardin thérapeutique

Ce jardin permet de profiter des espaces verts extérieurs et de se détendre en toute sécurité (sans risque de fugue). Il est commun à l'ensemble des unités de vie. Il est dédié à la promenade et à la stimulation. Les cinq sens sont sollicités par le choix des plantes, du paysage ou par l'intégration d'éléments interactifs.

Le jardin thérapeutique représente un lieu sécurisant, invitant au choix, au plaisir et à la relation à soi, aux autres et à l'environnement. Il sera aménagé suivant différentes zones (parterre de fleurs, potagers, parcours de marche, espaces ombragés ou au soleil...).

Les circulations seront équipées d'éclairage artificiel adapté et économe en énergie. Des aires de repos avec bancs seront prévues (bancs surélevés et bancs de hauteur classique).

Les végétaux seront choisis de manière à maintenir une bonne visibilité vers les espaces où évolueront les résidents. Il conviendra d'éviter les haies trop denses. Les végétaux seront choisis pour leurs qualités esthétiques permettant un repérage des saisons (floraison, couleur de feuillage, écorce...). Des plantations à feuillage persistant seront également présentes afin d'assurer un aspect verdoyant tout au long de l'année. Les végétaux seront sélectionnés en évitant les essences présentant des risques de toxicité des feuilles ou des fruits, ainsi que des essences très allergènes.

La clôture du jardin ne doit revêtir aucune connotation carcérale. Tous les aménagements doivent être non seulement parfaitement accessibles aux personnes handicapées, mais ils doivent tenir compte de la fragilité spécifique des malades Alzheimer (risque de chute, désorientation,...)

3.4.2 LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES

CODE FICHE	RESIDENCE DU PARC	Nbre	SU	ST	TOTAL	COMMENTAIRES
	UNITE DE VIE 1					Dans extension neuve
	SOUS-UNITE DE VIE A					non traversante
HEB 001 + HEB 022	Appartement	13	20	260		chambre à 1 lit avec salle d'eau (PMR)
COM 010	Salle à manger	1	46	46		ouverte avec 1 grande table commune
COM 005	Cuisine ouverte	1	18	18		ouverte mais sécurisée
EAD 006	Salon	1	30	30		ouvert sur circulation
COM 006	Salon famille	1	15	15		fermé (espace intime)
COM 008	Réserve matériel	1	15	15		
	SOUS-TOTAL				384	
	SOUS UNITE DE VIE B					non traversante
HEB 001 + HEB 022	Appartement	13	20	260		chambre à 1 lit avec salle d'eau (PMR)
COM 010	Salle à manger	1	46	46		ouverte avec 1 grande table commune
COM 005	Cuisine ouverte	1	18	18		ouverte mais sécurisée
EAD 006	Salon	1	30	30		ouvert sur circulation
EAD 320	Salon famille	1	15	15		fermé (espace intime)
COM 008	Réserve matériel	1	15	15		
	SOUS-TOTAL				384	
	LOCAUX COMMUNS AUX 2 SOUS UNITES					en partie centrale
COM 028	Salle de bains commune	1	18	18		avec baignoire balnéo (hors lot) et rail lève malade
REF 400	Salle snoezelen	1	18	18		1 salle snoezelen sera mutualisée avec celle du PASA
HEB 370	Salle activités nurserie	1	12	12		Avec paillasse humide spécifique
COM 350	Salle du personnel	1	18	18		Salle de soins avec plan de travail et paillasse sale avec évier
COM 040	Vestiaires du personnel	1	20	20		1 ensemble pour 20 femmes par unité de vie (avec 2WC, 2 lavabos, 1 douche et 20 casiers hors lot) 1 vestiaire pour 15 hommes pour l'ensemble des unités (1WC, 1 lavabo, 1 douche et 15 casiers hors lot)
COM 009	Linge sale / déchets	1	10	10		
COM 008	Linge propre / Stockage chariots propres	1	15	15		
COM 036	Ménage	1	5	5		avec lave-bassin, vidoir, station de distribution des produits, chariots...
COM 021	Sanitaires publics	1	6	6		PMR
	Terrasse extérieure accessible	1	pm	pm		robinet de puisage
	Jardin thérapeutique	1	pm	pm		100m², robinet de puisage
	SOUS-TOTAL				122	
	TOTAL SURFACE UTILE				889	
	Coefficient SDO / SU	1,30				
	TOTAL SURFACE DANS-ŒUVRE				1 156	
	TOTAL POUR 4 UNITES DE VIE				4 623	

3.5 PASA ET NOCTAMBULE

3.5.1 LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS

Le Pôle d'Activités et de Soins Adaptés a une capacité d'accueil de 14 résidents. « Il permet d'accueillir dans la journée des résidents de l'EHPAD atteints de la maladie d'Alzheimer ayant des troubles du comportement modéré ». Il sert également pendant la nuit pour les résidents qui ont du mal à dormir et devient ainsi le Noctambule.

Des activités sociales et thérapeutiques sont proposées au sein de ce pôle qui recrée une véritable unité familiale associant au personnel, les familles et les proches.

La conception de ce pôle devra éviter tout sentiment d'enfermement. Il est aisément accessible depuis les unités de vie. Il bénéficie d'un prolongement extérieur par une terrasse ou un jardin.

Pour faciliter le travail des concepteurs, le cahier des charges de la Direction Générale de l'Action Sociale détaillant l'environnement architectural des PASA et ses modalités de fonctionnement est fourni en annexe (tome 4).

Force de liaison « PASA/Noctambule » avec :		
+++	++	+
Unités de vie	Plateau technique	

Le PASA est constitué des locaux suivants :

➔ L'entrée adaptée

L'entrée s'effectue depuis l'intérieur de l'établissement. Elle permet au personnel et aux familles de se rencontrer et peut constituer pour les résidents un des cheminements possibles dans leur parcours. Elle ne comporte aucun équipement mobilier. Elle peut être conçue comme l'entrée dans une maison.

➔ Les salles d'activités

Chaque espace permet d'accueillir quelques résidents pour des activités physiques, de jeux, manuelles, sensorielles, etc...

➔ La salle à manger et la cuisine thérapeutique

La salle à manger est ouverte sur la cuisine thérapeutique permettant une véritable participation des résidents aux tâches du repas. Une grande table commune est installée pour les 14 résidents afin qu'ils mangent tous ensemble, comme à la maison.

Cet ensemble doit bénéficier d'un bon niveau d'éclairage naturel.

➔ La salle de repos

Cette salle fermée permet à un résident de se reposer, de pouvoir s'isoler.

➔ La salle Snoezelen

Cette salle est commune avec une unité de vie. Elle doit donc être accessible à la fois depuis l'intérieur du PASA et depuis l'unité de vie à l'extérieur.

(Voir descriptif de la salle Snoezelen dans le chapitre Unités de vie)

➔ Les sanitaires résidents

Les sanitaires comportent 2 blocs équipés aux normes handicapées dont 1 avec douche.

➔ L'espace extérieur sécurisé

Le jardin ou la terrasse est le prolongement extérieur de l'unité de vie du PASA. Il a un objectif occupationnel et thérapeutique. Son aménagement doit permettre de privilégier les ambiances, minérale, végétale, ombragée, ensoleillée...

3.5.2 LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES

CODE FICHE	RESIDENCE DU PARC	Nbre	SU	ST	TOTAL	COMMENTAIRES
	PASA et NOCTAMBULE					Dans extension neuve
						A proximité des unités de vie
EAD 310	Entrée adaptée	1	5	5		
COM 032	Salle d'activités	2	15	30		espace fermé ou ouvert
COM 010	Salle à manger	1	45	45		une grande table commune pour 14 résidents
REF 330	Cuisine thérapeutique	1	18	18		ouverte sur la salle à manger mais sécurisée
REF 410	Salle de repos	1	15	15		espace fermé
REF 400	Salle snoezelen	1	18	18		également accessible depuis 1 unité de vie
COM 020	Sanitaires résidents	2	5	9		dont 1 avec douche
	Espace extérieur sécurisé	1	pm	pm		accessible depuis le PASA
	SOUS-TOTAL				140	
	TOTAL SURFACE UTILE				140	
	Coefficient SDO / SU	1,00				pas de circulation au sein du PASA
	TOTAL SURFACE DANS-ŒUVRE				140	

3.6 PLATEAU TECHNIQUE

3.6.1 LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS

Le plateau technique correspond au secteur de soins de l'établissement. Il est constitué :

- Des consultations – bureaux médicaux
- Des soins infirmiers
- De la kinésithérapie
- Des locaux communs à ces services

Force de liaison « Plateau technique » avec :		
+++	++	+
Unités de vie PASA-Noctambule		Logistique

➤ Les consultations – bureaux médicaux :

■ Bureau médecin coordonnateur :

Ce bureau sert au médecin pour recevoir les familles. Il n'y fait pas de consultation.

■ Bureau IDEC :

Ce bureau est destiné à l'infirmière IDEC et au groupe HUMANITUDE.

■ Bureau consultations et salle de soins :

Cet ensemble est destiné à un médecin extérieur à l'établissement qui vient ausculter les résidents. Le bureau et la salle de soins peuvent être mutualisés, en séparant visuellement le poste de travail de la table d'examen. Le positionnement de cette table doit permettre au médecin d'accéder sur trois côtés. L'isolement acoustique du bureau doit permettre de respecter la confidentialité des entretiens qui s'y déroulent.

■ Bureau psychologue :

Dans ce bureau, le psychologue reçoit les familles si besoin.

■ Salle télé médecine :

Cette salle est organisée comme un bureau de consultations, mais le spécialiste consulté n'est pas présent physiquement dans la pièce. Il s'agit de consultations à distance, filmées par une caméra.

La configuration de la salle doit permettre de filmer entièrement le résident sur la table d'examen pendant la consultation de télé médecine.

■ Bureau IDE et colloque :

Ce bureau est l'espace de transmissions des infirmières avec les aides-soignantes. Les tâches effectuées peuvent être les suivantes :

- Relève des prescriptions médicales
- Lieu de transmission orale
- Lieu de transmission écrite

Il bénéficie d'un bon niveau d'éclairage naturel. Les familles peuvent venir voir le personnel dans ce bureau.

■ Bureau SSIAD

Le SSIAD est le Service de Soins Infirmiers A Domicile. Il assure des prestations de soins infirmiers (soins de base ou techniques et relationnels) auprès des personnes âgées et/ou des personnes handicapées adultes. Il intervient à domicile ou dans les établissements non médicalisés. Le SSIAD vise notamment à retarder ou prévenir l'hospitalisation.

Le bureau SSIAD sert aussi de salle de réunion pour les transmissions. Les familles viennent directement voir le personnel dans ce bureau.

➔ Les soins infirmiers

Cette zone est réservée exclusivement au personnel. Elle est constituée :

- D'un local de préparation des soins
- D'un local de stockage pharmacie sécurisé et implanté à proximité immédiate de la préparation des soins. Il comprendra le stockage pour les chariots des médicaments, le stockage du coffre toxique scellé (stupéfiants) et le stockage des armoires pour médicaments.
- D'une réserve de matériel des soins, contenant les pansements, sondes, blouses, lunettes, masques et 1 concentrateur d'oxygène...

Ces locaux doivent être conçus pour être désinfectés complètement.

➔ La kinésithérapie

Cette salle est destinée aux activités rééducatives collectives (4 résidents peuvent s'y trouver simultanément). Elle devra être située si possible à proximité des toilettes PMR.

La forme du local sera plutôt rectangulaire pour favoriser les exercices de rééducation à la marche.

➔ Les locaux communs

La zone d'attente est commune pour le plateau technique. Elle sera ouverte sur la circulation afin que les résidents qui s'y trouvent puissent participer à l'animation du secteur. Une table leur permettra de prendre un repas ou une collation. Les sanitaires seront implantés à proximité de cette attente.

Les vestiaires personnels femmes sont partagés entre les personnels du plateau technique et ceux du pôle hôtelier. Des sanitaires PMR sont prévus dans ces vestiaires (contrairement aux autres vestiaires). Ceux des hommes sont communs au vestiaire hommes implanté dans les unités de vie.

3.6.2 LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES

CODE FICHE	RESIDENCE DU PARC	Nbre	SU	ST	TOTAL	COMMENTAIRES
	PLATEAU TECHNIQUE					Restructuration
	CONSULTATIONS - BUREAUX MEDICAUX					
ADM 005	Bureau médecin coordonnateur	1	12	12		1 poste de travail
ADM 005	Bureau IDEC	1	15	15		2 postes de travail
ADM 005	Bureau consultations	1	12	12		1 poste de travail
EXM 003	Salle de soins	1	15	15		Peut être mutualisée avec le bureau consultations (1 seul local de 27m²), Avec lave-mains à commande fémorale, table d'examen hors lot
ADM 005	Bureau psychologue	1	12	12		1 poste de travail
EXM 200	Salle télémedecine	1	12	12		Pour consultations à distance
COM 003	Bureau IDE et colloque	1	18	18		Salle de transmissions infirmières avec les aides soignantes, 1 poste de travail, 1 grande table hors lot
ADM 005	Bureau SSIAD	1	18	18		1 poste de travail, 1 table de réunion hors lot
	SOUS-TOTAL				114	
	SOINS INFIRMIERS					
COM 350	Préparation soins	1	20	20		Zone propre / zone sale
COM 008	Stockage pharmacie	1	25	25		+stockage chariots médicaments, sécurisé
COM 008	Réserve matériel soins	1	15	15		
	SOUS-TOTAL				60	
	KINESITHERAPIE					
REF 001	Salle kiné	1	30	30		Avec coin bureau (1 poste de travail), 4 résidents en simultané, parcours de marche (hors lot)
	SOUS-TOTAL				30	
	LOCAUX COMMUNS					
COM 019	Attente	1	15	15		Ouvert sur la circulation, pour 10 personnes avec 1 table
COM 020	Sanitaires résidents	1	10	10		PMR, séparés hommes-femmes
COM 040	Vestiaires personnel femmes	1	20	20		Pour infirmières et Pôles hôteliers (16 femmes), prévoir des sanitaires PMR
COM 040	Vestiaires personnel hommes	1	pm	pm		commun à celui des unités de vie
COM 036	Local ménage / déchets	1	6	6		Avec station de distribution des produits, chariots (hors lot)...
	SOUS-TOTAL				51	
	TOTAL SURFACE UTILE				255	
	Coefficient SDO / SU	1,30				
	TOTAL SURFACE DANS-ŒUVRE				332	

3.7 RESTAURATION

3.7.1 LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS

La restauration est composée :

- D'une cuisine de production
- D'un restaurant

Force de liaison « Restauration » avec :		
+++	++	+
Aire de livraison Vie sociale	Accueil	Logistique Unités de vie

⇒ Cuisine de production

Il s'agit d'une unité de production composée d'une cuisine et de ses réserves alimentaires et dimensionnée pour la préparation de **237 repas par jour**, soit :

- 101 repas résidents midi et soir
- 9 repas résidents + 3 repas personnels de l'Accueil de jour pour le midi
- 10 repas restaurant midi au maximum selon réservations (famille des résidents)
- 10 repas le midi et 3 repas le soir pour le personnel

Les repas (sous forme de plats familiaux) sont préparés dans la cuisine et amenés dans les unités de vie par chariots (où ils seront réchauffés ou servis dans les assiettes depuis la cuisine ouverte).

Les petits déjeuners et les gouters sont préparés dans les cuisines ouvertes des unités de vie.

Les repas sont servis à l'assiette pour le restaurant (une liaison directe entre la cuisine et le restaurant est donc nécessaire).

Les préconisations de **la marche en avant** seront respectées, tout comme la réglementation relative à la conception des cuisines collectives.

La configuration des locaux doit être d'une géométrie simple pour permettre une optimisation des surfaces et minimiser les déplacements du personnel. De même, la conception doit faciliter le nettoyage complet et efficace de l'ensemble des locaux et des équipements.

Les réserves se trouvent à proximité immédiate de la cuisine et donne directement sur une zone de livraison avec quai de déchargement. Le bureau du responsable de la cuisine est localisé à proximité de la zone de réception afin que les livraisons puissent être vérifiées à leur arrivée.

Les produits sont ensuite acheminés vers des réserves en fonction de leur nature :

- Le stockage épicerie
- Le stockage réfrigéré où sont répartis les produits suivant leur nature : BOF, fruits et légumes frais, surgelés et produits frais.

La cuisine se divise en plusieurs zones spécifiques :

- Une légumerie - poissonnerie
- Une zone de préparation froide contiguë à la légumerie
- Une zone de conditionnement
- Une zone cuisson (préparation chaude)
- Une laverie-plonge pour la vaisselle et les batteries
- Un local déchets spécifique et dédié
- Un local des produits d'entretien

Un local pour le lavage des chariots est à prévoir car réalisé par la cuisine, les chariots étant ensuite stockés dans un local spécifique.

Les vestiaires du personnel de la restauration sont localisés en sas avant l'accès à la cuisine. Des sanitaires dans les vestiaires ont également été prévus.

Restaurant

Le restaurant n'est pas une salle à manger. Il fonctionne comme un restaurant authentique où il est nécessaire de réserver une table pour pouvoir y manger. Sa capacité est de 40 couverts. Il est destiné aux résidents, aux membres de leur famille et au personnel de l'établissement.

On y accède depuis le hall d'accueil. Le menu du jour est accroché à l'extérieur.

L'après-midi, le restaurant devient un salon de thé. Une terrasse extérieure serait un atout.

L'acoustique et la décoration seront particulièrement soignées. Un esprit « cocooning » permettra aux clients de ne pas se rendre compte que le restaurant est dans un EHPAD.

Une réserve matériel est dédiée à la salle de restaurant pour y stocker la vaisselle, de la décoration, des nappes, etc...

3.7.2 LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES

CODE FICHE	RESIDENCE DU PARC	Nbre	SU	ST	TOTAL	COMMENTAIRES
	RESTAURATION					Restructuration et/ou extension
	CUISINE PRODUCTION					
ADM 005	Bureau responsable cuisine	1	15	15		
CUI 340	Zone réception marchandises	1	15	15		Accès sur l'extérieur y compris déboitage / dessouvidage
CUI 004	Stockage épicerie	1	15	15		
CUI 005	Stockage froid	1	20	20		chambres froides
CUI 008 + CUI 330	Légumerie / poissonnerie	1	12	12		
CUI 011	Préparation froide	1	20	20		
CUI 016	Conditionnement	1	15	15		mise en assiette, attente avant départ vers salle ou unité
CUI 013	Préparation chaude (cuisson)	1	30	30		
CUI 021 + CUI 022	Laverie et stockage vaisselle	1	20	20		
CUI 020	Zone nettoyage chariots	1	5	5		
CUI 020	Stockage chariot et distribution	1	20	20		
CUI 007	Local produits entretien	1	8	8		
CUI 023	Local déchets cuisine	1	15	15		
COM 040	Vestiaires hommes	1	9	9		avec douches et WC, 4 personnes
COM 040	Vestiaires femmes	1	10	10		avec douches et WC, 6 personnes
	SOUS-TOTAL				229	
	RESTAURANT					Liaison chaude avec la cuisine
CUI 360	Restaurant	1	100	100		Pour 40 places
COM 008	Réserve matériel	1	10	10		(nappes, serviettes, vaisselles, décoration....)
	SOUS-TOTAL				110	
	TOTAL SURFACE UTILE				339	
	Coefficient SDO / SU	1,30				
	TOTAL SURFACE DANS-ŒUVRE				441	

3.8 LOGISTIQUE

3.8.1 LES PRINCIPES FONCTIONNELS RETENUS

Il s'agit de locaux communs à la structure, permettant le bon fonctionnement de l'établissement.

Force de liaison « Logistique » avec :		
+++	++	+
Aire de livraison		Restauration Unités de vie

➔ Le pôle hôtelier

Ce pôle est composé :

- d'un bureau pour la gouvernante
- de la bagagerie qui sert de stockage pour les mobiliers des résidents, les matelas, la décoration...
- de 2 réserves : une pour les produits d'entretien et une pour les produits d'incontinence
- du local de stockage pour l'auto laveuse de l'établissement

Le pôle hôtelier doit être situé à proximité de l'aire de livraison et de la maintenance.

➔ La chambre mortuaire

La chambre mortuaire comprend une zone publique destinée aux familles et une zone technique réservée à la préparation et à la conservation des corps.

Elle est dimensionnée pour l'accueil de 2 corps.

L'accueil des familles (avec salon d'attente) doit être particulièrement soigné. Un sanitaire pour les visiteurs est implanté à proximité immédiate. La salle de présentation des corps est localisée en interface entre la zone technique et la zone publique. Le corps, conservé sur une table réfrigérée, est présenté à la famille.

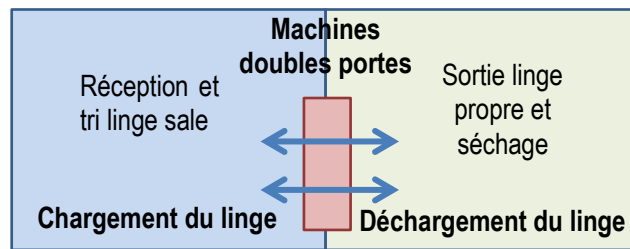
La salle de préparation des corps est regroupée avec la salle de conservation des corps car ceux-ci sont disposés sur des tables réfrigérées (et non dans des casiers réfrigérés). La zone technique est accessible par un circuit spécifique distinct de celui de l'accès des familles.

➔ La lingerie

L'établissement fournira le linge plat aux résidents mais le lavage du grand linge plat sera sous-traité par une société extérieure spécialisée. Le reste est lavé sur place.

L'établissement disposera de locaux disponibles de tri de stockage conformes au principe de la marche en avant.

La lingerie sera conçue conformément à la **méthode RABC**. Elle devra bénéficier de cheminements aisés dans le respect des principes de circuits propres et sales, d'un accès direct sur l'aire de livraison, et de dessertes internes et externes dimensionnées pour le passage de chariots.



L'éclairage naturel est nécessaire.

➡ La maintenance

Cette zone permet de gérer l'ensemble des flux matières, arrivées et départs. Elle doit être à proximité du pôle hôtelier et être en communication avec l'aire de livraison. Elle doit avoir un accès sur l'extérieur.

Un local atelier réparation et bureau maintenance est mis à la disposition des agents d'entretien. Il permet de faire les travaux d'entretien et de réparation du matériel et du mobilier de l'établissement. Une réserve matériel et outillage est attenante à ce local. L'éclairage naturel est souhaitable pour l'atelier.

Ces locaux devront bénéficier d'une bonne isolation phonique afin d'éviter d'éventuelles nuisances sonores aux locaux qui se trouvent à proximité ou au-dessus.

Un ensemble de vestiaires avec douche et WC est dédié à ce secteur.

➡ Les déchets

Le local dédié à la collecte des OM sera de préférence doté d'une ouverture sur l'extérieur afin de faciliter la sortie des containers et excentré par rapport au reste du bâtiment. Le dimensionnement du local répondra aux exigences du rythme de la collecte des OM par la municipalité et du tri sélectif. La porte sera largement dimensionnée pour permettre le passage des containers.

Les déchets DASRI seront jetés dans les boîtes et sacs jaunes fermés hermétiquement. Un local sera dédié à ces déchets. Il sera en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.8.2 LA LISTE DES LOCAUX ET DES SURFACES

CODE FICHE	RESIDENCE DU PARC	Nbre	SU	ST	TOTAL	COMMENTAIRES
	LOGISTIQUE					Restructuration
	POLE HOTELIER					
ADM 005	Bureau gouvernante	1	12	12		1 poste de travail
COM 008	Bagagerie	1	25	25		stockage mobiliers, linges, décoration des résidents
COM 008	Réserve produits incontinence	1	12	12		
COM 036	Réserve produits entretien / Ménage	1	8	8		Avec station de distribution des produits,chariots (hors lot)...
COM 008	Stockage autolaveuse	1	8	8		
	SOUS-TOTAL				65	
	CHAMBRE MORTUAIRE					
EAD 003	Accueil des familles	1	15	15		Accueil avec bureau + espace d'attente des familles
SEM 003	Salle de présentation des corps	2	12	24		Zone publique
SEM 001 + SEM 002	Salle de préparation/conservation des corps	1	20	20		Zone technique pour 2 corps (2 tables réfrigérées)
COM 021	Sanitaires publics	1	4	4		PMR
	SOUS-TOTAL				63	
	LINGERIE					avec marche en avant - locaux rafraichis
BLA 008	Réception et tri linge sale	1	25	25		2 machines à laver + 1 sèche linge (machines à doubles portes de chargement et de déchargement hors lot, chargement par la partie avant et déchargement par la partie arrière)
BLA 010	Stockage départ blanchisserie	1	15	15		Accès sur l'extérieur, stockage linge sale
BLA 030	Sortie linge propre et séchage	1	25	25		
BLA 040	Repassage / couture	1	15	15		Eclairage naturel Centrale à vapeur de repassage
BLA 050	Stockage chariots	1	15	15		Pour chariots de distribution du linge propre, 1 chariot par unité
	SOUS-TOTAL				95	
	MAINTENANCE					
ENT 310	Atelier réparation et bureau maintenance	1	28	28		1 poste de travail, différents ateliers de travail (peinture, menuiserie, électricité...), armoires notices techniques...
COM 008	Réserve matériel et outillage	1	15	15		
COM 040	Vestiaires	1	9	9		Avec douche et WC, pour 3 hommes
COM 008	Local stockage tondeuse	1	8	8		
	SOUS-TOTAL				60	
	DECHETS					
SGE 340	Local déchets ménagers	1	15	15		avec tri sélectif, local climatisé
SGE 340	Local DASRI	1	6	6		
	SOUS-TOTAL				21	
	TOTAL SURFACE UTILE					304
	Coefficient SDO / SU					1,20
	TOTAL SURFACE DANS-ŒUVRE					365

3.9 RECAPITULATIF GLOBAL DES SURFACES

	RESIDENCE DU PARC	SU	RATIO SDO/SU	SDO
	RECAPITULATIF DES SURFACES			
	ACCUEIL / ADMINISTRATION	175	1,30	228
	UNITE DE VIE 1	889	1,30	1 156
	UNITE DE VIE 2	889	1,30	1 156
	UNITE DE VIE 3	889	1,30	1 156
	UNITE DE VIE 4	889	1,30	1 156
	PASA et NOCTAMBULE	140	1,00	140
	PLATEAU TECHNIQUE	255	1,30	332
	VIE SOCIALE	319	1,30	415
	RESTAURATION	339	1,30	441
	LOGISTIQUE	304	1,20	365
	SOUS TOTAL SURFACES	5 088		6 542
	Locaux techniques			131
	Circulations générales / passerelles			131
	TOTAL			6 804