



PROGRAMMATION
ARCHITECTURALE

ARCHIGRAM
16 quai de Eaux Minérales
42600 MONTBRISON

Tel : 04 77 96 06 55
contact@archigram.fr
site web : archigram.fr



SOIGNER, ACCOMPAGNER, INNOVER

Création d'une Cité des Aînés à Firminy



QUALIFIÉ
N°40
WWW.OPQTECC.ORG

Sommaire

Avertissement

Ce document Programme a pour objectif d'exprimer la commande du maître d'ouvrage et notamment d'exposer les contraintes et les besoins. Aussi les suggestions d'aménagement qui y sont exprimées ont pour objectif de nourrir la réflexion des maîtres d'œuvre. Elles n'en demeurent pas moins des orientations générales qui ont permis notamment d'établir un coût d'objectif précisé dans le présent document. Ce document n'est donc en aucun cas un avant-projet et encore moins un projet dont la définition et la responsabilité reviennent exclusivement à la maîtrise d'œuvre. La maîtrise d'œuvre reste responsable de la conformité du projet tant sur le plan des règles de l'art que des réglementations. Dans le cadre de leur devoir de conseil il appartient bien aux maîtres d'œuvre et aux entreprises qu'ils encadreront, tous hommes de l'art, d'attirer l'attention du maître d'ouvrage chaque fois que nécessaire.

Chapitre 1 Présentation de l'opération	p. 3
1.1 Présentation de l'opération	p. 4
1.2 Les attentes du maître d'ouvrage	p. 5
Chapitre 2 Le site	p. 8
Chapitre 3 Les enjeux du projet	p. 18
3.1 Le périmètre de réflexion	p. 18
3.2 Le périmètre d'intervention	p. 20
3.3 Les principes organisationnels généraux	p. 20
3.4 Les enjeux architecturaux & paysagers	p. 25
3.5 Les enjeux techniques	p. 26
3.6 Les objectifs environnementaux	p. 27
3.7 Les enjeux de planning et phasage des travaux	p. 28
3.8 Les enjeux financiers	p. 29
Chapitre 4 Programme de surface	p. 30
Chapitre 5 Description des espaces	p. 42
5.1 La cité des Ainés	p. 43
5.2 Le pôle commun	p. 44
5.3 L'EHPAD	p. 47
5.4 La Résidence Autonomie	p. 57
5.5 Les espaces extérieurs	p. 61
Chapitre 6 Contraintes et exigences	p. 64
6.1 Exigences techniques générales	p. 65
6.2 Volet environnemental	p. 75
6.3 Recommandations	p. 80
6.4 Maintenance	p. 82
6.5 Maintenabilité	p. 84
Chapitre 7 Annexe	p. 86
Chapitre 8 Fiches par local	p. 96

1

Présentation de l'opération



1.1

Présentation de l'opération

Maître d'ouvrage

Deux Fleuves Loire Habitat

30 rue Palluat de Besset

42007 SAINT ETIENNE CEDEX 1

Chargé de projet : Laura BLOCH - l.bloch@rhonehabitat.fr

Gestionnaire

AESIO Santé

Programmist

ARCHIGRAM SARL

16 quai des Eaux Minérales 42600 Montbrison

Contact : Mme Pommier

e-mail : contact@archigram.fr

Type : Construction

Lieu d'exécution : 3 & 5 rue Hippolyte Sauzée

Surface du programme :

Surface totale : 10 021 m²

EHPAD : 6 242 m² S.U.

Résidence Autonomie : 3 067 m² S.U.

Pôle commun : 712 m² S.U.

Capacité :

EHPAD : 167 lits et 167 résidents

Résidence autonomie : 70 logements et jusqu'à 80 résidents

1.2

Les attentes du maître d'ouvrage

Le document que vous ouvrez constitue le programme fonctionnel, architectural et technique de la Cité des Aînés à Firminy, accueillant **un bâtiment EHPAD, une Résidence Autonomie, et un pôle commun**, construits par Deux fleuves Loire Habitat, et géré par AESIO Santé.

Le Centre Communal d'Action Sociale de la Commune de Firminy est gestionnaire de 3 établissements datant des années 60/70 accueillant des personnes âgées, dont Habitat & Métropole est propriétaire. Il s'agit :

- Du Mail (Résidence Autonomie de 80 places),
sis 12 Cours des Marronniers
- Des Bruneaux (EHPAD de 79 places),
sis 12 rue de Chanzy
- De la Verrerie (EHPAD de 88 places),
sis 38 rue de la Loire

En 2022, la Commune de Firminy a engagé, en lien avec Habitat & Métropole et AESIO santé, une réflexion sur la relocalisation par regroupement de ces 3 établissements sous un format « **Cité des Aînés** » qui comprendrait un EHPAD de 167 lits, une résidence autonomie de 70 logements, et 19 logements adaptés fléchés personnes âgées.

En juillet 2023, le projet a officiellement été réparti entre 2 partenaires bailleurs :

- **DEUX FLEUVES LOIRE HABITAT** avec le programme d'EHPAD, de résidence autonomie et d'un pôle commun
- **HABITAT ET METROPOLE** avec le programme de logements adaptés.

La gestion de l'ensemble de la « Cité des Aînés » sera confié à **AESIO Santé**.

Sur la base de cette répartition, chacun des deux partenaires bailleur pilotera de manière indépendante son projet de construction en lien avec la Commune de Firminy et AESIO Santé.

Le projet « Cité des Aînés » consiste à l'aménagement sur l'ancien site des services techniques de la ville de Firminy et de l'enseigne ED, d'un ensemble dédié aux Aînés qui comprendra la construction :

- d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 167 lits, comprenant 2 unités spécifiques UVP Alzheimer de 15 lits et 9 unités d'EHPAD classiques de 15 à 16 lits dont 1 unité pour personnes handicapées avancées en âge (PHAA) et 2 unités de grande dépendance (UGD), un Pôle d'Accueil et de Soins Adaptés (PASA), des locaux de soins, admi-

nistratifs et services généraux, dont une cuisine complète sur place,

- d'une résidence autonomie de 70 logements avec 30 T1 & 40 T2, locaux administratifs et services généraux
- d'un pôle commun d'animation et de vie sociale, et de 19 logements adaptés avec 17 T2 & 2 T3.

Cet ensemble de près de 15 000 m² dans oeuvre sera organisé sur 2 sites de part et d'autre de la rue des Prairies à Firminy.

L'organisation générale de la Cité sur les 2 sites est à ce jour arrêtée et décrite au chapitre 3 mais **ce programme fonctionnel et technique porte seulement sur le projet porté par Deux Fleuves Loire Habitat**.

LES GRANDS ENJEUX DU PROJET

► **Le renouvellement du Quartier du Mas en favorisant un projet social, multigénérationnel, ouvert sur le quartier et la ville,**

► **La construction d'une « Cité des Aînés » pour proposer un parcours de vie pour la personne vieillissante et âgée basé sur 3 types d'accueil possible,**

► **La construction d'un lieu de vie adapté aux besoins**

spécifiques des personnes âgées en résidence et en Ehpad pour :

- Assurer la vie quotidienne des résidents de façon individuelle dans une démarche de qualité
- Permettre aux résidents de se sentir chez eux et de conserver un maximum d'autonomie et de vie sociale
- Assurer le confort hôtelier
- Aménager des espaces de vie conviviaux et garantissant un sentiment de sécurité
- Créer des unités spécifiques adaptées à une prise en charge et évolutives,

► **Offrir une qualité d'accueil pour les résidents et les familles,**

► **Offrir de bonnes conditions de travail au personnel,**

► **Bâtir une construction pour demain selon la réglementation thermique en vigueur et de niveau E3C1 (sans obtention du label) avec plusieurs aspects :**

- Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie
- Garantir une faible empreinte carbone des bâtiments tout au long de leur cycle de vie, depuis la conception jusqu'à la réalisation
- Garantir aux résidents un hébergement adapté aux conditions climatiques futures en introduisant un objectif de confort d'été.

► **Construire un projet répondant aux objectifs financiers du maître d'ouvrage en terme d'investissement, de fonctionnement et d'entretien-maintenance.**

Dans ce document Programme, Deux Fleuves Loire Habitat, maître d'ouvrage, souhaite transmettre les principes généraux d'organisation et d'aménagement de ce projet.

Un comité de pilotage a participé à la rédaction de ce document et les principaux acteurs de l'établissement ont travaillé pour mettre en harmonie leur vision de cet équipement.

Le rôle des équipes de conception est déterminant pour passer d'un ensemble de besoins et de contraintes à la création d'un espace architectural de qualité.

Matériaux, habitabilité, technique, économie, symbolique, expression, urbanité sont autant d'éléments qui vont s'articuler entre eux pour structurer ce lieu dans le respect des attentes.

Ce programme prend la forme d'un dossier où tout semble calibré, analysé, défini ; cependant, nous savons qu'il y manque l'essentiel pour que ce projet puisse naître véritablement : **l'idée architecturale.**

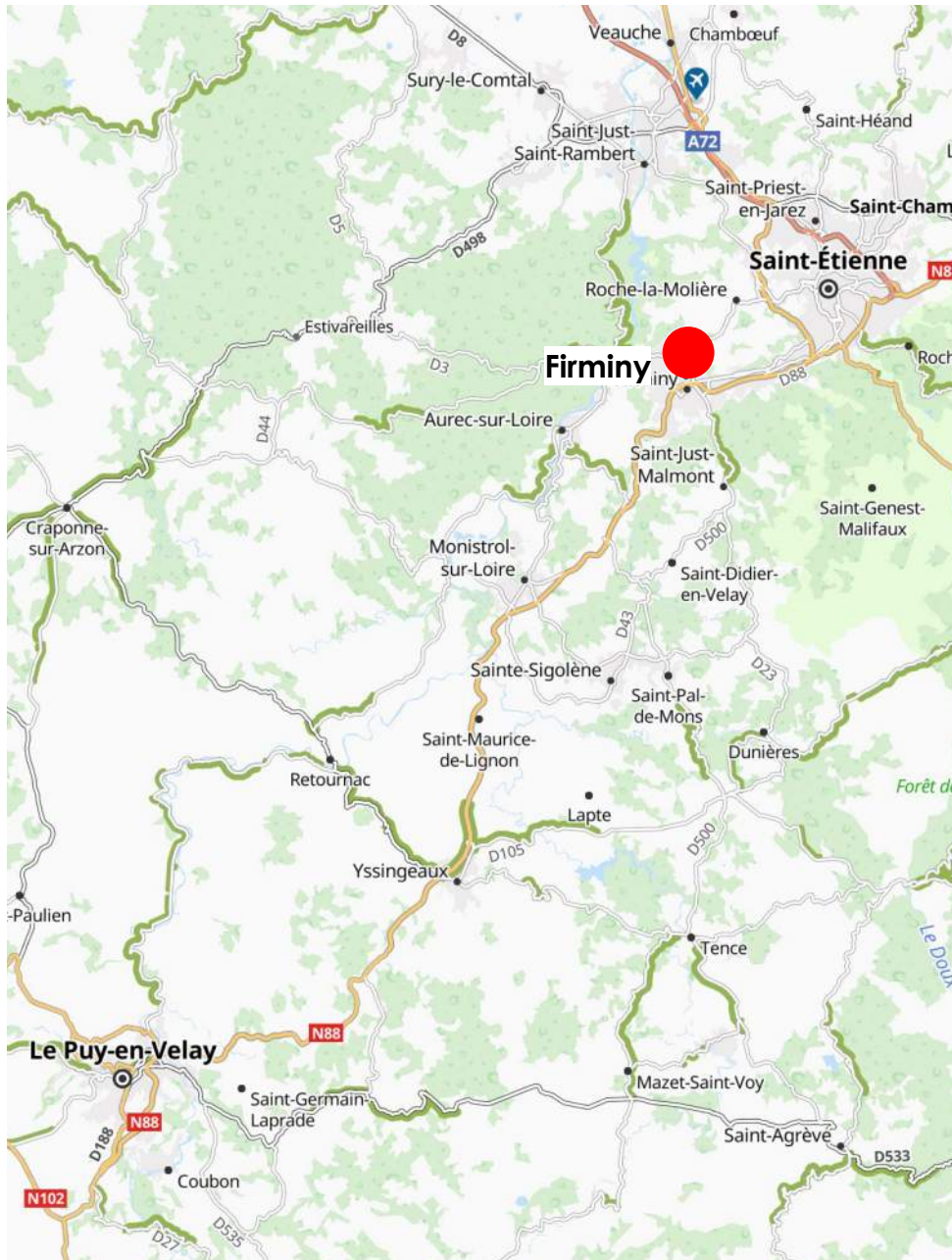
Le maître d'ouvrage souhaite à toutes les équipes un bon concours, et vous remercie par avance de votre contribution à la mise en œuvre de ce beau projet à Firminy.

2

Le site



SITUATION GENERALE



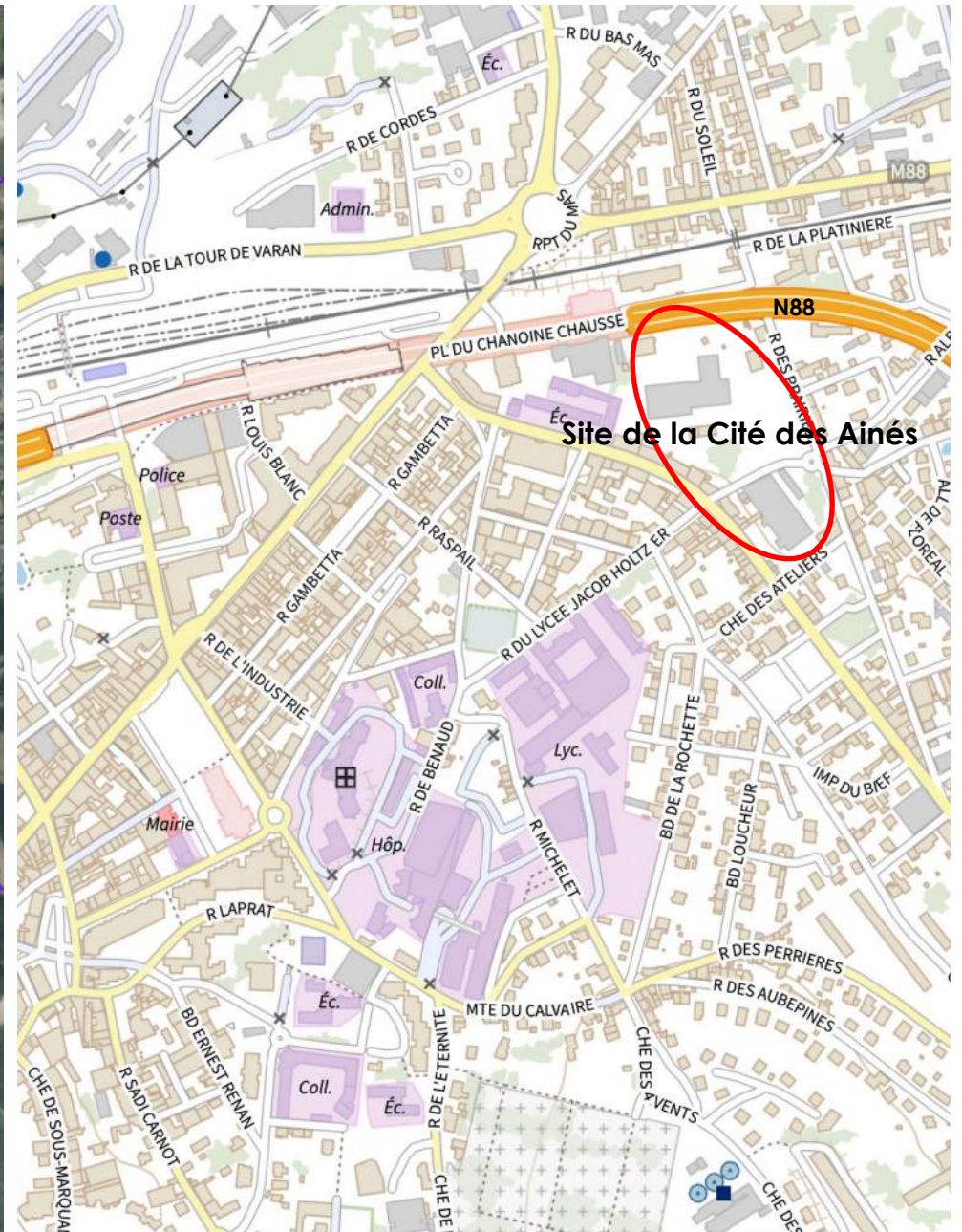
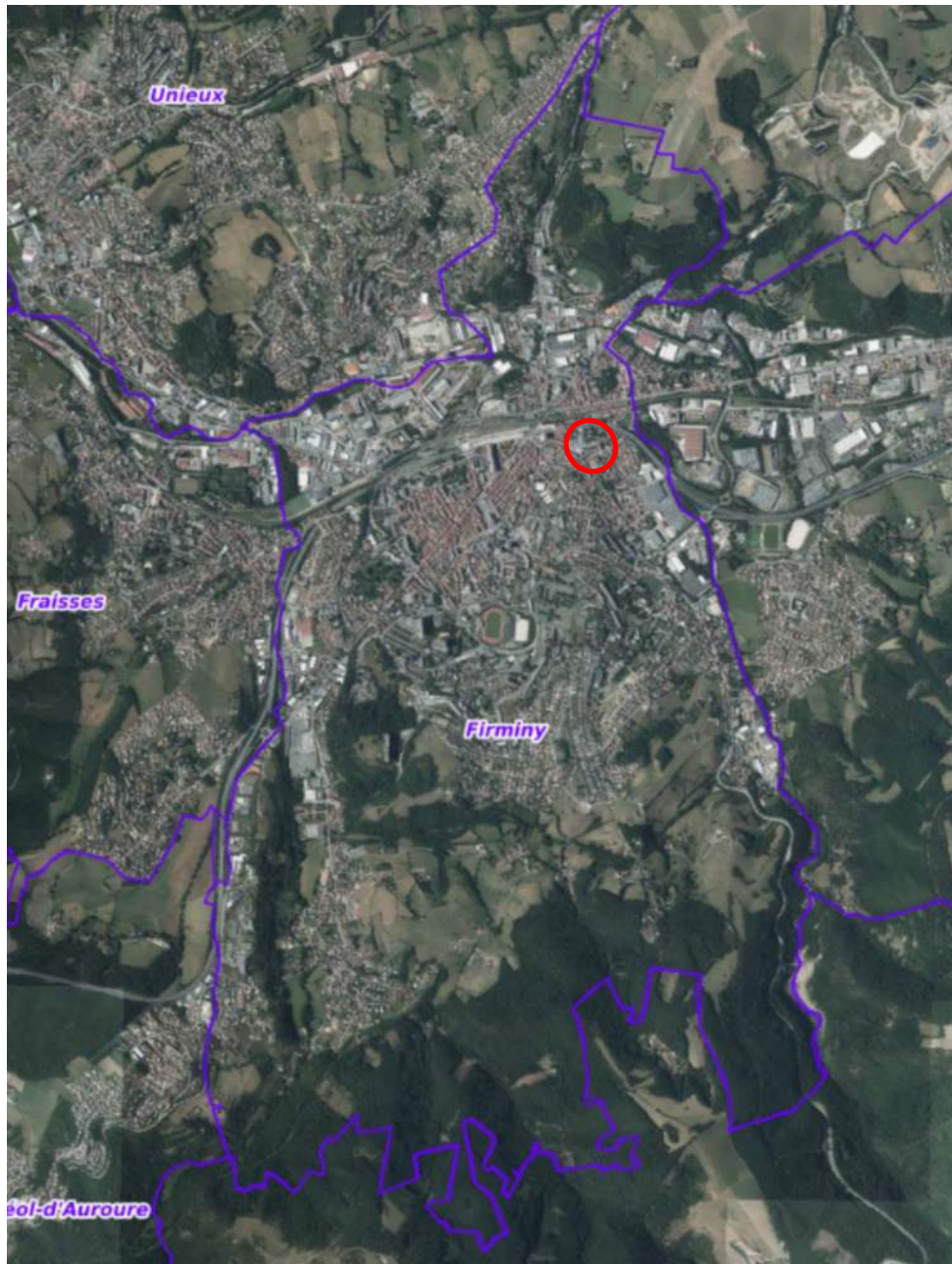
Située au carrefour de deux départements de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, la Loire et la Haute-Loire, au cœur de la vallée de l'Ondaine, Firminy est depuis toujours un territoire dynamique.

Quatrième ville de la Loire en nombre d'habitants (>17 000 habitants), commune membre de Saint-Étienne Métropole, Firminy est le pôle d'attractivité d'un bassin de vie de 150 000 habitants, rayonnant sur la vallée de l'Ondaine, le Haut Forez et le bassin d'Yssingeaux en Haute-Loire.

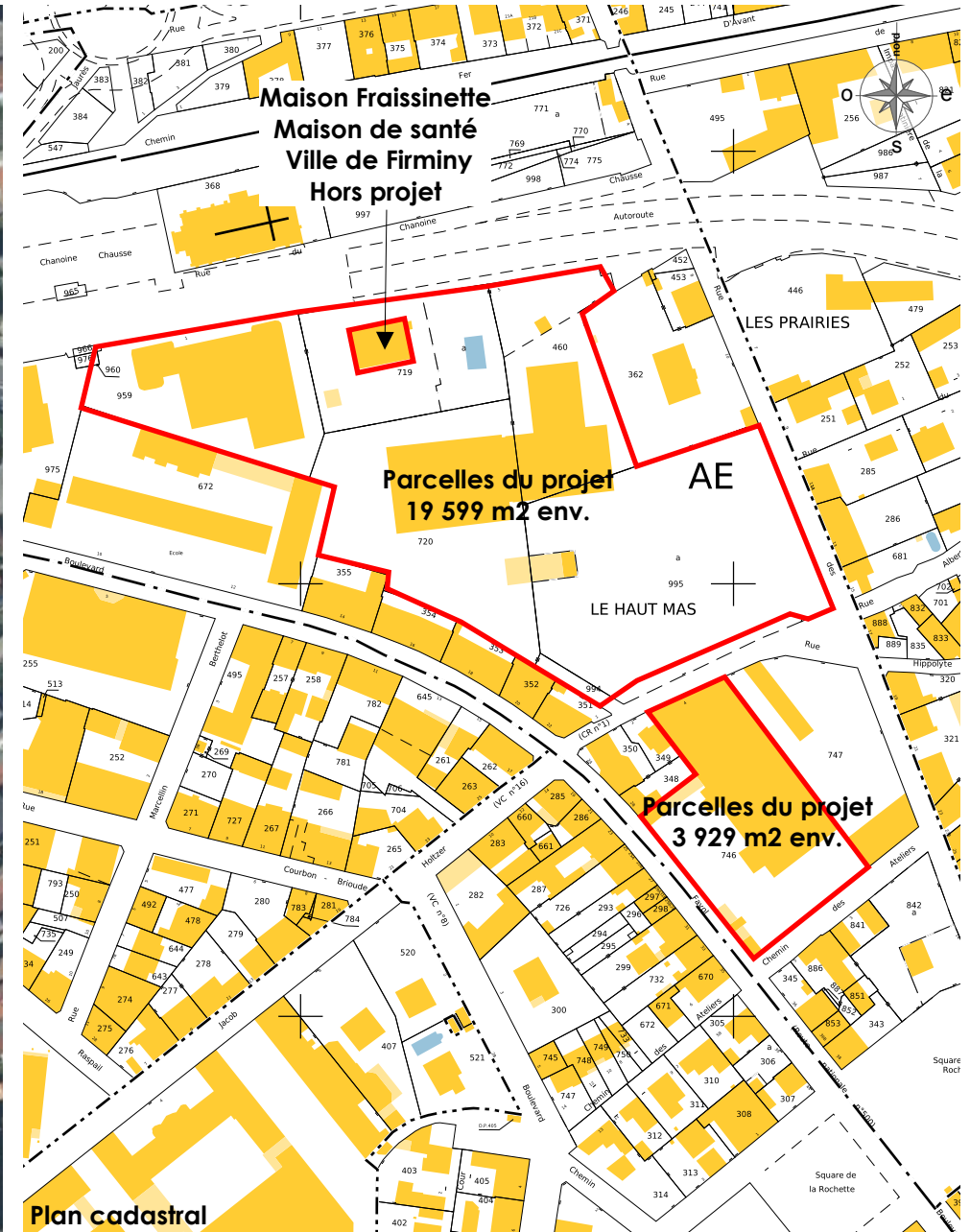
Au cours du XIX^{ème} siècle, Firminy devient une ville ouvrière. Les mines et les aciéries attirent de nombreux travailleurs, des campagnes environnantes ou étrangers, espérant trouver une vie meilleure. Pendant plus d'un siècle, l'industrie sidérurgique et métallurgique fait vivre une vallée jusqu'alors majoritairement rurale. La population augmente de manière significative. Cet accroissement exceptionnel se traduit par une mutation urbaine d'envergure. Eugène Claudius-Petit, maire de 1953 à 1971 et ancien Ministre de la Reconstruction, modernise la ville, notamment en construisant le quartier de Firminy-Vert, qui reçoit le Grand Prix d'Urbanisme en 1961 et est aujourd'hui classé Site Patrimoine Remarquable (SPR). Pour finaliser cet ensemble, Claudius-Petit fait appel aux compétences de l'architecte Le Corbusier. Celui-ci conçoit une Maison de la Culture, classée depuis 2016 au Patrimoine Mondial de l'Humanité (UNESCO), un stade, une Unité d'Habitation et les prémices d'une église.

Firminy est traversée par l'Ondaine et la RN88 qui relie St Etienne au Puy-en-Velay. Son altitude varie de 446 à 800 m et elle est exposée au climat de montagne ou marges de montagne.

SITUATION GENERALE



PLAN DE MASSE



CARTE DE DONNEES DES SITES

■ Situation

3 & 5 rue Hippolyte Sauzée
42700 Firminy

■ Parcelles concernées

section AE
parcelles n° 460, 719, 720, 959, 994, 995, 959 = 19599 m²
n° 746 = 3 929 m²

■ Topographie

plan topographique joint en annexe du programme

→ terrain avec légère pente dans le sens Sud-Nord & Ouest-Est de 3% env.

■ Réseaux

Sur site : eau, électricité, gaz, assainissement collectif, fibre, gestion des eaux pluviales à la parcelle voir DICT jointes en annexe

■ Risques

Gaz radon élevé (zone 3)

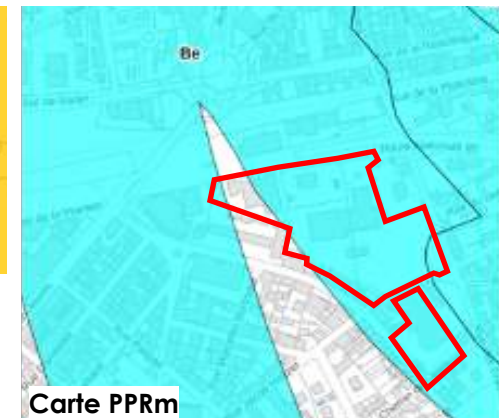
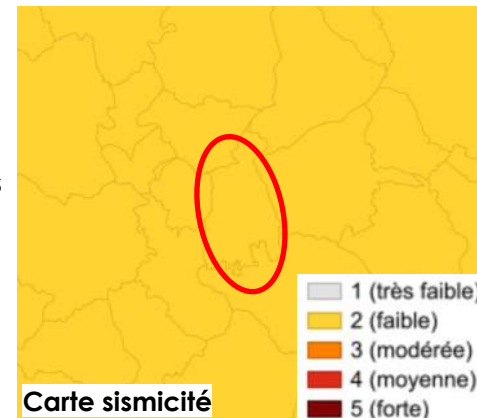
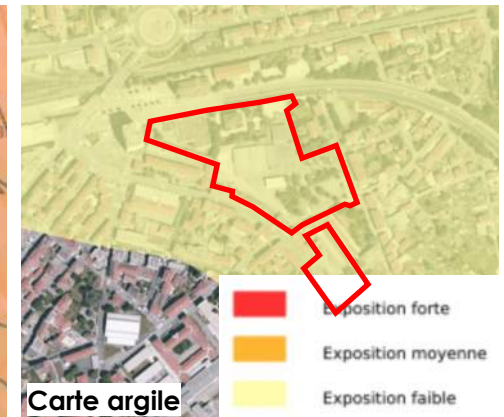
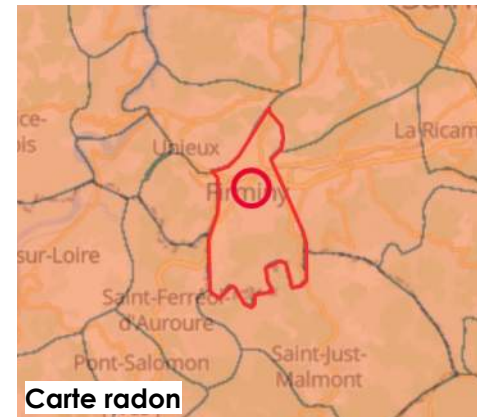
Zone de sismicité 2 (faible)

Zone d'exposition faible au retrait gonflement des argiles

Zone affectée par le bruit avec la N88 (catégorie 2) (niveau sonore de référence : 76 à 81 dB le jour, 71 à 76 dB la nuit)

Zone Be des risques miniers (PPRm de la vallée de l'Ondaine) **aléas de type « effondrement localisé »**

Canalisation de gaz naturel sur la rue



DIAGNOSTICS REALISÉS SUR LE SITE

■ Pollution des sols

Diagnostic des pollutions des sols réalisé par EnvirEauSol en Février 2024, jointe en annexe

Préconisations :

- **Maintien d'un recouvrement sur l'ensemble du site (dalle béton, enrobé ou terre végétale à minima sur 30 cm d'épaisseur)**
- **Pour le CTM2, la mise en place de futures canalisations AEP type anti-perméation et réalisées dans matériaux sains**
- **L'absence de potagers, de toute plantation d'arbres fruitiers et de manière générale toute pratique culturale en pleine terre destinée à la consommation humaine**
- **En cas de terrassement et d'envoi de terres hors site (déblais excédentaires), les remblais ne sont pas tous acceptables en ISDI. Une réutilisation des terres sur site (sous réserve de contraintes géotechniques) est à privilégier**
- **En cas de terrassement, porter une attention particulière sur d'éventuels indices organoleptiques non décelés au cours des diagnostics environnementaux**

■ Géotechnique

Etude géotechnique type G1-PGC avec diagnostic minier G5 réalisé par SIC INFRA 42 en Septembre 2023

→ Pas de puits minier débouchant au jour sur l'emprise du site.

Dimensionnement des fondations recommandées :

Semelles filantes poutres coffrées en T renversé surmontées d'une voile raidisseur d'au moins 50 à 80 cm et assises sur blocage gros béton en rattrapage du rocher compact.

A compléter avec missions G2 AVP/PRO.



DIAGNOSTICS REALISÉS SUR LE SITE

■ Qualité de l'air

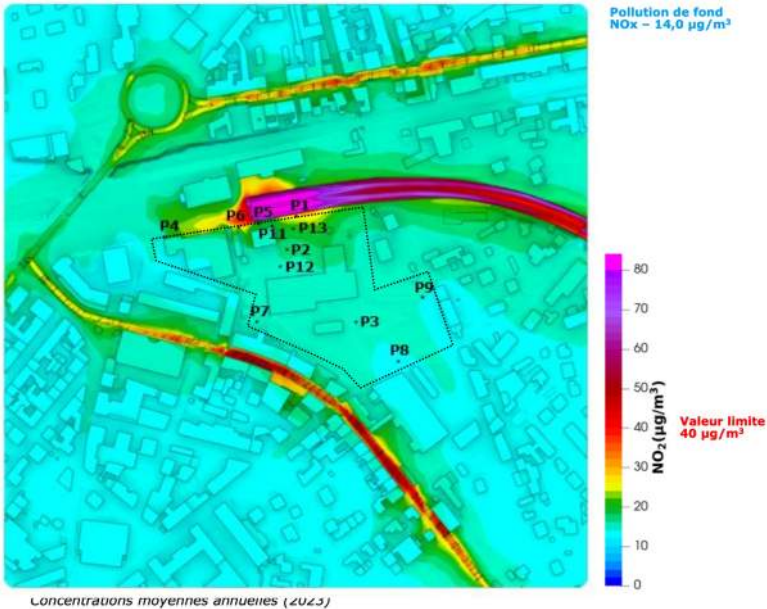
Etude de la qualité de l'air réalisée par ISPIRA en Décembre 2024, joint en annexe.

→ Respect de la valeur limite annuelle en NO2 (dioxyde d'azote) sur l'ensemble de la parcelle. (< 40 µg/m3)

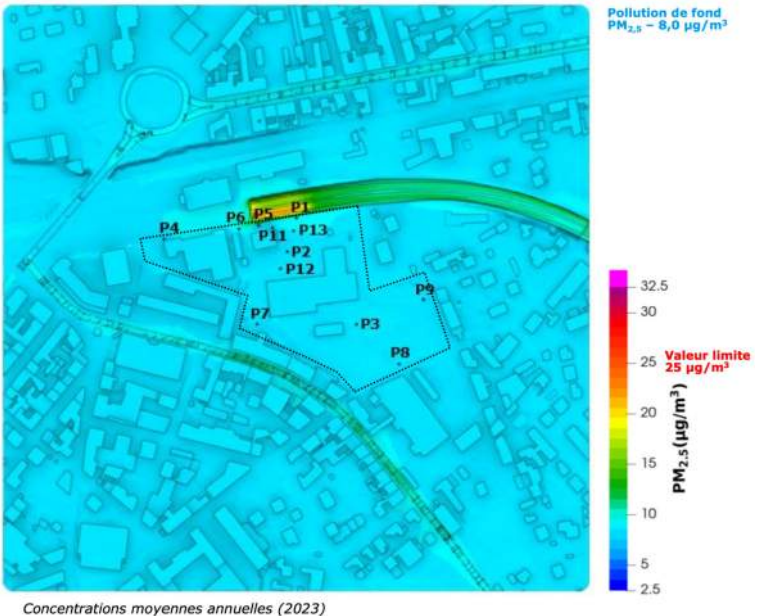
→ Respect de la valeur limite annuelle en PM2,5 (particules fines) sur l'ensemble de la parcelle. (< 25 µg/m3)

Préconisations pour le projet :

- Éloignement du bâtiment des axes routiers : à minima 30 m de la RN88.
- Front bâti le long de l'axe routier : la zone protégée en aval dépendra de la hauteur et de la longueur du front bâti.
- Si espaces extérieurs (pour la promenade) : à positionner plutôt côté sud, derrière le bâti.
- Ouvertures sur les zones les moins exposées : apport d'air moins pollué et limitation de l'accumulation de pollution.
- Placer les prises d'air sur les façades les moins exposées, si possible en cœur d'îlot. Point d'attention à l'emplacement des rejets.
- Prévoir une filtration efficace ainsi qu'un niveau de maintenance adapté.



Site	CFD
P1	26.9
P2	16.5
P3	14.4
P4	15.9
P5	19.0
P6	25.1
P7	14.2
P8	13.8
P9	14.0
P11	19.7
P12	15.6
P13	20.1



Site	CFD
P1	14.6
P2	13.44
P3	13.20
P4	13.37
P5	13.71
P6	14.41
P7	13.2
P8	13.14
P9	13.16
P11	13.79
P12	13.34
P13	13.83

CARTE DE DONNEES DES SITES

■ Réglementation d'urbanisme (extrait)

PLU Ville Firminy septembre 2013 : zone UB, zone destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des équipements

Article DG 7 : Dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage de la RN88, les constructions à usage d'habitation autorisées devront présenter un isolement acoustique minimal, conforme aux prescriptions de l'arrêté du 30 mai 1996.

Article UB 6 : Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Article UB 7 : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Ou les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment si le pignon de la construction est aveugle, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées dans une bande de 0 à 3 m lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 4m en limite

Article UB 8 : Implantation des constructions sur une même propriété à 4m minimum ou accolé.

Article UB 9 : Coefficient d'emprise au sol de 0,6

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions 17m

Article UB 11 : Pente des toits entre 30 et 50 % en tuile rouge, toit terrasse autorisé

Article UB 12 : Stationnement à adapter selon les besoins

■ Réglementation AVAP - Novembre 2017 (extrait)

Parcelle 994 + une bande de 5m env. de la parcelle 720 en zone S1 (coeur de ville de Firminy, bâti dense et majoritairement daté de la fin du XIXème siècle)

Article 5.4.1 : Les constructions nouvelles sont autorisées. Elles devront faire l'objet d'une étude d'insertion dans l'ensemble urbain.

Article 5.4.4 : Hauteur des constructions adapté à l'environnement bâti.

Article 6.1 : L'utilisation éventuelle d'enrobé (non perméable) doit se limiter à la bande de roulement pour les zones carrossables.

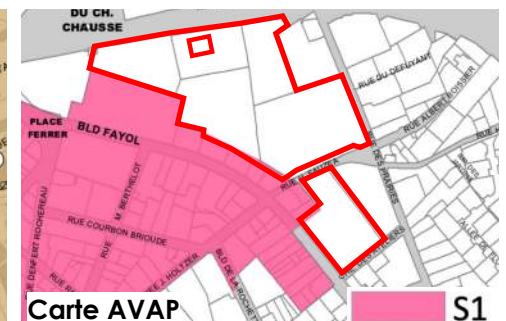
La création de nouvelles aires de stationnement sera limitée aux besoins des activités existantes.

Les aires de stationnement devront être aménagées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles possible.

Des arbres de faible hauteur seront recherchés. Les conifères, lauriers décoratifs sont à exclure.

Une attention particulière sera observée concernant le choix des revêtements afin qu'un même vocabulaire soit utilisé en fonction des types de voie concernés en évitant la multiplication des matériaux.

Le traitement des voies de circulation piétonnes et automobiles et des surfaces publiques libres doit faire l'objet d'un projet urbain global cohérent et en adéquation avec les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales du secteur.



PRESENTATION DU SITE

Reportage photo Environnement



1. Rue Albert Boissier, accès CTM 1 et CTM2



3. Accès Fraissinette – Place Chanoine Chaussé



2. Accès CTM 2 : Chemin des ateliers et Bd Fayol



4. Accès Cour Ex Ed



5. Cheminement RN88



6 . Rue des prairies





1. Cour CTM 1



PRESENTATION DU SITE

Reportage photo Intérieur des terrains



3. Arrière Ed et Fond cour CTM1



3. Accès et cour CTM 2



2. Parking devant CTM1



3

Les enjeux du projet

3.1 Le périmètre de réflexion

Un périmètre de réflexion un peu élargi autour du site est à prendre en compte dans l'étude (périmètre en bleu sur le schéma). Il est important de connaître les flux et pratiques attendus sur le site et ses abords pour mieux envisager les aménagements du terrain, flux accès et entrées dans la future Cité des Aînés.

La prise en compte de ce périmètre permet d'inscrire correctement un nouvel équipement dans ce quartier d'habitation.

Ce projet est pour la ville l'opportunité de donner une nouvelle dynamique au quartier avec la requalification des aménagements et abords, l'implantation de nouveaux usages et pratiques de l'espace public avec notamment des liens et traversées piétonnes qui n'existent pas aujourd'hui.

La Cité des Aînés doit s'ouvrir physiquement sur la ville. Pour cela, une large ouverture doit être donnée sur la Place Chanoine Chaussé donnant l'opportunité à tous de venir traverser un nouveau parc aménagé pour rejoindre la rue Albert Boisser.

Des percées futures pourront être créées, à plus long terme, pour des liaisons piétonnes sur le Boulevard Fayol, après démolition de certaines habitations.

Enfin l'école du Mas doit pouvoir communiquer avec le parc ; il existe aujourd'hui un accès véhicule qui sera à conserver.



 **Périmètre de réflexion**

-  **Périmètre d'intervention**
-  Opération de logements inclusifs
-  Parkings
-  Maison médicale

3.2 Le périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention qui donne les limites physiques et financières du projet est tracé en rouge sur le schéma. Il prend en compte les parcelles cadastrales de l'ancien centre technique municipal (parcelles 460, 720, 994, 995), de l'ancien commerce ED (parcelle 959) et de la maison médicale (parcelle 179) jusqu'aux clôtures périphériques.

La maison médicale communale et les aménagements de ses abords, proches livrés début 2025, ne seront pas remis en cause dans le projet.

Toutefois, le reste de la parcelle 179 pourra être utilisée pour les aménagements et la construction de la Cité des Aînés, en conservant une distance permettant de bien identifier les 2 entités Cité et Maison médicale qui resteront indépendantes l'une de l'autre.

Les réfections des murs de clôture ainsi que les réfections et modifications de trottoirs et de voirie aux abords du site sont hors projet au stade du concours.

3.3 Les principes organisationnels généraux

■ A l'échelle du site

Les grands principes d'organisation générale du site sont basés sur **l'ouverture de la Cité des Aînés sur la ville**, avec **un parc verdoyant, traversant, ouvert à tous en journée**.

Les résidents peuvent sortir aisément sur l'extérieur et les habitants du quartier peuvent venir profiter des services du pôle commun et du parc arboré.

La proximité de l'école primaire du Mas permet aussi des temps d'utilisation du parc par les enfants.

Enfin la Maison de santé, créée par la ville de Firminy dans une maison de maître à l'entrée du site, s'inscrit légitimement dans ce vaste site à vocation sociale et intergénérationnelle.

La forme de la parcelle est très contraignante pour l'inscription d'un tel projet. Le schéma joint montre une organisation du site qui doit permettre l'inscription :

d'un bâtiment EHPAD,

d'un bâtiment Résidence Autonomie

d'un Pôle commun qui reliera les 2 autres bâtiments, plutôt en cœur de parcelle, de manière à retrouver sur le reste du site, des espaces de stationnement et le parc de la Cité des Aînés.

L'entrée principale du site sera côté Nord, face à l'Eglise Notre Dame du Mas.

Les accès logistiques de la Cité seront côté Sud et Est, dissociés des accès piétons et publics.

Un accès véhicules menant vers l'école du Mas depuis la Place Chaussé sera conservé, il permettra également un passage ponctuel des enfants vers la Cité.

Un accès piétons lisible et facilité est à créer jusqu'à la parcelle 746, investie par Habitat et Métropole pour la construction des logements inclusifs qui font partie du projet Cité des Aînés.

Des zones de stationnement paysagées et perméables sont à créer en périphérie des bâtiments et seront complétées par le stationnement public existant aux abords.

Le site de la Cité des Aînés sera complètement clos et fermé la nuit. Toutes les entrées véhicules et piétonnes seront contrôlées par des portails et portillons automatisés. Le jour, ceux donnant sur le parc sont ouverts pour un accès libre, tant pour les piétons que

pour les véhicules (via un système de barrière / interphone / et code). Il faut préciser que la voie véhicule menant à l'entrée principale des bâtiments sera traitée comme une voie douce, contrôlée et réservée aux ambulances et pmr voire aux familles ponctuellement venant chercher un parent pour la journée. Le stationnement est composé comme suit :

- Résidence autonomie	20 places pour les véhicules résidents dans une zone de parking identifiée
- Personnel/agents	61 places
- Visiteurs	8 places
- Intervenants extérieurs	4 places
- Dépose minute ambulance proche de l'entrée	2 places
- PMR proche de l'entrée	2 places
- Maison médicale	18 places pour les professionnels de santé au terme de l'aménagement de la structure
- Personnel cuisine	10 places
<u>Total</u>	<u>125 places</u>

Un espace de stationnement 2 roues sécurisé est nécessaire pour le personnel ainsi qu'un rack à vélos proche de l'entrée.

Les abords paysagés seront qualitatifs, ils sont plus précisément décrits chapitre 5.4.

SCHEMA GENERAL D'ORGANISATION



Tous les flux, patients, public, visiteurs, ambulances & secours, et logistiques doivent être organisés sur le site sans se gêner.

Les flux logistiques comptent des livraisons quotidiennes pour certains secteurs et d'autres plus ponctuels, ils sont :

- des livraisons cuisine
- des livraisons médicaments, produits et matériels, usages uniques
- le retour du linge propre externalisé
- le départ du linge sale externalisé
- le départ des déchets.

Ces flux logistiques seront générés par une desserte aisée, la plus courte possible, pour les véhicules de livraisons depuis les rues des Prairies ou Albert Boissier sur une aire de service et livraisons bien dimensionnée permettant les manœuvres des véhicules.

Le projet devra tenir compte de la RN88 située au Nord en se protégeant notamment du bruit et de la pollution de l'air, grâce à la bonne orientation des façades, au choix de matériaux et équipements spécifiques et éventuellement l'implantation d'un filtre ou écran, végétal ou bâtimementaire.

■ A l'échelle des bâtiments

Chaque structure doit pouvoir rester autonome dans son fonctionnement, avec sa propre entrée, son administration, tout en partageant et mutualisant des locaux communs recentrer dans un pôle commun central.

Le Pôle commun est également l'entrée principale du complexe, il est facilement identifiable sur le parc, souligné d'un auvent et d'un parvis piéton.

Le pôle commun

Le pôle commun est un lieu d'animation et de vie sociale. Il est traité comme une place publique organisée le long d'une Rue centrale animée qui dessert différents services et lieu d'animation. Il est aussi l'élément de liaison entre l'EHPAD et la Résidence autonomie. Il sera organisé entièrement de plain-pied.

Il est traité comme une rue animée, ponctuée de salons, salle d'animation, salle de convivialité, de réunion, salon de coiffure, bien-être, sport, une boutique/conciergerie.

Il s'ouvre sur le quartier et la ville avec un espace de convivialité, avec terrasse, largement ouvert sur le parc.

Son expression architecturale est soignée. L'espace est lisible, lumi-

neux, convivial, sans être surdimensionné, avec un bon confort acoustique. Il est parsemé de coin attente ou salon cocon, où l'on s'arrête discuter avec un voisin, ou un proche, où l'on vient se divertir des va-et-vient de la Cité.

L'EHPAD

L'EHPAD sera accessible depuis le pôle commun. Il est composé de :

- 1 pôle hébergement, réparti de la manière suivante :
 - 2 unités Alzheimer de 15 chambres
 - 6 unités classiques (3X2) de 15 à 16 lits,
 - 1 unité pour personnes handicapées avancées en âge (PHAA)
 - 2 unités de grande dépendance (UGD).
- 1 PASA (Pôle d'activités et de soins adaptés)
- 1 pôle Accueil / Administration
- 1 Pôle de soins
- 1 Pôle de services généraux

Au vue de l'importance du projet et de la volonté de créer un grand parc, il a été convenu que le bâtiment sera le plus com-

pact possible et organisé en rez-de-chaussée + 3 niveaux, avec un éventuel sous-sol partiel si opportun pour les services généraux.

Le bâtiment sera organisé de manière à retrouver :

● Au rez-de-chaussée

- le pôle accueil/administration,
- le pôle de soins,
- le PASA,
- les 2 UVP
- les services généraux

● Sur les étages

- les unités avec au centre leurs locaux communs

Les unités spécifiques (UVP) situées en rez-de-chaussée et le PASA profitent d'espaces extérieurs qualitatifs et sécurisés et les unités des étages bénéficient de terrasse. Ces espaces extérieurs des résidents doivent être justement dimensionnés, sécurisés et pensés pour un public âgé.

La résidence Autonomie

Elle sera accessible depuis le pôle commun mais conservera une

entrée indépendante depuis le parc.

Elle sera organisée de manière à retrouver :

- **Au rez-de-chaussée**

- l'administration,
- les salles de restauration
- les services généraux de la résidence
- éventuellement quelques logements

- **Sur les étages**

- les autres logements.

	EHPAD				POLE COMMUN		RESIDENCE AUTONOMIE		
R+3	2 unités EHPAD classique				1 unité UGD		Logements		
R+2	2 unités EHPAD classique				1 unité UGD		Logements		
R+1	2 unités EHPAD classique				1 unité PHAA		Logements		
RDC	30 lits UVP alzheimer	PASA	Locaux de soins	Logistique	Accueil administration	Pôle commun	Accueil administration	Services généraux	Logements
				Logistique					

Schéma général de répartition des entités du projet

Le descriptif des locaux, leurs usages et besoins sont détaillés dans le chapitre 5 et dans les fiches par local du chapitre 8.

3.4 Les enjeux architecturaux & paysagers

Le maître d'oeuvre travaillera sur la compacité d'un bâtiment fonctionnel, lisible et intégré dans le contexte du centre ville de Firminy.

L'architecture sera de qualité et exprimera les valeurs d'une Résidence de quartier. Elle ne doit pas retranscrire la médicalisation mais tout au contraire offrir une image plus valorisante, sécurisante. L'architecture sera contemporaine, soignée, avec des détails réfléchis et maîtrisés.

Les matériaux seront pérennes et de qualité, mis en oeuvre selon les règles de l'art, avec un minimum d'entretien et de maintenance.

La façade d'entrée doit dialoguer avec le parc paysagé qui l'accompagne, qui, de part ses aménagements, nous amène naturellement vers l'entrée principale de l'équipement au niveau du pôle commun. Cette entrée est soulignée par un parvis sécurisé et abritée par un auvent.

L'entrée de la résidence autonomie, indépendante est également très lisible en façade.

La priorité est donnée à un projet sobre où l'accent est mis sur la fonctionnalité des locaux, la surface disponible, la durabilité des

matériaux, des équipements et le confort des usagers.

Le traitement des abords des bâtiments et les aménagements du parc seront traités avec soins et frugalité, en apportant une nouvelle qualité paysagère et végétale sur le quartier.

Les aménagements paysager doivent permettre :

- de donner de la perméabilité au terrain, par le choix des matériaux des revêtements,
- de gérer les eaux pluviales,
- de se préserver de l'effet " îlot de chaleur " en végétalisant un maximum de surfaces sans gêner l'usage et en veillant à ne pas générer trop d'entretien.
- de planter des arbres de haute tige pour filtrer les rayons du soleil responsables de surchauffe dans les bâtiments et donner de l'ombre sur un espace "public" que l'on veut utile et agréable.

Il est rappelé que l'emprise du projet est soumis à un coefficient d'emprise au sol de 0,6.

3.5 Les enjeux techniques

■ Classification des entités fonctionnelles

Il s'agit d'un établissement de catégorie 3 comprenant :

- **1 EHPAD** : ERP de type J (167 résidents + 70 personnels)
- **1 POLE COMMUN** : étant considéré que les espaces du pôle commun seront accessibles à des tiers extérieurs :
 - dont 1 Espace de convivialité : ERP de type N (50 personnes)
 - dont 1 Salon de coiffure / Salle bien être : ERP de type M (10 personnes)
 - dont 1 Salle d'animation : ERP de type L (moins de 200 personnes)
- **1 RESIDENCE AUTONOMIE** : ERP type J (moins de 100 résidents)

■ La modularité des locaux

Il faut prévoir l'évolution dans le temps des fonctions accueillies dans ce bâtiment. Pour faciliter cette flexibilité, le mode constructif doit privilégier un système structurel souple.

Les locaux de grandes surfaces doivent permettre plusieurs configurations d'usage sans être gênés par la structure porteuse (sans

poteaux).

Les installations techniques compris les chemins de câbles seront dimensionnées avec une réserve pour permettre ces évolutions futures.

■ La maîtrise de l'acoustique

Le maître d'œuvre ne doit pas hésiter à aller plus loin que la réglementation pour certains locaux où le bruit doit être maîtrisé : l'espace de convivialité, la salle d'animation et les lieux de vie des unités.

L'acoustique ne doit pas être gérée en fin de projet par des ajouts de matériaux ou de panneaux absorbants mais doit être une des contraintes prises en compte dès le début de la conception par la forme des locaux et le type des matériaux présents.

■ La gestion d'un chantier en centre ville

Les concepteurs mettront en place une charte de chantier à faibles nuisances suivant les recommandations spécifiques de DFLH dans sa charte de chantier de Qualité (voir document en annexe). Les prescriptions porteront sur les moyens mis en œuvre pour :

- **Assurer une bonne communication interne et externe au chantier**
- **Maintenir la propreté du chantier et ses abords**

- **Anticiper la valorisation et le tri des Produits, Equipements, Matériaux et Déchets** (favoriser le choix de matériaux locaux (circuits-courts) et biosourcés, valoriser le réemploi de matériaux de déconstruction, valoriser l'usage de matériaux à contenu recyclé)

- **S'engager pour la sécurité de tous** (gérer et sécuriser le trafic (livraisons, etc.) sans gêner les flux périphériques du site et le fonctionnement de la maison médicale)

- **Renforcer une culture de la qualité et du respect de l'environnement** (gérer le stockage des matériaux et divers engins, sans pollutions de sol et limiter les émissions de poussières, la pollution de l'air, des sols et de l'eau)

- **Limiter les nuisances acoustiques par rapport à l'environnement immédiat** (centre ville)

■ La maintenance du bâtiment

Le maître d'ouvrage exige une maintenance simplifiée et le bon vieillissement du bâtiment. Pour cela, il sera très attentif au choix des matériaux utilisés notamment en façade sur les zones exposées et non protégées des bâtiments.

Les matériaux seront choisis pour leur pérennité dans le temps, pour leur faible impact environnemental (matériaux biosourcés), et pour leur qualité sanitaire (qualité de l'air intérieur).

L'accès et l'entretien des équipements techniques devra être possible sans contrainte et dans le respect de la réglementation.

3.6 Les objectifs environnementaux

La démarche environnementale est fondée sur la prise en compte des spécificités du site et sur **la RE2020** même si cette dernière n'est pas encore applicable sur ce type d'établissement, le maître d'ouvrage souhaite atteindre cette exigence ainsi que **le label E3C1**.

Toutefois, le maître d'oeuvre proposera ce niveau de performance en adéquation avec l'usage du bâtiment sans recours à des techniques sophistiquées mais plutôt dans une démarche frugale et de bon sens.

La valeur de l'étanchéité à l'air du bâtiment devra impérativement être mesurée à l'issue du chantier, voire en cours de chantier par l'entreprise en charge du lot.

Il est nécessaire de concevoir un projet qui réponde aux nouvelles contraintes climatiques :

- en renaturant le sol (désimperméabilisation, revégétalisation, développement de la biodiversité...),
- en visant la sobriété énergétique (installation de panneaux solaires, voire géothermie, régulation et programmation des installations pour gérer les consommations, isolation et ventilation très performante...).

- en gérant et en valorisant les eaux pluviales à la parcelle.

Il faut également décarboner la construction et les aménagements en favorisant les productions et filières locales, " faire l'architecture des 100 km ", en ayant recours aux éco-matériaux (bio-sourcés, géo-sourcés...).

Le projet sera également vertueux sur les questions de nuisances, avec un chantier propre (poussières, boues...) et qui limite les nuisances sonores (trafic limité de livraisons de chantier, outils et équipements adaptés...).

Le maître d'ouvrage ne limite pas les initiatives qui pourraient être proposées par les équipes et valoriser une construction exemplaire et innovante dans le respect de l'objectif financier.

Certaines thématiques sont plus développées dans le volet environnemental 6.2. ci-après.

3.7 Les enjeux de planning et phasage des travaux

Le délai prévisionnel de travaux envisagé par le maître d'ouvrage a été estimé à 36 mois, hors démolition. Cependant, une optimisation du délai prévisionnel sera attendue par la maîtrise d'ouvrage. A noter qu'à partir de 2028, le PLUi de Saint-Etienne Métropole

sera applicable. C'est pourquoi le maître d'ouvrage souhaite pouvoir déposer le permis de construire en Mars 2026.

- le système de gestion des EP à la parcelle suivant diagnostic de géotechnique du sol joint en annexe

3.8 Les enjeux financiers

Dans cette opération Deux Fleuves Loire Habitat a arrêté une enveloppe budgétaire qui comprend bâtiment et aménagements extérieurs (reprofilage du terrain & adaptation, jardins clos, parc arboré piétons équipé, parkings, clôtures, éclairage extérieur),

ne sont pas compris :

- reprises des murs mitoyens,
- démolition du CTM, désamiantage, dépollution de l'ancien ED réalisés par la ville de Firminy,
- reprise des réseaux du site,
- gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- fondations spéciales suivant diagnostic,
- les mobiliers et équipements, équipements et matériels de cuisine, **sauf si intégrés dans fiches techniques par local dans la colonne intégré au marché**
- reprise de voirie aux abords du tènement
- les panneaux solaires photovoltaïques

4

Programme de surface



EHPAD 167 lits

					S.U.	S.D.O.
Hébergement					5 038 m2	6 801 m2
Unités spécifiques UVP Alzheimer 1 (unités de 15 lits)					419 m2	N° de fiche
Locaux d'hébergement						
	Chambres 1 lit	15	20 m2	300 m2		HEB0
					300 m2	
Lieu de vie						
	Kitchenette			10 m2		HEB1
	Salle de vie de l'unité			80 m2		HEB2
	Sanitaires résidents			4 m2		SG10
					94 m2	
Locaux de services						
	Local linge propre et changes			4 m2		HEB3
	Local chariot linge sale			2 m2		HEB4
	Local chariot Aide Soignante			2 m2		HEB5
	Local rangement matériel			5 m2		HEB6
					13 m2	
Local de soins						
	Salle de relève/relais soins			12 m2		HEB7
					12 m2	
Unités spécifiques UVP Alzheimer 2 (unités de 15 lits)					419 m2	
Locaux d'hébergement						
	Chambres 1 lit	15	20 m2	300 m2		HEB0
					300 m2	
Lieu de vie						
	Kitchenette			10 m2		HEB1
	Salle de vie de l'unité			80 m2		HEB2
	Sanitaires résidents			4 m2		SG10
					94 m2	
Locaux de services						
	Local linge propre et changes			4 m2		HEB3
	Local chariot linge sale			2 m2		HEB4
	Local chariot AS			2 m2		HEB5
	Local rangement matériel			5 m2		HEB6

Local de soins				
	Salle de relève/relais soins			12 m2

	13 m2
	12 m2

HEB7

Unités EHPAD classique 1 (unités de 15 lits)

Locaux d'hébergement				
	Chambres	15	22 m2	330 m2
Lieu de vie				
	Kitchenette			10 m2
	Salle de vie de l'unité			80 m2
	Sanitaires résidents			4 m2
Locaux de services				
	Local rangement matériel			8 m2
	Local chariot linge sale			2 m2
	Local chariot AS			2 m2
Local de soins				
	Salle de relève/relais soins			12 m2

		448 m2
	330 m2	
	94 m2	
	12 m2	
	12 m2	

HEB0

HEB1

HEB2

SG10

HEB6

HEB4

HEB5

HEB7

Unités EHPAD classique 2 (unités de 15 lits)

Locaux d'hébergement				
	Chambres	15	22 m2	330 m2
Lieu de vie				
	Kitchenette			10 m2
	Salle de vie de l'unité			80 m2
	Sanitaires résidents			4 m2
Locaux de services				
	Local rangement matériel			8 m2
	Local chariot linge sale			2 m2
	Local chariot AS			2 m2
Local de soins				

		448 m2
	330 m2	
	94 m2	
	12 m2	

HEB0

HEB1

HEB2

SG10

HEB6

HEB4

HEB5

	Salle de relève/relais soins			12 m2				HEB7
							12 m2	
Unités EHPAD classique 3 (unités de 15 lits PHAA)							470 m2	
Locaux d'hébergement								
	Chambres	15	22 m2	330 m2				HEB0
							330 m2	
Lieu de vie								
	Kitchenette			10 m2				HEB1
	Salle de vie de l'unité			80 m2				HEB2
	salle activités			22 m2				HEB8
	Sanitaires résidents			4 m2				SG10
							116 m2	
Locaux de services								HEB6
	Local rangement matériel			8 m2				HEB4
	Local chariot linge sale			2 m2				HEB5
	Local chariot AS			2 m2				
							12 m2	
Local de soins								HEB7
	Salle de relève/relais soins			12 m2				
							12 m2	
Unités EHPAD classique 4 (unités de 15 lits)							448 m2	
Locaux d'hébergement								
	Chambres	15	22 m2	330 m2				HEB0
							330 m2	
Lieu de vie								
	Kitchenette			10 m2				HEB1
	Salle de vie de l'unité			80 m2				HEB2
	Sanitaires résidents			4 m2				SG10
							94 m2	
Locaux de services								HEB6
	Local rangement matériel			8 m2				HEB4
	Local chariot linge sale			2 m2				HEB5
	Local chariot AS			2 m2				
							12 m2	
Local de soins								HEB7
	Salle de relève/relais soins			12 m2				

						12 m2	
Unités EHPAD classique 5 (unités de 16 lits)							470 m2
Locaux d'hébergement							
	Chambres	16	22 m2	352 m2			HEB0
						352 m2	
Lieu de vie							
	Kitchenette			10 m2			HEB1
	Salle de vie de l'unité			80 m2			HEB2
	Sanitaires résidents			4 m2			SG10
						94 m2	
Locaux de services							
	Local rangement matériel			8 m2			HEB6
	Local chariot linge sale			2 m2			HEB4
	Local chariot AS			2 m2			HEB5
						12 m2	
Local de soins							
	Salle de relève/relais soins			12 m2			HEB7
						12 m2	
Unités EHPAD classique 6 (unités de 15 lits UGD)							448 m2
Locaux d'hébergement							
	Chambres	15	22 m2	330 m2			HEB0
						330 m2	
Lieu de vie							
	Kitchenette			10 m2			HEB1
	Salle de vie de l'unité			80 m2			HEB2
	Sanitaires résidents			4 m2			SG10
						94 m2	
Locaux de services							
	Local rangement matériel			8 m2			HEB6
	Local chariot linge sale			2 m2			HEB4
	Local chariot AS			2 m2			HEB5
						12 m2	
Local de soins							
	Salle de relève/relais soins			12 m2			HEB7
						12 m2	

Unités EHPAD classique 7 (unités de 15 lits)							448 m2	
Locaux d'hébergement								
	Chambres	15	22 m2	330 m2				HEB0
							330 m2	
Lieu de vie								
	Kitchenette			10 m2				HEB1
	Salle de vie de l'unité			80 m2				HEB2
	Sanitaires résidents			4 m2				SG10
							94 m2	
Locaux de services								
	Local rangement matériel			8 m2				HEB6
	Local chariot linge sale			2 m2				HEB4
	Local chariot AS			2 m2				HEB5
							12 m2	
Local de soins								
	Salle de relève/relais soins			12 m2				HEB7
							12 m2	
Unités EHPAD classique 8 (unités de 16 lits)							470 m2	
Locaux d'hébergement								
	Chambres	16	22 m2	352 m2				HEB0
							352 m2	
Lieu de vie								
	Kitchenette			10 m2				HEB1
	Salle de vie de l'unité			80 m2				HEB2
	Sanitaires résidents			4 m2				SG10
							94 m2	
Locaux de services								
	Local rangement matériel			8 m2				HEB6
	Local chariot linge sale			2 m2				HEB4
	Local chariot AS			2 m2				HEB5
							12 m2	
Local de soins								
	Salle de relève/relais soins			12 m2				HEB7
							12 m2	
Unités EHPAD classique 9 (unités de 15 lits UGD)							448 m2	
Locaux d'hébergement								

	Chambres	15	22 m2	330 m2
	Lieu de vie			
	Kitchenette			10 m2
	Salle de vie de l'unité			80 m2
	Sanitaires résidents			4 m2
	Locaux de services			
	Local rangement matériel			8 m2
	Local chariot linge sale			2 m2
	Local chariot AS			2 m2
	Local de soins			
	Salle de relève/relais soins			12 m2

	330 m2
	94 m2
	12 m2
	12 m2

HEB0

HEB1

HEB2

SG10

HEB6

HEB4

HEB5

HEB7

	Locaux communs par étage			
	Local ménage	4	8 m2	32 m2
	Local VDI	4	2 m2	8 m2
	Local linge propre	3	10 m2	30 m2
	Sanitaires PMR personnel	4	4 m2	16 m2
	Sanitaires PMR visiteurs	4	4 m2	16 m2

		102 m2
		102 m2

HEB9

HEB10

HEB3

SG10

SG10

PASA	119 m2	161 m2
-------------	---------------	---------------

	PASA (12 à 14 personnes)			
	Zone entrée/vestiaire			4 m2
	Salle à manger et activités			75 m2
	Salle de repos			15 m2
	Local linge sale et déchets			4 m2
	Réserve linge propre			2 m2
	Local ménage			4 m2
	Sanitaires résidents			12 m2
	Sanitaires personnel			3 m2

	119 m2

PASA1

PASA2

PASA3

HEB4

HEB3

HEB9

SG10

SG10

Accueil-administration	82 m2	98 m2
-------------------------------	--------------	--------------

Accueil-administration						
	Hall entrée avec attente			pm		
	Bureau accueil/secrétariat			25 m2		
	Bureau direction 1			15 m2		
	Bureau direction 2			15 m2		
	Responsable hôtelier			12 m2		
	Responsable animation			15 m2		
	Sanitaires personnel/visiteurs			pm		
						82 m2

ACC1
ACC2
ACC2
ACC3
ACC4

Locaux de soins	147 m2	184 m2
------------------------	---------------	---------------

Locaux de soins						
	Bureau infirmier-transmissions			25 m2		
	Salle de préparation & stockage dossiers médicaux et médicaments			35 m2		
	Salle de décontamination			7 m2		
	Cabinet médical 1			15 m2		
	Cabinet médical 2			15 m2		
	Bureau cadre infirmiers 1			15 m2		
	Bureau cadre infirmiers 2			15 m2		
	Bureau psychologue-ergo			20 m2		
						147 m2

SOINS1
SOINS2
SOINS3
SOINS4
SOINS4
SOINS5
SOINS5
SOINS6

Logistique	856 m2	899 m2
-------------------	---------------	---------------

Buanderie						
	buanderie			15 m2		
	Départ du linge sale externalisé			15 m2		
	Retour du linge propre externalisé			30 m2		
						60 m2

BUAND1
BUAND2
BUAND3

Cuisine complète						
	bureau chef			7 m2		
	vestiaires hommes			10 m2		
	vestiaires femmes			15 m2		
	réserve épicerie			18 m2		
	légumerie/déboitage			8 m2		

CUIS1
PERS1
PERS1
CUIS2
CUIS3

[illegible]

235 m2

--	--

suivant énergie	
	384 m

384 m2

PERS1
PERS1
HEB3
PERS2

--	--

	177 m ²

177 m2

S.D.O.

Pôle commun / Animation et vie sociale = la Rue	712 m2	854 m2
--	---------------	---------------

Animation et vie sociale						
	Hall et rue			170 m2		PC1
	Salle d'animation			150 m2		PC2
	Rangement			10 m2		HEB6
	salle de réunion			80 m2		PC3
	Conciergerie/boutique			13 m2		PC4
	Salon café			10 m2		PC5
	Sanitaires résidents/visiteurs			20 m2		SG10
	Salon coiffure - esthétique			20 m2		PC6
	Salle bien-être			15 m2		PC7
	Espace d'activités physiques			30 m2		PC8
	Salle à manger personnel			30 m2		PC9
	Espace de convivialité			164 m2		
	salle de convivialité (40 convives env.)		100 m2			PC10
	office		28 m2			PC11
	coin bureau chef		6 m2			CUIS1
	réserve		30 m2			CUIS2
					712 m2	

TOTAL POLE COMMUN	712 m2	854 m2
	S.U.	S.D.O.

RESIDENCE AUTONOMIE 70 lits

	S.U.	S.D.O.	Ratio SDO/SU
Hébergement	2 910 m2	3 783 m2	1,3

Résidence autonomie				2 910 m2	N° de fiche
	Logements type T1	30	30 m2	900 m2	RA1
	Logements type T2	40	45 m2	1 800 m2	RA1
	Espace de restauration	2	60 m2	120 m2	RA2
	Salons d'étage ouverts sur la circulation	3	10 m2	30 m2	RA3
	Salons fermés	2	30 m2	60 m2	RA4
				2 910 m2	

Accueil-administration	76 m2	91 m2	1,2
-------------------------------	--------------	--------------	-----

Accueil-administration					
	Hall			Pour mémoire	
	Espace boîte aux lettres			4 m2	ADM1
	Bureau administration-direction			20 m2	ACC2
	Bureau maîtresse de maison			12 m2	ACC3
	Animatrice RA			12 m2	ACC4
	Pôle soins			20 m2	ADM2
	Sanitaires	2	4 m2	8 m2	SG10
				76 m2	

Services généraux	81 m2	85 m2	1,05
--------------------------	--------------	--------------	------

Services généraux					
	Rangement			20 m2	SG6
	Local déchets			10 m2	SG1
	Local ménage	2	8 m2	16 m2	HEB9
	Local linge propre			15 m2	HEB3
	Locaux techniques/VDI		provision	20 m2	HEB10
				81 m2	

TOTAL	3 067 m2	3 959 m2	
	S.U.	S.D.O.	

Synthèse programme

S.U.		S.U.	S.D.O.
EHPAD		167 lits	
Hébergement	5 038 m ²		
PASA	119 m ²		
Accueil-administration	82 m ²		
Locaux de soins	147 m ²		
Logistique	856 m ²		
Total EHPAD	6 242 m²	S.U.	8 143 m² S.D.O.

Pôle commun / Animation et vie sociale

pôle commun	712 m ²		
Total Pôle commun	712 m²	S.U.	854 m² S.D.O.

Résidence autonomie		70 lits	
Hébergement	2 910 m ²		<i>T1 à 30 m²</i>
Accueil-administration	76 m ²		
Services généraux	81 m ²		
Total résidence autonomie	3 067 m²	S.U.	3 959 m² S.D.O.

Total Cité des Aînés	10 021 m²	S.U.	12 957 m² S.D.O.
-----------------------------	-----------------------------	-------------	------------------------------------

5

Description des espaces



5.1 La Cité des Aînés

Le mot du gestionnaire

Le groupe Aesio Santé a développé un concept innovant, la Cité des Aînés, qui vient révolutionner les codes de prise en charge des personnes âgées et entend répondre à tous les besoins de la personne âgée en termes de santé, bien-être, lien social et restauration.

Ce concept repose sur des engagements qui garantissent aux usagers, à leurs proches et aux professionnels :

- Une recherche permanente de bien-être et qualité de vie,
- Une ouverture extérieure pour favoriser le lien social
- Une démarche continue de recherche et d'innovation, à travers un laboratoire des usages et des pratiques innovantes, pour anticiper les évolutions des prises en charge et de l'accompagnement.

Généralités

Ce projet offre des chambres spacieuses pour l'EHPAD et une intégration sociale forte tant au sein de la Cité des aînés que dans son environnement proche et citadin.

La référence au domaine hôtelier est fondamentale sur l'ensemble du projet, en effaçant la médicalisation même si celle-ci reste une réalité au vu de l'âge et de la dépendance des personnes accueillies. Il s'agit d'un établissement hybride entre domicile, "hôtel" et lieu de soins, qui permet notamment d'ouvrir l'EHPAD sur l'extérieur alors que ce type d'établissement sont souvent recentrés sur eux-mêmes.

Il sera également nécessaire d'étudier comment trouver un équilibre entre liberté et sécurité ; élément qui se répercute sur l'architecture notamment sur les unités de vie sécurisées où il est visé de garantir une sensation de liberté tout en assurant la sécurité face aux pathologies et aux troubles cognitifs dont souffrent les résidents.

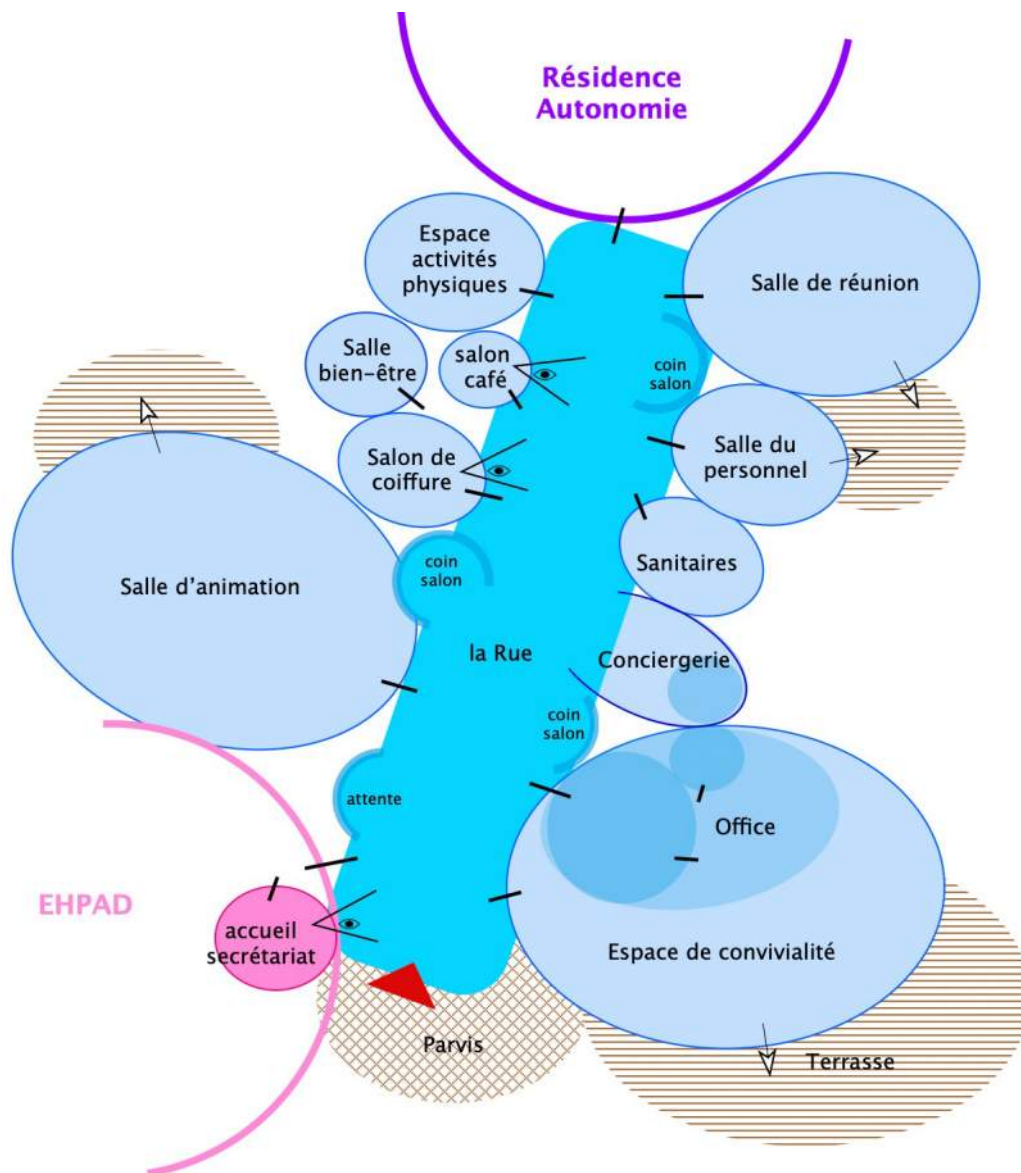
Le descriptif ci-après fait apparaître des précisions organisationnelles, fonctionnelles et qualitatives attendues pour chaque composante du projet.

Les équipements, mobiliers et les caractéristiques techniques particulières sont donnés dans les fiches par local dans le chapitre 7 de ce même document.

Nous recommandons aux équipes de visiter le bel exemple de la Cité des Aînés de St Etienne Bellevue, notamment pour s'imprégner de l'ambiance de la Rue, des espaces du pôle commun, et de la Résidence Autonomie.

5.2 Le pôle commun

Schéma d'organisation du pôle commun



Le pôle commun constitue l'élément fédérateur de la Cité des Aînés. Il crée le lien social entre les résidents, les visiteurs, familles, aidants et les personnes du quartier. Il est organisé suivant le schéma ci-après.

■ La Rue

Il s'agit du premier élément que le visiteur découvre en entrant dans le bâtiment ; cet espace donne la première impression de la Cité, il se doit donc d'être qualitatif.

La Rue est l'espace d'accueil, le hall d'entrée de la structure, la circulation principale du pôle commun ; elle est à elle seule un espace de conviabilité et de rencontre.

Elle est comme une "rotule" qui dessert l'accès à l'EHPAD et la Résidence Autonomie.

La Rue est un espace agréable, lumineux, confortable, ponctué d'un espace d'attente, de petits coins salons composés dans des élargissements de circulation, et/ou avec du mobilier formant des alcôves plus ou moins fermées. On vient discuter avec ses voisins ; on passe un moment en famille ; on vient flâner et se divertir devant le flux de personnes qui traverse ou arpente la Rue ; on peut y organiser une petite fête, un banquet...

La surface et le volume de la Rue sont suffisants pour distribuer le

pôle commun mais sans excès pour conserver un confort d'usage.

■ Salle d'animation

Il s'agit de la salle d'animation polyvalente de la Cité des Aînés. Elle est proche de l'entrée, très visible et accessible depuis la Rue. Elle compte également un accès direct depuis l'extérieur. Elle s'ouvre sur espace en terrasse.

Elle est utilisée pour des fêtes, animations, activités diverses et les grandes réunions. Elle est équipée pour des projections et des petits spectacles.

Un rangement pour le mobilier lui est contigu.

■ Salle de réunion

Cette salle est dédiée aux réunions administratives, formations et peut permettre des échanges avec des personnes extérieures. Sa dimension lui donne la possibilité de multiples configurations, avec notamment une zone réunion autour de tables et une zone plus cosy.

■ Conciergerie / boutique

Cet espace offre aux résidents un service de proximité, avec une petite boutique pour quelques produits de première nécessité, une conciergerie animée par un personnel qui peut réceptionner des colis, commander un objet ou un service à l'extérieur.

C'est un local ouvert sur la Rue, composé d'un ensemble de vitrine de 10 m² et d'une banque d'accueil accolée à un petit dépôt de 3m² environ (voir modèle Cité St Etienne en annexe).

■ Coin café

Ce coin café est un salon fermé où les personnes peuvent s'asseoir et prendre un café, lorsque l'espace de convivialité est fermé.

■ Salon de coiffure/esthétique

Le salon de coiffure et de soins esthétique est accessible à tous les résidents de la Cité. Il est équipé comme un petit salon professionnel.

■ Salle bien-être

La salle bien-être est accessible à tous les résidents de la Cité pour des soins relaxants, massages... avec l'appui d'une socio-esthéticienne.

■ Espace d'activités physiques

Cette salle est dédiée aux personnes souhaitant pratiquer un peu d'exercice physique sur vélos ou tapis de marche.

■ Salle à manger personnel/pause

Il s'agit de la salle de pause du personnel de l'EHPAD et de la Résidence Autonomie. Elle donne sur un espace extérieur à l'écart des flux extérieurs et n'a pas de vitrine sur la rue.

■ Espace de convivialité

Il s'agit d'un espace de type café-brasserie ouvert à tous.

En mode restauration, il pourra accueillir environ 40 convives. Il possède sa petite cuisine de préparation indépendante de la cuisine centrale de l'établissement avec une réserve et un bureau.

Les accès livraisons se feront depuis l'aire de service de la Cité.

5.3 L'EHPAD

Généralités

Le projet architectural doit être abordé avec une grande rigueur dans l'équilibre de ces différents aspects afin de ne jamais perdre de vue les deux dimensions essentielles :

LA QUALITE DE VIE dans la structure

LA FONCTIONNALITE de l'ensemble de l'établissement.

L'importance des surfaces mise en œuvre a des incidences non négligeables sur les temps globaux de déplacement sur l'ensemble de la structure entraînant souvent une pénibilité pour les personnels et surtout pour les résidents. Les concepteurs devront être attentifs à cette dimension du projet qui devient essentielle au fur et à mesure de l'évolution de la dépendance des personnes accueillies.

La structure envisagée par cet EHPAD se caractérise par l'accueil:

- des personnes âgées (+ 60 ans)
- des résidents dépendants
- des polypathologies lourdes sur une population âgée
- des résidents atteints de troubles du comportement
- des personnes handicapées vieillissantes (-60 ans).

La volonté de l'établissement est de créer une structure adaptée aux évolutions de la dépendance. Les besoins des personnes

âgées sont en forte évolution mais avec des types de prise en charge qui correspondent à une demande plus médicalisée intervenant souvent après un maintien à domicile dont la durée augmente. Aussi l'EHPAD du projet comptera 4 types de prise en charge différentes et complémentaires.

Le bâtiment et les unités projetés doivent développer plusieurs thématiques :

- **un hébergement** en chambre à 1 lit

- **une fonctionnalité adaptée** avec des locaux de services et de soins bien implantés dans la structure, car leur position doit être optimisée pour faciliter les flux du personnel.

- **L'efficacité des distributions** : les distances à parcourir quotidiennement doivent être réduites, tant pour le personnel que pour les résidents. Cette dimension doit conjuguer en même temps le linéaire global des circulations et la position des locaux. Pour cela, les salles à manger et relais soins seront positionnés au cœur de chaque unité et les locaux communs regroupés pour 2 unités.

- **La convivialité** : l'ambiance générale des unités doit exprimer une autre dimension que la seule médicalisation et surtout dans l'EHPAD ou cet espace est souvent leur dernière habitation. L'unité est avant tout un lieu de vie où les personnes âgées doivent se sentir bien et en sécurité.

Cette convivialité doit se traduire dans l'ambiance intérieure mais aussi dans l'expression générale du bâtiment.

- **La sécurité** : la sécurité doit être une préoccupation constante des concepteurs. La possibilité de surveillance est essentielle pour le personnel. Cependant, il ne faut pas qu'elle soit perçue de façon trop forte par les résidents. Par exemple, les résidents désorientés qui "trottinent" et qui s'échappent des services font peser un poids psychologique très fort sur le personnel. La présence de personnes légèrement désorientées dans les services des étages courants sera une réalité. Il est nécessaire de sécuriser l'ensemble de l'établissement.

La sécurité des résidents c'est aussi de prévoir les bons équipements d'appel d'urgence et de bien les positionner.

Des rails en plafonds équiperont également toutes les chambres de l'EHPAD sauf les 2 UVP.

- **La polyvalence** : les salons, salles d'activités, lieux de vie, salle d'animation doivent être conçus comme des espaces polyvalents possédant une capacité à évoluer facilement dans leur utilisation. Leurs dimensions, leurs proportions doivent permettre la polyvalence mais aussi l'évolutivité à long terme des usages.

- **Le confort** : la qualité de l'air ambiant des locaux doit générer un confort optimum en terme de bien-être, de santé et de confort olfactif. Les concepteurs seront vigilants sur les techniques et les matériels mis en œuvre concernant le chauffage, la

ventilation dans les espaces de vie.

HEBERGEMENT

Les spécificités de l'hébergement en EHPAD

La taille des unités permet de rationaliser le travail du personnel et de mettre en œuvre un ratio agent par lit qui est cohérent avec le prix de journée pratiqué. Un travail d'analyse des distances à parcourir pour le personnel et pour les résidents doit faire partie intégrante de la conception des services.

Les circulations ponctuelles du personnel sont les plus contraignantes en matière d'organisation. Le déplacement aléatoire entre 2 points éloignés représente environ les 2/3 des déplacements journalier du personnel et il doit être le plus court possible. Les circulations en série : les déplacements "en série" pour faire le tour complet du service (en passant dans toutes les chambres) ne représentent que 1/3 de l'activité.

Les concepteurs doivent privilégier des distances courtes entre :

- les 2 chambres les plus éloignées sur une même unité
- la chambre la plus éloignée par rapport au lieu de vie
- la chambre la plus éloignée par rapport au relais soins
- la chambre la plus éloignée par rapport à l'ascenseur.

La recherche de la compacité est une priorité pour ce type d'équipement, cependant la qualité de l'espace, l'éclairage na-

turel des circulations et la vue sur les espaces extérieurs participent aussi pleinement à la qualité des distributions. L'articulation de tous ces enjeux souvent contradictoires, doit être à la base de la conception de ce projet.

Les liaisons verticales doivent se positionner à proximité du centre de gravité de chaque étage et dans chaque zone incendie.

La vue sur l'extérieur pour les résidents sera alliée à l'éclairage naturel avec un souci de prendre en compte les spécificités des personnes âgées (hauteur des baies et des allèges, dimensions des ouvertures, éblouissement, perte de l'acuité visuelle...).

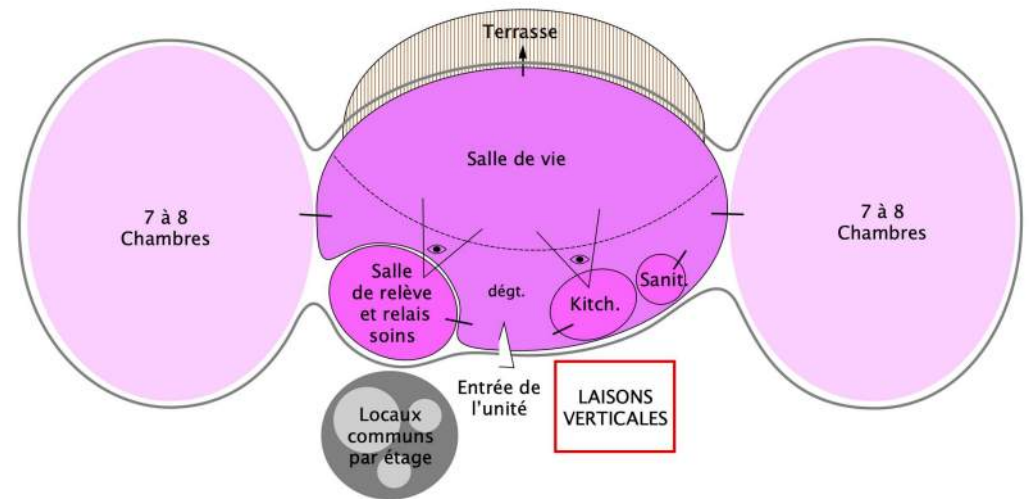
Les espaces régulièrement fréquentés par les personnes âgées seront larges et équipés de mains courantes, sur tous les murs de circulation y compris les angles.

Le fonctionnement des unités

Le schéma suivant présente une organisation type des 9 unités classiques de l'EHPAD. Chacune est composée de 15 à 16 lits organisées autour d'un lieu de vie central de manière à réduire l'impression de longs couloirs et d'enfilade de chambres.

La petite dimension des unités est un choix très important aux yeux du gestionnaire, tant pour la qualité de vie des résidents que pour le cadre de travail des personnels.

Schéma d'organisation type d'une unité de 15 à 16 lits



Descriptif des locaux

■ Chambres

Les chambres représentent environ 50% de la surface totale de l'EHPAD. De ce fait, elles seront particulièrement étudiées pour le confort des résidents et les interventions du personnel.

Les conditions de vie et d'hébergement rendent nécessaires la réalisation d'une structure sur la base de 100% de chambres à 1 lit.

Le gestionnaire propose une base de schéma type de chambre déjà réalisée suite à un travail avec une équipe de designers.

Le maître d'oeuvre **devra respecter l'organisation et les aménagements de l'espace de vie de la chambre type « Modolor »** adapté

à une **chambre à 22 m²** (voir document en annexe chapitre 7).

Chaque chambre sera équipée d'un cabinet de toilette avec lavabo, wc et douche. L'utilisation du cabinet de toilette doit être facile dans la configuration personne seule, mais aussi avec un personnel accompagnant notamment **avec l'utilisation d'un lit douche**. L'accès au cabinet de toilette se fait par une porte coulissante de 0,90 m qui s'ouvre vers la chambre et **côté lit** avec donc une liaison facile et courte entre le lit et le cabinet de toilette. Cette disposition permet de limiter les risques de chutes pour les résidents. L'ergonomie de la chambre et du cabinet de toilette doit être particulièrement soignée, prévoir :

- une vasque sur plan large (0,90m minimum) avec porte serviette intégré,

- un miroir jusqu'au bas du plan, **face au résident** avec une prise pour un rasoir électrique

- un éclairage du cabinet de toilette avec 1 éclairage général puissance (aide à la toilette) et 1 éclairage au miroir.

- les chambres sont équipées d'un rail en plafond comme dessiné sur le modèle. La question de l'intégration des moteurs et des divers équipements sera développée dans la con-

ception détaillée de la chambre (parcours du moteur, position de rangement, influence sur l'ambiance de la chambre...). **Ces rails ne concernent pas les UVP.**

Le concepteur doit prévoir l'accessibilité et la circulation de toutes les aides techniques et matériels roulants (lève-personnes, fauteuils roulants...) sans déplacer le mobilier (passage libre minimum de 90 cm) et une zone de transferts suffisante.

Le traitement de la fenêtre dans son rôle d'ouverture sur l'extérieur pour le résident doit offrir une relation de qualité à l'espace. La vue sur l'extérieur depuis le lit et la vue depuis le fauteuil seront traitées avec une attention toute particulière (angle de vue, barre d'appui masquant la vue, hauteur d'allège...). **Compte tenu de la compacité du bâtiment attendu, les vues depuis l'extérieur seront traitées pour protéger l'intimité des personnes hébergées et éviter les vis-à-vis.** S'il est fait le choix d'un patio, il doit être suffisamment épais pour éviter les vues. **Il faut éviter les chambres donnant sur patio.** Il n'est pas prévu de balcon pour les chambres de l'EHPAD.

La position de l'éclairage, l'intensité de la lumière, la hauteur et la modénature des interrupteurs seront particulièrement adaptées aux personnes handicapées dans un souci de qualité et de confort des résidents.

Une veilleuse à l'entrée de la chambre en bas de mur permettra

au personnel de nuit de voir la chambre s'en gêner les résidents dans leur sommeil. 2 autres veilleuses sont prévues de chaque côté du lit.

L'aménagement des rangements à disposition du résidents sera conforme aux demandes suivantes :

- un placard pour les vêtements et chaussures (compris dans le marché)
- un ensemble menuisé (non prévu dans le marché, déjà choisi par le gestionnaire) sera installé face au lit. Il est composé de diverses tablettes et d'une place pour le téléviseur. (voir descriptif modèle Modolor). Prévoir les renforts suffisants pour supporter le mobilier.

■ Kitchenette

Une kitchenette fermée (sécurisée / résidents) donnant sur le lieu de vie - salle à manger à l'aide d'une baie vitrée permet la préparation des petits déjeuners et collations, boissons. La plonge vaisselle de l'unité est réalisée en cuisine. La liaison chaude depuis la cuisine implique le stockage d'un chariot de maintien en température dans la kitchenette.

■ Lieu de vie - salle à manger - animation

L'espace salle à manger de l'unité est un lieu de séjour et de rencontre des résidents de l'unité. Il s'ouvre sur une terrasse accessible

et en partie abritée (du vent et du soleil).

Il est positionné de manière centrale à l'unité, il est contigu à la kitchenette.

Il sert ponctuellement d'espace d'animation en dehors des temps de repas.

C'est un espace convivial, dédié à 15/16 résidents, où l'acoustique est soignée et la lumière naturelle est présente mais régulée.

3 zones sont prévues dans cet espace :

- un coin salon cosy pour un temps de repos ou de sieste en fauteuil confortable
- un ensemble de tables et chaises modulables pour les repas. A noter que sur certaines unités les petits-déjeuners peuvent être servis en chambre.
- un espace pour l'animation avec tables et chaises.

La conception de cet espace prendra en compte le confort d'été et sera climatisé au sens de la réglementation.

Le chauffage et la ventilation seront adaptés au volume de l'espace et à son orientation.

■ Salle d'activités

une salle d'activités est complémentaire à la salle à manger spécifiquement pour l'unités 3 (PHAA).

■ Local rangement matériel, chariot linge sale, chariot AS

Ces locaux sont en position centrale dans les unités. Ils ne sont pas accessibles aux résidents. Ils donnent directement sur la circulation sans chicane. Leur forme est proche du rectangle sans angle inutile. Ils sont à proximité des ascenseurs.

■ Salle de relève / relais soins

Un relais soins est destiné au stockage du chariot de soins, et du nécessaire d'urgence. Ce local sert également pour les relèves et les petits temps de pause du personnel. Il est au coeur de chaque unité, proche de l'entrée de manière à voir les flux de personnes et être vu si besoin, grâce à une baie vitrée donnant sur le lieu de vie.

■ Local ménage, linge propre et VDI

Ces locaux sont implantés sur chaque niveau au coeur des unités. Ils ne sont pas accessibles aux résidents. Ils donnent directement sur la circulation sans chicane. Leur forme est proche du rectangle sans angle inutile. Le traitement de l'air est renforcé.

■ Sanitaires

Un sanitaire pmr résident est positionné au plus près des salles à manger dans chaque unité.

Les sanitaires résidents, publics et personnels sont tous accessibles

pmr et équipés de la même manière.

Les spécificités des unités UVP

La réflexion sur l'unité spécifique de personnes âgées « désorientées » constitue un axe fort pour tous les établissements sur ces dernières années.

Ces unités sont des unités de soin comportemental pour les personnes âgées désorientées. Ces personnes présentent des déficiences d'ordre sensoriel, neurologique, mais sont néanmoins très valides, et ont un très fort besoin en aires de déambulation (en intérieur et extérieur), en toute sécurité, sans aller à l'encontre de la liberté de chacun.

Compte tenu de la capacité de l'établissement et du niveau de dépendance psychique des personnes hébergées, l'EHPAD de la Cité des aînés s'oriente vers une capacité d'accueil de 30 lits en 2 unités de 15 lits qui se situeront **impérativement au niveau rez-de-chaussée avec un accès sécurisé par digicode.**

Le fonctionnement de chaque unité est autonome et nécessite un personnel spécifique durant la journée. Le fonctionnement du personnel de nuit est commun pour l'ensemble des 30 lits.

L'espace salon et salle à manger sera tout particulièrement important dans l'organisation de la vie au quotidien. L'unité sera com-

posée autour d'une continuité des espaces de jour et des espaces de nuit (hébergement). Cet espace doit constituer un lieu de centralité, un repère pour les résidents et leurs familles. Les distributions des chambres pourront servir de lieu de déambulation au quotidien. Malgré tout, les chambres ne donneront pas directement sur le lieu de vie, l'intimité des chambres sera préservée.

Ce projet passe par un mode d'accueil spécifique en cohérence avec les objectifs du projet d'établissement qui est de favoriser la sociabilité et de lutter contre la perte d'autonomie des résidents. La création d'un espace protégé, adapté à la problématique de la déambulation des résidents, permet de concilier sécurité et liberté avec l'entretien et la stimulation des fonctions cognitives.

La déambulation pourra se faire aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur. La réalisation, d'une terrasse pour chaque unité et d'un jardin clos partagé pour les 2 unités, devra être particulièrement soignée par les concepteurs avec une zone suffisante en sol dur et sans ressaut.

Le fonctionnement de ces unités doit être conçu pour permettre une ouverture et un échange dans un cadre mesuré et sous contrôle, avec le reste de l'établissement ; la sécurisation est une qualité, l'isolement est un défaut.

Le descriptif des locaux est le même que pour les unités classiques (même modèle d'organisation type que pour l'EHPAD), **mais**

les chambres sont prévues à 20m².

Le PASA

Le Pôle d'Activités de Soins Adaptés permet l'accueil en simultané de 12 à 14 personnes.

Il permet d'accueillir dans la journée des résidents de l'EHPAD, ayant des troubles du comportement modérés. Il est équipé pour l'organisation d'activités de cuisine pédagogique.

Des activités sociales et thérapeutiques sont proposées au sein de ce pôle dont les principales caractéristiques sont :

- l'accueil d'une population ciblée : personne atteinte de la maladie d'Alzheimer ou d'une maladie apparentée ayant des troubles modérés du comportement ;
- la présence d'un personnel qualifié, formé, soutenu et ayant exprimé une volonté d'exercer auprès de ces malades ;
- l'élaboration d'un projet adapté de soins et d'un projet de vie personnalisé ;
- la participation des familles et des proches ;
- la conception d'un environnement architectural adapté et identifié par rapport au reste de la structure.

La conception architecturale du PASA doit favoriser un environnement convivial et non institutionnel de façon à protéger le bien-être émotionnel, réduire l'agitation et l'agressivité des résidents.

Elle doit aussi créer un environnement qui ne produise pas de surstimulations sensorielles excessives pouvant être génératrices de troubles psychologiques et comportementaux.

Le positionnement de cet espace **est imposé en rez-de-chaussée**. Il aura un jardin dédié clos accessible directement depuis la salle à manger via une terrasse en partie abritée, et un sol accessible et roulant sans ressaut.

L'ACCUEIL / ADMINISTRATION

L'accueil administration est accessible dès l'entrée dans le pôle commun.

Il n'est pas prévu de banque ni de guichet, mais un bureau d'accueil et des entrées fermé vitré sur le hall. L'agent n'est de ce fait pas déranger sans cesse par les allées et venues dans le hall.

Un ensemble de bureaux administratifs est un peu plus à l'écart du hall. Il se compose de 2 bureaux de direction, d'un bureau responsable hôtelier et d'un bureau responsable animation.

L'administration utilisera la salle de réunion du pôle commun.

LES LOCAUX DE SOINS

Les locaux de soins seront implantés en rez-de-chaussée, au plus proche des circulations verticales. Il sera composé d'un bureau infirmier / transmissions communicant avec une salle de préparation, stockage des dossiers médicaux et médicaments, d'une salle

de décontamination, de 2 cabinets médicaux, de 2 bureaux cadre infirmiers, et d'un bureau psychologue-ergo. Les soignants pourront utiliser la salle de réunion du pôle commun.

LES LOCAUX DE LOGISTIQUE

La question des flux logistiques dans l'établissement doit être prise en compte par les concepteurs dans la définition du parti d'implantation sur le site notamment pour l'aisance des accès technique et de livraisons. Une implantation avec un éclairage naturel des locaux de travail (buanderie et cuisine) est nécessaire.

La séparation absolue des circuits propres et sales pour les circulations est abandonnée au profit d'un conditionnement approprié et indispensable, néanmoins une cohérence du positionnement des locaux et des circulations est nécessaire.

Les services logistiques prennent de plus en plus d'importance dans le fonctionnement quotidien d'un établissement. La cohérence des circuits, le déplacement des chariots de toutes tailles et de toutes natures sont la réalité d'un établissement. Une grande attention doit y être apportée dès le stade de la conception pour que ces fonctions soient implantées judicieusement. La position des liaisons verticales (escaliers et ascenseurs) est déterminante pour la qualité fonctionnelle du projet. Ce positionnement définit

un élément majeur du parti architectural dans la relation qu'il crée entre logistique, services généraux et les unités de vie.

Le positionnement, l'accès et l'environnement de la cour de services sont à soigner tout particulièrement :

- vue depuis les chambres,
- bruits et nuisances,
- accessibilité par rapport aux voiries.

■ Buanderie

Le traitement du linge plat, du linge résident et des personnels est externalisé. De ce fait, le linge traité sur place est seulement le petit linge de ménage (franges...) et divers. Cette petite buanderie respectera le principe de la marche en avant.

Le linge sale externalisé à collecter sera stocké en sacs et racks dans un local spécifique : "Départ linge sale"

Le linge externalisé qui revient est acheminé vers les services après stockage tampon des chariots dans un local spécifique "Retour linge propre".

■ Cuisine complète

La cuisine complète permettra la réalisation sur place de 230 repas midi soit 460 repas jour qui correspond à :

- 167 EHPAD,
- 60 résidence autonomie soit 80 % des 80 résidents

+ quelques repas pour les logements adaptés et des personnels.

Il s'agit d'une liaison chaude vers les différentes unités. Elle respectera la réglementation HACCP et la marche en avant.

Son organisation sera compacte pour limiter au maximum la circulation des personnels qui travaillent en cuisine.

La lumière naturelle de la zone de préparation est obligatoire.

La cuisine est gérée par un prestataire extérieur qui vient avec son personnel à la journée.

La cuisine compte ses propres vestiaires pour 5 hommes et 10 femmes.

LES SERVICES GENERAUX

Les fonctions de services généraux doivent prendre en compte le logistiques générales, les locaux de stockage et archives, les services techniques, maintenance, le dépôt mortuaire et les locaux du personnel. Les services généraux ne sont pas accessibles aux résidents.

■ Local déchets

La collecte des déchets devrait permettre que les véhicules de ramassage pénètrent dans le site. Il convient donc de positionner judicieusement le local déchets central de la Cité au niveau des services généraux sur la cour. A noter que le local déchets per-

mettra de stocker des containers pour un enlèvement deux fois par semaine. Le local sera rafraîchi. Le local déchets doit pouvoir accueillir 16 containers 2 roues (340L) pour les ordures ménagères et 16 pour le tri sélectif + sur la cour de service 1 benne pour le carton + 2 containers pour le verre.

■ Nettoyage containers et chariots

Ce local permet de laver et désinfecter tous les chariots, lits et containers de l'établissement. Il est contigu au local déchets.

■ DASRI

Un local spécifique pour la collecte des déchets d'activités de soins à risques (DASRI), est clairement identifié /au local déchets.

■ Atelier

L'atelier dispose d'un éclairage naturel. Il permet d'effectuer des travaux de réparation et d'entretien et de stocker le matériel d'entretien des espaces verts.

■ Stockages

Les espaces de stockage seront dédiés au mobilier de jardin, le stockage changes et produits médicaux, le stockage de divers matériels et équipements, le stockage des produits d'entretien, la bagagerie et les archives de longue durée.

■ Dépôt mortuaire

Il s'agit du dépôt des corps avant enlèvement par un prestataire privé.

Il compte une entrée/sortie discrète pour les familles et un flux également discret depuis les unités (par monte malade).

Ce local comprendra la possibilité de déposer d'une table réfrigérée. Il comprendra un lave-mains à détection. Un sanitaire public sera situé à proximité.

Le flux des convois funéraires peut emprunter la cour logistique pour permettre une différenciation flux public/convois funéraires.

■ Vestiaires du personnel

Les vestiaires sont implantés et accessibles par l'entrée de service du personnel, si possible au plus près du parking du personnel.

Ils sont dimensionnés pour l'ensemble du personnel EHPAD et Résidence Autonomie, y compris les stagiaires et remplaçants, soit pour 145 personnes, avec une répartition 25 hommes et 120 femmes.

■ Local tenue propre

Stockage des tenues propre du personnel proche des vestiaires.

■ Local syndical

Bureau syndical du personnel.

5.4 La Résidence Autonomie

La personne âgée qui demande à louer un logement à la Résidence Autonomie est le plus souvent seule et confrontée à une perte progressive de ses capacités. Cette situation anxiogène la conduit, elle ou ses proches, à rechercher, en priorité, un lieu sécurisé.

Les couples âgés sont peu nombreux à faire ce choix. Même s'ils connaissent les mêmes dégradations, les deux êtres se "consolident" et la plupart du temps ils font le choix de rester le plus longtemps possible à leur domicile. C'est le départ de l'un d'eux qui conduit le plus souvent l'autre à solliciter un hébergement à la Résidence Autonomie. L'accueil de couples sera possible sur les logements T2 avec 1 chambre fermée.

La configuration des logements doit répondre aux critères d'un logement de bonne qualité et s'éloigner du concept de la chambre proposée en EHPAD.

A la Résidence Autonomie, le logement est l'habitat principal du locataire. Il se doit de proposer des surfaces habitables optimisées et confortables. Ces surfaces vont permettre à la personne âgée, si elle le désire, de conserver quelques petits meubles et de recevoir ses amis et sa famille dans des conditions décentes.

Une structuration de l'intimité sera mise en oeuvre par les concepteurs afin d'aller progressivement du parc, des espaces d'entrée et d'accueil vers les espaces communs et collectifs, et enfin aux logements en rez-de-chaussée ou en étage.

Les fonctions collectives seront implantées au rez-de-chaussée à l'exception de 3 salons d'étage qui seront répartis sur les niveaux.

Les locaux communs et de services généraux sont limités car les résidents profiteront pleinement des locaux de services et de convivialité du Pôle commun et de la logistique de la Cité.

La possibilité de conserver une vie sociale dans la Cité ne s'opposera pas à une vie extra-muros. Ce projet s'inscrit au coeur de la ville de Firminy, à deux pas des services et commerces, pour faciliter une vie sociale à l'extérieur de la structure pour les plus valides d'entre-eux.

À la Résidence Autonomie la notion de sécurité est une réalité. Cette notion ne se limite pas à protéger la propriété par des clôtures et par des accès sécurisés. Elle est complétée par la présence permanente d'un ou plusieurs personnels.

Les installations domotiques simples d'utilisation seront mises en oeuvre pour que la technique ne soit pas un problème mais un soutien véritable à l'autonomie.

Les logements et les kitchenettes seront aménagées par l'établissement avec un lit double, une table, des chaises, un ou 2 fau-

teuils, une armoire, en fonction de sa mobilité (cadre de marche) et de son besoin d'espace.

Les personnes accueillies ne sont pas dépendantes, et ne relèvent pas d'une prise en charge en EHPAD. Toutefois, elles peuvent avoir besoin d'une aide pour se déplacer (cadre, canne(s), fauteuil) ponctuellement ou en continu. Les logements seront donc équipés pour des personnes à mobilité réduite, avec un accès cabinet de toilette et kitchenette. Lorsque la personne demande une surveillance et des soins qui nécessitent du personnel infirmier en continu, l'établissement lui propose une réorientation vers une structure plus adaptée.

■ Locaux d'accueil et d'administration de la résidence

L'entrée principale de la Résidence doit être facilement repérable depuis l'extérieur du site. Elle sera également accessible par l'intérieur depuis le Pôle commun et la Rue intérieure. Elle comprend un dégagement suffisant pour accueillir les boîtes aux lettres des 70 logements, ainsi qu'un espace d'affichage et d'informations.

Les locaux d'accueil-administration sont en lien avec l'entrée principale de la Résidence et proche du Pôle commun. Le bureau de la maîtresse de maison doit avoir une vue sur les allées et venues au sein de la Résidence. Le bureau administration-direction, l'animatrice et le pôle soins peuvent être plus en retrait de l'entrée.

■ Les logements

Il existe 2 types de logements :

- 30 T1 de 30 m² minimum
- 40 T2 de 45 m² minimum.

Chaque logement sera composé :

▷ d'un petit espace d'entrée avec placard et rangement intégré,

▷ d'un séjour avec une kitchenette équipée d'un évier avec égouttoir, une plaque induction 2 feux sur plan de travail avec crédence, meuble bas et meuble haut (hauteur adaptée) avec si possible des étagères escamotables, la position du frigo Top ergonomique (idéalement surélevé par exemple sur un bloc tiroir) et une étagère à bonne hauteur pour micro-ondes et cafetière, un lave-linge, ainsi que toute proposition d'aménagement innovante de cuisine adaptée pour personnes âgées en situation de handicap. La kitchenette permet la préparation des repas par les résidents les plus autonomes. A noter que les repas ne sont pas obligatoirement pris au restaurant.

▷ d'un espace cabinet de toilette avec wc surélevé, lavabo et douche à "l'italienne" avec siphon de sol, barres d'appui wc et douche, sèche-serviette, tringle pour rideau de dou-

che. Il n'est pas prévu d'utiliser un lit douche dans la résidence, aussi la surface dédiée au cabinet de toilette pourra être plus réduite que celle de l'EHPAD au profit de l'espace de vie du logement.

▷ d'un espace nuit ou d'une chambre fermée suivant le type du logement, avec la possibilité d'installer un lit double en 140cm, ou ponctuellement un lit médicalisé.

Pour les T1, le concepteur devra proposer une zone "nuit" et une zone "jour". Sur l'espace de nuit ou la chambre prévoir un rangement avec penderie et rayonnage pour ranger les vêtements (voir fiche).

Tous les logements respecteront les conditions réglementaires d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap. Toutes les adaptations possibles au vieillissement ou handicap sont à étudier dans ce projet.

Les logements auront une terrasse ou un balcon avec un accès par une porte vitrée sur une terrasse extérieure, accès sans ressaut. Le résident peut installer une table, des chaises et des potées fleuries s'il le souhaite.

La décoration et le mobilier des communs sont à la charge du

gestionnaire et ne sont pas compris dans l'opération de construction. Prévoir en base une sonnette accessible sur chaque porte d'entrée.

Les logements devront prendre en compte les risques de surchauffe en période estivale. Le confort d'été des résidents représente une attente particulière pour l'établissement.

■ Les espaces de restauration

La Résidence Autonomie comptera 2 salles de restauration distinctes situées en rez-de-chaussée pour accueillir chacune jusqu'à 35 convives. Elles compteront chacune une kitchenette (ou éventuellement suivant organisation une kitchenette commune).

Les espaces de restauration sont ouverts aux résidents ne souhaitant pas manger seul dans leur logement et voulant partager un moment de convivialité avec les autres résidents.

■ Les services généraux

Les concepteurs doivent prendre en compte les contraintes de localisation, d'accès et de flux des différents locaux des services généraux qui ne sont pas accessibles aux résidents.

Il s'agit des locaux de rangement, déchets, linge propre situés en rez-de-chaussée et locaux ménage et techniques/VDI répartis dans les étages.

■ Les circulations

La qualité des circulations et l'éclairage naturel sera particulièrement soignée avec une ambiance "domestique" et non institutionnelle. Des élargissements ponctuels pourront être créés pour plus de confort afin d'éviter de longs couloirs monotones. Il est prévu des mains-courantes.

5.5 Les espaces extérieurs

Les espaces extérieurs de la Cité des Aînés sont de plusieurs types:

■ Le parc public ou semi-public

La composition et la structuration de cet espace sont laissées au soin des concepteurs en relation avec la composition architecturale et urbaine du projet.

L'objectif est de valoriser un espace de mixité sociale et intergénérationnelle avec une ouverture sur le quartier et la ville.

Cet espace doit se caractériser comme un lieu sécurisant, apaisé pour les résidents et tous les usagers du site (loin des véhicules et de la circulation).

Cependant, une voie d'accès ambulances sera aménagée pour accéder à l'entrée du Pôle commun. Elle servira aussi ponctuellement pour accéder aux places PMR proche de l'entrée et le dépôt minute des aidants. Celle-ci sera traitée de manière légère comme une voie douce (sans enrobé) pour s'intégrer au parc.

Elle sera doublée d'une promenade piétonne qui s'élargira pour devenir un jardin, un lieu d'agrément et de promenade pour les résidents.

Le parc est aménagé avec des cheminements (roulants en fauteuils), des bancs en face à face pour discuter, du mobilier de jardin adapté pour les personnes âgées disposés à l'ombre et au so-

leil, un espace type jeu de boules, des bacs de jardinage adaptés (pas de jardinage en pleine terre : rappel terre polluée), jeux d'enfants...

Ce parc paysagé sera planté d'arbres de haute-tige et de végétation moyenne et basse, des essences locales, rustiques et tous sans trop d'entretien. Les arbres et végétaux existants remarquables seront préservés et mis en valeur. Si des haies paysagères sont proposées, elles devront être réalisées avec plusieurs espèces différentes avec des persistantes. Les plantations de pleine terre et sur différentes strates seront choisies aussi dans un objectif de développement de la biodiversité. Il sera nécessaire de bien penser les essences végétales en ce sens.

Les plantations et espaces verts permettront de requalifier l'image du site tout en créant un îlot de fraîcheur, des zones d'ombres ainsi que des espaces d'infiltration des eaux pluviales.

Il est nécessaire de favoriser le plus de surfaces perméables possible et de compléter les aménagements d'équipements spécifiques et adaptés de rétention et gestion des eaux pluviales.

Prévoir des robinets extérieurs pour un arrosage des végétaux depuis une ou des cuves de récupération des eaux pluviales.

Prévoir d'éclairer les cheminements au travers du parc pour les usages des personnels notamment jusqu'aux stationnements et

pour des utilisations en soirée.

■ Les stationnements

Les espaces seront réparties sur le site comme indiqué sur le schéma général d'organisation (chapitre 3.3) pour offrir 125 places environ.

Un abri fermé, sécurisé est implanté sur l'aire de service pour les 2 roues des résidents (RA) et des personnels avec une capacité de 15 vélos et/ou motos.

Un arceau à vélos sera aussi prévu sur l'espace extérieur proche de l'entrée du Pôle commun pour les divers usagers et visiteurs ponctuels.

■ La cour de service

Elle permet les livraisons vers les locaux de cuisine, buanderie, ou de stockage. Elle dessert également les locaux techniques et groupe électrogène. Elle est dimensionnée pour permettre les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions. On y trouve aussi le local déchets en limite sur la rue pour éviter les manipulations inutiles. La cour est fermée sur la rue et accessible avec un portail électrique, digicode en entrée/sortie et interphone (accueil et cuisine).

■ **Des terrasses** en lien avec l'espace de convivialité, la salle d'ani-

mation (sans différence de niveau) et la salle du personnel sont équipées de protections solaires, jardinières, prises, éclairage, pour offrir un espace confortable pour les utilisateurs dans le prolongement des espaces intérieurs. L'exposition de la terrasse permettra une utilisation prolongée du printemps jusqu'à l'automne.

■ Les terrasses et balcons privés

Les logements situés en rez-de-chaussée profiteront d'un petit espace en dur de plain-pied avec leur logement, alors que ceux en étage profiteront d'une terrasse ou balcon. Il est nécessaire de choisir la bonne orientation et la meilleure vue sur l'extérieur pour que les résidents investissent ce petit espace privé en complément de leur logement (possibilité de s'installer dehors pour son déjeuner).

■ Les jardins clos des unités spécifiques

Les UVP doivent posséder une terrasse et un jardin clos (clôture de 1,50m) pour permettre la déambulation de 2 x 15 résidents. Ils seront accessibles directement depuis le lieu de vie de l'unité. Leur forme doit être simple, sans recoin, facile à surveiller. Une partie du jardin (40 m² environ) sera abritée d'un préau pour former une terrasse couverte en continuité de la salle de vie ; le sol sera en matériau dur roulant mais perméable. Le reste du jardin sera végétalisé, arboré, il sera agrémenté de bacs à jardiner. Cet espace exté-

rieur sera accessible pour l'entretien.

A noter que les aménagements réalisés récemment aux abords de la maison médicale seront respectés et non impactés par cette opération. Il sera vu, lors d'échanges avec la mairie, l'accroche du traitement des aménagements entre les deux opérations.

6

Contraintes et exigences

6.1

Exigences techniques générales

Les exigences générales sont complétées par des fiches par local jointe en chapitre 7.

1. Etude en coût global

Le projet devra être établi en recherchant la meilleure adéquation investissement / coût d'exploitation.

En complément des enjeux financiers décrits dans le chapitre 3.8 les limites de prestations générales sont les suivantes (identification plus précise dans les fiches techniques par local) :

Sont inclus dans le coût :

- les aménagements dus au titre des travaux qui com-
prennent tous les éléments fixés de manière rigide à la construc-
tion : les rangements intégrés des placards muraux compris ferme-
tures et rayonnages, et les rayonnages des locaux de stocka-
ges, les équipements type "bar" et "kitchenette", les plans de tra-
vail et tablettes fixes aux murs,
- la signalétique intérieure,
- les cimaises et panneaux d'affichage muraux,
- les dispositifs de contrôle d'accès,
- le câblage des réseaux informatique,
- le traitement des espaces extérieurs, parvis, terrasse,
aménagements paysagés,

- les raccordements aux différents réseaux aux abords du site,
- l'installation de chantier (aire de stockage, base de vie, panneau de chantier, clôture de chantier, alimentations de chantier...)
- l'amenée, l'établissement, l'enlèvement... de tous les engins et matériels nécessaires à la réalisation de ses ouvrages,
- les équipements nécessaires au tri des déchets de chantier,
- la conservation en bon état des ouvrages réalisés jusqu'à la réception,
- la remise en état des espaces extérieurs utilisés durant les travaux.

Ne sont pas inclus dans le coût :

- l'ensemble menuisé mural, installé face au lit, de chaque chambre,
- les matériels informatiques, téléphonie, vidéo, TV, sauf câblage des réseaux courant faible,
- mobilier non fixe : tables, chaises, bureaux, claustra, armoires...
- la réfection de surface des trottoirs sur les rues adjacentes au site et leur modification si nécessaire (compétence SEM),
- la rémunération des différentes prestations intellec-

tuelles (conduite d'opération, maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, CSPS, OPC, ...),

- les frais divers de l'opération (études préalables, études de sol complémentaires, assurances, frais de concours, frais de consultation, taxes locales, frais divers et aléas...).

2. Traitements des sols du bâtiment

Les caractéristiques des revêtements de sol sont fonction du type de locaux. Ils doivent être conformes au classement UPEC. Ils doivent participer à l'isolation acoustique et à l'atténuation des bruits d'impacts. Ils doivent garantir la sécurité des usagers, le confort et une hygiène satisfaisante.

Le revêtement de sol présentera une forte résistance au passage et sera d'un entretien facile avec tous types de produits.

Les choix de revêtement sont dans les fiches par local.

Tout dénivelé de plus de 0,50m sera protégé par un garde-corps.

3. Les plafonds

Ils intègrent une capacité d'absorption acoustique adaptée à l'usage et à la capacité des locaux.

Pour les chambres de l'EHPAD, il n'est pas installé de faux de plafond mais des rails sur toutes les chambres sauf sur les unités spécifiques.

Les faux-plafonds sur les locaux "nobles" seront de type silhouette ou autre mais avec une qualité esthétique et seront plus classi-

ques sur les autres locaux. Il faut prévoir un démontage facile et localisé pour un accès technique.

Les plafonds lisses seront ratissés et peints sans projection.

Pour les locaux techniques, il faut prévoir une peinture anti-poussière, mais pas de faux-plafond.

4. Les murs et parois

4.1 Les cloisonnements

Les cloisonnements ne doivent pas participer à la structure porteuse du bâtiment chaque fois que cela est possible afin de prendre en compte une évolutivité ultérieure des locaux.

Les matériaux doivent être suffisamment solides pour supporter les éléments lourds à fixer. C'est pourquoi, les cloisons sur ossature devront être renforcées. Pour la fixation des sanitaires, seuls les renforts de cloisons préfabriquées métalliques seront autorisés.

Les espaces humides et coupe-feu feront l'objet de prescriptions particulières.

Les WC seront suspendus avec des bâtis support auto-portants, aux pieds réglables selon la hauteur souhaitée.

Les parties saillantes seront à éviter et les angles seront protégés sur 1,20m de hauteur.

Dans les circulations des unités EHPAD les bas de cloison seront protégés jusqu'à hauteur des main-courantes avec un traitement qualitatif alors que des remontées en plinthe seront mis en place

qualitatif alors que des remontées en plinthe seront mis en place sur la Résidence Autonomie. Ces éléments de protection devront être parfaitement intégrés à la décoration générale.

Les main-courantes seront rondes et de petit diamètre, elles seront continues mais démontables facilement pour accéder en urgence aux gaines techniques accessibles depuis le couloir (conduites d'eau et panneaux électriques des chambres et salles de bains) grâce à un système pratique de déverrouillage invisible (taquet sous main-courante).

4.2 Les revêtements muraux

L'ensemble des cloisons en plaque de plâtre seront peintes, lissables, pouvant supporter l'essuyage humide et l'application de détergents désinfectants.

Les peintures seront sans COV et en phase aqueuse.

Pour les locaux techniques, il faut prévoir une peinture anti-poussière et pour les locaux cuisine une peinture alimentaire.

Les gaines techniques seront dépoussiérées et peintes quand elles sont apparentes. De préférence, elles seront cachées.

5. Les portes

Les portes extérieures seront solides si possible en aluminium & bois, pour éviter tout entretien à l'extérieur.

Toutes les portes intérieures dans les circulations auront un oculus vitré de type rectangulaire afin de voir un adulte ou une personne

en fauteuil qui se trouverait derrière la porte.

Les portes des chambres de l'EHPAD seront à 1 vantail de 110 cm.

Les portes des logements seront de 90cm.

Les portes des cabinets de toilette des chambres et des logements auront un passage au minimum de 90 cm avec un vantail coulissant du côté du lit. L'accessibilité sera particulièrement étudiée.

Les salle de soins et tous les locaux de service auront des largeurs de porte de 110 cm nécessaires pour l'utilisation de chariots.

Toutes les portes seront en stratifiés compact, les plus sollicitées seront protégées jusqu'à 1,20m.

Les portes seront à ouverture à badge et serrure à demi-cylindre pour une ouverture à clé depuis l'extérieur du local et béquille sortie libre du local. Les clés seront sécurisées non reproductibles.

6. Les fenêtres

Les menuiseries mises en place devront comporter des châssis ouvrants afin de pallier le sentiment de confinement et permettre de bien aérer les locaux. Elles seront ouvrantes à la française oscillo-battantes, avec pour l'EHPAD un limiteur d'ouverture et verrouillage à clé.

Les vitres doivent être facilement accessibles depuis l'intérieur,

sans nacelle, pour le nettoyage.

Les vitrages situés à moins de 1,25 m du sol seront feuilletés. Si des fenêtres sont en limite sur la rue des vitrages anti-effraction sont préconisés.

Prévoir des BSO anti-effraction type Metalunic sur les façades exposées aux surchauffes estivales sur les locaux communs. Ils seront équipés de commande électrique (fixée sur le mur), avec commande individuelle. Ces systèmes doivent être résistants au vent et aux sollicitations depuis l'extérieur.

Prévoir des volets roulants à commande maintenue sur les chambres et les logements et commande classique sur les autres petits locaux.

7. Toitures

Les installations techniques en toiture, si elles ne sont pas en combles seront dissimulées (5ème façade) par des claustras pare-vue avec chemin d'accès depuis un escalier (pas d'échelle). Les toitures terrasse seront avec acrotères hautes.

8. Le chauffage

L'installation sera en adéquation avec la dimension du bâtiment et les ambitions énergétiques du maître d'ouvrage. Le choix d'énergie et de diffusion du chauffage sera déterminé et argumenté suite à une étude comparative présentée en ESQUISSE et dans le respect du budget de l'opération.

Un système simple de régulation et de programmation sera mis en place pour des raisons d'économie d'énergie et un fonctionnement différencié entre les différentes entités du programme. Il faut pouvoir moduler la température de quelques degrés dans les espaces communs en direct du local.

Le système sera géré à distance par une GTC.

Les réseaux chaud et froid devront être différenciés pour permettre une souplesse de régulation des températures en mi-saison.

S'il est fait le choix de radiateurs, ils seront sans pied et suffisamment hauts pour le passage d'une mono-brosse. Toutes les faces seront accessibles pour le nettoyage.

Les canalisations apparentes horizontales seront limitées au maximum, si toutefois elles sont apparentes elles seront protégées. L'encombrement le plus réduit possible sera recherché. Attention aux attaches sur les cloisons placo.

Les radiateurs sont équipés d'un robinet thermostatique avec limiteur de réglage, installé de manière à ne pas être détérioré par le passage d'un chariot ou d'un fauteuil roulant. Les cabinets de toilette des chambres sont équipés d'un radiateur sèche-serviettes.

9. Le rafraîchissement & climatisation

Grâce à une conception bioclimatique (orientation, sur-isolation, protections solaires, menuiseries performantes), le rafraîchissement

sera le plus possible limité et passif (chassis ouvrants, surventilation...).

Néanmoins la salle d'animation, les lieux de vie de chaque unité, les salles à manger de la RA, la salle de réunion et l'espace de convivialité seront climatisés (réglementation personnes âgées) ou rafraichis (selon fiche espace).

La température de confort en été sera de -10 ° à partir de 35° en extérieur, avec un max. de 28° intérieur.

10. Eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire devra mettre en œuvre tous les éléments pour la lutte contre le risque de légionnelle.

Au niveau du robinet de sortie de production d'eau chaude, l'eau sera à 45°C. Tous les appareils sanitaires seront desservis en eau chaude et froide avec un robinet mitigeur limiteur de température.

Le réseau sera en cuivre pour résister à la corrosion et aux températures élevées. Prévoir un système de bouclage, calorifuger séparément les canalisations des réseaux d'eau chaude sanitaire et d'eau froide et supprimer les parties de réseaux non utilisées (bras morts).

La coupure d'eau pour chaque chambre ou logement se fait dans une gaine technique en dehors de la chambre ou du loge-

ment.

En fonction de la qualité de l'eau un adoucisseur pourra être installé.

Une solution en solaire thermique pourra être étudiée.

11. Les éclairages

Ils seront conformes aux règles de réalisation des installations électriques et à faible consommation. Les éclairages permettront la lumière d'ambiance et l'éclairage pour les activités et répondront aux normes d'accessibilité de tous les handicaps.

Ils seront en majorité encastrés et intégrés en faux-plafond, sur certains espaces des luminaires plus esthétiques et de référence domestique pourront être installées, ils seront choisis pour leur facilité d'entretien (selon fiche espace).

Les lampes seront revêtues d'un cache lisse, démontable, nettoyable. Les éclairages permettront la lumière d'ambiance, lumière veilleuse, lumière indirecte et répondront aux normes d'accessibilité tout handicap. L'éclairage devra éviter les éblouissements, les formations de reflets au sol, les formations d'ombres sur les visages et les objets, et l'apparence sombre des pièces.

Les ampoules seront à économie d'énergie de type led et des détecteurs de présence sur les circulations, les sanitaires, les locaux

de services et les rangements.

L'éclairage naturel direct sera assuré un maximum dans les circulations et tous les lieux de vie des résidents et les lieux de travail des personnels.

12. Electricité

Des locaux techniques seront placés suivant les besoins et sur tous les étages (armoires réseaux électriques courant faible et courant fort, éclairages de secours). Le projet sera conforme aux Règles de Réalisation des Installations électriques en vigueur (RRIE). Il sera recherché une consommation minimum et une optimisation de l'ensemble de l'installation électrique.

Le nombre et le positionnement des appareillages seront finalisés en phases d'études avec les usagers et le maître d'ouvrage.

Des panneaux solaires photovoltaïques seront installés si possible pour une auto-consommation.

Un groupe électrogène pourra être installé suivant le besoin sur un emplacement prévu à cet effet dans la cour de service.

13. Renouvellement d'air & ventilation

La qualité de l'air doit prendre en compte l'hygiène et le confort

des occupants tout en limitant l'entretien et la maintenance des composants et les dépenses énergétiques. Il faut prêter attention aux nombreuses allergies et tirer des enseignements des épisodes récents d'épidémie.

A réception du lot ventilation, les débits d'air extrait et d'air insufflé seront mesurés à la sortie de la ou des centrale(s) de traitement d'air et également par local et par bouche. Les mesures de débits seront réalisées par une personne indépendante de l'équipe de maîtrise d'oeuvre pendant les travaux plus à réception.

Voir les préconisations sur les entrées d'air pour gérer les problématiques de pollution l'air (RN88).

14. Téléphone

2 prises RJ45 sont prévues par chambre et logement et le résident loue une Box personnelle à l'opérateur de son choix. Il n'est pas prévu de câblage téléphonique sauf pour alimenter la baie de brassage.

Une Alimentation Sécurisée - AES, devra maintenir l'alimentation de la Box en cas de coupure électrique.

15. Liaisons télématiques, informatiques

Les équipements fibre, baie de brassage et onduleurs seront dans des locaux techniques VDI situés sur chaque niveau.

Prévoir un équipement Wifi avec les bornes et relais nécessaires à une bonne réception.

Un câblage permet une liaison entre la TV d'informations de l'établissement située dans l'entrée sur la Rue et les TV ou tablettes des résidents (annonces d'événements, éphéméride, animation, menu...).

Prévoir l'installation d'un serveur de notification type TAMAT (appel malade, téléphonie...).

Le gestionnaire souhaite proposer un service d'appel malade mobile qui assure une sécurité des résidents dans les locaux comme sur les espaces extérieurs (type médaillon ou bracelet). Il est nécessaire de prévoir des bornes et/ou relais ondes radios en nombre suffisant pour couvrir toute la propriété de la Cité y compris les extérieurs.

Pour l'EHPAD, un bouton d'acquittement présence personnel sera mis en place à chaque point d'appel et un témoin d'appel et de présence sera installé à l'extérieur de chaque chambre.

Des tableaux de signalisation d'appels seront installés dans les relais soins (jour et nuit) des unités et sur DECT.

Les portes des logements de la Résidence Autonomie sont dotées d'une sonnette (lumineuse).

16. Sonorisation

La Rue Intérieure, la salle d'animation, la salle de convivialité et la

salle de réunion sont équipées d'un système de sonorisation pour la diffusion ponctuelle de musique dans le cadre d'animation. Ce système est piloté depuis un placard technique, avec un usage différencié par local.

17. Vidéophonie

Installation sur les portes d'entrée de la Résidence et du pôle commun et sur les portails en clôture sur les rues de vidéophone reporté sur l'accueil, en cuisine et DECT. Les équipements seront conformes à la réglementation relative à l'accessibilité aux personnes handicapées. Ils sont complétés de digicode pour les personnes autorisées à rentrer.

18. Sécurité

Sécurité incendie

Prévoir un système de sécurité incendie en conformité avec les textes en vigueur, pour un ERP avec hébergement et logements.

Sécurité anti-intrusion

Prévoir une alarme anti-intrusion sur l'ensemble, et une vidéo-surveillance sur les points sensibles.

Contrôle d'accès

Le contrôle d'accès est géré par des serrures à badge avec gestion informatisée.

Des digicodes sont implantés à chaque point d'entrée portails et portes d'entrée extérieures (idem vidéophone).

Des digicodes sont positionnés aux entrées des unités spécifiques et PASA.

19. Clôtures périphériques, portails, portillons

Prévoir de clôturer les jardins des UVP et du PASA en conservant un accès pour un véhicule d'entretien des espaces verts et accès aux façades.

Finaliser la clôture du site là où il n'existe pas de murs mitoyens.

Des portails et des portillons piétons seront positionnés sur les accès aux entrées du parc de manière à pouvoir fermer la nuit.

Prévoir un verrouillage automatique et un contrôle d'accès à distance pour les personnels. La journée l'ouverture est libre via une boucle magnétique avec un code en sortie pour limiter le stationnement inopportun du grand public.

Prévoir un portail d'accès sécurisé pour la cour de service, et suivant la configuration des aménagements proposés, un portail sécurisé pour le stationnement du personnel (accès digicodé).

20. Signalétique et affichage

La signalétique extérieure, en façade, intégrée à l'architecture, pour l'identité de la Cité, de l'EHPAD et de la Résidence, et de la

Cité des Aînés sur les portails d'entrée du parc, est comprise dans le marché.

A l'intérieur, la signalétique réglementaire est prévue dans le marché (signalétique incendie...).

La signalétique complète des locaux (plaquettes de portes avec texte et pictogrammes...) est hors marché et selon le cahier des charges Cité des aînés Spinosa.

Des panneaux d'affichage et des cimaises sont prévus suivant les locaux (voir fiches).

21. Charges d'exploitation

Tous les systèmes de plancher seront admis sous réserve :

- d'avoir une résistance au feu répondant à la réglementation en vigueur
- de répondre en tout ou partie, compte tenu des caractéristiques du revêtement de sol ou du faux-plafond le cas échéant, au niveau d'isolement phonique exigé dans les locaux (bruits aériens et bruits d'impact)
- d'être calculés suivant les règles en vigueur.

22. Acoustique

Les exigences de limitation du bruit dans les locaux portent sur :

- la sonorité des locaux,
- l'isolement vis-à-vis des locaux contigus,

- l'isolement vis-à-vis des bruits d'activités provenant des autres locaux,

- l'isolement vis-à-vis des bruits de chocs sur le sol des locaux contigus,

- l'isolement vis-à-vis des bruits d'équipements,

- l'isolement vis-à-vis des bruits des installations de plomberie, chauffage, VMC...,

- l'isolement vis-à-vis de l'extérieur (rues).

Les personnes âgées sont très sensibles à la réverbération des bruits qui, amplifiés par les appareils auditifs, offrent une cause majeure d'inconfort.

Voir données chiffrées dans les fiches.

23. Fluides médicaux

Non demandé sur cette opération. Les équipements spécifiques en oxygène sont limités, mobiles et individuels.

24. Branchements et réseaux

Le projet devra se raccorder aux réseaux aux abords du site.

25. Circulation verticales

Des ascenseurs monte-malade en nombre suffisant et bien répartis dans la structure seront intelligemment positionnés par rapport

aux flux. Ils permettent le transfert des personnes et de tous les chariots (équivalent 1600 kg). Ils seront utilisés par les résidents, les visiteurs, les personnels et la logistique.

Il ne doit pas y avoir d'ascenseur et d'issue de secours avec accès direct dans une unité.



6.2

Volet environnemental

Les cibles suivantes seront particulièrement étudiées par le maître d'œuvre parce qu'elles semblent importantes dans ce type de projet. Toutefois, cette liste n'est pas exhaustive, le maître d'œuvre proposera toutes autres solutions techniques reconnues pour répondre à la réglementation et aller au-delà de celle-ci. Encore une fois la conception du bâtiment doit répondre aux maximum d'exigences environnementales avec un minimum de recours aux techniques et équipements rapportés.

Il faut proposer un projet de Bon Sens Environnemental.

1. Thermique, sobriété, et énergies renouvelables

Les différents moyens pour limiter la consommation énergétique sont, notamment:

- de limiter les besoins énergétiques par une conception bioclimatique,
- de renforcer les performances thermiques par l'isolation supplémentaire des parois,
- de renforcer les performances énergétiques avec des équipements techniques à haut rendement, des éclairages performants, une régulation optimisée et des équipements économes,
- produire et doter le projet d'énergies renouvelables.

2. Le confort visuel

L'accès à la lumière naturelle influe directement sur le bien-être, il est donc demandé de systématiquement rechercher un maximum de lumière naturelle dans tous les locaux et en priorité en premier jour tout en permettant une gestion individualisée par local de l'occultation.

Une gestion spécifique devra également être mise en place pour la lumière artificielle, par un éclairage intelligent en fonction de l'occupation et de la lumière naturelle disponible.

La lumière artificielle et le contrôle de la lumière naturelle doivent permettre la création d'ambiances reposantes et favoriser le bien-être des usagers.

Les vues directes sur des espaces végétalisés devront être privilégiées chaque fois que cela est possible.

Attention aux couleurs des matériaux en extérieur, qui, trop clairs, peuvent éblouir ou gêner des personnes sensibles ou âgées.

3. Le confort hygrothermique

Le confort hygrothermique (fonctionnement d'un matériau face à une variation de température et d'humidité) passe d'abord par les choix des modes constructifs et des matériaux : inertie, ponts thermiques, parois froides, isolation, étanchéité à l'air, ventilation naturelle, occultations.

L'isolation thermique par l'extérieur est à privilégier pour favoriser

le recours à l'inertie et limiter les ponts thermiques. L'équipe exprimera ses choix constructifs et de mise en oeuvre de l'isolation thermique.

Une réflexion sera menée pour permettre de contrôler les apports solaires sans trop pénaliser l'éclairage naturel des pièces.

Il est demandé de travailler sur les systèmes techniques simples et fiables pour assurer le confort d'hiver et d'été dans l'ensemble du bâtiment. La volumétrie du projet devra privilégier une approche passive prenant en considération la compacité, l'orientation du bâtiment... La conception bioclimatique du bâtiment devra intégrer des brises soleils et casquettes extérieurs afin de limiter les apports solaires l'été.

La ventilation naturelle devra être évaluée par la maîtrise d'œuvre au vu d'une étude des vents et surtout en privilégiant des locaux traversants et la possibilité d'ouvrir des chassis.

A noter que nous aurons dans cet équipement des personnes âgées très sensibles au confort hygrothermique.

4. La qualité de l'air intérieur maîtrisée

Les substances nocives que l'on peut retrouver dans l'air intérieur sont nombreuses et leurs origines diverses. Le spectre de leurs conséquences sur l'organisme est large, puisqu'il va du simple trouble olfactif jusqu'aux risques pathologiques graves.

Devant cette problématique de santé publique, des mesures

sont prises pour défendre la santé des citoyens. Le Plan National Santé Environnement a notamment permis la mise en place d'un Plan d'Action pour la Qualité de l'Air Intérieur (QAI) avec un volet réglementaire.

L'obligation d'étiquetage sanitaire pour les produits de construction mis sur le marché, ou encore la mise en œuvre progressive de la surveillance de la qualité de l'air des ERP en sont des exemples.

Les revêtements sans émissions sont obligatoires dans ce projet. En tout état de cause, l'intégralité des revêtements intérieurs de type liquide, revêtements muraux, de sol et de plafonds (hors matériaux sans émission : carrelage grès cérame...) devront être dotés d'un étiquetage A+ ou EMICODE EC1 PLUS, GREENGUARD GOLD.

Le maître d'œuvre devra préconiser des références de produits de revêtements et s'assurer que les certificats de COV sont disponibles prouvant que les matériaux ont été testés pour leurs faibles émissions et ce jusqu'à livraison.

Prévoir une analyse d'air intérieur avant la réception pour confirmer l'absence de polluants COV.

5. La biodiversité

La maîtrise d'œuvre devra intégrer au projet des mesures de promotion de la biodiversité en phase exploitation. Les espaces vé-

gétalisés avec différentes strates végétales et d'espèces indigènes devront être proposés.

6. L'entretien maintenance

L'entretien et la maintenance sont des enjeux déterminants pour les établissements publics. Les enjeux sont :

- mise à disposition de moyens pour le suivi et le contrôle des performances,
- facilité d'accès et maîtrise de la gêne occasionnée aux usagers suite à un dysfonctionnement ou une opération préventive ou systématique d'entretien / maintenance, pour la garantie d'un nettoyage / entretien / maintenance bien fait,
- des réseaux simples et homogènes pour une gestion facilitée,
- standardisation et homogénéisation des équipements pour une gestion facilitée en cohérence avec les dispositifs mis en œuvre sur le reste de la commune,
- des équipements facilitant le diagnostic,
- mise à disposition des moyens pour la gestion de la maintenance : DOE, gamme de maintenance...

Une Gestion Technique Centralisée (GTC) sera installée dans le bâtiment ; les exigences relatives à cet équipement sont :

- système stable,

- bus, progiciels, logiciels et systèmes d'exploitation avec licence dite libre ou ouverte,
- évolutivité et standardisation des logiciels et du matériel informatique (software et hardware),
- utilisation intuitive et visuelle,
- exploitation aisée des données,
- création de tableau de bord aux formats courants,
- report de certaines données en temps réel.

La Gestion Technique du Bâtiment (GTB) (*obligatoire par le Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 art. R175-1 sur le pilotage des systèmes techniques des bâtiments*) aura pour fonction :

- *la gestion des systèmes qui assurent la fonction de chauffage / refroidissement* :
 - o publication d'un tableau de bord pour l'analyse des consommations par secteur et par durée,
 - o publication des relevés de température,
 - o gestion de la priorité de fonctionnement,
 - o gestion du mode de fonctionnement (hiver / été et éventuellement intersaison),
 - o gestion et contrôle des valeurs de consigne (pour l'utilisation éventuelle d'outil de prévision météorologique),
 - o gestion des dérives de fonctionnement (consommations excessives, débits incohérents en cas de fuites...),
 - o prévenir le remplacement des filtres éventuels (mesure de

la perte de charge).

- *la gestion des systèmes qui assurent la fonction de ventilation et traitement de l'air* :

- o publication des consommations énergétiques, et éventuellement (quand cela est techniquement possible) des gains énergétiques en chauffage refroidissement (échangeurs),
- o gestion des modes de fonctionnement (été / hiver ; jour / nuit...),
- o contrôle des différentes sondes pour l'asservissement (présence, CO2, hygrométrie...),
- o compteurs de fonctionnement par secteur et éventuellement par local,
- o prévenir le remplacement des filtres éventuels (mesure de la perte de charge).

- *la gestion des systèmes qui assurent la fonction de gestion de l'eau* :

- o Compteurs d'eau par type de consommation (ECS et eau potable),
- o Gestion de la production (solaire éventuelle),
- o Contrôle fin du débit (détection des fuites),
- o Contrôle de la température aux points stratégiques du réseau d'ECS,
- o La gestion des systèmes de construction qui assurent la fonction d'éclairage : compteurs sectorisés et actionnement à dis-

tance.

- l'analyse du mode de fonctionnement dégradée :

Les concepteurs effectueront une analyse des chaînes de panne possibles grâce à une méthode identifiée et argumentée. Cet outil d'analyse permettra notamment de hiérarchiser les priorités de fonctionnement en cas de défaillance.

7. Chantier

Les concepteurs mettront en place une charte de chantier à faibles nuisances suivant les éléments remis le maître d'ouvrage.

6.3

Recommandations

Le projet dans son ensemble devra respecter les règles françaises et européennes de la construction en vigueur et en particulier les documents à caractère général, à savoir, de manière non exhaustive :

- le code de la construction et de l'habitation
- le cahier des clauses techniques générales (CCTG) applicables aux marchés publics de travaux,
- les règlements relatifs à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, y compris pour la Résidence, le règlement de sécurité incendie des bâtiments d'habitation (arrêté du 31 janvier 1986 modifié et textes réglementaires complémentaires),
- La réglementation sismique,
- L'arrêté du 30 novembre 2005 modifiant l'arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en ECS des bâtiments d'habitation, des locaux de travail ou des locaux recevant du public,
- L'ensemble des décrets et circulaires relatifs aux réseaux de production et de distribution d'eau de consommation humaine incluant les dispositifs de protection de la légionellose,
- les normes françaises (NF) éditées par l'association française de normalisation (AFNOR) y compris celles qui ne sont pas rendues obligatoires par la réglementation et les directives de la CEE ;
- les agréments ou avis du centre scientifique et techni-

que du bâtiment (CSTB) pour les ouvrages ou matériaux en bénéficiant, ainsi que les DTU et leurs cahiers des clauses spéciales et les Cahiers des Clauses Spéciales des Documents Techniques Unifiés (C.C.S. D.T.U.)

- le recueil des éléments utiles à l'établissement et à l'exécution des projets et marchés en France (REEF),
- le règlement sanitaire départemental,
- les textes relatifs à l'accessibilité des équipements aux personnes handicapées,
- le code du travail , et notamment les articles R 235-4-8 à R 235-4-15 et R 235-3-18, relatifs à l'accessibilité des personnes handicapées ;
- le code de la santé publique
- arrêté du 04 août 2021 relatif aux exigences de performances énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine et portant approbation de la méthode de calcul prévue R.172-6 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également opposables les réglementations relatives à l'urbanisme, à l'hygiène et toute réglementation particulière au site dans lequel l'ouvrage sera édifié.

Le maître d'oeuvre par son devoir de conseil devra être au fait de toutes les réglementations en vigueur et prévoir dans son chiffrage, tous les essais et vérifications nécessaires à leurs applications dès la phase APS.

6.4

Maintenance

1. Généralités

La pérennité d'un bâtiment est liée à la double faculté qu'il a de conserver ses caractéristiques dans le temps, et d'éviter des perturbations à l'organisme qu'il abrite. La maintenance sera la plus proche de " zéro " grâce au recours à des technologies simples et durables.

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

- en utilisant des technologies adaptées aux besoins
- en choisissant des matériels et matériaux de qualité
- en limitant les nuisances lors d'éventuelles interven-

tions.

Les paramètres intervenants pour l'obtention de ces objectifs sont:

- la durabilité des matériaux
- la facilité d'entretien et de nettoyage
- la facilité de remplacement
- la facilité de l'intervention.

2. Durabilité des matériaux

La durabilité se traduit par :

- résistance aux conditions d'exploitation
- résistance aux intempéries ou aux agents extérieurs des façades
- résistance aux dégradations volontaires éventuelles

3. Facilité d'entretien et de nettoyage

L'objectif est de trouver le meilleur rapport entre coût d'investissement et charge d'entretien.

De façon générale :

- les éléments sont le moins salissant possible,
- toutes les parties des bâtiments sont maintenues sans difficulté dans un état satisfaisant de propreté (attention aux tablettes en hauteur),
- des précautions sont prises pour éviter les salissures ou les dégradations (goutte d'eau, choix des matériaux, peinture anti-tags ...), ainsi :
 - les façades extérieures, portes, vitrages sont faciles à nettoyer sans nacelle,
 - les revêtements sont lessivables,
 - les matériels ou accessoires permettant l'entretien aisé du bâtiment, intérieurement et extérieurement sont conformes à la réglementation du travail,
 - les éléments de construction d'accès difficile ne nécessitent aucun entretien.

4. Facilité de remplacement

Les éléments susceptibles de subir des dégradations peuvent être remplacés rapidement, sans que l'intervention nuise à l'esthétique ou à la performance d'origine ; l'intervention étant par ailleurs limitée aux secteurs dégradés.

5. Facilité d'intervention

L'interchangeabilité et la standardisation des composants, la facilité et la sécurité des interventions sont à prendre en compte.

La cohérence doit être recherchée entre les durées de vie des équipements et un objectif de longévité de l'ouvrage. Par ailleurs, les éléments de durée de vie inférieure doivent pouvoir être remplacés pour prolonger la vie de l'ouvrage dans les objectifs fixés ; c'est à cet aspect que concourent la durabilité des matériaux et la fiabilité des solutions techniques. Les locaux techniques seront accessibles de plain-pied.

6. Conditions de la maintenabilité

Les concepteurs devront prévoir que toutes les interventions de réparation, d'entretien, de maintenance soient les plus faciles possibles. Les interventions se feront en règle générale en dehors de la période de fonctionnement.

6.5

Maintenabilité

Pour permettre d'assurer les opérations de maintenance des équipements dans des conditions optimales (minimum de coût et de perturbation), la maintenabilité caractérise l'aptitude à la maintenance des équipements.

Elle doit être prise en compte dès la conception.

La maintenabilité présente :

- un aspect économique : la rentabilité comparée de solutions, basée sur l'étude de leur coût global, faisant intervenir les coûts d'exploitation et de maintenance au même titre que les coûts d'investissement et les consommations,

- un aspect pratique : la maintenabilité proprement dite fait intervenir l'accessibilité, la démontabilité, la qualité du repérage,

- l'accessibilité de tous composants nécessitant des interventions de contrôle, d'entretien ou de nettoyage,

- la démontabilité : les éléments ou composants appelés à être manipulés au cours d'intervention de maintenance (faux plafonds, trappe d'accès, gaine technique ...) offrent une résistance adaptée à la fréquence de ces opérations,

- le repérage facile des équipements et des compo-

sants,

- la facilité d'intervention avec des moyens de coupure, d'isolement, et de court-circuitage d'organes appropriés,

- un niveau suffisant de standardisation des équipements et d'interchangeabilité des composants, ce qui évite une gestion coûteuse et complexe de stocks de rechange et permet de disposer de sources d'approvisionnement sans monopole,

- la sécurité des interventions, tant pour le personnel de maintenance que pour les autres utilisateurs avec des protections collectives permanentes en terrasse + lignes de vie sur toiture en pente avec accès sécurisé à la toiture.

L'accessibilité, la démontabilité et la sécurité des interventions sur les matériels les plus importants nécessitent la prise en compte dès la conception des possibilités de manutention et d'accrochage conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

1. Durabilité des composants

La durée de vie des équipements dynamiques est en général déterminée par des phénomènes d'usure ou de vieillissement liés à leur propre fonctionnement.

L'attention des concepteurs est attirée sur la durée de vie des

composants associés à ces équipements (capteurs, connecteurs, contacteurs, auxiliaires, contrôle/commande, instrumentation, ...) qui doit être cohérente avec celle des équipements au fonctionnement desquels ils participent.

Les composants de réseaux (câbles, chemin de câble, tuyauteries) ont une durée de vie cohérente avec celle des éléments des bâtiments dans lesquels ils sont implantés.

2. Fiabilité et disponibilité

La fiabilité des solutions techniques constitue un critère de choix essentiel. Des dispositions sont prises pour qu'aucune défaillance individuelle ne puisse avoir pour conséquence :

- la perte ou l'interruption généralisée d'une fonction ou d'un service,
- des risques de dommages sérieux pour les personnes ou les biens.

7

Annexe



**Le modulator
de la
Chambre
EHPAD**

**Cahier
des
charges**

Cité
des aînés

1 - LABEL CITÉ DES AÎNÉS

AESIO Santé a développé un concept innovant, la Cité des Aînés, qui révolutionne les codes de prise en charge des personnes âgées et répond à tous ses besoins en termes de santé, bien-être, lien social, hôtellerie et restauration.

LE LABEL CITÉ DES AÎNÉS regroupe un EHPAD, une résidence autonomie et des logements adaptés. Il qualifie également l'aménagement des chambres EHPAD qui doit être fonctionnel et évolutif pour s'adapter aux usages des résidents et des équipes AESIO.



1 - Photographie
Chambre de la Cité des Aînés de Saint-Étienne
© Crédit photo Agences DE SOUSA et GULIVER design

2 - LE CONCEPT DE LA CHAMBRE DE LA CITÉ DES AÎNÉS

2.1 UN AMÉNAGEMENT QUI ACCOMPAGNE LA DÉPENDANCE ET QUI FACILITE LE TRAVAIL DES AIDANTS

Le système de mobiliers suspendus sur une trame d'accrochage permet de varier la configuration d'aménagement de la Chambre des Aînés EHPAD pour s'adapter aux scénarios de vie de nos aînés, à leur dépendance (capacités physiques) et au travail des aidants en facilitant les déplacements et l'entretien.

Ce document baptisé la « **chambre Modulor** » a pour objet de préciser un certain nombre d'attendus en terme d'accessibilité, circulations et encombrements à prendre en compte pour concevoir les espaces de vie privés

(chambre + salle de bain) des futures Cités des Aînés. Pour rappel, 80% des résidents ont des difficultés de mobilité.

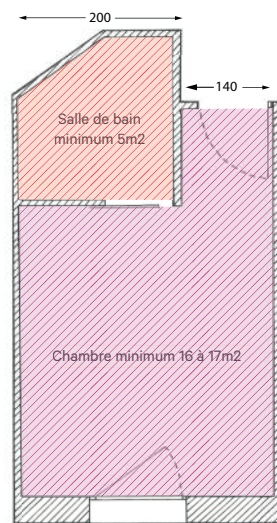
Il s'appuie sur la réalisation de 3 Cités des Aînés et le retour d'expérience des équipes pour définir des règles simples de conception de ces espaces. La prise en compte dans la conception des futures « **Chambres des Aînés** » permettra à AESIO d'assurer un fonctionnement adapté à chaque résident dépendant et à ses aidants.

2 - Photographie ci-dessous
Chambre de la Cité des Aînés de Valence
© Crédit photo Agences DE SOUSA et GULIVER design



3 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

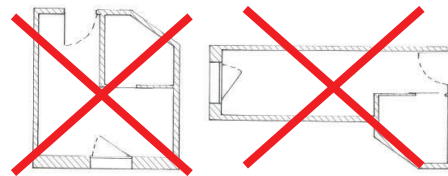
3.1 DIMENSIONS PRINCIPALES



Chambre + Salle de bain = 21 à 22 m² minimum
(dont 5 m² minimum pour la Salle de bain)

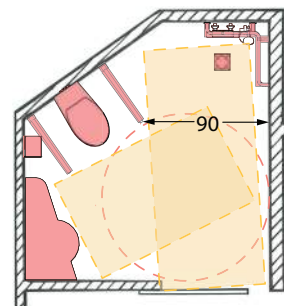
Zone salle de bain
Zone chambre

Exemples de plans de chambres à ne pas reproduire



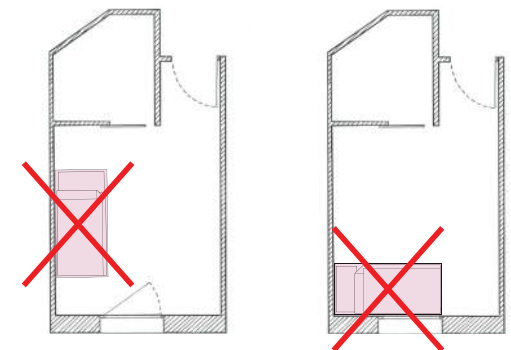
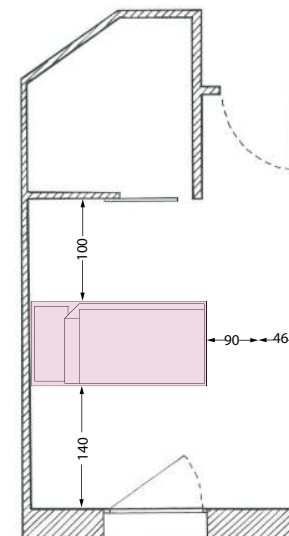
3.2 FOCUS SALLE DE BAIN

- WC à prévoir avec des barres d'appuis à droite et (ou) à gauche. Ne pas le placer dans un angle de mur pour un accès de l'aidant à droite et à gauche suivant dépendance.
- Miroir de la salle de bain à une hauteur suffisante afin de se voir debout et en position assis (PMR).
- Attention prévoir un dégagement sous plan lavabo (accès PMR).
- Le choix et le positionnement de la porte est à définir par la MOE. Attention cependant, si le choix se porte sur une version coulissante, prévoir obligatoirement un dispositif de freinage.



Mobilier de salle de bain
Zone de retournement PMR Ø 1,50m mini
Zone d'encombrement lit douche et fauteuil

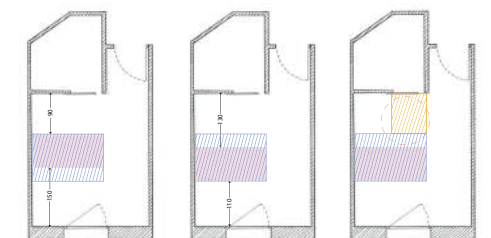
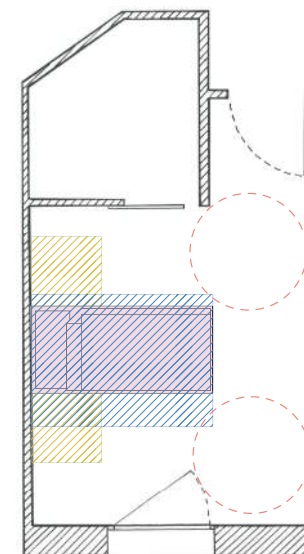
3.3 SPATIALISATION AUTOUR DU LIT



L'espace de la chambre s'organise autour du lit médicalisé de dimensions **2,20 m x 1,06 m**

Celui-ci ne peut se placer qu'au **centre de la chambre** pour faciliter l'accès des aidants à droite et à gauche. Sa position doit pouvoir un peu varier pour s'adapter à la dépendance de chaque résident.

3.4 ZONES DE MOBILITÉ ET ACCÈS À RESPECTER AUTOUR DU LIT



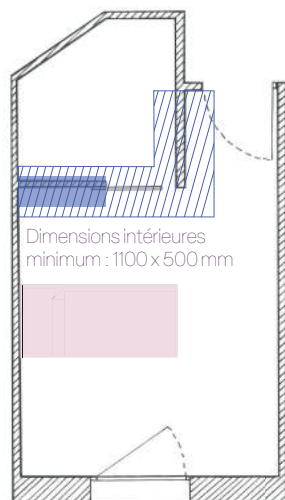
Résident moins dépendant
Plus d'espace côté fenêtre

Résident plus dépendant
Plus d'accès entre lit et SDB

Lit médicalisé
Zone de déplacement possible pour le lit médicalisé 10cm côté SDB et 30cm côté fenêtre
Zone dégagée à droite et à gauche du lit pour soin Dimensions minimum 0,90m X 0,90m
Zone libre 1m X 1m minimum pour passage lit douche
Zone de retournement PMR Diamètre retournement 1,50 m minimum

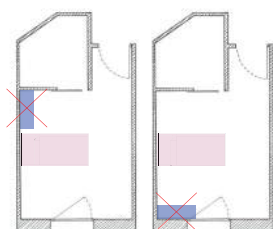
4 - LES MOBILIERS

4.1 LE PLACARD INTÉGRÉ



Toute hauteur : la partie supérieure inaccessible pour le résident est un espace de stockage hors saison ou réservé au personnel ou la famille. Portes coulissantes pour favoriser l'accès PMR.

Disposition : Pour optimiser son usage par les résidents et personnel, il doit se placer dans un espace compris entre l'entrée, le lit et la salle de bain. Idéalement, il s'intègre dans la cloison avec la salle de bain.



Attention : ne placer aucun tiroir au niveau du sol qui est inaccessible par la majorité des résidents.

Zone de retournement PMR
Diamètre 1,50 m minimum

Lit médicalisé

Meubles déplaçables

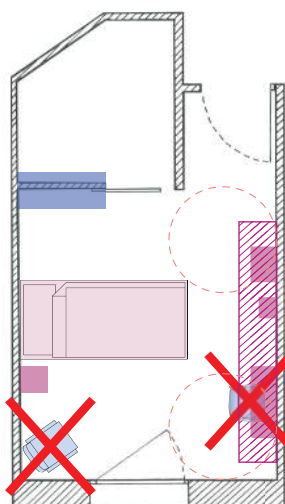
Zone disponible pour installation trame + mobiliers
Dimensions : 3,35m X 0,50m (profondeur)

Mobiliers sur trame

4.2 LES ASSISES

Une chaise avec accoudoirs est associée au plan de travail disposé sur la trame. Un fauteuil de repos prend place côté fenêtre. Dans une chambre occupée par une personne en fauteuil, ces assises peuvent être retirées (au moins la chaise) pour faciliter la circulation en fauteuil dans la chambre.

L'implantation des mobiliers sur la trame s'accorde avec les contraintes de circulation PMR.



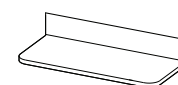
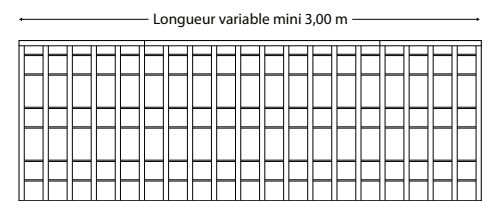
4.3 LES MOBILIERS LABEL CITÉ DES AÎNÉS

Le mur en pied de lit doit permettre d'installer une grande trame (longueur supérieure à 3 m) pour accueillir différents modules de rangement, un plan de travail, un téléviseur et différents accessoires et souvenirs apportés par le résident.

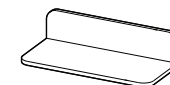
Ces modules s'organisent suivant le choix du résident, ses capacités physiques et les espaces de soins.

Ils s'intègrent tous dans une profondeur de 50 cm (épaisseur de trame comprise). La modularité d'installation permet de régler les besoins d'accès PMR.

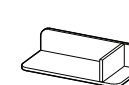
Attention : La distance entre le pied de lit et le mur doit être égale à 1,30 m minimum (0,90 m + 0,50 m).



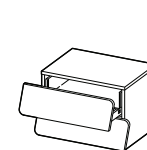
Bureau
1100*500*120(h) mm



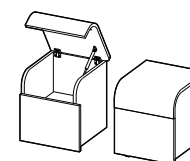
Tablette
550*300*100(h) mm



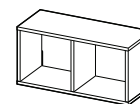
Étagère
650*300*160(h) mm



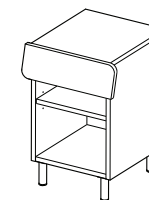
Chiffonnier
610*420*400(h) mm



Coffre
390*415*440(h) mm



Bibliothèque
730*360*300(h) mm

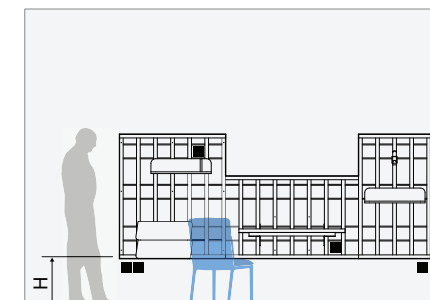


Chevet
550*400*800(h) mm

4.5 TRAME ET PRISES ÉLECTRIQUES

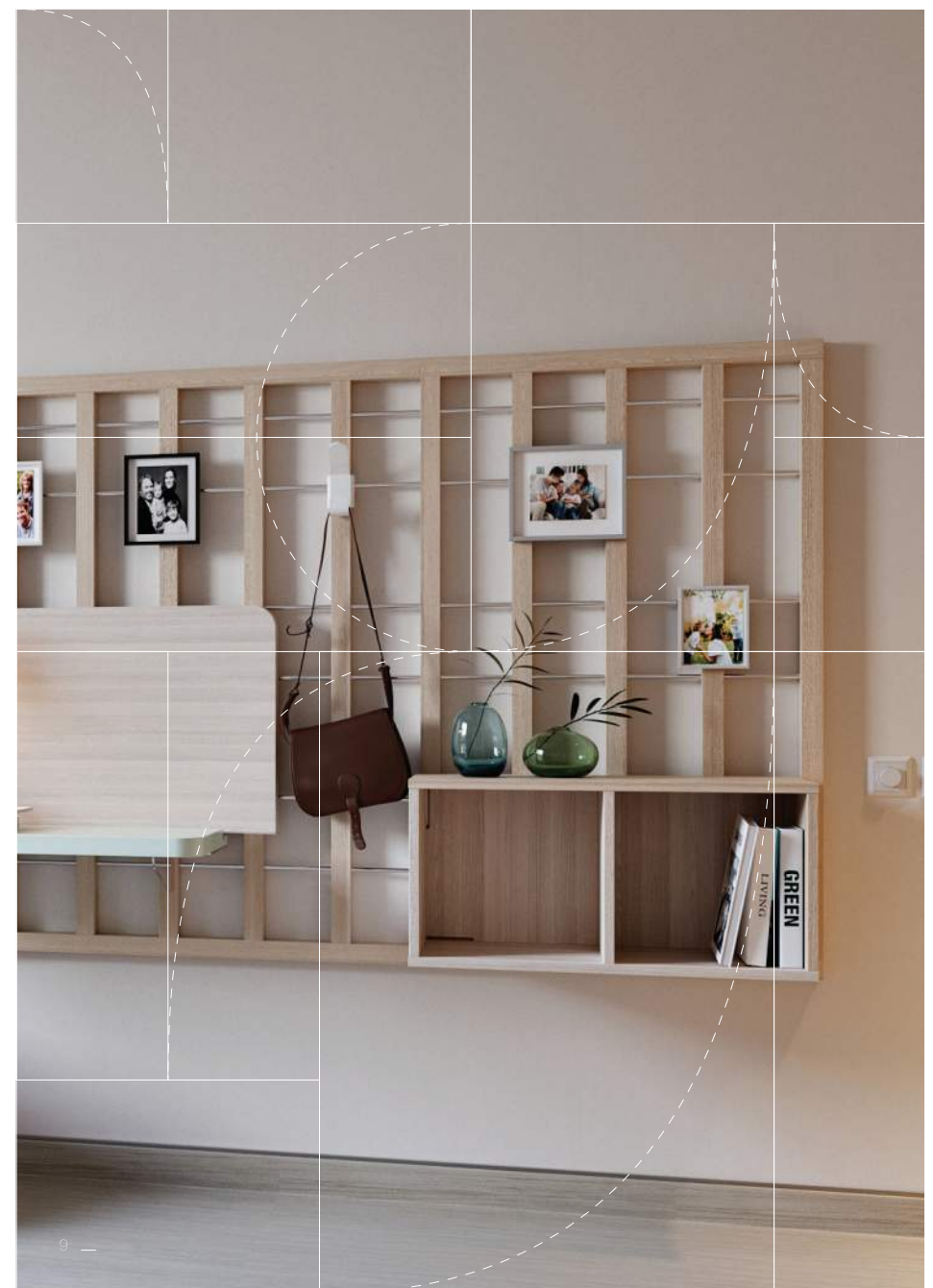
Prévoir en même temps l'implantation de la trame et la disposition des prises électriques. Les prises peuvent être disposées sous la trame ou à l'intérieur de celle-ci (prises TV par exemple) en respectant le pas de la trame qui n'est pas variable (voir plan de la trame).

La trame est disposée entre 350 et 400 mm du sol(H). Elle est fixée en différents points sur le mur par chevilles qui prennent en compte la nature du mur (placo double épaisseur ou béton par exemple).



1 - Photographie ci-dessous
Chambre de la cité des Aînés de Saint-
Étienne - Focus sur la trame de la chambre

© Crédit photo Agences DE SOUSA et
GULIVER design



5 - SYNTHÈSE

CHOIX POSITION PLACARD DANS L'ENTRÉE



3 zones de retournement PMR
Diamètre retournement 1,50m minimum



Zone d'implantation possible du placard
Dimensions minimum intérieure utile 1,10m X 0,50m



Zone disponible pour installation trame + mobiliers
Dimensions minimum 3,35m X 0,46m



Zone de déplacement possible pour le lit médicalisé
10cm côté SDB et 30cm côté fenêtre



Zone dégagée à droite et à gauche du lit pour soin
dont espace libre face à la porte de la salle de bain
pour transfert du lit douche
Dimensions minimum 0,90m X 0,90m



Mobilier sur trame

140

Largeur minimum pour accès fauteuil roulant PMR

90

Dimension minimum pour la circulation

Placard toute hauteur avec partie supérieure pour stockage hors saison (été/hiver)

Emplacement proche SDB et entrée plus pratique pour le personnel soignant

Barres d'appuis droite et gauche si possible

Dégagement sous plan lavabo (PMR)

Miroir SDB - Hauteur suffisante pour pouvoir se voir debout et assis (PMR)

Porte SDB battante ou coulissante au choix

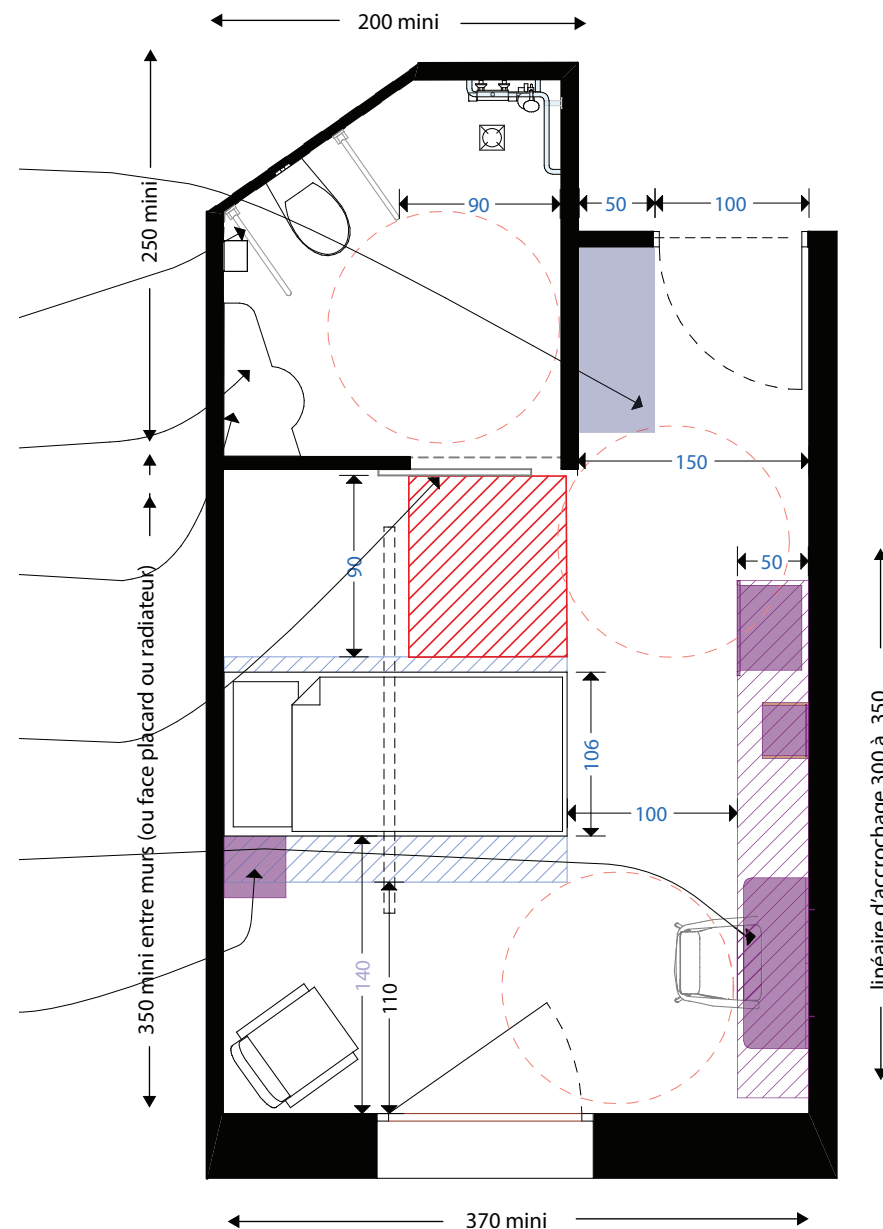
Si coulissante, doit être freinée pour aide à la mobilité

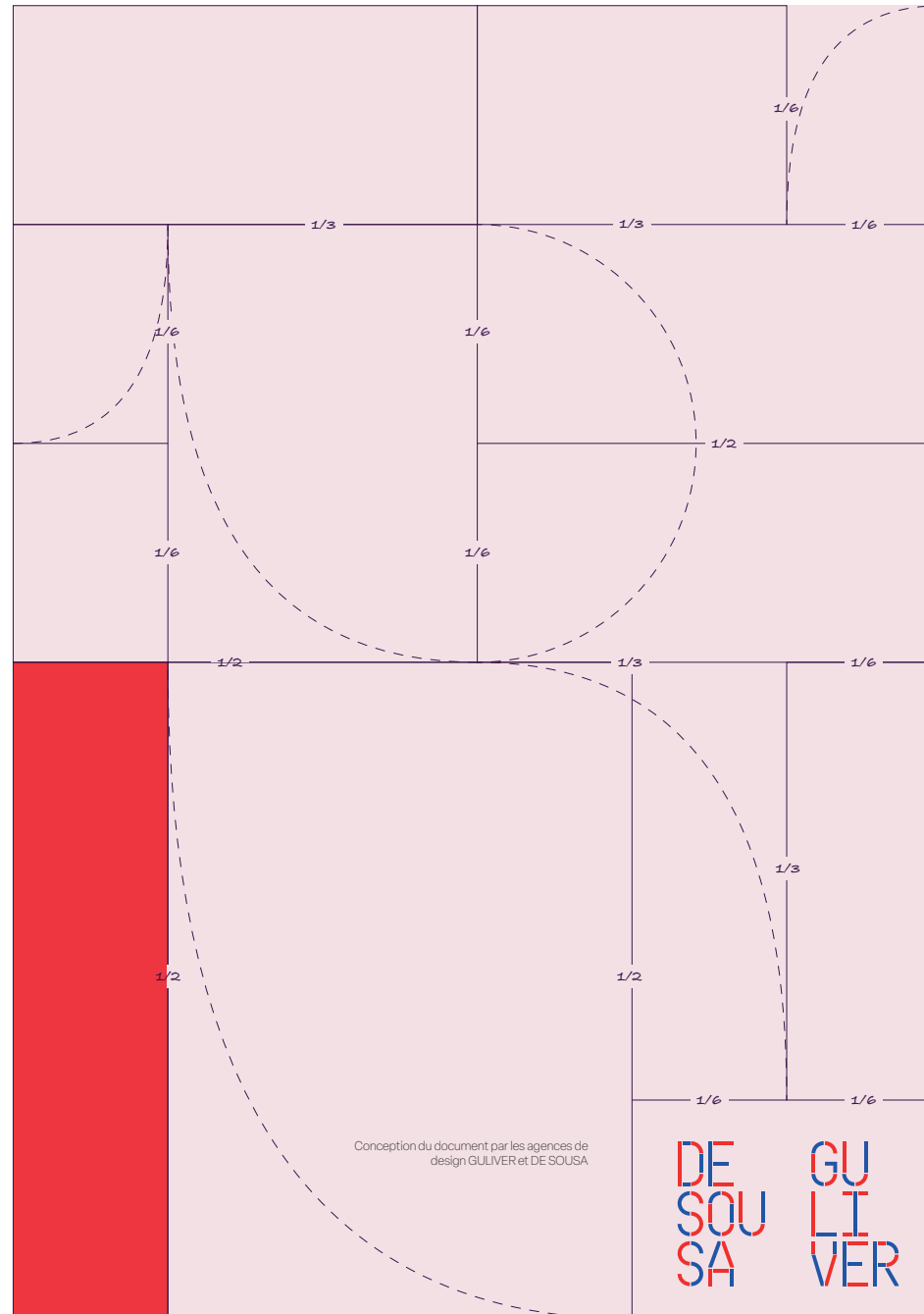
Zone de superposition trame et zones de retournement PMR

Hauteur des mobiliers suffisante pour permettre le retournement

Chevet robuste et stable à bonne hauteur pour permettre éventuellement le transfert vers le lit : chevet à droite ou à gauche du lit

0 100 200 cm





PROJET d'aménagement de la conciergerie

Cité des aînés - Saint-Étienne

Le 07 octobre 2024

Pour



29, rue de la République
42000, Saint-Étienne
+33 (0)6 80 10 40 25
Agence@julienverder.com



Vue 1



Vue 2



Vue 3

Ouvrage : Cité des Aînés - Espace conciergerie		Phase : PRO	Maître d'ouvrage : Groupe AÉSIO Cité Des Aînés Saint-Étienne	Maître d'œuvre mandataire : Agence 3D De Sessa - Gulliver	N° de projet : 2401_2024
N° du plan : CP-02	Titre : Conciergerie - Perspectives	Echelle : 1/2000	Dessinateur : POT JCO	Format : A3	Contact : Adresse : 29 rue de la République - 42000 Saint-Étienne Site internet : www.julienverder.com Tel : +33(0)6 80 21 14 26

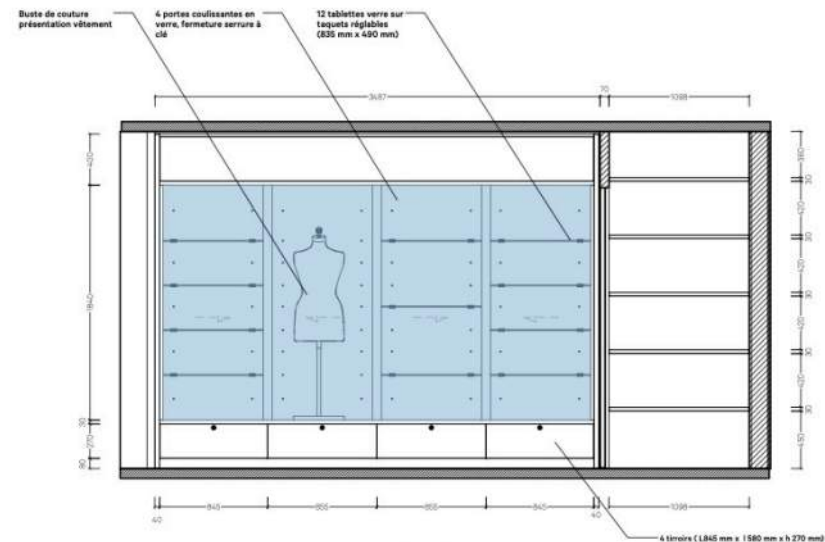
- ① Panneaux MDF stratifiés EGGER H1615 ST9 aspect bois
- ② MDF strat. ABET LAMINATI 740 Fin Morbida (cuivre)
- ③ Porte coulissante en verre feuilleté 44.2
- ④ Panneaux mélaminés blancs
- ⑤ Pied de la table réalisé en MDF cintré - peinture aspect cuivre
- ⑥ Évier inox + robinet



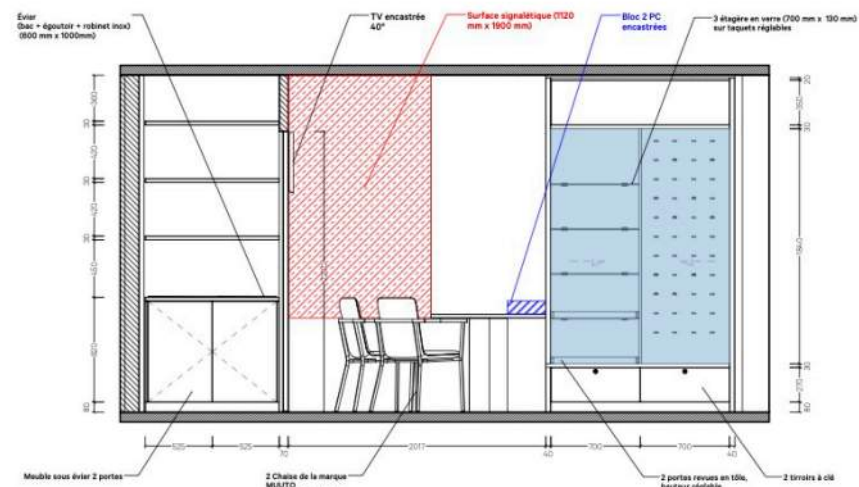
Vue dessus

Ouvrage : Cité des Aînés - Espace conciergerie		Phase : PRO	Maître d'ouvrage : Groupe A&S Cité Des Aînés Saint-Étienne	Maître d'œuvre mandataire : Agence (S) De Sousa - Gulliver	N° de projet : 2401_2024
N° de plan : CP-00	Titre : Conciergerie - Vue general	Échelle : 1/20ème	Dessinateur : PDT JCO	Format : A3	Contact : Adresse : 29 rue de la République - 42000 Saint-Etienne Site internet : www.julienrousseau.com Tél : +33(0) 6 80 21 14 95

DE
SOU
SA
GUL
LI
VER



Elévation A



Elévation B

Ouvrage : Cité des Aînés - Espace conciergerie		Phase : PRO	Maître d'ouvrage : Groupe A&S Cité Des Aînés Saint-Étienne	Maître d'œuvre mandataire : Agence (S) De Sousa - Gulliver	N° de projet : 2401_2024
N° de plan : CC-01	Titre : Conciergerie - Elevation	Échelle : 1/20ème	Dessinateur : PDT JCO	Format : A3	Contact : Adresse : 29 rue de la République - 42000 Saint-Etienne Site internet : www.julienrousseau.com Tél : +33(0) 6 80 21 14 95

DE
SOU
SA
GUL
LI
VER

8

Fiches par local

HEBO - Espace de vie de la chambre

1 – Identification			
Nom local	Espace de vie de la chambre	FICHE HEBO	-
Sous-ensemble fonctionnel	Hébergement		
Usagers / Utilisateurs	Résidents, personnel		
Activités	Chambre du résident ehpad		
Localisation préférentielle	Répartis sur l'ensemble du bâtiment		
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	167	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	20 et 22 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 résident	Gabarit d'accès	1 accès de 1,10m pmr
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Confortable, lumineux, fonctionnelle		
Revêtements	Sol U3P3E2C2 Sol souple	Murs Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Plafonds Lisse peint (rattissé et peint sans projection) Rail de transfert simple pour branchement du lève malade pour aller du lit au fauteuil de chaque côté du lit, sauf chambre UVP
	Exigences spécifiques	Les revêtements choisis devront être compatibles avec les exigences acoustiques Protection des angles contre les chocs	
	Intérieures		
Menuiseries	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été)	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	Se conformer à minima à la réglementation en vigueur		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	T° hiver 22°C (+1-1)	Ventilation
	Traitement de l'air Débit minimum d'air neuf : 45 m3/h		
Éclairage	Naturel Oui	Protection solaire par rideau sur tringle	Occultation : protection solaire Volet roulant
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairage 300 lux général 5 lux veilleuse	Type d'éclairage -Lustre à LED central avec Commande sur va-et-vient -Lampe d'appoint type liseuse LED fixée au lit commande intégrée -2 veilleuses dans la chambre (en tête de lit) sur détecteur de présence pour éclairer le cheminement du lit vers le cabinet de toilette + 1 veilleuse en bas de mur vers l'entrée de la chambre pour le personnel de nuit sur va-et-vient

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	9 PC 10/16A, dont 5PC en tête du lit, 1PC dans l'entrée, 3PC face au lit Possibilité pour le confort d'été alimentation brasseur d'air		
Courants faibles	2 RJ45		
Plomberie	EF Non	ECS Non	Évacuation EU Non
	Équipements sanitaires		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Un placard mural de largeur 110 cm (1/3 penderie, 2/3 étagère), toute hauteur
Hors marché	Mobilier suivant aménagement Modulor (Protection tête de lit décorative, chevet et aménagement mural) Rideau et tringle installés par le gestionnaire Signalétique suivant label Cité (Numéro sur chaque porte de chambre avec cadre de dimensions suffisantes pour indiquer, de manière parfaitement lisible, le nom et le prénom du résident. Le nom du résident sera facilement remplaçable et à moindre coût.)

7 – Exigences particulières
Accessibilité PMR sur l'ensemble de la chambre Décoration, lumière et acoustique traitées avec soin Système appel malade connecté selon exigences générales

HEBO (suite) - Cabinet de toilette de la chambre

1 – Identification		
Nom local	Cabinet de toilette de la chambre	FICHE HEBO (suite) -
Sous-ensemble fonctionnel	Hébergement	
Usagers / Utilisateurs	Résidents, personnel	
Activités	Espace de toilette du résident ehpad	
Localisation préférentielle	Répartis sur l'ensemble du bâtiment	
Accès et liaisons	Depuis espace de vie de la chambre	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	167	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)		Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 0,90m pmr
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E3C2 Sol souple	revêtement souple spécifique toute hauteur	Lisse peint (rattissé et peint sans projection)
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	Se conformer à minima à la réglementation en vigueur		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	22°C (+1-1)	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 30 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non		
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairage	Type d'éclairage
		200 lux	Plafonniers à LED encastrés à commande par interrupteurs Lampe sur miroir avec détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A positionner à proximité du lavabo + branchement Sèche serviette			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	siphon de sol douche
	Équipements sanitaires	Robinet mitigeur adapté à l'usage PMR avec limiteur de température avec butée à 38°C Douche "à l'italienne" Evacuation de douche munie d'une grille de protection fixe antidéchets, pour déchets de taille supérieures à 3mm WC de type réhaussé pour PMR et suspendu en céramique avec abattant amortisseur		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Une tablette à proximité immédiate de la colonne de douche, d'une largeur de 20 cm minimum et comprenant un ressaut périphérique, située à une hauteur maxi de 130 cm environ pour permettre l'entreposage des produits d'hygiène dans la douche clipsable
	Une tablette sur un côté du lavabo, de la même largeur que le lavabo et comprenant un ressaut périphérique, pour permettre l'entreposage des produits d'hygiène,
	Ensemble de barres de maintien + relevage sur la douche Une barre de maintien devant le lavabo Barres de relevage de part et d'autre du WC
	Miroir adapté pour patient assis & debout sur dossier sur plan de vasque
	2 patères
Hors marché	Dévidoir de papier toilette protégé des éclaboussures

7 – Exigences particulières

Accessibilité PMR

Fonctionnalité +++ avec le wc et le lavabo éloigné des éclaboussures de la douche

Décoration, lumière adaptée pour bien se voir dans le miroir

Le lavabo est face au résident

Système appel malade connecté selon exigences générales

HEB1 - kitchenette

1 – Identification			
Nom local	kitchenette	FICHE HEB1	
Sous-ensemble fonctionnel	Hébergement		
Usagers / Utilisateurs	Personnel		
Activités	Espace office-cuisine relais des unités		
Localisation préférentielle	Répartis sur l'ensemble du bâtiment	-	
Accès et liaisons	Accessible depuis le lieux de vie avec vue sur le lieux de vie		

2 – Dimensionnement général			
Nombre de locaux	11	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	10 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,10m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Confortable, fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E3C2	faïence au-dessus du point d'eau	Lisse, peint ou Faux-plafond démontables
	Sol souple		
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28°C	22°C (+1-1)	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 22 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	si possible		
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers LED sur interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	6PC au dessus du plan de travail + 1PC 3 de service + 2PC chariots maintien en température		
Courants faibles			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Oui	Oui	Oui
	Équipements sanitaires	Evier sur plan de travail	

6 – Équipements	
Intégré au marché	Kitchenette avec : - Un plan de travail comportant un évier avec un bac et un égouttoir. Traitement de la crédence de hauteur mini 50 cm sur toute la longueur de la kitchenette dans un matériau lisse et facile à nettoyer - Meuble bas et haut - Eclairage ponctuel du plan de travail
Hors marché	Un frigo, un micro-onde, cafetière, théière, chauffe-lait Distributeur de savon liquide mural Un distributeur de serviettes en papier mural

7 – Exigences particulières
vue sur la salle de vie

HEB2 - Salle de vie de l'unité

1 – Identification			
Nom local	Salle de vie de l'unité	FICHE HEB2	
Sous-ensemble fonctionnel	Hébergement		
Usagers / Utilisateurs	Résidents, personnel		
Activités	Espace de vie des unités		
Localisation préférentielle	Répartis sur l'ensemble du bâtiment		
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation, donne sur la kitchenette, avec accès sur balcon ou terrasse (unités classiques) et sur jardin clos (UVP)		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	11	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	90 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	15 à 16 résidents	Gabarit d'accès	1 accès de 1,20m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Confortable, fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P4E2C2 Sol souple	Peinture NF env., lessivable et résistante 0% COV éco label avec parement acoustique si nécessaire	Lisse, peint ou Faux-plafond démontables ou décoratif
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer Qualité acoustique	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Baies vitrées sur jardin et/ou terrasse + fenêtres ouvrantes à la française	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28°C avec rafraichissement si besoin (réglementaire)à	22°C (+1-1)	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 22 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire volet roulant ou BSO suivant exposition
	Oui	Oui suivant exposition	
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux	Type d'éclairage Lampes décoratives à diffusion uniforme, interrupteur va et vient

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC/5 m2 réparties dans la salle de vie + 2 PC pour la TV			
Courants faibles	2 RJ 45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier chaises, tables modulables, Rideau et tringle installé par le gestionnaire

7 – Exigences particulières
Décoration et acoustique traitées avec soin Confort d'été Circulations spacieuses entre les mobiliers Espace rafraichi réglementaire de l'unité (attention au confort)

HEB3 - Local linge propre

1 – Identification		
Nom local	Local linge propre	FICHE HEB3
Sous-ensemble fonctionnel	Hébergement	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Stockage des chariots linge propre et des protections des unités	-
Localisation préférentielle	Répartis sur l'ensemble du bâtiment	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation	

2 – Dimensionnement général			
Nombre de locaux	8	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	UVP : 4 m2 Locaux communs par étage : 10 m2 PASA : 2 m2 Locaux du personnel : 20 m2 Résidence Autonomie : 15 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,10m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol U3P3E2C2 Sol souple	Murs Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Plafonds Lisse peint
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver 19°C	Ventilation
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 15 m3/h		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 150 lux	Type d'éclairage Plafonnier LED encastré, à diffusion uniforme Commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	Rayonnages
Hors marché	Chariots

7 – Exigences particulières
Ferme porte

HEB4 - Local linge sale

1 – Identification		
Nom local	Local linge sale	FICHE HEB4
Sous-ensemble fonctionnel	Hébergement	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Stockage des chariots linge sale des unités et poubelle à protection	-
Localisation préférentielle	Répartis sur l'ensemble du bâtiment	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation à voir porte ouvrante sur extérieur du local	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	12	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	Unités : 2 m2 PASA : 4 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,10m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E3C2 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label et remonté revêtement souple sur 1m	Lisse peint
	Exigences spécifiques	Sol antidérapant avec bonde de sol	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver 19°C	Ventilation
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 60 m3/h		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 150 lux	Type d'éclairage Plafonnier LED encastré, à diffusion uniforme Commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Non	oui	Siphon de sol
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Chariots poubelles à protections

7 – Exigences particulières
Ferme porte

HEB5 - Local chariot Aide Soignante

1 – Identification		
Nom local	Local chariot Aide Soignante	FICHE HEB5
Sous-ensemble fonctionnel	Hébergement	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Stockage des chariots de l'aide soignante des unités	-
Localisation préférentielle	Répartis sur l'ensemble du bâtiment	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	11	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	2 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,10m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E2C2	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante	Lisse peint
	Sol souple	0% COV éco label	
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
		19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 15 m3/h		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		150 lux	Plafonnier LED encastré, à diffusion uniforme Commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Chariots Rayonnage

7 – Exigences particulières
Ferme porte

HEB6 - Local rangement matériel

1 – Identification		
Nom local	Local rangement matériel	FICHE HEB6
Sous-ensemble fonctionnel	Hébergement	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Stockage du matériel et des aides (fauteuils, cadre...) des unités	-
Localisation préférentielle	Répartis sur l'ensemble du bâtiment	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation	

2 – Dimensionnement général			
Nombre de locaux	11	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	UVP : 5 m2 Unités EHPAD : 8 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,10m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E2C2 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Lisse peint
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver 19°C	Ventilation
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 15 m3/h		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 150 lux	Type d'éclairage Plafonnier LED encastré, à diffusion uniforme Commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	

7 – Exigences particulières

HEB7 - Salle de relève/relais soins

1 – Identification		
Nom local	Salle de relève/relais soins	FICHE HEB7
Sous-ensemble fonctionnel	Hébergement	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Salle de soins et de relève et de pause du personnel des unités	-
Localisation préférentielle	Répartis sur l'ensemble du bâtiment	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	11	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	12 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	4/6 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 1,10m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Confortable, lumineux, fonctionnelle		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E2C2 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label, crédence sur plan kitchenette	Faux-plafond démontables Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	22°C (+1-1)	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 25 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	Volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	10 PC 10/16A branchements système de report		
Courants faibles	4 RJ45		
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Oui	Oui	Oui
	Équipements sanitaires	Evier sur plan de travail	

6 – Équipements	
Intégré au marché	Un panneau d'affichage - un plan de travail comportant un évier avec un bac et un égouttoir Traitement de la crédence de hauteur mini 50 cm sur toute la longueur dans un matériau lisse et facile à nettoyer - Meuble bas et haut, - Eclairage ponctuel du plan de travail
Hors marché	tables et chaises Distributeur de savon liquide mural Un distributeur de serviettes en papier mural

7 – Exigences particulières
vue sur la salle de vie report alarme incendie et appel malade

HEB8 - Salle d'activités

1 – Identification			
Nom local	Salle d'activités	FICHE HEB8	
Sous-ensemble fonctionnel	Hébergement		
Usagers / Utilisateurs	Résidents, personnel		
Activités	Diverses activités sur tables pour petit groupe		
Localisation préférentielle	Etage, dans l'unité 3 PHAA	-	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation		

2 – Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m²
Surface utile (m²)	22 m²	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	4/6 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 1,2m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Confortable, lumineux, fonctionnelle		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P3E2C2 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontables Dalles 60/60 de préférence ou autre en accord avec la décoration
	Exigences spécifiques	Les revêtements choisis devront être compatibles avec les exigences acoustiques	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	22°C (+1-1)	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 25 m³/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	Volet roulant ou BSO , pour vidéo projections
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Lampe décorative à diffusion uniforme, interrupteur va et vient

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	5 PC 10/16A réparties			
Courants faibles	2 RJ45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Ensemble de tables et chaises modulables

7 – Exigences particulières
Attention à la lumière naturelle et au surchauffe estivale Décoration, lumière et acoustique traitées avec soin

HEB9 - Local ménage

1 – Identification		
Nom local	Local ménage	FICHE HEB9
Sous-ensemble fonctionnel	Hébergement	
Usagers / Utilisateurs	Personnel d'entretien	
Activités	Rangement du chariot de ménage et produits d'entretien	-
Localisation préférentielle	Répartis sur l'ensemble du bâtiment	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	8	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	Locaux communs par étage : 4m2 PASA : 4 m2 Cuisine : 8m2 Résidence Autonomie : 8 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,10m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E2C2 Sol souple	Peinture NF env., lessivable et résistante et remonté revêtement souple sur 1m	Lisse peint
	Exigences spécifiques	Sol antidérapant avec bonde de sol	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver 19°C	Ventilation
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 60 m3/h		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 200 lux	Type d'éclairage Plafonniers à LED encastrés Commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	siphon de sol
	Équipements sanitaires	Vidoir ménage avec grille et douchette, lave-mains, centrale de dilution		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Vidoir ménage avec grille et douchette, lave-mains, centrale de dilution, siphon de sol Étagère de 40 cm de profondeur pour stockage produits
Hors marché	Chariot de ménage et ou autolaveuse dans un des locaux Distributeur de savon, essuie-mains, poubelle Centrale de dilution et monobrosse

7 – Exigences particulières
Attention à la forme du local qui doit être très fonctionnel

HEB10 - Local VDI

1 – Identification			
Nom local	Local VDI	FICHE HEB10	-
Sous-ensemble fonctionnel	Hébergement		
Usagers / Utilisateurs	Personnel		
Activités	Local informatique, baies...		
Localisation préférentielle	Répartis sur l'ensemble du bâtiment		
Accès et liaisons	Accessible depuis les espaces de circulation		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	4	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	2 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,10m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E1C0 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante, 0% COV éco label	Lisse peint
	Exigences spécifiques	revêtements antistatiques	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
		19°C	
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		200 lux	Source LED, commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée + branchements spécifiques suivant matériel		
Courants faibles	branchements spécifiques suivant matériel		
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Non	Non	Non
	Équipements sanitaires		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Onduleur Autocom Baies de brassage
Hors marché	

7 – Exigences particulières
Tous les réseaux, points de prélèvements, organes de sécurité, vannes... devront être identifiés par un repérage conformément à la réglementation en vigueur

PASA1 - Zone entrée/vestiaires

1 – Identification		
Nom local	Zone entrée/vestiaires	FICHE PASA1
Sous-ensemble fonctionnel	PASA	
Usagers / Utilisateurs	Résidents, personnel	
Activités	Zone d'entrée et de vestiaire du PASA	
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis les espaces de circulation Accès sécurisé	-

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	4 m2	Hauteur mini libre (m)	2,50m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,20m pmr
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P3E2C2 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante, 0% COV éco label	Faux-plafond démontables Dalles 60/60 de préférence ou autre en accord avec la décoration
	Exigences spécifiques	Les revêtements choisis devront être compatibles avec les exigences acoustiques	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28°C	22°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		150 lux	Source LED, commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée			
Courants faibles	digicode pour entrée/sortie du PASA			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	

7 – Exigences particulières
digicode entrée/sortie

PASA2 - Salle à manger et activités

1 – Identification		
Nom local	Salle à manger et activités	FICHE PASA2
Sous-ensemble fonctionnel	PASA	
Usagers / Utilisateurs	Résidents, personnel	
Activités	Salle d'activités de mémoire et des activités manuelles pour des petits groupes	
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	Accessible depuis la zone d'entrée du PASA, donne sur un jardin clos	-

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	75 m2	Hauteur mini libre (m)	3,0m mini.
Capacité / local (pers)	12/14 personnes	Gabarit d'accès	ouvert sur zone entrée avec accès sur jardin clos
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Confortable, lumineux, fonctionnelle		
Revêtements	Sol U4P3E2C2 Carrelage ou Sol souple	Murs Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label avec parement acoustique si nécessaire et crédence sur plan kitchenette	Plafonds Faux-plafond démontables Dalles 60/60 de préférence ou autre en accord avec la décoration
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer Qualité acoustique	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Baies vitrées sur jardin clos + fenêtres ouvrantes à la française et oscillo-battant	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	45 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28°C	T° hiver 22°C	Ventilation
	Débit minimum d'air neuf : 25 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux	Type d'éclairage Plafonniers LED ou lampe décorative à diffusion uniforme, interrupteur va et vient

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC/5 m2 réparties dans la salle de vie + 2 PC pour la TV + 5PC au dessus du plan de travail + 1 PC 32A alimentation spécifique plaque de cuisson			
Courants faibles	2 RJ 45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	
	Équipements sanitaires	Evier sur plan de travail		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Kitchenette avec : - Un plan de travail comportant un évier avec un bac et un égouttoir et 1 plaque induction 2 feux. Traitement de la crédence de hauteur mini 50 cm sur toute la longueur de la kitchenette dans un matériau lisse et facile à nettoyer - Meuble bas et haut - Eclairage ponctuel du plan de travail
Hors marché	Mobilier chaises, tables modulables Un frigo, un micro-onde, cafetière, théière Distributeur de savon liquide mural Un distributeur de serviettes en papier mural

7 – Exigences particulières
Décoration et acoustique traitées avec soin Confort d'été Circulations spacieuses Sécurisation de l'espace kitchenette à prévoir pour les résidents et lors des périodes de non utilisation.

PASA3 - Salle de repos

1 – Identification			
Nom local	Salle de repos	FICHE PASA3	-
Sous-ensemble fonctionnel	PASA		
Usagers / Utilisateurs	Résidents, personnel		
Activités	Salle de repos et salle clame des résidents		
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée		
Accès et liaisons	Depuis la zone entrée/vestiaires		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	15 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	5 à 6 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	conviviale		
Revêtements	Sol U4P3E3C2 sol souple	Murs Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Plafonds Faux-plafond démontable Dalles 60/60 de préférence ou autre en accord avec la décoration
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28°C	T° hiver 22°C	Ventilation
	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel Oui	Protection solaire Oui suivant exposition	Occultation : protection solaire volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux	Type d'éclairage Éclairage participant au décor et à l'ambiance

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	5 PC 10/16A réparties			
Courants faibles	1 RJ45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier de salon dont 2 fauteuils confort pour une sieste

7 – Exigences particulières

ACC1 - Bureau accueil/secrétariat

1 – Identification		
Nom local	Bureau accueil/secrétariat	FICHE ACC1
Sous-ensemble fonctionnel	Accueil / administration	
Usagers / Utilisateurs	Personnel et familles	
Activités	Espace de travail du personnel administratif accueil général de la Cité	-
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	Depuis le hall d'entrée	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	25 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 à 3 personne(s)	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail	1 poste		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol U2P3E2C0 Sol souple	Murs Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Plafonds Faux-plafond démontable Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28°C	T° hiver 19°C	Ventilation
	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire volet roulant ou BSO
	Oui	Oui suivant exposition	
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux	Type d'éclairage Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	4 PC 10/16A par poste			
Courants faibles	2 RJ45 par poste			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier, bureau, poste informatique, scanner/imprimante

7 – Exigences particulières

ACC2 - Bureau direction

1 – Identification			
Nom local	Bureau direction	FICHE ACC2	
Sous-ensemble fonctionnel	Accueil / administration		
Usagers / Utilisateurs	Directeur et familles, visiteurs		
Activités	Bureau et espace de travail du directeur, RDV avec les familles ou les familles		
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	-	
Accès et liaisons	Depuis couloir		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	3	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m²
Surface utile (m²)	EHPAD : 2 x 15 m² Résidence Autonomie : 20 m²	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 à 4 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail	1 poste		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol U2P3E2C0 Sol souple	Murs Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Plafonds Faux-plafond démontable Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	T° hiver 19°C	Ventilation
	Débit minimum d'air neuf : 18 m³/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire volet roulant ou BSO
	Oui	Oui suivant exposition	Type d'éclairage Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux	

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	4 PC 10/16A par poste			
Courants faibles	2 RJ45 par poste			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier, bureau avec coin réunion pour 3/4 personnes, poste informatique Scanner/imprimante dans le bureau de la Résidence Autonomie

7 – Exigences particulières

ACC3 - Responsable hôtelier

1 – Identification			
Nom local	Responsable hôtelier	FICHE ACC3	
Sous-ensemble fonctionnel	Accueil / administration		
Usagers / Utilisateurs	Personnel		
Activités	Bureau et espace de travail du responsable hotelier		
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée		
Accès et liaisons	Depuis couloir	-	

2 – Dimensionnement général			
Nombre de locaux	2	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	12 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 personne	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail	1 poste		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U2P3E2C0 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontable Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	4 PC 10/16A par poste		
Courants faibles	2 RJ45 par poste		
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Non	Non	Non
	Équipements sanitaires	Évacuation spécifique	

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier, bureau, poste informatique

7 – Exigences particulières	
1 bureau pour l'EHPAD	
1 bureau pour la Résidence Autonomie	

ACC4 - Responsable animation

1 – Identification		
Nom local	Responsable animation	FICHE ACC4
Sous-ensemble fonctionnel	Accueil / administration	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	bureau de l'animateur et espace de préparation des activités	-
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	À proximité des autres locaux d'animations	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	2	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	EHPAD : 15 m2 Résidence Autonomie : 12 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 personne	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail	1 poste		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U2P3E2C0 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontable Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	4 PC 10/16A par poste			
Courants faibles	2 RJ45 par poste			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier, bureau, poste informatique

7 – Exigences particulières

SOINS1 - Bureau infirmier-transmissions

1 – Identification		
Nom local	Bureau infirmier-transmissions	FICHE SOINS1
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux de soins	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Bureau et espace de travail des infirmier(es) et de transmissions	
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	À proximité des autres locaux de soins	-

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	25 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	4/6 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail	3 postes		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3sP3E3C3 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontable Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 25 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	4 PC 10/16A par poste			
Courants faibles	2 RJ45 par poste			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires	évier sur plan avec égouttoir		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Panneau d'affichage, plan de travail pour 4 postes informatiques avec rangements bas pour dossiers médicaux Paillasse sèche et paillasse humide, avec une crédence de hauteur mini 50 cm sur toute la longueur dans un matériau lisse et facile à nettoyer
Hors marché	Mobilier, bureau, postes informatiques

7 – Exigences particulières
Espace de réunion lors des transmissions

SOINS2 - salle de préparation et stockage dossiers médicaux et médicaments

1 – Identification		
Nom local	salle de préparation et stockage dossiers médicaux et médicaments	FICHE SOINS2
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux de soins	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Espace de préparation des soins et de stockage des dossiers médicaux et des médicaments	-
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	À proximité des autres locaux de soins	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m²
Surface utile (m²)	35 m²	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	2 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail	1 poste		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3sP3E3C3 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontable Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 25 m³/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire volet roulant ou BSO
	Oui, si possible	Oui suivant exposition	
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	4 PC 10/16A par poste + 5PC sur plan de travail			
Courants faibles	2 RJ45 par poste			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	
	Équipements sanitaires	évier sur plan avec égouttoir		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Paillasse sèche et paillasse humide avec une crédence de hauteur mini 50 cm sur toute la longueur dans un matériau lisse et facile à nettoyer
Hors marché	Mobilier, frigo

7 – Exigences particulières

SOINS3 - Salle de décontamination

1 – Identification		
Nom local	Salle de décontamination	FICHE SOINS3
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux de soins	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Espace de nettoyage et de désinfection du matériel médical	
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	À proximité des autres locaux de soins	-

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	7 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3sP3E3C3 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontable Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 25 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	3 PC 10/16A			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	Siphon de sol
	Équipements sanitaires	Lave mains à commande non manuelle Evier 2 bacs (1 grand+1 petit) sur plan		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Paillasse humide , avec une crédence de hauteur mini 50 cm sur toute la longueur dans un matériau lisse et facile à nettoyer
Hors marché	

7 – Exigences particulières

SOINS4 - Cabinet médical

1 – Identification		
Nom local	Cabinet médical	FICHE SOINS4
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux de soins	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Bureau des médecins	
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	À proximité des autres locaux de soins, prévoir 1 porte de communication avec bureau cadre infirmier	-

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	2	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	15 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 à 3 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail	1 poste		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E2C2 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontable Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	Volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	4 PC 10/16A par poste			
Courants faibles	3 RJ45 par poste			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	
	Équipements sanitaires	Lave mains		

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier, bureau, poste informatique

7 – Exigences particulières
imprimante

SOINS5 - Bureau cadres infirmiers

1 – Identification			
Nom local	Bureau cadres infirmiers	FICHE SOINS5	
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux de soins		
Usagers / Utilisateurs	Personnel		
Activités	Bureau et espace de travail des cadres infirmiers		
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée		
Accès et liaisons	À proximité des autres locaux de soins, prévoir 1 porte de communication avec cabinet médical		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	2	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	15 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 à 3 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail	1 poste		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U2P3E2C0 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontable Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	Volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	4 PC 10/16A par poste			
Courants faibles	2 RJ45 par poste			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier, bureau, poste informatique

7 – Exigences particulières

1 – Identification			
Nom local	Bureau psychologue-ergo	FICHE SOINS6	
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux de soins		
Usagers / Utilisateurs	Personnel		
Activités	Bureau et espace de travail du psychologue		
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée		
Accès et liaisons	À proximité des autres locaux de soins	-	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	20 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 à 3 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail	1 poste		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U2P3E2C0 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontable Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	Volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	4 PC 10/16A par poste			
Courants faibles	2 RJ45 par poste			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier, bureau, poste informatique

7 – Exigences particulières

BUAND1 - Buanderie

1 – Identification			
Nom local	Buanderie	FICHE BUAND1	
Sous-ensemble fonctionnel	Services généraux		
Usagers / Utilisateurs	Personnel		
Activités	Traitement du petit linge ménage		
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique		
Accès et liaisons	Depuis couloir service logistique	-	

2 – Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	350 daN/m2
Surface utile (m²)	15 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 à 2 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 1,2m
Postes de travail	1 poste		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3sP3E3C3 Carrelage antidérapant lisse	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label et faïence toute hauteur	Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Sol antidérapant avec bonde de sol	
Menuiseries	Intérieures	portes imputrescibles	
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	45 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver 19°C	Ventilation spécifique
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 90 m3/h		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux	Type d'éclairage Plafonniers hydrofuges à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	8 PC 10/16A + 4 PC 32A Alimentations spécifiques selon besoins équipements		
Courants faibles	1 RJ45		
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Oui	Oui	Oui
	Équipements sanitaires	Attente EF, ECS pour poste lavage, poste de lavage	

6 – Équipements	
Intégré au marché	Un plan de travail pour plier le linge Bac et égouttoir en céramique pour nettoyages spéciaux
Hors marché	Machines à laver et sèche-linge Réhausse des machines Centrale de dilution Etagère ou chariots de stockage du linge

7 – Exigences particulières

BUAND2 - Départ du linge sale

1 – Identification		
Nom local	Départ du linge sale	FICHE BUAND2
Sous-ensemble fonctionnel	Services généraux	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Stockage du linge plat et linge résidents avant externalisation	-
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique	
Accès et liaisons	Depuis couloir service logistique	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	15 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,2m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3sP3E3C3 Carrelage antidérapant lisse	Peinture NF env., satinée ou brillante, lessivable et résistante 0% COV éco label	Lisse, peint
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures	portes imputrescibles	
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver 19°C	Ventilation
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 60 m3/h		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 150 lux	Type d'éclairage Plafonniers hydrofuge à LED encastrés, à diffusion uniforme, détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Non	oui	Siphon de sol
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Chariots linge sale

7 – Exigences particulières
Ferme-porte

BUAND3 - Retour du linge propre

1 – Identification		
Nom local	Retour du linge propre	FICHE BUAND3
Sous-ensemble fonctionnel	Services généraux	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Stockage du linge plat et linge résidents en retour de traitement à l'extérieur et coin bureau lingère	-
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique	
Accès et liaisons	Depuis couloir service logistique	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	30 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,2m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E3C2 Carrelage antidérapant lisse	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Lisse, peint
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver 19°C	Ventilation
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 22 m3/h		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 150 lux	Type d'éclairage Plafonniers hydrofuge à LED encastrés, à diffusion uniforme, détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	3 PC 10/16A dont 1 à proximité de l'entrée et 2PC pour le coin bureau			
Courants faibles	1 RJ45 pour coin bureau			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Etagères Chariots linge propre

7 – Exigences particulières

CUIS1 - Bureau du chef

1 – Identification			
Nom local	Bureau du chef	FICHE CUIS1	
Sous-ensemble fonctionnel	Cuisine complète		
Usagers / Utilisateurs	Chef de cuisine		
Activités	bureau du chef cuisinier - Commande / gestion cuisine		
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique		
Accès et liaisons	Proche de la zone préparation		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	7 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 personne	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail	1 poste		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol U4P4sE2C2 résine avec remontée en plinthes	Murs cloison spécifique cuisine avec protection des angles et en soubassement	Plafonds Lisse, peint
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été) moustiquaire	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	T° hiver 19°C	Ventilation
	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel Non	Protection solaire Non	Occultation : protection solaire Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux	Type d'éclairage Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	4 PC 10/16A par poste		
Courants faibles	Commande ouverture entrée cuisine, réception vidéophone 2 RJ45		
Plomberie	EF Non	ECS Non	Évacuation EU Non
	Équipements sanitaires	Évacuation spécifique	

6 – Équipements	
Intégré au marché	Plan de travail pour poste informatique, rangements muraux intégrés pour dossiers et documents, panneau affichage
Hors marché	Poste informatique, téléphone

7 – Exigences particulières
report vidéophone entrée cour de service

CUIS2 - Réserve épicerie

1 – Identification			
Nom local	Réserve épicerie	FICHE CUIS2	
Sous-ensemble fonctionnel	Cuisine complète		
Usagers / Utilisateurs	Personnel de restauration		
Activités	Stockage des denrées sèches, boissons		
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique		
Accès et liaisons	direct aire de livraison	-	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	500 daN/m2
Surface utile (m²)	18 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,40m depuis livraison (palettes) avec oculus
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol U4P4sE2C2 résine avec remontée en plinthes	Murs cloison spécifique cuisine avec protection des angles et en soubassement	Plafonds Lisse, peint
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures	Double porte solide pour livraison avec palette, matériau imputrescible	
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver 16°C	Ventilation
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairage 150 lux	Type d'éclairage Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme, détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée		
Courants faibles			
Plomberie	EF Non	ECS Non	Évacuation EU Non
	Équipements sanitaires	Évacuation spécifique	

6 – Équipements	
Intégré au marché	Rayonnage de stockage avec clayettes démontable et lavable
Hors marché	Chariot de manutention Caisse plastique pour charge lourde

7 – Exigences particulières	
Accès facile avec palettes depuis aire de livraison	

CUIS3 - Légumerie/déboitage

1 – Identification			
Nom local	Légumerie/déboitage	FICHE CUI3	
Sous-ensemble fonctionnel	Cuisine complète		
Usagers / Utilisateurs	Personnel de restauration		
Activités	Déboitage et pré-traitement des légumes	-	
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique		
Accès et liaisons	Proximité des réserves / préparation / local déchets		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	8 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	Ouvert sur préparation
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol U4P4sE2C2 résine avec remontée en plinthes	Murs cloison spécifique cuisine avec protection des angles et en soubassement	Plafonds Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer Attention à la qualité des émergences	
Menuiseries	Intérieures	portes imputrescibles	
	Extérieures	Moustiquaire	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 à 60 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver 16°C	Ventilation
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel si possible	Protection solaire Oui suivant exposition	Occultation : protection solaire Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
	si ouvrant, moustiquaire	500 lux	Plafonniers hydrofuges à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	Prises spécifiques matériel / TETRA 400V et 230V			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	siphon de sol + équipements
	Équipements sanitaires	Attente EF, ECS pour poste lavage, poste de lavage		

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	TABLE DE DEBOITAGE ADOSSEE 1 CUVE 960 X 510 X 230 MM À GAUCHE PLONGE 2 BACS 500 X 500 X 300 MM, 1 ÉGOUTTOIR À DROITE CHARIOT A DEBARRASSER AVEC 2 ARCEAUX 3 PLATEAUX 1000 X 600 MM

7 – Exigences particulières	
Acoustique traitée avec soin	
Éclairage encastré étanche	

CUIS4 - Préparation froide

1 – Identification			
Nom local	Préparation froide	FICHE CUIS4	-
Sous-ensemble fonctionnel	Cuisine complète		
Usagers / Utilisateurs	Personnel de restauration		
Activités	Préparation des desserts et entrées froides		
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique		
Accès et liaisons	Réserves, légumerie, zone CF, cuisson, plonge batterie		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	20 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 à 2 agents	Gabarit d'accès	1 acces 1,20m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel		
Revêtements	Sol U4P4sE2C2 résine avec remontée en plinthes	Murs cloison spécifique cuisine avec protection des angles et en soubassement	Plafonds Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer Attention à la qualité des émergences	
Menuiseries	Intérieures	portes imputrescibles	
	Extérieures	Moustiquaire	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 à 60 dB(A)		
Températures	T° été climatisé	T° hiver 10°C à 12°C	Ventilation spécifique
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel Oui	Protection solaire Oui suivant exposition	Occultation : protection solaire Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 500 lux	Type d'éclairage Plafonniers hydrofuges à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	Prises séecifiques matériel / TETRA 400V et 230V			
Courants faibles	Alimentation pour équipements spécifiques + 1 RJ45 pour informatique			
Plomberie	EF Oui	ECS Oui	Évacuation EU Oui	Évacuation spécifique siphon de sol + équipements
	Équipements sanitaires	Attente EF, ECS pour poste lavage, poste de lavage		

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	ARMOIRE REFRIGEREE POSITIVE 1 PORTE MOD. GCPZ-701 R LED -L.653 G.Green Line CHARIOT A GLISSIERES GASTRONORME SOUDE TABLE INOX ADOSSEE BAC À GAUCHE, AVEC ÉTAGÈRE INFÉRIEURE FIXE TABLE INOX SUR ROUES ARMOIRE SUSPENDUE

7 – Exigences particulières
Acoustique traitée avec soin Eclairage encastré étanches Extraction avec plafond filtrant ou hotte induction double flux Détection et extinction des feux

CUIS5 - Cuisson

1 – Identification			
Nom local	Cuisson	FICHE CUIS5	-
Sous-ensemble fonctionnel	Cuisine complète		
Usagers / Utilisateurs	Personnel de restauration		
Activités	Préparation des plats / hors d'œuvre		
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique		
Accès et liaisons	Réserve, légumerie, zone CF, local chariot		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	35 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 à 2 agents	Gabarit d'accès	1 acces 1,20m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol U4P4sE2C2 résine avec remontée en plinthes	Murs cloison spécifique cuisine avec protection des angles et en soubassement	Plafonds Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer Attention à la qualité des émergences	
Menuiseries	Intérieures	portes imputrescibles	
	Extérieures	Moustiquaire	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 à 60 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver 16°C à 18°C	Ventilation spécifique
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel Oui	Protection solaire Oui suivant exposition	Occultation : protection solaire Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
	si ouvrant, moustiquaire	500 lux	Plafonniers hydrofuges à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	Prises séecifiques matériel / TETRA 400V et 230V			
Courants faibles	Alimentation pour équipements spécifiques + 1 RJ45 pour informatique			
Plomberie	EF Oui	ECS Oui	Évacuation EU Oui	Évacuation spécifique siphon de sol + équipements
	Équipements sanitaires	Attente EF, ECS pour poste lavage, poste de lavage		

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Sauteuse iVario Pro XL 59 DM2, 150L + Soubassement + pieds plastiques 150mm+Ethernet Four mixte iCombi Pro 6-1/1 version électrique Four mixte iCombi Pro 10-1/1 version électrique Kit Combi-Duo type 6-1/1 électrique/gaz sur 6-1/1 ou 10-1/1 électrique Module induction 4 foyers 16.000 W triphasé Friteuse type ARMEN AM20 2 TURBOFRIT ELEC Plan de travail inox ARMEN AM9I INOX LISSE ELEC Cellule de refroidissement type ED45-12 290 : CELLULE A GRILLE MIXTE 12 NIV - 45/15 KG Cellule de refroidissement type ED15-6 290 : CELLULE A GRILLE MIXTE 6 NIV- 15/7 KG

7 – Exigences particulières
Acoustique traitée avec soin Eclairage encastré étanche Extraction avec plafond filtrant ou hotte induction double flux Détection et extinction des feux

CUIS6 - Plonge batterie

1 – Identification		
Nom local	Plonge batterie	FICHE CUI56
Sous-ensemble fonctionnel	Cuisine complète	
Usagers / Utilisateurs	Personnel de restauration	
Activités	Lavage des plats et matériel sale venant de la cuisine	-
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique	
Accès et liaisons	Zone de préparation, local poubelles	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	13 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 agent	Gabarit d'accès	Passage de porte 1,10m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol U4P4sE2C2 résine avec remontée en plinthes	Murs cloison spécifique cuisine avec protection des angles et en soubassement	Plafonds Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer Attention à la qualité des émergences	
Menuiseries	Intérieures	portes imputrescibles	
	Extérieures	Moustiquaire	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 à 60 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver 16°C	Ventilation spécifique
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel si possible	Protection solaire Oui suivant exposition	Occultation : protection solaire Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
	si ouvrant, moustiquaire	500 lux	Plafonniers hydrofuges à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	Prises spécifiques matériel / TETRA 400V et 230V			
Courants faibles	Alimentation pour équipements spécifiques			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	siphon de sol + équipements
	Équipements sanitaires	Attente EF, ECS pour poste lavage, poste de lavage		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Équipement lavage Lave mains commande fémorale
Hors marché	Poubelles Centrale désinfection Lave-batterie, Topline, 600x700, pompe de vidange PLONGE 2 BACS 600 X 500 X 320 MM, 1 ÉGOUTTOIR À DROITE

7 – Exigences particulières
Acoustique traitée avec soin Extraction de l'humidité du local par grille de ventilation intégré dans le faux plafond Pas de hotte Éclairage encastré étanche

CUIS7 - Laverie vaisselle

1 – Identification			
Nom local	Laverie vaisselle	FICHE CUI57	
Sous-ensemble fonctionnel	Cuisine complète		
Usagers / Utilisateurs	Personnel de restauration		
Activités	Lavage de la vaisselle revenant des unités		
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique		
Accès et liaisons	Zone de préparation, local poubelles		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	15 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 agent	Gabarit d'accès	Passage de porte 1,10m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol U4P4sE2C2 résine avec remontée en plinthes	Murs cloison spécifique cuisine avec protection des angles et en soubassement	Plafonds Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer Attention à la qualité des émergences	
Menuiseries	Intérieures	portes imputrescibles	
	Extérieures	Moustiquaire	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 à 60 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver 16°C	Ventilation spécifique
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel si possible	Protection solaire Oui suivant exposition	Occultation : protection solaire Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
	si ouvrant, moustiquaire	500 lux	Plafonniers hydrofuges à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	Prises spécifiques matériel / TETRA 400V et 230V			
Courants faibles	Alimentation pour équipements spécifiques			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	siphon de sol + équipements
	Équipements sanitaires	Attente EF, ECS pour poste lavage, poste de lavage		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Équipement lavage Lave mains commande fémorale
Hors marché	Poubelles Centrale désinfection Laverie à avancement automatique CSA TABLE STANDARD D'ENTREE MAL AVEC PLAGES ET DOSSERET TABLE DE LAVAGE A ROULEAUX DROITE

7 – Exigences particulières
Acoustique traitée avec soin Extraction de l'humidité du local par grille de ventilation intégrée dans le faux plafond Pas de hotte Éclairage encastré étanche

CUI8 - Local stockage chariots

1 – Identification		
Nom local	Local stockage chariots	FICHE CUI8
Sous-ensemble fonctionnel	Cuisine complète	
Usagers / Utilisateurs	Personnel de restauration	
Activités	Stockage des chariots repas avant départ	-
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique	
Accès et liaisons	Plonge batterie, laverie vaisselle	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	28 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 acces 1,20m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P4sE2C2 résine avec remontée en plinthes	cloison spécifique cuisine avec protection des angles et en soubassement	Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer	
Menuiseries	Intérieures	portes imputrescibles	
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 à 60 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver 16°C	Ventilation
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 200 lux	Type d'éclairage Plafonniers hydrofuges à LED encastrés commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	2 PC 10/16A + PC pour branchements spécifiques 13 chariots de maintien en température		
Courants faibles			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Oui	Non	Oui
	Équipements sanitaires	Attente EF, ECS pour poste lavage, poste de lavage	
			Évacuation spécifique siphon de sol

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	13 Chariots repas

7 – Exigences particulières
Circulations spacieuses pour la manutention de chariots
Dimension du local adapté aux stockages de 13 chariot repas

CUI9 - Stockage vaisselle propre

1 – Identification		
Nom local	Stockage vaisselle propre	FICHE CUI9 -
Sous-ensemble fonctionnel	Cuisine complète	
Usagers / Utilisateurs	Personnel de restauration	
Activités	Stockage de la vaisselle des unités	
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique	
Accès et liaisons	Plonge batterie, laverie vaisselle	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	8 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	Passage de porte 1,10m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P4sE2C2 résine avec remontée en plinthes	cloison spécifique cuisine avec protection des angles et en soubassement	Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 à 60 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver 16°C	Ventilation
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 200 lux	Type d'éclairage Plafonniers hydrofuges à LED encastrés commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Rayonnage

7 – Exigences particulières

CUIS10 - Chambres froides (produits finis, positive, négative)

1 – Identification		
Nom local	Chambres froides (produits finis, positive, négative)	FICHE CUIS10
Sous-ensemble fonctionnel	Cuisine complète	
Usagers / Utilisateurs	Personnel de restauration	
Activités	Stockage des denrées fraîches et/ ou congelées	
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique	
Accès et liaisons	Zone de préparation	-

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	5	Charge d'exploitation (daN/m²)	500 daN/m2
Surface utile (m²)	8 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	portes isothermes
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	Sol spécifique	Parois spécifiques	Parois spécifiques
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer	
Menuiseries	Intérieures	Portes spécifiques	
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 à 60 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		500 lux	Plafonniers hydrofuges à LED encastrés commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	Prises de ménage dans la circulation attenante			
Courants faibles	Alimentation pour équipements spécifiques			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Equipement frigorifique A2L Centrale frigorifique pour équipements positifs Liaisons frigorifiques et électrique Evaporateurs Groupe pour équipement chambre froide négative Alarme température et alarme personne enfermée Eclairage intérieur Rayonnage spécifique Report d'alarme sur GTC

7 – Exigences particulières
La chambre froide négative sera accessible au travers d'une chambre froide positive

CUIS11 - Local déchets cuisine

1 – Identification			
Nom local	Local déchets cuisine	FICHE CUIS11	
Sous-ensemble fonctionnel	Cuisine complète		
Usagers / Utilisateurs	Personnel de restauration		
Activités	Local de stockage des containers déchets et tri sélectif avant transfert vers abri déchets pour enlèvement sur la rue	-	
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique		
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	11 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès, double porte de 1,60m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol		Plafonds
	U4P4sE3C2		Lisse, peint
	Murs		
	Materiau imputrescible		
	Exigences spécifiques	Sol antidérapant avec bonde de sol	
Menuiseries	Intérieures	Bloc porte compatible avec étanchéité à l'air, modèle résistant à un usage intensif	
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 à 60 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	climatisé	16°C	
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
	LED étanche, basse consommation	150 lux	Plafonniers hydrofuges à LED encastrés commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A étanche à proximité de l'entrée + branchements spécifiques pour lavage haute-pressure			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Non	Oui	siphon de sol
	Équipements sanitaires	Attente EF, ECS pour poste lavage, poste de lavage		

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Containers, poste désinfection

7 – Exigences particulières
Accessible depuis l'extérieur

SG1 - Local déchets

1 – Identification			
Nom local	Local déchets	FICHE SG1	
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux logistiques générales		
Usagers / Utilisateurs	Personnel		
Activités	Local de stockage des containers déchets des établissements et tri sélectif avant transfert vers abri déchets pour enlèvement sur la rue		
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique		
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	2	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	EHPAD : 28 m2 Résidence Autonomie : 10 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès, double porte de 1,60m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P4sE3C2	Materiau imputrescible	Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Sol antidérapant avec bonde de sol	
Menuiseries	Intérieures	Bloc porte compatible avec étanchéité à l'air, modèle résistant à un usage intensif	
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	climatisé	16°C	
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
	LED étanche, basse consommation	150 lux	Plafonniers hydrofuges à LED encastrés commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A étanche à proximité de l'entrée + branchements spécifiques pour lavage haute-pression			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Non	Oui	siphon de sol
	Équipements sanitaires	Attente EF, ECS pour poste lavage, poste de lavage		

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	32 Containers de 340 litres = EHPAD 8 containers de 340 litres = RA poste désinfection

7 – Exigences particulières
Accessible depuis l'extérieur et proche de l'endroit de ramassage des poubelles Prévoir une benne pour les cartons et 2 bennes pour le verre en extérieur

SG2 - Nettoyage containers et chariots

1 – Identification		
Nom local	Nettoyage containers et chariots	FICHE SG2
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux logistiques générales	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Local de lavage des containers déchets, chariots divers et lits	-
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	10 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès, double porte de 1,60m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P4sE3C2 carrelage + plinthes à gorge	Materiau imputrescible	Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Sol antidérapant avec bonde de sol	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
		19°C	
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers hydrofuges à LED encastrés commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	1 PC 10/16A étanche à proximité de l'entrée + branchements spécifiques pour lavage haute-pressure		
Courants faibles			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Oui	Non	Oui
	Équipements sanitaires	Attente EF, ECS pour poste lavage, poste de lavage	
		Évacuation spécifique	siphon de sol

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Poste désinfection

7 – Exigences particulières

1 – Identification		
Nom local	DASRI	FICHE SG3
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux logistiques générales	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	stockage des déchets infectieux ou spécifiques	-
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation et sur l'extérieur	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	10 m2	Hauteur mini libre (m)	2,50m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P3E3C2 carrelage + plinthes à gorge	Materiau imputrescible	Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Sol antidérapant avec bonde de sol	
Menuiseries	Intérieures	Bloc porte compatible avec étanchéité à l'air, modèle résistant à un usage intensif	
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	climatisé		
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		150 lux	Plafonniers hydrofuges à LED encastrés commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	1 PC 10/16A étanche à proximité de l'entrée + branchements spécifiques pour lavage haute-pressure		
Courants faibles			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Oui	Non	Oui
	Équipements sanitaires	Attente EF, ECS pour poste lavage, poste de lavage	

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Containers, poste désinfection

7 – Exigences particulières

SG4 - Rangement matériel jardin

1 – Identification		
Nom local	Rangement matériel jardin	FICHE SG4
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux logistiques générales	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Rangement du matériel de jardinage	
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique	-
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation, proche atelier	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	14 m2	Hauteur mini libre (m)	2,50m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E2C2	Brut	Lisse, peint
	Sol souple ou carrelage		
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
Traitement de l'air			
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		200 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme, détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	3 PC 10/16A		
Courants faibles			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Non	Non	Non
	Équipements sanitaires		Évacuation spécifique

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Etagères périphériques au local

7 – Exigences particulières

1 – Identification		
Nom local	Atelier	FICHE SG5
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux logistiques générales	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Espace de réparation maintenance	
Localisation préférentielle	à définir sur zone logistique	-
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1 à 2	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	28 m2	Hauteur mini libre (m)	2,50m mini.
Capacité / local (pers)	1 agent	Gabarit d'accès	1 accès de 1,20m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	Béton peint	Brut	Lisse, peint
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 à 60 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 45 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		500 lux	LED avec interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	4 PC 10/16A sur bureau et 4 sur établi		
Courants faibles	2 RJ45		
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Oui	Oui	Oui
	Équipements sanitaires	Lave mains	Évacuation spécifique

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier, établi, étagères

7 – Exigences particulières

SG6 - Différents locaux de stockage : changes et produits médicaux, matériels équipements, produits entretien, bagagerie

1 – Identification		
Nom local	Différents locaux de stockage : changes et produits médicaux, matériels équipements, produits entretien, bagagerie	FICHE SG6
Sous-ensemble fonctionnel	Services généraux	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Stockage du matériel, des produits médicaux, des produits d'entretien et des bagages	-
Localisation préférentielle	à définir sur zone services généraux	
Accès et liaisons	Depuis couloir service logistique	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	5	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	Change et produits médicaux : 30 m2 Matériel et équipements : 30 m2 Produits entretien : 22 m2 Bagagerie : 28 m2 Résidence Autonomie : 20 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,20m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol Béton peint sol souple pour local stockage produits médicaux	Murs Brut	Plafonds Lisse, peint
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
Traitement de l'air			
Éclairage	Naturel Non	Protection solaire Non	Occultation : protection solaire Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 150 lux	Type d'éclairage Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme, détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A			
Courants faibles				
Plomberie	EF Non	ECS Non	Évacuation EU Non	Évacuation spécifique
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Etagères périphériques au local

7 – Exigences particulières

SG7 - Chaufferie & locaux techniques

1 – Identification		
Nom local	Chaufferie & locaux techniques	FICHE SG7
Sous-ensemble fonctionnel	Services généraux	
Usagers / Utilisateurs	Personnel et agents spécifiques	
Activités	Espace de chaufferie et des équipement technique du site	-
Localisation préférentielle	Répartis sur l'ensemble du bâtiment	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	150 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,20m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	Brut	Brut	Brut
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
		Hors gel	
Traitement de l'air			
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclaircement	Type d'éclairage
		500 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme, détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée + branchements spécifiques suivant matériel			
Courants faibles	RJ45 pour GTC suivant équipements			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	

7 – Exigences particulières	
Tous les réseaux, points de prélèvements, organes de sécurité, vannes... devront être identifiés par un repérage conformément à la réglementation en vigueur.	
Prévoir un passage libre de 1 m autour des faces latérales et arrières de chaque équipement, et de 2 m en face avant.	

SG8 - Archives longue durée

1 – Identification		
Nom local	Archives longue durée	FICHE SG8
Sous-ensemble fonctionnel	Services généraux	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Stockage des archives	
Localisation préférentielle	localisation suivant programme	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation	-

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	15 m2	Hauteur mini libre (m)	2,50m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 0,90m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E1C0 Sol souple	Peinture NF env.	Lisse, peint
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver 19°C	Ventilation
Traitement de l'air			
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		200 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme, détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	Etagères périphériques au local
Hors marché	

7 – Exigences particulières

SG9 - Dépôt mortuaire

1 – Identification		
Nom local	Dépôt mortuaire	FICHE SG9
Sous-ensemble fonctionnel	Services généraux	
Usagers / Utilisateurs	Personnel, famille des résidents	
Activités	Espace d'attente des corps avant leur transfert par les pompes funèbres	
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation, extérieur pour convois funéraires	-

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	15 m2	Hauteur mini libre (m)	2,50m mini.
Capacité / local (pers)	1 corps	Gabarit d'accès	1 accès de 1,2m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3sP3E3C3 sol souple	Peinture NF env., satiné ou brillante, lessivable et résistante 0% COV éco label	Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique			
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	17°C	17°C	
Traitement de l'air	Ventilation PROCESS		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		500 lux	Plafonniers hydrofuges à LED encastrés commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	3 PC 10/16A			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	siphon de sol
	Équipements sanitaires	Lave mains		

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Table réfrigérée

7 – Exigences particulières

SG10 - Sanitaires

1 – Identification			
Nom local	Sanitaires	FICHE SG10	
Sous-ensemble fonctionnel	Services généraux		
Usagers / Utilisateurs	Personnel, résidents visiteurs		
Activités			
Localisation préférentielle	localisation suivant programme	-	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	14 espaces répartis	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	Voir répartition dans le tableau de surface	Hauteur mini libre (m)	2,5m
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol U4P3E3C2 sol souple avec rempontées en plinthe sur 1 m	Murs Peinture NF env., satiné lessivable et résistante 0% COV éco label	Plafonds Lisse, peint
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	45 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	T° hiver 19°C	Ventilation
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 30m3/h cabinet de toilette et (10+5n) m3/h lavabos		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 200 lux	Type d'éclairage Plafonniers hydrofuges à LED encastrés commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée de chaque bloc		
Courants faibles			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Oui	Oui	Oui
	Équipements sanitaires	WC suspendus, WC PMR, lavabos Nombre d'équipements à adapter suivant la surface	

6 – Équipements	
Intégré au marché	1 patère dans chaque wc, équipement sanitaires, équipements PMR, miroir sur dossier sur plan
Hors marché	distributeurs papier sèche mains , distributeur savon, distributeur papier toilette, poubelle

7 – Exigences particulières	
Local fermant à clé VMC traité avec soin	

PERS1 - Vestiaires du personnel

1 – Identification		
Nom local	Vestiaires du personnel	FICHE PERS1
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux du personnel	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Vestiaires du personnel de l'établissement et de la cuisine	
Localisation préférentielle	à définir	
Accès et liaisons	Depuis couloir service logistique, accès direct cuisine	-

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	4 espaces = vestiaires hommes et vestiaires femmes pour cuisine et le reste du personnel	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	Cuisine : 15m2 femmes 10 m2 hommes Personnel : 120 m2 femmes 25 m2 hommes	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	145 casiers EHPAD+RA+Pole commun 15 casiers cuisine	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol U4P3E3C2 Carrelage antidérapant lisse	Murs Peinture NF env., satiné lessivable et résistante 0% COV éco label, faïence sur point d'eau	Plafonds Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Sol antidérapant avec bonde de sol	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	45 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	T° hiver 19°C	Ventilation
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 30m3/h cabinet de toilette et (10+5n) m3/h lavabos		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Si possible	Non	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 200 lux	Type d'éclairage Plafonniers hydrofuges à LED encastrés commande sur détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC 10/16A à proximité de l'entrée			
Courants faibles	1 RJ45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	
	Équipements sanitaires	Vest. Cuisine = 1 douche pmr + 1 WC pmr + 1 lavabo vest. femmes & 1 douche + 1 WC pmr + 1 lavabo pmr vest. homme Vest. personnel : = 2 douches pmr + 1 WC pmr + 2 lavabo vest. femmes & 1 douche pmr + 1 WC pmr + 1 lavabo vest. homme		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Lave-mains et miroir sur dossier 1 patère dans WC 2 patères et 1 tablette dans la douche
Hors marché	120 Casiers (40cm) dans vestiaires femmes et 25 casiers dans vestiaires hommes, bancs, sèche mains, distributeur de savon, distributeur de papier toilette, poubelle Vestiaires cuisine : 10 Casiers (40cm) dans vestiaires femmes et 5 casiers dans vestiaires hommes + idem autre vestiaire

7 – Exigences particulières
VMC traitée avec soin

PERS2 - Local syndical

1 – Identification			
Nom local	Local syndical	FICHE PERS2	
Sous-ensemble fonctionnel	Locaux du personnel		
Usagers / Utilisateurs	Personnel		
Activités	Espace du syndicat		
Localisation préférentielle	à définir		
Accès et liaisons			

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	12 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U2P3E2C0	Peinture NF env., satiné 0% COV éco label	Faux-plafond démontable
	Sol souple		Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	Volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	4 PC 10/16A par poste			
Courants faibles	2 RJ45 par poste			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier, bureau, poste informatique

7 – Exigences particulières

PC1 - Hall et Rue

1 – Identification		
Nom local	Hall et Rue	FICHE PC1
Sous-ensemble fonctionnel	Pôle commun	
Usagers / Utilisateurs	Personnel (ponctuellement), résidents, visiteurs	
Activités	Entrée principale du bâtiment Cité des Aînés Espace d'accueil, déambulation, lieu de vie et d'échanges des résidents EHPAD, de la RA et visiteurs, familles....	-
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	Ensemble des locaux du pôle commun, EHPAD, Résidence Autonomie	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	170 m2	Hauteur mini libre (m)	en fonction de la surface et du traitement architectural. Prévoir la mise en place de la décoration spécifique au cahier des charges de la Cité (l'Envol)
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	SAS d'entrée avec deux portes automatiques formant sas accès 120cm vers EHPAD et vers RA
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Calme, accueillante, lumineuse		
Revêtements	Sol U4P3E2C0 Carrelage > 60cmx60cm	Murs Peinture lessivable, surface disponible pour affichage et signalétique	Plafonds Plafond acoustique non démontable et qualitatif
	Exigences spécifiques	matériaux facile d'entretien = lieu de passage tout en restant qualitatif	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Portes automatiques solides	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	T° hiver 19°C mini avec 22°C ponctuellement en fonction des activités	Ventilation
	Débit minimum d'air neuf : 15 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui de manière à qualifier l'espace de la rue intérieure	Oui, suivant exposition	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 100 lux au sol 200 lux général	Type d'éclairage Éclairage participant au décor et à l'ambiance

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	Prises électriques à répartir suivant configuration de l'espace (prises pour entretien et évènementiel)			
Courants faibles	2 à 3 RJ45 en fonction de la configuration Réseau pour TV informations et Sonorisation			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	Système de cimaises pour exposition suivant configuration Matériel de sonorisation pour diffusion musique
Hors marché	Ecran télévision sur support mural pour diffusion des informations, animations Mobilier salons et attente

7 – Exigences particulières

PC2 - Salle d'animation

1 – Identification		
Nom local	Salle d'animation	FICHE PC2
Sous-ensemble fonctionnel	Pôle commun	
Usagers / Utilisateurs	Visiteurs, résidents, personnel d'animation	
Activités	Salle polyvalente et d'animation de la Cité des Aînés Diverses activités physiques (type gym douce), activités sur tables ou activités assises configuration cinéma	-
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	Depuis la Rue intérieure et depuis l'extérieur	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	150 m2	Hauteur mini libre (m)	3,0m mini.
Capacité / local (pers)	130 à 150 personnes en mode conférence	Gabarit d'accès	1 accès de 1,2m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Conviviale, fonctionnelle et lumineuse		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P3E2C0 type moquette	Peinture NF env., satiné, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond en accord avec la décoration
	Exigences spécifiques	Les revêtements choisis devront être compatibles avec les exigences acoustiques	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été) et portes vitrées pour accès terrasse	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C mini avec 22°C ponctuellement en fonction des activités	salle climatisée
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 22 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui, suivant exposition	Volet roulant ou BSO, pour vidéo projections
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Éclairage participant au décor et à l'ambiance

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	13 PC 10/16A			
Courants faibles	Sonorisation 3 RJ45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	possibilité de visionner sur écran ou TV = attente pour branchement écran électrique ou TV Sonorisation
Hors marché	Mobilier tables et chaises équipement video

7 – Exigences particulières
Prévoir l'organisation d'une zone de type scenette Attention à la lumière naturelle et au surchauffe estivale Décoration, lumière et acoustique traitées avec soin

PC3 - Salle de réunion

1 – Identification			
Nom local	Salle de réunion	FICHE PC3	
Sous-ensemble fonctionnel	Pôle commun		
Usagers / Utilisateurs	Résidents, personnel		
Activités	Espace de réunion de l'administration, formation Espace de tiers-lieux / co-working		
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée		
Accès et liaisons	Depuis la Rue intérieure		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	80 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	jusqu'à 40 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 1,2m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Convivial, fonctionnelle et lumineuse		
Revêtements	Sol U4P3E2C0 Sol souple et moquette suivant zonage des usages	Murs Peinture NF env., satiné, lessivable et résistante 0% COV éco label	Plafonds Faux-plafond en accord avec la décoration
	Exigences spécifiques	Les revêtements choisis devront être compatibles avec les exigences acoustiques	
	Intérieures		
Menuiseries	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	T° hiver 19°C	Ventilation
	Débit minimum d'air neuf : 22 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui, suivant exposition	Volet roulant ou BSO, pour vidéo projections
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux	Type d'éclairage Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	13 PC 10/16A			
Courants faibles	Sonorisation 3 RJ45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	Attente pour branchement pour écran électrique ou TV
Hors marché	Ensemble de tables et chaises modulables , équipement vidéo

7 – Exigences particulières
Prévoir l'organisation de 2 zones : - zone réunion avec table centrale et modulable - zone conviviale avec fauteuils Attention à la lumière naturelle et au surchauffe estivale Décoration, lumière et acoustique traitées avec soin

PC4 - Conciergerie / boutique

1 – Identification		
Nom local	Conciergerie / boutique	FICHE PC4
Sous-ensemble fonctionnel	Pôle commun	
Usagers / Utilisateurs	Résidents, visiteurs	
Activités	service de conciergerie aux résidents, petite boutique de produits de première nécessité installés en vitrine	-
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	ouvert et accessible librement sur la Rue	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	13 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	ouverture large sur circulation pour visibilité
Postes de travail	1 agent ponctuellement		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	accueillante		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P3E2C0 Carrelage	Peinture NF env., satiné, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontables Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques	Les revêtements choisis devront être compatibles avec les exigences acoustiques	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28°C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 15 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme, sur interrupteur et éclairage spécifique des vitrines pour mise en valeur des produits

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	4 PC 10/16A pour poste de travail alimentation pour vitrine			
Courants faibles	1 RJ45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	étagères dans rangement
Hors marché	Banque d'accueil ergonomique, vitrine qualitative

7 – Exigences particulières	
Traité comme une alcôve sur la rue avec une réserve en fond de local Voir modèle joint en annexe du programme	

PC5 - salon café

1 – Identification		
Nom local	salon café	FICHE PC5
Sous-ensemble fonctionnel	Pôle commun	
Usagers / Utilisateurs	Visiteurs, résidents	
Activités	coin café fermé / la Rue ouvert aux familles et résidents	-
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	Depuis la Rue	

2 – Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	8 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	accueillante		
Revêtements	Sol U4P3E2C0 Carrelage	Murs Peinture NF env., satiné, lessivable et résistante 0% COV éco label	Plafonds Faux-plafond démontables ou autre en accord avec la décoration
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures	baie vitrée sur la Rue	
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	T° hiver 19°C	Ventilation
	Débit minimum d'air neuf : 22 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel Oui si possible	Protection solaire Oui, suivant exposition	Occultation : protection solaire non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux	Type d'éclairage Éclairage participant au décor et à l'ambiance

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	4 PC 10/16A + alimentations pour machine à café et fontaine			
Courants faibles				
Plomberie	EF Oui	ECS	Évacuation EU Oui	Évacuation spécifique
	Équipements sanitaires	arrivée d'eau pour distributeur		

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier de salon cosy Distributeur

7 – Exigences particulières

PC6 - Salon coiffure/esthétique

1 – Identification			
Nom local	Salon coiffure/esthétique	FICHE PC6	-
Sous-ensemble fonctionnel	Pôle commun		
Usagers / Utilisateurs	Résidents		
Activités	Espace coiffure des résidents de la Cité des Aînés		
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée		
Accès et liaisons	Depuis la Rue		

2 – Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	20 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	2 à 4 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol U4P3E3C2 carrelage	Murs Peinture NF env., satiné, lessivable et résistante 0% COV éco label	Plafonds Faux-plafond démontables Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures	baie vitrée sur la Rue	
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	T° hiver 19°C	Ventilation
	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel Oui	Protection solaire Oui, suivant exposition	Occultation : protection solaire non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux	Type d'éclairage Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	6 PC 10/16A, Alimentation pour colonne coiffante			
Courants faibles	1 RJ45			
Plomberie	EF Oui	ECS Oui	Évacuation EU Oui	Évacuation spécifique arrivée d'eau au sol et évacuation pour poste coiffure
	Équipements sanitaires	Fauteuil lave-tête avec vasque		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Colonne coiffante fixe + lavabo + miroir + plan de travail avec rangements bas (dont 1 fermant à clé)
Hors marché	Mobilier Fauteuil lave-tête avec vasque

7 – Exigences particulières

PC7 - Salle bien-être

1 – Identification		
Nom local	Salle bien-être	FICHE PC7
Sous-ensemble fonctionnel	Pôle commun	
Usagers / Utilisateurs	Visiteurs, résidents	
Activités	Espace bien-être des résidents de la résidence autonomie et des visiteurs	-
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	Depuis la Rue	

2 – Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	15 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	1 à 2 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local calme et reposante		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P3E3C2 Sol souple	Peinture NF env., satiné, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontables Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	30 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	22°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 18 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui si possible	Oui, suivant exposition	Volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme avec variateur Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	6 PC 10/16A			
Courants faibles	1 RJ45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	
	Équipements sanitaires	Lavabo		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Lavabo + miroir + plan de travail avec rangements bas (dont 1 fermant à clé), crédence
Hors marché	Mobilier Fauteuil polyvalent pédicure

7 – Exigences particulières

PC8 - Espace d'activités physiques

1 – Identification			
Nom local	Espace d'activités physiques	FICHE PC8	
Sous-ensemble fonctionnel	Pôle commun		
Usagers / Utilisateurs	Résidents		
Activités	"Salon de sport" des résidents des résidents de la Cité		
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée		
Accès et liaisons	Depuis la Rue		

2 – Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	30 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	jusqu'à 8 personnes	Gabarit d'accès	ouvert sur circulation
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Agréable, convivial		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P3E2C2 Sol souple	Peinture NF env., satiné, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontables Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures	baie vitrée sur la Rue	
	Extérieures	Fenêtres ou porte-fenêtre avec ouvrants pour aérer (confort d'été), possibilité accès extérieur	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 22 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui, suivant exposition	non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	6 PC 10/16A			
Courants faibles	1 RJ45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Équipements de sport (vélos, tapis de marche) et zone libre pour activités gym douce, yoga...

7 – Exigences particulières

PC9 - Salle à manger personnel/pause

1 – Identification			
Nom local	Salle à manger personnel/pause	FICHE PC9	-
Sous-ensemble fonctionnel	Pôle commun		
Usagers / Utilisateurs	Personnel		
Activités	Pause et repas du personnel		
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée		
Accès et liaisons	Depuis la Rue		

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	30 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	jusqu'à 15 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Convivial, fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol U3P3E2C2 Sol souple ou carrelage	Murs Peinture NF env., satiné, lessivable et résistante 0% COV éco label, crédence sur plan kitchenette	Plafonds Faux-plafond démontables Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres ou porte-fenêtre avec ouvrants pour aérer (confort d'été), accès sur terrasse extérieure	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	T° hiver 19°C	Ventilation rafraichi
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 22 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel Oui	Protection solaire Oui, suivant exposition	Occultation : protection solaire non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux	Type d'éclairage Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	13 PC 10/16A + 1 PC 32A alimentation spécifiques pour équipements kitchenette		
Courants faibles	1 RJ45		
Plomberie	EF Oui	ECS Oui	Évacuation EU Oui
	Équipements sanitaires	Evier sur plan de travail	

6 – Équipements	
Intégré au marché	Un panneau d'affichage Kitchenette avec : - un plan de travail comportant un évier avec un bac et un égouttoir et 1 plaque induction 2 feux, 2 à 3 micro-ondes. Traitement de la crédence de hauteur mini 50 cm sur toute la longueur de la kitchenette dans un matériau lisse et facile à nettoyer - Meuble bas et haut, - Eclairage ponctuel du plan de travail -5 prises électriques au-dessus du plan de travail
Hors marché	Une armoire frigo , 2 à 3 micro-ondes, cafetière, théière, poubelles de tri de taille suffisante pour l'effectif Distributeur de savon liquide mural Un distributeur de serviettes en papier mural Tables et chaises pour pause déjeuner

7 – Exigences particulières

PC10 - Espace de convivialité

1 – Identification		
Nom local	Espace de convivialité	FICHE PC10
Sous-ensemble fonctionnel	Pôle commun	
Usagers / Utilisateurs	Résidents de la Cité des Aînés, familles et visiteurs, personnel	
Activités	Salle de repas collectif de type bistrot - brasserie pour boire un verre, un café, manger un repas ou un goûter en dehors des espaces collectifs dédiés des unités ou de la RA	
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	Depuis la Rue, office, accès directe terrasse abritée	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	400 daN/m2
Surface utile (m²)	100 m2	Hauteur mini libre (m)	3,0m mini.
Capacité / local (pers)	40 places assises	Gabarit d'accès	1 accès de 1,2m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	conviviale et lumineuse		
Revêtements	Sol U4P3E2C2 Sol souple ou carrelage	Murs Peinture NF env., satiné, lessivable et résistante 0% COV éco label et/ou parement acoustique	Plafonds Faux-plafond démontables qualitatif
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer Qualité acoustique.	
Menuiseries	Intérieures	baie vitrée sur la Rue	
	Extérieures	Fenêtres ouvrantes et porte-fenêtre accès sur terrasse extérieure	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	T° hiver 19°C	Ventilation climatisation
	Débit minimum d'air neuf : 22 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel Oui	Protection solaire Oui, suivant exposition	Occultation : protection solaire non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux	Type d'éclairage Éclairage participant au décor et à l'ambiance

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	6 PC 10/16A réparties			
Courants faibles	Sonorisation 2 RJ45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobiliers, chaises, tables

7 – Exigences particulières
Décoration et acoustique traitées avec soin Décoration de type restauration commerciale Circulations entre tables spacieuses Très bon confort d'été

PC11 - Office - cuisine

1 – Identification		
Nom local	Office - cuisine	FICHE PC11 -
Sous-ensemble fonctionnel	Pôle commun	
Usagers / Utilisateurs	prestataire de restauration	
Activités	Cuisine de préparation des repas de l'espace de convivialité	
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	lien direct avec la réserve et la salle de convivialité	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	28 m2	Hauteur mini libre (m)	2,50m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	0,90m
Postes de travail	2 agents		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P3E3C2 Carrelage antidérapant lisse	faïence toute hauteur	Lisse, peint
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer	
Menuiseries	Intérieures	Matériaux imputrescibles	
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 à 60 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28°C	19°C	suivant exigence règlement départemental
Traitement de l'air	suivant exigence règlement départemental		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	suivant exigence règlement départemental	Oui, suivant exposition	non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 500 lux	Type d'éclairage Plafonniers hydrofuge à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteurs, lumière ponctuelle au-dessus du plan de travail

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	alimentation dont spécifique pour l'ensemble des équipements listés (lave-vaisselle, four, plaque....)			
Courants faibles				
Plomberie	EF Oui	ECS Oui	Évacuation EU Oui	Évacuation spécifique siphon de sol
	Équipements sanitaires	plonge et lave-mains		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Equipement lavage Centrale désinfection Lave mains commande fémorale
Hors marché	Four mixte 10 niveaux 2 plaques de cuisson induction 1 plaque de cuisson inox 2 armoires réfrigérées positives 1 table réfrigérée positive 1 chariot chauffant assiettes 1 bain-marie 1 lave-mains à dosseret 1 lave-vaisselle à chargement frontal (panier 500) sur support 1 machien à glaçons Placard bas inox 1 chariot a débarrasser avc bac déchets 1 table centrale inox sur roulettes 1 cave à vin (peut être placée dans la salle)

7 – Exigences particulières

Acoustique vis-à-vis de la salle à traiter avec soin

Extraction avec plafond filtrant ou hotte induction double flux

Extraction de l'humidité de la zone plonge par grille de ventilation intégré dans le faux plafond

Détection et extinction des feux

cuisine < 20KVA

RA1 - Espace de vie du logement

1 – Identification		
Nom local	Espace de vie du logement	FICHE RA1
Sous-ensemble fonctionnel	Résidence Autonomie	
Usagers / Utilisateurs	Résidents	
Activités	Logement privé du résident, les T2 comprennent une chambre fermée, les T1 un espace nuit dans la pièce de vie	-
Localisation préférentielle	Ensemble des niveaux	
Accès et liaisons	Depuis couloir	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	Type T1 : 30 Type T2 : 40	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	Type T1 : 30 m2 Type T2 : 45 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	les grands logements peuvent être pour un couple	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m (entrée principale logement) + 1 accès 0,9m pour accès chambre dans T2 (possible porte coulissante)
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Confortable, lumineux, fonctionnel		
Revêtements	Sol U3P3E2C2 Sol souple	Murs Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label	Plafonds Lisse peint (ratissé et peint sans projection)
	Exigences spécifiques	Les revêtements choisis devront être compatibles avec les exigences acoustiques	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Porte-fenêtre donnant sur un balcon ou une terrasse depuis l'espace de vie, une fenêtre pour la chambre	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	30 dB(A)		
Températures	T° été -10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	T° hiver 22°C (+1-1)	Ventilation
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 45 m3/h		
Éclairage	Naturel Oui	Protection solaire par rideau sur tringle	Occultation : protection solaire Volet roulant
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement 300 lux général 5 lux veilleuse	Type d'éclairage -Lustre à LED central avec Commande sur va-et-vient -Lampe de chevet du résident sur table de nuit -2 veilleuses dans la chambre (en tête de lit) sur détecteur de présence pour éclairer le cheminement du lit vers le cabinet de toilette

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	15 PC 10/16A au total dont 4PC en tête du lit et 2PC face au lit dans l'espace nuit ou la chambre, 1PC dans l'entrée du logement, 3 PC au-dessus du plan de travail, 1PC destinée au micro-ondes, 1PC Lave-linge et 1PC frigo, le reste répartie dans la pièce - possibilité pour le confort d'été alimentation brasseur d'air			
Courants faibles	2 RJ45 sonnette sur palier logement			
Plomberie	EF Non	ECS Non	Évacuation EU Non	Évacuation spécifique
	Équipements sanitaires	Espace de cuisine avec évier 1 bac avec égouttoir et réseau pour le lave-linge		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Un placard d'entrée de 80 cm de largeur minimum (composition de haut en bas: 2 étagères pour stockage des effets saisonniers, et rangement 6 paires de chaussures, emplacement de stockage pour escabeau 3 marches + planche + fer à repasser + Aspirateur traineau + balais + serpillère+ seau)

	1 tablette "vide poche" avec un tiroir et un miroir au dessus + 5 patères simples fixées à une hauteur accessible pour des personnes âgées afin d'y pendre vestes et manteaux d'hiver Dans l'espace de vie, une Kitchenette avec un plan de travail de 1,70m minimum comportant un évier avec un bac encastré en acrylique ou résine et 1 plaque induction 2 feux à boutons de commande. Traitement de la crédence de hauteur mini 50 cm sur toute la longueur de la kitchenette dans un matériau lisse et facile à nettoyer Pose d'un frigo Top avec zone congélation réhaussé sur un rangement bas (tiroir type casseroles) Meuble bas sous évier avec des tiroirs type casseroles et ensemble poubelles 3 bacs (tri) Placards muraux en partie haute mais accessible pour une personne vieillissante avec portes et étagères et une niche ou tablette permettant l'installation d'un four micro-ondes ou d'un mini-four Eclairage ponctuel du plan de travail Toutes les attentes pour le raccordement des équipements électroménagers y compris lave-linge
Hors marché	armoire dans espace de la chambre Mobilier un micro-onde et/ou four combiné Rideau de fenêtre avec tringle installés par le gestionnaire Signalétique suivant label Cité (Sur chaque porte d'appartement, une sonnette, un numéro ou un cadre de dimensions suffisantes pour indiquer, de manière parfaitement lisible, le nom et le prénom du résident. Le nom du résident sera sur facilement remplaçable et à moindre coût.)

7 – Exigences particulières

L'espace nuit ou la chambre doivent pouvoir accueillir un lit double en 140cm

TV du résident

Accessibilité PMR sur l'ensemble du logement

Décoration, lumière et acoustique traitées avec soin en référence aux logements classiques

RA2 - Cabinet de toilette du logement

1 – Identification		
Nom local	Cabinet de toilette du logement	FICHE RA2
Sous-ensemble fonctionnel	Résidence Autonomie	
Usagers / Utilisateurs	Résidents	
Activités	Espace de toilette privé du résident	
Localisation préférentielle	Ensemble des niveaux	
Accès et liaisons	Depuis l'espace nuit ou la chambre du logement	-

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	70	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)		Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E3C2 Sol souple	revêtement souple spécifique toute hauteur	Lisse peint (rattissé et peint sans projection)
	Exigences spécifiques	Les revêtements choisis devront être compatibles avec les exigences acoustiques	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	Se conformer à minima à la réglementation en vigueur		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	22°C (+1-1)	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 30 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Non		
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairage	Type d'éclairage
		200 lux	Plafonniers à LED encastrés à commande par interrupteurs Lampe sur miroir avec détecteur de présence

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	3 PC 10/16A (2 PC à positionner à proximité du lavabo + 1 PC de service alimentation Sèche serviette)			
Courants faibles				
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	siphon de sol douche
	Équipements sanitaires	Robinet mitigeur adapté à l'usage PMR avec limiteur de température avec butée à 38°C Douche "à l'italienne" Evacuation de douche munie d'une grille de protection fixe antidéchet, pour déchets de taille supérieures à 3mm tringle pour rideau de douche, WC de type réhaussé pour PMR et suspendu. Cuvette de toilette en céramique avec abattant amortisseur.		

6 – Équipements	
Intégré au marché	Une tablette à proximité immédiate de la colonne de douche, d'une largeur de 20 cm minimum et comprenant un ressaut périphérique, située à une hauteur de 130 cm environ pour permettre l'entreposage des produits d'hygiène dans la douche, Une tablette au-dessus du lavabo, de la même largeur que le lavabo et comprenant un ressaut périphérique, pour permettre l'entreposage des produits d'hygiène, Une barre de maintien + relevage Une barre de relevage au niveau du WC une tringle de rideau de douche
Hors marché	Dévidoir de papier toilette protégé des éclaboussures

7 – Exigences particulières
Accessibilité PMR et plus petit que pour l'EHPAD (pas d'accès lit douche) Fonctionnalité +++ avec le wc et le lavabo éloigné des éclaboussures de la douche Décoration, lumière adaptée pour bien se voir dans le miroir Le lavabo est face au résident Système appel malade connecté selon exigences générales

RA3 - Espace de restauration

1 – Identification		
Nom local	Espace de restauration	FICHE RA3
Sous-ensemble fonctionnel	Résidence Autonomie	
Usagers / Utilisateurs	Résidents, personnel	
Activités	Espace de restauration des résidents	
Localisation préférentielle	en rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation, avec accès sur jardin / terrasse	-

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	2	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	60 m2	Hauteur mini libre (m)	3,0m mini.
Capacité / local (pers)	35 résidents	Gabarit d'accès	1 accès de 1,20m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Confortable, fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P3E2C2 Sol souple	Peinture NF env., satinée, lessivable et résistante 0% COV éco label Traitement acoustique si nécessaire	Lisse, peint ou Faux-plafond démontables ou décoratif
	Exigences spécifiques	Facile à nettoyer Qualité acoustique	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Baies vitrées sur jardin/terrasse + fenêtres ouvrantes à la française et oscillo-battant	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	45 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28°C	22°C (+1-1)	salle climatisée
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 22 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers LED ou lampe décorative à diffusion uniforme, répartis sur l'espace, interrupteur va et vient

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	1 PC/5 m2 réparties dans la salle + 2 PC pour la TV + 5 PC au-dessus du plan de travail et branchement équipement			
Courants faibles	2 RJ 45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Oui	Oui	Oui	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	Kitchenette ouverte avec : - Un plan de travail comportant un évier avec un bac et un égouttoir Espace pour bain-marie et distribution à l'assiette. emplacement pour micro-ondes, armoire frigo Traitement de la crédence de hauteur mini 50 cm sur toute la longueur de la kitchenette dans un matériau lisse et facile à nettoyer - Meuble bas et haut - Eclairage ponctuel du plan de travail
Hors marché	Mobilier chaises, tables modulables - Chariot bain-marie Micro-onde, cafetière, théière Un distributeur de serviettes en papier mural

7 – Exigences particulières
Prévoir la sécurisation des meubles et équipements de la kitchenette (placards et frigo avec serrure) Décoration et acoustique traitées avec soin Confort d'été

RA3 - Salons d'étage

1 – Identification			
Nom local	Salons d'étage	FICHE RA3	
Sous-ensemble fonctionnel	Résidence Autonomie		
Usagers / Utilisateurs	Résidents, familles		
Activités	Zone d'accueil des familles et des résidents	-	
Localisation préférentielle	Répartie sur les étages		
Accès et liaisons	Ouvert sur la circulation, si possible avec balcon ou terrasse		

2 – Dimensionnement général			
Nombre de locaux	3	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	10 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	3 à 4 personnes	Gabarit d'accès	ouvert sur circulation
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Confortable, lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P3E2C0 Sol souple	Peinture NF env., satiné, lessivable et résistante 0% COV éco label	Lisse, peint ou Faux-plafond démontables ou décoratif
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été) ou porte-fenêtre si balcon ou terrasse	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28°C	22°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 15 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	5 PC 10/16A			
Courants faibles	1 RJ45			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier de salon pour 4/5 personnes et 1 table et 4 chaises

7 – Exigences particulières
Si terrasse ou balcon prévoir l'installation d'une table pour 4 personnes

RA4 - Salon fermés

1 – Identification		
Nom local	Salon fermés	FICHE RA4
Sous-ensemble fonctionnel	Résidence Autonomie	
Usagers / Utilisateurs	Résidents	
Activités	Zone de rencontre des résidents	-
Localisation préférentielle	Répartie sur les étages	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	2	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	30 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	12-15 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 0,9m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Conviviale		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P3E2C0 Sol souple	Peinture NF env., satiné, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontables Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	Fenêtres avec ouvrants pour aérer (confort d'été).	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28°C	22°C	salle rafraichie
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 22 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		300 lux	Éclairage participant au décor et à l'ambiance

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	5 PC 10/16A		
Courants faibles	1 RJ45		
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Non	Non	Non
	Équipements sanitaires		

6 – Équipements	
Intégré au marché	
Hors marché	Mobilier de salon

7 – Exigences particulières

ADM1 - Hall / Espace boîte aux lettres

1 – Identification			
Nom local	Hall / Espace boîte aux lettres	FICHE ADM1	-
Sous-ensemble fonctionnel	Accueil / administration		
Usagers / Utilisateurs	Résidents		
Activités	Zone d'entrée avec boîtes aux lettres des résidents		
Localisation préférentielle	Dans le hall d'entrée		
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis le hall		

2 – Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m²
Surface utile (m²)	à ce stade pas de surface donnée pour le hall et 4m² pour les boîtes aux lettres	Hauteur mini libre (m)	3,0m mini.
Capacité / local (pers)		Gabarit d'accès	1 accès de 1,20m
Postes de travail			

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Fonctionnel		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U4P3E2C1 Sol souple ou carrelage	Peinture NF env., satiné, lessivable et résistante 0% COV éco label	Lisse, peint ou Faux-plafond démontables ou décoratif
	Exigences spécifiques		
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures	ensemble vitré d'entrée sur le parc ou la rue	

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	40 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	selon réglementation		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	Non
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		200 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux				
Courants forts	PC réparties			
Courants faibles	1 RJ45 pour TV d'information			
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU	Évacuation spécifique
	Non	Non	Non	
	Équipements sanitaires			

6 – Équipements	
Intégré au marché	Boîtes aux lettres avec numéro et nom du résident sur chaque boîte aux lettres. Format rectangulaire mince, non réglementaire. Toutes les BAL sont positionnées entre 0,90m et 1,30m de hauteur pour accessibilité. (si réception d'un colis le résident est averti par le secrétariat) Implantation panneau d'affichage Tapis d'entrée encastré pmr
Hors marché	panneau d'affichage

7 – Exigences particulières

ADM2 - Pôle soins

1 – Identification		
Nom local	Pôle soins	FICHE ADM2
Sous-ensemble fonctionnel	Accueil / administration	
Usagers / Utilisateurs	Personnel	
Activités	Espace de travail et d'échange des soignants qui interviennent auprès des résidents	-
Localisation préférentielle	Rez-de-chaussée	
Accès et liaisons	Aisément accessible depuis la circulation	

2 - Dimensionnement général			
Nombre de locaux	1	Charge d'exploitation (daN/m²)	250 daN/m2
Surface utile (m²)	20 m2	Hauteur mini libre (m)	2,5m mini.
Capacité / local (pers)	2 à 3 personnes	Gabarit d'accès	1 accès de 1,10m
Postes de travail	2 postes		

3 – Prestations architecturales			
Ambiance	Local fonctionnel et lumineux		
Revêtements	Sol	Murs	Plafonds
	U3P3E2C2 Sol souple	Peinture NF env., satiné ou brillante, lessivable et résistante 0% COV éco label	Faux-plafond démontables Dalles 60/60 de préférence
	Exigences spécifiques	Les revêtements choisis devront être compatibles avec les exigences acoustiques.	
Menuiseries	Intérieures		
	Extérieures		

4 – Prestations techniques / confort			
Acoustique	35 dB(A)		
Températures	T° été	T° hiver	Ventilation
	-10°C pour 35°C extérieur avec un maximum de 28 °C	19°C	
Traitement de l'air	Débit minimum d'air neuf : 25 m3/h/occupant		
Éclairage	Naturel	Protection solaire	Occultation : protection solaire
	Oui	Oui suivant exposition	volet roulant ou BSO
	Exigences spécifiques	Niveau d'éclairement	Type d'éclairage
		500 lux	Plafonniers à LED encastrés, à diffusion uniforme Commande par interrupteur

5 – Prestations techniques / Équipement en fluides, énergie et réseaux			
Courants forts	4 PC 10/16A par poste		
Courants faibles	Téléphone 2 RJ45 par poste		
Plomberie	EF	ECS	Évacuation EU
	Oui	Oui	Oui
	Équipements sanitaires	évier sur plan de travail	

6 – Équipements	
Intégré au marché	Ensemble menuisé de rangement intégrés avec portes battantes et plan de travail avec evier, crédence de hauteur mini 50 cm sur toute la longueur de la kitchenette dans un matériau lisse et facile à nettoyer
Hors marché	Mobilier, bureau, poste informatique

7 – Exigences particulières