

Note Synthétique du Programme

Construction d'une extension d'un Foyer D'accueil médicalisé pour personnes porteuses du troubles du spectre de l'autisme

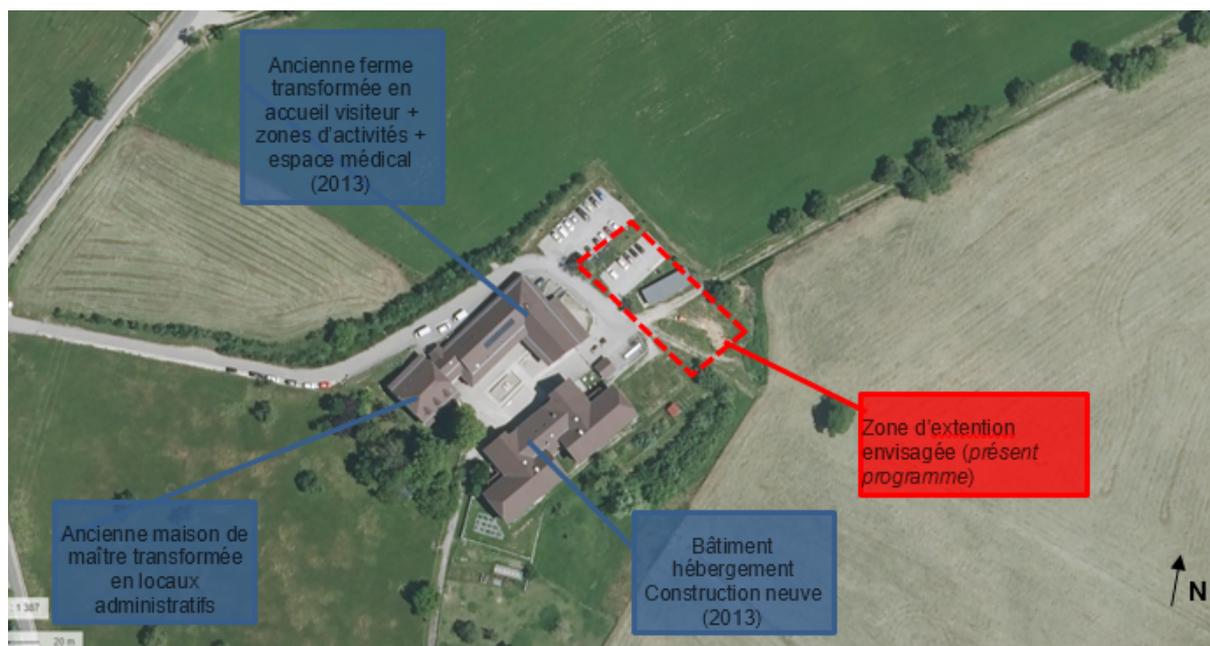
CHAUMONT (74)

L'association l'AAPEI est propriétaire et gestionnaire d'un Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) à Chaumont (74270) depuis une dizaine d'année : Le FAM de la ferme des roches (ERP type J). Afin d'augmenter le nombre de places d'accueil pour personnes handicapées porteuses d'autisme en Haute-Savoie, le Conseil départemental et l'Agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes ont proposé à l'AAPEI d'augmenter la capacité d'accueil du FAM de la ferme des roches d'environ 14 places.

L'OPH de la Haute-Savoie a été retenu comme assistant du maître d'ouvrage, afin d'accompagner l'association dans la réalisation de ce programme immobilier.

La propriété « La ferme des Roches » est un ensemble foncier et immobilier situé sur la commune de Chaumont, cadastré section B parcelles 257, 258, 259, 260, 261, 2461, 2463 et 2465. Sa surface totale est de 56 257 m². Au centre de ce tènement foncier se trouve le foyer existant, composé d'un ancien corps de ferme réhabilité, d'une maison de maître transformée en locaux administratifs, d'une construction neuve dédiée à l'hébergement et de bâtiments agricoles annexes (*étables, grange, abris, ...*).

Le Foyer se situe à environ 1 kilomètre du centre du village de Chaumont. Les alentours immédiats sont constitués par des champs et des forêts. La forte déclivité du terrain offre des vues dégagées sur l'espace agricole environnant.



Le Foyer est desservi par le chemin rural des roches, accessible depuis la route départementale.

Le tènement est situé en zone A, du PLUi du val des Usses. Un secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL n°2) permet la constructibilité du Foyer. A noter qu'une révision du PLUi est en cours (*approbation mars 2022*). Les principales règles seront les suivantes :

- Hauteur maximale des constructions : 14 m au faîtage et de type R+2+C
- Pentés de toiture : entre 20 et 60%
- Les jacobines et toitures terrasses sont interdites
- CES limité à 30%
- Implantation des constructions sur une même propriété non réglementée
- Implantation des constructions par rapport au domaine public : 5m minimum

Programme envisagé :

L'extension du foyer doit être composée d'un bâtiment comprenant 4 zones principales :

- **Un espace hébergement**, qui sera composé de 2 unités de vie pour l'accueil permanent de 14 résidents et d'un espace binôme commun aux unités de vie,
- **Un accueil de jour**, qui sera composé de salles d'activités, salle à manger, salon, permettant l'accueil de 6 personnes en plus du personnel accompagnant,
- **Un espace d'activités**, qui sera composé de salles d'activités, à destination des résidents,
- **Des espaces communs**, dédiés au fonctionnement du foyer (*circulations, locaux techniques, locaux pour le personnel, ...*).

Pour permettre l'implantation du nouveau bâtiment sur site, certains éléments existants devront être relocalisés (*chemin communal, parking extérieur, abris poubelles, abris fourrages, citernes gaz*), et intégrés dans le programme de la présente extension.

Une architecture sensible à son environnement, une implantation et une volumétrie maîtrisée, le cantonnement de la voiture et la gestion des stationnements, la hiérarchisation et la qualité des espaces extérieurs, la conception et le fonctionnement des parties communes, la conception des parties réservées au personnel seront des facteurs déterminants pour la qualité finale du projet.

Niveau de performance énergétique : RE2020.

Surface Total du Foyer (*y compris circulation*) : 1 500m²

Objectifs économiques :

La maîtrise du coût des travaux de construction et des délais sera un facteur déterminant pour la concrétisation du programme et devra guider les concepteurs dès l'élaboration de l'esquisse.

Les concepteurs s'orienteront donc vers des solutions favorisant l'économie du projet :

- privilégier la compacité générale du ou des bâtiments et rendement maximum (*limiter les circulations*)
- trames régulières et superposition optimale des porteurs
- convergence de tous les choix conceptuels vers une réduction des quantités mises en œuvre, des terrassements jusqu'aux finitions (*linéaires de murs isolés, de doublages, de cloisons, de tuyaux,.*)
- limitation des surplombs, encorbellement et parties étanchées
- maîtriser et limiter les ouvrages spéciaux de type serrurerie, verrière, corniche.

Toutes les prestations doivent être robustes, de technicité courante, fiables et simples à entretenir.

L'enveloppe disponible pour les travaux tous corps d'état (*y compris VRD*) est évaluée à :

3 100 000 € HT avec un taux de tolérance de 7% Pour 1 500 m² de SHAB (<i>y compris circulations</i>)
--

Objectifs planning :

Esquisse	Juillet 2022
APS	Octobre 2022
APD et dépôt PC	Décembre 2022
PRO (<i>remise du DCE</i>)	Juillet 2023
ACT (<i>finalisation de l'appel d'offres</i>)	Décembre 2023
DET / VISA / AOR (<i>livraison des bâtiments</i>)	Octobre 2025