

1 - NOTICE EXPLICATIVE

Code de l'urbanisme Art R*431-8

PREAMBULE

Intentions

Construire une maison de retraite est un acte et un engagement fort dont l'enjeu principal réside à mettre en place au sein de son enveloppe un "projet de vie". L'habitant est au cœur de la réflexion et cela pose en premier lieu la question de l'impact de l'architecture sur le comportement individuel et collectif. Dans un programme où la population est "captive", l'espace intérieur constitue l'horizon unique de l'occupant. De ce point de vue, la maison de retraite se pense à partir de l'intérieur (et non du dehors), c'est-à-dire à partir des exigences fonctionnelles et des besoins vitaux de l'habitant. La disposition intérieure des fonctions du bâtiment doit favoriser une mixité et une gradation de l'intime et du social, comme à l'intérieur d'une "maison" (en opposition à l'organisation d'un hôpital ou d'un hôtel).

Notre proposition architecturale tend à être une synthèse des différentes contraintes liées à ce type d'opération. La maison de retraite engage une réflexion à différents niveaux de complexité :

- Le programme

Apporter une réponse qualitative aux données fonctionnelles du programme.

- Le site

Utiliser les qualités du site et insérer le projet dans le paysage.

- Le "projet de vie"

Installer un projet de vie au sein de l'édifice dans un souci de l'occupant.

Notre volonté consiste aussi à proposer un projet contemporain répondant aux exigences de notre temps, à la fois en terme de fonctionnement et d'équipements, mais également en terme d'insertion et d'impact environnemental.

Programme

La complexité du programme exige une définition précise des différentes destinations des lieux que l'on peut décomposer en 7 groupes :

- Hébergement Alzheimer ;
- Hébergement Autonomes et Dépendants ;
- Hébergement Autonomes indépendants ;
- Vie sociale et restauration ;
- Administration ;

- Service de soins ;
- Buanderie et logistique.

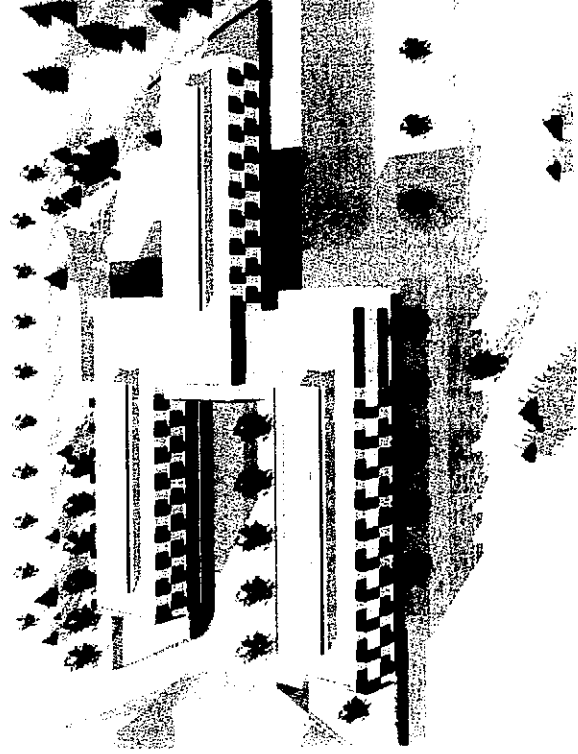
Centralité et autonomie des fonctions

Le programme impose un fonctionnement basé à la fois sur la centralité (proximité des soins, de la vie sociale et de la restauration) et sur des éléments autonomes et séparés (les différents types d'hébergement).

Conception générale du bâtiment

Notre intention est de rendre clairement lisible le programme à travers l'écriture du bâtiment. Pour ce faire, notre proposition inscrit l'ensemble du bâtiment dans une cohérence géométrique identitaire et représentative : le sens du projet peut être représenté par l'image de la feuille d'arbre, avec son artère principale (centralité) et ses branches secondaires (autonomie).

Le projet se compose ainsi à partir de trois unités autonomes (les branches de la feuille) reliées par une "rue centrale" (l'artère principale).

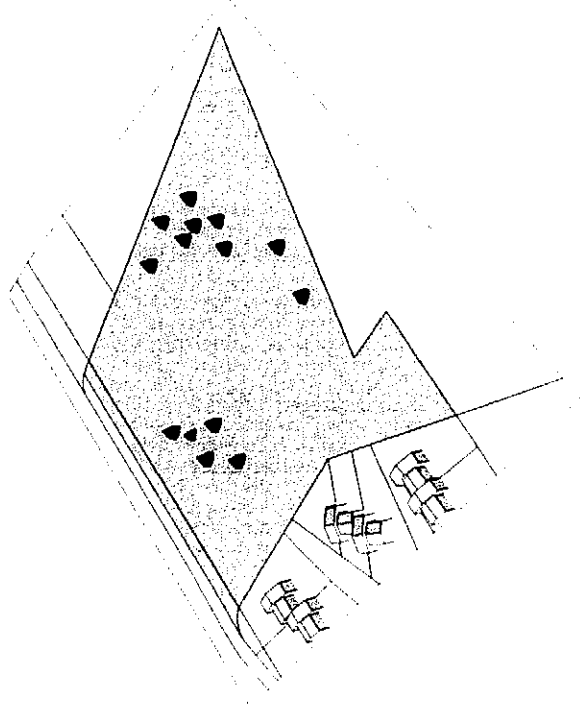


1 - ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le projet est localisé sur un terrain nu situé en limite de zone urbanisée et contigu à un lotissement, sur la commune de Saint Christol d'Albion dans le Vaucluse. Hormis le lotissement contigu au terrain sur sa limite Sud/Sud-Est, l'environnement est constitué d'espaces laissés à leur développement naturel, c'est-à-dire de la garrigue parsemée de façon plus ou moins dense de pins.

La parcelle à bâtir est située en partie haute d'un plissement de terrain et se développe par conséquent en pente orientée Ouest/Sud-Ouest en amont et Est/Nord-Est en aval. La vue s'ouvre à l'Est sur le plateau d'Albion, sans aucune construction en vis à vis.

Le terrain est nu de toute construction. La végétation qui le couvre est à l'état naturel et de type garrigue, constituée de graminées, ligneuses de type lavande, thym, d'arbustes de type genièvre et de pins épars.



2 - INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

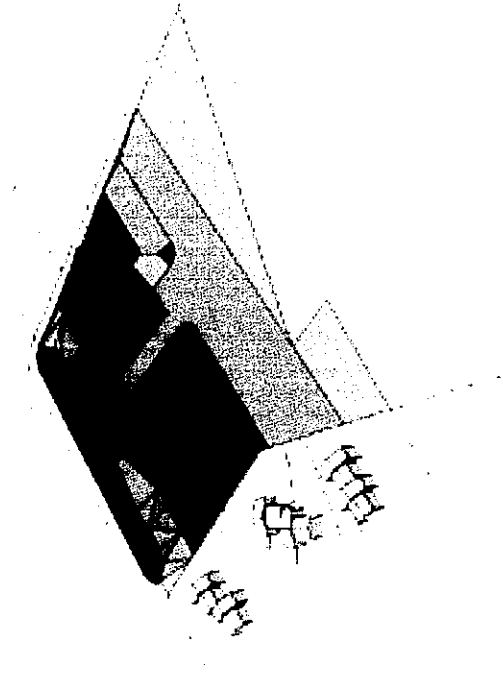
a - Aménagement du terrain

Le terrain a pour caractéristique principale une forte déclivité d'environ 13% au sud et 11% au nord et dont le versant est orienté Ouest/Est.

La parcelle est nue de toute construction. L'intervention consistera à du terrassement permettant l'implantation du bâti et l'accessibilité de ses abords. Il sera aménagé 3 larges planches permettant de recevoir la construction, mais aussi des espaces de promenade, des voies d'accès, des espaces de stationnement.

Le bâti prolongé de murs de soutènement assurera le lien haut / bas, d'une

planche à une autre. Ainsi, l'aménagement du terrain sera composé selon la typologie traditionnelle des restanques. Le bâti prolongera ce principe par un traitement des toitures en terrasses, dégageant la vue depuis l'amont et limitant ainsi l'impact visuel du bâti sur le paysage.

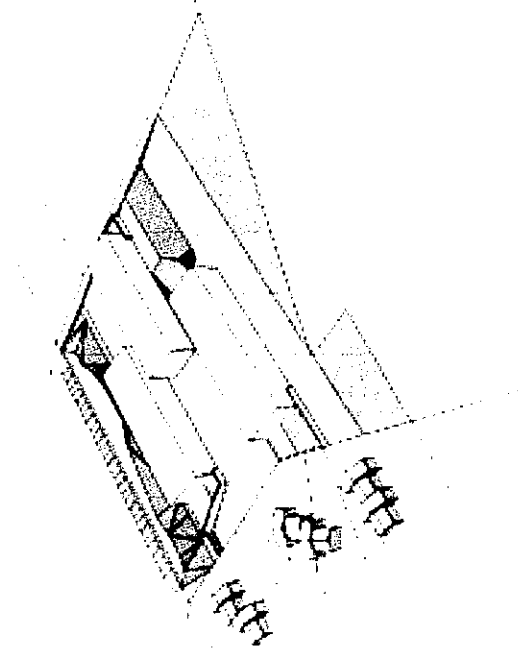


b - Implantation, composition, organisation et volume des constructions nouvelles.

L'implantation

Le bâti sera positionné parallèlement aux courbes de niveau et s'étagera dans la pente, permettant ainsi de limiter l'impact de la construction sur le sol.

Composé de trois bâtiments distincts positionnés en quinconce, l'ensemble de l'EHPAD sera implanté au centre du terrain. Deux bâtiments s'étireront jusqu'au sud, le troisième s'étirera jusqu'au nord.



Ainsi:

Bât.	Emplacement	Disposition: étiré vers	Dist. à la limite séparative	H. du bâti
Bât 1	Bât. en amont	le Sud	14,53 m	6,60 m
Bât 2	Bât. médian	le Nord	6,54 m	6,60 m
Bât 3	Bât. en aval	le Sud	7,45 m	6,60 m

Exposition du bâtiment:

Les trois branches sont implantées dans la pente et orientées Est/Nord-Est et Ouest/Sud-Ouest pour leurs façades principales.

La disposition en quinconce des 3 branches aménage des vides permettant d'offrir une relation qualitative à la lumière naturelle. Chaque unité est susceptible de recevoir un triple ensoleillement Sud, Est et Ouest. De plus, la faible hauteur des unités (2 étages maximum) permet de jouir d'un éclairage naturel optimisé (peu d'ombre portée sur les jardins et les bâtiments) avec éclairage naturel des circulations centrales pour les jardins et les bâtiments) avec éclairage naturel des circulations centrales pour les niveaux hauts. Les espaces de vie largement éclairés et situés aux extrémités des circulations intérieures donnent à celles-ci une ouverture et un éclairage généreux.

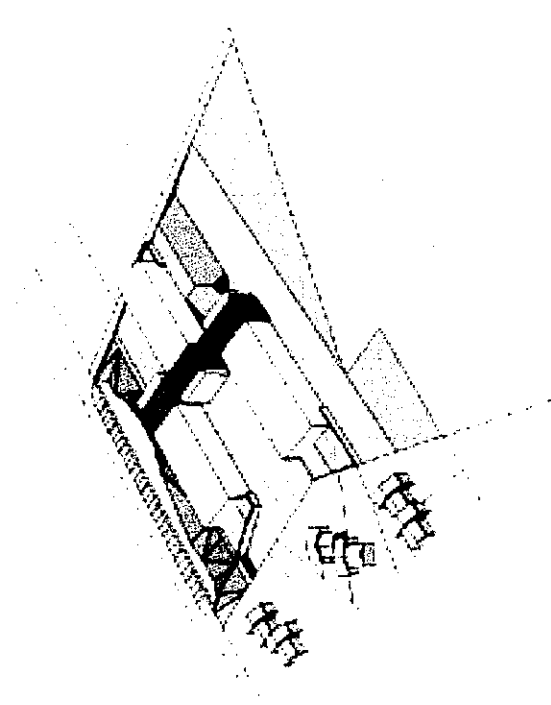
Vues et vents dominants:

La composition du bâtiment en trois branches d'un maximum de 2 étages chacune, permet de dégager totalement les vues sur le paysage et les collines alentours.

De par sa situation géographique (versant naturel), le bâtiment est bien protégé du Mistral (Nord-Ouest) mais devra se munir de protections (architecturale ou équipements rapportés) contre les vents de pluie (le Marin venant du Sud et le vent d'Est).

Composition

Le projet se compose de trois unités autonomes reliées par une "artère centrale":



L'artère centrale accueille les espaces semi-publics contenant un fort potentiel de convivialité (accueil, restauration et ateliers) et les services de soins qui se doivent d'être omniprésents. Cette artère assume aussi le rôle de circulation générale de l'ensemble du bâtiment permettant la distribution de toutes les unités autonomes (circulations horizontales et verticales).

Les unités autonomes regroupent les différents services qui nécessitent des distinctions précises dans leur programme (hébergement) ou un éloignement nécessaire (administration et logistique, cuisine et stockage). À l'intérieur des unités d'hébergement subsiste une gradation entre l'intime et le social, permettant de créer des salons conviviaux grands et petits, à l'échelle humaine et à la dimension de l'unité.

Les bâtiments s'étagent sur quatre niveaux (R+2, R+1, RDC et rez de jardin) en épousant le relief naturel du terrain. Cela signifie que les bâtiments ne comptent que 3 niveaux chacun, dont deux sont de plain-pied: soit le niveau bas à l'Est et le niveau médian à l'Ouest. Chaque bâtiment correspond par conséquent à R+1 sur sa face Ouest et à R+2 sur sa face Est. L'artère centrale relie l'ensemble des niveaux et des bâtiments entre eux et crée le lien bâti de toute l'institution.

Engravés dans la pente et insérés dans la nature environnante, les trois bâtiments qui constituent l'EHPAD n'auront qu'un impact limité sur le milieu dans lequel ils viennent se glisser.

Organisation et volume des constructions

En relation avec la pente naturelle du terrain, ces trois branches se décalent et créent quatre niveaux :

Niveau Haut ou R+2 :

- Hébergement de 24 chambres pour les personnes désorientées, réparties sur 2 unités autonomes de 12 chambres chacune, pouvant fonctionner en relation étroite. Accès aux espaces extérieurs en pleine terre, sécurisés et clos par le moyen d'une grande terrasse.

- Vie sociale et ateliers ;

- Service de soins communs;

- Espaces de déambulation bénéficiant de l'éclairage naturel. Ces espaces forment une boucle ou bien conduisent à des salons / ateliers ouverts et généreusement éclairés.

Niveau R+1 :

- Hébergement de 43 chambres pour les pensionnaires autonomes et dépendants, réparties sur 3 unités : unité 1= 16 chambres, unité 2= 13 chambres et unité 3= 14 chambres. 13 chambres ont un accès direct et de plain pied avec une terrasse privative traitée pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

- Service de soins général de la maison de retraite.

- Vie sociale et ateliers.

Niveau Rez-de-Chaussée :

- Hébergement de 18 chambres pour les pensionnaires autonomes et dépendants, en 1 unité. 9 chambres ont un accès direct et de plain pied avec une terrasse privative traitée pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

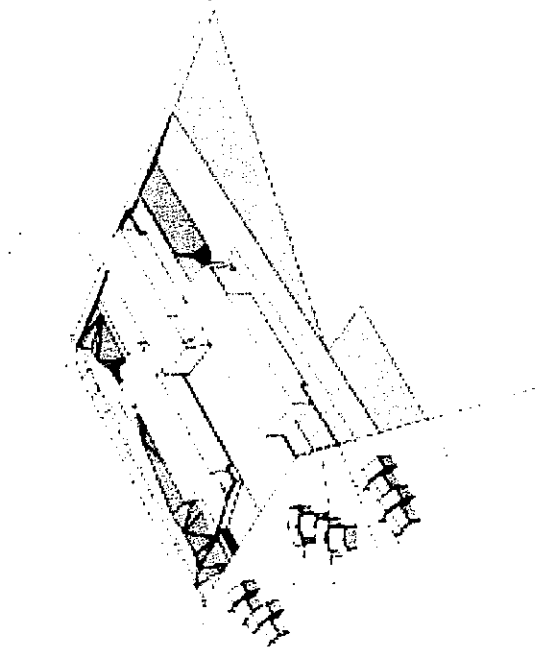
- Espace polyvalent comprenant: un accueil avec boutique et petits salons, en relation avec la salle de restauration
- Espaces télé et bibliothèque
- Petits services de proximité (coiffeur, podologue)
- Administration ;
- Salle de Restaurant et cuisine en relation avec une terrasse accessible
- Vestiaires du personnel.

Niveau Rez-de-jardin :

- Hébergement de pensionnaires autonomes et indépendants dans 5 studios équipés de cuisinettes. Relation directe des studios avec une terrasse privative traitée pour l'accès des personnes à mobilité réduite.
- Buanderie et logistique.
- Locaux techniques dont un atelier en relation directe avec les circulations intérieures et extérieures.
- Espace de kinésithérapie.

Organisation des espaces extérieurs

La composition du bâtiment en trois unités reliées mais disposées en quinconce permet d'aménager 2 grands espaces extérieurs indépendants. Ces espaces extérieurs cherchent à jouer un rôle dynamique au sein de l'institution. Le premier se développe en cour amenant vers l'accueil, la salle polyvalente et les espaces où se déroulent les événements festifs. C'est pas cette cour que la vie extérieure entre dans l'institution. Elle sera constituée d'un chemin d'accès vers l'accueil de l'EHPAD, d'un jardin de déambulation agrémenté d'un boulo-drome, avec du mobilier de type bancs et des terrasses privatives en relation avec les chambres de plain-pied. Cette cour est l'espace publique de la maison de retraite, elle sera paysagée de façon à offrir un fort pouvoir d'agrément. C'est le centre « actif » de la maison de retraite. Le second espace s'ouvre sur la vue imprenable vers les pré-Alpes. Cet espace, en relation directe avec la salle de restauration et la salle polyvalente, est traité en large terrasse, permettant dès l'arrivée des beaux jours d'organiser facilement des repas en extérieur.



D'autres espaces extérieurs dévolus à une utilisation plus intime sont également développés:

A l'Ouest de la parcelle et en correspondance avec le bâtiment 1, se situera un jardin clos réservé aux personnes désorientées. Il sera accessible depuis l'étage supérieur des unités de vie des bâtiments 1 et 2 au moyen d'une passerelle sécurisée. Au nord-ouest du terrain se trouve également une terrasse collective ainsi que des terrasses privatives destinées aux pensionnaires autonomes ou semi-autonomes des niveaux médian des bâtiments 1 et 2. A l'Est et face au niveau bas du bâtiment 3 se développent des jardins privatifs accessibles de plain pied par les studios leur faisant face.

Les espaces de stationnement interne, bien que paysagés sont relégués sur la partie nord du terrain.

c - Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements en limite de terrain.

La parcelle concernée se trouve dans une zone peu urbanisée: contigu à sa limite sud existe un lotissement; contigus aux autres limites s'étendent des terrains à l'état naturel constitués de garrigue et faiblement boisés.

Les clôtures seront constituées de panneaux en acier soudé de couleur verte et donc peu visible. Le portail visiteurs sera situé à l'angle sud du terrain, sera coulissant et géré par vidéophone. Le portail réservé à l'accès des services et du personnel sera situé à l'angle Ouest du terrain, sera coulissant et géré également par vidéophone.

Le traitement paysager des espaces verts sera proche de celui existant à l'état naturel.

Le bâti que l'on appréhende depuis la route d'accès est l'unité dévolue pour partie aux personnes désorientées. C'est donc une unité de chambres se terminant par un salon à son extrémité sud que l'on découvre de prime abord et qui se déploie parallèlement à la route d'accès. Ce bâtiment est cependant en retrait de 25 m de la route. Des emplacements de stationnement se développeront sur le terrain, tout au long de la route d'accès. Des arbres viendront les protéger.

Les habitants du lotissement contigu, ont quant à eux, vue sur la cour principale constituant l'accès à l'accueil de l'EHPAD. Les éléments bâtis à proximité de leurs propriétés sont une voie d'accès bordée de murs de soutènement en pierre. Ceux-ci retiennent des jardins en terre-plein auxquels viennent s'accoler les branches de l'EHPAD selon le recul détaillé dans le tableau précédent. Le bâti est là constitué d'une façade protégée du rayonnement solaire par des ventelles.

L'EHPAD n'est visible dans sa totalité que depuis la route départementale D30, en direction de Sault.

d - Matériaux et couleurs des constructions

Les bâtiments regroupant les unités d'habitation sont traités de façon à procurer un confort de vie maximal à leurs pensionnaires: outre une isolation par l'extérieur des bâtiments recouverte d'un enduit ton clair afin d'assurer un confort de température intérieure, il est mis en place un système de brise soleil en bois bakélisé sur ossature métallique situé en retrait des baies vitrées et décalé de ces dernières afin de se placer dans l'axe du rayonnement solaire mais de dégager malgré tout la vue. Cela permet à chaque chambre de profiter d'une large baie vitrée permettant une vue ouverte sans souffrir des surchauffes dues au rayonnement solaire rentrant. Les

baies vitrées seront traitées en aluminium laqué de ton moyen.

Les niveaux bas s'ouvrant à l'Est seront traités comme des soubassements au moyen d'un bardage en bois bakélinisé de teinte sombre, ce qui permettra d'affiner la lecture des bâtiments sur les façades s'étagant en R+2. Cela correspondra aux locaux administratifs, à la salle de restauration et aux cuisines, aux studios et leur salon et à la salle de kinésithérapie. Ce sont des locaux au statut exclusif, contrairement aux étages dévolus aux chambres des pensionnaires (les unités d'habitation).

Les têtes de bâtiments situées au sud et correspondant à des salons ainsi qu'aux escaliers de secours seront traitées par une double façade constituée de lames brise soleil en bois bakélinisé, sur ossature métallique, toujours dans un esprit de confort à vivre dans les espaces concernés.

Les têtes de bâtiments situées au nord et correspondant elles aussi à des salons et des escaliers de secours, seront traitées en enduit et menuiseries aluminium laqué, les nécessités de confort n'étant plus une protection au rayonnement solaire, mais une protection au vent et aux basses températures.

La jonction des bâtiments les uns aux autres se fait par l'artère centrale, espace de communications et de connexions. Cela se caractérise par un joint creux entre les bâtiments ou par de larges baies vitrées lorsque cette artère débouche du bâti à l'Est et à l'Ouest, en correspondance avec des espaces de vie communautaires. Cette artère principale est rythmée par les nez de dalle saillants qui soulignent une horizontalité traversante à l'image des flux qui y circulent.

Les bâtiments seront prolongés par des murs de soutènement en pierre afin de faire la jonction des terrasses planes avec les voies d'accès qui suivent la pente naturelle du terrain. Ces murs de soutènement se glisseront sous les bâtiments et amorceront le niveau bas des bâtiments traité en soubassement.

Sur les toitures en terrasses se placeront les lanterneaux qui permettront un éclairage naturel des circulations pour les niveaux hauts de chaque bâtiment. La structure des lanterneaux intégrera derrière des ventelles métalliques, les différentes cheminées techniques permettant les différents type de ventilation et de désenfumage. Ces dernières seront ainsi rendues invisibles. La part des toitures restée en terrasse sera lestée par du gravier ou bien traitée par une végétalisation extensive de type garrigue.

Elément	matière	couleur
murs maçonnés	enduit	crème clair
menuiseries	aluminium - verre double vitrage	gris moyen
brises-soleil	bois bakélinisé sur ossature métal	bois clair
bardage	bois bakélinisé	bois sombre
terrasses privatives	béton lavé	ton matière
terrasse salle à manger	bois	ton matière
murs de soutènement	pierre	ton matière
accès véhicule	enrobé	ton matière
accès handicapés	béton lavé	ton matière
stationnement	dalles enherbées	-

e - Traitement des espaces libres

Sept pins existants seront supprimés. En revanche, 42 arbres de hautes tiges seront plantés sur l'ensemble du terrain.

La cour principale sera l'espace extérieur le plus fortement marqué par un aménagement paysager, avec des circulations accessibles aux handicapés traitées en béton lavé, des éclairages, du mobilier et une végétation incluant certains des arbres de hautes tiges. Les autres espaces libres (outre les terrasses et les voiries) laisseront au maximum la végétation naturelle du lieu reprendre ses droits (Voir plan masse).

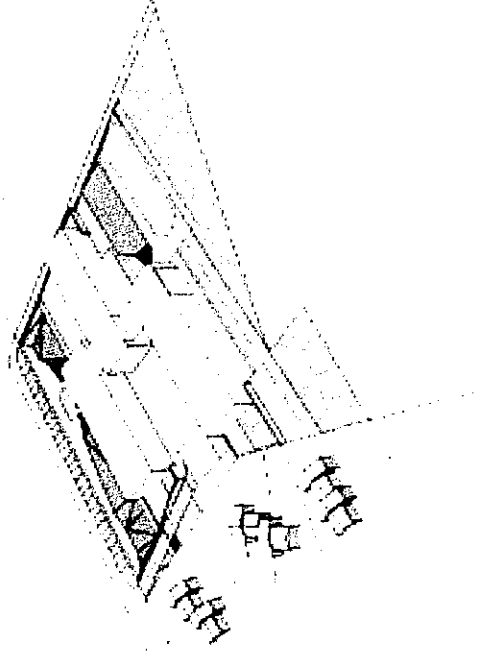
f - Traitement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

L'accès principal à la maison de retraite se fera par la voie publique sur laquelle s'ouvrira le portail principal. Une voie en cul de sac traitée en enrobé et accessible aux véhicules depuis la voie publique mènera jusqu'à la cour et l'entrée principale de la maison de retraite. Cette voie se finira par un espace de retournement aménagé en parvis. Elle sera doublée d'un accès marqué et protégé pour les handicapés, depuis le portail général jusqu'à l'accueil de la maison de retraite.

La desserte des locaux techniques et ceux liés à la restauration, ainsi que le traitement des déchets, se fait par une seconde voie d'accès située au nord du terrain. Le sol de pente plus faible (11%) rend l'accessibilité plus aisée pour ces locaux nécessitant un plus fort trafic.

Le stationnement se fera le long de la voie publique plane, ou encore en contrebas du terrain au moyen de la seconde voie d'accès située au nord.

Les terrasses en relation avec les espaces de restauration et les lieux de vie des unités pour personnes désorientées s'attachent au relief et filent en surplomb offrant ainsi un rapport direct au sol sans impact sur la nature.



3- FONCTIONNEMENT INTERNE DU BÂTIMENT

a - Distribution des espaces intérieurs

La disposition des bâtiments forme une large cour centrale qui amène l'extérieur vers l'intérieur.

L'administration aussi bien que les unités de vie s'ouvrent sur cette large cour afin de tenir chacun en contact avec la vie extérieure et afin que les visiteurs soient accueillis dans l'univers de la maison. L'accueil situé au rez de chaussée et face à cette cour s'ouvre largement par un traitement entièrement vitré de la façade, protégé en partie haute par des brise soleil. L'accueil est immédiatement en contact avec les zones de vie commune et les espaces festifs. C'est ainsi que peuvent y être développées des expositions, des manifestations ou tout événement nécessitant de la place et pouvant amener la vie extérieure vers l'intérieur.

C'est également là que les pensionnaires trouveront leur courrier, un petit magasin, une tisanerie...

La salle de restaurant qui se développe immédiatement après, est une salle facilement transformable pour les événements festifs. Elle est généreusement éclairée par de larges vitrages qui s'ouvrent en façade Est sur une terrasse et sur la vue vers les pré-alpes. Cette terrasse est protégée des grosses chaleurs par l'ombre portée du bâtiment.

Au rez de chaussée mais un peu plus à l'écart, on trouve aussi un espace télévision, bibliothèque, un espace pour coiffeur et podologue.

Les circulations verticales réparties en trois ascenseurs dont un monte-malade sont distribuées de part et d'autre du hall d'accueil dont deux à côté de l'accueil. Cette zone centrale concentre tous les flux principaux liés à la vie de la maison de retraite.

On trouve les espaces de soins au niveau R+1 également dans cette zone centrale. Le personnel de soin peut ainsi rayonner sur toute la maison au plus proche de tous les pensionnaires.

Parallèlement mais au niveau rez de jardin, on trouve dans cette zone centrale toute la logistique telle que la buanderie, le traitement des déchets, un atelier de réparation, des zones de stockage pour le matériel encombrant et en attente. C'est aussi à ce niveau que se trouve l'espace de conservation et présentation des corps, afin qu'il ne soit pas en contact avec les zones de vie, mais facilement desservi.

Afin que les pensionnaires de cet étage n'aient pas un sentiment de mise à l'écart, la salle de kinésithérapie y est intégrée.

Les espaces de vie sociale et les espaces d'activité se trouvent répartis dans les étages mais également en contact direct avec le noyau central.

C'est de là que rayonnent les unités d'habitation. Les unités dévolues aux personnes autonomes ou dépendantes sont réparties sur les niveaux rez-de-chaussée, ou R+1. Les personnes désorientées sont situées sur le niveau haut, permettant un fonctionnement totalement autonome. Les personnes autonomes souhaitant une vie plus indépendante sont situées au niveau bas, accédant ainsi à une autonomie au moyen de kitchenettes privatives, d'un espace plus grand et d'une vue tournée non vers l'intérieur, mais vers le paysage.

b - Les espaces communs :

Chaque unité est dotée de salons petits et gands, permettant d'y développer des activités de groupe variées ou encore de recevoir les familles plutôt que dans les chambres relativement étroites.

Les couloirs cherchent à transformer l'espace de distribution en un espace de reconquête ou de maintien de l'autonomie. En effet en apportant des modulations par des élargissements ponctuels des circulations, la déambulation peut être séquencée, la lumière, tant naturelle qu'artificielle, modulée.

Les distances entre les chambres et les zones dévolues aux espaces communs ont été au maximum concentrées afin de réduire le plus possible l'inquiétude liée à la distance à parcourir. Il en va ainsi pour le hall d'accueil, le restaurant, les salles d'activité ou de soin. Deux ascenseurs centraux sont également là pour palier à toutes les difficultés liées aux différences de niveaux.

c - L'espace privatif :

Toutes les chambres comportent leur salle de bain privative avec lavabo, WC suspendu et douche avec siphon de sol. Chaque unité comporte la possibilité de faire communiquer deux chambres par un système de portes doublées intérieures. Cela représente en tout 6 fois deux chambres.

Cinq chambres assimilables à des studios et dévolues à des personnes autonomes sont placées au niveau bas de façon à créer le maximum d'indépendance. Ces studios sont équipés d'un petit espace cuisine.

Chaque chambre bénéficie d'une large ouverture sur l'extérieur tout en étant protégée des rayonnements trop chauds par des brises soleil. L'obscurité totale se fait par des stores ou rideaux en tissu intérieurs.

27 chambres ont un accès direct et de plain pied sur l'extérieur où est aménagée une terrasse privative. Les accès à l'extérieur des unités Alzheimer sont tous sécurisés.

