


Foyer d'accueil médicalisé au coeur de la Cité des Planètes à Maisons-Alfort

par Yanis Boumbar / 2022-06-09 00:00:00 / France / 1115 / EN



Construction Neuve

Consommation d'énergie primaire :

191 kWhep/m².an

(Méthode de calcul : RT 2012)

CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Bâtiment économe *Bâtiment*

| | |
|-----------|---|
| < 50 | A |
| 51 à 90 | B |
| 91 à 150 | C |
| 151 à 230 | D |
| 231 à 330 | E |
| 331 à 450 | F |
| > 450 | G |

Bâtiment énergivore

Type de bâtiment : Maison de retraite, EHPAD, centre d'hébergement
Année de construction : 2017
Année de livraison : 2020
Adresse : 16 rue de Marne 94000 MAISONS-ALFORT , France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 7 250 m² SHON
Coût de construction ou de rénovation : 21 000 000 €
Coût/m² : 2896.55 €/m²

Label / Certifications :

Proposé par :



méandre etc

architecture & urbanisme bioclimatiques

Infos générales

Le terrain alloué à l'opération fait partie du parc arboré connu sous le nom des Planètes. Sa superficie est de 10 470 m².

Le terrain donne :

- à l'est, sur l'avenue de Verdun et ouvert sur la Marne ;
- au sud, en limite communale avec Créteil, tissu pavillonnaire ;
- au nord, sur la rue de la Marne et sur l'ensemble du parc des Planètes, en frontalité avec la barre de logement R+7 ;
- à l'ouest, sur la rue de Neptune et sur l'ensemble du parc de logements des Planètes et la tour de logements R+14.

Le terrain présente un dénivelé important. Il est composé de 2 plateaux :

- côté parc des Planètes, un niveau haut à 34.57 NGF (en moyenne) du fait des remblais ;
- côté sud en limite de Créteil, un niveau bas à 32.00 NGF (en moyenne).

Le parti architectural et paysager, environnement général de l'ensemble

Le nouvel ensemble immobilier va accueillir **50 logements sociaux** (30 PLA et 20 PLUS), **une pension de famille de 30 places** et un **foyer d'accueil médicalisé de 40 lits** dans un milieu arboré, calme, avec la présence très appréciable des bords de Marne.

Pour concevoir notre projet, nous nous sommes attachés à :

- **respecter la composition du parc des Planètes**, son fonctionnement, ses qualités ;
- permettre aux piétons, voitures et habitants de **cohabiter sans se gêner** ;
- implanter les bâtiments pour ouvrir les vues, **prendre un maximum de lumière naturelle** et éviter les vis-à-vis ;
- **épouser la forme du terrain** en utilisant le bâtiment comme liaison entre le plateau haut et le plateau bas ;
- concevoir un **parking semi-enterré, éclairé naturellement** et en liaison directe avec le jardin public dans l'esprit des Planètes ;
- **vitrer au maximum** au sud pour favoriser les apports lumineux et thermiques, et ouvrir les vues vers le jardin ;
- offrir à la vue aux habitants des **barres et tours de logements** voisines des façades coordonnées et des matériaux nobles ;
- dessiner la toiture des bâtiments comme une cinquième **façade végétale**.

Insertion dans le site

La disposition des éléments du bâti découle de la logique et des nécessités du site, en accord avec celles du programme : figure urbaine (reconstitution de la rue), orientation (large ouverture sur le sud, l'est et l'ouest, pas d'exposition unique plein nord), vues (espaces verts, Marne, pour chacun des 50 logements). Une nécessaire marge d'intimité et de recul a été ménagée entre les logements, la pension de famille et le foyer d'accueil médicalisé.

Matériaux et lumière

Les façades et toitures sont animées par des **jeux de matérialités, de lumière et de porosité**. Chaque bâtiment exprime très lisiblement, par un recoupement vertical en façade, le positionnement des accès et des circulations. Ces marquages rythmiques permettent également de séquencer les façades et d'éviter tout effet de linéarité.

Le choix de **matériaux nobles et pérennes** a été fait : briques et bois dans les parties abritées.

Les bâtiments sont composés de deux parties :

- Le socle, en léger retrait des étages pour les bâtiments de logements, forme une zone abritée au rez-de-chaussée et exprime la robustesse de la brique sur les parties communes. Les parties privatives sont revêtues de bois blond.
- Dans le corps central, les façades sont rythmées par un parement de briques blanches moulées à la main ; elles abritent des loggias habillées de bois, parties intégrantes de la composition architecturale. Les garde-corps, en verre dépoli progressif, jouent avec l'opacité en partie basse et la transparence en partie haute.

Les acrotères sont relevées d'un mètre afin d'éviter l'usage de garde-corps de sécurité en toiture. Le parement en briques est ajouré pour laisser passer la lumière et diminuer visuellement la hauteur du bâtiment.

L'usage de différents matériaux permet de jouer avec les reflets, la transparence, l'opacité et la rugosité ; la lumière réagit différemment face à ses variables.

L'implantation des bâtiments de l'ensemble immobilier est traitée avec des percées visuelles permettant au jardin sud d'être connecté avec l'ensemble du parc des Planètes malgré le dénivelé. La lumière du sud traverse le site, éclaire le plateau haut ; elle est un signal. La hauteur des bâtiments est graduée : deux étages à l'intérieur du parc des planètes et jusqu'à quatre étages sur les bords de Marne. Les vues en étages s'ouvrent vers le grand paysage. L'ombre portée est réduite au maximum ; les plus petits bâtiments étant au sud-ouest et les plus grands au nord-est sur la Marne.

Le foyer d'accueil

Le foyer d'accueil médicalisé accueille 40 résidents. Il héberge des personnes handicapées vieillissantes nécessitant un accompagnement pour les actes de la vie courante, comme s'habiller ou se nourrir. Chaque unité de vie comprend 20 chambres regroupées autour d'un salon d'étage. Les chambres sont d'une surface généreuse, supérieure aux normes habituelles, pour permettre aux habitants de personnaliser leur espace avec leurs propres meubles. Les chambres donnent toutes vers le jardin par de grandes surfaces vitrées qui offrent des vues vers la nature même en position couchée. Les circulations sont généreuses et éclairées naturellement avec des vues vers la nature même en position couchée. La salle de bains est équipée d'une douche à l'italienne et revêtue de grès cérame au sol et de faïence colorée aux murs (des matériaux qualitatifs). Elle est éclairée naturellement. Le soin et la toilette sont des moments intimes essentiels dans la vie et la construction identitaire de chacun, les personnes handicapées et vieillissantes méritent un espace de qualité qui les invite à prendre soin d'elles.

Les espaces de circulations distribuant les chambres sont traités comme des espaces de vie à part entière. L'architecture est conçue pour accompagner les déplacements qui sont des moments d'échanges et d'observations entre résidents et soignants. D'une largeur généreuse, ils permettent de s'y tenir au sortir de sa chambre tout en permettant le croisement avec d'autres résidents. Ils donnent vue vers les voiries du parc des Planètes, ce qui permet d'observer les allées et venues et de voir le temps qu'il fait. Ils distribuent les salons d'étages, les paliers d'ascenseurs, le bureau de coordination, tous conçus pour être agréables. L'ambiance intérieure est conçue pour être la moins hospitalière et la plus douce possible.

Opinion des occupants

Le jardin au sud ainsi que les terrasses étagées sont très appréciées par les résidents. Les résidents présentent des pathologie psy, le choix des couleurs, des

textures et de l'acoustique a été particulièrement travaillé pour offrir un ensemble qualitatif et confortable.

Et si c'était à refaire ?

Nous avons dû revoir le projet en phase APD suite aux inondations importantes de la région. Plus aucune salle en RdC n'étaient acceptée. Ce qui a modifié de façon importante le projet et certaines intentions forte ont du être modifiées.

Plus de détails sur ce projet

https://issuu.com/meandreetc/docs/dossier_presse_mah_metc_jahel

<https://www.meandre-etc.fr/portfolio/ensemble-immobilier-a-maisons-alfort-2/>

Crédits photo

Pierre-Yves Brunaud

Intervenants

Maître d'ouvrage

Nom : OPHLM Maisons-Alfort

Contact : Audrey Thimon

<https://maisons-alfort.fr/social-et-solidarite/logement/maisons-alfort-habitat/>

Maître d'œuvre

Nom : Méandre etc'

Contact : Emmanuelle PATTE

<https://www.meandre-etc.fr/>

Intervenants

Fonction : Bureau d'étude thermique

FACEA

Karim Abbas, 1, avenue du Val de Fontenay 94134 FONTENAY SOUS BOIS Cedex, 01 49 74 12 33 / 01 49 74 12 70

<https://faceagroup.com/>

Fonction : Autres

Panorama Paysage

Vania Dormoy, +33 (0)6 27 44 02 89 47, avenue Pasteur 93100 Montreuil

<http://www.panoramapaysage.com/>

Paysagiste

Fonction : Entreprise

Toutes les Cuisines

Daniel Sevrin, 99 rue Charles Bassée - 94120 FONTENAY SOUS BOIS Tel 07 68 89 45 44

<http://www.touteslescuisines.fr>

Ingénierie restauration

Type de marché public

Réalisation

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 191,00 kWhep/m².an

Consommation d'énergie primaire pour un bâtiment standard : 250,00 kWhep/m².an

Méthode de calcul : RT 2012

Répartition de la consommation énergétique :

- Cep chauffage 42.60 kWhep/m²
- Cep refroid. 1.40 kWhep/m²
- Cep ECS 54.30 kWhep/m²
- Cep éclairage 58.50 kWhep/m²
- Cep auxiliaires 34.20 kWhep/m²

EnR & systèmes

Systemes

Chauffage :

- Réseau de chauffage urbain
- Plancher chauffant basse température

ECS :

- Réseau urbain

Rafrâichissement :

- Casette

Ventilation :

- Double flux avec échangeur thermique

Energies renouvelables :

- Pompe à chaleur

Environnement

Résilience

Aléas auxquels le bâtiment est exposé :

- Inondation/Crue lente
- Inondation/Crue rapide
- Îlot de chaleur urbaine

Mesures de résilience mises en place :

A proximité de la rivière, le projet se doit d'apporter des **solutions pour conserver le maximum d'espaces perméables**, et ne pas aggraver la situation en cas de fortes pluies. Nous avons travaillé en ce sens en **réduisant au maximum les surfaces de ruissellement**. Le jardin est également structuré par un système de noues qui offre une capacité de rétention ajustée au projet. Le site est localisé en zone inondable et est concerné par le PPRI de la Marne dans le Val-de-Marne. En conséquence, compte-tenu de la côte des **Plus Hautes Eaux Connues** (PHEC = 35.57 NGF) relative à la crue centennale, le rez-de-jardin est considéré inondable.

L'intégralité du projet est dessiné pour garder une cohérence des espaces extérieurs avec le bâti malgré la forte contrainte PPRI. Le jardin est planté en pleine terre au maximum, garantissant la continuité du parc de la résidence des Planètes. Nous avons utilisé la contrainte PPRI pour créer de **bassins de rétention d'eau** ainsi que des noues paysagères qui participe à la création d'**îlots de fraîcheur** alors que nous sommes au sud. Cela apporte un espace confortable et frais aux résidents. Les îlots de fraîcheurs créés à partir des bassins de rétentions permettent également le **retour de la biodiversité** et crée une continuité avec le parc des Planètes et des bords de Marne.

Les chambres, les équipements de vie ou les locaux techniques sont implantés au dessus de cette côte, en rez-de-chaussée. Le bâtiment est conçu par les architectes pour pouvoir être utilisé en cas de crue centennale et/ou permettre l'évacuation sécurisé des résidents.

Environnement urbain

Le Parc des Planètes à Maisons-Alfort est un site arboré contenant plusieurs immeubles de logements sociaux en limite avec Créteil le long de la Marne. Ces immeubles, construits dans les années 1960, sont de dessin soigné avec des halls d'entrée en pierre.

Les grands arbres et les vastes pelouses offrent aux habitants un espace de vie de qualité dans un des espaces les plus généreux de la ville. L'intégralité du projet est dessiné pour garder une cohérence des espaces extérieurs sur les trois programmes différents. Le jardin est planté en pleine terre au maximum, garantissant la continuité du parc de la résidence des Planètes. L'implantation des bâtiments reconstitue une trame urbaine dans un quartier où le tissu urbain est hétérogène. Du point de vue de l'ensoleillement, les hauteurs et les distances des bâtiments conçus permettent un impact minimal sur le bâti existant.

L'implantation des bâtiments de logements sociaux, du foyer d'accueil médicalisé et de la pension de famille a évolué au fil des études, notamment du fait de l'interprétation du PPRI. En effet, le site est une zone réglementée du plan de prévention du risque inondation. À ce titre, le premier projet positionnait en rez-de-jardin les pièces d'activités non indispensables au fonctionnement de l'établissement. Il bénéficiait d'un accès de plain-pied vers le jardin permettant des activités ludiques, culturelles, physiques pour les résidents et en lien avec la nature.

Solutions

Solution

Bassin de rétention des eaux pluviales

Panorama Paysage

Vania Dormoy, +33 (0)6 27 44 02 89 124 Rue de Rosny, 93100 Montreuil

<http://www.panoramapaysage.com/>

Catégorie de la solution : Aménagement extérieurs / Gestion des eaux pluviales

Solution simple et low-tech, utilisant la force gravitaire et la perméabilité des sols.

Aucune technologie nécessaire. Rétention des eaux de pluie et création d'îlots de fraîcheur par le travail de la topographie.

La solution a été acceptée rapidement car elle ne nécessite pas de maintenance et ne présente pas de surcoût.

La crainte était autour du niveau d'eau en cas de forte pluie et inondation pour le risque de noyade. Cependant ce cas est un cas exceptionnel en cas de crue centennale.



Coûts

Coûts de construction & exploitation

Coût études : 1 960 000 €

Coût total : 19 000 000 €

Santé et confort

Confort

Confort & santé :

Toutes les pièces sont ventilées et éclairées naturellement. La ventilation traversante et le rafraîchissement nocturne naturel sont prévus.

Mise en place de volets de ventilation naturelle assurant également la sécurité des résidents.

Des espaces au sud sont prévus avec de larges salons. Pas de ressaut, un choix de matériaux qualitatif.

Concours

Raisons de la candidature au(x) concours

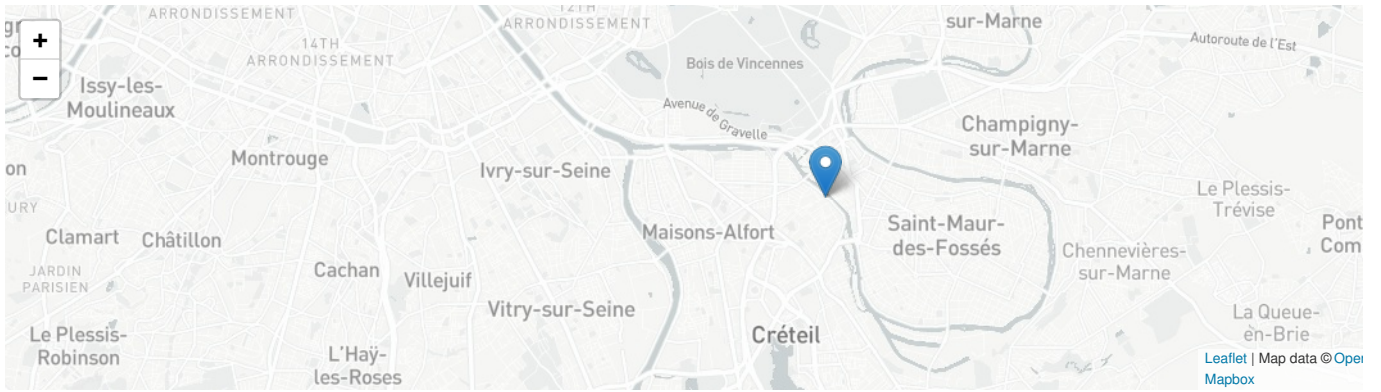
Le projet présenté propose des solutions low-tech pour pallier les risques d'inondation liés à la proximité avec la Marne. Il propose également la création d'îlot de fraîcheur.

Prévenir le risque d'inondation

Les terrasses et des pentes douces ont été prévues pour surélever les bâtiments au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. L'implantation des bâtiments de logements sociaux, le foyer d'accueil médicalisé et la pension de famille ont été adaptés afin que cette contrainte ne prive pas les résidents d'un accès à l'extérieur confortable. Le jardin est composé de grands bassins de rétention d'eau capable d'infiltrer une partie dans les sols et de rejeter l'excédent dans le réseau. Ces grands bassins fonctionnent en gravitaire et ne présentent pas de maintenance.

Le rez-de-jardin inondable possède également des réseaux de plomberie et d'électricité dissociés. Les ascenseurs se bloquent également au rez-de-chaussée en cas de forte crue.





Date Export : 20230308223440