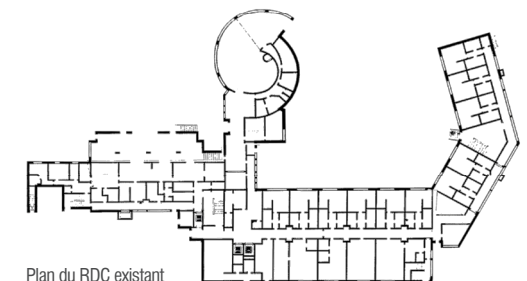
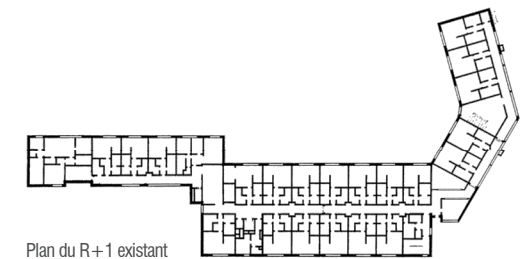


Étude de faisabilité architecturale et urbaine pour la reconversion et le désenclavement d'un ancien EHPAD

Cet EHPAD se situe dans un grand ensemble de 1900 logements d'une commune du Val d'Oise. Partiellement entouré de longues barres à R+4 et accessible uniquement par une voie en impasse, l'édifice pâtit d'un enclavement certain. Pour autant, il trouve sa place dans un cœur d'îlot apaisé doté d'un patrimoine paysager très qualitatif.

L'édifice en lui-même, par sa volumétrie complexe et ses grandes façades aveugles sur l'espace public, présente une image peu gratifiante auprès des habitants du quartier et des élus. Pour autant, la présence d'amiante impose au bailleur d'envisager une restructuration avec démolition partielle plutôt qu'une démolition / reconstruction complète. Outre la complexité de l'imbrication de demi-niveaux entre les bâtiments A et B, l'agencement intérieur s'organise autour d'espaces collectifs largement dimensionnés à rez-de-chaussée et d'étages courants totalisant 85 chambres de 27 à 29m². Il s'agit alors d'imaginer la transformation de cet édifice, soit en foyer de jeunes travailleurs soit, par une rénovation lourde, en une résidence intergénérationnelle, avec dans les deux cas une prise en compte fine de l'existant et une insertion urbaine pertinente.



Vue de l'ancien EHPAD depuis le sud



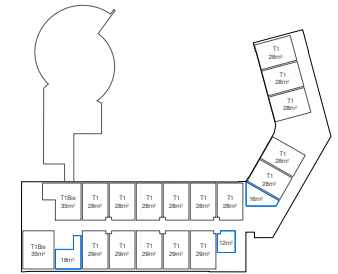
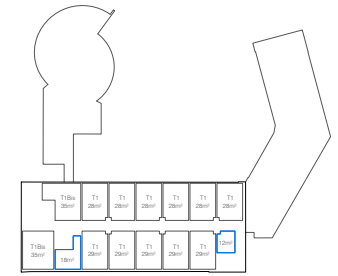
Hypothèse 1 : plan masse

Approche urbaine

Qu'il s'agisse de créer un foyer de jeunes travailleurs ou une résidence intergénérationnelle, la démolition du bâtiment A présente plusieurs avantages : création d'un espace public, fluidification des mobilités douces qui contournent l'édifice, enrichissement du patrimoine paysager et réalisation d'une nappe de stationnement de surface. Cette mise à distance du bâtiment rénové améliore l'image dont il souffre aujourd'hui pour mettre l'accent sur les usages de l'espace public et la nature en ville.

Hypothèse 1 : foyer de jeunes travailleurs

Outre la démolition complète du bâtiment A, transformer cet édifice en foyer de jeunes travailleurs permet de conserver peu ou prou les espaces communs et les chambres de l'ex-EHPAD. La rénovation nécessite tout de même une réfection technique (Cfo/Cfa, réseau ECS et chauffage, équipements sanitaires), thermique (ITE, menuiseries) et cosmétique (revêtement, mise en peinture). En outre, la mutation des chambres de l'EHPAD en logements autonomes impose l'installation de kitchenettes dans les 73 T1 et T1 bis ainsi renouvelés. En extérieur, les 25 places de parking permettent de répondre aux exigences de stationnement d'un tel programme, avec l'opportunité d'enrichir les plantations en pleine terre.



Hypothèse 1 : plans RDC, R+1 et étage courant



Vue de l'arrivée sur site par le cheminement sud-est



Vue de l'EHPAD et de son patrimoine paysager depuis l'ouest



Vue de l'arrivée principale sur site par la voirie sud-ouest

Hypothèse 2 : résidence intergénérationnelle

La seconde hypothèse s'appuie également sur la création d'un espace public en lieu et place du bâtiment A démolli. Mais la constitution d'une résidence intergénérationnelle impose un ratio de stationnement nécessitant également la démolition du bâtiment C. Ainsi, une seconde nappe de stationnement de surface peut-elle être créée au nord, avec un second hall d'entrée attenant sur le pignon nord.

Une résidence intergénérationnelle nécessite des surfaces d'espaces partagés que le bâtiment "escargot" peut abriter, permettant de conserver la singularité de cette aile à rez-de-chaussée largement ouverte sur les espaces verts du site. Le bâtiment B, quant à lui, est lourdement restructuré. Les murs de refend existants suivent la trame des chambres

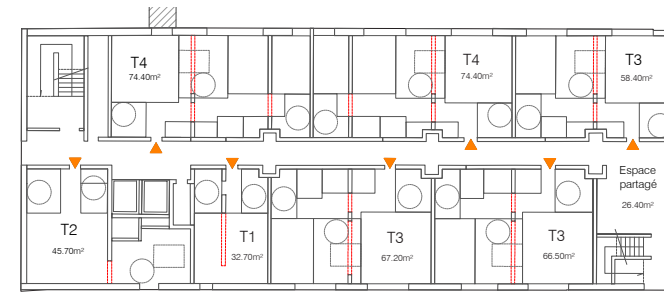
individuelles et s'accrochent difficilement d'appartements aux typologies plus variées, du T2 au T4. Cette hypothèse demande de percer certains refends : en concentrant les petites typologies aux étages bas et les grandes aux étages hauts, on s'autorise à intervenir sur les porteurs aux endroits où ils sont le moins sollicités. À mesure que l'on monte dans les étages, les chambres de l'ex-EHPAD laissent donc la place à 19 T1, 12 T2, 9 T3 et 4 T4, pour un total de 44 logements.

Cette nouvelle configuration, quoique nécessitant une intervention lourde notamment sur les porteurs, conserve une majorité des composantes existantes du bâti (circulations verticales dont ascenseurs, distribution centrale à chaque étage, gaines, positionnements des baies en façade, etc).

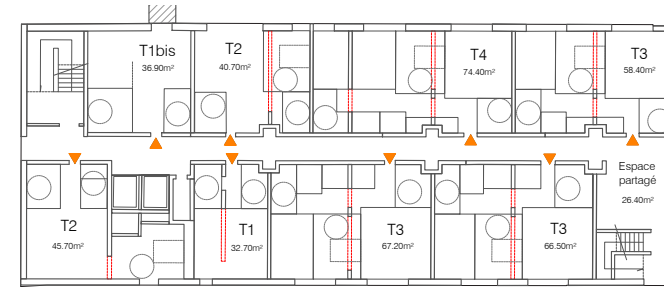


Hypothèse 2 : plan masse

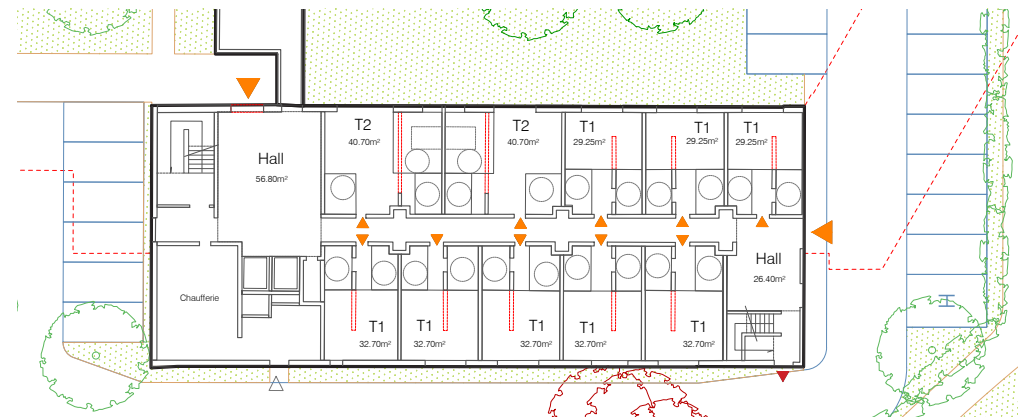
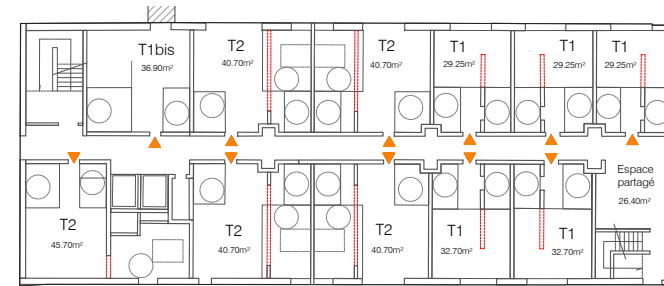
Plan R+4



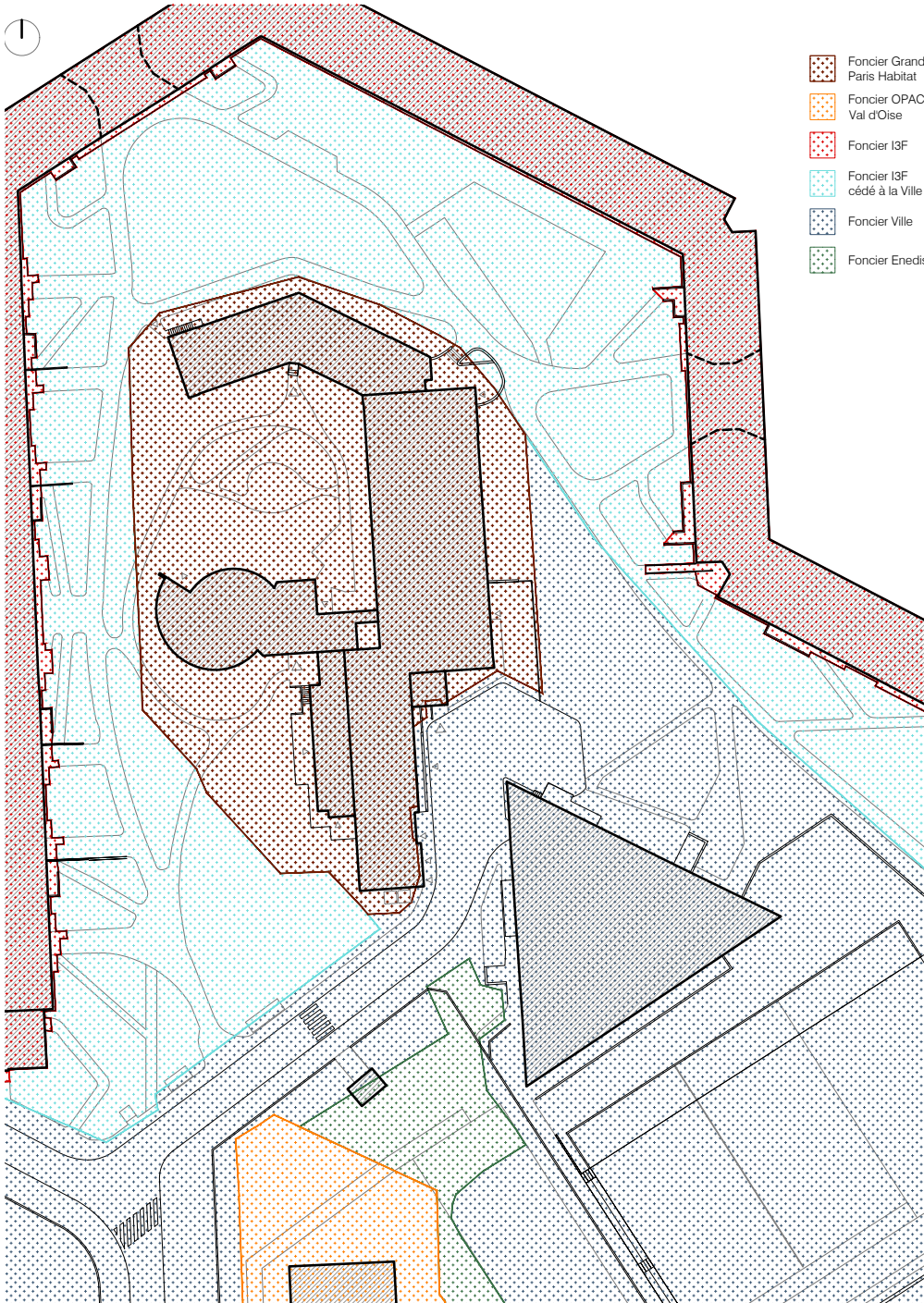
Plan R+2
Plan R+3



Plan R+1



Hypothèse 2 : plans RDC



Plan foncier de l'existant

Synthèse du PLU en zone UC

	zone UC
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	alignement ou retrait 6m
	en retrait sur les limites latérales et de fond de terrain
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<p>avec vues : retrait minimum = hauteur avec minimum de 4m</p> <p>avec mur aveugle : retrait minimum = hauteur / 2 avec minimum de 2,50m</p>
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS	<p>bâtiments non contigus : retrait minimum = 10m</p> <p>si annexe : retrait libre</p>
EMPRISE AU SOL	40 % maximum
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	<p>15m Annexe : 2,50m</p>
STATIONNEMENT	<p>logement : 1 place par tranche de 60m², dans la limite de 1,5 place par logement LLS : 1 place par logement hébergement (étudiants, personnes âgées) à vocation sociale : 1 place pour 3 chambres</p> <p>locaux vélos = 1,5% de la surface de plancher créée (logement ou hébergement)</p>
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>40% en espace libre (hors circulation / stationnement) 30% de pleine terre</p> <p>1 arbre pour 200m² de pleine terre (arbres existants compris)</p> <p>1 arbre planté pour 50m² de PK si PK en limite séparative : haies vives de persistants si PK > 1000m² : écran boisé obligatoire</p>

Qu'il s'agisse de l'une ou l'autre hypothèse, le projet nécessite une rationalisation foncière. Un rapide diagnostic foncier, avec prise en compte de la réglementation locale et des enjeux de gestion, permet d'esquisser les nouveaux contours parcellaires des espaces privés (bailleurs) et publics.

Commune du Val d'Oise

Étude de faisabilité architecturale et urbaine

Maîtrise d'ouvrage :

Bailleur majeur

Architecture & urbanisme :
BET économiste bâtiment :

VOX architecture et urbanisme
PHD ingénieur conseil

Emprise parcellaire :
Bâtiments existants :

3 980 m²
85 chambres + 3 logements T3
+ 1130m² d'espaces communs

Étude :

en cours (lancement en juin 2024)