

CHAUMONT – LA FERME DES ROCHES ETABLISSEMENT POUR ADULTES AUTISTES

PROGRAMME ARCHITECTURAL

19 Mars 2008



Maître d'ouvrage : Association UDAPEI 74

Union Départementale des Associations de Parents d'Enfants Inadaptés
1, rue du Kiosque, 74 960 CRAN GEVRIER, Tel : 04 50 46 55 69, Fax : 04 50 46 55 70
E-mail : udapei74@wanadoo.fr

Conducteur d'opération : OPAC 74

Office Public d'Aménagement et de Construction de la Haute-Savoie
2 rue Marc Leroux - BP 554 - 74 055 Annecy Cedex - tél. : 04.50.88.22.84 - Fax : 04.50.88.22.81

1. OBJECTIF

Il est demandé aux architectes de concevoir un établissement destiné à accueillir des personnes adultes ayant des troubles autistiques (syndrome autistique et troubles envahissants du développement), afin de leur assurer un hébergement et une prise en charge spécifiquement adaptés à leur handicap et de leur proposer des activités en lien avec le milieu agricole.

Juridiquement, il s'agira d'un **Foyer d'Accueil Médicalisé** (au point de vue sécurité incendie, il sera classé en Etablissement Recevant du Public de type J, aucun fluide médical ne sera présent). Il sera destiné à des adultes, avec une dérogation pour accueillir peut-être de grands adolescents (16 à 20 ans). Le maître d'ouvrage est l'UDAPEI (Union Départementale des Associations de Parents de Personnes Handicapées Mentales), propriétaire des terrains et bâtiments, et gestionnaire du futur établissement. L'OPAC de la Haute-Savoie intervient en tant que conducteur d'opérations pour cet organisme.

Le nombre de personnes accueillies sera de 24 résidents permanents, répartis pour l'hébergement et les repas en 4 résidences de 6 personnes, auxquelles s'ajoutera une unité pour l'accueil en urgence ou temporaire de trois personnes.

Pour accueillir cet établissement, l'UDAPEI a acquis la « Ferme des Roches » à Chaumont, une propriété d'environ 6 hectares avec bâtiments, inexploité depuis plusieurs années.

Les architectes devront toujours bien garder à l'esprit les spécificités du public accueilli et en tenir compte aussi bien pour la conception générale du projet que pour chacun de ses éléments.

Pour cela, une étude rédigée par Monsieur Patrick Sadoun (patrick.sadoun@wanadoo.fr) et contenant des recommandations architecturales pour la construction de bâtiments accueillant des personnes souffrant d'autisme est jointe à ce programme et en est indissociable.

2. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

Le principe général de répartition des espaces dans les anciens bâtiments est que tous les locaux qui doivent pouvoir être accessibles aux résidents à la fois la journée et le soir seront situés au rez-de-chaussée de la maison de maître et de la ferme, avec accès par la cour.

Les locaux administratifs, d'accueil, médicaux et thérapeutiques seront au premier étage de la maison de maître et de la ferme. La salle polyvalente, qui pourra accueillir un public extérieur et également servir de grande salle de réunions et de séminaires, sera située au premier étage de la ferme, entre l'espace administratif et l'espace médical et thérapeutique.

Les locaux du personnel seront situés au deuxième étage de la maison de maître.

La cour de la ferme, dont le cachet est à préserver, est le cœur du foyer. Elle a un rôle contenant et doit être close par des portails. Les résidents pourront ainsi circuler librement entre les résidences et les salles du rez-de-chaussée sans risque de fugues.

Le programme sera donc constitué de 5 entités principales :

- **Un espace hébergement**, qui sera composé de 4 résidences pour l'accueil permanent plus une résidence pour l'accueil d'urgence ou temporaire.

Il s'agira d'un ou plusieurs bâtiments neufs à deux niveaux, chacun de ces niveaux donnant de plain-pied soit sur la cour de la ferme soit sur des jardins situés côté sud. Il sera ou ils seront construits face aux bâtiments déjà existants sur la propriété. Par sa forme et sa disposition ce ou ces nouveaux bâtiments donneront un caractère contenant à la cour centrale. Chaque niveau comprendra une ou deux résidences, dont les espaces salon/séjour/office donneront sur un jardin orienté au sud ouest pour l'étage supérieur et sur un jardin orienté au sud est pour le niveau inférieur.

Une résidence comptera 6 chambres et des locaux à usage collectif.

La résidence pour l'accueil d'urgence sera construite ultérieurement en utilisant soit le bâtiment d'habitation dans lequel les locataires logent actuellement soit son emplacement après démolition de celui-ci. Elle devra pouvoir communiquer avec les nouvelles résidences.

- Un espace administratif et accueil des visiteurs :

Il trouvera place au premier étage de la maison de maître existante, qui sera donc à réhabiliter.

En outre un studio indépendant, situé au premier étage de la ferme permettra l'accueil des familles, de stagiaires, ou de visiteurs.

L'accès des visiteurs ne devra pas emprunter les espaces utilisés par les résidents, en particulier la cour centrale.

- Un espace pour le personnel :

Il sera situé au deuxième étage de la maison de maître.

- Un espace médical et thérapeutique :

Il comprendra toutes les salles nécessaires aux activités du psychiatre, du médecin généraliste, du psychologue, de l'orthophoniste, de l'ergothérapeute, de l'infirmière et du psychomotricien. Cet espace sera situé au premier étage de l'ancien corps de ferme.

- Un espace activités, qui regroupera la plupart des locaux nécessaires aux activités quotidiennes des occupants. Il trouvera place aux rez-de-chaussée de l'ancienne ferme et de la maison de maître.

Le foyer constituera pour les résidents leur cadre de vie principal. Aussi, le maître d'oeuvre devra favoriser une ambiance et une architecture qui s'éloignent des références hospitalières ou institutionnelles. Les notions d'accueil et d'ouverture vers l'extérieur, de maintien du lien social et familial devront aussi trouver leur traduction dans le projet architectural.

Pour le bâtiment neuf qui accueillera les résidences, il s'agira de trouver une architecture de caractère plutôt résidentielle, rassurante et conviviale, qui s'accordera bien au bâti déjà existant. Il conviendra en particulier, sans négliger les nécessités d'un fonctionnement rationnel et en limitant les coûts d'investissement et d'entretien, d'éviter les volumes massifs ou d'aspect impersonnel propres à aggraver les difficultés d'adaptation des personnes à leur environnement. Les concepteurs devront veiller à assurer des possibilités d'ensoleillement et de vue pour la totalité sinon la grande majorité des chambres.

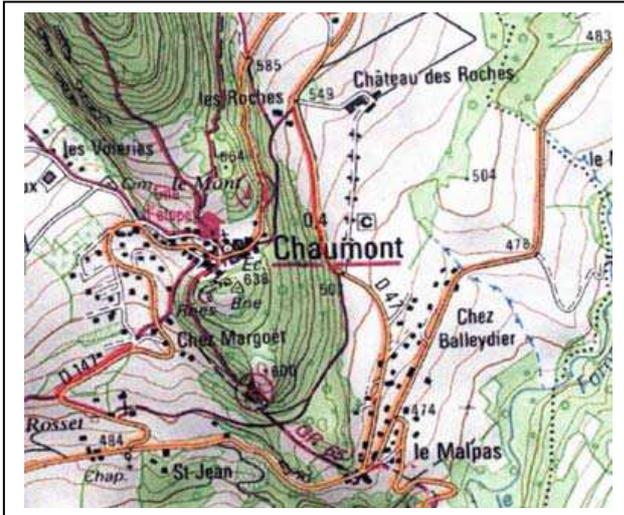
La composition d'ensemble du bâtiment neuf, l'ordonnancement des espaces extérieurs et intérieurs doivent être étudiés en vue de constituer un cadre de vie favorable à la fois :

- à la sécurité des résidents ;
- à leur appropriation des lieux ;
- à l'intimité et à l'autonomie de chacun d'entre eux ;
- à la vie en petites résidences de 6 personnes ;
- au travail des éducateurs et du personnel ;
- au développement du projet de vie de l'établissement.

3. SITUATION, ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DE LA PROPRIETE

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 un ancien corps de ferme, composé d'une maison de maître, de bâtiments agricoles annexes (étables, grange... dénommés « ancienne ferme » dans le présent document), et d'un petit bâtiment d'habitation.

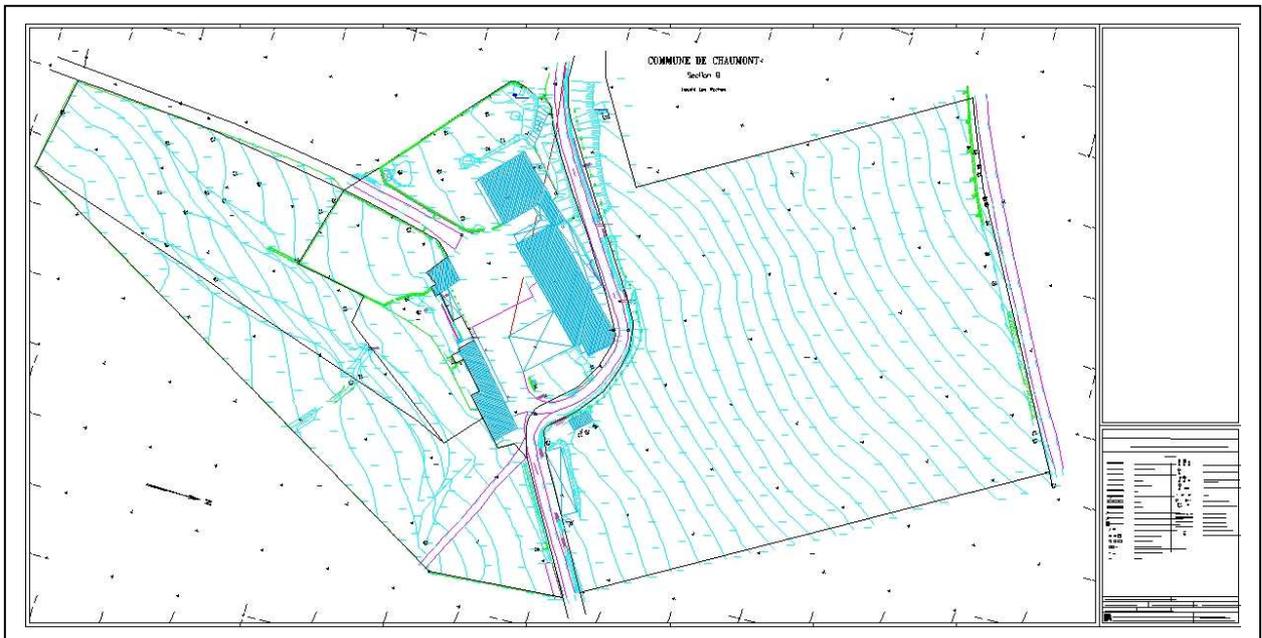
Cette propriété se situe à environ 1 kilomètre du centre du village de Chaumont. Les alentours immédiats sont constitués par des champs et des forêts.



Situation



Photographie aérienne



Relevé topographique

4. URBANISME REGLEMENTAIRE

Les bâtiments de la ferme des Roches et le terrain qui les entoure sont situés en zone Ntcl au PLU de Chaumont (Ntcl : zone naturelle dédiée à l'habitat, mais de taille et de capacité limitée). Les autres terrains de la propriété, excentrés par rapport aux bâtiments, relèvent de la zone A (zone agricole). Un plan de zonage et les règlements figurent en annexes.

La zone Ntcl, qui englobe les constructions existantes et leur terrain d'assiette élargi, a été spécifiquement créée pour pouvoir accueillir le Foyer d'Accueil Médicalisé de l'UDAPEI. Le PLU de la commune a été révisé à cette occasion. L'article 2 du règlement de cette zone stipule que « seules les constructions et équipements de quelque destination que ce soit répondant à la vocation d'accueil d'activités hospitalières, sanitaires et sociales ainsi que les structures d'enseignement, les constructions de restauration, de bureaux et de services liées à l'exploitation et au fonctionnement des activités autorisées sont admises ».

Les principales contraintes de cette zone pour les constructions neuves sont les suivantes :

- Emprise au sol : non réglementée
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementée, les annexes doivent se situer dans un rayon de 20 m par rapport au bâtiment principal
- Hauteur maximum des constructions : **R + 1 + combles.**
- Orientation des faîtages des toitures : elle doit être celle de la majorité des faîtages environnants ; les toitures dissymétriques doivent être limitées.
- Stationnement : en nombre suffisant. Une étude sur les besoins en stationnement doit être réalisée pour chaque projet.
- Coefficient d'Occupation des Sols : 0,30.

A noter enfin sur le plan de zonage que deux arbres de la propriété sont protégés, et ne peuvent être abattus. Le maître d'oeuvre devra réaliser une petite étude pour mesurer l'impact de ces arbres sur les constructions.

Ce résumé du règlement de la zone Ntcl, ainsi d'ailleurs que le règlement complet figurant en annexe, ne dispensent pas le maître d'oeuvre d'aller consulter l'intégralité du PLU en mairie ou en Préfecture, ni d'aller se renseigner auprès des services techniques de la commune.

5. NATURE DU SOUS-SOL

Une étude de faisabilité géotechnique de type GO – G12 phase 1 a été établie par le bureau d'études Equaterre. Ce rapport est joint en annexes.

Pour les bâtiments neufs, des fondations superficielles de type semelles isolées ou filantes peuvent être envisagées (à - 2,50 m du terrain naturel).

En ce qui concerne les bâtiments existants, il est exclu de surcharger les murs périphériques existants en créant une ou plusieurs dalles. Ainsi, pour la maison de maître, il semble souhaitable de conserver les planchers existants. Par contre, pour le bâtiment de l'ancienne ferme, il sera obligatoire de créer deux ou trois murs verticaux pour porter les dalles.

Un système de drainage efficace devra être mis en place, de manière à préserver les caractéristiques Géomécaniques des sols, autour des nouveaux bâtiments, mais aussi en périphérie des existants. Les concepteurs étudieront finement les conclusions du rapport : en effet, des économies importantes pourront être réalisées sur l'adaptation au sol des nouveaux bâtiments en fonction des calages altimétriques, de l'implantation et des descentes de charge.

6. PRINCIPES GENERAUX DU PROJET

6.1 - IMPLANTATION

Une étude de faisabilité avait été réalisée par Thérèse SENEÉ, architecte à Pringy, qui définissait les principes d'implantation, d'organisation de l'espace et de volumétrie des bâtiments (jointe en annexes). Cette étude avait été validée par l'UDAPEI et la commune de Chaumont. Certains éléments de cette étude peuvent encore être utilisés aujourd'hui à condition de respecter les grands principes suivants :

- conservation et réhabilitation de la maison de maître ainsi que de l'ancienne ferme accolée, pour y accueillir des locaux à usage des occupants (espaces culturel, d'activités et médical), mais aussi des locaux administratifs et pour le personnel.
- construction d'un ou deux bâtiments neufs destinés à l'hébergement des occupants. Celui ou ceux ci feront face aux bâtiments existants. Ils totaliseront 4 unités de vie, chacune fonctionnant de manière autonome.

A noter qu'un petit bâtiment d'habitation (2 appartements encore occupés) existe actuellement sur la propriété, en face de l'ancienne ferme. Il est réutilisé dans l'étude de Thérèse SENEÉ. Mais il n'est pas certain qu'il pourra être libéré dès le début des travaux. Sa réhabilitation (ou sa reconstruction)

interviendra ultérieurement, lorsque les occupants actuels auront libéré les lieux, et servira à l'édification d'une autre résidence pour l'accueil d'urgence ou temporaire de 3 personnes. Cette résidence pour l'accueil d'urgence doit être dessinée dès la conception du projet d'ensemble. Elle devra communiquer avec les autres résidences et comprendre trois chambres pour une personne, un séjour avec un office et un bureau pour le personnel.

6.2 – VOIE D'ACCES, VOIE DE DESSERTE ET STATIONNEMENTS

L'accès à la propriété depuis la RD 7 devra se faire par la voie existante. Elle devra être réaménagée pour une meilleure sécurité (démolition des murs de clôture, diminution de la pente au droit du carrefour à 3 % maximum).

L'accès automobile aux bâtiments se fera par le nord (dito plan masse de T. Senée). De cette manière, les véhicules ne traverseront pas la cour.

Les entrées des bâtiments devront pouvoir être desservies par des véhicules pour les déménagements et les secours (*ambulances, SAMU*). Les concepteurs veilleront au respect de la réglementation régissant l'accès des véhicules des pompiers (*voie échelle, voie pompiers, rayon de braquage*). Les candidats pourront se rapprocher du bureau de contrôle désigné pour l'opération.

Les voies carrossables internes à la parcelle et desservant les parkings auront une largeur suffisante pour permettre la rotation et le croisement aisé des véhicules y compris l'entrée et la manoeuvre des camions de livraison ou d'enlèvement des ordures. Elles seront conçues de manière à respecter les dispositions prévues en matière de sécurité contre l'incendie.

Il sera prévu environ 30 places de stationnement extérieures. Elles seront situées, dans la mesure du possible, à proximité de l'entrée des visiteurs et en conformité avec l'étude de faisabilité réalisée.

Un abri sera construit pour 4 minibus et 2 voitures de fonction.

Les espaces publics et les parties communes des bâtiments à l'usage exclusif des résidents seront soigneusement organisés et clairement identifiables. Aucun « no man's land », aucun espace anonyme, aucun recoin, aucune zone de flou ne devra subsister sur le plan de masse. Les transitions seront physiquement marquées (*bordurettes, haies, revêtements...*). La hiérarchisation des espaces ne devra souffrir d'aucune ambiguïté.

6.3 - AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Chaque résidence aura obligatoirement un jardin privatif d'une centaine de m², qui sera accessible depuis le salon. Ce jardin sera bien délimité et agrémenté de quelques arbres ou arbustes. Les délimitations pourront être végétales et constitueront une enceinte close.

Dans le reste de la propriété, il y aura certaines aires réservées pour la plantation de végétaux. Elles seront correctement positionnées et dimensionnées afin de permettre un réel développement des essences (*rien ne pousse en pied de façade sous les débords de toiture, les arbres ont besoin d'une surface en pleine terre suffisante pour croître... etc*).

Concernant le bâtiment neuf, et sauf au droit des entrées, il faut empêcher tout accès public en pied de façade pour éviter les dégradations. Un espace tampon, d'une largeur minimale de 1,50 m, constitué d'un massif planté ou d'un petit jardin privatif est en général efficace. Cet espace de transition, devra être traité de manière à résister au piétinement et à protéger les abords et pieds d'immeuble de toute dégradation.

A noter enfin qu'au point de vue de la réglementation incendie, il est nécessaire d'avoir deux poteaux incendie sur la propriété, distants de 200 m.

Une étude particulière de la cour intérieure, qui est le coeur du projet, devra être réalisée pour conserver son cachet actuel tout en favorisant l'accès des personnes à mobilité réduite. Aucun véhicule ne devra la traverser, elle sera entièrement piétonnière (prévoir tout de même des accès temporaires pour les déménagements, les livraisons...). Il faudra faire en sorte qu'elle puisse se fermer facilement sur des portails nord-est et sud-ouest.

7. CARACTERISTIQUES DES LOCAUX

Certaines indications ci-après donnent des renseignements sur l'usage des futurs locaux et le mobilier ou le matériel dont ils seront équipés. Mais il est bien entendu que les locaux seront livrés vides, et que la mission du maître d'oeuvre ne doit pas prendre en compte l'équipement et le mobilier des locaux. Ces indications n'ont d'autre but que d'aider le maître d'oeuvre dans sa compréhension du projet.

7.1 - ORGANISATION EN CINQ GRANDS ESPACES DISTINCTS

L'établissement sera organisé principalement en cinq espaces distincts. Chaque espace regroupe des locaux dont les conditions d'utilisation et l'activité principale justifient le regroupement et une localisation distincte. Ils sont divisés eux-mêmes en sous-espaces.

Les 5 espaces constitutifs du foyer d'accueil médicalisé sont les suivants :

- 1/ Espace hébergement (bâtiment neuf : chaque Résidence devra être reliée aux autres par une liaison horizontale et/ou verticale fermée et chauffée, cette liaison devra pouvoir être étendue ultérieurement jusqu'au bâtiment existant dans lequel les locataires habitent actuellement).
- 2/ Espace administratif et accueil des visiteurs plus grande salle polyvalente.
- 3/ Espace médical et thérapeutique
- 4/ Espace du personnel
- 5/ Espace activités plus cuisine centrale et espace technique.

7.2 – ESPACE HEBERGEMENT

Il s'agira d'un bâtiment neuf, ou de plusieurs bâtiments de dimensions plus restreintes reliés entre eux. Ce ou ces bâtiments seront sur deux niveaux, chacun de ces niveaux donnant de plain pied d'un côté ou de l'autre du terrain.

Il devra bénéficier du maximum possible de calme et de sérénité. Le concepteur s'attachera à éviter le sentiment d'empilement des résidents. Il aura 1 ou plusieurs accès directs et indépendants depuis l'extérieur.

Le secteur hébergement se composera de 24 chambres réparties en 4 résidences distinctes, plus des locaux communs. La notion de résidence est à la base de la conception du service hébergement du point de vue éducatif, thérapeutique et social. Chaque unité fonctionnera de manière autonome, mais les 4 seront reliées entre elles par une liaison verticale et/ou horizontale. Chacune d'elles bénéficiera d'un jardin privatif, qui communiquera de façon directe et de plain-pied avec le séjour.

Les Résidences : (269 m² x 4) + 206 m² de parties communes = 1281 m²

Chaque unité de vie doit absolument avoir son caractère propre. Chacune a une surface globale de 269 m² et comporte les éléments suivants :

Chambres : 6 x 20 = 120 m²

Chaque unité de vie comporte 6 chambres de 20 m² de type T1' (équipées d'un lavabo, d'un WC et d'une douche) qui devront permettre de loger les meubles personnels des résidents : lit (100 x 190), armoire, commode bureau. Elles seront dotées de 2 placards. Leur configuration respectera les exigences d'accessibilité handicapés. Les concepteurs s'attacheront à éviter les obstacles et prendront en compte les difficultés gestuelles de certains résidents pour le choix des équipements et prestations telles que les fenêtres, les occultations (facilement maniables et solides). Les chambres ne posséderont pas d'accès direct vers l'extérieur (porte-fenêtre et balcons à proscrire). Les portes d'entrée seront tiercées (90 + 20).

Prévoir également une prise électrique pour un lit médicalisé. Quelques chambres devront pouvoir être mises en communication sans intervention lourde.

A proscrire : la disposition des chambres comme dans les hôpitaux, alignées de part et d'autre d'un couloir central. Au contraire, dans une résidence pour 6, on regroupera les chambres en un groupe

distinct de trois chambres desservies par un petit salon particulier, un groupe de deux chambres avec salon, et une chambre isolée près du bureau du personnel. Les groupes de chambres seront séparés les uns des autres par les pièces communes (salon/s.a.m, sdb, etc.).

Salle à manger : 30 m²

Elle permettra à une douzaine de personnes de prendre un repas simultanément.

Office : 12 m²

Il sera équipé d'un plan de travail, d'un grand réfrigérateur avec congélateur qui ferme à clef, d'une plaque de cuisson, d'un four, d'un micro-ondes, d'un lave-vaisselle, d'un évier double bac et d'un égouttoir.

Il fonctionnera en liaison directe par caisson isotherme depuis la cuisine centrale.

Prévoir un arrêt général protégé pour l'ensemble des appareils électriques.

Prévoir des mesures de protection de l'office afin d'éviter tout désagrément (rideau coulissant ?).

Séjour : 30 m²

Le séjour est en lien direct avec la salle à manger. Il dispose de placards de rangement, d'une télévision et d'une chaîne audio. Sa conception favorisera une atmosphère chaleureuse et familiale. Une attention particulière sera portée sur le traitement acoustique du local. Il bénéficiera d'un accès direct et de plain-pied vers le jardin privatif.

Salle de bains collective : 20 m²

Chaque unité de vie sera équipée d'une salle de bains spacieuse. Elle permettra à deux éducateurs d'effectuer simultanément la toilette de certains résidents. Elle se composera de 3 zones distinctes : l'espace douche : la douche sera équipée de barres d'appui et d'un siège mural rétractable coulissant (réglable en hauteur).

l'espace bains : cette partie est composée d'une grande baignoire centrale à bulles, accessible par deux côtés, d'un WC, d'un lavabo, d'un coin déshabillage, d'un coin rangement et d'un lieu pour stocker le matériel.

L'espace beauté : Il s'agira d'un « atelier beauté », où les résidents valoriseront leur image de soi en soignant leur coiffure, leurs vêtements, leur maquillage... Cet espace sera équipé d'une paillasse, d'un point d'eau, et d'un miroir sur un de ses murs.

Bureau pour l'équipe éducative : 12 m²

Ce bureau est équipé d'un poste de travail informatique (prévoir une prise RJ 45). Il possède un panneau d'affichage, 1 téléphone. Il devra être situé à l'entrée de l'unité de vie, et posséder une cloison vitrée pour pouvoir surveiller les allées et venues.

Remarque : Il n'est volontairement pas prévu de faire dormir le personnel sur place : les veilleurs de nuit utiliseront ces bureaux et circuleront d'une résidence à l'autre.

Circulations : 45 m²

Les circulations seront de l'ordre de 20 % de la surface totale de l'unité de vie, soit environ 45 m². Elles devront avoir une largeur de 1,60 m minimum.

Les parties communes : 206 m²

Outre les 4 Résidences, l'espace hébergement comptera également des parties communes : à chaque niveau un sas d'entrée donnant sur un hall commun desservant de part et d'autre les deux résidences du niveau concerné, des locaux techniques et des sanitaires communs.

Un escalier (avec cage d'escalier fermée) reliera les deux niveaux. Un espace sera réservé pour l'installation ultérieure éventuelle d'un ascenseur. Un escalier fermé sera aussi prévu pour accéder aux combles.

Sas d'entrée avec vestiaires : 2 x 12 m² = 24 m²**Halls d'accueil : 2 x 15 = 30 m²**

Ces deux emplacements seront des lieux de possibilités de rencontres et d'activités communes (bar, crêperie, pizzeria, danse ?) entre les habitants des différentes résidences. Ils serviront aussi à l'accueil des familles qui viendront chercher leur enfant le week-end.

L'isolation acoustique de cet espace devra être particulièrement soignée.

Sanitaires communs : 2 x 6 m² = 12 m²

Au nombre de deux par niveau (séparation hommes/femmes), ils se composeront d'un WC et d'un lavabo, et seront accessibles aux personnes à mobilité réduite. Prévoir l'emplacement de la cuvette des WC pour permettre à deux accompagnants de se placer de part et d'autre de celle-ci.

Bureaux des veilleurs de nuit : 2 x 12 = 24 m²

Un bureau entre deux résidences aux niveaux inférieur et supérieur du (ou des) bâtiment d'hébergement.

Salons pour « noctambules » : 2 x 8 m² = 16 m²

Certains résidents ont des problèmes de sommeil et il ne faut pas qu'ils réveillent tous les autres. Ces salons, situés à côté des bureaux des veilleurs de nuit, permettront de les accueillir et de les rassurer.

Chambres pour l'accueil de visiteurs : 2 x 27 m² = 54 m² + couloir 6 m² = 60 m²

Le FAM sera jumelé avec d'autres foyers pour permettre des séjours de rupture dans le cadre d'échanges de résidents. Ces deux chambres (à 2 lits + sanitaires complets) desservies toutes les 2 par un couloir/salon seront situées dans le bâtiment d'habitation mais à l'extérieur des résidences et près des bureaux des veilleurs de nuit.

Une lingerie commune pour l'ensemble du foyer : 30 m²

Elle sera située au niveau inférieur du bâtiment des résidences et devra être accessible aussi bien de l'intérieur que de l'extérieur. Elle disposera d'un point d'eau et d'une prise électrique.

Elle comprendra :

Un local linge sale : Il devra être accessible de l'extérieur.

Local linge propre : Prévoir assez de place et de placards.

Prévoir éventuellement un gaine technique (de type vide-ordures) pour envoyer directement le linge sale du niveau supérieur vers le local linge sale de la lingerie.

Locaux techniques (pour le ménage) : 2 x 5 = 10 m²

Ces locaux seront destinés au stockage et au rangement du matériel (monobrosses, chariots etc.) et des produits d'entretien. Ils seront équipés d'un point d'eau avec évacuation, et d'étagères de rangement suffisamment nombreuses pour tout le stock habituel dans ce type d'établissement.

Ils seront situés à chacun des 2 niveaux du bâtiment d'habitation, entre les deux résidences d'un même niveau.

Depuis le local technique du niveau supérieur on pourra envoyer directement le linge sale dans la lingerie située au niveau inférieur.

Hébergement d'urgence et temporaire : 134 m²

Chambres : 3 x 20 m² = 60 m²

Office : 1 x 12 m² = 12 m²

Séjour : 1 x 30 m² = 30 m²

Bureau : 1 x 10 m² = 10 m²

Circulations 20% : soit 22 m²

7.3 ESPACE ADMINISTRATIF ET ACCUEIL VISITEURS + ESPACE MEDICAL ET THERAPEUTIQUE :

Il sera trouvé au premier étage de la maison de maître et du corps de ferme, qui seront donc réhabilités et reliés entre eux.

Il disposera, en son centre, d'un local technique de 10 m² avec un point d'eau et une prise électrique pour entreposer tout le matériel et les produits pour le ménage (monobrosses, chariots, lessives etc.)

Il se composera des éléments suivants :

Espace administratif : 194 m²

Il se composera de deux parties : une partie hall d'accueil/secrétariat et une partie bureaux et salle de réunion.

La partie hall d'accueil/secrétariat trouvera sa place au premier étage dans les locaux qui font la jonction entre la maison de maître et l'ancienne ferme (cf. plan masse de Thérèse SENE). Les autres locaux seront aménagés dans la maison de maître (au 1er étage).

Hall : 25 m², secrétariat : 15 m²

Le hall sera un lieu d'accueil et d'attente des visiteurs, il sera équipé de quelques sièges. Une banque d'accueil sera présente, qui devra communiquer avec un bureau, destiné aux travaux de standard et de secrétariat (prévoir une RJ 45). Il sera fermé pour permettre un travail au calme, mais pourra avoir une partie vitrée pour permettre un contrôle visuel du hall et de l'entrée. Cette partie sera clairement identifiée pour permettre un bon cheminement des visiteurs.

Local technique : 10 m²

Sanitaires : 2 x 5 = 10 m²

Salle de réunion : 40 m²

D'une capacité de 30 personnes environ, ses ouvertures pourront s'occulter pour d'éventuelles projections.

Bureau de l'association : 15 m²

Il sera équipé d'une table de réunion et si possible d'un poste de travail (RJ 45). Il aura une fenêtre donnant sur la cour centrale.

Bureau du personnel éducatif : 35 m²

Il s'agira d'un bureau paysager qui pourra accueillir 3 ou 4 postes de travail (RJ 45 en conséquence),

Bureau de direction : 20 m²

Proche des autres bureaux, il est équipé pour un poste de travail. Il est suffisamment spacieux pour installer une petite table de réunion. Il possède 1 placard de rangement.

Circulations

De l'ordre de 15 % des surfaces requises, soit environ 24 m².

Salle commune multi-usages : 155 m²

Elle sera trouvée à l'étage de l'ancienne ferme près de l'entrée des visiteurs.

Hall : 15 m²

Il devra communiquer de manière directe avec la salle multi-usages, et un petit lieu d'attente sera aménagé.

Vestiaires/Sanitaires : 2 x 10 m² = 20 m²

Ils seront composés de 2 blocs (hommes et femmes), équipés d'un WC et d'un lave-mains. Des casiers pourront être prévus pour ranger les affaires.

Rangements : 20 m²

Un local rangement équipé de rayonnages sera prévu.

Salle multi-usages : 100 m²

Elle sera un lieu d'activités, de rassemblement et de détente pour tous les résidents. Elle pourra également accueillir des spectacles et des réceptions (prévoir une scène et des coulisses avec WC et loges). Elle permettra en outre des échanges avec le monde extérieur. Des projections seront possibles. Elle sera dotée d'un office avec un bar. Sa conception offrira des coins différenciés propices à des activités et des ambiances singulières. Elle devra obligatoirement avoir deux issues (dont 1 sera de plain-pied sur l'arrière, ce qui permettra l'accès aux personnes à mobilité réduite).

Logement pour familles, stagiaires et visiteurs : 30 m²

Ce logement sera trouvé au premier étage de la ferme. Il sera indépendant des autres locaux de l'étage et aura un accès direct sur l'extérieur.

Il est prévu pour accueillir temporairement les familles et les stagiaires de l'établissement ainsi que des visiteurs.

Ce studio sera équipé d'un coin toilette (douche, WC, lavabos) et d'une kitchenette (réfrigérateur, plaques de cuisson, micro-ondes, évier). La pièce principale recevra un lit de 140 x 190, deux chevets, une table et quelques chaises. Un placard sera prévu.

Espace médical et thérapeutique : 97 m²

Il sera trouvé au premier étage de la ferme.

Hall : 10 m²

Il communiquera de façon directe avec les bureaux du psychiatre, du psychologue et de l'infirmière et pourra être utilisé comme lieu d'attente. Il devra être accessible aux familles directement sans passer par une autre pièce (prévoir un accès direct par le couloir).

Sanitaires : 2 x 6 m² = 12 m²

Deux blocs sanitaires seront prévus (hommes et femmes), accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Ils seront équipés d'un WC et d'un lavabo, et pourront être utilisés par les visiteurs.

Prévoir l'emplacement de la cuvette des WC pour permettre à deux accompagnants de se placer de part et d'autre de celle-ci.

Bureau du psychologue et de l'orthophoniste : 12 m²**Bureau du psychiatre et du médecin généraliste : 15 m²**

Accessible depuis le hall d'attente, il devra communiquer avec la salle d'examen.

Salle d'examen avec bureau de l'infirmière : 15 m²

Elle est accessible depuis le hall d'attente. Elle est en lien direct avec le bureau du psychiatre et du généraliste. Elle est équipée d'un évier, d'une paillasse.

Chambre d'apaisement, de quarantaine et de repos : 20 m² (avec sanitaires complets)

Accessible par le bureau de l'infirmière et le hall.

Circulations

De l'ordre de 15 % des surfaces requises, soit environ 13 m².

Espace corps et relaxation : 109 m²

Il sera trouvé à l'étage de l'ancienne ferme.

Il devra pouvoir utiliser les sanitaires de l'espace médical et thérapeutique.

Hall : 10 m²

Il devra communiquer de manière directe avec la salle de psychomotricité.

Salle de psychomotricité : 25 m²

Elle accueillera de petits groupes pour des activités de psychomotricité. Elle devra être bien ventilée et isolée acoustiquement. De grands placards seront prévus pour ranger le matériel. Le psychomotricien y disposera en outre d'un bureau avec un poste de travail (prévoir prise RJ 45).

Salle jacuzzi : 30 m²

Prévoir 1 jacuzzi pouvant accueillir 4 personnes. Prévoir aussi deux vestiaires (hommes et femmes), avec douche, WC et lave-mains, accessibles à la fois depuis la salle jacuzzi et depuis le couloir. Cette salle devra être bien ventilée et respecter toutes les réglementations en vigueur en matière de sécurité.

Salle multisensorielle (Snoezelen) : 30 m²

Une salle Snoezelen est un lieu "d'expériences sensorielles variées", de détente et de relaxation, où pourra également être pratiquée la musicothérapie. Elle sera bien isolée phoniquement, et les murs seront de couleur pastel (un pan de mur sera blanc, pour pouvoir réaliser des projections). Elle sera équipée d'une chaîne hifi, et divers autres matériels (colonnes à bulles, projecteur solar, plus matelas, coussins...). Cette salle ne nécessite pas de fenêtre mais doit être ventilée (la ventilation devant absolument être insonore).

Circulations :

De l'ordre de 15 % des surfaces requises, soit environ 14 m².

7.4 ESPACE DU PERSONNEL : 67 m²

Cet espace devra être accessible sans passer par l'espace administratif.

Il sera trouvé dans les combles de la maison.

Vestiaires/Sanitaires : 2 x 10 m² = 20 m²

Ils seront composés de 2 blocs (hommes et femmes), et chaque bloc sera équipé d'une douche, d'un WC et d'un lave mains. Ils pourront être équipés de casiers.

Bureau des délégués : 10 m²

Il sera équipé d'un poste de travail (RJ 45) et d'un panneau d'affichage.

Salle de convivialité : 28 m²

espace pour les repas avec un office (prévu pour accueillir une dizaine de personnes, équipé avec réfrigérateur, plaques de cuisson, micro-ondes, évier).

Circulations

De l'ordre de 15 % des surfaces requises, soit environ 9 m².

7.5 – ESPACE ACTIVITES

Il sera situé aux rez-de-chaussée de la maison de maître et de l'ancienne ferme.

Il disposera d'un local technique de 10 m² avec un point d'eau et une prise électrique pour entreposer tout le matériel et les produits pour le ménage de ce niveau (monobrosses, chariots, lessives etc.)

L'espace activités se composera des éléments suivants :

Espace culturel : 83 m²

Salles d'activités : (1 x 20 m²) + 1 x (20 + 20 m²) = 60 m²

Ces deux salles seront dédiées aux activités culturelles (lecture de contes, visionnage de films, informatique, internet...). Elles seront équipées pour recevoir du matériel informatique et vidéo, et seront équipées de rayonnages pour ranger livres et matériels. Elles seront bien isolées phoniquement, car elles pourront également accueillir des activités musicales.

La plus grande de ces salles pourra être divisée en deux ou utilisée en totalité selon les besoins.

Circulations : 11 m²

De l'ordre de 15 % des surfaces requises, soit environ 11 m²

Espace expression et créativité : 81 m²

Il sera trouvé au rez-de-chaussée de l'ancienne ferme et ou/et de la maison de maître. Les activités proposées seront par exemple : la danse, le théâtre, la musique (activités d'expression), ou bien le travail du bois, la peinture, la poterie, la mosaïque, la couture, la fabrication de paniers (activités de création).

Salles d'activités : 2 x 30 m² = 60 m²

Deux salles seront prévues. Elles seront bien isolées phoniquement et disposeront de nombreux rangements. L'une d'elles sera équipée d'une paillasse et d'un point d'eau, et sera bien desservie sur le plan électrique (380 V) pour pouvoir installer un four à poterie. Dans une autre salle seront prévus les équipements nécessaires pour un atelier-cuisine (la partie cuisine devant pouvoir être isolée lorsque cette salle sera utilisée pour d'autres activités).

Bureau de l'animateur : 10 m²

Il sera équipé d'un poste de travail.

Circulations

De l'ordre de 15 % des surfaces requises, soit environ 11 m².

Sanitaires pour les espaces culturel + expression et créativité : 2 x 6 m² = 12 m²

Deux blocs sanitaires seront prévus, accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Ils seront équipés d'un WC et d'un lavabo, et pourront être utilisés par les visiteurs.

Prévoir l'emplacement de la cuvette des WC pour permettre à deux accompagnants de se placer de part et d'autre de celle-ci.

Espace animaux : 50 m²

Il sera trouvé au rez-de-chaussée de l'ancienne ferme. Les activités pour les occupants se traduiront essentiellement par l'apport de soins aux animaux et la pratique de l'équithérapie. Les animaux de la ferme seront : un ou des chevaux, un ou des ânes, des lapins, des animaux de basse-cour (poules, coq), et peut-être des animaux domestiques tels que chiens et chats.

Ecurie : 1 x 25 m² = 25 m²

Un abri est prévu pour les chevaux et les ânes.

Il y aura aussi une sortie côté nord afin de ne pas être obligé de sortir les animaux par la cour centrale. Respecter scrupuleusement les prescriptions sanitaires.

Remise : 20 m²

Elle servira à entreposer l'ensemble du matériel, ainsi que la nourriture des animaux (bottes de foin, et granulés). Prévoir un bac de nettoyage (donc une arrivée d'eau).

Circulations

De l'ordre de 10 % des surfaces requises, soit environ 5 m², si les circulations se font à l'intérieur du bâtiment. En effet une partie des circulations pourra se faire à l'extérieur.

Espace potager : 44 m²

Il sera trouvé au rez-de-chaussée de l'ancienne ferme. L'esprit du projet de FAM étant l'organisation des journées autour d'un rythme naturel déterminé par les obligations de la vie rurale, les activités proposés seront donc naturellement le jardinage et l'agriculture.

Atelier potager : 30 m²

Cet espace vitré servira pour effectuer des semis et du rempotage.

Bureau de l'animateur animaux et potager : 10 m²

Il servira à ranger le matériel sensible et les documents professionnels de l'animateur

Circulations

De l'ordre de 10 % des surfaces requises, soit environ 4 m², si les circulations se font à l'intérieur du bâtiment. En effet une partie des circulations pourra se faire à l'extérieur.

Espace bricolage : 40 m²

Il sera trouvé au rez-de-chaussée de l'ancienne ferme

Atelier : 1 x 25 m² = 25 m²

Un atelier est prévu pour entreposer le matériel de bricolage. Il sera équipé d'un établi et d'étagères de rangement. Prévoir un point d'eau.

Bureau de l'animateur : 10 m²

Il servira à ranger le matériel sensible et les documents professionnels de l'animateur

Circulations

De l'ordre de 15 % des surfaces requises, soit environ 5 m², si les circulations se font à l'intérieur du bâtiment. En effet une partie des circulations pourra se faire à l'extérieur.

Sanitaires pour les espaces bricolage, potager et animaux : 2 x 10 m² = 20 m²

Ils seront composés de 2 blocs, équipés d'un WC, d'un lavabo et d'une douche.

Espace technique : 247 m²

Il sera trouvé au rez-de-chaussée de l'ancienne ferme.

Chaufferie : 25 m²

Le maître d'oeuvre devra étudier un chauffage au bois qui desservira l'ensemble de la propriété.

Il est retenu un principe d'approvisionnement par bois déchiqueté.

Local TGBT : 10 m²

Il aura une surface d'environ 10 m².

Local ventilation : 15 m²

Il aura une surface d'environ 15 m²

Rangement : 2 x 20 m² = 40 m²

Deux locaux de rangement équipés de rayonnages seront prévus. Ils devront pouvoir abriter, entre autres un jeu de quatre roues pour 6 véhicules (soit 24 roues complètes), des skis, des vélos, des équipements de loisirs pour les résidents et leurs accompagnateurs.

Atelier de l'agent d'entretien : 20 m²

Il sera équipé d'un établi et d'étagères de rangement. Il disposera d'une prise force. Prévoir un point d'eau.

Circulations

De l'ordre de 20 % des surfaces requises, soit environ 17 m².

Cuisine centrale : 120 m²

Elle sera localisée en concertation avec des prestataires – SODEXHO, API, GENERALE DE RESTAURATION. Elle respectera les normes d'hygiène et de sécurité et notamment le principe de la marche en avant du sale vers le propre. Sa conception sera étudiée en étroite collaboration avec les services vétérinaires. Elle est en liaison directe avec une aire de livraison extérieure pour faciliter la réception des denrées. Son plancher supérieur sera coupe feu.

Elle représente une surface totale d'environ 120 m² répartie comme suit :

Zone de livraison / réception des denrées et bureau du chef de cuisine 15 m²

Vestiaire du personnel, avec placards, WC, douche et lavabos 12 m²

Locaux de stockage des denrées (chambres froides, denrées non périssables) 15 m²

Zone de déconditionnement / déboîtage / lavage 12 m²

Zone de préparation des repas 40 m²

Locaux plonge et laverie 11 m²

Local d'évacuation des déchets 5 m²

Zone de départ et de retour de denrées en liaison chaude 10 m²

8. CHOIX ENERGETIQUE

Le maître d'ouvrage souhaite s'orienter vers une solution de chauffage au bois, qui desservirait l'ensemble des bâtiments. Le maître d'oeuvre devra donc étudier cette solution. La chaufferie sera située dans l'ancienne ferme (voir paragraphe précédent). Néanmoins il sera peut être nécessaire de créer une deuxième chaufferie, si une seule s'avérait insuffisante (à étudier par le maître d'oeuvre).

La production d'eau chaude sanitaire sera électrique pour les locaux administratifs.

Pour les bâtiments regroupant les 5 unités de vie, un préchauffage de l'eau chaude sanitaire par des capteurs solaires sera étudié et prévu en option à l'appel d'offres.

Dans le cadre de la NRT 2005, le Maître d'Ouvrage privilégie le choix d'une VMC double flux plutôt qu'une isolation extérieure.

9. DISPOSITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Les foyers de vie pour adultes handicapés mentaux doivent respecter un ensemble de textes législatifs ou réglementaires en matière de sécurité incendie, d'accessibilité aux personnes handicapées, d'hygiène, d'habitabilité ... Les concepteurs devront s'y référer. Les recommandations et références à des textes réglementaires qui suivent ou figurent dans le présent programme ne sont données qu'à titre indicatif.

SECURITE INCENDIE (ARRETE DU 23/05/1989 MODIFIE, COMPLETANT L'ARRETE DU 25/06/1980 MODIFIE)

En ce qui concerne la protection contre les risques d'incendie, ce foyer est un Etablissement Recevant du Public (E.R.P.) de type J (aucun fluide médical n'est prévu).

Quelle que soit la dimension du FDV, chaque étage doit être recoupé au moins une fois par une cloison coupe-feu de degré une heure, de façade à façade, afin de créer des zones indépendantes de dimensions équivalentes ayant chacune moins de 1 000 m² et n'accueillant pas plus de 30 lits.

Les rez-de-chaussée donnant de plain-pied sur l'extérieur n'ont pas besoin de respecter cette prescription. Les portes de recoupement sont en position ouverte et asservies au système de détection des fumées. La distance maximale à parcourir, mesurée d'un point quelconque d'un local, suivant l'axe des circulations, jusqu'à un escalier ne doit pas excéder 40 m, ou 30 m. si on se trouve dans une partie du bâtiment formant cul-de-sac.

Par ailleurs, les portes des locaux accessibles au public et au personnel, y compris les portes des chambres des résidents qui donnent sur des dégagements en cul-de-sac, ne doivent pas être à plus de 10m du débouché de ce cul-de-sac (*débouché qui est en général une cage d'escalier*). Les escaliers sont encloués et protégés et ont une largeur droite et libre d'au moins 1,40m (2 unités de passage), les circulations reliant les escaliers entre eux, les escaliers aux sorties et les sorties entre elles ont également une largeur libre d'au moins deux unités de passage. Les espaces à double ou triple hauteur nécessitent des mesures de protections renforcées (cf. note d'information technique désenfumage des atriums n° 263 dans les E.R.P).

ACCESSIBILITE - COULOIRS ET DEGAGEMENTS - PORTES - ASCENSEURS - ESCALIERS

(textes de référence : loi n° 75-534 du 30/06/75, décret 86-637 du 04/08/89, circulaire n° 82-81 du 04/10/82, circulaire n° 91-55 du 10/07/91, loi n° 91-663 du 13/07/91, décret n° 94-86 du 26/01/94, circulaire n° 94-55 du 07/07/94, arrêté du 31/05/94, circulaire n° 94-25 du 20/06/94, arrêté du 27/06/94).

1) Couloirs et dégagements

Les circulations principales du secteur hébergement auront une largeur de 1,6 m. La distribution des chambres par un couloir central ne facilite pas le repérage. Elle renvoie à des connotations hospitalières et renforce le caractère impersonnel du Foyer. Il faut donc s'efforcer d'améliorer l'espace du couloir, d'en gommer le caractère fonctionnel pour en faire un véritable lieu de vie.

Pour atteindre cet objectif plusieurs solutions peuvent être mises en oeuvre lors de la conception du projet :

Diminuer la longueur des couloirs, ne pas placer de porte de chambre à leur extrémité mais prévoir un élargissement éclairé naturellement s'ouvrant sur l'extérieur.

Favoriser l'éclairage naturel, de préférence latéral ou zénithal.

Regrouper par deux ou par trois les entrées des chambres autour d'un élargissement qui devient un petit salon commun.

Créer des repères en différenciant et en singularisant chaque secteur, étage ou aile du bâtiment. Utiliser pour cela des couleurs différentes (en particulier au sol) et une signalétique facile à déchiffrer.

Certains locaux peuvent partiellement servir d'espace de distribution. Il faut, dans ce cas, ajouter aux surfaces prévues pour ces locaux l'emprise de la circulation et maintenir un petit espace "tampon" devant les portes d'entrée des chambres donnant sur la salle, afin de préserver l'intimité des résidents.

Toujours garder à l'esprit que, pour beaucoup de personnes souffrant d'autisme, l'emplacement idéal est un recoin où elles se sentent contenues et d'où elles peuvent tout voir et entendre sans être vues.

2) Largeurs des portes

Les largeurs minimales de passage libre des portes seront de :

1,4 m. au minimum pour les salles de séjour des unités de vie ;

1,1 m pour les portes des chambres, qui seront tiercées ;

3) Escaliers

Les escaliers utilisables par les résidents doivent avoir des marches de hauteur H et de largeur L définies par les limites suivantes :

$H = 0,15 + 0,01 \text{ m.}$

$L = 0,32 + 0,02 \text{ m}$ (la pente la plus faible de 0,34 / 0,14m étant recommandée) et $0,6 \text{ m} < 2H + L < 0,64 \text{ m.}$

Les escaliers seront prévus avec marches sans nez saillant et avec des contremarches droites ou inclinées. Les marches et contremarches seront d'aspects différenciés afin d'être distinguées aisément. La largeur libre des marches doit être d'au moins 1,4 m. (2 unités de passage) et il est préférable de s'orienter vers des volées droites sans balancement, avec palier intermédiaire. L'escalier sera doté d'une main-courante de chaque côté de la volée, fixée à 0,9 m. du nez de marche et dépassant de 0,3 m. à 0,6 m. au départ et à l'arrivée des paliers.

PROTECTION AUX CHOCS ET AUX SALISSURES

Le bas des portes et des murs, les angles saillants de cloisons doivent être protégés des chocs. Ces protections doivent être intégrées à l'architecture : prévoir par exemple des plinthes hautes de 25 cm dans les circulations et les compléter par des bandes de bois à 0,4 m. ou 0,6 m. du sol, recouvrir les bas de portes par une bande de métal ou de caoutchouc, renforcer les angles saillants par une cornière en bois allant du sol jusqu'à la hauteur de la main courante. Les parois exposées doivent être recouvertes d'un matériau résistant (toile de verre + peinture sur les murs, revêtement stratifié sur les portes par exemple).

Eviter de placer des corps de chauffe bas et en plinthe car ils sont exposés aux chocs et peuvent servir d'appuis ou de sièges. Tous les revêtements de murs doivent être lavables et tous les revêtements de sol doivent être lessivables.

INSTALLATIONS SANITAIRES

1) WC pour personnes handicapées

La hauteur de la cuvette est comprise entre 0,47 et 0,52 m. au dessus du sol. La commande de chasse doit pouvoir être aisément atteinte. La cabine est équipée de barres d'appui fixes ou relevables ainsi que d'un dispositif d'appel au personnel facilement accessible. La cuvette doit être suspendue et fixée sur une cloison lourde ou un mur en béton (*pas sur une cloison légère*).

2) Lavabos pour personnes handicapées

Le dessous du lavabo est au moins à 0,70m du sol et son dessus au plus à 0,95 m. Les commandes doivent être aisément accessibles et facilement préhensibles. Le miroir doit avoir sa partie basse au plus à 1,05 m. du sol, ou être inclinable.

S'il existe des canalisations d'eau chaude, sous l'emplacement du lavabo, elles ne doivent pas gêner l'utilisation de l'appareil par une personne en fauteuil roulant, ni empiéter sur les aires d'utilisation des appareils sanitaires. Dans la mesure où leur disposition rend possible un contact accidentel avec les jambes des handicapés sur fauteuils, elles doivent être calorifugées pour une température d'enveloppe ne dépassant pas 35°.

3) Baignoires pour personnes handicapées

Les baignoires seront des appareils de type traditionnel (1,7 m. de long) accessibles sur les 2 grands côtés et l'un des petits côtés. Sur l'autre petit côté, le bord de la baignoire sera prolongé par une tablette formant siège. Elles seront surélevées et leur dessous dégagé pour faciliter le travail du personnel et l'usage d'appareil de transfert. Leurs fonds seront antidérapants.

10. OBJECTIFS ECONOMIQUES

LES CONCEPTEURS S'ORIENTERONT VERS DES SOLUTIONS FAVORISANT L'ECONOMIE DU PROJET :

- Compacité générale des bâtiments neufs et rendement maximum - limitation des parties communes de type hall, couloirs, coursives...
- Trames régulières et superposition optimale des porteurs, du rez jusqu'aux combles
- Convergence de tous les choix conceptuels vers une réduction des quantités mises en oeuvre, des terrassements jusqu'aux finitions (*linéaire de murs isolés, de doublages, de cloisons, de tuyaux, etc.*)
- Privilégier la gaine unique
- Limitation des surplombs, encorbellements et parties étanchées
- Maîtrise et limitation des ouvrages spéciaux de type serrurerie, verrière, corniche

Toutes les prestations doivent être robustes, de technicité courante, fiables et simples à entretenir.
Voir mémento Recommandations Architecturales joint en annexe. Il sera demandé aux architectes une documentation détaillée de tous les organes accessibles (cloisons, portes, poignées, portes de placards, ...).

Sur la base des caractéristiques du programme définies ci-avant, l'enveloppe maximale disponible pour les travaux est égale à 3 700 000 €HT, y compris VRD, aménagements extérieurs, parkings.

11. ECHEANCIER du projet :

Avril 2008	:	Choix de l'architecte par le CA de l'UDAPEI 74
Mai 2008	:	Mise au point d'une ou plusieurs esquisses
Juin 2008	:	Validation de l'esquisse
Juillet 2008	:	Réalisation de l'APS avec chiffrage
Septembre 2008	:	Validation de l'APS
Octobre 2008	:	Elaboration du dossier permis de construire en vue dépôt début novembre
Novembre 2008	:	Réalisation de l'APD avec chiffrage lots par lots engageant le MOE
Décembre 2008	:	Validation de l'APD
Fin Février 2009	:	Remise du DCE complet et lancement de l'appel d'offres
Avril 2009	:	Ouverture des plis
Mai 2009	:	Signature des marchés de travaux
Juin 2009	:	Démarrage des travaux
Fin 2010	:	Livraison de l'ensemble de l'opération

12. ANNEXE

« Recommandations architecturales pour la construction de bâtiments accueillant des personnes souffrant d'autisme », par Monsieur Patrick Sadoun.