

CENTRE INTÉGRÉ POUR PERSONNES AGÉES  
WILTZ





## Préface

C'est en octobre 2005 que commencèrent les travaux de gros-œuvre du nouveau Centre pour Personnes Âgées à Wiltz. Ce bâtiment est construit sur le site de l'ancien parking public de la Ville Haute, situé en contre-bas de la place des Martyrs, au lieu-dit « Kouswiss », à proximité du centre de Wiltz.

Une zone verte comprenant des terrasses et des jardins est aménagée entre le bâtiment du CIPA et l'arrière des maisons de la Ville Haute.

Le bâtiment est prévu pour accueillir 120 pensionnaires logés dans 110 chambres simples et 5 chambres doubles. La majorité des chambres profitent d'un balcon ou d'une loggia. Les séjours des unités de vie se situent à l'extrémité des ailes du bâtiment avec une vue dégagée sur la Ville Haute, respectivement le château.

Du point de vue sécurité et confort, la nouvelle construction répond parfaitement aux exigences actuelles et futures des personnes âgées, leur garantissant une grande autonomie en leur offrant tout un éventail d'aides et de soins, allant du simple logement encadré à un programme de soins intensifs.



Le projet reflète également la volonté du Gouvernement de construire des bâtiments selon des concepts énergétiques et de durabilité dans le but d'une consommation énergétique minimale et d'un confort maximal pour les utilisateurs. Ces objectifs sont atteints grâce à une enveloppe thermique performante et à l'utilisation de l'inertie de la structure en combinaison avec des installations techniques adaptées aux besoins et caractéristiques du bâtiment.

Je tiens à exprimer mes sincères remerciements envers tous ceux qui ont contribué à la réalisation du projet et remercier également ceux qui ont subi les désagréments incontournables avec calme et patience.

Claude Wiseler

Ministre du Développement durable et des Infrastructures



## Historique

- 1952 : acquisition du « château de Wiltz » par l'État et transformation en maison de retraite
- 1999 : le château de Wiltz comprend 40 chambres et est géré par SERVIOR
- 1996 : proposition de 5 sites potentiels pour l'aménagement d'un nouveau CIPA - le site « Kouswiss » est retenu pour sa proximité au centre de Wiltz
- 1998 : début des études - l'élaboration de nombreuses études montre la difficulté à intégrer un bâtiment volumineux composé de 120 chambres en contre-bas de la Ville Haute avec son parcellaire morcelé
- 1999 : demande de la Commune de Wiltz pour intégrer un parking supplémentaire de 100 places dans le projet du CIPA - après plusieurs études non satisfaisantes, des discussions pour abandonner le site « Kouswiss » sont menées
- début 2000 : confirmation du site pour sa proximité au centre - le projet scindant le volume important en plusieurs ailes est retenu
- février 2002 : vote du projet de loi par la Chambre des Députés
- octobre 2005 : début du chantier
- mi-2011 : remise des clefs à SERVIOR



## Implantation du complexe

Le CIPA est construit sur le site de l'ancien parking public de la Ville Haute situé en contre-bas de la place des Martyrs, au lieu dit « Kouswiss ». Cette implantation résulte de la volonté délibérée de loger les personnes âgées à proximité du centre de la ville, de manière à favoriser l'interaction sociale et éviter les sentiments d'aliénation que risquent de générer ce genre d'établissement.

Par contre, le choix du lieu s'est avéré très difficile du point de vue urbanistique, vu le relief accidenté et les difficultés d'accès, mais aussi par la présence - prégnante - du château et de la vieille ville s'étirant le long du site.

Intégrer un volume aussi monumental que représente un nouveau CIPA restait une opération très délicate, étant donné les critères de fonctionnement et les contraintes du programme, s'opposant au relief du terrain.

## Concept architectural

Afin de s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant et dans le site en forme de fer à cheval, le volume important du CIPA a été scindé en plusieurs ailes s'articulant autour d'un atrium central.

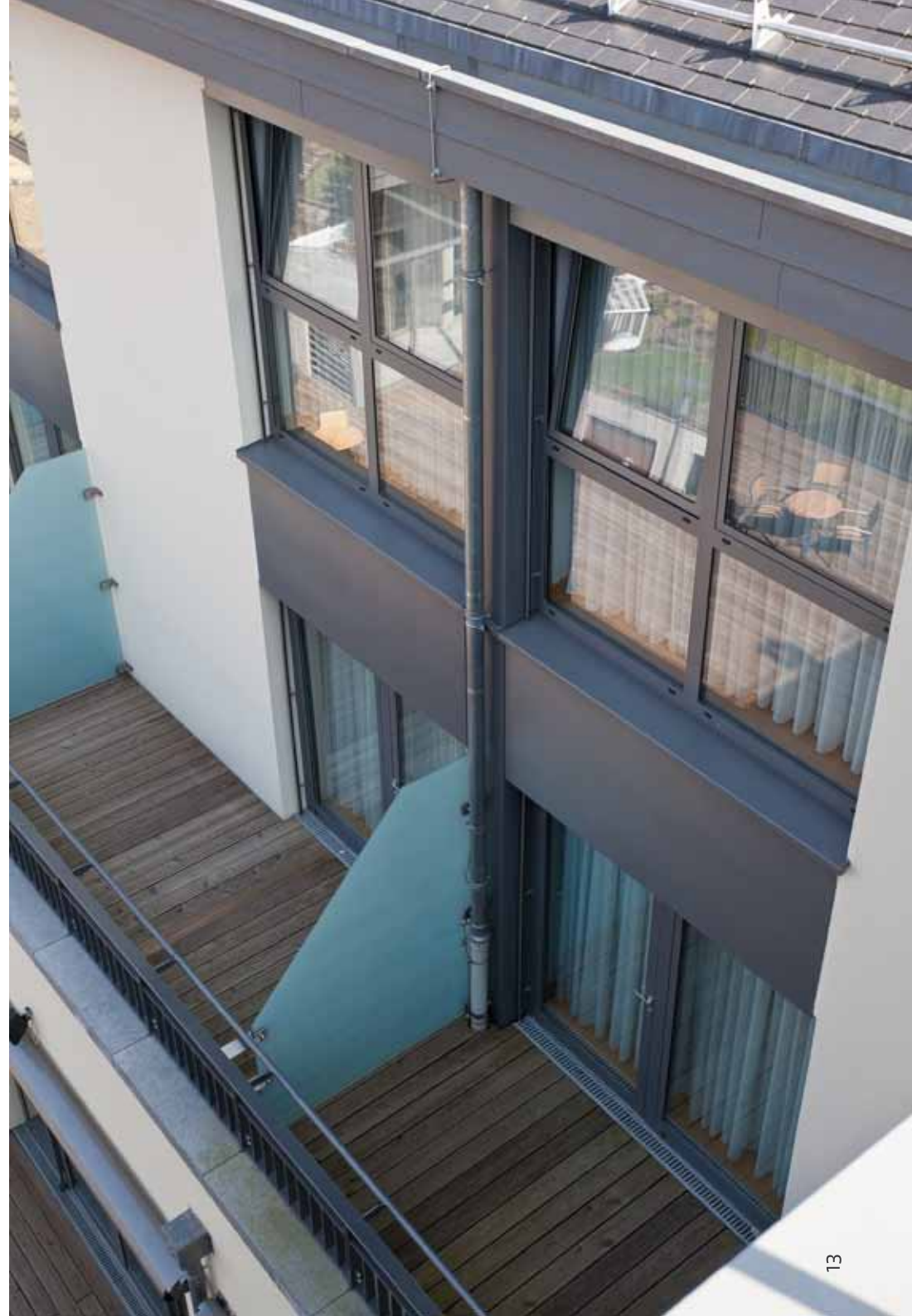


L'entrée principale du CIPA se situe au rez-de-chaussée de l'aile longeant la rue des Pêcheurs. Cette implantation permet au complexe du CIPA de se démarquer de l'emprise de la Ville Haute et de dégager la vue sur le château à partir de la place des Martyrs.

La volumétrie générale du bâtiment s'organise en rues intérieures dont les masses et les lignes dominantes suivent l'orientation du bâti existant et s'étage volontairement en dégradé vers l'aval, de façon à épouser le relief du terrain. L'ensemble du projet est bâti sur un niveau de parking public souterrain destiné à compenser le parking actuel.

Chaque chambre dispose - suivant le cas - d'une porte fenêtre, d'un balcon, d'une loggia ou d'un jardinet, répond aux conditions d'accès pour personnes handicapées et est équipée d'une salle de bain complète préfabriquée. Le centre compte 110 chambres simples et 5 chambres doubles.

Des recherches particulières ont été menées pour réduire au maximum la disposition des chambres en vis-à-vis le long d'un couloir, afin d'éviter l'aspect «couloir d'hôpital». Les espaces de circulation, ont été voulus animés et tournés vers l'extérieur. Les chambres sont d'ailleurs organisées autour d'un grand patio, qui sert également de puits de lumière, vu la situation encaissée du bâtiment. Cet atrium, arboré et agrémenté de fontaines, est revêtu de bardages en bois pour en améliorer l'acoustique. Il constitue le lieu de promenade et le déambulatoire idéal pour les pensionnaires en toutes saisons.







## Objectifs

La nouvelle construction répond d'un point de vue confort et sécurité aux exigences actuelles et futures des personnes âgées, leur garantissant une grande autonomie et comprenant tout un éventail d'aides et de soins, allant du simple logement encadré à la possibilité de dispenser des soins intensifs.







## Programme de construction

Les locaux accessibles au public sont situés au **rez-de-chaussée** :

- l'accueil et l'administration,
- le restaurant, la salle polyvalente, la cafétéria et une grande terrasse,
- un jardin d'hiver, un coin cheminée près de l'atrium central,
- les boutiques (kiosque...),
- les services (coiffeur, ergothérapie, laverie),
- les locaux d'animation pour le foyer de jour,
- le local de recueillement

Le rez-de-chaussée abrite également 2 groupes de vie comprenant 13 chambres, 2 séjours et une unité de soin réduite (bain thérapeutique, infirmerie et dépôts).



Au **premier étage**, 4 groupes de vie comprenant 39 chambres, 4 séjours et une unité de soin complète (cabinet médical, infirmerie, bain thérapeutique, personnel, dépôts) sont répartis dans les 4 ailes du bâtiment.

Le **deuxième étage** est identique au premier étage.

Le **troisième étage** comprend 24 chambres, 2 séjours et une unité de soin réduite.

Chaque chambre dispose d'une salle de bain adaptée aux besoins des personnes âgées. La majorité des chambres profitent d'un balcon ou d'une loggia. Les séjours des unités de vie se situent à l'extrémité des ailes du bâtiment avec une vue dégagée sur la Ville Haute, respectivement le château.

Le **premier sous-sol** comprend :

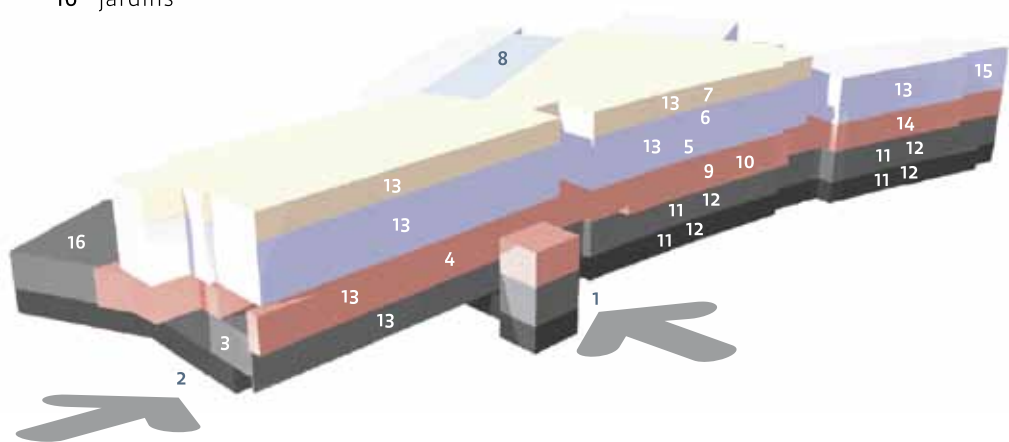
- les 2 groupes socio-gérontologiques avec leurs terrasses extérieures
- la cuisine de production du CIPA
- la buanderie centrale
- les locaux sociaux du personnel
- le parking du CIPA (34 emplacements)

Le **deuxième sous-sol** comprend le parking public réservé à la Ville de Wiltz (108 emplacements).





- 1 entrée principale
- 2 entrée parkings
- 3 rampe accès parkings
- 4 zone de soins
- 5 étage 1
- 6 étage 2
- 7 étage 3
- 8 atrium
- 9 direction bureaux
- 10 rez-de-chaussée
- 11 sous-sol
- 12 locaux techniques
- 13 chambres
- 14 animation
- 15 séjours
- 16 jardins



## Aménagement extérieur

Une zone verte comprenant terrasses et jardins est aménagée entre le bâtiment important du CIPA et l'arrière des maisons de la Ville Haute.

## Fiche technique

- 110 chambres simples et 5 chambres doubles
- Parking CIPA: 34 emplacements, dont 2 emplacements pour mini-bus et 10 emplacements pour personnes à mobilité réduite
- Parking Ville: 108 emplacements, dont 8 pour personnes à mobilité réduite
- 3 à 4 niveaux hors-sol, 2 niveaux sous-sol
- Surface brute totale: 16.350 m<sup>2</sup>
- Volume construit: 80.800 m<sup>3</sup>
- Surface terrain: 0,82 ha
- Coût total TTC: 45.000.000 € (y compris alentours, mobilier, équipements spéciaux, honoraires taxes)











## Maître d'ouvrage

Ministère du Développement durable et des Infrastructures  
Département des travaux publics

Administration des bâtiments publics  
Division des travaux neufs

## Maîtrise d'œuvre

Architecte: Atelier d'Architecture et d'Urbanisme  
GEORGES&THEIS, Wiltz

Ingénieur statique: SGI INGENIERIE, Junglinster

Ingénieur technique: S&E CONSULT, Luxembourg  
Après faillite de S&E CONSULT en décembre  
2010, reprise par RMC, Luxembourg

Bureau de contrôle: SOCOTEC, Luxembourg

Organisme agréé: AIB-VINCOTTE, Luxembourg

Coordination sécurité: D3 COORDINATION, Luxembourg

Ingénieur géomètre: GEOCAD, Luxembourg

Ingénieur géotechnique: EURASOL, Luxembourg



N°006







## Particularités du chantier

Le site retenu pour la construction du CIPA est un ancien et profond vallon qui a été comblé dans la période après-guerre avec des produits de démolition et aplani en grandes terrasses. De ce fait, la mauvaise qualité géotechnique du sol a exigé la mise en œuvre de 240 pieux de fondation d'une largeur variant entre 60 et 120 cm et d'une longueur variant entre 6 et 15 m (longueur totale des pieux : 3,6 km).

Aménagement & territoire  
Environnement  
Transports  
**Travaux publics**

Pour  
un développement  
durable



MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DES INFRASTRUCTURES  
*Administration des bâtiments publics*

Textes : Administration des bâtiments publics

Design : Accentaigu

Photographies et documents graphiques :

Agence Blitz

Georges et Theis Architectes

Imprimerie : Hengen

Papier : Munken Polar certifié FSC

05/2012

Aménagement & territoire  
Environnement  
Transports  
Travaux publics

Pour  
un développement  
durable



MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DES INFRASTRUCTURES  
*Administration des bâtiments publics*