

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONES (13)

COMMUNE DE MOURIES (13065)

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SITE « SALENGRO-LA FORGE »

CONCERTATION PREALABLE



PLU initial approuvé le : 28/02/2020



Alpicité
Habiter. Partager.
Environnement.

Adef Résidences





Commune de Mouriès (Bouches-du-Rhône)

Dossier pour concertation – Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU – Site « Salengro-La Forge »



SOMMAIRE

Sommaire	3
Preambule	5
Partie 1 : Présentation du projet.....	9
Chapitre 1 : Présentation du site « SALengro-La Forge » et des enjeux urbains du projet	11
1. Situation.....	11
2. Contexte foncier	12
3. Les contraintes / invariants du site	12
3.1. Gestion des eaux pluviales.....	13
3.2. Patrimoine	14
3.3. Paysage	15
3.4. Le Mas de Broche	15
Chapitre 2 : Présentation du projet.....	16
1. Présentation des logements (hors logements aidés).....	16
2. Voiries et espaces collectifs	17
3. Gestion des eaux pluviales.....	17
3.1. Rétention et réseaux AEP.....	17
3.2. Transparence hydraulique	18
3.3. Programmation.....	19
3.4. Intentions architecturales.....	19
4. Les logements locatifs sociaux.....	22
4.1. Présentation de l'association Adef Résidences	23
4.2. Les personnes accueillies dans la résidence	24
4.3. La mission de la résidence	25
4.4. Les pré-requis du projet architectural	26
4.5. Le projet architectural	28
4.6. Contrôle technique et coordination SSI	32
Partie 2 : Démonstration du caractère d'intérêt general du projet	35
Chapitre 1 : Un projet répondant aux besoins du territoire.....	37
1. Typologies de logements adaptés aux besoins de la population	37
2. Réponse aux besoins sociaux.....	37
3. Création de stationnements publics	38
Chapitre 2 : Un projet créateur d'emplois.....	39
Chapitre 3 : La recherche d'une bonne qualité de vie.....	41
Partie 3 : Mise en compatibilité du PLU	43



1. Modifications à apporter au PADD	45
2. Modifications à apporter au règlement écrit.....	46
3. Modifications à apporter aux OAP	47
Conclusion	48
ANNEXES.....	49
Liste des annexes :	51



PREAMBULE



Commune de Mouriès (Bouches-du-Rhône)

Dossier pour concertation – Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU – Site « Salengro-La Forge »



La commune de Mouriès souhaite se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement (au sens du Livre III du Code de l'Urbanisme) sur le site "Salengro-La Forge" et ce afin de pouvoir mettre en œuvre la mise en compatibilité de son PLU.

La mise en compatibilité du PLU portera sur le complément du rapport de présentation et des éléments correspondants du PADD, des OAP et du règlement.

Cette modification s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme (CU).

Cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sera soumise à enquête publique par arrêté de Madame Le Maire. Une réunion d'examen conjoint incluant l'Etat, la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du CU est prévue avant l'ouverture de l'enquête publique. Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après avoir tenu compte des conclusions du commissaire enquêteur que le dossier pourra être approuvé par le Conseil Municipal.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- **Le Rapport de présentation.** Le rapport de présentation du PLU approuvé sera complété par les éléments du rapport de présentation relatif à la mise en compatibilité du PLU.
- **Le PADD.** Les orientations seront modifiées afin d'intégrer les modifications apportées au projet du site "Salengro-La Forge" ;
- **Le règlement écrit.** Le règlement de la zone UAa sera modifié.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).** L'OAP sera modifiée sur le secteur UAa du Site "Salengro-La Forge" afin de correspondre à la réalisation du projet. Les OAP existantes sont donc seulement complétées.

Le présent document s'inscrit dans le cadre de la concertation préalable menée au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Il permet de présenter le projet retenu par la commune et ses principaux enjeux.



Commune de Mouriès (Bouches-du-Rhône)

Dossier pour concertation – Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU – Site « Salengro-La Forge »



PARTIE 1 : PRESENTATION DU PROJET



Commune de Mouriès (Bouches-du-Rhône)

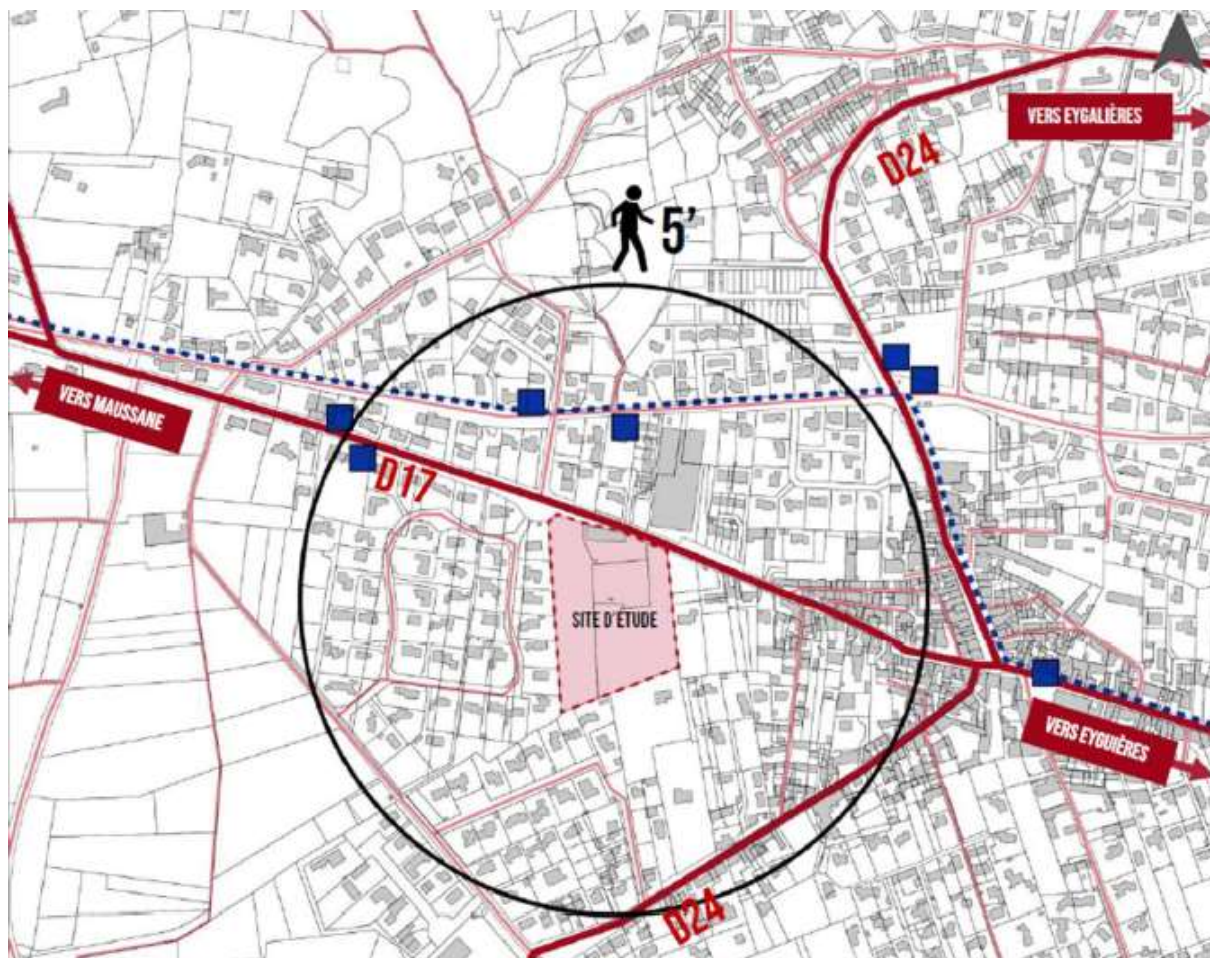
Dossier pour concertation – Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU – Site « Salengro-La Forge »



CHAPITRE 1 : PRESENTATION DU SITE « SALENGRO-LA FORGE » ET DES ENJEUX URBAINS DU PROJET

1. SITUATION

Le secteur "Salengro-La Forge" d'une superficie d'environ 1,8 hectares, se situe à l'Ouest du centre du village, directement accessible depuis l'avenue Roger Salengro. Il est situé à seulement une centaine de mètres d'un arrêt de transport en commun (avenue Alphonse Daudet). Il est classé en zone UAa du PLU.



Localisation du site du projet

Ce secteur représente une opportunité foncière stratégique pour répondre aux besoins en logements et en équipements des habitants, à proximité immédiate du cœur de village (à environ 150 mètres).

Situé au sud de l'avenue principale du village, il se situe à l'interface entre le centre ancien et les extensions pavillonnaires. Toutefois, son environnement immédiat se compose d'un tissu urbain de faible densité (moins de 10 logements/ha en moyenne), à dominante pavillonnaire (lotissements et habitat individuel libre).

Le site est actuellement majoritairement composé de friches herbacées. Il abrite également une ancienne forge qui présente un certain intérêt architectural. Un bosquet et plusieurs haies, à l'intérieur du terrain et en limite sud et est sont également référencés. Il est longé sur toute sa longueur ouest, par un cours d'eau.



L'ensemble du secteur est concerné par le risque ruissellement pluvial. Il est situé en majeure partie en zone aléa faible, à l'exception de l'avenue Roger Salengro et du cours d'eau concernés par un aléa fort (axes d'écoulement).

De par sa situation en continuité du centre-ville, ce secteur a vocation à se densifier.

2. CONTEXTE FONCIER

L'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence Alpes Côtes d'Azur a signé une convention habitat à caractère multisites n°1 en date du 17 septembre 2012 avec la commune de Mouriès.

Cette convention vise à favoriser la production de logements et notamment de logements aidés avec un objectif de réalisation sur le court/moyen terme. Ce dispositif a permis à l'EPF de procéder à l'acquisition de ce tènement foncier.

L'acquisition de cette parcelle comprend un bâtiment de type maison de Maître (Mas de Broche) qui a subi plusieurs extensions. Cet ensemble bâti hétérogène (3 époques de construction) cumule une emprise au sol de 350 m². Le reste du tènement foncier est un terrain d'agrément de prairie, de haies arborées et de beaux arbres concentrés à l'ouest de ce vaste jardin. Cet ensemble de quatre parcelles AE 20, 21, 22 et 279 cumule une surface totale d'environ 18 472 m².

Le projet commun de l'EPF et de la commune sur le site de "Salengro-La Forge", est de réaliser une opération de logements intergénérationnels mixtes comprenant des logements comptabilisés au titre de la production de logements sociaux.

Afin de pouvoir entreprendre l'aménagement de l'ensemble de ce site, en date du 21 septembre 2022, l'EPF a lancé un avis d'appel à candidatures pour la cession du tènement foncier de l'ensemble du site "Salengro-La Forge" soit environ 18 470m² en vue de la construction de 40 logements maximum, comprenant en sus la cession d'un macro lot en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général avec notamment la production de logements sociaux tels que définis par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

En date du 3 février 2023, l'opérateur VILLENNOVA, a été désigné candidat lauréat de l'appel à candidatures lancée.

Le Groupe indépendant bénéficie d'une expérience de plus de 50 ans en Aménagement et Urbanisme et plus de 25 ans en Promotion Immobilière.

VILLENNOVA réalise des programmes de qualité et porte une attention toute particulière dans la mise en œuvre de ses réalisations. Leur savoir-faire permet d'accompagner et de développer le renouveau des centres urbains.

Pour répondre aux enjeux du parcours résidentiels des citoyens de Mouriès, l'opérateur retenu, VILLENNOVA propose une programmation conforme aux attentes de la commune, qui sera présentée dans les parties suivantes.

3. LES CONTRAINTES / INVARIANTS DU SITE

Le cahier des charges de l'appel à candidatures lancé par l'EPF en septembre 2022 faisait mention d'un certain nombre de contraintes / invariants présents sur le site "Salengro-La Forge", à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.



Le secteur de projet

3.1. Gestion des eaux pluviales

Le site est en aléa faible concernant le ruissellement pluvial. Ainsi, une attention particulière sera portée sur les modalités de gestion des eaux pluviales sur le site. L'aménagement devra permettre de récolter l'ensemble des eaux pluviales privées sur la parcelle. Le secteur devra faire l'objet d'un aménagement hydraulique d'ensemble.

Le bureau EGIS a réalisé une modélisation hydraulique et a émis les dispositions constructives suivantes :

« Au regard de la vulnérabilité du projet au phénomène de remontée de nappe et au ruissellement, on préconisera :



- D'implanter les bâtiments projets dans le sens des écoulements et ne pas positionner d'entrée sur les façades exposées ;
- De ne pas créer d'obstacle ou de remblai en zone inondable ;
- De respecter une cote d'implantation des planchers habitables à +20cm par rapport à l'aléa afin d'éviter toute venue d'eau indésirable. Le secteur étant situé en aléa faible le PLU généralise l'aléa de manière uniforme à +50cm par rapport au terrain naturel. La cote de plancher devra donc être à +70 cm par rapport au terrain naturel ;
- De ne pas infiltrer les eaux pluviales dans le sol ;
- De mettre en place des mesures spécifiques d'étanchéité et structurelles auquel cas des sous-sols sont envisagés ;
- Dans le cadre de la lutte antivectorielle relative aux moustiques :
 - Les bassins de gestion des eaux enterrés devront empêcher l'entrée, la ponte et le développement des moustiques ;
 - Les bassins de gestion des eaux à ciel ouvert : des mesures (larvicides, création de courant, etc.) ou l'apport d'auxiliaires (larves d'odonates ou de poissons) devront permettre de limiter la prolifération des moustiques.
- La mise en place de clôtures et murets assurant une transparence hydraulique comme défini par le PLU »

Un bassin de rétention devra être prévu au sud-est de la parcelle et devra comporter les caractéristiques suivantes :

- Le volume de stockage doit être de 725 m³ ;
- La profondeur maximale du bassin sera de 1m car une nappe est présente à 1,7m ;
- Le bassin sera connecté au réseau pluvial du quartier et aux gaudres (canaux) existants.

3.2. Patrimoine

Le secteur est situé dans le périmètre de la Servitude d'Utilité Publique (SUP) AC1 – monument inscrit du Mas de Brau. L'aménagement du secteur devra prendre en compte cette servitude et être conçu en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).



Plan des SUP annexé au PLU actuellement opposable



3.3. Paysage

Le site comporte un patrimoine arboré important. Il conviendra de le maintenir au maximum dans le projet et de conforter la qualité paysagère du site dans les aménagements proposés. Ainsi, les arbres protégés au titre des Espaces Boisés Classés et les haies paysagères et ripisylve protégés au titre des éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme seront maintenus. De plus, l'espace public situé le long de l'avenue Roger Salengro sera généreusement planté, avec la plantation d'environ 1 arbre pour 100 m².



Plan des prescriptions édictées par le PLU (gauche) Repérage du patrimoine arboré du site (droite)

3.4. Le Mas de Broche

Le site est composé d'un Mas situé le long de l'avenue Roger Salengro et appelé le « Mas de Broche ».

Sur une emprise au sol de 350 m², le mas est composé de trois parties réalisées entre le XVII^e, le milieu du XIX^e siècle et une partie importante réalisée plus récemment. Cette restructuration a été réalisée il y quarante ans environ. La partie centrale et l'extension Est sont sur deux niveaux.



Le Mas de Broche vue depuis son jardin

Cet ensemble sera à prendre en compte dans le projet global, il pourra être démoli en partie ou réhabilité.



CHAPITRE 2 : PRESENTATION DU PROJET

Le projet retenu et porté par VILLENOVA, porte sur :

- 3 petits collectifs à taille villageoise ;
- Des maisons de ville ;
- Des terrains à bâtir ;
- La bastide réhabilitée qui accueillera un commerce et/ou local d'activité en rez-de-chaussée et des logements à prix maîtrisés ;
- Un macro-lot pour la réalisation des logements aidés.

Le projet de plan de masse général est consultable en **annexe 1** du présent document.

1. PRESENTATION DES LOGEMENTS (HORS LOGEMENTS AIDES)

Les logements proposés seront implantés à proximité immédiate du centre-ville. La réflexion a été axée sur cette opportunité en créant des **logements ouverts et lumineux proposant de larges espaces extérieurs en lien avec la ville.**

Les usages et expériences des futurs résidents sont entrés dans les réflexions sous l'angle du bien-être : "bien habiter son logement", "bien vieillir dans son logement", "se sentir en sécurité", "habiter dans un lieu qui facilite la vie" ... Une attention particulière a été apportée à la conception de chaque espace, de l'intime au collectif, du logement à l'immeuble puis aux espaces ouverts, en recherchant toujours l'esthétique et la convivialité.

Les logements proposent donc **des typologies variées allant du T2 au T4** avec une hauteur sous plafond de 2m70. Cette répartition correspond aux demandes actuelles en termes d'accès aux logements au profit des familles, des couples sans enfants et personnes célibataires. Aujourd'hui, les centres-villes sont délaissés par les familles nombreuses au profit des périphéries. Pour cela, les logements ont été orientés sur des typologies en lien avec les nouvelles demandes qui correspondent essentiellement à des familles mono parentales et personnes seules souhaitant habiter les centres-villes à proximité d'un écosystème de service et d'activités. **La granulométrie proposée correspond donc à ces besoins en favorisant la création de T2 et T3.**

La qualité des logements est au cœur de la réflexion qui a été menée sur l'aménagement de la zone. Ils se doivent d'être fonctionnels et d'offrir toute la valeur d'usage attendue, dans des conditions optimales de confort. Ils sont aussi le lieu de nouvelles fonctionnalités prisées des habitants, de nouvelles pratiques et modes de vie qu'il doit autoriser, qu'il doit susciter...

Les logements profiteront non seulement des qualités intrinsèques de l'environnement du site mais aussi, à une plus grande échelle, d'orientations privilégiées. La quasi-totalité des logements bénéficie d'une **double orientation garantissant un rafraîchissement naturel et apporte tout au long de la journée une luminosité et une ventilation naturelles, favorables pour atteindre une labellisation BDM souhaitée (Bâtiments Durables Méditerranéens).**

La qualité des espaces intérieurs devra se voir au premier coup d'œil. Les logements seront tous caractérisés par un grand séjour, des chambres spacieuses, des salles de bain et des cuisines pour un



maximum de confort. **La hauteur sous plafond de 2,70m garantie la perception d'un volume important suggérant le confort.**

Les espaces de jour et de nuit sont séparés pour les T3, de même que les salles de bain et les toilettes.

2. VOIRIES ET ESPACES COLLECTIFS

Les places de parking extérieur offrent un total de **96 places voiture (dont 6 places PMR)** comprenant 20 places de stationnement faisant l'objet d'une gestion indépendante et qui seront amenées à être rétrocédées gratuitement à la commune.

Les places extérieures seront traitées en enrobé stabilisé perméable. **Des Aulnes et des Frênes pourront agrémenter ces stationnements extérieurs afin d'offrir de l'ombre aux voitures stationnées.**

Il est également prévu **une ombrière au-dessus des stationnements extérieurs** qui permettra de masquer les véhicules depuis les étages tout en apportant de l'ombre.

Les cheminements seront réalisés en béton désactivés. Ces circulations sont des espaces de transition entre les logements et les aménagements.

Des bancs pourront être installés le long du cheminement sous les platanes. Le reste de l'aménagement est conçu comme un "jardin suspendu" : des bandes de graminées seront plantées. **Cet aménagement viendra en complément d'essences locales tel que les romarins et les autres essences demandées dans le PLU pour offrir un espace ludique et élégant en pied de bâtiment.**

3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

3.1. Rétention et réseaux AEP

"Au regard de la vulnérabilité du projet au phénomène de remontée de nappe et au ruissellement, le projet permettra de :

- Respecter une cote d'implantation des planchers habitables à PHE +20cm soit environ +70cm du terrain naturel ;
- Éviter toute infiltration des eaux pluviales dans le sol ;

Le bassin de rétention devra être prévu au sud-est de la parcelle et devra comporter les caractéristiques suivantes :

- Le volume de stockage doit être de 725 m³.
- La profondeur maximale du bassin sera de 1m car une nappe est présente à 1,7m
- Le bassin sera connecté au réseau pluvial du quartier et aux gaudres (canaux) existants.



Exemple de bassin de rétention pour une partie avec aménagement

3.2. Transparence hydraulique

Pour favoriser la transparence hydraulique, les constructions devront :

- Observer un recul d'au moins 4 m par rapport au franc bord des cours d'eau et des canaux bordant le site ;
- Mettre en place des clôtures et murets assurant une transparence hydraulique comme définie par le PLU ;
- Être implantées de manière à permettre l'écoulement naturel.
- Éviter tout obstacle ou de remblai

De plus la zone du projet est implantée pour la quasi-totalité sur l'emprise de la zone d'aléa faible d'inondabilité par ruissellement pluvial zone B1-CU (ALEA FAIBLE).

Conformément au PLU sur ces zones la **côte de référence à prendre en compte est de 0,5m au-dessus du terrain naturel, les planchers devant être calés à 20cm de cette côte de référence (soit 0,7m)**, ce qui est facilement traitable avec des immeubles de petit collectif.

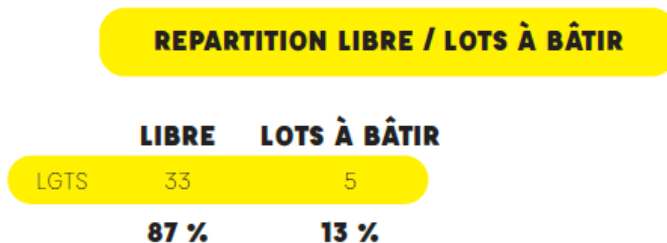
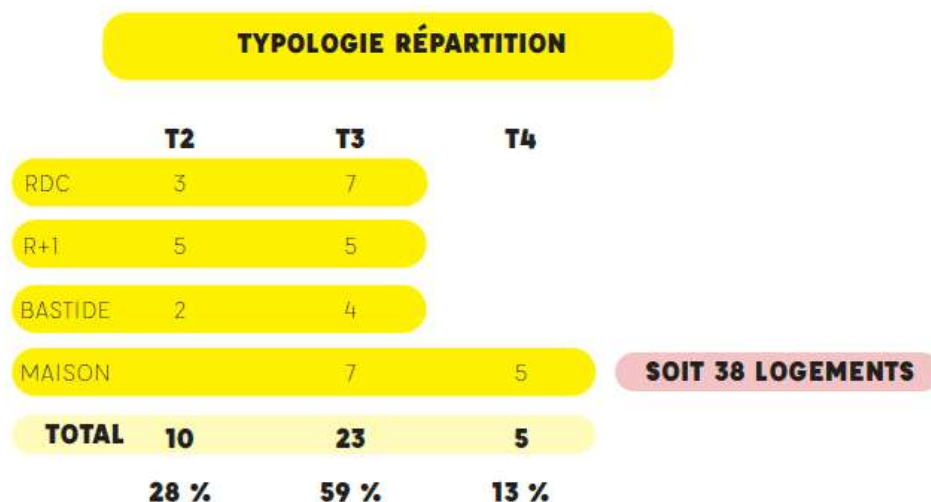
Les espaces verts devront faire l'objet de noues et l'écoulement naturel devra profiter de la préservation des cours d'eau et goudres existants.

Ces aménagements permettront :

- L'intégration de mesures compensatoires de façon paysagère et respectueuse de l'environnement
- Une réduction des réseaux enterrés
- Une rétention de la pollution superficielle des voiries dans les bassins de rétention spécifiques. Cette mesure est indispensable car le réseau pluvial trouve son exutoire plus en contrebas dans un ruisseau naturel voisin.
- Une conformité à la Loi sur l'Eau, le projet étant soumis à Autorisation.



3.3. Programmation



Le projet développé doit être capable de répondre à tous les besoins et proposer des solutions à tous les profils. La ville de demain ne peut pas se développer en excluant : elle doit proposer une mixité de typologies pour construire un modèle durable.

3.4. Intentions architecturales

Le projet de plan de masse perspectives ainsi que les différents plans de façades sont consultables en annexes 2 à 5 du présent document.

❖ Le vocabulaire

Afin de penser un bâtiment en lien avec le contexte architectural et le vocabulaire de Mouriès, un repérage des éléments et modénatures existants à proximité et dans le centre-ville a été réalisé.

Les points identifiés interviennent dans une volonté de s'approprier ce vocabulaire pour construire une réinterprétation de ces éléments applicables au bâtiment.

Éléments identifiables :



❖ Analyse urbaine

À la lecture des premières analyses urbaines et contextuelles, il convient donc de penser un bâtiment s'intégrant de manière harmonieuse avec le contexte, respectant l'identité du lieu et intégré au centre-ville.

Pour cela, le bâtiment vient se développer à l'alignement de l'Avenue Roger Salengro afin de reconstruire un front d'avenue et une continuité avec les éléments bâtis existants. Un retrait permettra de générer un espace public de qualité. Cette organisation permet de reprendre les gabarits existants et de développer un épannelage reprenant les différentes hauteurs présentes sur le site. Des éléments d'architecture permettront de raccrocher de manière harmonieuse ces entités.

❖ Implantation urbaine

La forme urbaine générée par l'aménagement global permet de créer un recul suffisant entre les bâtiments tout en garantissant le respect de l'intimité de chaque voisin ainsi qu'un apport conséquent de lumière.

❖ Les accès

Pour accentuer l'appartenance des bâtiments au domaine public et à la ville, l'ensemble des accès piétons se feront via des voies douces.

L'accès aux places de parking se fera directement depuis la voie créée sur le projet : nous avons pensé au croisement des flux et à l'intégration des places de stationnement au plus proche de chaque résidence /domicile.

❖ Le gabarit

Le gabarit tend à proposer une intégration dans le site respectant tout d'abord le PLU mais surtout le contexte.

Comme vu précédemment, le projet propose une gradation dans ses hauteurs afin de respecter les gabarits existants à proximité.

Ainsi les bâtiments viendront s'implanter en R+1 afin de s'intégrer avec le contexte.

❖ Créer un dialogue cohérent avec le contexte

L'expression architecturale s'imprègne de l'univers méditerranéen ; il s'agit de trouver une inspiration d'ensemble pour les diverses composantes du projet à partir de laquelle chaque élément ou série d'éléments puisse exprimer sa propre identité.



Ainsi les diverses composantes partagent le lexique simple et contemporain d'une architecture sobre et élégante, qui révèle des espaces de vie communs et privés lumineux, en contact avec la nature et ouverts sur le grand paysage.

Le projet développé propose donc une approche contextuelle en lien avec le vocabulaire identifié dans les paragraphes précédents.

Le projet vient donc se construire sur un socle de la même manière que les bâtiments présents dans le secteur. Dans les constructions existantes, le soubassement permettait d'ancrer l'édifice dans le sol et de le protéger des dégradations. Dans cette approche, la fonction du soubassement est modifiée, ce dernier prend de l'épaisseur et devient le support de nouvelles fonctions tournées vers le domaine public et notamment les commerces. Traité avec des matériaux robustes, ce socle se veut marquant par sa matérialité et par son origine locale.

Loin de toute extravagance, le bâtiment recherche la simplicité d'usage et la qualité de vie.

Les volumes principaux du bâtiment se veulent uniformes et homogènes. Le langage sobre permet d'unifier l'ensemble des éléments d'architecture. Les teintes pierre et blanc cassé permettent de se fondre avec les constructions avoisinantes mettant en relief les volumes.

Le bâtiment entretient un véritable lien avec le paysage puisqu'il devient le support d'un nouvel écosystème.

Les ouvertures (fenêtres, baies) répondent avant tout à une composition verticale en adéquation avec le vocabulaire. Ces baies réinterprétées sont implantées sur les façades suivant une composition ordonnée. De la même manière que les encadrements en enduit, des encadrements permettent de souligner certaines ouvertures.

La toiture en tuiles est la toiture typique du secteur. La volonté dans le cadre du projet est de transformer cette donnée comme une opportunité. La toiture en tuiles s'intègre de manière harmonieuse avec le contexte.

❖ Le fonctionnement des bâtiments

Le fonctionnement interne des bâtiments, et notamment son rapport au domaine public, intervient tout d'abord par la lecture des RDC.

Les RDC se développent en alternant accès privé et public, tout en garantissant une séparation des flux piétons/véhicules et publics/privés. Les éléments en lien avec les logements comme les halls d'entrée sont traités avec des éléments massifs et identifiables.



4. LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le projet comprend également un macro-lot dédié à la réalisation de Logements Locatifs Sociaux (LLS) au sens de la loi SRU.

Conformément à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitat, les LLS regroupent les logements suivants :

« 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement. »

Le projet actuellement retenu, permettra la création de 44 lits dans le cadre d'une résidence médico-sociale (et 8 places en accueil de jour), portée par l'association Adef Résidences.



4.1. Présentation de l'association Adef Résidences

Adef Résidences est une Association à but non lucratif de droit privé (Loi 1901) spécialisée dans la création et la gestion d'Établissements Médico-Sociaux et Sanitaires depuis 1992. L'Association gère aujourd'hui 61 Établissements dont 39 Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad).



Acteur national reconnu dans l'accueil et l'accompagnement de personnes en situation de dépendance, Adef Résidences œuvre depuis 29 ans auprès des personnes âgées et en situation de handicap pour leur offrir un cadre de vie chaleureux et adapté à leurs besoins. Sa stratégie se rattache prioritairement aux enjeux humains de l'activité. Dans cette optique, elle a construit une véritable démarche Bientraitance intervenant à tous les niveaux de son organisation. La politique et la culture de la bientraitance sont mises en œuvre via plusieurs dispositifs : Direction de la Cohésion et des Enjeux Humains, qui accompagne les professionnels (en particulier avec des espaces de réflexion et des groupes de parole), Observatoire des Pratiques, Comité d'Éthique, Fonds de dotation pour la recherche dans le développement des Établissements Médico-Sociaux...

Afin de garantir un niveau de qualité optimal, Adef Résidences s'inscrit dans une démarche qualité

rigoureuse. Outre l'obligation légale d'évaluation interne et externe, l'Association est dotée d'un référentiel d'organisation précis, appliqué sur chacune des Résidences, ainsi que d'un système de contrôle qualité exigeant.

Grâce à son approche innovante des métiers de l'accompagnement du grand âge et du handicap, en parfaite cohérence avec ses valeurs fondatrices, sa culture de la Bientraitance, son dynamisme et sa rigueur organisationnelle, Adef Résidences est désormais une référence dans le secteur médico-social. L'Association a aujourd'hui vocation à rendre des services toujours plus utiles à la collectivité en faveur du « bien-vieillir » et de l'autonomie des personnes. Son expérience et son savoir-faire lui permettent d'assurer avec succès des coopérations Médico-Sociales et Sanitaires.

① Notre mission

Il s'agira pour toutes les activités que nous développerons, de créer davantage de lien social, de permettre à chacune des personnes accompagnées de continuer à avoir le sentiment d'exister, d'être en relation avec les autres, dans l'Établissement et dans les autres lieux de vie de son parcours.

LES PRINCIPES D'ADEF RÉSIDENCES D'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES VULNÉRABLES



L'UTILITÉ SOCIALE

L'Association est à but non lucratif et répond aux besoins du plus grand nombre en pratiquant des tarifs d'équilibre compatibles avec l'habilitation à l'aide sociale.



LA RELATION

L'entrée en Établissement est un moment de vie qui interroge la personne sur son identité et ses liens sociaux. Nous portons toute notre attention sur ce lien social fondamental à tous.



L'ÉCOUTE

Les personnes en situation de dépendance ne sont pas toujours réellement écoutées dans leur dimension existentielle, pourtant la plus fondamentale. Les travaux menés par l'Association visent à faire évoluer les pratiques professionnelles.



LA SINGULARITÉ

Chaque Résident est un être unique et différencié. Toutes nos approches sont fondées sur le respect de cette singularité en Établissement.



29 années d'activité

pour Adef Résidences, Association à but non lucratif de droit privé
Loi 1901, spécialisée dans la création et la gestion d'Établissements
Médico-Sociaux et Sanitaires.



4.2. Les personnes accueillies dans la résidence

La résidence est un « foyer de vie », classifiée en tant « qu'établissement d'accueil non médicalisé », accueillant des personnes adultes en situation de handicap mental ne nécessitant pas de prise en charge médicale importante.

Au total, celle-ci accueillera chaque année autour de 70 personnes en situation de handicap :

- 38 personnes seront hébergées de manière permanente,
- 8 seront accueillies en journée



- 6 chambres d'accueil en hébergement temporaire accueilleront jusqu'à 25 personnes différentes sur une année.

Les personnes accueillies seront des personnes adultes en situation de handicap mental présentant tous types de déficiences, et ayant reçu une orientation de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH).

Ces personnes ne nécessitent pas d'être accueillies en structure médicalisée. Le foyer de vie constitue leur maison et est pensé comme telle.

- ⇒ Ces personnes ne sont pas en capacité de travailler mais sont suffisamment autonomes pour bénéficier d'ateliers et d'animations adaptées à leurs capacités et réaliser les actes simples de la vie quotidienne.
- ⇒ Il n'y a pas de limite d'âge dans l'accueil des personnes : c'est leurs besoins, notamment en soin et en lien avec l'avancée en âge, qui détermineront la capacité de la résidence à accompagner les personnes au travers de leur parcours.
- ⇒ La majorité des personnes accueillies à l'ouverture seront des personnes d'une vingtaine d'années, sous « amendement CRETON » (c'est-à-dire maintenues en Instituts médico-éducatifs faute de place en secteur adulte) et des personnes en situation complexe dans le cadre de la réponse accompagnée pour tous, souvent accueillies à domicile. On peut donc s'attendre à une population âgée de moins de 30 ans.

4.3. La mission de la résidence

La résidence a pour ambition de **proposer un accompagnement adapté articulé autour d'un projet de vie individualisé répondant aux besoins et aux attentes de la personne**, s'intégrant dans son parcours de vie, maintenant voire développant ses acquis, dans le respect de son vécu, de son projet, de son rythme de vie, de son intimité et l'accompagnant, lorsque c'est nécessaire, dans les actes de la vie quotidienne.

La résidence sera ouverte 365 jours/an et fonctionnant 24h/24 avec 52 places en tout, se répartissant de la manière suivante :

- **Un hébergement à temps complet pour 38 personnes**, ouvert 7 jours sur 7, en chambre, avec mise à disposition d'un studio passerelle d'apprentissage progressif à la vie autonome,
- **Un accueil de jour ouvert 6 jours sur 7, du lundi au samedi inclus, ouvert à 8 personnes**, avec un projet dédié, adossé ponctuellement au service d'accueil en hébergement temporaire pour une préparation progressive éventuelle à une admission en hébergement ou pour l'aide aux aidants,
- **Un accueil de 6 places en hébergement temporaire ou séquentiel, bénéficiant d'un suivi « hors les murs »**. Cet accueil est limité à 90 jours consécutifs ou non dans l'année. L'accueil temporaire constitue une plateforme de répit pour les aidants familiaux.

Ces 6 places pourront être destinées à :



- Des personnes en situation de handicap relevant d'un accueil en institution pour de courts séjours ou pour quelques jours par semaine, en fonction de la situation de leur parcours, notamment dans le cadre de l'aide au répit des aidants,
- Accueillir des personnes en situation de handicap pour leur permettre une adaptation progressive au sein d'un nouveau lieu de vie et favoriser la construction de liens sociaux entre ces personnes et les résidents intégrés,
- Contribuer à la validation de l'orientation administrative de la personne en amont d'une demande à la MDPH, en lien avec notamment les IMEs
- Au départ progressif des résidents de la structure, permettant une transition accompagnée vers un nouveau projet de vie hors institution, en hébergement en milieu ordinaire ou protégé, vers un logement autonome, un ESAT ou une Résidence autonomie.

Le suivi « hors les murs » entre deux séjours, assuré par une équipe parcours, permettra d'accompagner et de soutenir la personne, et ses proches, dans son cheminement et la mise en œuvre de son projet d'accompagnement personnalisé. L'équipe parcours assurera également la coordination entre les autres services sociaux, médicosociaux et sanitaires locaux, afin de favoriser la stabilité du parcours de vie et d'éviter les ruptures délébiles.

4.4. Les pré-requis du projet architectural

L'environnement architectural est le support du projet de vie, d'accompagnement au suivi de santé et d'activités de la résidence.

Pour cela, il doit répondre à plusieurs objectifs :

- Créer pour les résidents un environnement qui soit à la fois confortable, rassurant et stimulant (à caractère familial et convivial, permettant de réaliser des activités quotidiennes ; importance de la lumière naturelle, de la nature des matériaux utilisés, de l'entretien et du confort acoustique des lieux...);
- Leur proposer des lieux de vie sociale pour le groupe et permettant l'accueil des familles ou de l'entourage ;
- Procurer au personnel un environnement de travail ergonomique et agréable.

La recherche de la sécurité tant pour les résidents que pour le personnel doit se concilier avec les règles éthiques en matière d'accompagnement des personnes vulnérables, tout en respectant les normes de sécurité en vigueur (accessibilité et sécurité incendie des bâtiments « ERP » de type J). D'autre part, l'architecture proposée intègre les retours d'expérience de la crise sanitaire.

Les normes et règlements de sécurité, d'accessibilité et de respect de l'intimité des personnes accueillies sont les suivants :

Normes et réglementations	<p>Les locaux doivent respecter l'ensemble des normes et réglementations de construction en vigueur, notamment les normes d'habitabilité, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de sécurité des Établissements Recevant du Public.</p> <p>La recherche de solutions modulables doit permettre de modifier les capacités de prise en charge de la résidence pour répondre aux évolutions de la population accueillie.</p>
----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Exigences environnementales	<p>Il est important de travailler sur l'approche bioclimatique, la gestion des fluides et des déchets, le confort acoustique et visuel, le confort et la qualité de l'air, la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables.</p>
Conception des espaces	<p>Maintenir un juste équilibre entre les 3 composantes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Être d'abord un lieu de vie préservant intimité et convivialité- Être un lieu adapté à l'accompagnement, conciliant liberté et sécurité pour chacun- Être un lieu de prévention, propice à la conduite d'activités et d'animations <p>Les locaux doivent favoriser la gestion des temps « critiques » pour les résidents afin d'améliorer les temps de présence des professionnels auprès des résidents (temps de réunion, temps de transition, etc.)</p>
Espaces privés	<p>L'espace privatif, d'une surface minimale de 20 m², doit être considéré comme la transposition en établissement du domicile du résident. L'organisation de cet espace est pensée en fonction du public accueilli.</p> <p>Il comprend des sanitaires intégrés et adaptés (toilettes, douche, lavabo). Une attention particulière est portée à la qualité des vues sur l'extérieur.</p>
Espaces de vie collective	<p>Le traitement de ces espaces doit favoriser le maintien des liens sociaux et la convivialité. Il est recommandé de disposer d'espaces de vie collective dont le nombre, la taille et la vocation sont fonction du projet de vie.</p> <p>Le choix du mobilier concourra à l'ambiance de convivialité recherchée.</p> <p>Les recommandations de la Haute Autorité de Santé sur l'organisation du cadre de vie et de la vie quotidienne sont prises en compte dans le projet architectural.</p>
Espaces de circulation	<p>Les espaces de circulation doivent garantir l'accessibilité à l'ensemble des lieux destinés aux résidents (intérieurs comme extérieurs) et privilégieront un éclairage naturel.</p> <p>Ils doivent être pensés pour limiter les chutes et dimensionnés en tenant compte des éventuelles difficultés de déplacement des résidents.</p> <p>Le projet prévoira la mise en place d'espaces facilitant la transition entre les espaces privés et les espaces collectifs (aménagement de petits espaces conviviaux).</p>
Autres	<p>Le projet prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">- La sécurisation des espaces non accessibles aux résidents ou utilisés conjointement avec les professionnels (exemple : escaliers)- Des locaux spécifiques et modulaires pour l'organisation de temps forts,- Des locaux dédiés à des activités spécifiques (salon d'esthétique et de coiffure, ...)- Des espaces permettant d'accueillir les familles et les partenaires,- Des espaces dédiés aux professionnels (salle de réunion, ...),



	<p>- L'individualisation d'un local approprié pour l'organisation des soins et la préparation des piluliers par les libéraux</p> <p>Les espaces extérieurs bénéficient d'un véritable projet paysager et seront accessibles à l'ensemble des résidents tout en multipliant les possibilités d'usage.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.5. Le projet architectural

Le projet de plan de masse ainsi que les différents plans de façades sont consultables en **annexes 1, 6 et 7** du présent document.

❖ Le bâtiment

Le projet architectural prend en compte le cahier des charges précité.

Le bâtiment s'étend sur une emprise au sol autour de 2828m². Voici l'état des surfaces :

	Surface (m ²)	Pourcentage %
Terrain	7 199,72	
Emprise au sol du bâtiment (compris terrasses surélevées)	2 828,00	39,27%
Voirie, parking, cheminements, surfaces imperméables diverses	1 733,72	24,08%
Espace vert	2 638,00	36,64%

Il est composé d'un rez-de-chaussée 2447 m² et d'un étage (SDP) 1443 m² de surface de plancher (SDP).

Au total 3890 m² (surfaces des locaux techniques comprises)

Il dispose de **deux entrées principales** :

- ⇒ Une entrée principale au nord du bâtiment, où se situe le parking des professionnels, des intervenants et des livraisons (autour de 33 places)
- ⇒ Une entrée à l'ouest dédiée aux visiteurs et familles des résidents, avec un petit parking d'environ 7 places, et pour les piétons

Le bâtiment est réfléchi pour ne pas constituer un « gros bloc » imposant mais plutôt un ensemble de bâtiments dont les fonctions sont distinctes, et rassemblés par une rue intérieure centrale veillant à éviter la monotonie d'un long couloir droit. Le projet est ainsi composé d'une multitude de volumes à taille réduite en RDC et R+1 afin de favoriser son intégration dans un milieu pavillonnaire. Les redents en façade permettent de faire entrer la nature dans le bâti, des espaces communs ouverts sur les jardins aménagés permettent une vie dedans / dehors.

Il est réfléchi pour s'intégrer dans le projet global d'aménagement de la parcelle, avec des choix au niveau des coloris, des façades et des toitures harmonisés avec le projet des logements VILLENova et son environnement pavillonnaire.



Il sera conçu pour que la lumière naturelle puisse entrer dans tous les locaux (hors stockage ou locaux techniques) : c'est un lieu de vie et un lieu de travail, dans lequel **Adef Résidences vise à la fois le bien-être professionnel et la bienveillance des personnes accueillies.**

La résidence respecte les normes handicap et permet la circulation de personnes à mobilité réduite tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment.

L'architecture est réfléchi pour faciliter le repérage spatio-temporel des résidents qui doivent pouvoir identifier rapidement leur espace de vie et les différentes zones d'activités.

Deux ascenseurs desservent l'étage.

Au rez-de-chaussée se déroulent, en cheminant du nord au sud :

- **Au nord du bâtiment se situent les locaux logistiques et dédiés au personnel, directement accessibles depuis le parking principal :**

La zone technique comprend :

- ✓ La zone de livraison du matériel (cuisine, lingerie et autres),
- ✓ La cuisine professionnelle conforme aux normes HACCP,
- ✓ La lingerie professionnelle conforme aux normes RABC,
- ✓ Les espaces de stockage et de rangement (produits d'entretien, rangement des chariots ménage, etc.)
- ✓ La chaufferie, le TGBT,
- ✓ Le local Déchets,
- ✓ L'atelier de l'agent de maintenance,
- ✓ Les vestiaires Hommes et Femmes des professionnels,
- ✓ La salle à manger, la salle de pause des professionnels et le bureau des représentants du personnel.

Une attention particulière sera apportée à l'aménagement, à la luminosité et à l'éclairage naturel de ces espaces dédiés aux professionnels pour favoriser le confort.

Les livraisons de linge plat et des denrées cuisine se feront ainsi directement depuis le parking principal.

- **A l'est du bâtiment se situe une aile comportant un ensemble de salles d'activités pour les ateliers et les animations :**

- ✓ Une grande salle polyvalente pour les rassemblements et les repas festifs,
- ✓ Une salle pour les arts plastiques,
- ✓ Une salle de musique et relaxation,
- ✓ Une salle d'atelier bois,
- ✓ Une salle de réunion polyvalente,
- ✓ Etc.

- **A l'ouest se situe le bâtiment dédié au service d'accueil de jour :**

Pour rappel, ce bâtiment accueille 8 résidents en journée, et l'équipe des professionnels dédiés. Il dispose d'une entrée séparée qui permettrait, en cas de nouvelle crise sanitaire, de maintenir son fonctionnement tout en cloisonnant des lieux de vie des personnes hébergées. Il dispose :

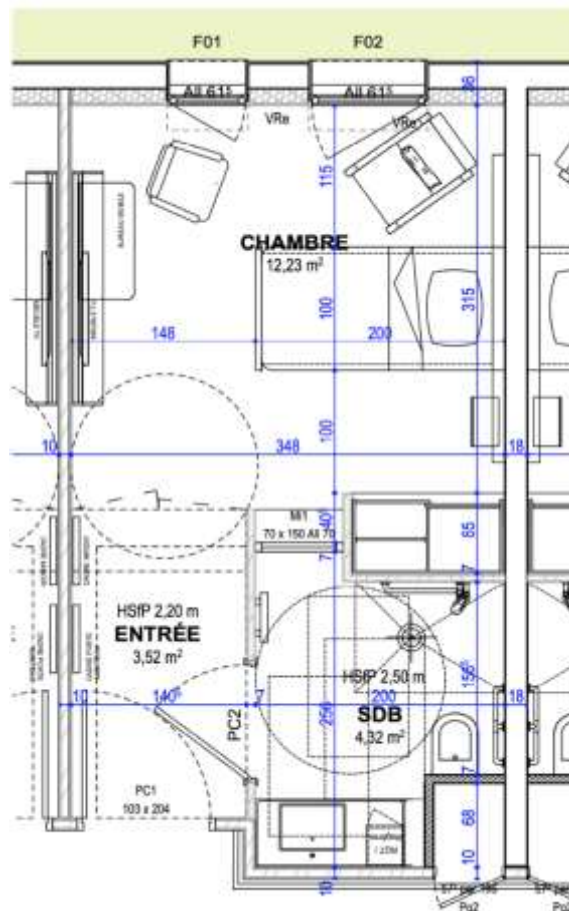


- ✓ d'une grande salle polyvalente avec sa cuisine,
 - ✓ de salles de repos,
 - ✓ de douches et sanitaires,
 - ✓ d'un local de rangement,
 - ✓ d'un bureau dédié à l'équipe
- **Une aile dédiée à l'administration :**
 - Composée principalement de bureaux attribués et bureaux polyvalents, par laquelle on accède via « l'entrée visiteurs ».
 - **Deux unités de vie à taille humaine**, réfléchies comme des appartements composés de **11 chambres individuelles**, sur chaque unité.

Celles-ci seront exposées au sud du bâtiment.

L'organisation des unités permet aux résidents de bénéficier d'un espace social sécurisant car dédié à l'unité de vie :

- ✓ Chaque chambre individuelle (de 20 m²) est équipée d'une salle d'eau disposant d'une douche, d'un WC et d'une vasque, ainsi que d'un placard. La salle d'eau bénéficiera de la lumière naturelle via la fenêtre prévue en hauteur.



Plan de chambre type



- ✓ L'unité dispose d'un salon-salle à manger lumineux avec une cuisine ouverte, dans laquelle les résidents préparent certains repas accompagnés par les équipes, et un coin canapé. Le groupe prend la majorité de ses repas sur l'unité.
- ✓ Elle dispose également de locaux de rangement et d'une lingerie pédagogique pour l'accompagnement au traitement du linge par les résidents en autonomie.
- ✓ Chaque unité est équipée d'un bureau pour les professionnels de l'accompagnement dédiés à ce groupe de résidents.
- ✓ Les unités sont ouvertes sur l'extérieur. Il sera toutefois veillé à protéger le voisinage immédiat grâce à un écran végétal face aux fenêtres des chambres.

A l'étage se déroulent, en cheminant du nord au sud :

Seuls les bâtiments composés des unités de vie, l'accueil de jour et une partie du bâtiment des activités présentent un étage, créant ainsi un **bâtiment « en cascade » et non monotone**.

Les autres bâtiments sont couverts de **toit-terrasses végétalisés** qui supportent les dispositifs techniques qui ne seront quasiment pas vus depuis les rues.

• **Le pôle santé et bien-être :**

Cette aide rassemble les locaux nécessaires au suivi de santé des résidents :

- ✓ Infirmierie,
 - ✓ Bureau pour les intervenants,
 - ✓ Salle kinésithérapeute,
 - ✓ Salle pour l'activité SNOEZELEN, l'art-thérapie,
 - ✓ Le bureau du psychologue
 - ✓ Le studio passerelle dédié à l'apprentissage de la vie autonome pour les résidents avec un projet de départ vers un établissement de service et d'aide par le travail, une résidence autonomie, etc.
- **Deux nouvelles unités de vie, sur le même principe qu'au rez-de-chaussée exactement**
 - ⇒ *Ainsi la résidence propose en tout 44 logements pérennes.*
 - ⇒ *Le studio passerelle ne vise pas à accueillir une 45^{ème} personne mais reste à disposition des résidents déjà accueillis, en fonction de leur projet d'accompagnement.*

Notons enfin deux jardins intérieurs/puits de lumière dans le bâtiment : un entre le RDC et l'étage au niveau des unités de vie, et un autre, au niveau des espaces du personnel, qui amèneront de la lumière naturelle.

❖ **Les espaces extérieurs**

La résidence est entourée d'une clôture et fermée par deux portails.

Elle est entourée d'espaces verts, indispensables à la qualité de vie des résidents.

Le parc intégrera les arbres remarquables qui auront été identifiés au travers d'un bilan végétal, et qui bordent notamment le terrain à l'est. Ainsi toute la partie extérieure à l'est du bâtiment est constituée d'un écrin végétal où les résidents pourront se promener.



Les toits-terrasses seront végétalisés, les parkings de la résidence seront arborés.

Les résidents pourront ainsi disposer des espaces suivants :

- Chemin de promenade tout autour de la résidence
- Un terrain de sport pour les activités sportives, à l'est du bâtiment
- Espace potager et poulailler au sud-ouest du bâtiment, dédié aux résidents accompagnés par les professionnels (*les légumes et les œufs étant destinés à la consommation des résidents et préparés lors des ateliers culinaires dans le cadre de leur accompagnement à la vie quotidienne*)
- Jardin à l'est du bâtiment, cerclé par les arbres remarquables déjà existants, créant un espace de fraîcheur pour les résidents

⇒ Au niveau des plantations d'arbres, ce sont des espèces diversifiées et adaptées au climat méditerranéen qui seront choisis : micocoulier, orme, mûrier, chêne vert, tilleul, noyer, olivier, cyprès, arbre de Judée, charme houblon, etc. Au niveau des parkings, sont prévus des micocouliers et une haie bocagère.

⇒ Dans le même esprit, les haies bocagères seront de nature adaptée : lauriers tins, viornes, églantier, lilas, sureau, etc., ainsi que les massifs de nature méditerranéenne : sauges, cistes, romarins, lavandes, euphorbes, valériane, etc.

⇒ Les prairies seront rustiques : trèfles, pâquerettes, plantain, etc.

L'idée étant que ces espèces puissent s'épanouir sans arrosage.

Enfin, un système de rétention complémentaire des eaux sera à prévu, en amont du rejet vers le bassin de 725m³ prévue sur l'autre partie de la zone.

4.6. Contrôle technique et coordination SSI

Les ouvrages principaux sont assujettis aux textes réglementaires et normes suivantes :

Arrêté du 25 juin 1980 modifié relatif aux dispositions générales applicables aux ERP,

- Arrêté du 19 novembre 2001 modifié relatif aux dispositions particulières applicables aux établissements de type J,
- Décret N°2010-1017 du 30 Août 2012 relatif aux obligations des maîtres d'ouvrages entreprenant la construction ou l'aménagement de bâtiments destinés à recevoir des travailleurs,
- Décret N°2010-1018 du 30 Août 2010 portant diverses dispositions relatives à la prévention des risques électriques dans les lieux de travail,
- NF S 61-930 : Systèmes concourant à la sécurité contre les risques d'incendie
- NF S 61-931 : Dispositions générales
- NF S 61-932 : Règles d'installation
- NF S 61-933 : Règles d'exploitation et de maintenance
- NF S 61-934 : Centralisateur de mise en sécurité incendie (C.M.S.I.)
- NF S 61-935 : Unité de signalisation (U.S.)
- NF S 61-936 : Équipements d'alarme (E.A.)



- NF S 61-937 : Dispositifs actionnés de sécurité (D.A.S.)
- NF S 61-938 : Dispositifs de commandes manuelles (D.C.M.), Dispositifs de Commandes Manuelles Regroupées (D.C.M.R.), Dispositifs de Commandes avec Signalisation (D.C.S.), Dispositifs Adaptateurs de Commande (D.A.C.)
- NF S 61-939 : Alimentation Pneumatique de Sécurité (A.P.S.)
- NF S 61-940 : Alimentation Électrique de Sécurité (A.E.S.)
- NF S 61-950 : Détecteurs et organes intermédiaires
- NF S 61-970 : Règles d'installation des Systèmes de Détection Incendie (S.D.I)
- NF S 32-001 : Signal sonore d'évacuation d'urgence
- NF C 15-100 : Installations électriques à basse tension
- NF X 08-003 : Couleurs et signaux de sécurité ;
- IT 246 : Relative au désenfumage

La défense contre l'incendie sera assurée par des extincteurs appropriés aux risques particuliers.

Le Système de Sécurité Incendie sera de catégorie A avec un équipement d'alarme de type 1 et effectuera les mises en sécurité suivantes :

- Évacuation des personnes (Alarme Générale Sélective (AGS) + Alarme générale)
- Compartimentage (portes, clapets coupe-feu)
- Désenfumage
- Mise à l'arrêt d'installations techniques (Non arrêt ascenseur, arrêt des ventilations)

Une mission de coordination avec la réalisation d'un cahier des charges fonctionnel du système de sécurité sera souscrite lors de la constitution des pièces du permis de construire.

Tous les travaux feront l'objet de vérification technique de la part d'un bureau de contrôle, organisme agréé par le ministère de l'intérieur.

Les rapports d'étude émis par ces organismes seront respectés dans les phases de conception et de construction.

L'architecte mandaté pour cette opération se trouve être lui-même un spécialiste des réalisations d'ERP, notamment du fait de son expérience en tant que lieutenant de pompiers.





PARTIE 2 : DEMONSTRATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET





CHAPITRE 1 : UN PROJET REpondANT AUX BESOINS DU TERRITOIRE

1. TYPOLOGIES DE LOGEMENTS ADAPTES AUX BESOINS DE LA POPULATION

La diversité de l'offre contenue dans le projet, permettra de répondre aux enjeux du parcours résidentiel des citoyens de Mouriès. Les solutions proposées seront avant tout pour les habitants de Mouriès :

- Une pré-commercialisation sera organisée sur place, dédiée aux habitants de la commune qui pourront ainsi prendre connaissance de l'offre complète.
- La programmation permettra de répondre aux attentes de la commune et de privilégier l'accession à la propriété.
- Dans les collectifs à taille villageoise (R+1 : 6 logements par bloc), seront développés :
 - o des T2 de 45 m² pour répondre aux jeunes célibataires,
 - o des T3 généreux pour les séniors et les familles mono parentales.
- Les maisons de ville seront composées essentiellement de T3 pour répondre à la demande de jeunes couples avec enfants afin de poursuivre leur parcours résidentiel.
- Enfin, les terrains à bâtir seront proposés pour des familles "installées" en proposant des villas T4.

La bastide réhabilitée accueillera un commerce et/ou local d'activité en rez-de-chaussée afin d'animer le secteur et offrira également des T2 et T3 en prix maîtrisés pour les petits budgets.

Ainsi, le projet proposera des biens adaptés aux besoins de la population en termes de budget et de typologie de logements, ce qui permettra de fixer la population souhaitant rester sur la commune.

2. REPONSE AUX BESOINS SOCIAUX

En juillet 2021, l'association Adef Résidences a été retenue dans le cadre d'un appel à projet ouvert par le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône en octobre 2020 pour la création de place en **établissement d'accueil non médicalisé (EANM) à destination de personnes adultes en situation de handicap**. Ce type d'établissement est communément appelé un « **foyer de vie** ».

Adef Résidences gère à VILLELAURE (Vaucluse) un foyer de vie nommé la Maison du Parc aux Cyprès depuis 15 ans.

Ce projet à MOURIES s'inscrit dans le schéma départemental adopté par la collectivité en 2017.

Le schéma départemental en faveur des personnes handicapées des Bouches-du-Rhône a pour objectif d'identifier les besoins non encore couverts et de proposer des réponses adaptées sur l'ensemble du territoire. Le besoin de places pour adultes en établissements non médicalisés reste important dans le département des Bouches-du-Rhône. Leur création relève de la compétence exclusive du Département.

Actuellement dans le département, essentiellement faute de places disponibles, une centaine de jeunes adultes de plus de vingt ans sont maintenus dans des structures pour enfants. De plus, on constate que d'autres personnes adultes en situation de handicap ne bénéficient pas d'un accompagnement pérenne adapté à leurs besoins et attentes.



Dans le but de fluidifier les parcours de vie et d'éviter ces orientations non souhaitées par les personnes en situation de handicap ou leurs proches, et afin de proposer des solutions aux situations complexes dans le cadre des préconisations de la réponse accompagnée pour tous, la collectivité a décidé d'autoriser de nouvelles places par créations de résidences. Parmi les secteurs géographiques ciblés se trouve le secteur de Salon de Provence.

Adef Résidences a vérifié l'état des besoins du secteur en interrogeant l'ensemble des instituts médico-éducatifs accueillant des enfants en situation de handicap du secteur : fin 2020, 63 jeunes sont en attente de logement, 17 en attente de place en accueil de jour.

C'est à ce titre qu'un dialogue a pu s'engager entre Adef Résidences, la Commune de MOURIES et l'EPF PACA, ces deux derniers ayant décidé de soutenir ce projet.

MOURIES se trouve idéalement situé au carrefour des villes qui accueillent à ce jour le public cible : SALON DE PROVENCE, ARLES, ISTRES, LA ROQUE D'ANTHÉRON.

D'autre part, le secteur "Salengro-La Forge" se trouve extrêmement bien situé par rapport à la vie de la commune, et desservi par les transports en commun, ce qui correspond aux besoins actuels. La localisation à quelques minutes du cœur de ville facilitera l'intégration des personnes accueillies au sein de la commune.

ADEF Résidences oriente les actions de ses équipes et adapte ses modalités d'accompagnement en poursuivant un objectif principal : permettre à chaque résident de construire son projet de vie et de pouvoir le décliner au sein d'un Projet d'Accompagnement Personnalisé.

Au travers de cet objectif, ADEF Résidences affirme le droit des personnes en situation de handicap de construire leur propre projet de vie en adéquation avec leurs besoins et attentes.

L'accompagnement des résidents s'inscrit ainsi dans une dynamique d'adaptation et d'inclusion sociale et citoyenne favorisée par une culture de décloisonnement et d'ouverture sur l'environnement. La reconnaissance de la personne en tant qu'acteur principal de sa situation favorise le développement de projets de sorties de l'institution et notamment vers le milieu ordinaire.

En quelques mots, les résidents sont des citoyens à part entière, le rôle de la résidence est de les accompagner dans leurs rôles sociaux, leurs droits et libertés, et de favoriser leur bien-être au quotidien. Pour ce faire, Adef Résidences travaille en synergie avec les partenaires locaux publics et privés locaux, dans tous les domaines d'intervention (santé, bien-être, autonomie, social et médico-social).

⇒ ***La résidence est conçue comme un lieu de vie ouvert sur l'extérieur, soucieux de s'intégrer à la vie de la commune.***

Ainsi ce sont près de 44 LLS qui seront réalisés, représentant plus de 50% des logements créés sur la totalité de la zone UAa (contre 20% minimum actuellement exigés dans le règlement de la zone).

3. CREATION DE STATIONNEMENTS PUBLICS

Le projet proposé permettra la réalisation de 96 places de voiture (dont 6 places PMR) comprenant 20 places de stationnement faisant l'objet d'une gestion indépendante et qui seront amenées à être rétrocédées gratuitement à la commune. **Cette rétrocession de 20 places permettra notamment de répondre aux besoins d'infrastructures et de poches de stationnements communaux en périphérie Sud du centre urbain.**



CHAPITRE 2 : UN PROJET CREATEUR D'EMPLOIS

Le projet de logements sociaux sous forme de résidence médico-sociale telle que présentée par Adef Résidences sera source d'emplois sur la commune, concourant à l'intérêt général du projet.

Au niveau de l'emploi direct : pour accompagner les résidents, la résidence sera dotée d'une équipe pluridisciplinaire salariée :

- **Une équipe de direction et un pôle administratif** (2,7 ETP (*équivalent temps plein*) : directeur, assistant de direction, secrétaire)
- **Une équipe de services généraux** (pôle hôtellerie et maintenance) (7,3 ETP : agent de maintenance responsable hôtelier, agents de service, lingère, etc.)
- **Une équipe socio-éducative** (27,8 ETP : chef de service éducatif, éducateur spécialisé, moniteur éducateur, assistante sociale, accompagnants éducatifs et sociaux, etc.)
- **Une équipe d'animation et de vie sociale** (1,8 ETP : animateur, éducateur sportif, conseiller en économie sociale, etc.)
- **Une équipe thérapeutique** (1,6 ETP : psychologue, art-thérapeute)

Au total, 41,2 Equivalent Temps Plein (ETP) seront salariés de la résidence, soit une quarantaine d'emplois créés sur la commune.

- ⇒ *La politique d'Adef Résidences est de recruter des professionnels qualifiés et, à compétences équivalentes, habitant de préférence dans la commune et ses environs.*
- ⇒ *L'organisation du travail et l'architecture du bâtiment visent la qualité de vie au travail et l'amélioration des conditions de travail et de sécurité au travail*
- ⇒ *Adef Résidences s'engage au niveau de la professionnalisation et l'attractivité des métiers dans le secteur médico-social qui représente un enjeu majeur pour les prochaines années*

Au niveau de l'emploi indirect : en parallèle, la résidence aura recours à un grand nombre de services en lien avec les besoins des résidents et établira des partenariats dans chaque domaine :

Santé	Médecins généralistes, infirmiers en libéral, pharmacie, podologue, orthophoniste, kinésithérapeute, taxis VSL, laboratoire d'analyse, ostéopathe, etc.
Bien-être	Coiffure, soins esthétiques, musicothérapie, yoga, médiation animale, etc.
Vie sociale	Activités sportives, acquis scolaire, danse, équitation, couture, peinture, chorale, tir sportif, tennis, piscine, médiathèque, restaurants, boutiques et commerces, bénévoles, etc.

- ⇒ *La résidence étant non médicalisée, les besoins en soins des résidents seront assurés exclusivement par les professionnels médicaux et paramédicaux en libéral.* A ce titre, une



- intervention 3 fois par jour et 7 jours sur 7 d'une équipe d'infirmiers en libéral sera recherchée. Les locaux seront adaptés pour permettre aux libéraux d'exercer dans des conditions optimales.
- ⇒ **Les activités et services sont un moteur essentiel dans un établissement d'accueil non médicalisé.** Elles sont encadrées par l'équipe d'animation et de vie sociale et s'étendent grâce aux partenariats et prestations mis en place sur site et à l'extérieur de la résidence.



Photo La Maison du Parc aux Cyprès, Adef Résidences à Villelaure

L'accent sera mis, au regard du public accueilli, sur les activités sportives et de loisirs (jeunesse du public), les activités d'apprentissage (en suite des instituts médico-éducatifs du secteur).

Les activités favorisent le lien social et permettent de consolider l'existant, de faire émerger du nouveau et de tendre vers une évolution. Elles sont proposées aux personnes accueillies en lien avec leur projet personnalisé suivant leurs choix et leurs besoins.



Photo La Maison du Parc aux Cyprès, Adef Résidences à Villelaure

- ⇒ **Au niveau de la restauration**, les repas servis aux résidents seront préparés sur place par deux cuisiniers à temps plein salariés du prestataire de restauration collective.



CHAPITRE 3 : LA RECHERCHE D'UNE BONNE QUALITE DE VIE

L'objectif est de développer un projet qui fonctionne ! Relier les gens, les territoires et les usages, en s'appuyant sur la création de lieux de vie et d'échanges, la place, le corridor végétal, jardins, le restaurant, les voies douces...

Les espaces communs favorisent la mixité sociale et intergénérationnelle.

Habiter va au-delà de posséder un appartement, il s'agit aussi de s'approprier un lieu où l'on se sent bien. La volonté est de créer un lien entre le privé et le commun, créer des espaces d'intimité et des lieux qui favorisent l'échange et le partage dans un cadre de vie exceptionnel pour les résidents.

Le projet VILLENNOVA compte **38 logements**, répartis dans une programmation variée proposant de la maison en bande ou du petit collectif. Elle offre ainsi une variété de typologies, combinant les logements T2 au T4, chacun ayant son espace extérieur privé. Des espaces communs prennent place en lien avec le plan paysager ou dans les différents bâtiments afin d'enrichir et faciliter le quotidien des futurs habitants.

La ventilation naturelle est privilégiée par la construction d'appartements double orientation et traversants. Les fenêtres permettent d'apporter une ouverture dans des pièces normalement closes comme les salles de bain ou les parties communes et d'en augmenter la qualité spatiale avec une ventilation et une lumière naturelle. **Cela permet une optimisation thermique et énergétique. Ces éléments permettront d'atteindre la labellisation Bâtiments Durables Méditerranées (BDM).**

Ainsi, le projet prend en compte l'environnement du site et la qualité des logements qui participent grandement à l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Le projet Adef Résidences compte **44 hébergements** et **8 places** en accueil de jour pour des personnes nécessitant un accompagnement dans les actes du quotidien et leur projet de vie.

L'association se destine à fournir des prestations de qualité, à tous niveaux, et ce à des coûts maîtrisés.

La qualité de vie est à la fois visée pour les personnes accueillies au sein de la résidence et les personnes qui y travaillent ou interviennent au quotidien.

Chez Adef Résidences, la qualité de vie passe ainsi par de nombreux domaines d'intervention : qualité du logement, fonctionnalité des équipements, mise à disposition de mobiliers et d'immobiliers réfléchis pour répondre aux besoins et aux attentes, ambiance, coloris, ergonomie, lieux permettant la sécurité de l'accompagnement et la liberté d'expression et la créativité dans le quotidien, possibilité de maintien du lien familial, soutien aux aidants, recrutement optimisé de personnels formés, participation et intégration à la vie de la commune, ouverture sur l'extérieur et à l'intérieur de l'établissement.

Les habitants des logements créés par VILLENNOVA et les résidents de la résidence médico-sociale pourront, s'ils le souhaitent, se rencontrer et apprendre à se connaître, dans un esprit d'entre-aide et pourquoi pas, partager des moments de convivialité.





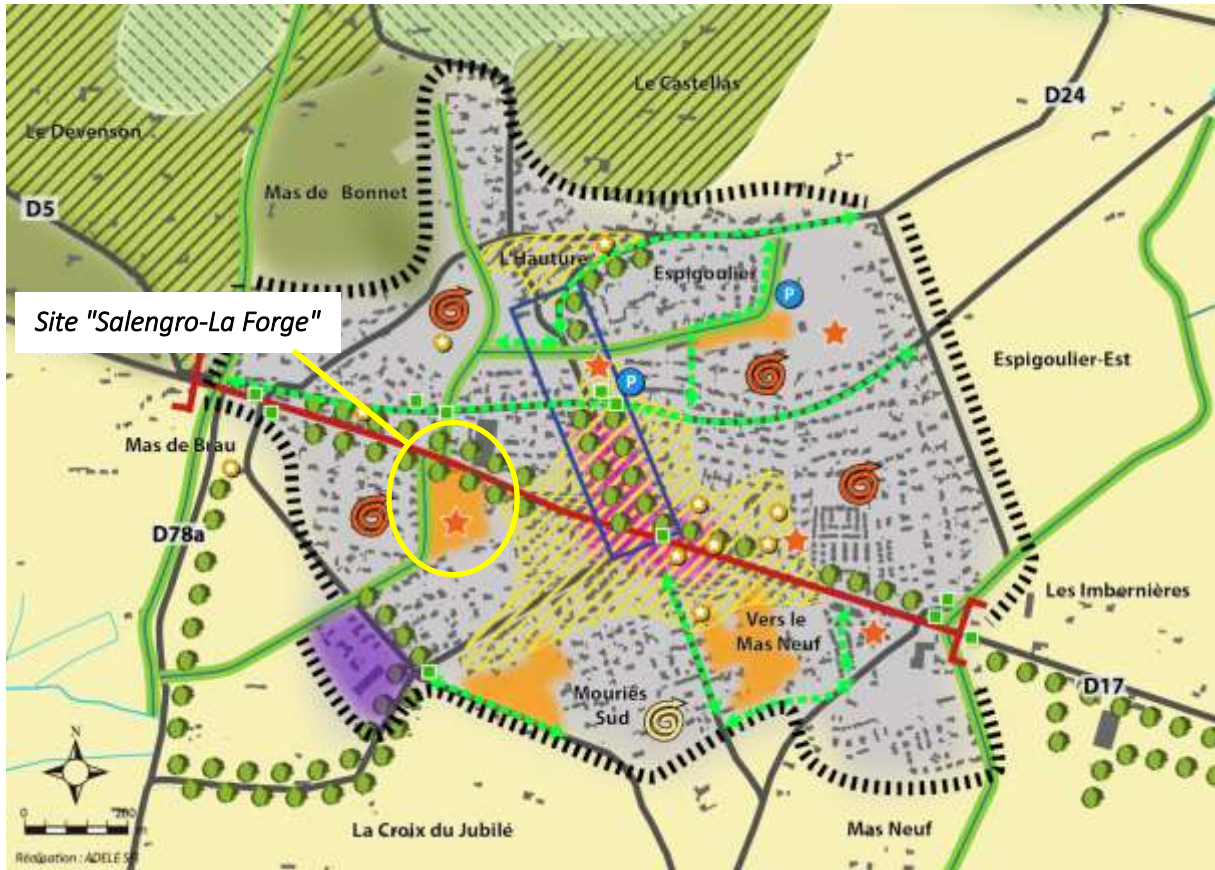
PARTIE 3 : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU









1. MODIFICATIONS A APPORTER AU PADD








Le PADD identifie explicitement le site de "Salengro-La Forge" comme un pôle d'équipement et de services à renforcer ou à créer ou comme foncier stratégique mobilisable pour du logement (carte de synthèse zoom centre).



2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN STRUCTURE, MAITRISE ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

-  Favoriser le réinvestissement urbain
-  Mobiliser les unités foncières non urbanisées, stratégiques pour le développement futur du village
-  Maîtriser la densification
-  Contenir le développement au sein de l'enveloppe urbaine existante

3. GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DES EQUIPEMENTS SUR LE TERRITOIRE

-  Confirmer la vocation économique de la zone d'activités Sainte-Philomène
-  Conforter le cœur commerçant et de services
-  Requalifier les espaces publics dans le centre du village
-  Renforcer et créer des pôles d'équipements et de services
-  Développer un maillage de déplacements doux...
-  ...en lien avec les arrêts de transports en commun
-  Favoriser des poches de stationnement identifiées aux abords du centre

Carte de synthèse des orientations du PADD de Mouriès à l'échelle du village



De plus, en page 17 du PADD il est écrit : "La commune envisage également d'étendre et conforter la centralité du village vers l'ouest sur le secteur « Salengro-La Forge », à travers l'accueil de nouveaux équipements publics (tels qu'une crèche et un établissement pour personnes âgées) et de l'habitat."

Le projet retenu permettant la création de 38 logements et 44 hébergements au sein de la résidence médico-sociale, n'est ainsi pas totalement conforme aux orientations du PADD.

En cela, des ajustements sont nécessaires afin de cibler la zone pour la création de logements et logements sociaux au sens de la loi SRU.

2. MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT

Le site "Salengro-La Forge" est actuellement classé en zone UAa au PLU.



Zonage UAa – règlement graphique 4.2.2, 4.2.3 et 4.2.4 du PLU opposable

La zone est décrite comme étant destinée à recevoir des logements et des équipements publics en continuité du centre ancien.

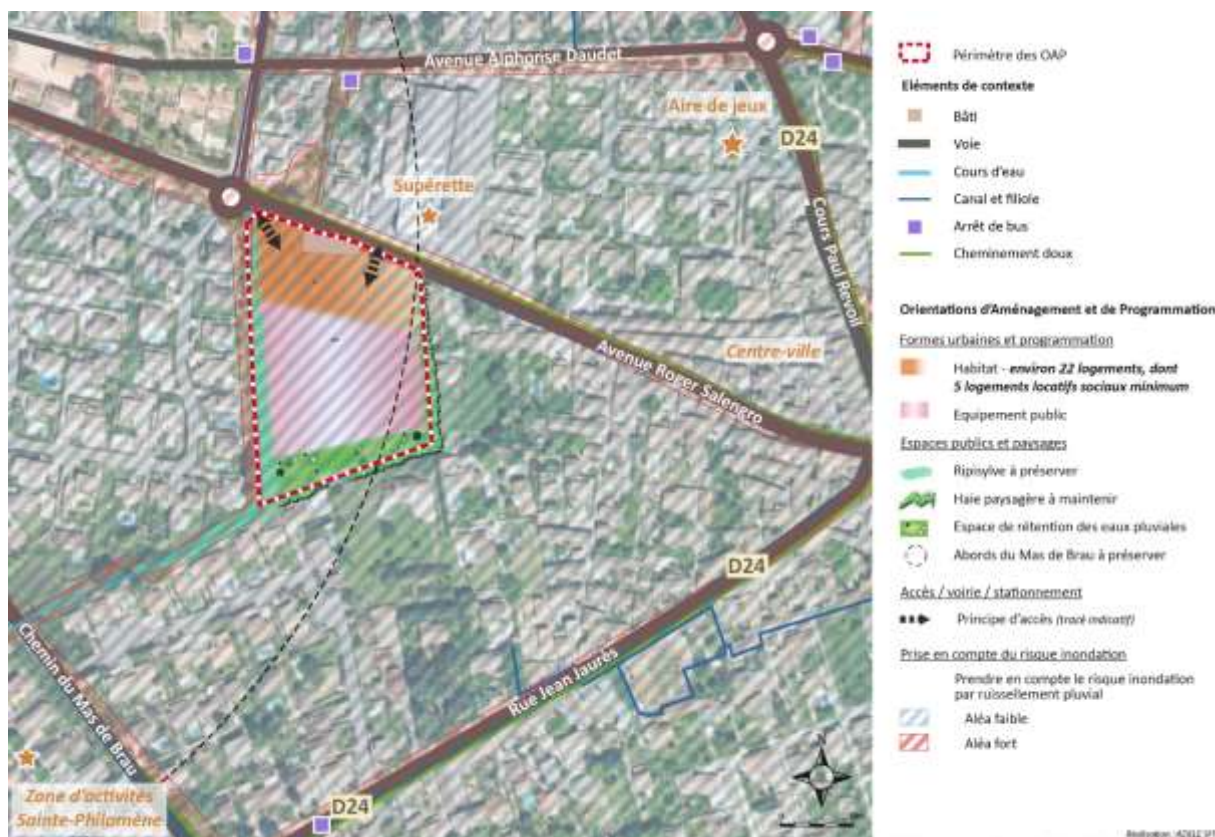
Le projet retenu de VILLENova, respecte en grande majorité, les prescriptions et règles édictées au sein du règlement actuellement opposable (respect du minimum de logements locatifs sociaux à produire, respect des aspects, d'implantation, de hauteur des constructions, etc...)

Seuls quelques ajustements seront apportés au règlement, notamment l'augmentation du pourcentage de toiture terrasse autorisé.

Le règlement graphique ne sera pas modifié. Les prescriptions existantes et l'emprise de la zone restent intactes.



3. MODIFICATIONS A APPORTER AUX OAP



Secteur « Roger Salengro » - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – PLU actuellement opposable

L'OAP couvrant le secteur "Salengro-La Forge" du PLU actuellement opposable est à modifier pour correspondre au projet retenu et présenté. L'espace dédié aux équipements publics sera notamment repris afin de permettre la réalisation de logements et d'hébergements sur la totalité de la zone.

De plus, le nombre de logements projetés sur la zone sera augmenté. La zone prévoit aujourd'hui la création de 22 logements et 5 Logements Locatifs Sociaux (LLS). Le projet retenu prévoit quant à lui la réalisation de 38 logements et 44 LLS.

Les éléments d'espaces publics et paysagers à préserver (ripisylve et haie paysagère) seront maintenus.



CONCLUSION

Ce projet est une solution pour la commune pour pouvoir répondre aux besoins de ses habitants (permettant une offre de logements adaptée avec des typologies variées) et répondant à un besoin social en permettant l'accueil une résidence médico-sociale répondant à la définition de LLS au sens de la loi SRU.

Une réunion publique sera organisée le 12 avril 2023 au centre culturel de Mouriès, durant laquelle porteurs de projet, commune, habitants, associations locales, etc... pourront échanger.

La commune demande aux pétitionnaires de contribuer à ce projet dans le cadre de cette première phase de concertation, sachant que le projet pourra évoluer et être affiné à la suite de cette concertation.



ANNEXES





LISTE DES ANNEXES :

ANNEXE 1 : Plan de masse général du projet

ANNEXE 2 : Plan de masse perspectives

ANNEXE 3 : Façades petits collectifs

ANNEXE 4 : Façades réhabilitation forge

ANNEXE 5 : Façades habitations individuelles

ANNEXE 6 : Façades résidence médico-sociale Ouest

ANNEXE 7 : Façades résidence médico-sociale Sud



Commune de Mouriès (Bouches-du-Rhône)

Dossier pour concertation – Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU – Site « Salengro-La Forge »