

# COMMUNE D'ESTRABLIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE A

#### DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET

#### *CONSTRUCTION D'UN CENTRE D'HABITATS POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP*

Mars 2019



**Mairie d'ESTRABLIN**

210 rue de l'Europe / 38 780 ESTRABLIN

TEL : 04 74 59 44 00 / FAX : 04 74 59 44 01 / MAIRIE@ESTRABLIN.FR



**Communauté d'Agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION**

Espace Saint-Germain – Bât. Antarès / 30 av. Gl Leclerc / 38 200  
VIENNE

TEL : 04 74 78 32 10 / INFO@VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION.FR



**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION  
30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE  
TEL : 04.74.29.95.60  
[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

## **SOMMAIRE**

---

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>1. PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>6</b>
1.1. LES OBJECTIFS DU PROJET .....	6
1.2. PRESENTATION DU PROJET RETENU .....	8
<b>2. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET .....</b>	<b>11</b>



## INTRODUCTION

---

L'inclusion des personnes en situation de handicap à tous les niveaux de la société constitue une priorité nationale pour le Gouvernement et les Collectivités, rappelée par différentes avancées législatives depuis 2002. Si l'hébergement de ces personnes relève des compétences des Conseils Départementaux, le secteur associatif, sur agrément des autorités, participe à relayer et mettre en œuvre cet objectif de manière locale.

En Isère, l'Association Familiale de l'Isère des Personnes Handicapées – AFIPH – constitue l'une de ces structures reconnues d'utilité publique : elle gère 48 établissements médicaux-sociaux, accueillant de l'enfant à l'adulte sur les différents territoires du Département. Les Foyers de l'Isère Rhodanienne – FIR – sont l'un des établissements gérés par l'AFIPH, aujourd'hui « multi sites », avec des structures réparties sur les communes du Péage-de-Roussillon, de Saint-Maurice l'Exil et de Vienne.

Pour affirmer la capacité d'agir des personnes en situation de handicap et leur droit au parcours de vie, l'AFIPH, avec l'appui du Conseil Départemental de l'Isère, a pris l'engagement de regrouper ces équipements du secteur Viennois en un site unique, sur la commune d'Estrablin. Ce projet majeur pour l'AFIPH ambitionne de proposer une solution d'habitat accompagné à 60 personnes en situation de handicap, ainsi qu'un dispositif d'activité de jour pour 39 personnes n'ayant pas accès à l'emploi ou en situation de vieillissement. Il permettra un meilleur accompagnement de la personne handicapée, en offrant en particulier un nouveau modèle de résidences en rupture avec les formes historiques de « foyers ». Il s'agira en effet de proposer aux usagers de bâtir un projet de vie personnel et individuel, en bénéficiant des aides de compensation (humaines, matérielles,...) pour la participation sociale et citoyenne, la vie personnelle et affective, l'accès aux soins et toutes autres perspectives.

Estrablin est une commune structurante dans l'Est viennois ; elle est identifiée comme « polarité d'agglomération » dans le SCoT des Rives du Rhône. Elle constitue ainsi un lieu privilégié pour l'implantation de services et d'équipements dans les principaux espaces de centralité. Elle offre déjà un panel large et diversifié d'équipements et de services à la population. Par ailleurs, elle dispose de disponibilités foncières à proximité directe du centre-bourg, compatibles avec l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt collectif. En particulier, la création d'un site d'hébergement est cohérent avec la diversité du tissu commercial et associatif de la commune, la proximité des bassins d'emplois et des grandes infrastructures du territoire et l'attractivité du cadre de vie offert par l'environnement agro-naturel du territoire communal.

Pour permettre la réalisation du projet, le Conseil Municipal de la commune d'Estrablin a cédé à l'euro symbolique un terrain communal à l'AFIPH. Celui-ci est situé à l'Est du centre-bourg, au Sud de la route du Dauphiné. Cette localisation conjugue disponibilité foncière, proximité des commodités du bourg et des transports en commun et cadre de vie qualitatif.

Ce terrain s'inscrit dans un grand site destiné, dans le PLU approuvé en 2013, à accueillir un développement résidentiel plus classique sur sa partie Nord et à s'intégrer au grand parc public de la Vezonne au Sud. Il convient donc de modifier le classement du site pour autoriser le projet, tout en apportant les garanties d'un bon fonctionnement urbain, environnemental et paysager de la future installation. En raison du caractère d'intérêt général du projet, cette évolution est réalisée à travers une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, sur le fondement de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure a été engagée par arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération le 15 février 2019.

## **1. PRESENTATION DU PROJET**

---

### **1.1. LA PHILOSOPHIE GENERALE DU PROJET**

Le projet de l'AFIPH s'inscrit en rupture avec les foyers traditionnels de résidence des personnes handicapées. En s'attachant à la notion d'inclusion, l'objectif est de proposer des formes nouvelles d'habitats, adaptées aux besoins évolutifs de la personne tout au long de son parcours de vie. Au total, le projet permettra l'accueil d'environ 60 résidents et des services d'activités de jour pour près de 40 personnes.

#### **■ DU FOYER AU CENTRE D'HABITATS**

La notion d'accompagnement de la personne en situation de handicap est fondamentale dans la conception de son lieu de vie : si la personne est accueillie, hébergée, parfois prise en charge, elle est avant tout guidée, assistée et accompagnée dans la mise en œuvre de ses projets au sein de la structure d'accueil. Leurs projets sont pensés par elle et adaptés avec elle. Ils seront invariablement révisés au fil du temps de vie, mobilisant à chaque période des moyens, prestations, apports lui permettant de le co-construire.

Pour engager une rupture avec le terme « foyer » associé à la notion de collectivité et de communauté de vie, l'AFIPH propose l'appellation de « centre d'habitats » pour l'équipement en devenir.

Cette appellation entend regrouper différentes manières d'habiter sur un même site, avec un socle de services répondant aux besoins « primaires », à savoir la sécurité, le recours à une aide humaine, la restauration, les aides diverses à l'habitat,... Le besoin en terme d'habitat et de prestations est ici considéré comme personnalisé, évolutif (régressif et progressif), inclus et diffus (dans la perspective d'évitement des phénomènes de stigmatisations notamment).

Pour répondre à ces enjeux, 3 modèles d'hébergement sont définis :

- L'habitat individuel supervisé : l'habitant définit ses besoins avec le service de coordination ; les prestations sont « ciblées », ponctuelles, temporaires. L'habitant a besoin d'être en sécurité, sécurité qu'un logement « de droit commun » ne peut lui offrir ;
- L'habitat semi collectif protégé : l'habitant définit ses besoins en terme de conseils et d'aide ; le collectif est un support à ses besoins, il sera nécessaire pour ce service, comme pour le suivant, de proposer suffisamment d'espace de distances avec le collectif. Ici également, la personne évolue dans un contexte de compétences, de liberté d'agir seule et de trouver dans l'encadrement conseils, méthodes et ponctuellement accompagnement ;
- L'habitat collectif assisté : l'habitant a besoin, de manière évaluée, de guidance directe, d'assistance de vie, de suppléance. Cet habitat est celui qui se rapproche le plus de l'accueil en « foyer de vie » ; l'habitat « chambre » peut être envisagé.

En sus de ce dispositif global, le site pourrait comprendre quelques chambres destinées à des missions d'hébergement complémentaires (accueil d'urgence par exemple).

#### **■ LE SERVICE D'ACTIVITES DE JOUR**

Le projet comprendra un service d'activités de jour. Celui-ci s'adressera aux personnes éloignées de l'emploi. Il fonctionnera les jours ouvrables et proposera différentes activités en interne et/ou en s'appuyant sur les partenariats avec le tissu associatif territorial.

▪ **UN POLE D'ACTIVITES SOCIALES ET ECONOMIQUES**

En proposant un habitat adapté à une soixantaine de personnes, le centre constituera un pôle d'activités important au sein de la commune. Si au cœur de ses métiers se trouvent les professions médico-sociales traditionnelles, elles sont complétées et associées à des compétences dans les domaines de l'administratif, de l'entretien des locaux, de la restauration,... Au total, ce sera une soixantaine de professionnels qui évolueront sur le site.

L'établissement, dont déjà une part des salariés est originaire de la commune ou de son environnement proche, continuera, au fil de son évolution, de trouver sur le territoire les compétences professionnelles dont il aura besoin.

Abritant une soixantaine de personnes, l'établissement sera également générateur de retombées économiques directes pour le territoire : les résidents seront amenés à utiliser les commerces et services de proximité pour satisfaire leurs besoins quotidiens (administratifs, soins,...).

Le marché, le tissu associatif de tout ordre (sport, loisirs, culture), les commerçants, les dispositifs d'aide à la personne sont autant de pôles d'intérêt qui vont permettre le « maillage » de l'établissement avec la cité et favoriser le vivre ensemble.

Le personnel qualifié de l'établissement aura mission de faciliter ces projets individuels par son action au quotidien auprès des bénéficiaires.

Enfin, en partenariat avec les élus de la commune d'Estrablin, l'établissement a la volonté de s'associer à la vie locale, en étudiant la perspective d'accueillir celle-ci dans ses murs et de devenir un lieu d'échanges. Plusieurs pistes sont avancées :

- En devenant partenaires des acteurs économiques locaux, via toute forme de collaboration avec les ressources locales ;
- En utilisant les ressources communales, notamment en terme de restauration, par exemple en contractualisant la fourniture de repas par les services de la cuisine centrale de la ville pour les repas des services d'accueil de jour ;
- En ouvrant ses espaces aux acteurs locaux et associatifs, en proposant ses installations aux associations locales (espace de réunions, d'expositions temporaires, de spectacles) ou par toutes actions et projets conjoints (transgénérationnalité, journée du Goût, débats,...).

Au-delà d'un simple lieu d'hébergement et d'activités de jour, le centre d'habitats a l'ambition de s'inclure à la vie communale dans le respect de la différence, du vivre ensemble et des capacités d'agir de chacun.

## 1.2. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Le centre d'habitats comprendra tous les espaces nécessaires à l'accueil de jour et à l'hébergement de personnes en situation de handicap. Sa capacité d'accueil sera d'environ 60 résidents et d'environ 40 personnes de jour. Il comptera différents types de logements (de type chambres ou studios) ainsi que des lieux d'accueil et d'activités de jour, une salle polyvalente, des espaces techniques (buanderie par exemple),...

Au total, les installations seront réparties sur un terrain d'environ 1,8 ha, situé dans la partie Est du centre-bourg. L'établissement se trouvera à 400 m de la place de la Paix, accessible par la rue du Clos du Marais et la rue du Dauphiné.



Équipements publics ou d'intérêt collectif :

1 : Mairie 2 : Groupe scolaire / Bibliothèque / Salle polyvalente 3 : Équipements sportifs et de loisirs  
4 : Future gendarmerie



**Localisation du site de projet, dans la partie Est du centre-bourg  
(Source Orthophotographie : Google Earth 2019)**

▪ **LES COMPOSANTES DU PROJET**

Le projet comprendra :

- Des espaces d'hébergement pour environ 60 personnes en situation de handicap, différenciés en 3 grandes catégories pour répondre aux besoins évolutifs de chacun. Tous les logements seront d'une superficie de l'ordre d'une trentaine de m<sup>2</sup> chacun :
  - Habitat individuel supervisé : environ 20 studios indépendants ;
  - Habitat semi-collectif protégé : environ 20 studios équipés, regroupés en 4 pôles ;
  - Habitat collectif supervisé : environ 20 studios équipés, regroupés en 2 pôles ;
  - Des espaces de vie et de restauration.
- Un espace de service d'activités de jour, avec une capacité d'accueil quotidienne de près d'une quarantaine de personnes, encadrées par des professionnels. Cette unité de travail ne proposera pas d'hébergement. Elle comptera un espace d'accueil, une salle polyvalente (environ 60 m<sup>2</sup>), des salles de restauration, des salles d'activités et de psychomotricité, des bureaux pour les éducateurs,... ;
- Des équipements logistiques incluant le dispositif de stockage de restauration, un dispositif de buanderie centrale, des locaux « atelier-garage » du personnel d'entretien,... ;
- Des espaces destinés au personnel d'encadrement (salle de réunion, bureaux, salle d'entretien, salle de pause,...) ainsi que des vestiaires sécurisés. Ces espaces de travail et de pause seront distincts des lieux de résidence des personnes.

▪ **LES PRINCIPES GENERAUX D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS**

L'implantation des constructions dans le site garantira un lien fonctionnel avec le tissu bâti existant et une bonne intégration paysagère.

Sur la partie Nord du site, les bâtiments pourront être implantés au plus près de la voie d'accès au Nord, de manière à structurer l'espace. Ils assureront l'interface avec le tissu existant, en tant que véritable couture urbaine. Le service d'activités de jour, qui doit être directement accessible depuis l'extérieur du site, pourrait être implanté dans cette zone d'accueil.

Les différentes unités d'habitation et les espaces liés (SAS, espaces communs,...) seront implantées dans un environnement paysagé au calme. Les logements seront largement ouverts sur l'extérieur, dans une ambiance de jardin qui s'inscrira, à terme, au cœur du futur parc public de la Vezonne.

L'architecture des bâtiments conjuguera performance énergétique, luminosité et accessibilité du bâti. La hauteur de bâti sera limitée à du R+1. Un jeu d'épannelage entre bâtiments de plain-pied et bâtiments en R+1 pourra être mis en œuvre, dans un souci de bonne intégration paysagère des constructions, en particulier sur les limites avec l'espace agro-naturel.

Deux grandes trouées visuelles Nord/Sud seront conservées : l'une le long de l'axe de ruissellement inconstructible au cœur du projet et l'autre dans le prolongement de la rue de la Gargotière, à l'Est du site, en direction de la Vezonne. L'espace composé du giratoire existant constituera une zone tampon avec l'existant et permettra l'accès à la zone de stationnement.

L'espace de stationnement sera aménagé dans la partie Nord-Est du site, au plus près du giratoire existant pour limiter les voiries et nuisances à l'intérieur du site. Il sera végétalisé et

paysagé. Les besoins, à préciser en phase opérationnelle, pourraient s'établir autour d'une quarantaine de places de stationnement (places salariés, visiteurs, prestataires,... confondues). Des stationnements pour les vélos seront également prévus aux abords de l'équipement, ainsi qu'une zone de dépose minute.

Hormis sur la partie Nord où une interface minérale avec l'espace public existant peut être envisagée, le pourtour de l'opération sera traité au moyen d'une lisière relativement transparente, en continuité avec l'environnement.

▪ **LA DESSERTE**

La connexion du projet avec le tissu existant est en enjeu fort. Il doit permettre de faire fonctionner l'équipement avec les commerces et services existants sur la commune, notamment le réseau de transport en commun utilisé par certains résidents travaillant à l'extérieur du site.

L'accès au site sera assuré par la rue du Dauphiné, via la voie du lotissement du Clos du Marais. Un second accès, en sens unique et équipé d'un espace modes doux confortable et sécurisé, sera aménagé plus à l'Ouest, le long de l'opération du Clos du Marais 1. L'intersection avec la rue du Dauphiné sera sécurisée, en tenant notamment compte de la présence d'un transformateur électrique aux abords de la voie. La répartition des flux devra permettre de limiter les nuisances pour l'habitat existant et d'assurer la sécurité des différents modes de déplacement.

En matière de liaisons douces, un cheminement sera aménagé à l'Est du site (à l'extérieur du tènement) pour se connecter à la future passerelle au-dessus de la Vesonne. Des traversées Est/Ouest pourront être dessinées à travers le site, mais devront pouvoir être fermées.

À l'intérieur du site, des liaisons au moins en partie « hors pluie » seront aménagées entre les différents principaux bâtiments. Elles seront aménagées de manière à être accessibles aux personnes à mobilité réduite. Un accès carrossable secours et service est indispensable.

## **2. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET**

---

La construction d'un centre d'habitats pour personnes en situation de handicap sur la commune d'Estrablin présente un caractère d'intérêt général.

Il s'agit en effet notamment de :

- **Permettre l'accomplissement de la mission d'intérêt général portée par l'AFIPH**, en offrant un lieu de vie et de travail adapté aux besoins de la personne handicapée ;
- **Promouvoir la capacité d'agir des personnes en situation de handicap**, en leur offrant un lieu d'habitat personnalisé et évolutif, adapté à leurs parcours de vie ;
- **Assurer l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap, portée comme priorité nationale par le Gouvernement, et favoriser le vivre ensemble**, en connectant le site au territoire et en rendant accessible les différentes sphères existantes sur le territoire (commerces, services, tissu associatif, transport en commun,...) ;
- **Permettre la création d'emplois directs et indirects nouveaux**, en particulier des emplois rendus nécessaires par la taille de la future structure (postes de veilleur de nuit par exemple) ;
- **Permettre une restructuration du patrimoine destiné aux personnes en situation de handicap**, en assurant des économies d'échelle dans un contexte économique tendu.