

CONCERTATION PRÉALABLE

PROJET IMMOBILIER D'UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIOR & DE LOGEMENTS

*Vence
16 avril 2024*

Cadre de la Concertation

- Concertation publique du 16 avril au 3 mai 2024,
- Dossier de concertation consultable pendant cette période pour observations et propositions.
 - Par voie électronique, en envoyant un mail à l'adresse suivante: urbanisme@ville-vence.fr
 - Par écrit, sur le registre de concertation joint au dossier et accessible au public à l'accueil du service de l'urbanisme,
 - Par courrier postal adressé à Monsieur le Maire, Service Urbanisme, Place Clemenceau, 06140 Vence.
- A partir du 3 mai – bilan de la concertation.
- Transmission du bilan de concertation au maître d'ouvrage le 24 mai.

Éléments de la présentation

PRÉSENTATION FSEF

- Intervention de la Fondation Santé des Étudiants de France

PRÉSENTATION DU PROJET

- Présentation des intervenants,
- Présentation par l'Architecte,
- Intervention de l'Hydrogéologue,
- Interventions Écologie / AMO environnement.

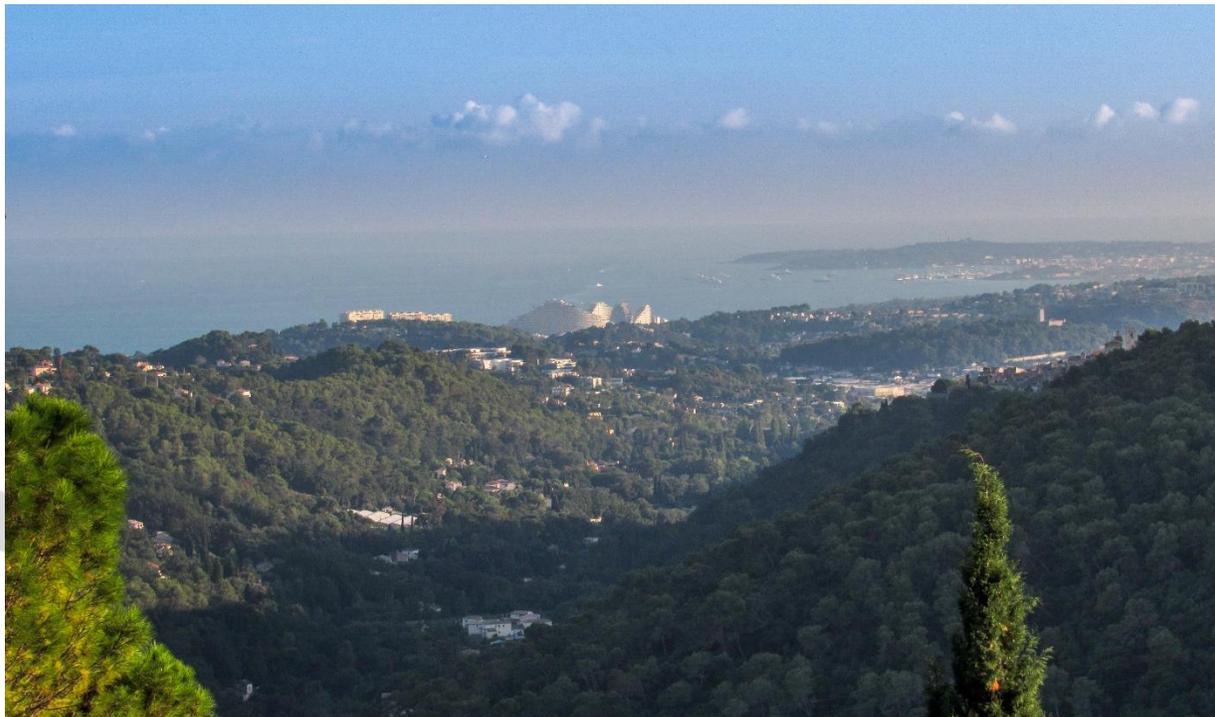
PRÉSENTATION FSEF





Clinique FSEF VENCE

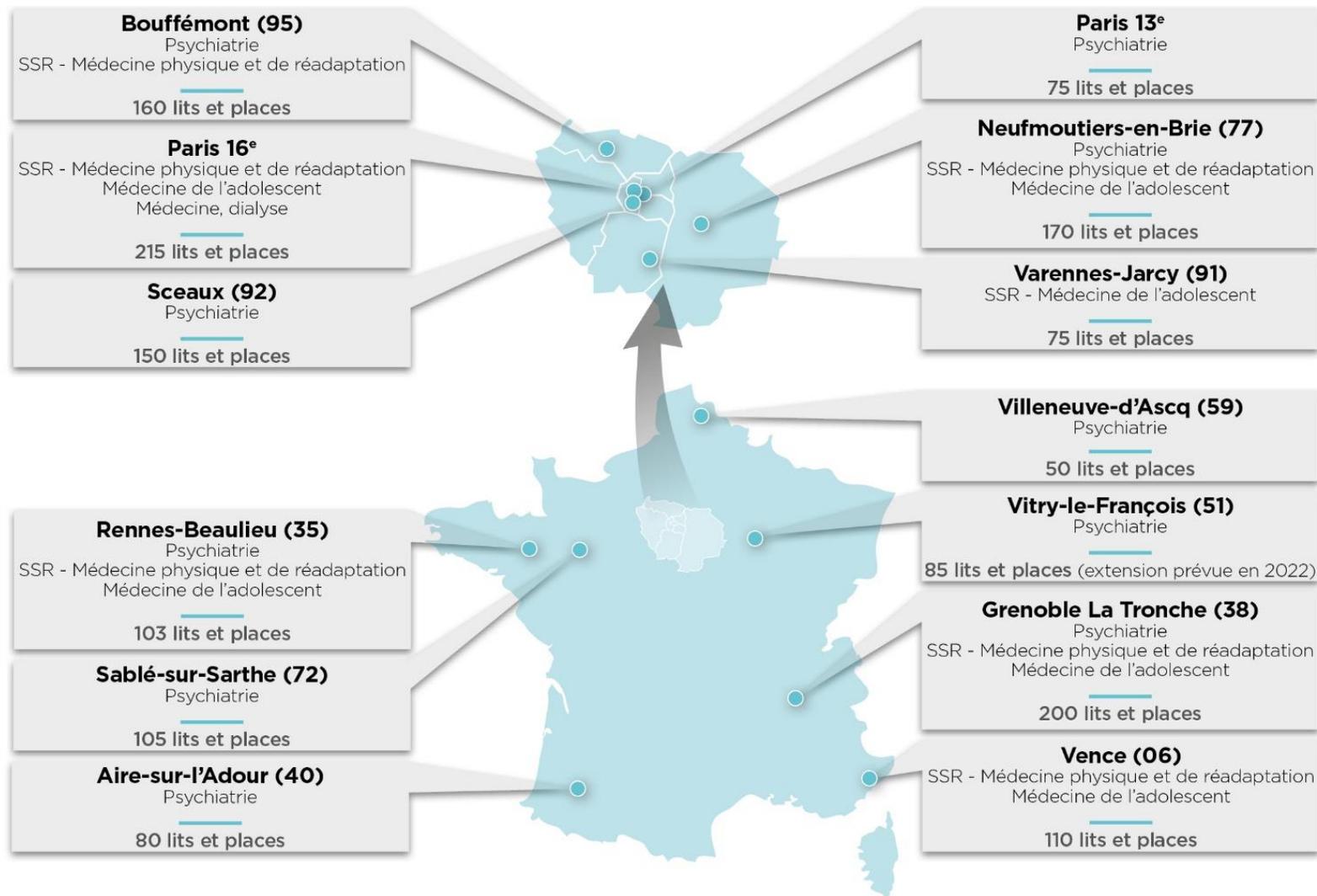
« Cadrans Solaires »



FSEF – Chiffres clés



FSEF – 13 établissements sanitaires



FSEF – types de prise en charge

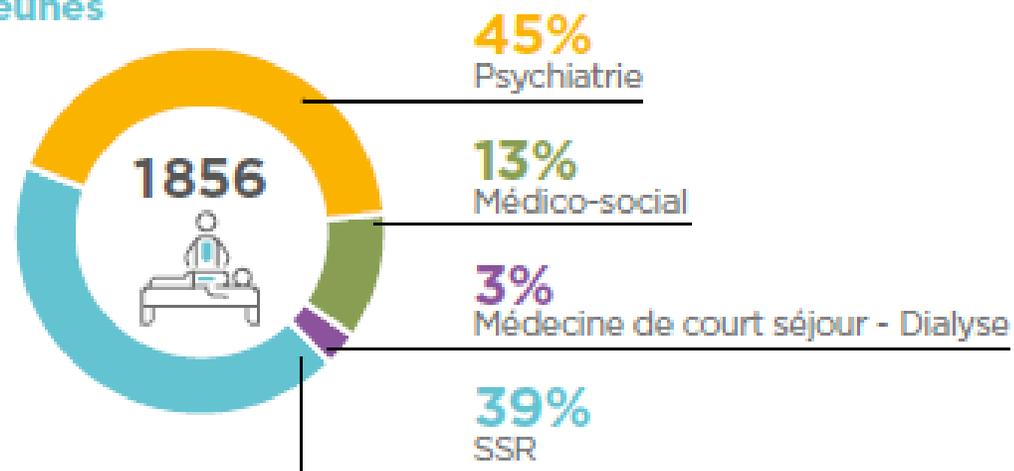
La FSEF gère
1856 lits et places

75% des patients
(SSR et PSY)
ont entre
10-25 ans

La FSEF a accueilli
13417 jeunes

Répartition des lits et des places en 2020

- 1 605 lits sanitaires
 - 28 lits de MCO
 - 697 lits et places SSR (SSM & MPR)
 - 840 lits et places PSY
 - 28 places de Dialyse
 - 12 places USPC
- 251 places médico-sociales



SSR : SOINS DE SUITE ET DE RÉADAPTATION
MCO : MÉDECINE CHIRURGIE (COURT SÉJOUR)

Présentation

La Clinique « FSEF Vence » est un établissement de santé privé, à but non lucratif, financé par l'Assurance Maladie pour sa partie Hospitalière et par l'Éducation Nationale pour sa partie scolaire.

Plus de 200 personnes travaillent quotidiennement dans l'Établissement ainsi **que 80 stagiaires** annuellement (Médecin, Infirmier, Kiné, AS, Assistant Sociaux, Educateurs,...etc).

Personnels médicaux et paramédicaux, enseignants et personnels techniques, hôteliers et administratifs, sont au service de la centaine de patients (**100 à 140 chaque jour**) accueillis à Vence, **24h/24h et 365 jours** par an.

Actuellement, situations de personnes en attente de soins/études > 100...

Le contrat thérapeutique proposé associe un projet de soins, un projet éducatif et un projet scolaire.

Une **double vocation** :

Assurer aux patients les soins quotidiens et les rééducations diverses requises par leur état de santé,

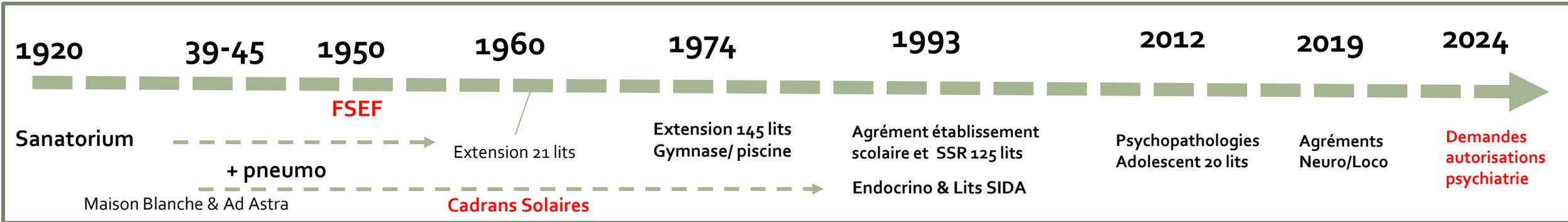
Proposer une scolarité à chaque jeune, scolarité qui s'étend de l'école primaire au baccalauréat. En passant par les classes adaptées. Le patient peut poursuivre ses études au sein d'une clinique sans se déplacer dans un établissement scolaire extérieur et donc suivre un parcours adapté à son profil médical et scolaire.

Une alliance entre soins et réussite scolaire pour surmonter la maladie.

« Les Cadrans Solaires » se nomment Clinique FSEF Vence

L'établissement

D'où venons-nous ?



Qui sommes-nous aujourd'hui ?

SSR Soins / Etudes du CP à la Terminale - Seul SSR Pédiatrique spécialisé dans les Alpes Maritimes
Certification HAS A

Prises en charge (103 lits et 16 places)

MPR (Neuro/loco)

17 lits et 9 places

Médecine

- Adolescents
- Enfants

Obésité, diabète & TCA

32 lits et 2 places (ados)
17 lits (enfants)

Psychopathologies Adolescents

37 lits et 5 places

Patients/ Elèves

Age moyen : 15 ans
Age médian : 15,3 ans
De 4 ans à 22 ans

Scolarisé à 95% à la clinique

76% du département o6
96% de la région PACA

Equipes

170 personnes et 152 ETP clinique
31 personnes Education Nationale
Dont 10 médecins et 25 enseignants

Dans 7 services de soins et
12 niveaux de classe scolaire

Budget 2024: 13,3 m€

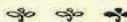
1930 et 1950



TÉLÉPHONE 29

VENCE

Station Climatique d'Été et d'Hiver



LA MAISON BLANCHE

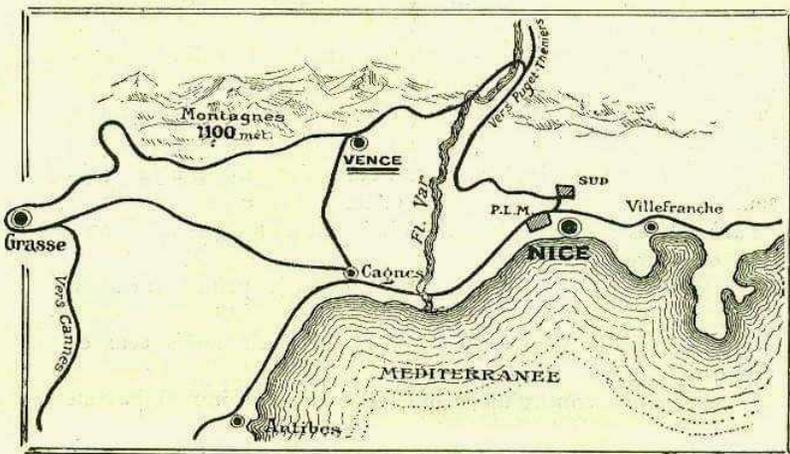
OUVERTE TOUTE L'ANNÉE

DIRECTION MÉDICALE : Docteurs BOULVA et BENOIST

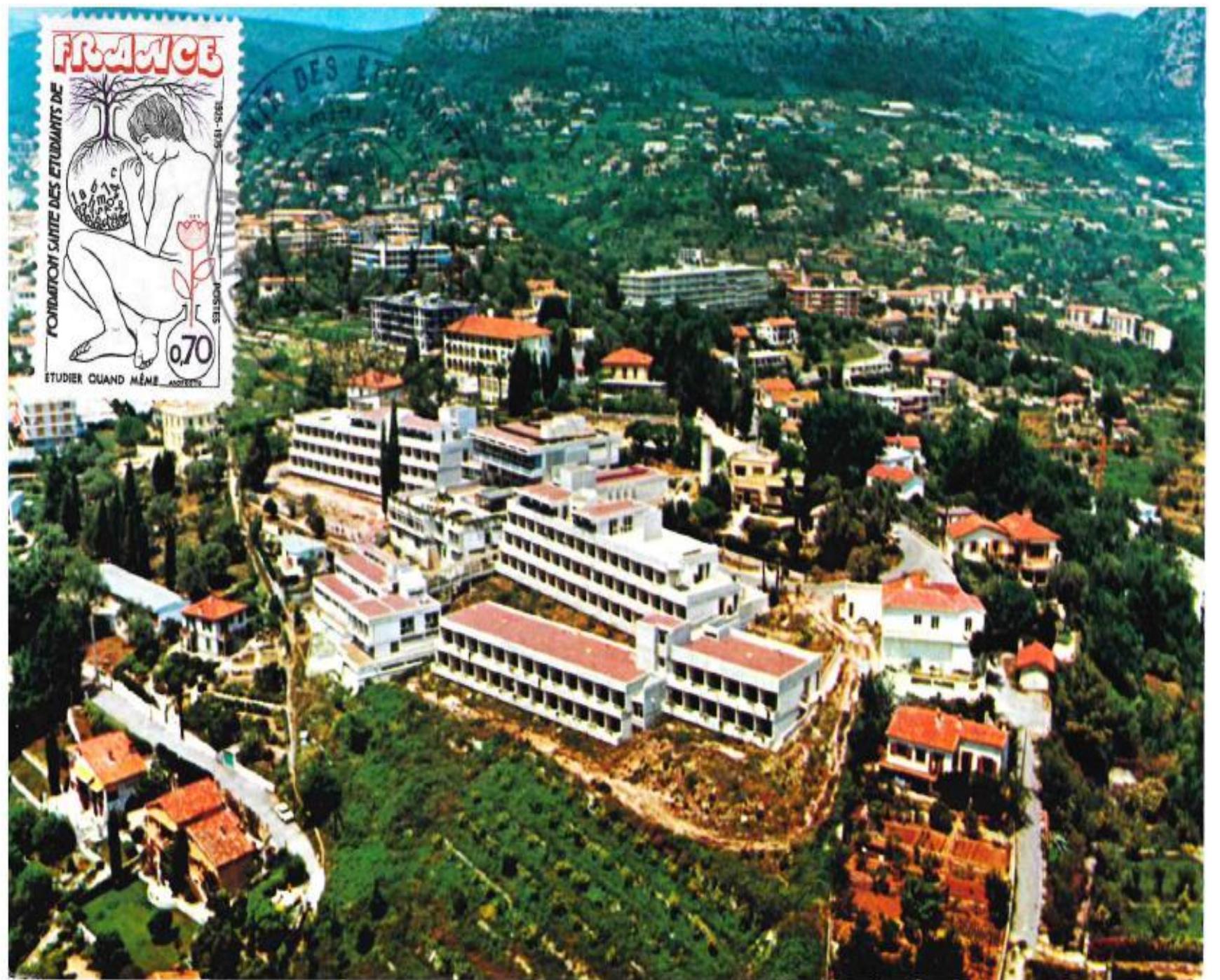
TRAITEMENT DE LA TUBERCULOSE PULMONAIRE



Sous le ciel de la Riviera, loin de la mer, dans un climat de demi-altitude (325 m.), très abrité et sans brusques variations de température.



Construction bâtiments actuels 1970 - 1974



96% des patients
viennent de la
région PACA



- L'âge moyen (**15 ans**) et l'âge médian (**15 ans**) sont stables
- 42% garçons et 58% filles
- 15% des patients ont plus de 18 ans et moins de 20 ans / 15% ont moins de 12 ans
- Taux de scolarisation aux Cadrans Solaires de **95 %** (stable)
- Scolarisation du CP à la Terminale

Principaux Enjeux

FORCES

- Qualité de la prise en charge et des équipes
- Seul SMR pédiatrique spécialisé dans les Alpes Maritimes et soins / études en PACA et Sud Est
- Reconnaissance des tutelles
- Conventions territoriales
- Inscription sur le territoire et forte demande
- Fondation FSEF

FAIBLESSES

- Equilibre financier fragile
- Vétusté des locaux – taux > 85%
- Statut de l'annexe scolaire
- Autorisations d'exercice en attente

OPPORTUNITÉS

- Rénovation des locaux
- Complémentarité et diversité des parcours de soins
- Ouverture vers les étudiants
- Ouverture sur la réinsertion et le médico-social
- Autorisations en psychiatrie en attente

MENACES

- Difficultés d'accès aux ressources éducatives et culturelles (Région et Département)
- Equilibre financier fragile et faible capacité d'investissement

Besoin indispensable d'investir

- Modernisation et efficience des bâtiments datant de 1970
- Amélioration du confort des patients et des salariés
- Développement durable (réduction de l'empreinte carbone)
 - Isolation des toits et des sous-sols
 - Ouvrants dont fenêtres
 - Systèmes de chauffages et de production d'énergie (chaudières et panneaux photovoltaïques)
 - Zones de fraîcheur (ilots d'arbres, Oliveraie)
- Equipement médical et infrastructure sportive à moderniser et développer
- Rapprochement des bassins de population (Nice, Cannes, Antibes)
- => Réflexions sur un projet immobilier pour permettre la réalisation de ces objectifs

PRESENTATION DU PROJET

Une ambition sociétale et environnementale...

Un projet vertueux...

- ✓ *Une architecture harmonieuse s'intégrant dans son environnement,*
- ✓ *Une programmation efficiente répondant aux enjeux sociétaux actuels et futurs,*
- ✓ *Une approche environnementale responsable et soucieuse de la biodiversité et de la gestion de l'eau,*
- ✓ *Un projet porté par un groupement d'experts en Architecture, Gestion environnementale, Hydraulique...*

Présentation des intervenants



Clinique Cadrans Solaires



Maitre d'Ouvrage



Architecte Conception



Hydrogéologue

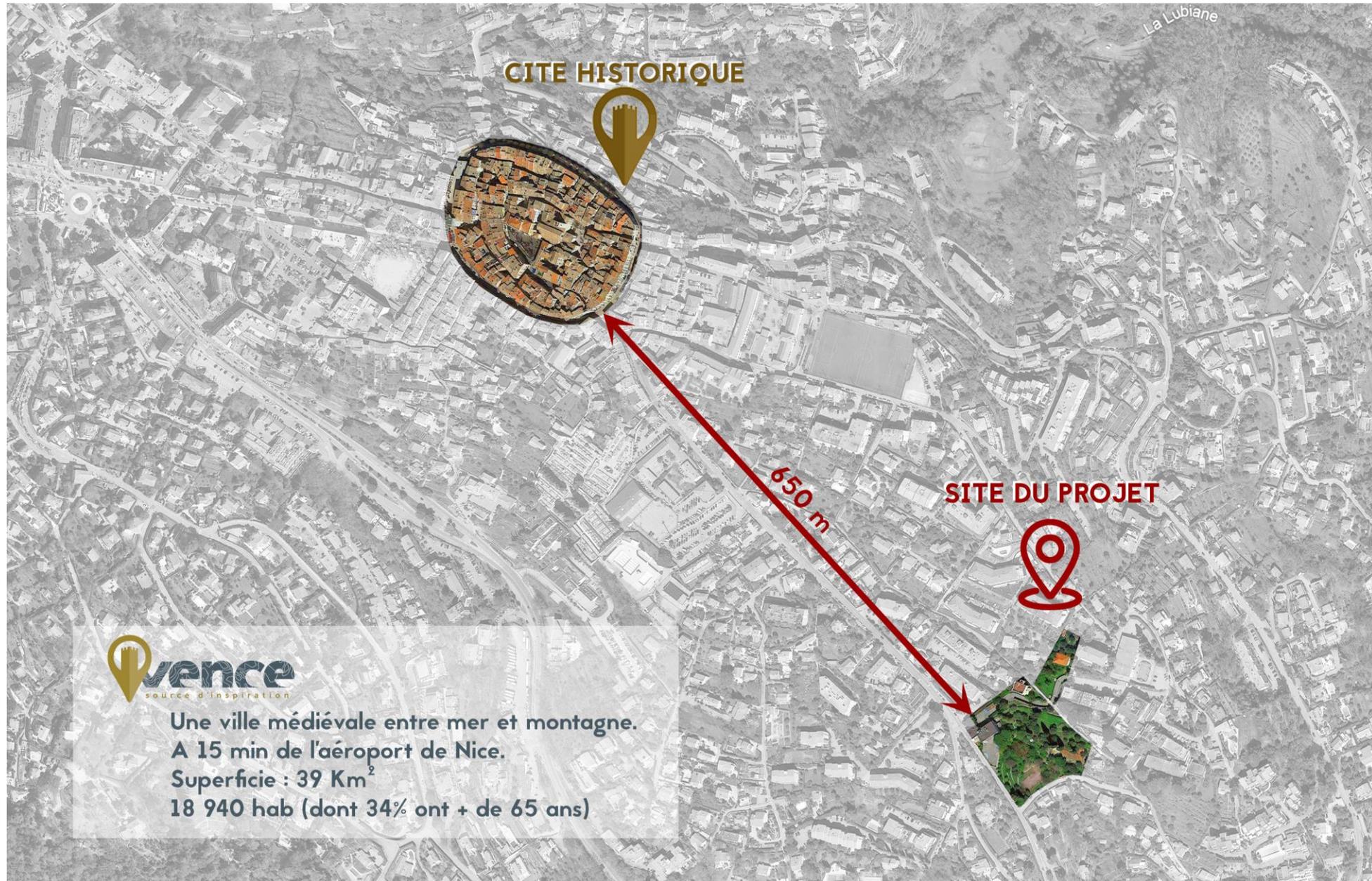


Ecologue
/ AMO Environnemental

Présentation Architecte



Plan de situation



Emprise foncière

Emprise foncière
Clinique Les Cadrans
Solaire

Emprise foncière
du projet



PROJET

PRÉSERVATION DE LA
MÉMOIRE DU SITE

ENVIRONNEMENT PRESERVE /
ÉQUILIBRE BÂTI ET VÉGÉTAL

GABARITS ADAPTÉS



RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

- 2 BÂTIMENTS EN R+2 ET R+3 PARTIEL,
- 92 HÉBERGEMENTS ADAPTÉS AUX SENIORS,
- 610 M² D'ESPACES COMMUNS

LOGEMENTS RESIDENTIELS

- 4 BÂTIMENTS EN R+2 ET R+3 PARTIEL,
- 77 APPARTEMENTS DONT 35 LOGEMENTS CONVENTIONNÉS.

STATIONNEMENTS

- 125 PLACES DE STATIONNEMENTS
- 258 M² DE LOCAUX VÉLOS



LA RESIDENCE SERVICES SENIORS

+ 40%

LE NOMBRE DE 75 ANS ET + VA AUGMENTER DE 40% D'ICI 2030 AVEC LE DESIR COMMUN DE VIEILLIR CHEZ SOI

94%

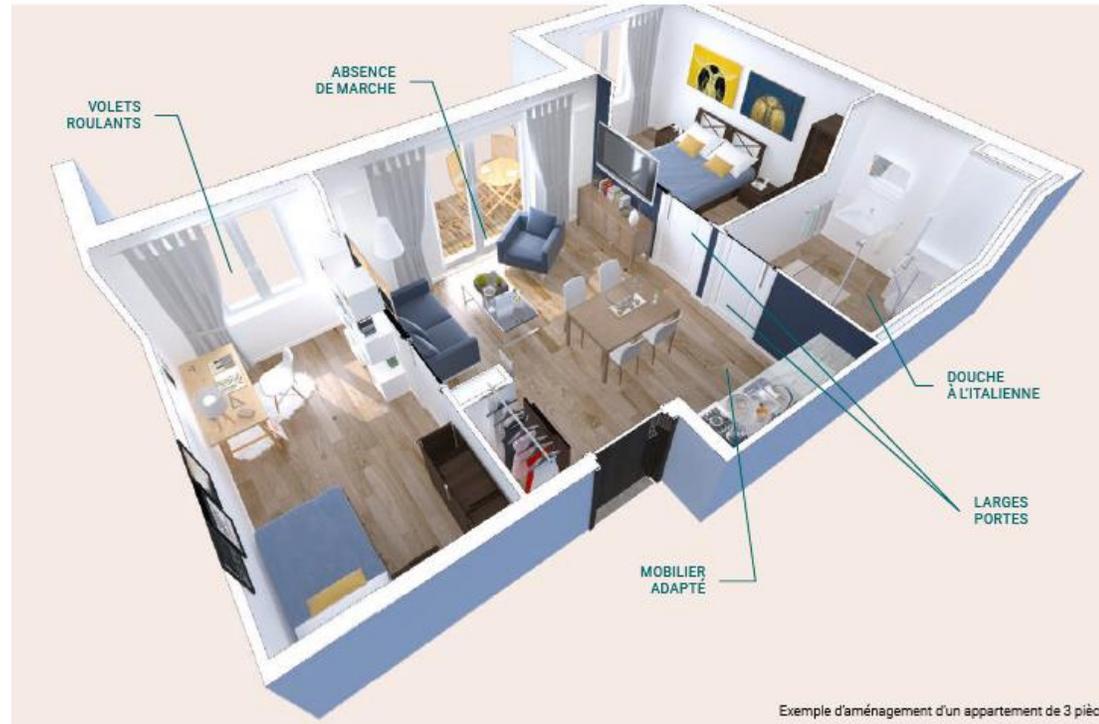
DES LOGEMENTS ACTUELS SONT INADAPTES AU GRAND AGE

15%

DE LA POPULATION VENCOISE AVAIT + DE 75 ANS EN 2020

12

LE NOMBRE D'EMPLOIS CREES A TEMPS PLEIN



Des lieux de vie et des services bien pensés pour bien vieillir



- Logements adaptés aux personnes âgées
- Espaces privatifs repensés
- Services optimisés
- Accompagnement personnalisé 7j/7.

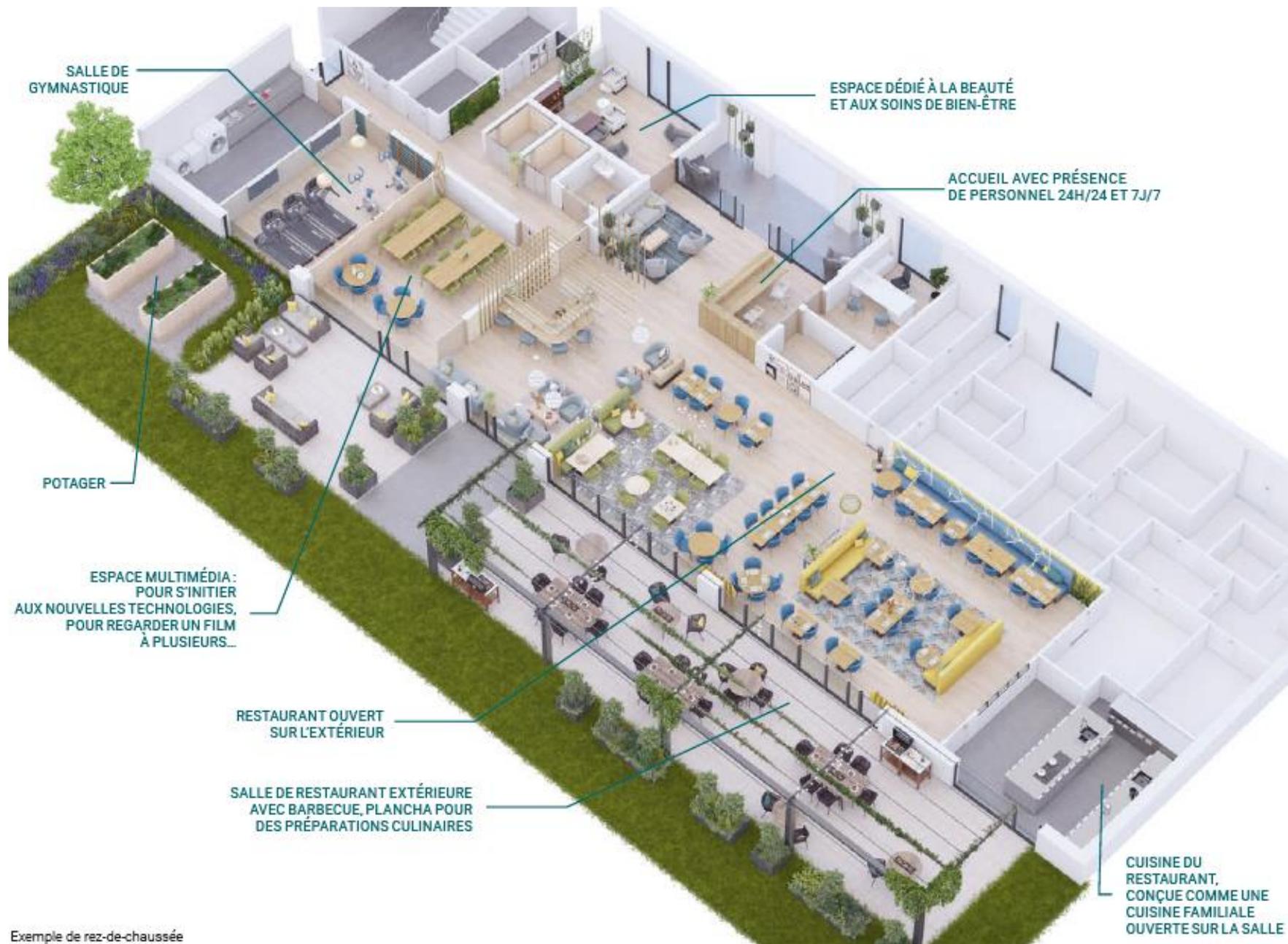


UN CONCEPT PRIVILEGIANT
L'INDEPENDANCE ET L'AUTONOMIE
DES RESIDENTS DANS UN CADRE
CONVIVAL ET INCLUSIF.

DES PROGRAMMES DE COACHINGS,
VISANT A MAINTENIR LES
CAPACITES INTELECTUELLES ET
PHYSIQUES DES RESIDENTS ET
PREVENIR LA PERTE D'AUTONOMIE.

UNE RESTAURATION ELABOREE SUR
PLACE AVEC DES PRODUITS FRAIS
ET ISSUS DE L'AGRICULTURE
BIOLOGIQUE LOCALE.

UNE RESIDENCE NON MEDICALISEE
EN INTERACTION AVEC LA VILLE ET
LE QUARTIER POUR FACILITER LE
LIEN SOCIAL,



Exemple de rez-de-chaussée

FORME COURBE ÉPOUSANT
L'IMPASSE BAGATELLE





JARDINS SUSPENDUS

EXISTANT



Espaces Paysagers

98 ARBRES
EXISTANTS

- 6 Pins
- 9 Feuillus
- 12 Cyprès
- 1 Arbousier
- 55 Oliviers
- 6 Fruitiers
- 1 Eucalyptus
- 1 Cèdre
- 2 Palmiers
- 2 Chênes
- 3 non identifiés





157
ARBRES

- 78 arbres préservés soit 80 % des arbres existants (dont la totalité des Oliviers)
- 79 arbres supplémentaires plantés

**46% DU TERRAIN
CONSERVÉ EN ESPACES
VERTS**





4. PASSERELLE + CANAL



5. CANALISATION DE RESEAU EP



6. TOITURE VEGETALISEE



7. ESCALIER PAYSAGER



Noué paysagère



O.eu/ *Olea europea*
Olivier



P.pi/ *Pinus pinea specimen*
Pin Parasol



Q.il/ *Quercus ilex*
Chêne vert



O.ca/ *Ostrya carpinifolia*
Charme houblon



C.se/ *Cupressus sempervirens*
Cypres



Artemisia alba
Armoise argentée



Helianthemum nummul.
Helianthème commun



Thymus vulgaris
Thym commun

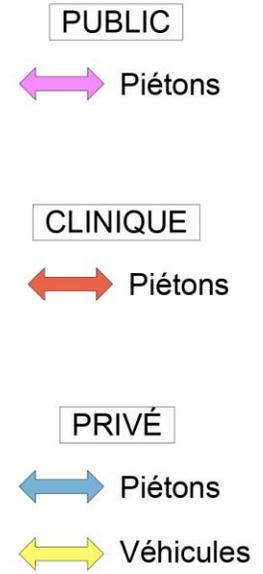
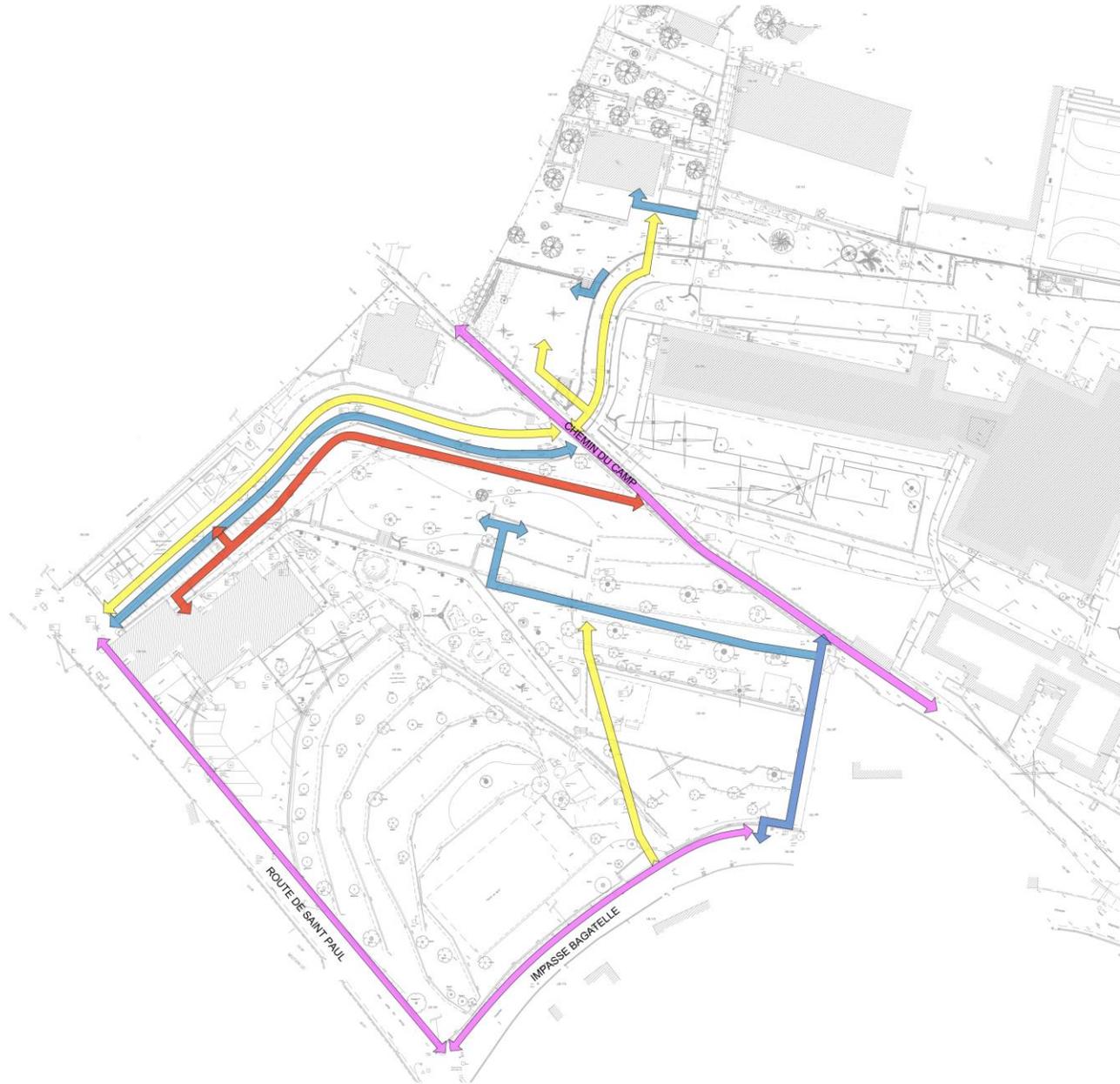


Lavandula angustifolia
Lavande vraie



Salvia fruticosa
Sauge trilobée

PLAN DE CIRCULATION

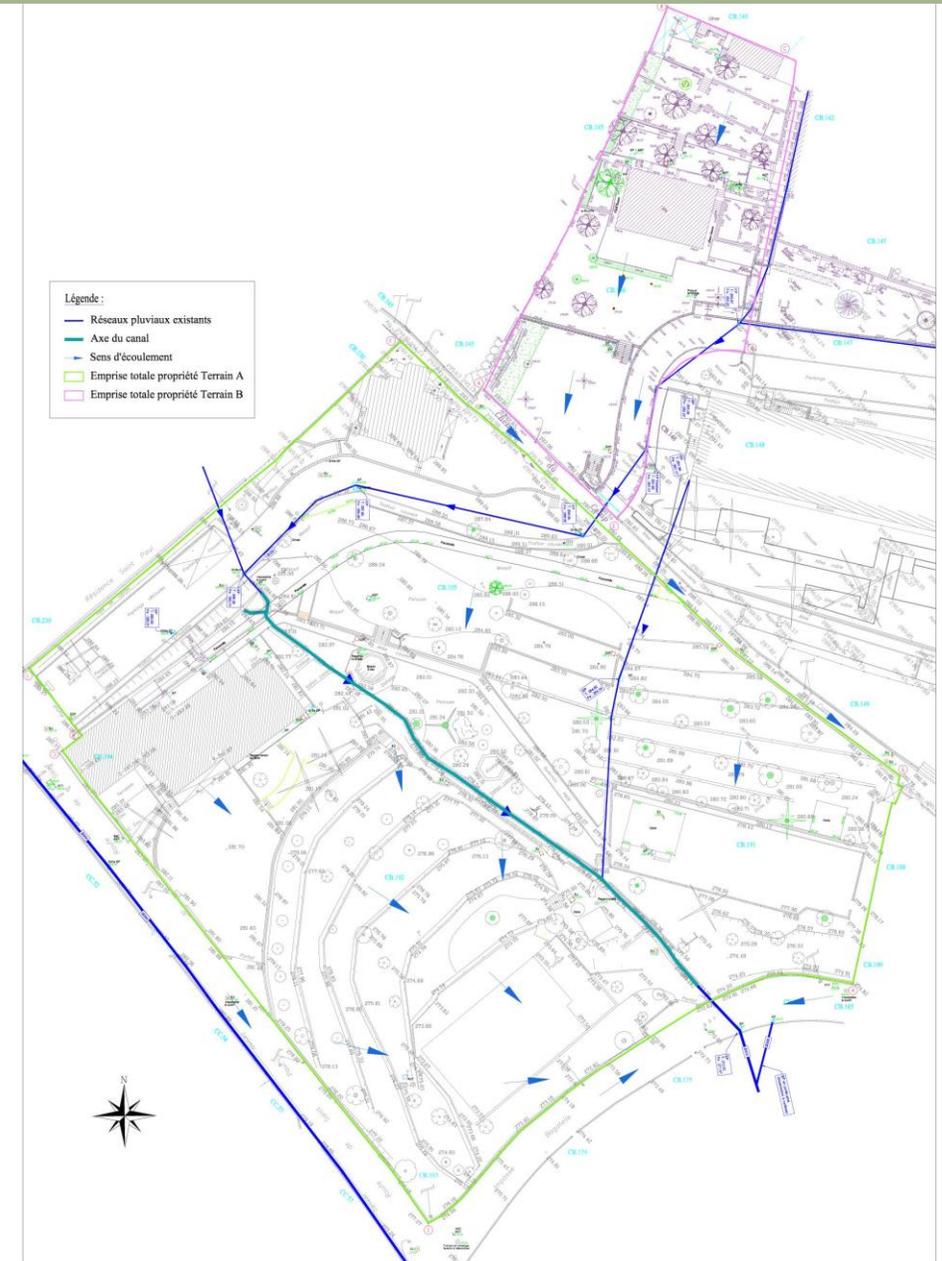


Présentation Hydrogéologue

Gestion des eaux
pluviales du site



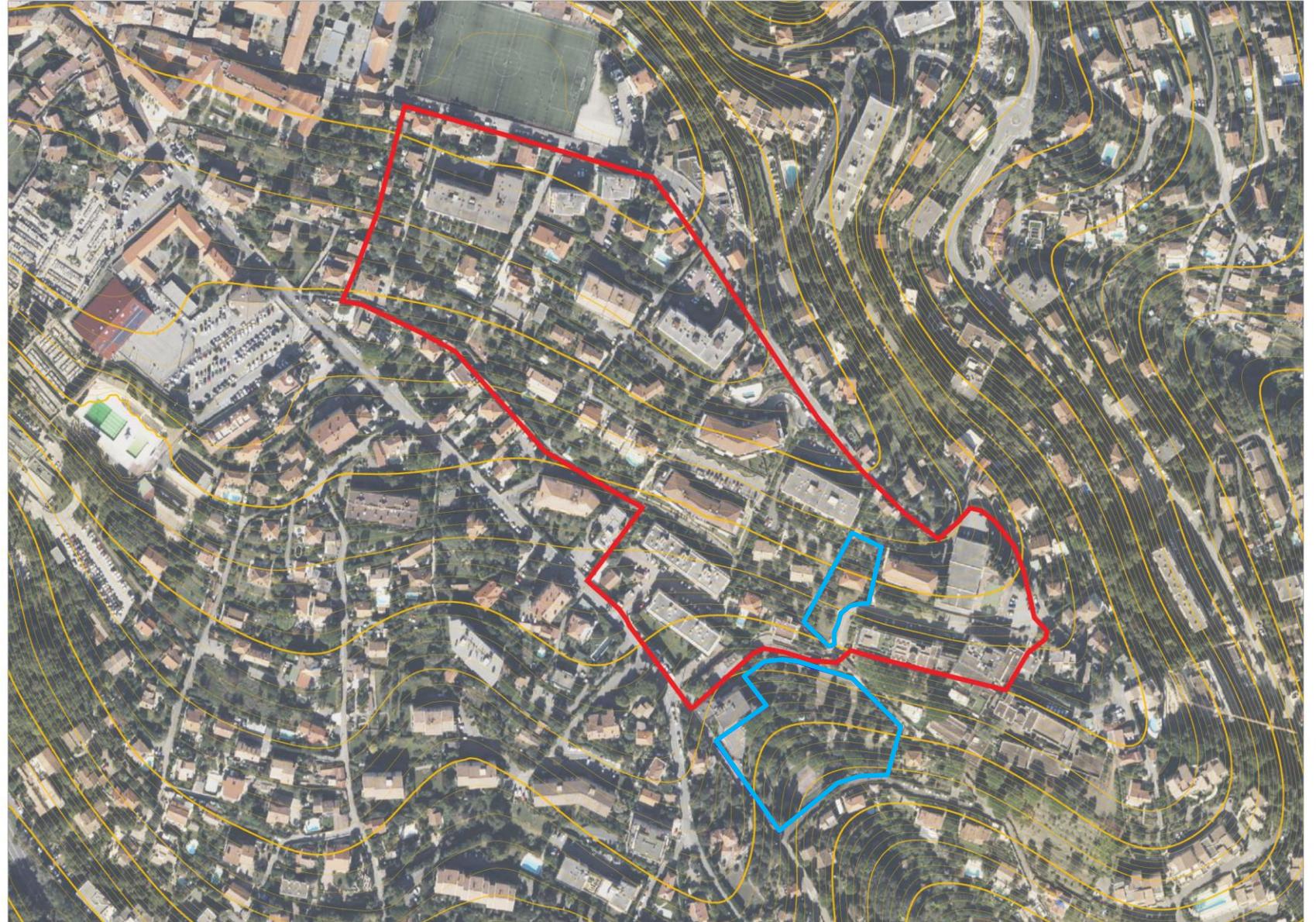
- Axe d'écoulement existant : canal traversant le terrain qui se poursuit vers le sud,
- Réseaux eaux pluviales collectant les bâtiments et les routes,
- Dimensions du canal supérieures aux dimensions du réseau sous l'impasse Bagatelle,
- Débordements existants vers impasse Bagatelle,
- Impasse Bagatelle = point bas avec stockage des eaux
- Débordements vers propriétés aval



Surface drainée vers le canal
(**bassin versant**) ≈ 7 ha

- Ecoulements déviés par les voies de circulation existantes

Emprise foncière
du projet



PRISE EN COMPTE DU CANAL ET DES DÉBORDEMENTS EXISTANTS PAR LE PROJET

- **Création d'un bassin de compensation** des débits transitant par le canal (**1 059 m³** = environ 2X le volume d'une piscine municipale)
- Reprise du tracé et de la section du canal
- **Diminution des débits** à l'aval
- **Diminution des risques de débordements** vers les propriétés à l'aval

GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET

- **Création de deux bassins de régulation** des eaux pluviales (328 m³ + 74 m³ soit **402 m³**)
- Dimensionnement selon les règles de la métropole NCA
- Toitures végétalisées créées
- **Réduction des débits** à l'aval

→ **AU TOTAL = 1 461 m³ de rétention d'eau** sur l'emprise du projet, soit une **réduction d'environ 60% des débits**

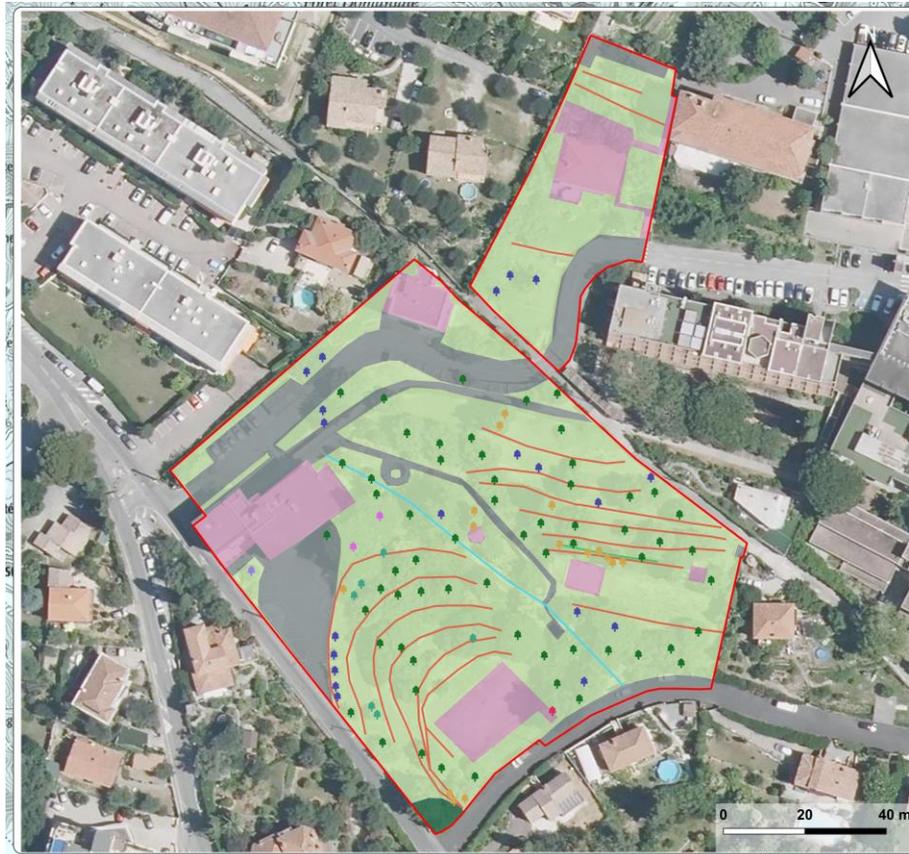


Présentation Écologie / AMO environnemental



Diagnostic écologique préalable

POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ DANS LE PROJET



Légende

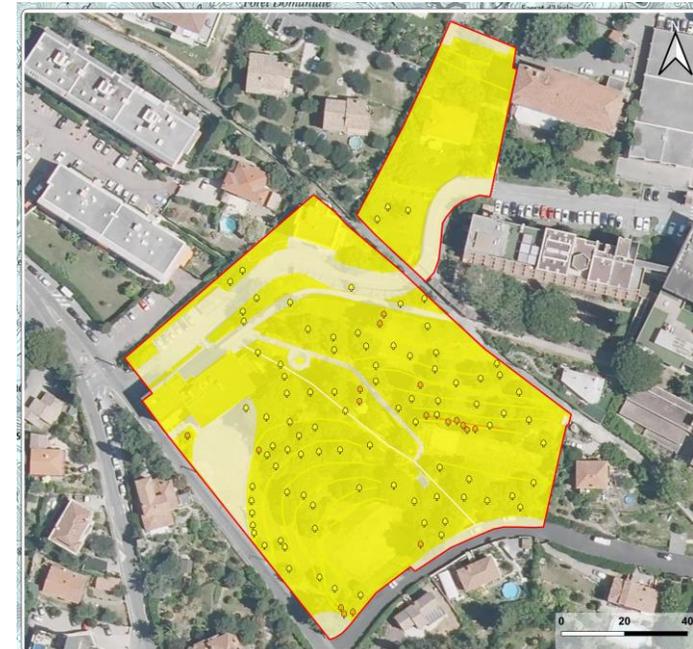
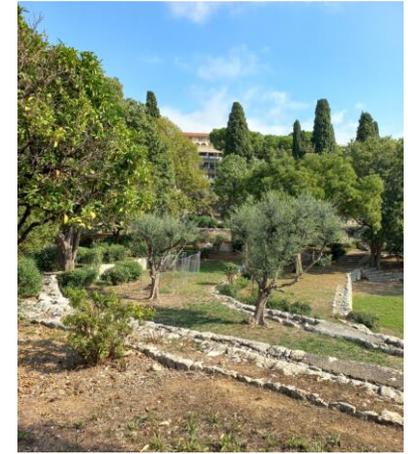
- Aire d'étude immédiate
- Habitats surfaciques naturels et anthropiques**
 - Grands jardins non domestiques - X2.3
 - Bâtiments résidentiels des villes et des centre-villes - J1.1
 - Réseau routier - J4.2
 - Bambouseraie - FA.1
- Habitats naturels lineaires**
 - Fossé - J5.4
 - Mur - J2.5
 - Alignement d'arbres - G5.1
- Arbres existants**
 - Cèdre
 - Chêne
 - Cyprès
 - Olivier
 - Orme
 - Pin
 - Divers (Ifs, Fuitiers, Cèdres, Chênes, Thuya, Acacia, Eucalyptus)

Sources : © IGN ; Fond cartographique : Ortho 20

Références client :



Date de réalisation :
Octobre 2023



Légende

- Aire d'étude immédiate
- Hiéarchisation des enjeux pressentis**
 - Enjeux des habitats lineaires
 - Très faible
 - Faible
 - Modéré
 - Enjeux des habitats surfaciques
 - Faible
 - Très faible
 - Arbres favorables
 - Faible
 - Modéré

Sources : © IGN ; Fond cartographique : Ortho 20

Références client :



Date de réalisation :
Octobre 2023



L'indicateur Coefficient de Biotope par Surface (C.B.S.)



C.B.S. moyenne nationale des ECO
QUARTIERS = 0,27



Dès 0,25, en zone péri-urbaine, l'indicateur du C.B.S. est représentatif d'un projet soutenant un développement urbain favorable à la biodiversité.

*Pour ce projet, le C.B.S. à 0,57 est **PERFORMANT** pour le développement de la biodiversité.*



Un projet favorable à la Biodiversité

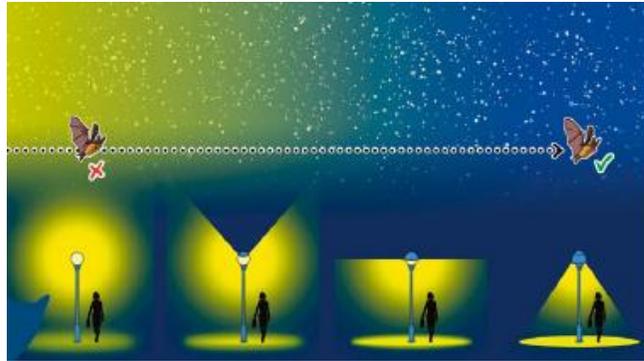
APPLICATION DE MESURES POUR ÉVITER ET RÉDUIRE LES IMPACTS DU PROJET SUR LA BIODIVERSITÉ

- Adaptation du planning des travaux
- Investigation présence chauve-souris avant démolition
- Conservation d'une partie des arbres abattus sur site
- Végétalisation du site avec une palette locales → restauration de milieux naturels arbustifs locaux
- Une trame noire qualitative pour la faune

	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jui	Jui	Aou	Sep	Oct	Nov	Dec
Floraison des espèces exotiques envahissantes												
Reproduction des reptiles												
Reproduction des oiseaux												
Chiroptères : Mise bas et élevage des jeunes												
Chiroptères : Hibernation												
Période optimale pour réaliser les travaux de démolition et de terrassement.												

Une Trame Noire conservée

Respect de la **Trame Noire** en faveur des continuités écologiques



DES ACTIONS CONCRÈTES :

- Types d'éclairages et filtres adaptés (spectre lumineux),
- Détection présence,
- Orientation systématique vers le sol (pas de mise en valeur du bâtiment ni des houpiers).

Prise en compte maximisée de la Biodiversité



Visite chauve-souris en phase démolition

Création zone refuge et planning chantier en faveur de la biodiversité



Diagnostic écologique de site

Identification des enjeux biodiversités



Accompagnement dans la conception du projet

Visites de suivi chantier propre avec BE environnement spécialiste

Projet à biodiversité positive



LES 4 ACTIONS CLÉS :

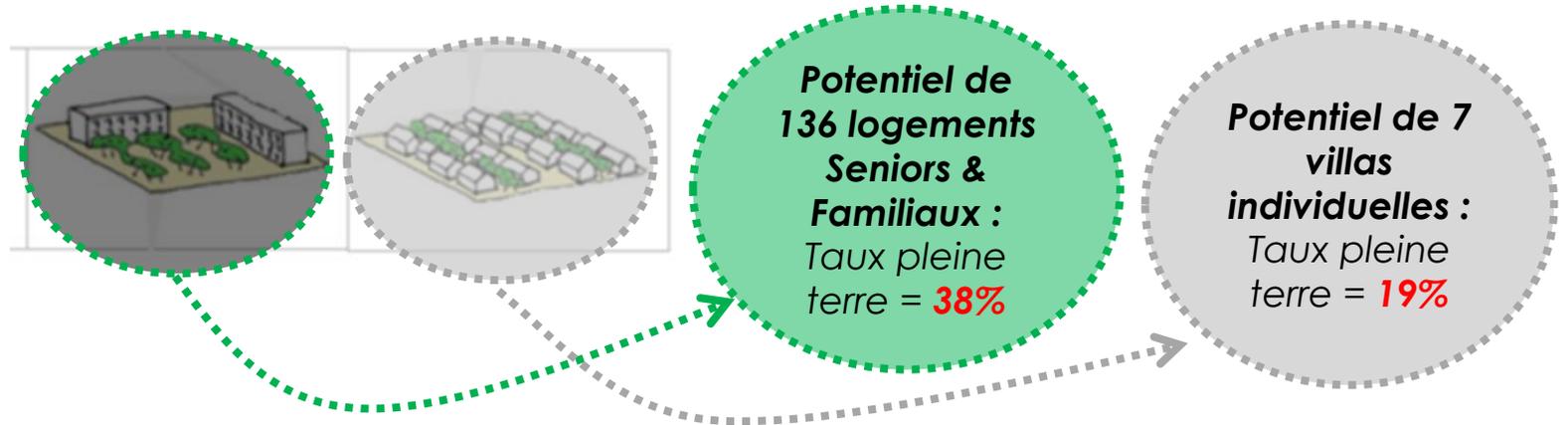
pour garantir un projet
environnementalement
remarquable

1. CONSTRUCTION BAS CARBONE ET BIOSOURCÉE

2. CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE POUR GARANTIR :

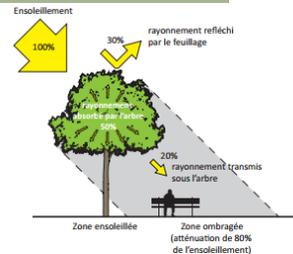
- *La qualité du projet*
- *L'économie de l'eau et de l'énergie*
- *La sécurité sur site*
- *Le respect du voisinage par le projet et pendant le chantier*

3. IDENTIFIER LA BONNE DENSIFICATION EN FAVEUR DE L'ESPACE NATUREL



4. UN ENGAGEMENT AUTOUR DES VÉGÉTAUX :

- *Arbre symbole mis en valeur*
- *Forêt refuge et pas d'évacuation des sujets abattus*
- *Forte densité végétale et Albedo maîtrisé pour limiter l'effet d'ilot de chaleur*



SYNTHESE DES MESURES ENVIRONNEMENTALES



- Projet RE2020 performant
- Zone refuge de biodiversité avec des éléments de décomposition organique
- Espace de gestion des épisodes pluvieux et création d'un bassin de compensation à l'échelle du bassin versant
- Des espaces à vivre, en été et pendant les périodes de canicules avec les courettes de fraîcheur
- Un projet vert et vertueux avec un taux de pleine terre élevé, un CBS = 0,57 et un panache végétal adapté au changement climatique
- Une trame noire respectée sur l'ensemble du projet

✓ UN PROJET HARMONIEUX,
VERTUEUX ET RESPONSABLE

✓ UNE REPOSE AUX ENJEUX
SOCIETAUX DANS UNE
DEMARCHE
INTERGENERATIONNELLE
FAVORISANT LE LIEN SOCIAL

✓ UNE ATTENTION PARTICULIERE
A LA VALORISATION DE LA
BIODIVERSITE ET DE LA
GESTION DES EAUX



Rappel des modalités de la concertation

- Concertation publique du 16 avril au 3 mai 2024,
- Dossier de concertation consultable pendant cette période pour observations et propositions.
 - Par voie électronique, en envoyant un mail à l'adresse suivante: urbanisme@ville-vence.fr
 - Par écrit, sur le registre de concertation joint au dossier et accessible au public à l'accueil du service de l'urbanisme,
 - Par courrier postal adressé à Monsieur le Maire, Service Urbanisme, Place Clemenceau, 06140 Vence.
- A partir du 3 mai – bilan de la concertation.
- Transmission du bilan de concertation au maître d'ouvrage le 24 mai.