



SÈVREMOINE

**DEPLACEMENT DU CENTRE DE SOINS DE
SUITE ET DE RÉADAPTATION (CSSR)**
REUNION PUBLIQUE DU 29 AOUT 2023



www.apf-francehandicap.org

Etablissement de Soins de Suite et de Réadaptation situé à Montfaucon - Montigné



- Structure d'intérêt public bénéficiant d'un rayonnement à l'échelle interdépartementale
- Gestion assurée par l'Association APF France handicap depuis janvier 2021
- Accueil des patients nécessitant une hospitalisation : 42 places d'hospitalisation complète
- 79,5% des patients habitent à moins de 20km du centre
- 75% des patients sont orientés par le centre hospitalier de Cholet



- **Configuration architecturale et spatiale (3 bâtiments : datent de 1700, 1990 et 1997)**
 - Absence d'espace foncier libre sur le site actuel
 - Impossibilité de développer l'offre de soins sur le site actuel
 - Visites de la commission de sécurité
- **Analyse menée par la direction du patrimoine d'APF France handicap a permis d'identifier plusieurs problématiques du site actuel :**
 - Coût très conséquent d'une réhabilitation / restructuration lourde : fuite d'eau,
 - ascenseur, menuiserie, murs, plafond, revêtement sols, douches, rails plafonds,
 - adaptation patients aux pathologies lourdes, désenfumage, fuite, système de chauffage,
 - inondabilité du sous-sol, chaufferie obsolète...
 - Problématique de parkings et espaces verts
 - Présence d'amiante et de plomb
 - Phasage et organisation lourds pour les résidents
 - Coût du déménagement : les travaux ne peuvent être réalisés en site occupé avec des patients fragiles

Impossibilité de réhabiliter le site actuel : nécessité de construire un bâtiment neuf

Besoins :

- Respecter une organisation optimisée et cohérente (personnes vieillissantes)
- Répondre aux standards de confort actuels des patients : ergonomie des lieux de prise en charge (ex : chambre)
- Gagner en efficience pour les salariés et en ergonomie
- Maintenir l'offre de soins sur Sèvremoine répondant aux besoins de la population et du territoire
- Poursuivre et soutenir le projet médical et le développement de projets sur site
- Moderniser l'établissement
- Etre cohérent avec le Programme Régional de Santé et le Contrat local de santé





Une 1^{ère} Etude lancé à Montfaucon Montigné

Etude d'un terrain à Montfaucon Montigné

- Un terrain identifié à Montfaucon Montigné pour accueillir l'établissement
- Une étude géotechnique lancée fin 2021 permettant d'identifier les risques majeurs liés à ce type de construction
- Une deuxième étude d'approfondissement a été lancée en 2022 avec des points de sondage et installation de piézomètres.
- En parallèle échange avec les organismes publics

Constats :

- Un projet avec des surcouts importants afin de répondre aux différents risques liés au sol du terrain retenu sur Montfaucon Montigné
- Un projet avec différentes recommandations suite aux consultations d'organismes publics engendrant des charges supplémentaires

Décision APF France handicap :

- De ne pas retenir le terrain envisagé sur le site de Montfaucon Montigné en lien avec des surcouts estimés à 6 M€ et des contraintes ne correspondant pas à la construction d'un établissement sanitaire



Une 2^{ème} Etude lancé à Saint Germain sur Moine

Critères pour le choix du site

- Maintien du SSR sur le Territoire de Sèvremoine et poursuite du développement d'APF France handicap sur le territoire de Mauges Communautés
- Proximité du centre-ville et des commerces
- En continuité des zones urbanisées, et réhabilitation d'une friche industrielle
- Concertation participative des salariés : attractivité pour le personnel et éviter le départ de professionnels qualifiés
- Proximité avec la RN249 – axe Nantes-Cholet
- Poursuite des partenariats avec les acteurs économiques de la commune (mutualisation...)
- Possibilité de créer un accès logistique et un accès public séparés
- Opportunité foncière : secteur de 12 000 m² propice au développement de l'offre de soins sur le territoire de Sèvremoine



Projet APF France handicap à Sèvremoine

Un projet sanitaire

Construction d'un nouveau bâtiment et développement de l'offre de soins pour répondre aux besoins du territoire (en cours de négociation avec l'Agence Régionale de Santé)

- 50 lits d'hospitalisation complète
- 10 lits d'unité cognitivo-comportementale (UCC) avec des locaux servants et un espace extérieur sécurisé dédiés,
- 3 places d'hospitalisation de jour,
- Un plateau technique dédié,
- Un pôle médical pour des consultations médicales et paramédicales internes et externes,
- Accueil, services administratifs, logistique, locaux techniques...,
- 60 places de stationnement (personnel et visiteurs).



Projet APF France handicap à Sèvremoine

Un projet médico social

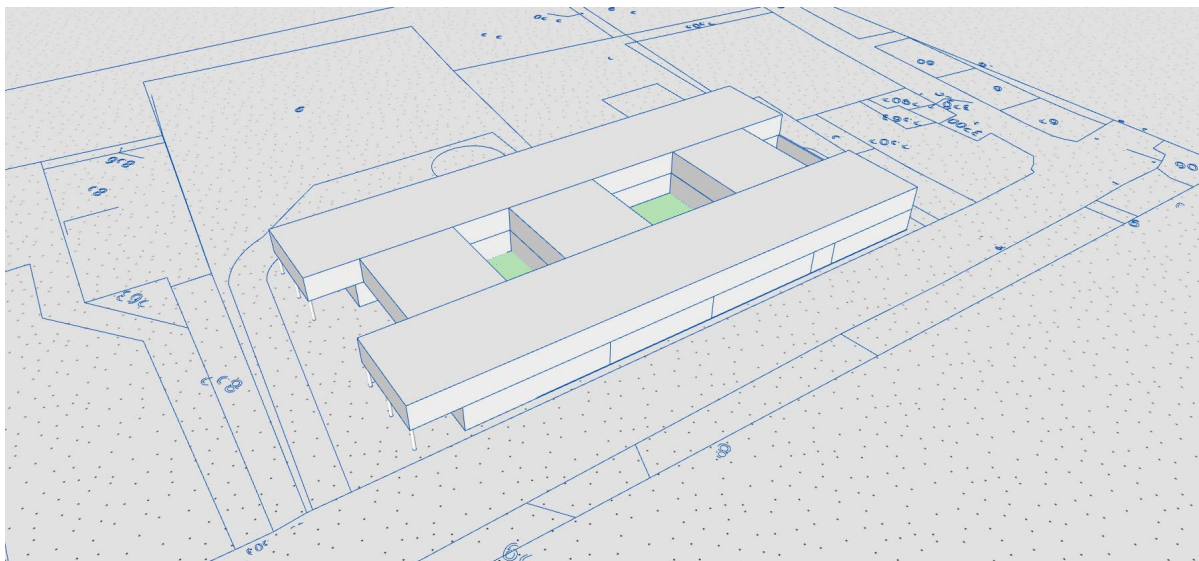
Installation dans ces locaux du secteur médico social d'APF France handicap (en cours de négociation avec l'Agence Régionale de Santé)

- Intégration de professionnels paramédicaux et éducatifs intervenant sur le handicap
- Développer les interventions à domicile sur le secteur de Mauges Communautés et du bassin Choletais
- Favoriser les coopérations entre secteur sanitaire et médico social
- Développer l'offre de service (Unité d'Enseignement Externalisé, habitat groupé)

Un projet de partenariat

Développement des liens et des partenariats avec les différents acteurs de Sèvremoine

- Une collaboration permanente avec la commune de Sèvremoine et l'ensemble des élus de Mauges Communauté
- Un projet de partenariat en cours avec les EHPAD du territoire
- Un projet de collaboration avec la médecine de ville permettant de faciliter les parcours des patients et des personnes en situation de handicap



La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

1. Evolution du PLU
2. Participer via la concertation



1. Evolution du PLU

Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) ?

Un document dont la vocation est de **définir la destination des sols et les règles** qui s'y appliquent.

Il définit les prescriptions indiquant quelles **formes doivent prendre les constructions**, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.

Il expose clairement le projet global d'urbanisme appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.

Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes de la commune (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).

3 grands objectifs : **planifier, encadrer et protéger**

L'intérêt général du projet

Pérenniser et même renforcer l'offre de soins sur le territoire

L'intérêt général du projet se manifeste au regard de la mission d'intérêt public exercée par le Centre de Soins de Suite et de Réadaptation.

Un nouvel établissement permettra de pérenniser cette offre de soins sur le territoire, et de la développer en proposant de nouvelles prises en charge et de nouveaux services.

Améliorer le confort des résidents et des salariés

Le déplacement du centre de SSR et donc la création d'un nouveau bâtiment permet de repenser l'espace et l'organisation du centre afin de moderniser l'établissement et améliorer le confort des résidents et des salariés.

Il s'agit d'améliorer les conditions d'accompagnement des patients (douche individuelle dans les chambres, matériels dédiés aux soins et aux transferts des patients...), mais aussi d'offrir au personnel de meilleures conditions de travail (organisation optimisée et cohérente, ergonomie des lieux de prise en charge...)

Evolution du PLU

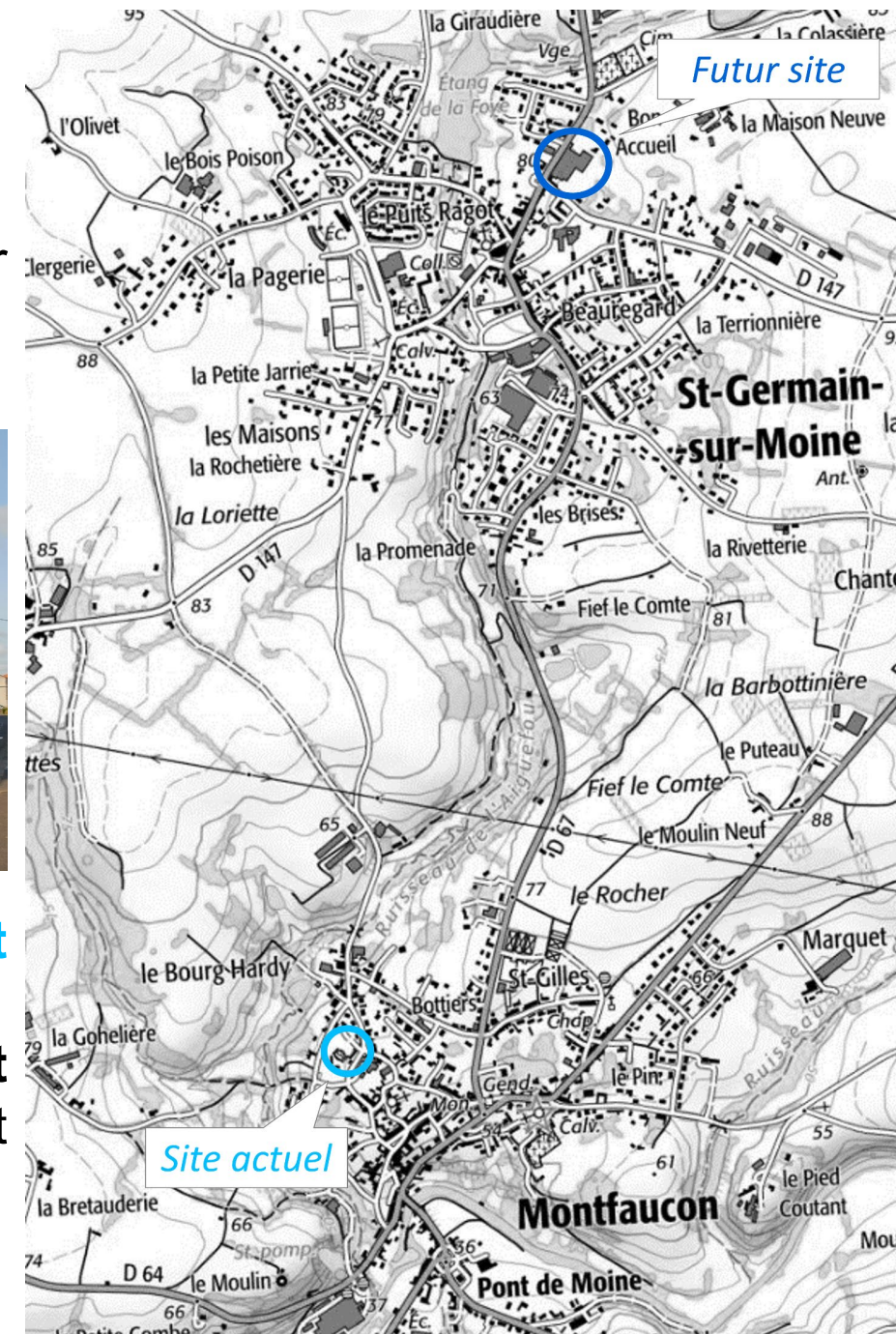
Le site retenu pour le déplacement du CSSR :

- l'ancienne usine en friche de **La Choletaise**, rue du Docteur Raffegeau à St Germain sur Moine,
- propriété de la commune de Sèvremoine,
- superficie d'1 ha.



Pour permettre ce projet, une évolution du PLU est nécessaire.

Engagement d'une procédure de déclaration de projet important mise en compatibilité du PLU au regard de l'intérêt général du projet.



L'évolution du PADD

Dans le PLU approuvé en 2019, le PADD ne fait pas mention du projet de déplacement du Centre de Soins de Suite et de Réadaptation sur le site de l'ancienne usine de La Choletaise.

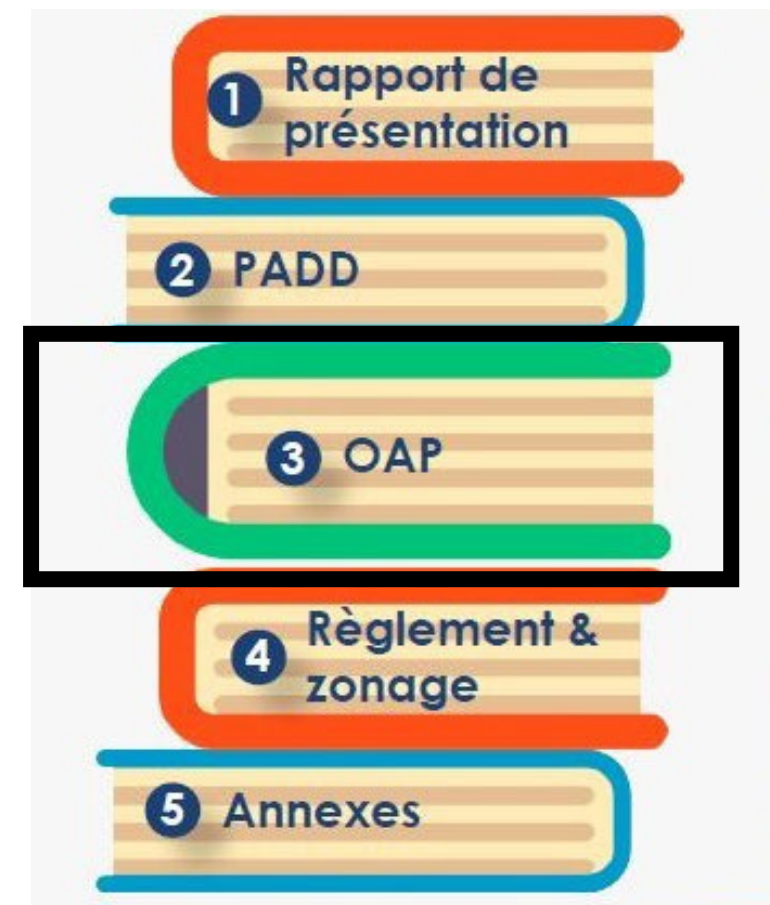
Les pages 13, 15 et 21 du PADD sont modifiées dans ce sens (confortation des centralités et accès de la population à une offre de soins de qualité).



L'évolution des OAP

L'OAP La Choletaise à St Germain sur Moine prévoit 25 logements sur une surface totale de 1,02 hectare.

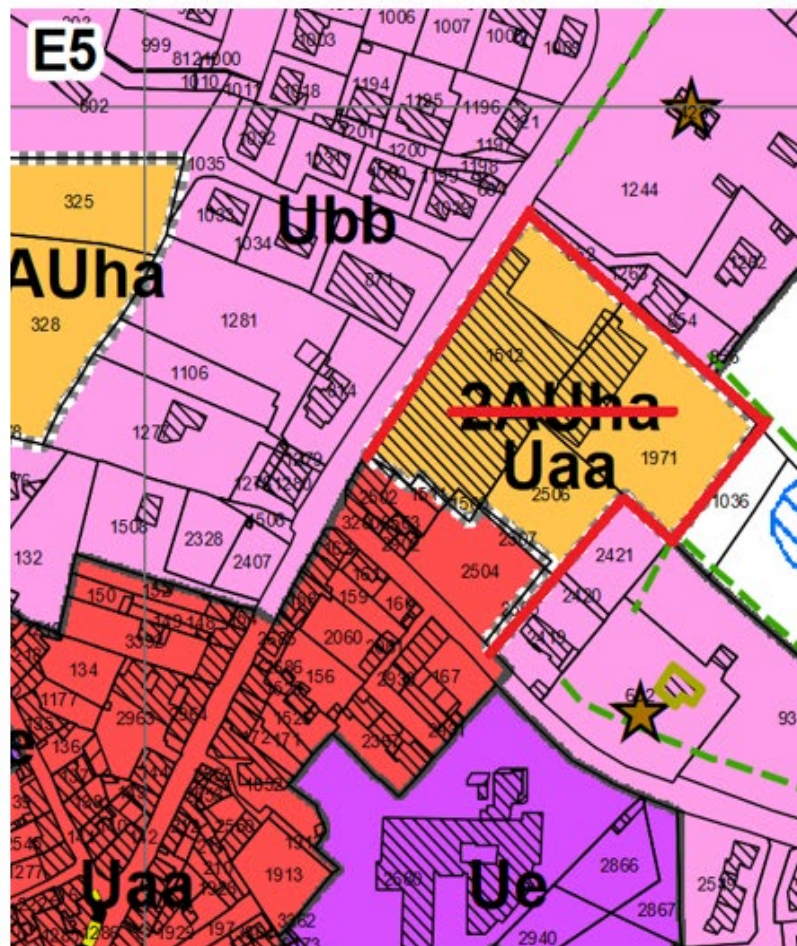
L'OAP n'étant plus en corrélation avec le projet d'évolution du secteur de La Choletaise et l'implantation du centre de SSR, elle est supprimée.





Evolution du PLU

L'évolution du règlement graphique (zonage)



Extrait du plan de zonage de la commune déléguée
de Saint-Germain-sur-Moine



Vue aérienne du site avec plan cadastral





Evolution du PLU

L'évolution du règlement graphique (zonage)

Le choix du zonage **Uaa** s'opère dans une logique de continuité du bâti existant en façade de la rue du Docteur Raffegeau, où l'alignement du bâti est marqué, et dans la confortation de la centralité.





2. Participer via la concertation

Participer via la concertation

Les modalités de concertation mises en place

S'informer :

- Via un **panneau de concertation** à l'accueil de l'Hôtel de ville à **St Macaire en Mauges** et en Mairies annexes de **Montigné** et de **St Germain sur Moine**
- Via un **article sur le site internet de la commune** présentant le projet de mise en compatibilité du PLU

S'exprimer :

- Via un **registre pour consigner les observations écrites du public** à l'Hôtel de ville à **St Macaire en Mauges** et en Mairies annexes de **Montigné** et de **St Germain sur Moine**
- Via la possibilité de **formuler ses observations par écrit** par voie postale à l'attention de M. le Maire ou par voie électronique : urbanisme@sevremoine.fr

Participer via la concertation

Extrait du panneau de concertation

Élus municipaux



ACTEURS ET CITOYENS LOCAUX
(habitants, associations, entreprises)



PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
(SCOT, État, Conseil Départemental,
Chambre d'Agriculture, Conseil Régional, CCI,
communes voisines, intercommunalité...)

Participez et exprimez-vous

Parallèlement à la phase de travail et de réflexion, la concertation vise à recueillir l'avis de la population sur les choix de la municipalité en matière d'aménagement et de développement dans un souci d'intérêt général.

- Des cahiers de concertation sont à la disposition de la population à l'Hôtel de ville à St Macaire en Mauges et en Mairies annexes à Montigné et à St Germain sur Moine
- La population a également la possibilité de faire part de ses remarques à Monsieur le Maire

par voie postale :
Hôtel de ville
23 place Henri Doizy
St Macaire en Mauges
49450 SÈVREMOINE
ou par voie électronique : urbanisme@sevremoine.fr



Pour se tenir informé
sur le projet

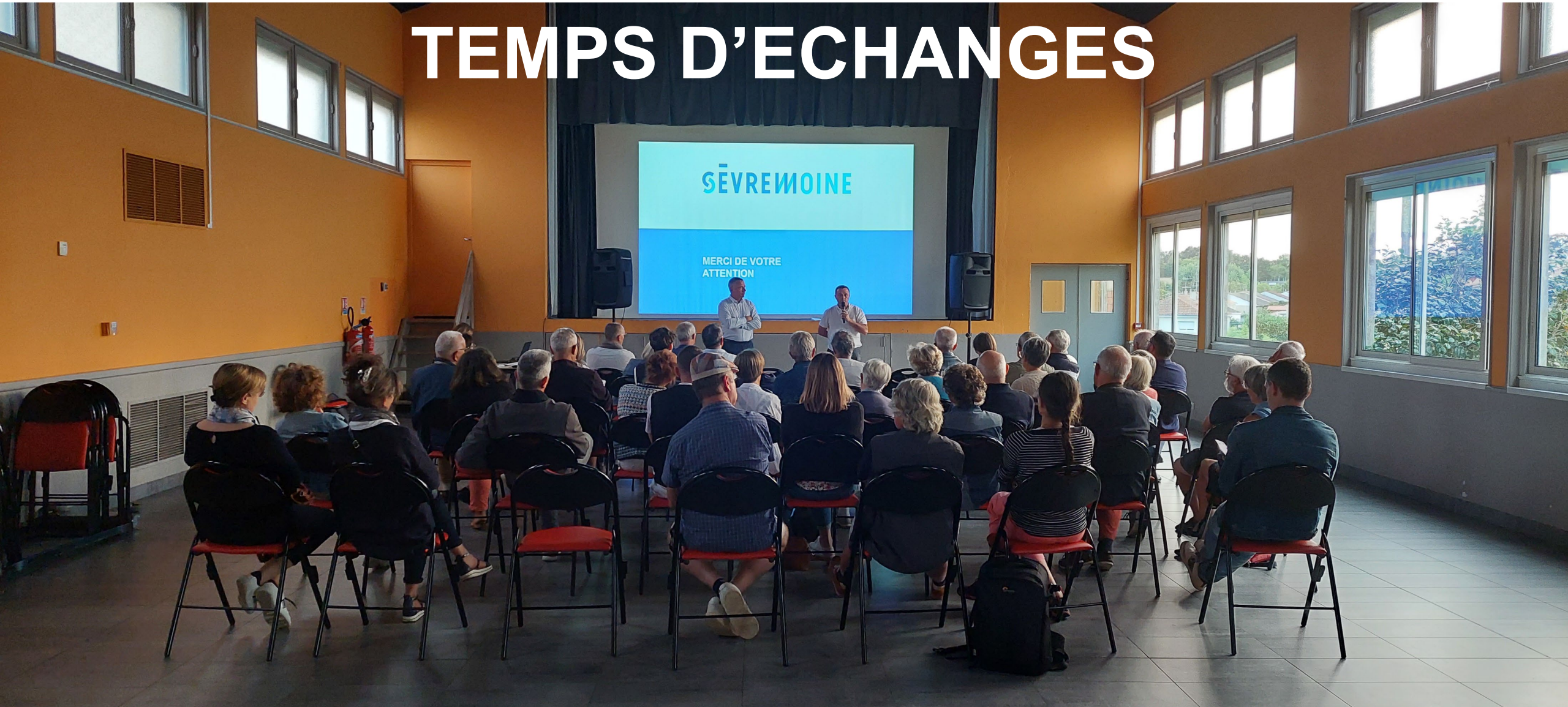




SÈVREMOINE

**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**

TEMPS D'ÉCHANGES



On note la présence d'une quarantaine de personnes (hors représentants de la commune de Sèvremoine).

Quels délais pour un résultat final ?

M. Sandro GENDRON : Le dépôt du dossier à l'Agence Régionale de Santé (ARS) qui doit donner son autorisation sur le projet et débloquent les fonds nécessaires au projet était prévu en juillet mais n'a pas pu avoir lieu. Il a été reporté en septembre. Entre septembre et décembre l'ARS étudiera le dossier. Si elle valide le projet, l'étape suivante est l'établissement en 2024 du cahier des charges pour retenir les entreprises avec comme objectif de commencer les travaux début d'année 2025. Il faut prévoir 18 mois de travaux si tout se passe bien. Ce projet s'inscrit donc sur 3 ans.

Quelle sera l'ampleur des démolitions ?

M. Didier HUCHON : Les démolitions commenceront normalement en début d'année 2024. En termes de pollution du site, les résultats sont encourageants puisque seules quelques cuves de fioul sont présentes. Le bâtiment contient aussi de l'amiante. Toutes les mesures de sécurité seront bien évidemment mises en œuvre par les entreprises qui interviendront.

Tous les bâtiments seront-ils déconstruits ?

M. Sandro GENDRON : Oui, le terrain sera remis à nu.

M. Didier HUCHON : Désormais pour développer le territoire, il n'est plus envisageable de s'étendre sur les terres agricoles. C'est pourquoi la question de la déconstruction/dépollution de friches est d'autant plus intéressante de ce point de vue car cela évite de consommer des terres agricoles.

Une idée de la disposition future du bâtiment ?

M. Sandro GENDRON : Le projet présenté n'en est qu'à sa phase d'études, rien n'est encore validé. L'idée serait d'être en alignement de la voirie en lien avec le bâtiment actuel. Cette disposition permettrait une économie d'espace car elle permet d'installer le parking en sous-sol et non en plein air. Dans le projet, il est également prévu un bâtiment avec un seul étage.

Qu'en est-il des nuisances lors des travaux pour les voisins ?

M. Didier HUCHON : Il n'y a pas de risque majeur pour le quartier. Le calendrier des travaux et les risques potentiels pour le voisinage seront des sujets discutés et traités individuellement au cas par cas. On peut noter les interrogations individuelles suivantes :

- Riverain direct en mitoyenneté du site qui s'inquiète de la phase de déconstruction ;
- Riverain qui indique l'existence d'un mur qui est soutenu par un ancien pont de l'entreprise La Choletaise ;
- Riverain qui précise le passage de canalisations sous l'ancienne usine ;
- Riverain qui indique la présence d'une haie de lauriers qui retient la terre de sa propriété et protège des vues sur sa propriété.

Chaque situation sera analysée et une réponse sera apportée.

M. Sandro GENDRON rappelle que nous sommes toujours en phase d'étude et que tant que l'ARS n'autorise pas le projet il s'agira toujours d'une phase d'étude.

Avant les démolitions, un référé préventif sera-t-il pris ?

M. Didier HUCHON : La dépollution et la déconstruction du site ont été confiées à Alter Public, qui est un partenaire public expérimenté dans la conduite de ce type d'opération (exemple de l'ancien site Terrena à Villedieu la Blouère). Avant l'engagement des travaux, un constat sera établi pour faire un état des lieux des bâtis environnants.

Il est demandé une réunion publique avant les travaux pour les riverains.

M. Didier HUCHON : Une phase de concertation sera prévue avant l'engagement des déconstructions et reconstructions.

Qu'en est-il du devenir du site actuel sur Montfaucon ?

M. Didier HUCHON : Le futur du site actuel n'est pas encore connu. Le site est propriété de la commune qui le loue à APF France Handicap. Le changement de destination vers du logement semble très compliqué en raison de l'état et de la disposition des lieux. L'objectif est de trouver une destination. Les réflexions sur le sujet sont en cours mais il n'est pas question d'abandonner le site. La commune a l'engagement moral de l'APF de l'accompagner dans la reconversion du site.

Comment est-il possible de ne se rendre compte qu'au bout de 3 ans que le terrain envisagé au Pont de Moine ne pouvait en définitive accueillir le projet ? Pourquoi la commune a été en capacité de mobiliser des financements pour une déconstruction de La Choletaise à St Germain et pas pour accompagner une reconstruction au Pont de Moine ? Et enfin, un engagement moral apparaît insuffisant, les habitants de Montfaucon attendent un engagement ferme et contractuel sur le réinvestissement du bâtiment actuel.

M. Didier HUCHON : Tout d'abord, l'attachement aux communes historiques n'a rien à voir avec le projet politique porté par Sèvremoine dans le développement de l'offre de santé. Il n'y avait pas de préméditations de l'accueil du SSR à St Germain. L'APF nous a alerté sur les contraintes techniques et financières du projet du Pont de Moine et sur son impossibilité à le réaliser sur le premier site pressenti. Il a alors fallu réagir vite, afin que ce projet reste sur le territoire de Sèvremoine. Au regard de la situation du territoire et des possibilités, il est apparu que le site de La Choletaise réunissait les conditions et la situation était satisfaisante pour le personnel. Mais l'intention première était de reconstruire l'établissement sur Montfaucon-Montigné.

Concernant le site actuel, l'APF travaille à nos côtés pour imaginer le devenir de ce bâtiment qui doit répondre à l'objectif de service rendu à la population. Encore une fois, il n'est pas question d'abandonner le site.

À quelle échéance sera-t-il possible de connaître les caractéristiques précises du futur bâtiment ?

M. Sandro GENDRON : Il faut d'abord que l'ARS valide le projet. En parallèle, 4 cabinets d'architecture ont été retenus. Il va être lancé prochainement un concours d'architecte. Si le calendrier prévu est maintenu, fin du 1^{er} semestre 2024 l'APF devrait disposer des plans du projet. L'idée est d'être transparent avec la population afin que les habitants et notamment les riverains adhèrent au projet.

Le futur projet sera-t-il doté d'espaces verts ?

M. Sandro GENDRON : Oui tout à fait, un espace vert est prévu pour les résidents et leurs familles qui viennent en visite. Le projet prévu compte une emprise d'environ 4000 m² sur un terrain de plus de 1 hectare. Cela laisse ainsi la possibilité pour un espace vert.

Pour quelles raisons l'ARS pourrait aller à l'encontre de ce projet ?

M. Sandro GENDRON : Il faut que l'ARS ait les crédits nécessaires. Il pourrait être demandé de réaliser la construction sans, dans un premier temps, développer l'offre afin d'être certain de stabiliser l'opération financièrement.

Le futur projet ne verra pas le jour avant 3 ans, les conditions actuelles pour le maintien de l'activité sont difficiles, allez-vous tenir ?

M. Sandro GENDRON : On arrive à la limite de ce que l'on peut faire, c'est pourquoi ce nouveau bâtiment est indispensable. Mais il est plus facile d'avancer lorsqu'on a un projet à l'horizon.

Il est demandé de communiquer sur l'avancement du projet dans le bulletin municipal de Sèvremoine.

M. Didier HUCHON : C'est prévu, ce sera fait.

Aucune question n'a porté sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.