



POLYTECH[®]
TOURS

Département
Aménagement et Environnement



IMPLANTATION D'UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE À MORTAIN-BOCAGE

Quels sont les différents enjeux et besoins liés à l'installation d'une maison intergénérationnelle ?

MORTAIN-BOCAGE - Manche - 50



NOUAILHAT Vincent

DAE3 - 2016-2017

Tutrice : LEDUCQ Divya

Avertissements

Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui restent à acquérir.

Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.

Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je tiens à remercier les personnes qui m'ont aidé dans la réalisation de ce projet, merci pour leur présence, et leur soutien. Je tiens à remercier tout particulièrement :

Mme Divya LEDUCQ, ma tutrice pour l'attention qu'elle a porté à mon sujet et pour les conseils toujours avisés qu'elle m'a prodigués.

M. Ryszard ZUREK, premier adjoint à la mairie de Mortain, pour le temps qu'il m'a accordé et les informations précieuses qu'il m'a donné

Mme Sophie DROULLOURS, directrice générale des services de la mairie de Mortain, pour son aide, son temps et son accueil toujours chaleureux

Mme Marie FRULEUX, architecte adjointe des bâtiments de France de la Manche, pour sa disponibilité et sa réactivité

Table des matières

Avertissements	1
Remerciements	2
Table des matières	3
Introduction	5
CHAPITRE I : DIAGNOSTIC DES FORCES ET FAIBLESSES DU MORTAINAIS	6
I.1. Les enjeux et problématiques de Mortain	6
I.1.1. Une population en diminution et vieillissante à la recherche de logements plus adaptés	6
I.1.2. Des étudiants et jeunes professionnels en recherche de logement en centre-ville	8
I.1.3. Un patrimoine naturel riche à respecter	8
I.1.4. Une opportunité foncière, le terrain d'étude en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine	10
I.2. Les documents d'urbanisme de Mortain-Bocage	14
I.2.1. Un Plan d'Occupation des Sols encore en place et peu contraignant	14
I.2.2. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal : des orientations de développement énergétiquement responsable et une volonté de renforcer les activités innovantes	15
I.3. Une maison intergénérationnelle, le principe	17
I.3.1. Le concept de maison intergénérationnelle	17
I.3.2. Un exemple de maison intergénérationnelle déjà existante	18
I.3.3. Une réponse adaptée aux enjeux et besoins de Mortain	20
CHAPITRE II : PROJET D'AMÉNAGEMENT	21
II.1 Le public visé	21
II.1.1. Les personnes âgées	21
II.1.2. Les familles monoparentales	22
II.1.3. Les étudiants et jeunes professionnels	22
II.2. Implantation et accessibilité de la maison intergénérationnelle	24
CHAPITRE III : LE PROJET MODÉLISÉ	28
III.1. La composition et la gestion de la résidence	28
III.1.1. Les espaces privés	28
III.1.2. Les espaces communs , un cadre pour les interactions entre habitants	28
III.1.3. Les espaces ouverts au publics	30
III.1.4. Mode de gestion et financement de la résidence	31
III.1.5. La charte d'accueil	31

III.2. La prise en compte environnementale	32
III.3. Modélisation de la maison intergénérationnelle	35
Conclusion	37
Webographie	38
Ouvrages électroniques consultés	38
Sites web consultés	38
Annexes	40
Fiche de lecture 1	43
Fiche de lecture 2	44
Tables des figures	45
Graphiques	45
Images	45
Photographies	45
Schémas	45
Tableaux	46

Introduction

En France l'augmentation de l'espérance de vie, a entraîné, entre autres, un phénomène de vieillissement démographique. Ainsi d'après l'INSEE, les personnes âgées de plus de 60 ans en France, représente environ 25% de la population en 2016 et ce chiffre est en constante augmentation. C'est un phénomène d'autant plus visible dans les campagnes françaises, car les étudiants et jeunes professionnels les quittent pour d'autres territoires plus dynamiques, et donc plus attractifs. Ainsi les liens entre générations ont tendance à progressivement s'estomper et il en découle un isolement des personnes âgées, s'accompagnant souvent d'un sentiment de solitude.

On considère aujourd'hui qu'environ une personne âgée de plus de 75 ans sur quatre se sentirait seule. Il est donc particulièrement important de prendre en compte cette part de la population et notamment dans les politiques d'aménagement du territoire. En effet, l'intégration des isolés et des exclus peut passer par un logement adapté, leur permettant une vie sociale à laquelle ils ne pensaient plus pouvoir avoir accès. Cette situation est donc un défi, que les aménageurs (entre autres) se doivent de relever.

En 2012 a été lancé "l'année européenne du vieillissement actif et de la solidarité intergénérationnelle", prévoyant quatre champs d'actions et notamment la "participation à la vie sociale" et "la solidarité entre les générations".¹ C'est donc dans cette mouvance que s'inscrit ce projet individuel, avec le désir de travailler pour inverser une tendance. Tendance relativement forte dans la commune de Mortain-Bocage, Normandie, Manche (50).

Ce projet va répondre à la problématique suivante : Quels sont les différents enjeux et besoins liés à l'installation d'une maison intergénérationnelle ?

Dans un premier temps, nous allons nous pencher sur l'analyse et le diagnostic des différentes forces et faiblesses de la petite commune de Mortain-Bocage, en Normandie. Nous verrons également dans cette partie ce qu'est une maison intergénérationnelle. Dans un second temps nous allons nous intéresser plus précisément au projet d'aménagement et enfin, nous allons rentrer plus concrètement dans la modélisation de ce projet.

¹Eduscol [5/05/2017],
<http://eduscol.education.fr/cid60190/2012-annee-europeenne-du-vieillissement-actif-et-de-la-solidarite-intergenerationnelle.html>

CHAPITRE I : DIAGNOSTIC DES FORCES ET FAIBLESSES DU MORTAINAIS

I.1. Les enjeux et problématiques de Mortain

Mon terrain d'étude se situe dans la commune de Mortain-Bocage, petite commune du Sud du département de la Manche (50), en Normandie. Elle est sous le régime juridique des communes nouvelles, et est créée le 1^{er} Janvier 2016. Elle est née de la fusion de 5 communes voisines : Bion, Mortain, Notre-Dame-du-Touchet, Saint-Jean-du-Corail et Villechien.

Elle compte en 2014, 3 341 habitants².

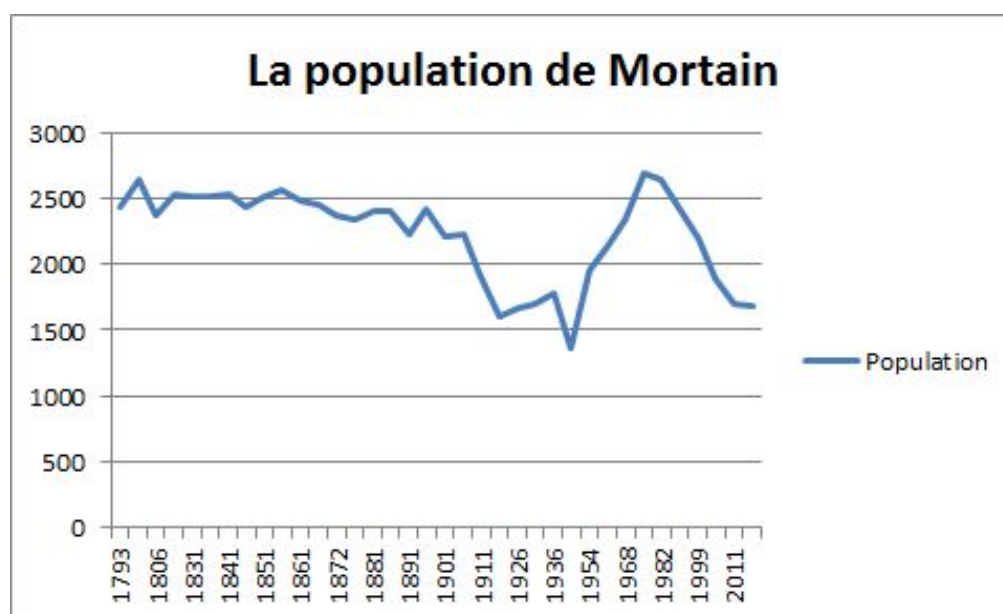
Nous allons, dans cette première partie, nous intéresser aux différents enjeux, besoins et problématiques liés à la commune de Mortain.

I.1.1. Une population en diminution et vieillissante à la recherche de logements plus adaptés

Dans cette étude nous allons nous pencher plus précisément sur l'ancienne commune de Mortain car c'est dans ses frontières que se situe mon terrain d'étude.

Mortain est donc une commune déléguée au sein de la commune nouvelle de Mortain-Bocage.

Elle compte 1685 habitants en 2013³. Cependant, sa population est en régulière diminution.



Graphique 1 : Graphique présentant le nombre d'habitant de Mortain (réalisation : Vincent Nouailhat, logiciel : Microsoft Excel, données INSEE, date 14/02/2017)

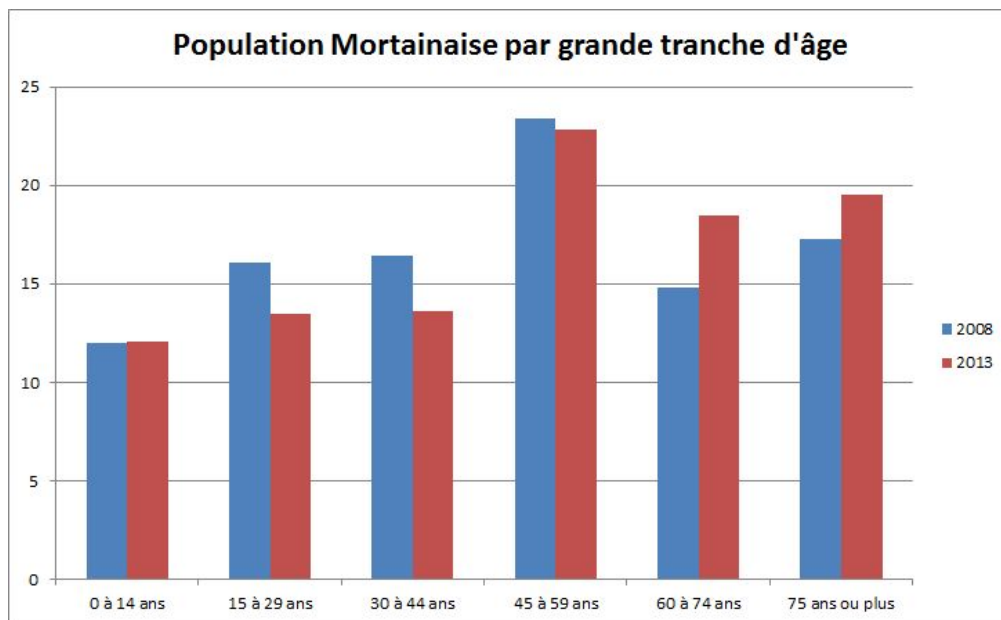
² INSEE Populations légales 2014 Commune de Mortain-Bocage [26 Janvier 2017]

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2534314?geo=COM-50359>

³ INSEE Dossier complet Commune de Mortain [26 Janvier 2017]

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-50359>

Comme nous pouvons le voir sur le graphique ci-dessus, la population de cette commune est en régulière diminution depuis les années 1970. C'est aux environ des années 2 000 que la commune passe (à nouveau) le cap des « moins de 2 000 habitants ». Cette légère diminution est due, entre autres, aux jeunes Mortainais qui quittent la commune pour étudier ou travailler ailleurs. Ce territoire est caractérisé par une fuite des étudiants vers d'autres territoires plus attractifs, notamment vers Caen, les Pays-de-la-Loire (avec Nantes), la Bretagne (avec Rennes) et l'Île-de-France (avec Paris). Un des enjeux majeurs de la commune est de rester attractive, c'est-à-dire de garder ses jeunes étudiants et professionnels, qui représentent une richesse et une grande force pour la commune. Beaucoup d'efforts sont fournis dans ce sens par les élus locaux.



Graphique 2 : Graphique représentant la part de la population Mortainaise par tranche d'âge entre 2008 et 2013 (réalisation : Vincent Nouailhat, logiciel : Microsoft Excel, données INSEE, 15/02/2017)

Le graphique ci-dessus présente l'évolution démographique de la population Mortainaise entre 2008 et 2013. On constate, une diminution de la part des populations de 0 à 59 ans, et une augmentation de la part des populations plus âgées (60 ans à plus). La part de la population comprise entre 60 ans et plus représente environ 35 % de la population mortainaise. La part des 15 - 29 ans, est en diminution et représente 13% de la population.

Mortain est donc une commune où la population vieillissante est en lente mais constante diminution.

Cependant, cette population vieillissante est en demande de nouveaux logements. En effet, les logements sociaux et les maisons individuelles, comprenant de nombreux étages, ne sont pas prévus pour une population âgée. Ainsi, la demande en logement de plain-pied est grandissante et l'offre n'est pas suffisante pour répondre à cette brusque demande.

I.1.2. Des étudiants et jeunes professionnels en recherche de logement en centre-ville

La commune de Mortain est un “pôle” à l’échelle intercommunale, en effet, c’est cette commune qui regroupe les différentes structures de formations.

On y retrouve donc : deux collèges, un lycée (le lycée Robert de Mortain), un BTS ESF (Economie Sociale et Familiale), une formation d'Aide Médico-Psychologique (AMP) , une MFR (Maison Familiale Rurale) ... Cela représente un nombre relativement important d'étudiant, qu'il faut, par conséquent, loger.

La commune de Mortain-Bocage compte également une usine, l'Acôme, où de nombreux jeunes professionnels travaillent. On y trouve également l'Espace Novéa, un pôle d'excellence rurale. C'est un véritable pôle territorial de référence de compétences, d'emploi et de formation sur les réseaux et services numériques, proposant des formations liées aux métiers de la fibre optique. Novéa véritable créateur d'emplois et de compétences rayonne aujourd'hui au niveau régional comme national. C'est en effet un espace de formation, aux métiers des réseaux et des services numériques, unique en France. C'est donc une structure non négligeable, qu'il est impératif de prendre en compte dans mon projet, car attirant de nombreux professionnels en formation.

Cette population d'étudiants et de jeunes professionnels en formation dans ces différents établissements à bien évidemment besoin d'être logé. Cette population recherche principalement des logements près de leurs lieux d'études et/ou de formation, et de préférence en centre-ville de Mortain.



Image 1 : L'espace Novéa, pôle d'excellence rurale, propose des formations aux métiers de la fibre optique Novéa, l'innovation durable [10/022017]. <https://www.fibreoptiquenovéa.com/>

I.1.3. Un patrimoine naturel riche à respecter

La commune de Mortain dispose d'un patrimoine culturel, et environnemental très riche. En effet, cette petite commune compte quelques espaces naturels protégés au titre du code de l'environnement : la « Petite Cascade », la « Grande cascade » et les rochers de l'abbaye Blanche.

Les cascades de Mortain sont des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) continentale de type 1. Ce sont donc des espaces naturels inventoriés car étant considéré comme remarquable, car relativement rare. La superficie des cascades de Mortain est faible, mais elles abritent des espèces rares, d'intérêt national (notamment l'Hyménophyllum de Tonbridge, plante protégée au niveau national). On peut dire que ce sont des espaces ayant un intérêt fonctionnel pour la biodiversité locale. Elles sont situées en périphérie de la ville et sont même bordées, par endroits, de tissu urbain. Les cascades font partie du Parc Naturel Régional Normandie-Maine.

La commune elle-même est partiellement en ZNIEFF continentale de type 2 : la ZNIEFF des « Forêts de la Lande Pourrie et de Mortain ». C'est donc un grand ensemble naturel « riche, ou peu modifié, qui offre des potentialités biologiques importantes. [...] et possède un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère. »⁴

Cette ZNIEFF, touchant 11 communes, est très morcelée sur Mortain et couvre plus de 3 665 hectares. Sur Mortain, les zones concernées sont principalement des bois, dont celui de La Petite Chapelle, mais également les cascades. Les zones incluent de nombreuses espèces protégées (16 au total) au niveau régional et national, des espèces rares, voir très rares.

Le Parc Naturel Régional Normandie-Maine jouxte la frontière Sud de la commune, Mortain est donc une ville porte du Parc Naturel Régionale Normandie-Maine.

C'est donc une ville où la nature occupe une place prépondérante. Il est donc primordial de prendre en compte cet aspect dans mon projet. Pour mieux s'inscrire dans la commune de Mortain, et ne pas dénaturer cette commune "verte", la nature devra avoir une place à part entière dans mon projet.

⁴ Wikipédia Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique [4 Février 2017]
https://fr.wikipedia.org/wiki/Zone_naturelle_d%27int%C3%A9r%C3%AAt_%C3%A9cologique,_faunistique_et_floristique

I.1.4. Une opportunité foncière, le terrain d'étude en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Le terrain d'étude est situé en plein coeur de la ville de Mortain. Son emplacement est intéressant puisque près des commerces et des quelques activités du centre-bourg.



Image 2 : Le terrain d'étude, au coeur de la commune de Mortain
(réalisation : Vincent Nouailhat, Géoportail, date : 25/01/2017)

Le terrain est divisé en 10 parcelles cadastrales (parcelles 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174). Cela représente 1550 m². D'après le service urbanisme de la mairie, certaines parcelles vont probablement être rassemblées pour finalement diviser le terrain en 2 ou 3 parcelles.



Image 3: Le terrain d'étude, divisé en 10 parcelles cadastrales (réalisation : Vincent Nouailhat, Géoportail, date : 25/01/2017)

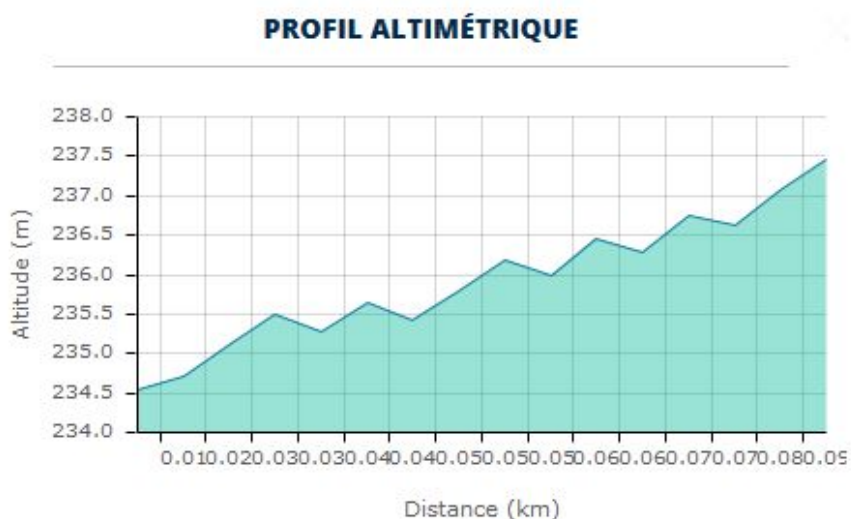
Le terrain appartient à la commune, et est entièrement viabilisé. En effet, les tuyaux de raccordement à l'eau, au gaz et à l'électricité ont simplement été mis en attente dans des regards pour le raccordement, juste avant la démolition des bâtiments. Ce terrain est donc tout à fait constructible.



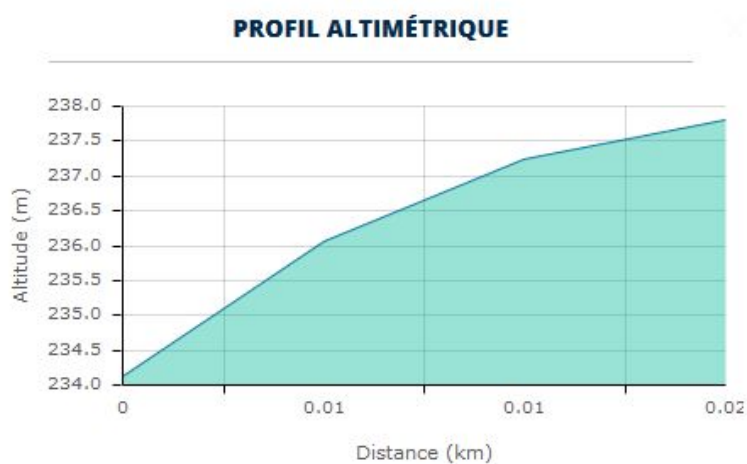
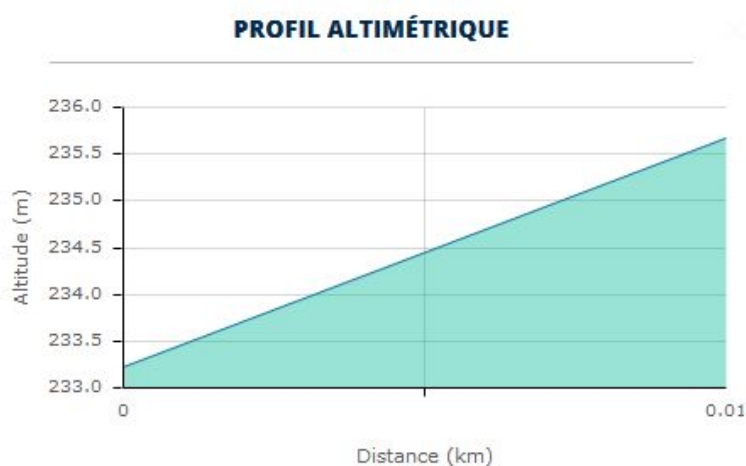
Photographie 1: Le terrain d'étude, un terrain vierge, autrefois construit (réalisation : Vincent Nouailhat, date 28/02/2017)

Le terrain était, il y a peu de temps encore, construit. On y trouvait des logements sociaux, mais la découverte d'amiante dans les murs a forcé la destruction de ces logements. Actuellement, comme on peut le voir sur la photographie prise (voir page précédente), le terrain est nu, et est en attente d'un futur projet. Ce terrain est donc une opportunité foncière.

Le terrain est relativement en pente. En effet, son dénivelé est plutôt important en largeur mais faible dans la longueur.



Graphique 3 : Profil altimétrique du terrain d'étude, en longueur
(réalisation : Vincent Nouailhat, Géoportail, date : 25/01/2017)

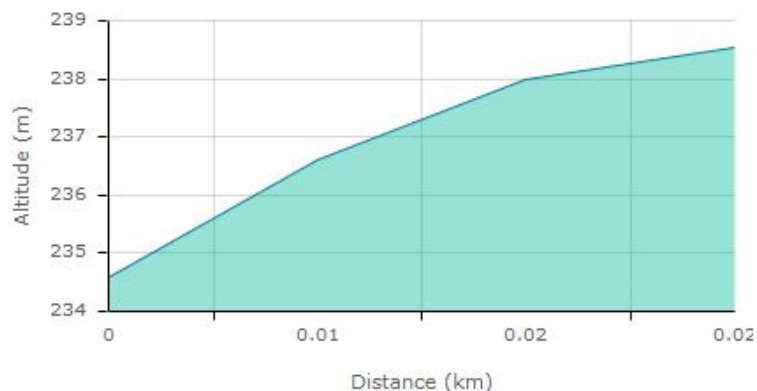


Graphiques 4 et 5 : Profil altimétrique du terrain d'étude (en coupe, à 1 mètre du début du terrain, puis à 10 mètres)
(réalisation : Vincent Nouailhat, Géoportail, date : 25/01/2017)

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Graphiques 6 et 7 : Profil altimétrique du terrain d'étude (en coupe, à 50 mètres du début du terrain, puis à 80 mètres) (réalisation : Vincent Nouailhat, Géoportail, date : 25/01/2017)

Ce terrain d'étude se situe dans une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP). Une AMVAP est un document d'urbanisme, ayant pour but de préserver un secteur géographique (patrimoine paysager, urbain, quartiers, édifices historique...) en raison de son intérêt patrimonial.

Une AMVAP est un « périmètre intelligent » (de maximum 500 mètres et se restreignant finalement souvent au cône de visibilité) autour de l'édifice à protéger. C'est également une servitude d'utilité publique.

Ces aires participent à la valorisation du patrimoine bâti et des espaces, tout en respectant le principe de développement durable.

Dans ce projet, c'est la collégiale Saint-Evrout, édifice protégé au titre du code du patrimoine, qui nous intéresse tout particulièrement puisqu'elle se trouve à quelques mètres seulement (moins d'une centaine) de notre terrain d'étude. Ce monument est inscrit depuis 1840 au titre des monuments historiques.

Lorsqu'un projet de construction est situé à proximité d'un monument protégé (c'est le cas pour notre projet), il est situé dans le périmètre de protection des abords. Ainsi, il est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

Il n'y a pas de règles spécifiques. L'ABF examine le projet afin de déterminer si celui-ci s'intègre de manière harmonieuse dans l'environnement du monument protégé qui est indissociable de l'espace environnant. En effet toute modification extérieure a des conséquences sur la présentation du monument historique et de son environnement (abords). Il s'agit de l'application de l'article L621-30 et L621-32 du code du patrimoine.

Il faut également que le projet de construction soit conforme aux autres réglementations dont le document d'urbanisme (dans notre cas, le POS de Mortain).

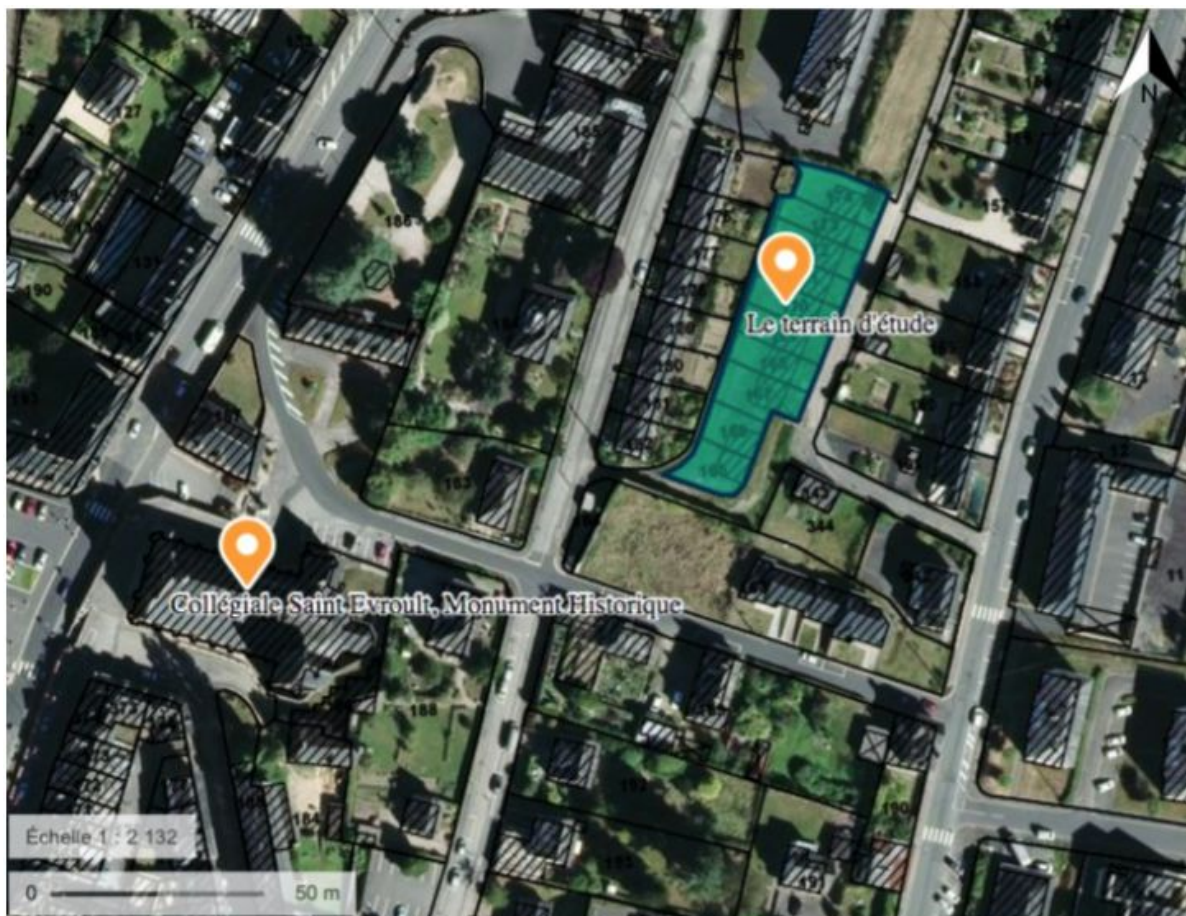


Image 4 : Le terrain se situe à environ 150 mètres de la Collégiale Saint-Evrault, Monument Historique (réalisation : Vincent Nouailhat, Géoportail, date : 25/01/2017)

I.2. Les documents d'urbanisme de Mortain-Bocage

I.2.1. Un Plan d'Occupation des Sols encore en place et peu contraignant

Le document d'urbanisme utilisé par la commune est le Plan d'Occupation des Sols (POS) datant de Juillet 2001. Ce document n'étant pas disponible en ligne, je me suis rendu à la mairie pour le voir en version papier. Ces différents passages à la mairie m'ont permis de mieux connaître les réglementations en vigueur sur mon terrain d'étude.

Ainsi, le terrain d'étude se situe en zone UB, c'est-à-dire une "zone d'extension du centre moyennement dense"⁵. C'est donc une zone de construction à densité moyenne réservée "aux constructions destinées aux habitants et à leurs dépendances, aux commerces nécessaires à la vie des quartiers et éventuellement aux bureaux et services, pouvant être admises immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmées à court terme."⁶

Ainsi, le POS de Mortain en zone UB n'est pas contraignant puisqu'il autorise la construction d'habitations, de commerces, de bureaux et de services.

⁵ POS de Mortain

⁶ Pos de Mortain

La commune n'est pas encore équipée d'un Plan Local d'Urbanisme, en effet, celui-ci est en cours de rédaction mais de nombreuses révisions ont décalé sa mise en place.

I.2.2. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal : des orientations de développement énergétiquement responsable et une volonté de renforcer les activités innovantes

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est également en cours d'élaboration depuis Mars 2016. De nombreux échanges ont eu lieu entre habitants et élus, une étude d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), des démarches comme la prise en compte des Trames Verte et Bleue, ainsi que des inventaires des zones humides et du bocage ont été menées.

Ainsi, les principaux enjeux de l'intercommunalité ont été identifiés : "améliorer l'attractivité du territoire en valorisant ses atouts ; une image commune et une identité rurale à construire et à valoriser ; un recentrage de l'habitat, des services, des équipements à opérer sur les pôles et les bourgs, en équilibre et en complémentarité avec les territoires voisins ; des ressources naturelles, patrimoniales, un cadre de vie, à préserver, à valoriser"⁷

Des réunions publiques sont organisées (par exemple celle du 19 Octobre 2016) pour que les habitants puissent suivre l'avancement du PLUi, partager leur vision du territoire aux élus, obtenir des réponses à leurs questions. Les habitants sont particulièrement invités à réfléchir aux thématiques du tourisme, des modes de déplacements doux et des commerces.

Ainsi, même si le PLUi n'est pas encore mis en place, un long travail a déjà été mené par les politiques. Depuis 2016 des délibérations ont d'ailleurs été prises par le Conseil de Communauté de Commune du Mortainais. Ce conseil rassemblait notamment le Président de la Communauté de Communes de Mortain, ainsi que les maires des communes de l'intercommunalité.

L'une des dernières délibérations en date a eu lieu le 21 Mars 2016. Celle-ci complète une première version d'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes. Cette délibération vient ajouter un certain nombre d'objectifs au PLUi. On y trouve donc de nombreux points et objectifs concernant les différents enjeux du développement de l'intercommunalité. Pour respecter le PLUi, mon projet se devra d'être en accord avec ces différents objectifs.

Ainsi, le PLUi du Mortainais prévoit pour l'intercommunalité un développement soutenable, dans le respect de l'environnement. En effet, d'après cette dernière délibération, ce développement doit "s'inscrire dans une démarche vertueuse de développement soutenable, en terme de consommation de terres agricoles, de limitation de l'étalement urbain, de préservation des ressources des écosystèmes et de la biodiversité, d'adaptation aux changements climatiques et en

⁷ La Gazette, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Les habitants invités à partager leur vision du territoire [3/03/2017]
https://actu.fr/normandie/saint-hilaire-du-harcouet_50484/plan-local-durbanisme-intercommunal-es-habitants-invites-a-partager-leur-vision-du-territoire_235429.html

réponse aux risques naturels en présence et futurs, et globalement de réduction des émissions de gaz à effet de serre”(Voir annexe page 40 à 42).⁸

Le tissu urbain intercommunal doit se développer de manière raisonnable, en “ intégrant les possibilités de densification et de renouvellement des tissus urbains” (c’est-à-dire en préférant la densification du territoire à l’étalement urbain excessif). L’intercommunalité doit promouvoir des choix énergétiques viables, tout en permettant la dynamisation des centres-villes, et en “confortant la mixité sociale” (Voir annexe page 40 à 42). Ainsi, le terrain d’étude s’inscrit tout à fait dans le PLUi (en étant dans le centre-bourg de Mortain), puisqu’il permettra une densification du tissu urbain (plutôt que d’étalement urbain). Pour correspondre tout à fait avec les orientations du PLUi, le projet devra également permettre la mixité sociale. De plus, il pourra être éco-responsable, puisque le PLUi prévoit de “promouvoir les choix énergétiques économes” (Voir annexe page 40 à 42).

Le futur PLUi prévoit une croissance de la population de l’intercommunalité, qui devra mettre en place une politique efficace d’accueil de nouvelle population, en proposant “une offre à destination des personnes en difficultés et des publics spécifiques, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées” (Voir annexe page 40 à 42). Ainsi, mon projet pourrait permettre l’accueil de ces personnes dites “en difficultés”.

Le PLUi prévoit également de “conforter le développement économique et touristique” et de “favoriser les activités innovantes” du territoire, notamment dans le domaine des nouvelles technologies (Voir annexe page 40 à 42). Ces différents points sont à prendre en compte pour la réalisation de mon projet.

De plus, le PLUi annonce “renforcer les ressources existantes sur le territoire”, notamment le réseau associatif et la ressource que représente les métiers des nouvelles technologies (Voir annexe page 40 à 42). Cet objectif est également important à prendre en compte pour l’élaboration de mon projet.

⁸ Extrait du registre des délibérations [4/03/2017]
http://www.cdcmortainais.fr/images/3-CADRE-DE-VIE/PLUi/Delib_comple_presc_plui_21_03_16.pdf.

I.3. Une maison intergénérationnelle, le principe

I.3.1. Le concept de maison intergénérationnelle

Le vieillissement de la population, l'isolement des séniors, l'éclatement de la cellule familiale, des jeunes professionnels trop souvent en situation précaire ... Autant de problèmes que le logement intergénérationnel se veut d'enrayer.

Le concept "d'intergénérationnel" est né dans les années 1970, mais a connu un développement important après la canicule de 2003. Cette « crise majeure », ce « désastre sanitaire », a permis une prise de conscience sur l'exclusion des personnes âgées, leur vulnérabilité, leur fragilité et la nécessité d'adapter un peu plus la société à leur existence. Tout d'abord, l'intergénérationnel était réduit à une simple mise en contact de personnes âgées et d'enfants. A présent les choses ont changé, et toutes les classes d'âges, toutes les générations et toutes les catégories sociales sont visées. La mixité est donc générationnelle et sociale.

Une maison intergénérationnelle, comme son nom le laisse deviner, est un logement permettant de faire vivre dans un même lieu collectif, des personnes d'âges et d'horizons différents. Cela permet de rapprocher les générations et les milieux sociaux en faisant se côtoyer étudiants, jeunes en recherche d'emplois, retraités (personnes âgées non dépendantes), et familles monoparentales ... tous en situations d'isolements, d'exclusions et à faibles revenus. L'objectif est de favoriser l'insertion ou la réinsertion de chacun en créant une ambiance proche de l'ambiance familiale. Pour ce faire, une résidence intergénérationnelle s'organise entre des espaces privés et d'autres communs. Les espaces de vie privée comprennent une chambre, parfois des toilettes, une salle de bains, une cuisine, etc (cela dépend du projet et du degré de partage proposé par l'établissement).

Les espaces communs sont le plus souvent une cuisine, un salon, un jardin, une laverie, une salle de bains, etc (ici encore, cela dépend du projet et du degré de partage proposé par l'établissement).

Il existe de nombreux avantages à cette initiative : les personnes âgées sortent de leur isolement, elles peuvent se faire aider dans les gestes du quotidien, le loyer est faible (car en général la maison obtient de nombreux financements), les étudiants trouvent de la compagnie, etc. Les étudiants ne sont pas considérés comme des aides soignants ou des infirmiers : ils ne participent donc pas aux soins médicaux, ou à la toilette de la personne âgée ! Ce type de logement est souvent organisé par des associations. La vocation de ces logements est de répondre aux difficultés des personnes par le logement. L'idée étant de favoriser les échanges, les partages et aussi l'entraide. *Ainsi, « les personnes âgées pourront ponctuellement garder les enfants des mamans lorsque qu'elles ont des démarches à faire, les jeunes pourront aider les seniors dans leurs quotidiens, pour faire les courses ou autre. »* déclare Bernard Gassie, président d'Habitat et Humanisme Loiret.

Souvent des professionnels et des bénévoles provenant d'association accompagnent les habitants de la maison, les aides dans leur démarche, dans l'animation des lieux communs et du bon fonctionnement de la maison. Le bon fonctionnement d'une maison intergénérationnelle passe par les services proposés et la gestion (par le gestionnaire de résidence, un animateur, et les associations locales notamment).

La durée des séjours dans de tels établissement varient. En effet, elle est souvent plus longue pour les séniors et plus courte (2 ans en moyenne) pour les plus jeunes. Bien entendu, une

charte de conduite est établie et signée entre les différents habitants, afin d'encadrer au mieux la cohabitation.

	Avantages	Inconvénients
Chez soi	<ul style="list-style-type: none"> - Autonomie - Environnement familial - Intimité - Pas de dépaysement - Faible coût 	<ul style="list-style-type: none"> - Solitude - Isolement - Obligation d'être autonome - Entretien la maison - Habitat pas toujours adapté
EHPAD	<ul style="list-style-type: none"> - Nombreux soins disponibles - Accueil de seniors dépendants ou non (degrés de dépendances très variés) - Présence humaine (pas de solitude) - Animations et ateliers parfois 	<ul style="list-style-type: none"> - Environnement non familial (quitter sa maison, perte de ses repères ...) - Environnement hospitalier - Absence de mixité générationnelle - Infantilisation parfois - Coût
Résidence intergénérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> - Autonomie - Présence de jeunes - Absence d'isolement - Rencontres et échanges avec des personnes d'horizons divers (âge, milieu ...) - Solidarité et entraide possible entre résidents - Environnement familial - Logement adapté - Faible coût (si financement et aides) 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de prise en charge médicale - Perte de repères - Accueil seulement des personnes autonomes - Coût (si pas de financement et pas d'aides)

Tableau 1 : Avantages et inconvénients des différents logements existants pour les personnes âgées (réalisation : Vincent Nouailhat, logiciel : Microsoft Word, date 24/02/2017)

I.3.2. Un exemple de maison intergénérationnelle déjà existante

Afin de mieux comprendre le rôle et le fonctionnement des habitats intergénérationnels, je me suis intéressé aux structures déjà existantes en France. En effet, le concept existe depuis déjà de nombreuses années. On retrouve donc des maisons intergénérationnelles dans de nombreuses villes : Bordeaux, Nantes, La Rochelle, Strasbourg, Orléans, Tours ou encore Paris.

L'association « Habitat et Humanisme », créée en 1985, contribue à la production de nouveaux logements sociaux, avec pour objectif l'insertion des personnes en difficulté. C'est ainsi qu'est né, entre autres, la Maison Intergénérationnelle « Mosaïque », ouverte depuis Mai 2016 à Saint-Jean-de-Braye, près d'Orléans. C'est un habitat innovant, comprenant logements privés et espaces commun collectifs. Ces espaces (salle multifonctions, buanderie, jardin ...) favorisent les rencontres et l'entraide entre générations et situations sociales. Bien implantée dans son environnement, cette maison est ouverte sur la ville. Elle est à proximité des transports, des commerces, des services et des loisirs.

C'est une maison relativement grande, comportant 43 logements, destinés à des jeunes étudiants ou en insertion professionnelle, des familles monoparentales, des personnes âgées autonomes, en situation d'isolement, d'exclusion et à faibles ressources.

Le site est géré par une animatrice de vie sociale et une équipe de bénévoles de l'association "Habitat et Humanisme Loiret".

L'enjeu de ce projet est de favoriser l'insertion de chacun, en créant une convivialité, en favorisant les échanges entre générations.

Tout cela est favorisé par "la présence d'un professionnel salarié et d'une équipe de bénévoles d'Habitat et Humanisme, chargé de l'animation des espaces collectifs et du bon fonctionnement du lieu."⁹

Un projet comme celui-ci a vu le jour à Tours. L'association « Habitat et Humanisme » a en effet réhabilité l'ancien cloître des capucins (au 8 rue de la pierre), pour le transformer en maison intergénérationnelle. Celle-ci comprend de nombreux logements prévus pour des parents isolés, des retraités et des jeunes travailleurs, en situation de précarité.

De plus, cette maison comprendra une crèche, un accueil de jour Alzheimer un Centre de soin infirmier et une table d'hôte. Le but étant d'intégrer le mieux possible ce projet au quartier.

Cette association fonctionne grâce au don de particuliers mais également de banques, comme le Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou, d'associations, comme le Crédit Agricole Solidarité et Développement, et d'entreprises partenaires.

⁹ Habitat et Humanisme, La maison intergénérationnelle Mosaïque [28/03/2017]
<https://www.habitat-humanisme.org/projets/maison-intergenerationnelle-mosaique/>

I.3.3. Une réponse adaptée aux enjeux et besoins de Mortain

Le graphique ci-dessous représente les différentes problématiques auxquelles Mortain fait face et la solution retenue pour y répondre.



Schéma 1 : La mise en place d'une maison intergénérationnelle est une solution possible aux différentes problématiques, auxquelles Mortain doit faire face (réalisation : Vincent Nouailhat, logiciel : Microsoft Word, date 17/02/2017)

Au vu du PLUI et après analyse des différentes problématiques du territoire mortainais, la création d'une maison intergénérationnelle semble donc être une solution tout à fait appropriée et envisageable.

CHAPITRE II : PROJET D'AMÉNAGEMENT

II.1 Le public visé

II.1.1. Les personnes âgées

« La pauvreté en relation est la nouvelle misère de nos sociétés développées. 5 millions de Français en souffrent. L'isolement social majore toutes les autres pauvretés, dégrade la santé et creuse les inégalités. »¹⁰

L'isolement et l'exclusion social se généralise en France, et touche ainsi toutes les générations. Cependant, il devient réellement massif pour les séniors. Ainsi, 1 personne âgée sur 4 est victime d'isolement. (environ 25 % en 2014, contre 16 % en 2010). « 1,5 millions de personnes de plus de 75 ans vivent en France dans une solitude qu'elles n'ont pas choisies. »¹¹. Certaines prévisions estiment ce nombre à environ 4 millions dans 20 ans... L'isolement et l'exclusion sociale sont dès aujourd'hui des enjeux majeurs de santé publique, et de cohésion sociale.

Pour la tranche d'âge des plus de 60 ans le bilan est lourd. En effet, c'est environ 4 millions de personnes qui vivent seules. Ces chiffres sont toutefois à nuancer : la solitude peut être choisie, cependant, si ce n'est pas le cas, elle favorise l'isolement social.

C'est en 2012 qu'est lancé la Mobilisation Nationale Contre l'Isolement des Personnes Âgées (Monalisa), véritable symbole d'une prise de conscience du risque d'isolement social grandissant dont sont souvent victimes les personnes âgées.

En vivant dans des maisons intergénérationnelles, les personnes âgées autonomes (peu dépendantes, ou pas du tout dépendantes) ne seront plus isolées. En effet, elles pourront rencontrer d'autres personnes âgées mais également des jeunes et des familles. Les résidences intergénérationnelle offrent donc l'avantage de ralentir, d'endiguer le phénomène d'isolement social. Rappelons qu'à Mortain, la part des personnes âgées de plus de 60 ans représente environ 35 %. Ceux-ci vivent, bien souvent, dans des maisons individuelles, trop grande pour eux. Cela laisse donc de nombreuses pièces inoccupées. La maison intergénérationnelle de Mortain serait aussi une solution pour tous les séniors qui ne peuvent pas (par manque de places disponible et/ou par coût trop élevé) vivre en EHPAD.

L'intérêt des maisons intergénérationnelle est de ne pas couper les personnes âgées de la réalité, en les enfermant dans un environnement clos. La réinsertion sociale est l'objectif recherché, le but de ces établissements est donc de favoriser les échanges et les rencontres, au sein même de l'établissement et également vers l'extérieur.

¹⁰Monalisa Mobilisation Nationale contre l'Isolement des Agés [17/03/2017]
<http://www.monalisa-asso.fr/isolement-social/c-est-quoi>

¹¹Monalisa Mobilisation Nationale contre l'Isolement des Agés [17/03/2017]
<http://www.monalisa-asso.fr/isolement-social/c-est-quoi>

II.1.2. Les familles monoparentales

Le nombre de familles monoparentales ne cesse de croître depuis les années 1960. La cause n'est autre que la fragilité des unions parentales (rupture d'unions plus fréquentes). C'est ainsi qu'en 2005, 1,76 millions de familles sont composées d'un seul parent¹², le plus souvent la mère, et d'enfant de moins de 25 ans. Seulement la moitié de ces mères de famille seules ont un emploi à temps complet, alors qu'elles doivent assumer, en général, l'essentiel des revenus du ménage. Les familles monoparentales vivent bien souvent dans des conditions précaires, et sont moins souvent propriétaires que les couples.

D'après une enquête de l'INSEE, « Seules 28 % des mères de famille monoparentale sont propriétaires de leur logement, contre 63 % des couples avec enfants. Plus d'un tiers déclarent vivre dans une HLM. Leurs conditions de logement sont moins favorables : 20 % habitent un logement où il manque une ou deux pièces »¹³.

De plus, elles doivent assurer la garde de leurs enfants seules, tout en travaillant pour subvenir aux besoins de leur famille.

Ainsi, pour les familles monoparentales, vivre en résidence intergénérationnelle permettrait l'obtention d'un logement de bonne qualité, spacieux, confortable et surtout peu cher. De plus, les personnes âgées et les jeunes étudiants peuvent rendre services aux familles en gardant ponctuellement les enfants... Cela permet évidemment aux enfants de passer du temps avec d'autres personnes, hors de la famille et de s'enrichir de leurs expériences. La maison intergénérationnelle est un type d'habitat temporaire (en général au maximum 2 ans), qui laisse du temps aux familles pour accéder à une propriété.

II.1.3. Les étudiants et jeunes professionnels

Vivre dans une maison intergénérationnelle semble être un bon compromis pour un étudiant. En effet, les premières années après avoir quitté sa famille ne sont pas forcément faciles. L'étudiant peut se sentir seul dans son appartement. La résidence lui offre un cadre de vie agréable et convivial proche du cadre familiale, ainsi il n'est pas perdu. Il y retrouve des repères, avec parfois la mise en place d'horaires pour les repas (par exemple), tout en étant tout à fait autonome. Les jeunes se sentent chez eux, tout en sachant qu'ils peuvent vraiment compter sur les autres résidents.

De plus, le loyer des maisons intergénérationnelle est souvent faible (car une maison intergénérationnelle reçoit très souvent de nombreux financements et autres dons). Ces structures s'adressent souvent à un public défavorisé, à très faibles revenus, comme certains étudiants. En effet, un nombre important d'étudiants se trouvent en difficulté financière et est obligé de travailler pour "arrondir ses fins de mois". De plus, le fait de travailler tout en menant ses études représente une cause importante d'échec scolaire en France. Ainsi, proposer des loyers faibles, permettrait à l'étudiant de se concentrer pleinement sur ses études, et non pas sur un travail chronophage et épuisant.

La maison intergénérationnelle de Mortain s'implanterait en plein centre-ville de la petite commune, ce qui est un avantage certain, facilitant toutes activités, notamment de loisirs.

¹² INSEE Les familles monoparentales [5/03/2017]
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281271>

¹³ INSEE Les familles monoparentales [5/03/2017]
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281271>

Ce tableau permet de récapituler les forces et faiblesses interne d'une maison intergénérationnelle, ainsi que les opportunités et menaces externe (provenant de son environnement). C'est un outil efficace d'analyse stratégique.

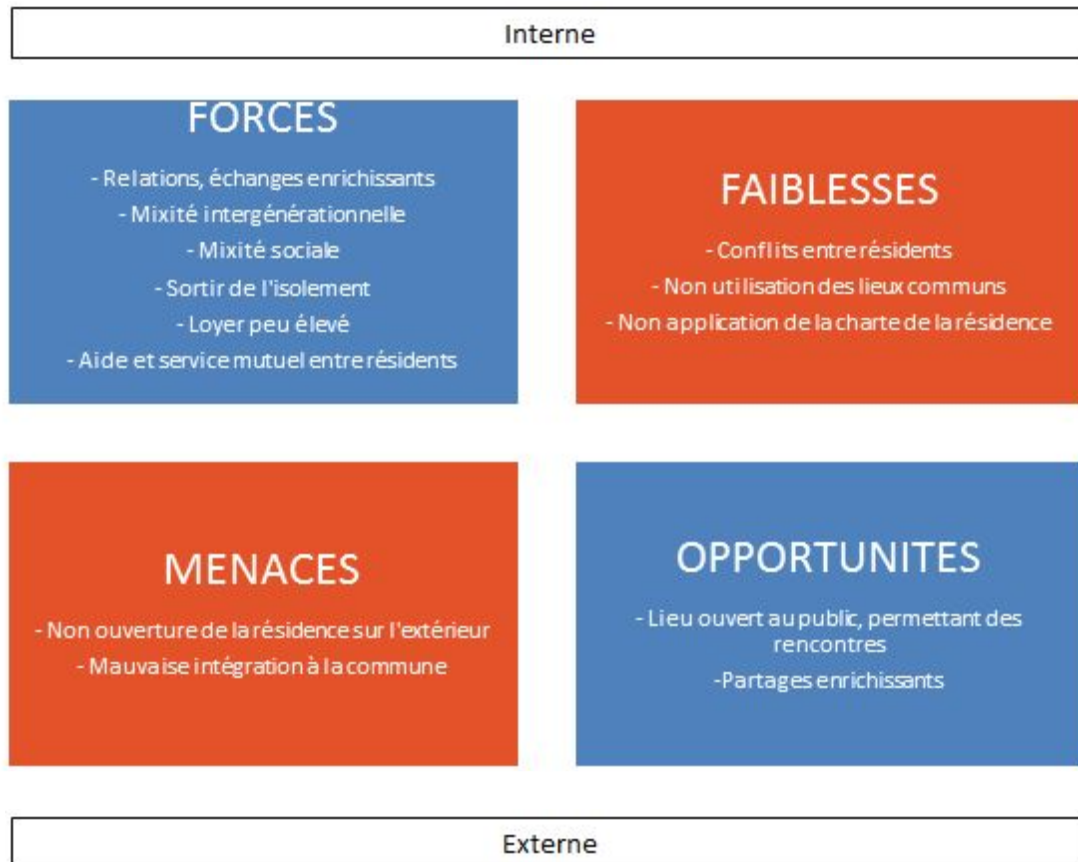


Schéma 2 : Analyse FFOM, ou SWOT, en anglais (Forces - Strengths, Faiblesses - Weaknesses, Opportunités - Opportunities, Menaces - Threats) des maisons intergénérationnelles.
(réalisation : Vincent Nouailhat, logiciel : Microsoft Word, date 15/03/2017)

II.2. Implantation et accessibilité de la maison intergénérationnelle

Après avoir modélisé la maison intergénérationnelle, il convient de l'implanter au mieux sur le terrain d'étude. Voici ci-dessous l'emplacement de la futur résidence intergénérationnelle.



Image 5 : L'emprise au sol de la futur maison intergénérationnelle (réalisation : Vincent Nouailhat, Géoportail, date : 18/03/2017)

Après avoir délimité l'emplacement de la maison intergénérationnelle, il convient d'insérer au mieux la maison à son quartier et cela passe par son intégration à la voirie.

D'après le POS de Mortain : "Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie." En d'autres termes, le POS prévoit d'adapter les accès à l'opération d'urbanisme envisagée.

Pour cela, il faut revoir l'accessibilité du site. En effet, les rues menant au terrain sont très étroites et en très mauvais état. Il convient que ces rues et chemins soient réaménagés pour permettre la circulation des futurs résidents, des visiteurs et des pompiers.



Photographie 2 : L'accessibilité du site est limitée, à cause du mauvais états des rues alentour (réalisation : Vincent Nouailhat, date 28/02/2017)

Le premier accès au site est en très mauvais état : le bitume est abîmé par la végétation qui repousse.



Photographie 3 : Les accès sont étroits, abîmés et colonisés par la végétation (réalisation : Vincent Nouailhat, date 28/02/2017)

Le deuxième accès menant au terrain d'étude est étroit, et le bitume a presque entièrement disparu. C'est un chemin plus qu'une rue. On y trouve des trous, vaguement comblés par des cailloux... Il me paraît judicieux de garder cette rue en sens interdit, dans un souci de fluidité du trafic.



Photographies 4, 5 et 6 : L'accessibilité du site est à refaire, vue l'état actuel des rues (réalisation : Vincent Nouailhat, date 28/02/2017)

Les différents accès menant au site d'étude sont à refaire, vue leurs états de dégradations et d'anciennetés.

Dans un souci de préservation de la perméabilité des sols, la pose de béton drainant, pour refaire les rues, peut être envisageable. Ce béton est hautement perméable puisque très poreux. Ce béton réduit l'impact sur le cycle de l'eau des constructions urbaines, en évitant un ruissellement trop important de l'eau de pluie. Il permet d'éviter l'engorgement des réseaux des égouts des villes. C'est donc un matériau éco-responsable. De plus, il permet d'éviter la "taxe des sols imperméable" (décret récent permettant aux communes de taxer les propriétaires de terrain imperméable), en réduisant de 90% cette taxe.

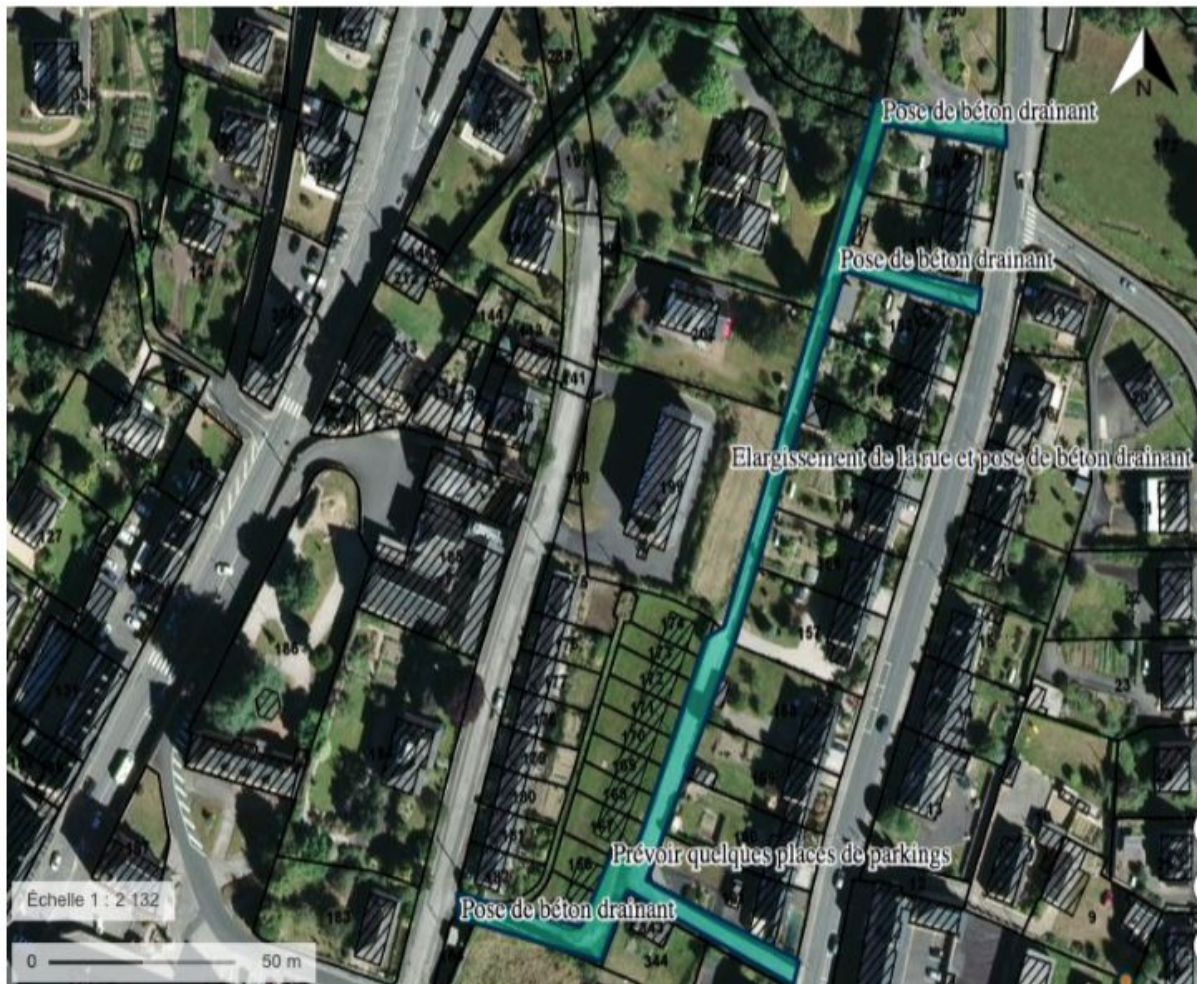


Image 6 : Récapitulatif des différents aménagements sur la voirie à effectuer (réalisation : Vincent Nouailhat, Géoportail, date : 18/03/2017)

Il faudra également prévoir l'aménagement de quelques places de parkings pour les résidents. Cependant, des places ont déjà été créées par la mairie non loin, il ne sera pas nécessaire d'en construire en trop grand nombre.

La résidence s'insère dans un quartier relativement vert, pour qu'elle s'intègre au mieux, il pourrait être intéressant de planter des arbres et des arbustes le long des rues qui la desserve.

CHAPITRE III : LE PROJET MODÉLISÉ

III.1. La composition et la gestion de la résidence

La résidence sera composée de 3 parties :

- des espaces privés, pour les locataires
- des espaces communs, pour les locataires
- des espaces d'activités, ouverts au public et permettant une bonne intégration dans le quartier

III.1.1. Les espaces privés

La maison intergénérationnelle est avant tout un lieu de vie. On pourra y trouver :

- des T2 prévu pour des couples de séniors. De plain-pied, cuisine ouverte sur un séjour/salle à manger, salle de bain.
- une colocation à destination d'étudiants et / ou de jeunes actifs. Chambres, cuisine ouverte sur un séjour/salle à manger, salle de bain. Ces chambres sont mis à disposition en priorité aux étudiants venant du BTS Economie Sociale et Familiale (ESF) de Mortain et de la formation d'Aide Médico Psychologique (AMP) du Teilleul (14 km).
- un appartement (ou plus) prévu pour une famille mono-parentale, avec chambres, cuisine ouverte sur un séjour/salle à manger, salle de bain.

III.1.2. Les espaces communs , un cadre pour les interactions entre habitants

Ces espaces de vie sont des lieux permettant aux locataires de se retrouver, de discuter, de vivre ensemble. Ils sont très important car favorise l'amitié, les échanges et participe au caractère intergénérationnel de la résidence.

On y trouvera notamment, un salon, une cuisine, des jardins, un potager et une terrasse.

Le potager

La nature a une place toute particulière dans la ville de Mortain, en effet, cette commune possède un patrimoine naturelle des plus importants. De plus, de nombreux mortainais cultivent leur potager. La place du jardin individuel est très importante chez les mortainais, qui y sont très attachés. Ainsi, pour permettre aux habitants de garder leurs habitudes de jardinage, un jardin potager sera mis en place.

Le but étant que tous puissent y travailler, celui-ci sera placé dans des bacs à hauteur d'homme. Ainsi, les personnes âgées n'auront pas besoin de se baisser pour le cultiver. Les quelques légumes plantés pourront bien évidemment être consommé par les résidents. Le but étant également de sensibiliser les résidents au respect de l'environnement en leur offrant une première approche de la nature, très importante. Ce sera également un lieu d'échanges où les plus jeunes auront souvent de quoi apprendre des séniors.



Images 7 et 8 : des exemples de jardins potager surélevés, à hauteur d'hommes
 (Pinterest Jardins surélevés [3 Février 2017] <https://fr.pinterest.com/explore/jardins-soulev%C3%A9s-913148547123/> et Le survivaliste [11 Février 2017] <http://lesurvivaliste.blogspot.fr/2011/06/le-jardin-sureleve-2.html>)

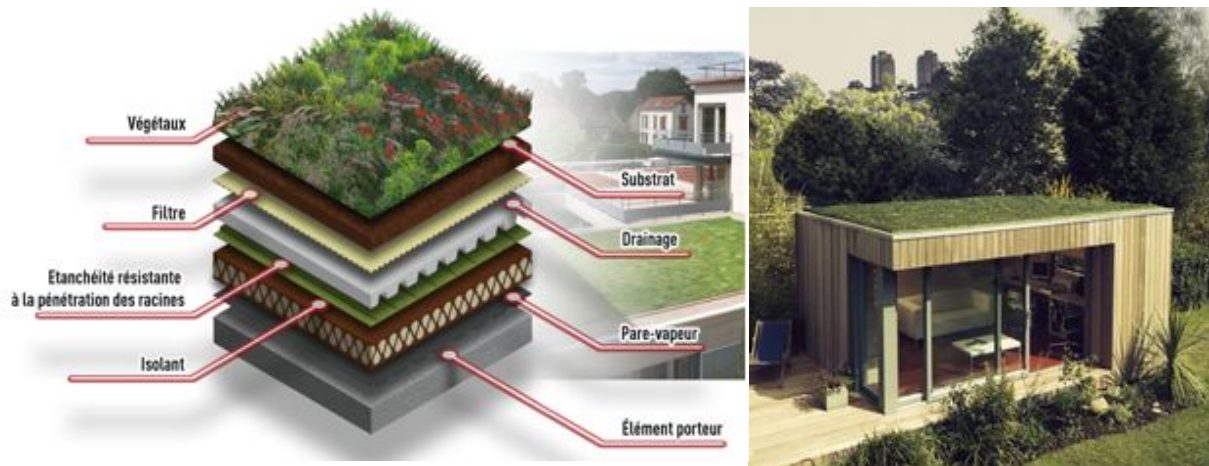
La terrasse

La terrasse se veut être un lieu de détente, où les résidents pourront se reposer et échanger, tout en profitant de la vue. Cet espace sera un lieu privilégié d'interactions entre les résidents. Elle sera orientée Sud pour profiter au maximum de l'ensoleillement. Une partie de la terrasse sera recouverte d'un toit végétalisé, alliant ainsi esthétique et respect de l'environnement.

Ce type de toiture nécessite peu d'entretien (contrairement aux toitures végétalisées semi-intensives et intensives), pour un coût relativement faible. Les différents locataires n'auraient donc pas ou peu besoin de l'entretenir (nettoyage annuel des écoulements, aucun arrosage, ...). De plus, ce type de végétalisation de toiture peut être pratiqué sur support béton, acier et bois.

Ce toit végétal sera réellement un espace de vie puisque les différents résidents pourront s'y rendre, tel une terrasse. Ce toit-terrasse vert sera donc un espace de rencontre et de relations à part entière.

Le but évident de ce toit est de lutter contre la pollution. En effet, le système végétal permet de filtrer l'eau et de fixer les particules fines contenues dans l'air. De plus, ce toit apporte un aspect esthétique non négligeable au bâti. Cette technique stabilise et augmente l'étanchéité de la toiture, tout en servant d'isolant thermique, réduisant les coûts de chauffage et le refroidissement des pièces situées en dessous.



Images 9 et 10 : Une toiture végétalisée allie esthétique, objectifs environnementaux, et capacité isolante (Pinterest Toiture végétalisée [4/04/2017]

<https://fr.pinterest.com/explore/toiture-v%C3%A9g%C3%A9talis%C3%A9e-918205899238/> et [Maison.com \[4/04/2017\]](http://www.maison.com/architecture/plans/ceci-est-pas-cabane-bureau-6746/) <http://www.maison.com/architecture/plans/ceci-est-pas-cabane-bureau-6746/>)

III.1.3. Les espaces ouverts au publics

L'idée étant d'ouvrir la résidence sur l'extérieur et de l'intégrer le mieux possible au quartier, il est primordial de prévoir des lieux ouverts aux publics. Cela incitera la population mortainaise à venir rencontrer les résidents de la maison intergénérationnelle, facilitant ainsi l'acceptation de ce projet innovant dans la région.

Cette maison intergénérationnelle ayant pour but l'accueil des jeunes professionnels en formation à l'espace Novéa, un partenariat avec cet établissement pourrait être mis en place. Ainsi, sera mis à disposition un local informatique permettant d'associer concrètement ce projet à l'espace Novéa. Un animateur sera chargé de ce lieu, et formera, par des stages notamment, la population mortainaise, et surtout les professionnels, aux métiers du numérique. Ce nouveau lieu deviendrait une véritable antenne de Novéa dans Mortain.

De plus, une salle d'exposition, permettant aux artistes de présenter leur travail, sera mise en place. En effet, le mortainais compte de nombreux artistes et seulement une galerie d'exposition. Ce nouveau lieu d'exposition privilégiera les artistes de la région, leur permettant une visibilité accrue. L'animation de cette salle d'exposition sera gérée par un responsable art et culture dont le rôle sera d'organiser vernissages et autres événements culturels.

L'économie de Mortain, et de la Manche en général (le département dans lequel se situe Mortain) repose en partie sur le tourisme, c'est donc un facteur important à prendre en compte dans mon projet. En effet, en proposant une salle d'exposition, la maison intergénérationnelle pourrait certainement attirer des touristes. De plus, des cours et des stages pourront y être donnés, sensibilisant ainsi la population mortainaise à l'art. Ce lieu a pour vocation de devenir un véritable pôle artistique au coeur du mortainais.

III.1.4. Mode de gestion et financement de la résidence

Dans cette partie, nous allons nous pencher plus précisément sur le mode de gestion et donc de fonctionnement d'une telle structure. Le mode associatif est le mode de gestion qui me paraît être le plus approprié. En effet, il représente l'avantage d'être peu coûteux pour les résidents.

L'association sera composée notamment du maire de Mortain, des élus locaux (les financeurs du projet), des résidents, des intervenants de Novéa chargé du fonctionnement de la salle informatique (fonctionnaire qui peut également être embauché par la mairie), d'un responsable art et culture chargé d'organiser des expositions, de bénévoles issus de l'association et du directeur de la maison.

Le directeur sera chargé de la sélection, et de l'accueil des nouveaux résidents. Il sera le responsable de la résidence, et gèrera la maintenance, l'entretien de la maison intergénérationnelle, et les comptes de l'association. Dans son travail il pourra être aidé par des bénévoles, qui auront une place prépondérante et feront partie intégrante du projet.

C'est la commune de Mortain, aidé de l'intercommunalité, qui devra se charger de la construction de la résidence. C'est à l'association que reviendront les loyers des résidents, loyers reversés ensuite à la collectivité.

Cette maison intergénérationnelle pourra recevoir des subventions de l'Etat, de la région Normandie, de l'intercommunalité et de la mairie de Mortain. La structure pourra également être financée par des dons privés, par des banques (comme le Crédit Agricole), par les entreprises partenaires (et notamment Novéa). Ces différentes subventions permettront de proposer des loyers relativement peu cher aux résidents.

III.1.5. La charte d'accueil

Cette charte sera donnée à chaque résident avant son entrée dans la maison intergénérationnelle. Tous les résidents devront prendre connaissance de ce livret, dont l'objet est de donner un aperçu de l'esprit de la maison. Ce livret expliquera aux nouveaux arrivants le concept de résidence intergénérationnelle, avec les avantages et inconvénients que cela implique. Cette charte listera les différentes infrastructures et activités que la maison propose. Elle jouera un rôle majeur dans l'appropriation de la maison par ses usagers.

Ce livret rappellera la vocation de la résidence mais également les règles évidentes de respect et de bonne conduite, ainsi que les droits et devoirs du résident. Ce livret détaillera également le rôle de l'association et des différents acteurs présents sur le site de la maison intergénérationnelle (voir plus haut : "Les espaces ouverts au public")

La vie dans cette maison reposera sur :

- Un bon climat de travail, pour mener à bien des études supérieures, ou un travail
- Des relations humaines et fraternelles, riches de ce que chacun y apporte et y puise

C'est par rapport à ces axes, véritable fondements de la vie de la résidence, que chacun des résidents est invité à se déterminer.

Un bon climat de travail

Le silence dans la maison intergénérationnelle conditionne une bonne atmosphère (de travail pour certains, de repos pour d'autres...). Ainsi, dans la journée, chacun veillera à ne pas déranger ses voisins. Après 22h30, il sera demandé une grande discrétion aux occupants de la résidence, pour respecter le temps de sommeil de chacun.

La mixité

La maison intergénérationnelle accueillera des hommes et des femmes. Cette expérience de mixité sera enrichissante pour tous. Toutefois, un comportement et une tenue vestimentaire correcte seront demandés.

Les services

Nous choisissons un fonctionnement “communautaire” dans l’organisation matérielle et la vie quotidienne de la maison. Ainsi chaque résident se verra confier un petit service (ménages de la cuisine, des toilettes, ...), pour la propreté des locaux.

Cette charte sera le fondement de la vie commune. La signature de cette charte engagera les résidents à assumer le paiement régulier du loyer. En cas de non-respect de la charte, des sanctions pourront être prises.

III.2. La prise en compte environnementale

Pour s’inscrire, à la fois dans une approche environnementale de l’urbanisme, et dans le futur PLUi, le projet de maison intergénérationnelle va se positionner dans une démarche de développement urbain durable à travers la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale).

La démarche HQE est un concept français, né dans les années 1990, visant à limiter l’impact environnemental, à court et long terme, d’une opération de construction, de restauration ou de réhabilitation d’un bâtiment.

Cette démarche de qualité vise également à assurer aux habitants du futur bâtiment des conditions de vie confortables, agréables et saines. Le but d’une telle démarche est le respect de l’environnement et d’une qualité de vie saine, tout en visant des performances économiques.

Pour respecter les exigences de cette démarche, il faut que le projet respecte quelques objectifs, appelés “cibles”. Evidemment, ces “cibles” doivent être adaptées à chaque projet, de l’étape de la conception, jusqu’à la réalisation. Les deux tableaux ci-dessous résument les différentes cibles, leurs objectifs ainsi que les solutions qu’il faudra mettre en oeuvre pour les réaliser.

Cibles	Objectifs	Solutions
Une harmonie entre le bâtiment et son environnement	Construction en harmonie avec son environnement (son quartier, sa ville, ...), intégration dans le bâti déjà existant	<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter l'accessibilité et ouverture au public - Travailler en concertation avec les Architectes des Bâtiments de France (AMVAP) - S'inspirer du bâti déjà existant dans Mortain (présence d'une maison moderne à proximité, s'inspirer des <u>longères</u> Normandes...)
Un choix intégré des matériaux, des procédés de construction	Bâtiment économe en matière première et en énergie, choix intelligent des matériaux (respectueux de l'environnement, performants, d'origine locale, coûts acceptable)	<ul style="list-style-type: none"> - Isolant (efficace, peu cher et écologique) : laine de bois, chanvre, lin, ouate de cellulose... - Toiture végétale : bon isolant thermique et acoustique, augmente l'étanchéité - Double ou triple vitrage (pour les portes et fenêtres) associé à des persiennes ou volets (maîtrise de l'apport de chaleur en été et en hiver par les résidents) - Ventilation performante (VMC double-flux)
Un chantier générant peu de nuisances	Impacter le moins possible les habitants du quartier, et sur l'environnement tout au long de la durée du chantier	<ul style="list-style-type: none"> - Propreté du chantier, minimiser les pollutions (de l'eau, de l'air, du sol, visuelles,...) par la réduction des déchets émis - Ne pas déranger la circulation dans Mortain - Garantir le calme (chantier dans un quartier « résidentiel ») par la réduction des pollutions sonores (horaires accommodés du chantier : ne pas commencer trop tôt et finir trop tard le chantier)
Gérer l'énergie	Gérer la consommation d'énergie de la résidence	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de panneaux solaires - Toiture végétale (bon isolant thermique réduisant la facture énergétique) - Diminution de l'éclairage artificiel (pour diminuer la consommation d'énergie) : augmenter la part de lumière naturelle (baies-vitrées orientées Sud, et puits de lumière) - Eclairage par LED (durée de vie longue, et consommation faible) - Pompe à chaleur géothermique (chauffage du bâtiment et de l'eau efficacement et proprement)

Tableau 2 : Les cibles, objectifs et solutions à mettre en place pour atteindre l'objectif bâtiment HQE (réalisation : Vincent Nouailhat, logiciel : Microsoft Word, date 06/05/2017)

Cibles	Objectifs	Solutions
Gérer l'eau	Gestion viable et durable, impact faible sur l'écoulement et le ruissellement de l'eau, et diminution de la consommation en eau des habitants	<ul style="list-style-type: none"> - Béton drainant (faible imperméabilisation du sol) au niveau des rues d'accès au site et place de parkings - Toiture végétale (capte, filtre et épure l'eau) - Cuve enterrée de récupération de l'eau de pluie (pour l'entretien des jardins, l'alimentation des chasses d'eau et le lave-linge), collecteurs d'eau de gouttières
Gérer les déchets	Limiter la production de déchets des usagers	<ul style="list-style-type: none"> - Compost - Collecte des déchets et tri
Gérer la maintenance et l'entretien de la maison intergénérationnelle	Rendre la maison durable par un entretien régulier, peu chronophage	<ul style="list-style-type: none"> - Entretien de la toiture végétale, du jardin et des espaces communs
Assurer un confort hygrothermique	Eviter la condensation et les effets de la moisissure dans une région pluvieuse	<ul style="list-style-type: none"> - Isolant et ventilation efficace - Toiture végétale (réduisant l'humidité ambiante et les particules en suspension)
Assurer un confort acoustique	Assurer le calme pour tous les résidents	<ul style="list-style-type: none"> - Signature d'une charte, soulignant l'importance de la quiétude de chacun des résidents - Double vitrage - Isolant
Assurer un confort visuel	Esthétisme global du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Travail en accord avec les recommandations des Architectes des Bâtiments de France - Limiter les éblouissements
Assurer un confort olfactif	Limiter les odeurs notamment de l'épandage des boues	<ul style="list-style-type: none"> - Ventilation à double-flux
Présence de biodiversité	Construire un bâtiment qui peut offrir le plus possible de place pour la faune et flore, qu'en l'absence de construction	<ul style="list-style-type: none"> - Toiture végétalisée : zone de refuge pour la faune et la flore - Jardin extérieur - Plantation d'arbres, de haies d'arbustes - Nichoirs - Création d'une marre

Tableau 3 : Les cibles, objectifs et solutions à mettre en place pour atteindre l'objectif bâtiment HQE (suite et fin) (réalisation : Vincent Nouailhat, logiciel : Microsoft Word, date 06/05/2017)

III.3. Modélisation de la maison intergénérationnelle

Dans cette partie je me suis penché sur l'aspect extérieur de la résidence intergénérationnelle. D'après le POS, l'emprise au sol en zone UB n'est pas réglementée, je n'ai donc aucune contrainte en matière de surface constructible. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UB. Il n'y a pas non plus de dispositions spécifiques en terme d'aspect extérieur du bâtiment. Il suffit de ne pas "porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains."¹⁴

En revanche, la hauteur de construction est soumise à réglementation. En effet, le POS indique que "la hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder [...] 9m à l'égout du toit et 14m au faîtage en cas de logements collectifs ou de bâtiments à usage de services, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux." C'est donc cette réglementation qui s'applique pour la construction de la maison intergénérationnelle.

J'ai réalisé la modélisation de mon projet sous le logiciel SketchUp, me permettant un rendu 3D intéressant. C'est une possibilité de bâti, une vision, une atmosphère, parmi d'autres, que j'ai voulu présenter ici.



Image 11 : Vue d'ensemble de la maison intergénérationnelle
(réalisation : Vincent Nouailhat, SketchUp, date : 10/05/2017)

On distingue notamment sur cette vue, la terrasse végétale et le toit recouvert de panneaux solaires.

¹⁴ POS de Mortain

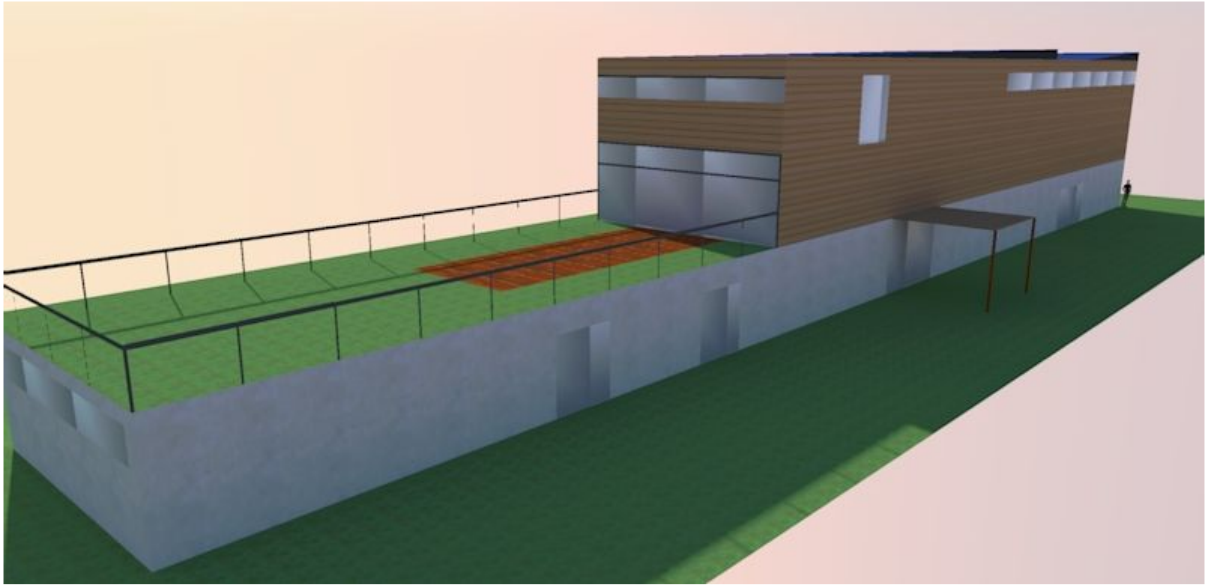


Image 12 : Vue d'ensemble de la maison intergénérationnelle
(réalisation : Vincent Nouailhat, SketchUp, date : 10/05/2017)

Sur la vue ci-dessus, on peut voir la porte permettant l'accès du public aux différents services proposés dans la maison intergénérationnelle.



Image 13 : Vue sur la terrasse végétale et la baie vitrée de la maison intergénérationnelle
(réalisation : Vincent Nouailhat, SketchUp, date : 10/05/2017)

Sur la vue ci-dessus, on peut ici observer la terrasse végétale de la maison intergénérationnelle, lieu de rencontre, d'échange et de détente.

Conclusion

A la fin de ce projet, nous pouvons donc avancer que la maison intergénérationnelle de Mortain-Bocage est bien une réponse possible aux différentes problématiques auxquelles la commune fait face. Ce nouveau logement attractif permettra à la commune de rayonner en proposant un nouveau service, tout à fait unique dans les environs. Ce bâtiment reflèterait la volonté des politiques de s'orienter vers une prise en compte de toutes les classes de la population.

C'est un projet ambitieux, mais tout à fait en accord avec les différentes politiques territoriales et notamment intercommunales. C'est un bâtiment qui se veut innovant, s'inscrivant dans une démarche forte : une prise en compte énergétique et environnementale à travers la démarche HQE, la lutte contre l'étalement urbain, le développement durable du territoire, tout en proposant une réflexion sociale en considérant les isolés et les personnes en difficulté. C'est un logement alternatif qui permet aux exclus et aux personnes âgées, de plus en plus nombreux, de retisser des liens avec d'autres. C'est enfin un logement qui permettrait une mixité des âges et des horizons, enjeu très actuel et tout à fait décisif.

Il me semble important de préciser que c'est un projet qui nécessite de conséquentes ressources financières et qui doit s'inscrire dans une politique intercommunale et départementale, porté par les élus locaux. La région aura également un rôle primordial à jouer en tant que co-financeur de ce projet. Pour que la résidence fonctionne, l'engagement de chacun est indispensable. Une telle opération reposera donc sur la participation de tous les acteurs : les habitants de la résidence, mais également les habitants de Mortain-Bocage et des environs. En effet, il est primordial d'intégrer ce nouveau bâti dans l'espace et dans le paysage urbain de la ville, pour qu'il s'intègre au mieux dans l'esprit des mortainais.

Webographie

Ouvrages électroniques consultés

Ennuyer Bernard, « Chapitre 11. Les alternatives au maintien à domicile », dans *Repenser le maintien à domicile. Enjeux, acteurs, organisation*. Paris, Dunod, « Santé Social », 2014, p. 255-266. [3/02/2017] URL : <http://www.cairn.info.proxy.scd.univ-tours.fr/repenser-le-maintien-a-domicile--9782100552726-page-255.htm>

Labit Anne, « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », dans *Habiter et vieillir. Vers de nouvelles demeures*. Toulouse, ERES, « Pratiques du champ social », 2013, p. 245-260. [22/04/2017] URL : <http://www.cairn.info.proxy.scd.univ-tours.fr/habiter-et-vieillir--9782749236612-page-245.htm>

Rougier Isabelle, « Le logement des personnes âgées », *Vie sociale*, 2016/3 (n° 15), p. 117-129. [19/04/2017] DOI : 10.3917/vsoc.163.0117. URL : <http://www.cairn.info.proxy.scd.univ-tours.fr/revue-vie-sociale-2016-3-page-117.htm>

Sites web consultés

France Bénévolat [27/05/2017]
<http://paris.francebenevolat.org/nos-actions-pour-developper-de-nouvelles-solidarites-et-de-nouvelles-cooperations-inter-associatives/>

Eduscol [5/05/2017]
<http://eduscol.education.fr/cid60190/2012-annee-europeenne-du-vieillissement-actif-et-de-la-solidarite-intergenerationnelle.html>

INSEE Populations légales 2014 Commune de Mortain-Bocage [26/01/2017]
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2534314?geo=COM-50359>

INSEE Dossier complet Commune de Mortain [26/01/2017]
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-50359>

Wikipédia Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique [4/02/2017]
https://fr.wikipedia.org/wiki/Zone_naturelle_d%27int%C3%A9r%C3%AAt_%C3%A9cologique,_faunistique_et_floristique

La Gazette, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Les habitants invités à partager leur vision du territoire [3/03/2017]
https://actu.fr/normandie/saint-hilaire-du-harcouet_50484/plan-local-durbanisme-intercommunal-es-habitants-invites-a-partager-leur-vision-du-territoire_235429.html

Extrait du registre des délibérations [4/03/2017]
http://www.cdcmortainais.fr/images/3-CADRE-DE-VIE/PLUi/Delib_comple_presc_plui_21_03_16.pdf.

Habitat et Humanisme, La maison intergénérationnelle Mosaïque [28/03/2017]
<https://www.habitat-humanisme.org/projets/maison-intergenerationnelle-mosaique/>

Monalisa Mobilisation Nationale contre l'isolement des Agés [17/03/2017]
<http://www.monalisa-asso.fr/isolement-social/c-est-quoi>

INSEE Les familles monoparentales [5/03/2017]
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281271>

Pinterest Jardins surélevés [3 Février 2017]
<https://fr.pinterest.com/explore/jardins-soulev%C3%A9s-913148547123/>

Le survivaliste [11 Février 2017]
<http://lesurvivaliste.blogspot.fr/2011/06/le-jardin-sureleve-2.html>

Pinterest Toiture végétalisée [4/04/2017]
<https://fr.pinterest.com/explore/toiture-v%C3%A9g%C3%A9tal%C3%A9e-918205899238/>

Maison.com [4/04/2017]
<http://www.maison.com/architecture/plans/ceci-est-pas-cabane-bureau-6746/>

Saint-Jean de Braye [28/03/2017]
<http://www.saintjeandebraye.fr/Amenagement-urbanisme/L-ecoquartier-du-Hameau/Les-projets-forts-lies-a-l-ecoquartier/La-maison-intergenerationnelle/Maison-intergenerationnelle-l-entraide-commune-clef-de-voute>

Habitat et Humanisme [28/03/2017]
<https://www.habitat-humanisme.org/projets/les-capucins/>

Crédit Agricole.info Une maison-relais et une maison intergénérationnelle avec Habitat et Humanisme [28/03/2017]
http://www.creditagricole.info/fnca/ca10_1271393/une-maison-relais-et-une-maison-intergenerationnelle-avec-habitat-et-humanisme

Ministère de l'Education nationale, de la Jeunesse et de la Vie [10 Février 2017].
http://www.experimentation.jeunes.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_Final_EXPE_AP1_175.pdf

Novéa, l'innovation durable [10 Février 2017].
<https://www.fibreoptiquenovea.com/>

Lafarge [7 Janvier 2017]
<http://www.lafarge.com/fr/hydromedia#ixzz4bn4FSfxo>

Forum Construire [10 Janvier 2017]
<http://www.forumconstruire.com/guides/guide-beton-drainant/>

Wikipédia Biodiversité dans le bâti et le jardin [24 Avril 2017]
https://fr.wikipedia.org/wiki/Biodiversité_dans_le_bâti_et_le_jardin

Picbleu Ouate de cellulose l'isolant pour murs et plafonds combles
<https://www.picbleu.fr/page/la-ouate-de-cellulose-un-isolant-pour-les-murs-plafonds-et-combles>

Annexes

Département de la Manche Arrondissement d'Avranches	REÇU le 31 MARS 2016	Del 2016-03-21/017
--	-------------------------	--------------------

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Séance du 21 mars 2016

Convocation : 14 mars 2016
Affichage : 22 mars 2016

Nombre de Titulaires : 45
Présents : 34
Votants : 36

L'an deux mille seize, le vingt et un mars, à 20h30, le Conseil de Communauté de Communes, légalement convoqué, s'est réuni en Communauté de Communes du Mortainais, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Serge DESLANDES, Président de la Communauté de Communes.

Présents : M. Patrice ACHARD DE LA VENTE (Le Teilleul); M. Bernard BAGOT (Notre Dame du Touchet); M. Albert BAZIRE (Sourdeval); M. Raymond BECHET (St Georges de Rouelley); M. Alain BOUDIN (Villichien); M. André BOUILLAULT (Romagny); M. Jean-Paul BOULET (St Jean du Corail); M. Jean-Pierre BOURDALE (Sourdeval); M. Fabien BOUZIN (Ste Marie du Bob); Mme Lydie BRIONNE (Perriers-en-Beauficel); M. Gérard COUILLARD (Ger); Mme Françoise DAGUER (Husson); Mme Danièle DANJOU (Le Teilleul); M. Serge DESLANDES (Fontenay); M. Hervé DESSEROUER (Mortain); Mme Francine FOURMENTIN (Sourdeval); M. Patrick GIROULT (Gathemo); Mme Brigitte GOBLOT-VIBET (Mortain); M. Hubert GUESDON (Barenton); Mme Martine HERBERT (Beauficel); M. Serge HEURTIER-GUEGUEN (Ferrières); M. Daniel HEUZE (Bion); Mme Odile JARDIN (Sourdeval); Mme Véronique KUNKEL (Le Teilleul); Mme Sophie LAURENT (Sourdeval); M. Stéphane LEJEVRE (Barenton); M. François LETONDU (Mortain); Mme Nicole MIQUELARD (Le Fresnoy); Mme Valérie NORMAND (Ger); Mme Thérèse POTTIER (Barenton); M. Michel RIFFAULT (St Barthélémy); Mme Claudine SAUVE (St Cyr du Baillieu); Mme Viviane VINCENT (Le Neufbourg)

Absents excusés : M. Christophe BAZIN (Vengeons); M. Noël BLIN (Mortain); M. Jean-Paul BRIONNE (St Clément-Rancoudray); Mme Marie-Madeleine CHEMIN-BAZIRE (Romagny) donne pouvoir à M. André BOUILLAULT (Romagny); M. Sébastien DANGUY (Sourdeval); Mme Isabelle GUILLEMIN (Mortain); Mme Manuella HAMEL (Sourdeval); M. Jean-Marc LEGRAND (Heussé) donne pouvoir à M. Hervé DESSEROUER (Mortain); M. Michel LEJEVRE (Chaulieu) remplacé par M. Loïc DESDOITS (Chaulieu); M. Joseph PERRIER (Romagny); M. Thierry TOURAINE (Brouains); M. Bernard VIEL (Sourdeval)

Secrétaire : Mme Claudine SAUVE

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (P.L.U.I.)

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 101-2, L. 153-11, L. 103-3, R. 153-20 et suivants,
Vu la conférence intercommunale des maires qui s'est déroulée le 19 janvier 2015 à 19h30 au siège de la Communauté de Communes du Mortainais,
Vu la délibération du 19 janvier 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal,

Après en avoir délibéré, il est proposé au Conseil Communautaire, accepte, à l'unanimité :

De compléter la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire de la Communauté de Communes, par les objectifs suivants :

- S'inscrire dans une démarche vertueuse de développement soutenable, en termes de consommation de terres agricoles, de limitation de l'étalement urbain, de préservation des ressources des écosystèmes et de la biodiversité, d'adaptation aux changements climatiques et en réponse aux risques naturels en présence et futurs, et globalement de réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- * S'appuyer sur un diagnostic agricole détaillé à l'échelle du Mortainais pour analyser les évolutions de l'activité agricole, ses sensibilités, la consommation d'espace par l'urbanisation, de façon à

Del 2016-03-21/017 Délibération du 21 mars 2016

déterminer des choix de développement qui limitent l'étalement urbain et préserve au mieux les espaces agricoles,

- S'appuyer sur un diagnostic des trames vertes et bleues et un inventaire des zones humides complémentaires à ceux déjà réalisés sur une partie du territoire de la CC du Mortainais, de façon à identifier les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques à préserver ou à reconstituer, et adapter les choix de développement au regard de ces sensibilités,
- Estimer les besoins nécessaires en matière de développement urbain, sur la base d'une évaluation réaliste des besoins en espace à urbaniser à destination de l'habitat, des équipements et des activités économiques ; et intégrant les possibilités de densification et de renouvellement des tissus urbains,
- Articuler les choix de développement à définir dans le PLUI avec ceux en réflexion dans le cadre de la mise en place de l'Agenda 21 à l'échelle de la communauté de communes du Mortainais, ...

- Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités :

- Agricoles, notamment des productions locales traditionnelles en ADP : Poiré, Cidre, ...
- Forestières, paysagères et notamment le bocage normand, les cascades de Mortain, la Fosse Arthur, le point culminant de Chaulieu, ...
- Culturelles du territoire et notamment les musées de la Poterie et du Moulin de la Sée, le Musée du Poiré, l'Abbaye Blanche, ...

Et de la préservation de la biodiversité et des espaces naturels majeurs et notamment la vallée de la Sée, tourbière de la Lande Mouton, ...

- Reconquérir les logements vacants, promouvoir des choix énergétiques économes, revitaliser les centres villes ou bourgs pour lutter contre l'étalement urbain, préserver les espaces naturels et agricoles par l'élaboration d'une stratégie foncière en articulant les choix de développement à définir dans le PLUI avec ceux en réflexion dans le cadre de l'OPAH du Mortainais en cours d'élaboration, ...

- Permettre le développement démographique en garantissant notamment les conditions d'accueil d'une nouvelle population (services, activités économiques...), une offre de logement diversifiée et adaptée aux différentes populations du territoire par la mise en œuvre d'une politique du logement au travers le PLUI, en prenant compte de la présence d'un parc de logements locatifs communautaires importants et de la démarche de logements locatifs en intermédiation engagée, ...

- Développer l'offre à destination des personnes en difficultés et des publics spécifiques, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées en prenant en compte dans le PLUI les actions et réflexions engagées : Forum du Mortainais, labellisation Maisons Services Au Public, ...

- Favoriser la mobilité, développer une offre de déplacements accessibles et adaptés visant à réduire dans le domaine du transport les émissions de gaz à effet de serre (covoiturage, autopartage, ...), sécuriser et renforcer les déplacements doux en prenant en compte dans le PLUI les actions et réflexions engagées : « devenir un territoire en transition énergétique » grâce à un plan d'actions adapté – AMI lancé par l'Ademe et la Région, ...

- Conforter le développement économique et touristique, positionner la Communauté de communes dans le tissu économique environnant, favoriser l'innovation et promouvoir des choix énergétiques économes en intégrant à la réflexion l'offre de gîtes et de chambre d'hôtes référencés auprès de l'office du Tourisme du Mortainais et le parcours touristique dématérialisé mis en place sur le territoire, ...

- Favoriser l'aménagement et la revitalisation des centres bourgs (élaboration de scénari d'aménagements) dans une démarche de développement durable en confortant la mixité sociale en prenant en compte, le cas échéant, des « études développement économique, aménagement et revitalisation des centres-bourgs », ...

- Permettre le développement des nouvelles technologies, renforcer l'accessibilité numérique du territoire et favoriser l'innovation en prenant en compte le projet - Innovance - pôle de Recherche et Développement des métiers du Numérique, le déploiement de la fibre optique jusqu'à chez l'habitant, ...

- Préserver et mettre en valeur un patrimoine riche, caractérisé par un nombre important de sites naturels, d'éléments remarquables, qui forgent les identités de notre territoire et qui sont des éléments majeurs de son attrait touristique et notamment :

- La préservation des 4 Espaces Naturels Sensibles,
- La référence aux mythes et légendes arthuriennes,
- L'opportunité de la création d'un chemin balisé d'intérêt touristique pour la voie verte en passant par le bourg de Saint Georges de Rouvelley jusqu'à la Fosse Arthur, ...

- Préserver et renforcer les ressources existantes sur le territoire (Ecole des Musiques du Mortainais, tissu associatif, métiers des nouvelles technologies...), ...

- Définir les besoins en termes d'équipements au niveau communal et intercommunal et répondre aux besoins en services et équipements au regard des projections sociodémographiques engagées, ...

- Anticiper l'évolution future du périmètre Intercommunal et connaître les enjeux et les démarches engagés sur les territoires voisins, en prenant en compte le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, ...

Conformément aux articles L. 153-11, L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Au Préfet
- A Madame Le Sous-Préfet
- Au président du Conseil Régional
- Au Président du Conseil Départemental
- Aux Présidents des chambres consulaires
- Au Président de l'EPCI chargé de l'élaboration du SCOT
- Au Président du SCOT du pays de la Baie
- Au Président du Parc Naturel Régional Normandie Maine
- A la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- Au Président de l'Institut National de l'Origine et de la qualité dans les zones d'appellation contrôlée.

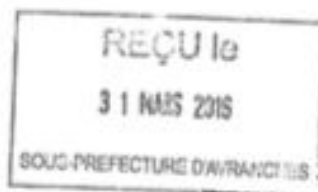
La publicité de cet acte se fera conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code de l'urbanisme.

La présente délibération sera également diffusée sur le site Internet de la communauté de communes et fera l'objet d'une mise à disposition dans chaque mairie et au siège de la communauté de communes pour recueillir l'avis de la population.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits
Et ont signé au registre les membres présents.

Copie certifiée conforme,

Le Président,
M. Serge DESLANDES.



Fiche de lecture 1

Ouvrage : *Repenser le maintien à domicile*, Enjeux, acteurs, organisation

Date de publication : 2014

Edition : Dunod

Auteur : Bernard Ennuyer, ingénieur et docteur en sociologie

Résumé :

Cet ouvrage traite de la vaste question du maintien à domicile, ou non, des personnes âgées. Ainsi, l'auteur se pose la question de la place des personnes âgées dans notre société. Il aborde les sujets de la vieillesse, du handicap, du soutien familial, des politiques publiques, de leur financement... L'auteur met aussi en lumière le déficit des politiques mises en place par le pouvoir public. Son livre ouvre également la discussion sur l'aspect éthique du maintien à domicile des personnes âgées.

Je me suis notamment penché sur le chapitre 11 de cet ouvrage, chapitre intitulé : "Les alternatives au maintien à domicile".

Ce chapitre traite du fait qu'une part importante des seniors ne souhaitent pas (ou ne peuvent pas) quitter leur domicile, pour rejoindre des maisons de retraites, ou EHPAD. Ainsi, de nombreuses tentatives sont lancées pour mettre en place des hébergements alternatifs dits "intermédiaires", entre l'habitat privé et l'habitat médico-social. Ces habitats nouveaux naissent suite à une initiative lancée par les pouvoirs publics. Cette initiative est aujourd'hui reprise par des entrepreneurs privés. L'auteur appelle ces formes d'habitat des logements "pour" les personnes âgées, dans la mesure où elles ont été pensées et décidées sans la prise en compte de l'avis des concernées : les personnes âgées. Il oppose ces logements à l'habitat "par" les personnes âgées : les logements pensés par les concernés, à leur initiative. L'auteur va lister et ainsi nous faire découvrir de nombreuses formes de logements alternatifs, comme les logements-foyers, l'accueil chez les particuliers, les petites unités de vie, les MARPA (Maisons d'Accueil Rurales pour les Personnes Âgées), les habitats services, et enfin l'habitat intergénérationnel.

D'après l'auteur, l'habitat intergénérationnel est une conséquence directe des changements de notre société et de la vie familiale. Ainsi, avec le phénomène d'individualisation grandissant, le rassemblement entre générations n'est plus si naturel et évident que ça. Ce serait à partir des années 80 que la problématique de créer du lien entre générations fait son apparition dans les centres sociaux notamment. L'auteur présente le travail de Dominique Argoud (Sociologue français et maître de conférence en sciences de l'éducation), qui s'est intéressé aux deux grandes catégories de logements intergénérationnel : les quartiers intergénérationnels et les immeubles intergénérationnels.

Dans ce chapitre, l'auteur détaille également l'exemple d'une ville où est omniprésent l'habitat intergénérationnel : Saint Apollinaire (près de Dijon, en Bourgogne-Franche-Comté). Les élus locaux, en lien avec des associations et autres fédérations locales de soutien des oeuvres à domicile et de l'OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction, ancienne institution, remplacée aujourd'hui par l'Office Public de l'Habitat) ont réussi en 2002, leur pari : faire cohabiter des personnes âgées dépendantes, des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, des jeunes couples avec enfants, une garderie, des assistantes maternelles, des retraités, une ludothèque, des équipements municipaux, ...

Fiche de lecture 2

Ouvrage : *Habiter et vieillir*, Vers de nouvelles demeures

Date de publication : 2013

Edition : ERES

Auteur : Anne Labit (maîtresse de conférences en sociologie, université d'Orléans), sous la direction de Monique Membrado et Alice Rouyer

Résumé :

Cet ouvrage traite de la question du "vivre chez soi" pour les personnes âgées. Les manières d'habiter sont multiples et l'auteur en fait un tour d'horizon (rester, ou partir, les maisons de retraite, les nouveaux lieux et toutes les alternatives au logement dit traditionnel). A travers ces différentes possibilités, l'auteur va notamment traiter de la place et de l'importance dans la société des personnes qui sont entrées dans "le grand âge". Ce livre se veut être un outil de réflexion pour tous les acteurs politiques et également sociaux et professionnels, désirant prendre en compte les plus fragiles.

Dans cet ouvrage, je me suis plus particulièrement penché sur la partie "L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne".

L'auteur compare dans cette partie les modèles allemand et français. En effet, ces deux pays voisins ont des politiques sociales relativement différentes. Ainsi, les politiques des deux pays se caractérisent par un investissement important dans la solidarité intergénérationnelle. Toutefois, si la volonté est la même, la réalité diffère : en France c'est la colocation entre étudiants et seniors qui est le plus souvent privilégiée, tandis qu'en Allemagne, c'est la résidence intergénérationnelle.

En France, le choix porté sur la colocation étudiants (ou jeunes professionnels)-seniors est voulue car elle résout deux problèmes majeurs. Le premier : l'isolement des seniors et le second : la crise du logement chez les jeunes. En Allemagne, l'intergénérationnel est porté par les résidences familles-seniors. L'objectif est alors de favoriser la solidarité et les "coups de mains" entre résidents, permettant notamment aux femmes de continuer à travailler sans pour autant renoncer à leur vie familiale (et notamment à avoir des enfants). Les fruits en sont multiples puisqu'il permet aux seniors de prendre part activement à la vie de la société en jouant un rôle de "grands-parents d'adoption". Dans les deux pays, et pour des raisons se recoupant plus ou moins, le logement intergénérationnel semble donc être une solution possible à leurs problématiques.

L'auteur dénonce également en France, des discours sur la mixité sociale plein de bon sens et des pratiques en réalité souvent mises en échec. L'auteur nous enseigne que la volonté de développer le logement intergénérationnel est très souvent portée par les pouvoirs publics mais que, malgré des projets innovants de résidence intergénérationnelle, les réalisations sont peu nombreuses. La concrétisation de ces projets souffre d'une séparation trop prononcée des politiques publiques du logement et de la vieillesse. En Allemagne, les politiques visent à créer de la solidarité entre les générations hors du cadre traditionnel de la famille à travers des "maisons des générations" (lieux de rencontre et d'entraides intergénérationnelles, avec des espaces communs, des commerces et des services : crèche, aide au devoir, thérapie familiale, soins aux personnes âgées...). Les acteurs y sont nombreux et en collaboration (communes, associations, églises, Etat ...). L'habitat intergénérationnel allemand à lui, d'abord été porté par les citoyens, puis a été repris par les pouvoirs publics.

Tables des figures

Graphiques

Graphique 1 : Graphique présentant le nombre d'habitant de Mortain	6
Graphique 2 : Graphique représentant la population Mortainaise entre 2008 et 2013	7
Graphique 3 : Profil altimétrique du terrain d'étude, en longueur	12
Graphique 4 : Profil altimétrique du terrain d'étude (en coupe, à 1 mètre du début du terrain)	12
Graphique 5 : Profil altimétrique du terrain d'étude (en coupe, à 10 mètres du début du terrain)	12
Graphique 6 : Profil altimétrique du terrain d'étude (en coupe, à 50 mètres du début du terrain)	13
Graphique 7 : Profil altimétrique du terrain d'étude (en coupe, à 80 mètres du début du terrain d'étude)	13

Images

Image 1 : L'espace Novéa, pôle d'excellence rurale, propose des formations aux métiers de la fibre optique	8
Image 2 : Le terrain d'étude, au coeur de la commune de Mortain	10
Image 3 : Le terrain d'étude, divisé en 10 parcelles cadastrales	11
Image 4 : Le terrain se situe à environ 150 mètres de la Collégiale Saint-Evroult, Monument Historique	14
Image 5 : L'emprise au sol de la futur maison intergénérationnelle	24
Image 6 : Récapitulatif des différents aménagements sur la voirie à effectuer	27
Image 7 : Exemple de jardin potager surélevé, à hauteur d'hommes	29
Image 8 : Exemple de jardin potager surélevé, à hauteur d'hommes	29
Images 9 : Une toiture végétalisée allie esthétique, objectifs environnementaux, et capacité isolante	30
Image 10 : Une toiture végétalisée allie esthétique, objectifs environnementaux, et capacité isolante	30
Image 11 : Vue d'ensemble de la maison intergénérationnelle	35
Image 12 : Vue d'ensemble de la maison intergénérationnelle	36
Image 13 : Vue sur la terrasse végétale et la baie vitrée de la maison intergénérationnelle	36

Photographies

Photographie 1: Le terrain d'étude, un terrain vierge, autrefois construit	11
Photographie 2 : L'accessibilité du site est limitée, à cause du mauvais états des rues alentour	25
Photographie 3 : Les accès sont étroits, abîmés et colonisés par la végétation	25
Photographie 4 : L'accessibilité du site est à refaire, vue l'état actuel des rues	26
Photographi 5 : L'accessibilité du site est à refaire, vue l'état actuel des rues	26
Photographie 6 : L'accessibilité du site est à refaire, vue l'état actuel des rues	26

Schémas

Schéma 1 : La mise en place d'une maison intergénérationnelle est une solution possible aux différentes problématiques, auxquelles Mortain doit faire face	20
Schéma 2 : Analyse FFOM, ou SWOT, en anglais (Forces - Strengths, Faiblesses - Weaknesses, Opportunités - Opportunities, Menaces - Threats) des maisons intergénérationnelles.	23

Tableaux

Tableau 1 : Avantages et inconvénients des différents logements existants pour les personnes âgées	18
Tableau 2 : Les cibles, objectifs et solutions à mettre en place pour atteindre l'objectif bâtiment HQE	33
Tableau 3 : Les cibles, objectifs et solutions à mettre en place pour atteindre l'objectif bâtiment HQE (suite et fin)	34

Sous la direction de :

Divya Leducq

Nouailhat Vincent

Implantation d'une résidence intergénérationnelle à Mortain-Bocage : Quels sont les différents enjeux et besoins liés à l'installation d'une maison intergénérationnelle ?

Résumé :

Le logement intergénérationnel, mode de logement alternatif, se développe progressivement en France. C'est un type d'habitat relativement récent et peu connu, proposant à des personnes issues de générations et de milieux sociaux différents de cohabiter dans une même résidence. Ainsi, ce logement rassemble à la fois des séniors, des étudiants, des jeunes professionnels et des familles. Le but de ce projet est de créer une maison intergénérationnelle dans la petite ville de Mortain-Bocage, en Normandie.

En effet, cette commune voit sa population vieillir et ses jeunes la quitter, pour d'autres territoires plus attractifs. C'est un projet qui répondrait donc à de réels besoins dans cette commune : proposer une offre de logements de plain-pied, facilement accessible pour les séniors de plus en plus nombreux, et des logements en plein centre-bourg, attractifs pour les étudiants et jeunes professionnels. Cet habitat se positionnerait très clairement vis à vis du développement durable en s'inscrivant dans une approche environnementale de l'urbanisme.

Mots Clés : Maison intergénérationnelle, intergénérationnel, habitat alternatif, mixité, génération, bâtiment HQE, Normandie

Localisation géographique : Normandie, Manche, 50

DAE3 Pind

2016-2017