

EHPAD CARDALINES (ISTRES)

Marché Global de performance pour la conception, la réalisation et l'exploitation - maintenance du projet d'EHPAD « La Maison à vivre des Cardalines » et de logements à Istres

APD - 31/10/2025



	COMPLEMENT DREAL		

TABLE DES MATIERES

A	REDUCTION DE L'USAGE DE LA VOITURE INDIVIDUELLE.....	4
B	INCITATION A LA PRATIQUE DES MODES ACTIFS	4
C	LUTTE CONTRE LA PROLIFERATION DES MOUSTIQUES.....	4
D	LUTTE CONTRE LES POLLENS ALLERGISANTS	5

A REDUCTION DE L'USAGE DE LA VOITURE INDIVIDUELLE

Nous avons cherché à limiter au maximum la dépendance à la voiture en favorisant les alternatives de mobilité : Le site bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun avec les lignes ULYSSE 114, 154 et 162, dont un arrêt se trouve à proximité immédiate. Cela permet au personnel, aux visiteurs et aux résidents autonomes de se déplacer facilement sans véhicule personnel.

Pour encourager davantage l'usage des transports en commun, l'établissement applique la prise en charge de 75% de l'abonnement aux transports publics pour les agents fonctionnaires en CDI et CDD qui utilisent ce mode de transport pour leurs trajets domicile-travail, conformément à l'article L3261-1 du code du travail et au décret n° 2010-676 du 21 juin 2010.

Le nombre de places de stationnement a été limité au respect strict de la réglementation, pour ne pas encourager l'utilisation systématique de la voiture. De plus, nous avons prévu l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques afin d'accompagner la transition vers des mobilités plus propres.

Les accès piétons ont été pensés pour être clairs, continus et sécurisés, reliant directement la voie publique, les bâtiments et les arrêts de bus. Les cheminements extérieurs sont partagés entre les logements et l'EHPAD, ce qui facilite les déplacements à pied sur le site.

B INCITATION A LA PRATIQUE DES MODES ACTIFS

Nous souhaitons encourager la marche et le vélo par plusieurs aménagements concrets. Des cheminements piétons accessibles aux personnes à mobilité réduite ont été créés, séparés de la circulation automobile et reliés aux arrêts de transport.

Pour les logements, un local vélo sécurisé est installé au rez-de-chaussée, près de l'entrée principale, avec un accès de plain-pied et une ouverture par badge pour les résidents des logements. Le local est bien ventilé et éclairé, équipé d'arceaux et pourra être équipé de prises pour recharger les vélos électriques.

Pour l'EHPAD, des arceaux vélos couverts, facilement accessibles depuis l'entrée du personnel et placés sous vidéoprotection, sont prévus pour le stationnement des vélos. Ce dispositif, permettant l'attache du cadre et d'au moins une roue, répond aux exigences du décret n°2016-968 et de l'arrêté du 13 juillet 2016, garantissant ainsi un aménagement conforme, sécurisé et incitatif à la pratique du vélo.

Pour encourager ces pratiques, les professionnels qui optent pour un mode de transport alternatif et durable peuvent bénéficier d'un forfait mobilités durables de 300 euros par an, conformément au Décret n° 2020-1554 du 9 décembre 2020. Ce dispositif s'applique aux déplacements domicile-travail effectués à vélo ou en covoiturage, à condition d'utiliser ces modes de transport au moins 100 jours par an (seuil modulé selon la quotité de temps de travail). Après dépôt d'une attestation sur l'honneur en fin d'année, l'agent bénéficie du versement de cette indemnité forfaitaire, exonérée d'impôts et de prélèvements sociaux.

Enfin, une signalétique sera mise en place pour guider les usagers entre les différentes zones (EHPAD, logements, parkings) et les encourager à se déplacer à pied.

C LUTTE CONTRE LA PROLIFERATION DES MOUSTIQUES

Pour éviter la création de zones propices au développement des moustiques, nous avons prévu des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues et bassins) conçus pour évacuer l'eau rapidement et empêcher toute stagnation de plus de 48 heures, ainsi que des tests de perméabilité et un contrôle des pentes pour s'assurer du bon écoulement des eaux. L'entretien régulier des grilles, noues et dispositifs d'évacuation sera intégré au plan de maintenance du site, avec un suivi renforcé en période estivale afin d'éviter l'accumulation de débris ou d'eau stagnante.

Les toitures-terrasses ne comportent pas de dispositif de rétention d'eau permanent ; elles sont conçues pour garantir un écoulement rapide des eaux pluviales et empêcher toute stagnation, infiltration ou prolifération d'insectes. Les équipes d'exploitation veilleront également au nettoyage périodique des toitures-terrasses et au contrôle des dispositifs de vidange pour garantir l'écoulement permanent des eaux.

L'ensemble des réseaux et ouvrages de ventilation sont également étanches à l'air, et les centrales de traitement d'air sont équipées de grilles fines anti-insectes, évitant ainsi toute intrusion d'insectes dans le bâtiment.

Nous avons prévu de préserver les grands arbres existants en périphérie et de planter de nouveaux sujets de moyen à grand développement, notamment des chênes et des érables. Ces essences favorisent la présence d'une faune utile, comme les oiseaux et les chauves-souris, qui participent naturellement à la régulation des insectes. Ce choix, plus favorable à l'équilibre écologique du site que des essences ornementales telles que les lauriers-roses sur tige, les oliviers ou les palmiers, a été particulièrement étudié afin de créer un écosystème propice aux auxiliaires naturels, bénéfiques pour le jardin comme pour les usagers.

D LUTTE CONTRE LES POLLENS ALLERGISANTS

Les aménagements paysagers ont été conçus en respectant scrupuleusement les recommandations du RNSA (Réseau National de Surveillance des Allergènes) et de l'ANSES concernant le classement des essences arborées allergisantes. Le RNSA précise que seuls les pollens des plantes anémophiles (disséminés par le vent) peuvent être allergisants, et définit le potentiel allergisant des essences en trois catégories : faible ou négligeable, modéré, et fort.

Dans le cadre de ce projet, nous avons appliqué un principe strict : aucune essence classée à fort potentiel allergisant n'a été retenue. Ainsi, les Aulnes, Bouleaux, Charmes, Noisetiers, Frênes, Oliviers, Cyprès commun et d'Arizona, Mûrier à papier, et Cryptoméria du Japon ont été totalement exclus de la palette végétale.

Les essences classées à potentiel allergisant modéré (Érables, Hêtres, Chênes, Troènes, Platanes, Saules, Tilleuls) n'ont été utilisées que de manière ponctuelle et sont positionnées principalement en limite de propriété ou de parking, loin des zones de forte fréquentation.

En revanche, nous avons privilégié des essences adaptées aux conditions méditerranéennes et classées à potentiel faible, négligeable ou nul. Concrètement, nous avons planté un alignement de Charme-houblon et d'Arbres de Judée à proximité des logements le long du parking visiteurs et résidents. Le parvis d'entrée accueille des Savonniers et des Margousiers. Le parking personnel est végétalisé avec des Micocouliers de Provence et des Ormes du Japon. Les Érables et Chênes, bien que modérément allergènes, ne sont implantés qu'en limite de propriété où leur plus grand développement est approprié.

Nous avons également supprimé les deux Platanes initialement prévus près de l'arrêt-minute, en raison d'un projet de plantation d'arbres par l'aménageur le long de la voirie de desserte. Au final, seuls trois cyprès de Florence sont prévus dans toute l'opération. Bien que cette essence soit particulièrement locale et adaptée aux conditions de notre région, le cyprès de Florence a été préféré au cyprès commun ou de Provence car il est plus strict et produit moins de pollen. Si nécessaire, ces trois sujets pourront être remplacés par une essence reconnue comme totalement non allergène, puisqu'il s'agit du seul élément qui pourrait être questionné.

Il est important de noter que ces recommandations s'appliquent particulièrement en milieu urbain dense. Or, le projet se situe dans un secteur que l'on peut qualifier de péri-urbain, à proximité de l'aire agricole de la Crau de Boissgelin. Malgré ce contexte, nous avons choisi d'appliquer la règle la plus défavorable afin de garantir la meilleure sécurité sanitaire possible et d'anticiper toute préoccupation sur ce sujet.

Enfin, les graminées fortement pollinisantes ne sont pas utilisées dans les massifs, et un entretien régulier (tonte et taille avant floraison) est prévu dans le plan de gestion des espaces verts pour limiter davantage la dispersion du pollen.