PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **MUTZIG**

DÉCLARATION DE PROJET

RÉALISATION D'UNE RÉSIDENCE SENIOR SUR LE SITE DE LA MALTERIE

Approbation PLU le : 28/05/2008
Modification n°1 PLU le : 27/01/2009
Modification n°2 PLU le : 19/06/2012

VOLET PROJET

NOTICE PROJET

CONSULTATION DE LA MRAE

atip
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

COMMUNE DE MUTZIG

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.

RECONVERSION de la malterie - Ancienne Brasserie

Commune de MUTZIG

4 rue de l'Eglise

67 190 MUTZIG

I. Table des matières

II. PREAMBULE 3

III. CADRE REGLEMENTAIRE 4

IV. PRESENTATION DU PROJET 5

A. Le contexte local 5

1) Le site de la Brasserie 6
2) Une Opération de Revitalisation de Territoire 9

B. Composition du projet 10

1) Le choix du programme d'habitat 10
2) La composition du programme 12

V. L'INTERET GENERAL DU PROJET 14

A. Objectif de revitalisation d'une centralité 14

B. Reprise de l'écriture architecturale industrielle 16

C. Une réponse aux besoins des seniors 17

VI. EN SYNTHESE 18

II. PREAMBULE

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et sa mission de transformation de la friche brassicole Wagner après l'achèvement d'une première tranche en 2010, la Ville de Mutzig souhaite poursuivre la mue de cette entité au sein de la centralité.

Aujourd'hui, la reconversion de la friche industrielle de la BRASSERIE est enclenchée, avec un phasage dans le temps, au vue de la complexité de ce type d'opération.

Il s'agit bien d'une mutation globale de l'ensemble du site, en effet la commune souhaite développer un nouveau quartier autour du bien-être, du sport et de la santé, grâce à la reconversion de la cannetterie offrant un potentiel de développement de plus de 6000 m² de surface plancher. Tandis que la Malterie avec une capacité de 3 550 m² de surface plancher a vocation à proposer une nouvelle offre en habitat avec services à la personne adapté spécialement aux seniors.

Le site de la Malterie **permettrait de proposer un nouveau lieu de vie proche des commerces de proximité et de l'offre de soins et de services du centre-ville de la commune.**

Dans le cadre du PLU opposable, les objectifs du PADD pour la reconversion du site de la Brasserie présentent une vocation essentiellement économique, en faveur du développement de l'activité artisanale, tertiaire et de services.

Or, aujourd'hui, au regard des enjeux de revitalisation de la centralité et des zones d'activités en périphérie, l'objectif est bien de créer une nouvelle offre en habitat en lieu et place d'une friche industrielle en centre-ville, afin d'améliorer l'attractivité résidentielle du centre ancien.

A cette fin, la commune souhaite aujourd'hui engager une mise en compatibilité de son PLU, via la procédure de déclaration de projet.

Les équipements et aménagements projetés se situent en zone UXs du Plan Local d'Urbanisme de Mutzig actuellement opposable.

Le présent dossier de déclaration de projet vise donc à présenter l'intérêt général d'un tel projet.

III. CADRE REGLEMENTAIRE

<u>Article L.123-14-2 du code de l'urbanisme</u> :

« I.- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compètent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4. Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

II.- Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1 ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

III.- A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, la commune.

1° Émet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'État.

IV.- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, par la commune, dans les autres cas.

<u>Article L.123-14 du code de l'urbanisme</u> :

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

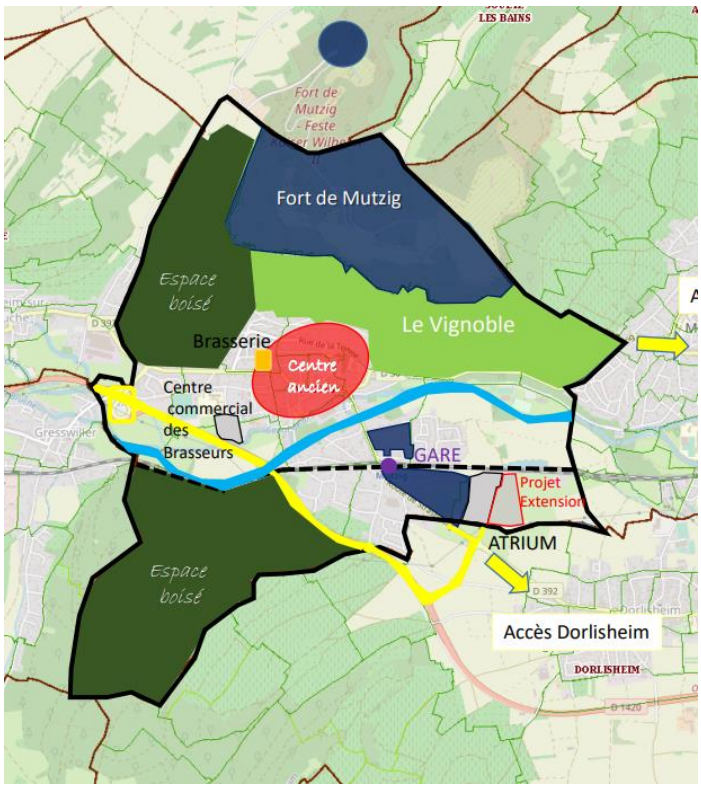
La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L.123-14-2 ».

IV. PRESENTATION DU PROJET

A. Le contexte local

Mutzig, commune de 6 000 habitants, est située à environ 25 km à l'ouest de Strasbourg, sur le Piémont Vosgien, au droit du débouché de la Vallée de la Bruche et de la plaine du Rhin. Elle fait partie de la Communauté de communes de la Région Molsheim-Mutzig, comprenant 18 communes pour 40 000 habitants. Mutzig constitue un tripôle avec Dorlisheim et Molsheim qui rayonne dans un vaste territoire rural, riche en agriculture et viticulture, facilement accessible et bien desservi par le réseau ferré. Le tripôle concentre un maximum de services et d'instances administratives, de pôles commerciaux et de zones d'emplois à l'échelle plus vaste du PETR Bruche Mossig.

La commune de Mutzig se caractérise par les entités suivantes :

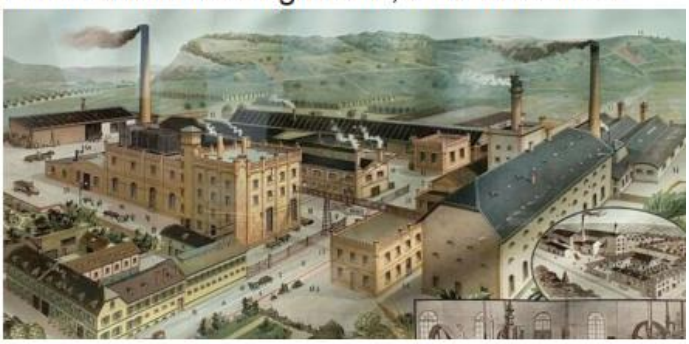


- des ruptures physiques scindent la commune avec le passage de la voie ferrée, la Bruche et le canal Coulaux,
- la partie urbanisée villageoise et résidentielle autour d'Hermolsheim en plaine, le long de la voie ferrée
- le centre historique avec une ville dense et riche en patrimoine remarquable mais qui souffre de vacance (logements et commerces de proximité)
- le passé germanique se traduit par une architecture typique le long de l'axe principal traversant, avec la gare, la caserne militaire et l'ancienne brasserie
- deux extensions urbaines économiques ont été réalisées avec l'Atrium à l'entrée de la ville Est et avec le centre commercial des Brasseurs, à l'Ouest
- un accès principal au Fort de Mutzig, au Nord de la commune, site touristique de renommée (25 000 visiteurs/an)

1) Le site de la Brasserie

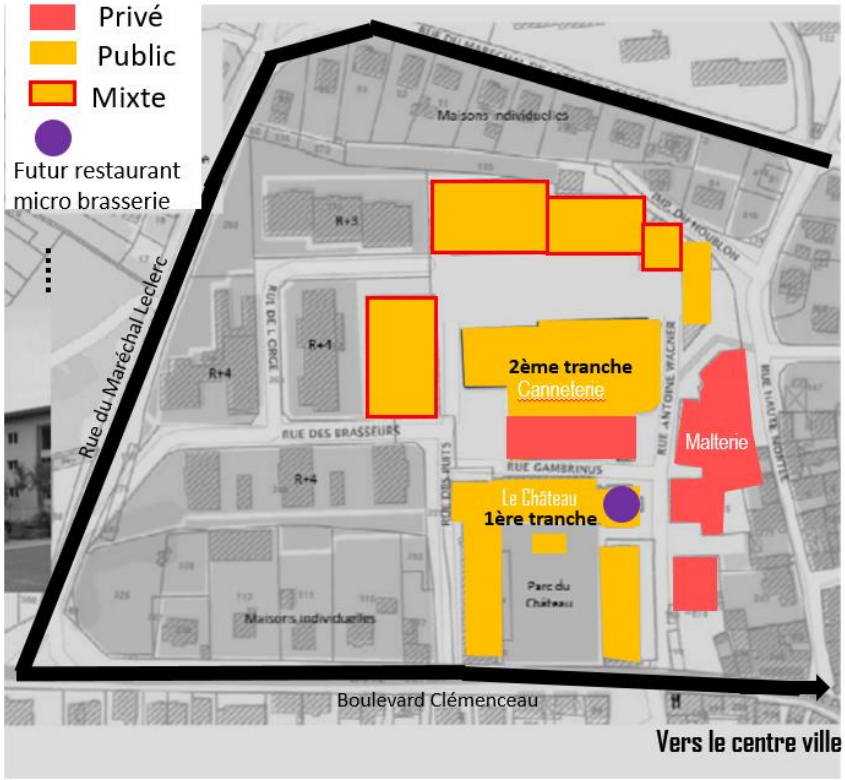
La brasserie Wagner, créée en 1810, a été dirigée par plusieurs générations de cette famille jusqu'en 1969 ; elle a été définitivement fermée en 1990, par Heineken, son dernier propriétaire.

Photo ancienne et gravure, état 1895-1920



Centralité (selon les usages)
Centre ancien (bâti < 1948)
Noyau médiéval
Armature commerciale

Le site de la Brasserie, d'une surface de 2.7 ha, est situé à l'Ouest du centre ancien, au contact du tissu médiéval, cette friche industrielle fait partie intégrante de l'enveloppe urbaine, au sein de la centralité.



<u>Le site est composé de 3 entités</u> :

- **1ère tranche, Le Château**, réahabilité en 2010, est le siège du PETR Bruche Mossig et Tremplin Entreprises. 2 ailes de commerces, soins médicaux et hôtellerie ont été construites. Un projet de de restaurant (100 couverts) / micro brasserie est à l'étude.

- **La Malterie** : projet privé de résidence de services à la personne adaptée aux seniors (Alfa et Agence Vasconi) de 54 logements, objet de la DP.

- **2ème tranche** : la canneterie et la zone artisanale, en devenir : étude de faisabilité en cours, avec un programme de reconversion sur un volume bâti de 10 000 m² de Surface de Plancher. C'est une opération complexe de déconstruction, réhabilitation et démolition/reconstruction.

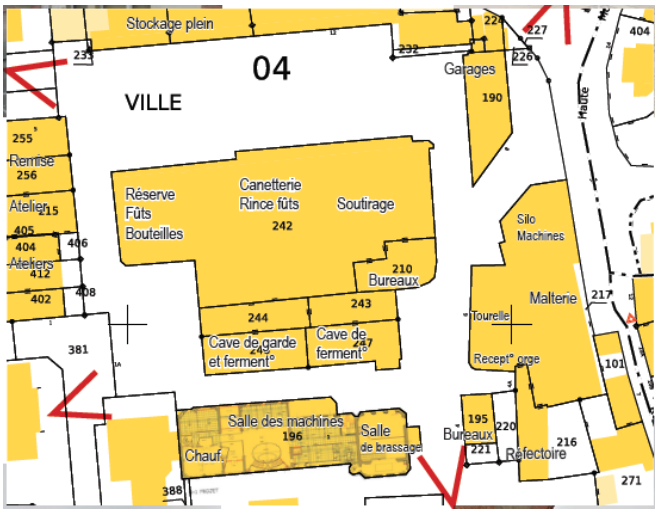
L'ensemble des voiries du site de la brasserie seront requalifiées pour offrir des nouveaux espaces publics.

Le château est constitué de bâtiments en briques de style néo-médiéval élevés vers 1895, qui constituent un ensemble exceptionnel dans le paysage industriel alsacien. Le Château, ainsi que le pavement au sein de la maison isolée sont inscrits, par arrêté du 14 février 2001, **Monument Historique.** Le projet se situe dans un secteur soumis à l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.

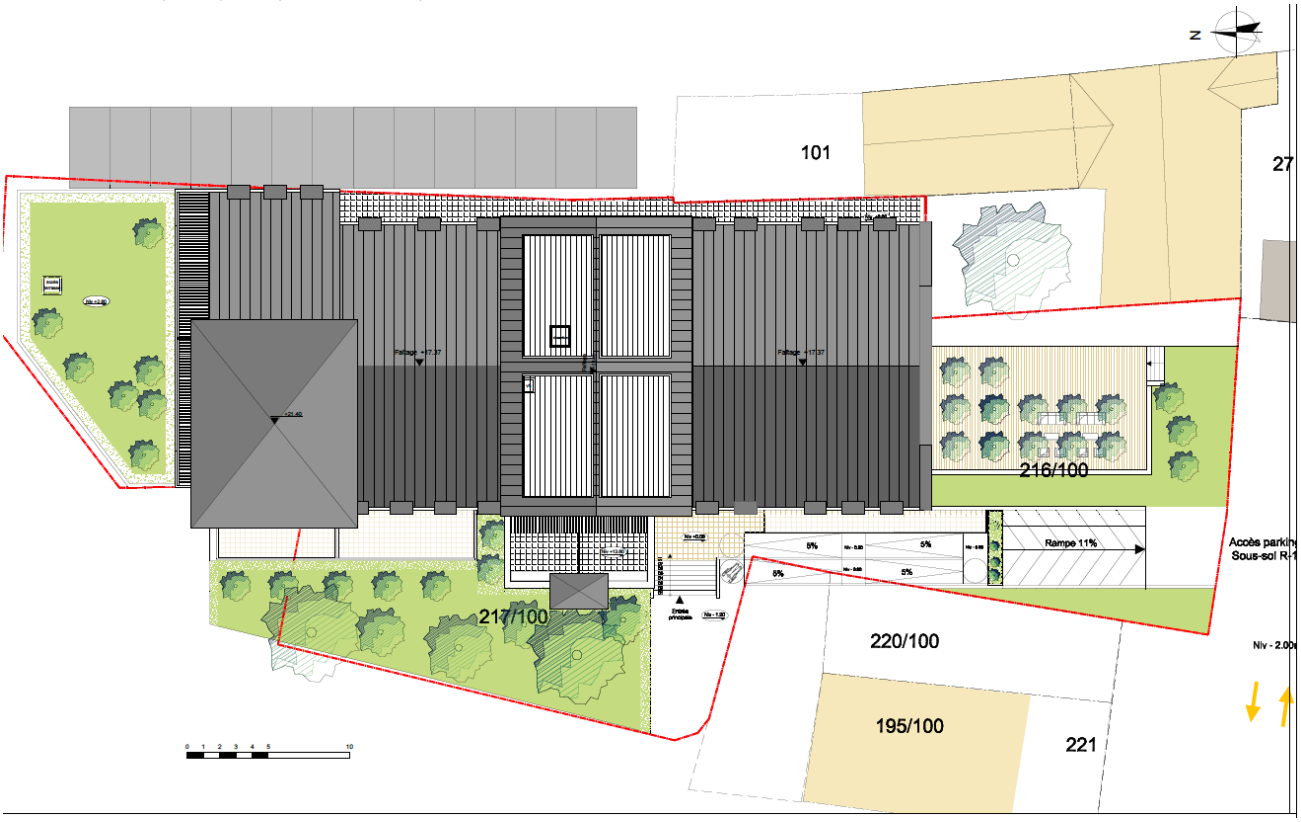
Le site de la Malterie, situé entre la rue Wagner et la rue de la Haute Montée, est composée de différentes entités et notamment de silos, de tourelles, d'une cheminée en briques et d'un refectoire. Le réfectoire est actuellement relié à la maison isolée par une passerelle. Du boulevard Clémenenceau, route départementale RD 392, on voit très nettement le pignon aveugle, façade massive et très imposante dans le paysage du centre ville mutzigois.

D'autre part, le bâtiment actuel se caractérise par son style brutaliste, avec des façades épurées. La façade Est présente des ouvertures dont l'alignement est strict, et l'encadrement en briques se détache de la façade en béton.

Des annexes en RDC ont été rajoutées sur la façade Ouest, caractérisées par un crépis jaune et des parements de briques.



L'implantation retenue aboutit ainsi à une plateforme localisée sur les parcelles cadastrées section 4 numéros 216/100, 217/100 et 220/100.



2) Une Opération de Revitalisation de Territoire

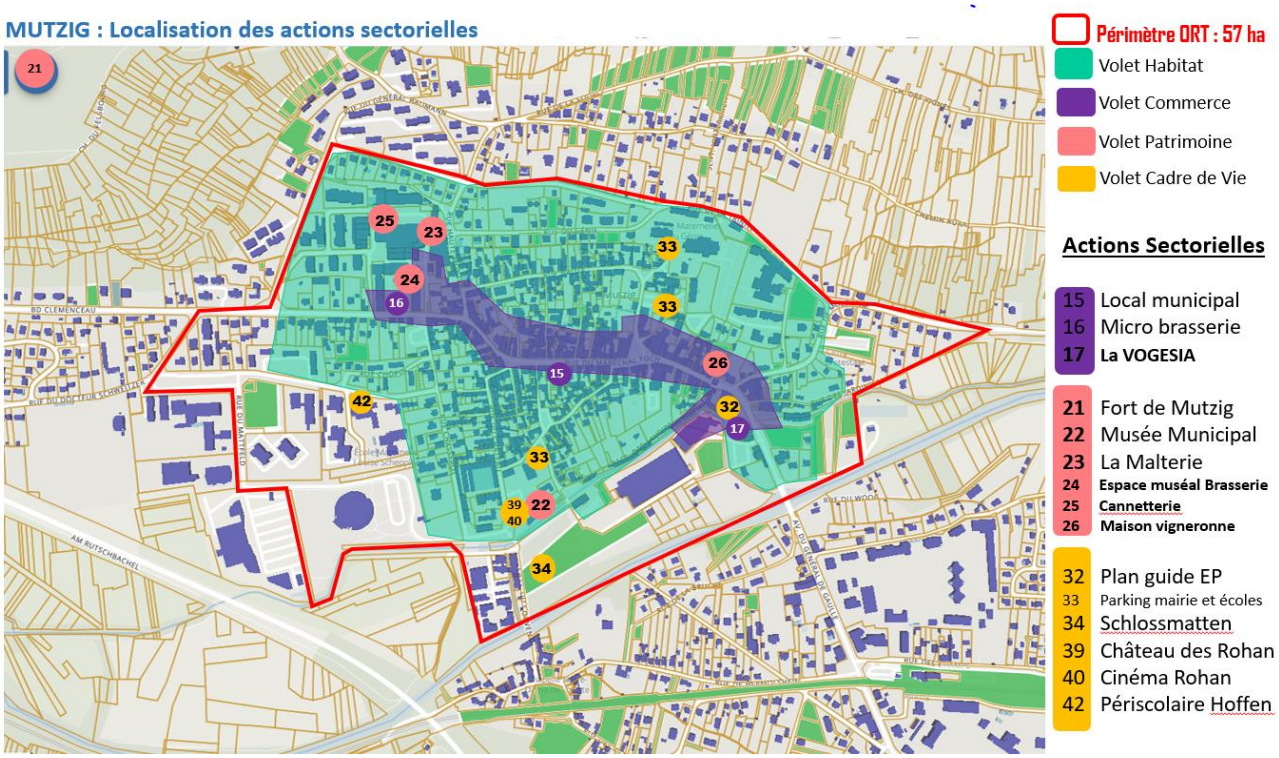
La commune de Mutzig souhaite améliorer l'attractivité de son territoire, en témoigne l'adhésion récente (avril 2022) au Dispositif Petites Villes de Demain (PVD) avec Molsheim et Dorlisheim, afin d'améliorer le cadre de vie de sa centralité. La signature de la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) le 19 décembre 2023 acte le programme d'actions du tripôle pour les 5 années à venir. Par son objectif de revitalisation du centre-ville, l'ORT s'insère dans l'objectif global de limitation de la consommation des sols, conforme aux objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Pour améliorer son attractivité, la commune a besoin de consolider son centre-ville, car **:**

- La centralité présente des signes de fragilité et cumule la majorité des commerces et logements vacants.
- Des friches situées dans les 2 entrées de ville sont le reflet d'un riche héritage économique et des espaces publics à valoriser
- Une image négative liée à la Brasserie qui est à l'abandon et un linéaire commercial historique vétuste, malgré des atouts culturels indéniables

Ainsi, pour être vertueux dans l'objectif de sobriété foncière et pour redynamiser son cœur marchand, le projet de reconversion de la friche industrielle de la brasserie fait partie des 50 actions déclinées dans l'ORT, comme le présente cette carte ci-dessous.

Dans le volet de la mise en valeur patrimoniale, le projet de reconversion de la Malterie correspond à l'action n°23, dans le cadre de la co-construction d'un projet d'intérêt général.



B. Composition du projet

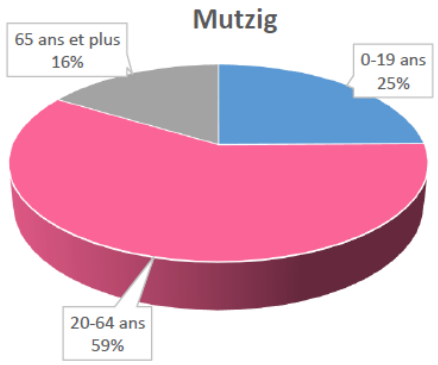
1) Le choix du programme d'habitat

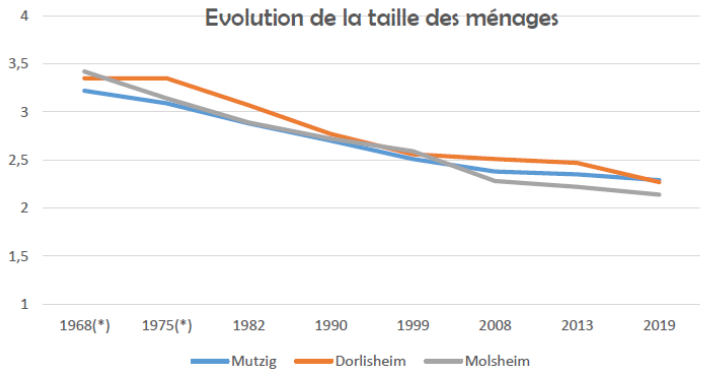
La commune de Mutzig comptait 6083 habitants au recensement INSEE de 2020, dont 21,8 % se situait dans la tranche d'âge compris entre 60 et 75 ans ou plus, avec une forte progression de la tranche 60-74 ans sur les 10 dernières années.

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	**5 754**	**100,0**	**5 895**	**100,0**	**6 083**	**100,0**
0 à 14 ans	1 055	18,3	1 147	19,5	1 146	18,8
15 à 29 ans	1 298	22,6	1 333	22,6	1 249	20,5
30 à 44 ans	1 171	20,3	1 122	19,0	1 201	19,7
45 à 59 ans	1 122	19,5	1 116	18,9	1 160	19,1
60 à 74 ans	635	11,0	688	11,7	829	13,6
75 ans ou plus	474	8,2	489	8,3	498	8,2

- **Répondre à des besoins démographiques émergents**

La part des célibataires est la plus représentée à Mutzig (30%). 47% des personnes de plus 75 ans vivent seules à Mutzig.

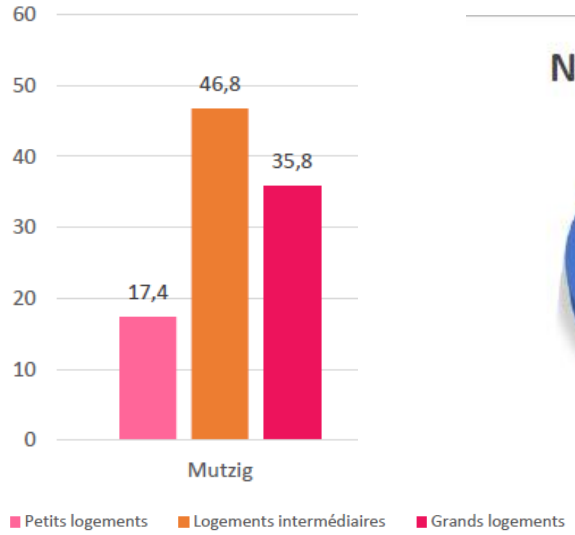


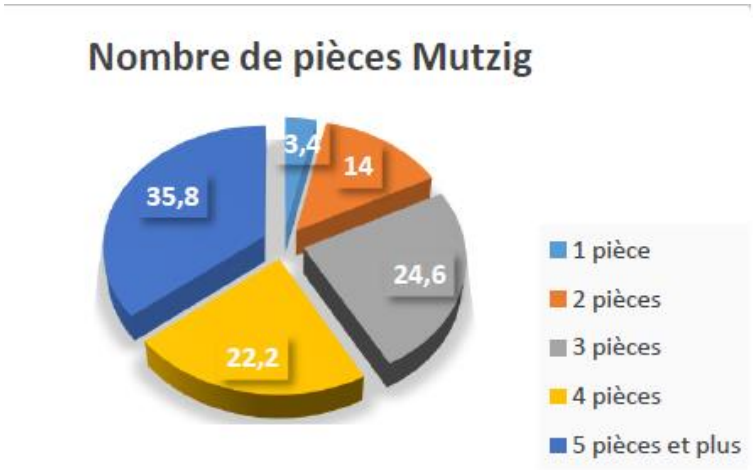


Le ménage moyen à Mutzig aujourd'hui est composé de 2.29 personnes.

- **Proposer des logements de taille adaptée aux seniors**

Le parc d'habitat privé de la commune propose des logements de grande et moyenne taille en majorité. Le nombre de pièces moyen pour une maison est de 5.1 et de 3.2 pour un appartement. De plus, l'offre est insuffisante, et ne répond pas aux besoins de plus en plus pressants des ménages, dont la taille ne fait que réduire d'année en année.





De plus, sur les 2835 logements de la commune de Mutzig, 20% sont situés dans le bâti ancien (construit avant 1948). Bien souvent, ce type de bien n'est pas adapté ou présente trop d'inconvénients pour une personne âgée, qui présente un risque de perte d'autonomie.

- **Une offre supplémentaire dans le parcours résidentiel des aînés**

En effet, les territoires voient leur population vieillir. Les progrès de la médecine, notamment, font augmenter l'espérance de vie des français et l'essor du maintien à domicile permet de ne pas orienter tous les séniors en maison de retraite. Pour autant, le coût que représente l'entretien de la maison familiale et l'augmentation du prix des énergies pèsent dans les budgets des seniors. La taille, la configuration ou la localisation des habitats ne sont bien souvent plus en adéquation avec les attentes et les besoins des retraités, même autonomes.

La résidence senior constitue une nouvelle manière d'habiter, avec des logements privatifs adaptés de qualité et des services communs. Cela permettra aux aînés de vivre de manière autonome tout en bénéficiant de services de soutien, contribuant ainsi à leur bien-être et à leur qualité de vie, tout en profitant des services, des commerces, de l'offre culturelle et de la nature à proximité.

Ce constat est d'autant plus juste pour la Ville de Mutzig car, malgré son dynamisme, la Ville ne propose pas encore ce type de résidence de services collectifs à la personne au sein d'une résidence de copropriété. En effet, plusieurs EHPAD se situent à proximité immédiate (Mutzig, Dorlisheim, Molsheim, Lutzelhouse) mais aucune résidence à destination de séniors autonomes n'est implantée dans le secteur ni même dans toute la Vallée de la Bruche, si ce n'est Le Meyerhof à Rosheim.

Le vieillissement de la population est une réalité incontournable dans de nombreuses régions. La création d'une résidence senior sur le site de l'ancienne brasserie contribue à répondre à ce défi sociétal en offrant un logement, de petite taille, adapté aux besoins des personnes âgées, en évitant l'isolement.

- ✓ Le programme de la Malterie propose 54 logements, dont majoritairement des logements du T1 au T3 :
  - 7 T1
  - 32 T2
  - 15 T3

Malgré la taille modeste des logements, il est proposé que chaque résident ait un box de rangement au Rez-de-Chaussée de 6 m² en moyenne. Afin de faciliter le départ d'une maison en appartement, il est nécessaire de proposer un espace de stockage et rangement suffisant pour pouvoir conserver des affaires personnelles.

2) La composition du programme

- Programme de locaux neufs constituant 54 logements répartis sur 5 niveaux
- Surface de plancher estimée de 3 540 m2
- Surface habitable estimée à 3 172 m2 ;
- Abords immédiats de la salle d'activité / espaces végétalisés et parcours piétons extérieurs : 121 m2 ;
- 40 unités de parkings dont 2 PMR et une unité double en extérieur ;
- 43 unités de caves
- 5 celliers
- Local vélo et tryclique de 30 m2

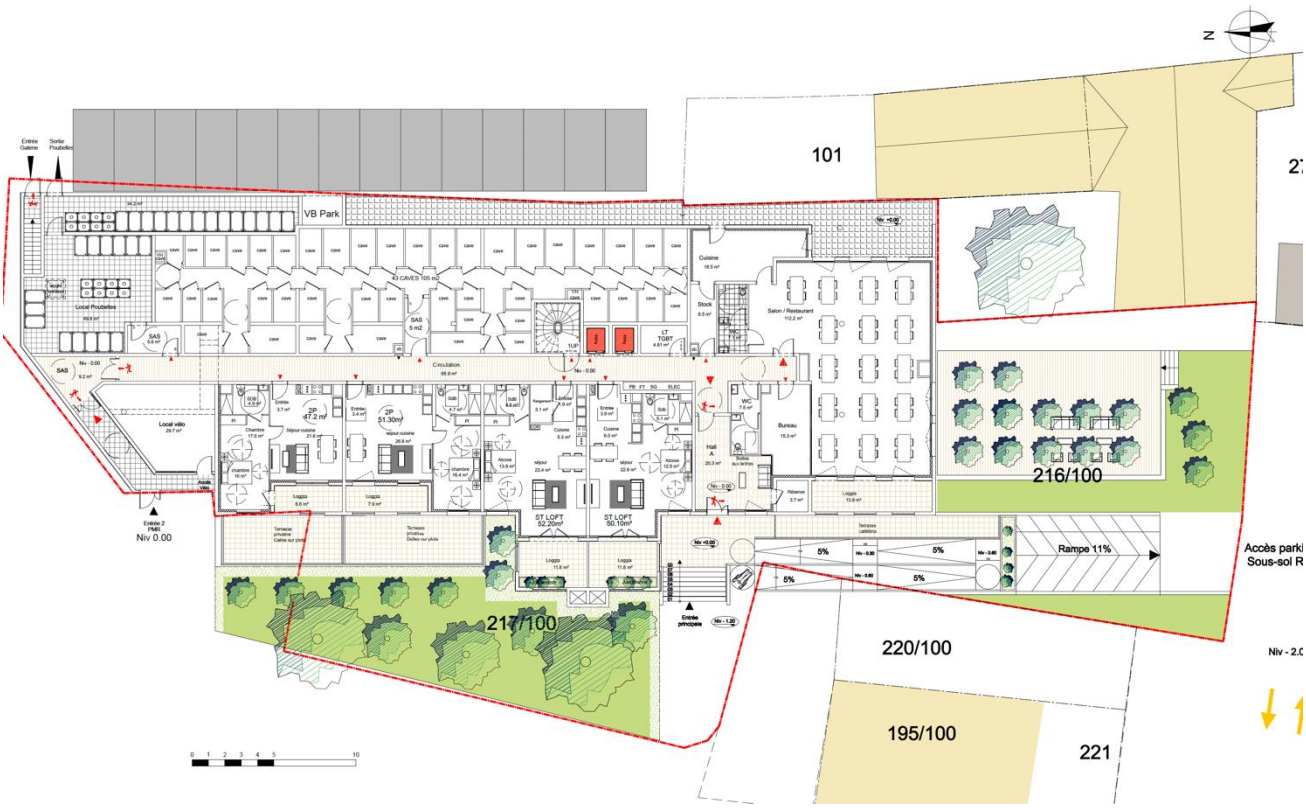
La résidence propose un RDC, puis 5 étages. Les anciennes caves sont exploitées en parking souterrain.

Les espaces communs seront situés au rez-de-chaussée avec une salle commune d'activité accompagnés d'une terrasse et d'un accès à un jardin de pleine terre de 121 m².

Chaque étage comprend également un petit espace commun, de type salon de 15 m² environ.

Quasiment ¾ des logements auront accès à un espace extérieur de type balcon, ou loggia du R+1 ou R+5

Chaque logement sera conforme aux normes d'accessibilité PMR (notamment douche à l'italienne) et une place de parking en sous-sol sera attribué par logement. De plus, des places de stationnement visiteurs seront proposées.



Plan du RDC au stade APD _ Agence Vasconi

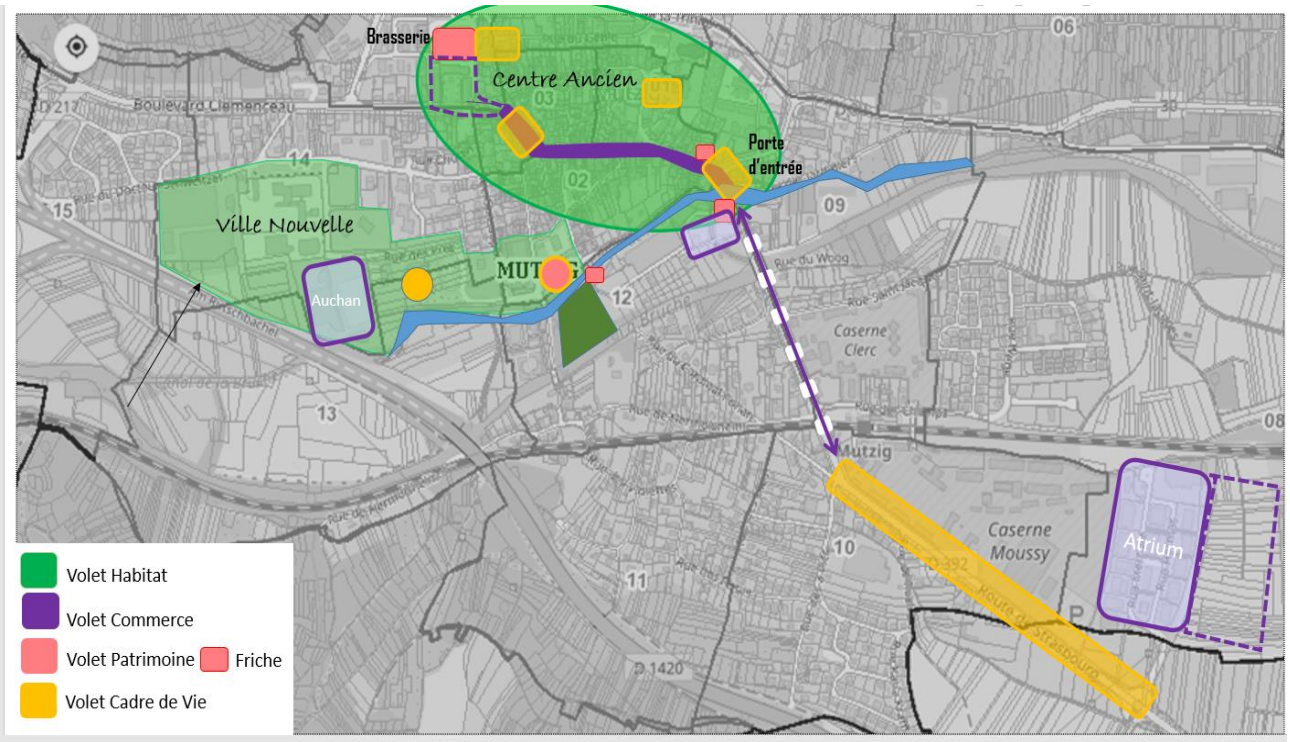
Les deux entrées seront accessibles aux normes PMR, avec une rampe pour l'entrée de la rue de la Haute Montée, ainsi que pour l'entrée de la rue Wagner.

V. L'INTERET GENERAL DU PROJET

A. Objectif de revitalisation d'une centralité

Le projet de reconversion de la Malterie s'inscrit dans la stratégie de revitalisation que la commune de **Mutzig** souhaite développer dans les années à venir. Elle se traduit par 4 points majeurs :

- Pérenniser le linéaire marchand et le renforcer avec la création de nouveaux commerces
- **Améliorer l'attractivité résidentielle de son centre ancien**, à travers la résorption de la vacance de l'habitat et **la création d'une nouvelle offre pour attirer des nouveaux ménages**
- Valoriser les espaces publics de la centralité pour offrir un cadre plus végétal et plus convivial tout en réunifiant la ville nouvelle et le centre ancien, et en modernisant l'image du centre-ville
- **Assurer la reconversion de la friche brassicole pour créer de nouveaux services et consolider le centre-ville**



➢ Modernisation de l'entrée de ville

Aujourd'hui, les deux entrées de ville de la commune présentent des sites délaissés et des friches. Il importe pour la commune que ces deux entrées du cœur marchand soient valorisées et permettent de changer l'image de la ville.

En effet, bien qu'une première tranche ait déjà été réhabilitée, le site à l'arrière du Château peut être perçu comme une verrue dans le paysage urbain.

- **Création d'emplois et stimuli économiques**

La construction et la gestion d'une résidence senior génèreront des emplois locaux, stimulant ainsi l'économie de la ville de Mutzig.
Cela peut inclure des postes dans les soins de santé, la gestion des installations, la restauration, le ménage, la sécurité et bien d'autres domaines.
Cette activité économique bénéficiera à l'ensemble de la communauté.

- **Désengorgement des services de santé**

En fournissant un environnement adapté aux besoins des personnes âgées, la résidence senior peut contribuer à désengorger les services de santé locaux.
Les résidents auront accès à des soins de santé préventifs et à un soutien quotidien, ce qui peut réduire la pression sur les hôpitaux et les autres services médicaux. Un laboratoire d'analyses médicales existe déjà rue Wagner, une maison de santé et des médecins généralistes et spécialisés sont implantés au centre-ville.
Le projet de reconversion de la cannetterie prévoit de renforcer le pôle santé de la commune, en accueillant des professions libérales autour du bien-être et de la rééducation. De plus, il est prévu d'implanter une salle de sport / fitness.

- ✓ Grâce à ce programme, l'accueil d'une population de seniors autonomes permet d'**assurer la mixité des fonctions au sein de la centralité.**

- **Objectif de sobriété foncière**

La valorisation de cette friche industrielle est une belle opportunité d'éviter l'étalement urbain et de procéder à du renouvellement urbain.
Ce projet est conforme aux enjeux de la Loi Climat et Résilience, avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette à atteindre, pour éviter la consommation de foncier sur des terres agricoles, naturelles en périphérie. Les enjeux, aujourd'hui sont bien de concentrer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine de la commune et d'éviter de proposer du logement éloigné des commerces, des équipements publics et des services.
Ce choix permet non seulement de rationaliser la consommation du foncier mais également de rendre plus efficients les déplacements. D'autant plus, que les personnes âgées, qui sont peu motorisées, peuvent ainsi se déplacer aisément à pied ou à vélo.

- **Favoriser les mobilités actives**

Proposer une résidence pour seniors en centre-ville a un double effet :

- Favoriser l'activité physique quotidienne pour aller faire ses courses (marché hebdomadaire place de la Fontaine, à 5 minutes de la Malterie), pour se rendre à un rendez-vous médical, ou aller à la bibliothèque, au cinéma…
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre, en limitant les déplacements automobiles

Une station de covoiturage (développée par le PETR Bruche Mossig) se situe au niveau de la rue Wagner, ce qui pourra inciter les futurs résidents à utiliser ce mode de déplacement.
Enfin, la commune de Mutzig bénéficie d'un cadre naturel alentour pour pratiquer la marche et la randonnée (colline du Dreispitz, sentiers de randonnée vers le Fort de Mutzig, sentiers dans les coteaux viticoles) ; De plus, la commune souhaite créer un parc public à 10 minutes à pied de ce projet, entre le canal Coulaux et la Bruche, sur le site des Schlossmatten.

Le projet de reconversion de la Malterie est donc dans l'ère du temps, en intégrant le concept de la ville du ¼ d'heure.

B. Reprise de l'écriture architecturale industrielle

L'implantation finale du projet résulte d'une réflexion globale prenant en compte les contraintes topographiques, les contraintes d'utilisation ainsi que les données structurelles du bâti.

Après de nombreuses études techniques, les conclusions démontrent que le site de la Malterie ne pourra pas être réhabilité de par sa configuration structurelle et pour des raisons d'inadéquation avec les portances et les hauteurs pour un programme fonctionnel aujourd'hui. Le choix de la démolition puis reconstruction dans le respect de l'architecture « brutaliste » de cet ancien site industriel a été retenu, en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet d'une résidence seniors PMR sur ledit site constitue un point stratégique qui s'avère difficilement compatible avec l'hypothèse de la réhabilitation et nécessite de procéder à la construction d'un ensemble immobilier neuf qui permettra de procurer une véritable plus-value au sein du quartier.

De plus, le respect de l'écriture architecturelle d'origine a été choisi. La volonté est bel et bien de retrouver l'esprit du lieu et le langage industriel par le biais de la brique et du béton.

La reconversion du site historique de l'ancienne malterie de Mutzig en un programme de logement permet de valoriser le patrimoine architectural et culturel de la région. Il lui donne une seconde vie.

Les éléments identitaires de la Malterie se retrouveront dans la composition de l'immeuble de logements, à savoir :

- L'imposant pignon aveugle,
- Le volume supérieur présentant une toiture à 2 pans,
- La tourelle sur la façade Ouest,
- L'utilisation au nord de la brique apparente, faisant écho à l'ancienne cheminée,
- Le même type de percements et d'encadrements, avec le respect de l'alignement de ces ouvertures.

La nouveauté réside dans l'ouverture du site sur la rue de la Haute Montée, avec la création d'une double entrée traversante entre les 2 rues pour faciliter les déplacements vers le centre historique.

C. Une réponse aux besoins des seniors

- **Un enjeu de prise en compte de l'évolution des modes de vie, des temps de la vie donc de la ville**

La ville moyenne (< 20 000 habitants) est plébiscitée par les français parce qu'elle est perçue comme la "ville idéale", celle qui répond à leurs aspirations, à savoir privilégier un mode de vie qui allie tranquillité et sécurité au sein d'un cadre de vie agréable. Ils fuient les grands centres urbains car il devient de plus en plus difficile de s'y loger, les espaces naturels y sont réduits, les pics de pollution se multiplient, le sentiment d'insécurité y est croissant.

« Les **FRANÇAIS** veulent retrouver une proximité avec la nature, se déplacer facilement. »

Avec le vieillissement de la population et le souhait d'une majorité de personnes âgées de rester à leur domicile, le cœur des villes moyennes attire de plus en plus de retraités, désireux de pouvoir bénéficier de services de proximité (commerces, santé, culture…).

C'est pourquoi, le projet s'inscrit dans cette tendance actuelle, pour maintenir l'autonomie des seniors dans un cadre de vie partagé et sécurisé.

- **CONVIVIALITE** : les résidents auront accès à des espaces communs (un grand salon d'activité équipé de toutes les commodités, un espace de restauration) et des espaces extérieurs
- **LIBERTE** : les résidents choisissent en toute liberté les services à la carte dont ils souhaitent bénéficier
- **AUTONOMIE** : les résidents gardent leur autonomie tout en étant écoutés, suivis et accompagnés par l'équipe de l'Abrapa, pour un maximum de sérénité.
- **SOLIDARITE** : les résidents vivent une solidarité partagée pour rompre la solitude et créer une belle dynamique de vie.

- **Renforcement du tissu social**

La structure proposée est une passerelle entre les différents acteurs locaux, associations, commerces, professionnels de la santé et les résidents mettant ainsi en lumière des services à destination des séniors résidents mais également des autres séniors de la ville et, à contrario, permet aux résidents le souhaitant d'exercer pleinement leur citoyenneté : partenariat avec les écoles pour des activités intergénérationnelles, avec la municipalité pour la décoration, etc.

Le territoire regorge de ressources et de services pour ses usagers, en témoigne la présence de 2 cinémas dont celui de Mutzig classé Art et Essai, un musée municipal, des écoles de musique et de danse, une médiathèque. L'offre culturelle est particulièrement riche à Mutzig, avec un théâtre, La Scène, dont la programmation remporte un vif succès et une salle de concerts/spectacle, Le Dôme, qui peut accueillir plus de 1000 personnes.

La commune avec ses associations et le Foyer organisent de nombreuses animations et festivités annuelles.

Une salle d'activités animée par l'association "Abrapa" offrira aux résidents et adhérents externes de la résidence un programme varié d'excursions et d'ateliers.

La mise en place d'une structure de type résidence senior avec services collectifs à la personne permettra de d'accueillir une nouvelle population (> 100 nouveaux habitants) au centre-ville, amenée à profiter des services, des commerces et de l'offre culturelle, associative et sportive de la ville.

VI. EN SYNTHESE

La réalisation d'une résidence senior sur le site de l'ancienne malterie représente un projet d'intérêt général qui crée une nouvelle offre d'habitat, s'appuie sur la réécriture du patrimoine architectural, permet la création d'emplois, le désengorgement des services de santé et le renforcement du tissu social.
Plus de 30 ans après la fermeture du site, il s'agit d'amorcer la seconde tranche de réhabilitation du site de l'ancienne brasserie, en adéquation avec les besoins de revitalisation de la commune.