



TRAMAYES

Conseils - Nov. 2019

Rénovation du bâtiment C de l'hôpital Corsin

Dans un premier temps, la municipalité de Tramayes et la communauté de communes Saint-Cyr-Mère-Boitier-Charolais-Mâconnais ont convié l'ensemble des acteurs à une réunion de travail afin de définir les besoins, les démarches à engager, les contraintes inhérentes aux potentielles évolutions de statuts des équipements, les subventions envisageables...

Étaient présents : le PETR, le pôle aménagement du territoire de la Préfecture, l'ADMR, la CAF, l'ATD 71, le CAUE 71, différents services et élus du Conseil Départemental 71, l'UDAP 71, l'association "Villages solidaires", des responsables et gestionnaires de la Maison de santé pluridisciplinaire et du service enfance et jeunesse de la communauté de communes.

La communauté de communes souhaite créer une résidence seniors et un équipement petite enfance. Elle sera maître d'ouvrage de l'opération.

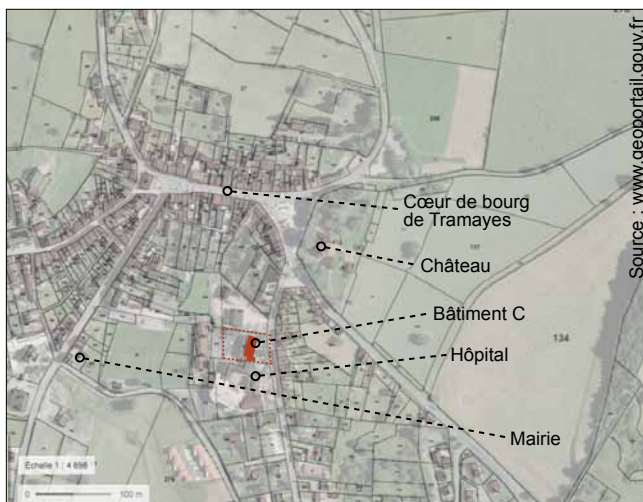
Le bâtiment est situé dans un périmètre MH.

État des lieux succinct

L'hôpital, situé au sud du village, a fait l'objet de travaux récents avec la création d'une extension inaugurée en juin 2018.



L'hôpital Corsin dans son environnement



Situation du bâtiment C de l'hôpital Corsin dans le village

Le bâtiment, construit en 1973, est composé de plusieurs volumes dont le bâtiment C, le plus au nord qui est aujourd'hui délaissé.

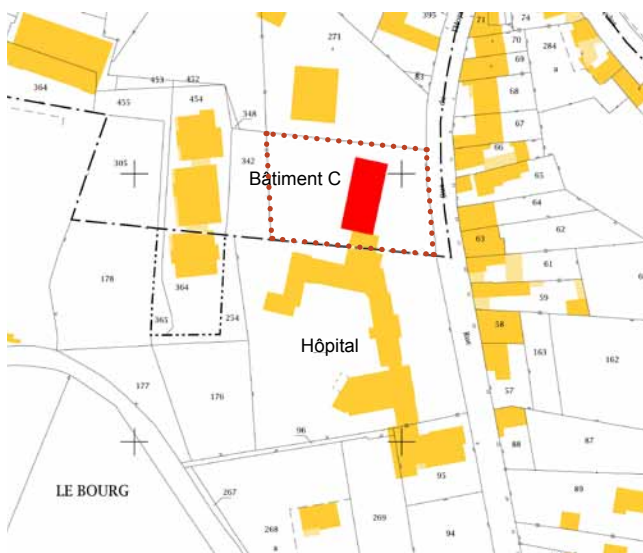
Mitoyen en grande partie avec l'hôpital au sud, il est organisé sur 4 niveaux : rez-de-chaussée, 2 niveaux et sous-sol enterré à l'est.

Chaque plateau fait environ 250 m².

Les ouvertures sont en façades est et ouest, la toiture à 4 pans. Des balcons filants rythment les façades est et ouest sur les niveaux 1 et 2. Aujourd'hui le bâtiment est composé exclusivement de chambres.

Les combles sont isolés par 30 cm d'isolant. La structure simple en moellons de parpaings et dalles béton est saine.

Une partie du bâtiment est sur cave au Sud et sur vide sanitaire au Nord.



71

Saône-et-Loire

caue

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Saône-et-Loire

6 quai Jules Chagot - 71300 Montceau-les-Mines - Tél. : 03 85 69 05 25 - Fax : 03 85 69 05 30



Le bâtiment C en arrière plan de l'hôpital



Le bâtiment C aujourd'hui inoccupé



Le bâtiment de jonction entre l'hôpital et le bâtiment C



À l'ouest, les trois niveaux, les balcons filants, le rythme soutenu de la façade



L'accès aux sous-sol, le stockage des poubelles de l'hôpital et le parking réservé à l'hôpital



À l'est, la façade donnant sur la rue

Objectifs d'aménagement

La communauté de communes Saint-Cyr-Mère-Boitier-Charolais-Mâconnais souhaite réaliser les travaux nécessaires pour créer :

- une résidence seniors à proximité de l'hôpital
- une micro-crèche adaptée aux besoins des habitants de la communauté de communes et notamment aux personnels de l'hôpital avec un élargissement des horaires existants
- des espaces d'activité communs.

Au-delà de la création d'équipements publics nécessaires sur le territoire, ce projet sera l'opportunité de requalifier le bâtiment architecturalement et de lui redonner vie.

Il est idéalement placé à proximité de l'ensemble des services proposés par la commune de Tramayes. La connection avec l'hôpital peut être un avantage pour les seniors qui pourront potentiellement bénéficier de certains services et pour les couples dont l'un des conjoints est admis à l'hôpital pour un long séjour.

Sa structure constructive simple permettra en outre de prévoir un projet performant d'un point de vue énergétique.

Les sous-sols et vides sanitaires permettant un accès en sous-face, une isolation du plancher bas sera envisageable.

Les balcons filants apporteront certes de ponts thermiques mais ils pourraient être ôtés et remplacés. Les façades offriront alors des surfaces planes faciles à isoler.

Les combles sont déjà isolés. Un diagnostic préalable permettra de définir la nécessité ou non de changer ou de renforcer cette isolation.

La couverture sera à vérifier.

Le projet devra être considéré, d'un point de vue architectural, comme un prolongement de l'hôpital. La réponse architecturale des façades extérieures, notamment à l'ouest, devra prendre en considération cette proximité et proposer une cohérence architecturale avec l'existant.

Résidence seniors

Une étude de faisabilité a été réalisée par AC Cropier (Bourg-en-Bresse) en 2018. Cette étude proposait la création de 13 logements seniors du T1 (36 m²) au T3 (61 m²) sur 3 niveaux. Le projet envisagé après différentes consultations des élus consiste en la suppression des balcons (aujourd'hui en béton fissurés), la pose d'une isolation par l'extérieur sur le pourtour du bâtiment et la mise en place de circulations extérieures filantes pour desservir l'ensemble des appartements envisagés tout en proposant une architecture similaire à l'extension de l'hôpital.

→ Objectifs

- Créer 12 logements, si possible traversant est-ouest sur les deux niveaux hauts
- Envisager au RdC un accueil/salle d'activités pour les seniors
- Favoriser des logements traversants pour un confort optimum
- Externaliser les circulations pour augmenter la surface globale aménageable et donc les surfaces de logements
- Volonté politique d'animations permettant une mixité senior/petite enfance.

→ Pistes de réflexions

Différentes pistes ont été abordées pour la structuration de cette résidence seniors lors des différentes réunions et suivant les acteurs présents autour de la table.

PUV (petites unités de vie)

• **Petites structures alternatives** d'hébergement (a émergé en France au début des années 80) pour des personnes ne pouvant ou ne voulant plus rester seules chez elles. Leur implantation au cœur du tissu social permet aux personnes âgées de ne pas être déracinées.

Ces petites structures sont généralement de moins de 25 places.

Elles peuvent faire partie d'établissements plus importants. Le principe est de recréer un univers familial et chaleureux pour chacun des résidents selon son degré d'autonomie.

• Organisation

Comme chez soi, avec l'enjeu de maintenir voire renforcer l'autonomie des personnes. Les résidents des petites unités de vie vivent dans leur logement indépendant, mais peuvent participer à la vie matérielle de la communauté : préparation des repas, jardinage etc.

• Atouts

- des logements privatifs permettant de vivre de façon indépendante (cuisine, salle de bain...)
- un environnement sécurisé 24h/24 avec un personnel dédié, un système de téléalarme
- une adaptation aux personnes à mobilité réduite : les logements comme les parties communes sont généralement conçues pour permettre la circulation de fauteuils roulants
- les espaces communs favorisent les rencontres et le lien social
- des services personnalisés à la demande des résidents.

• Suivi médical

Selon les petites unités de vie, l'accès aux soins est intégré à la prestation ou organisé à la demande, avec l'intervention de professionnels médicaux.

La petite unité de vie peut être orchestrée par une maîtresse de maison, un coordonateur ou un animateur.

Habitat inclusif

«Un **mode d'habitation regroupé** et un projet de **vie sociale et partagée**.

L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux **personnes âgées** qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

Cet habitat constitue la résidence principale de la personne. C'est son lieu de vie ordinaire, inscrit durablement dans la vie de la cité. Cet habitat comprend la **possibilité de recourir à des services d'accompagnement** :

- un accompagnement dans la vie sociale et collective, par l'intervention ponctuelle, en fonction des besoins, d'animateurs qui ne résident pas forcément sur place ;
- un accompagnement individualisé pour la réalisation des activités de la vie quotidienne (aide et surveillance), assuré par l'intervention des services sociaux et médicosociaux.

Il peut s'agir :

- d'un logement, meublé ou non, adapté aux besoins des personnes, loué dans le cadre d'une colocation ;
- d'un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation, meublés ou non, adaptés aux besoins des personnes et situés dans un immeuble ou un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

Fondé sur le principe du libre choix, l'habitat inclusif s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale.

Pour les personnes âgées, l'entrée dans l'habitat inclusif n'est pas non plus conditionnée à une orientation médico-sociale ni à une évaluation de leur situation. La personne âgée choisit ce type d'habitat.

La CNSA (caisse nationale de solidarité pour l'autonomie) apporte un appui technique et financier au déploiement de la démarche.»

→ **Éléments de programmation**

- Volonté de créer de 12 logements : 4 T1 à T1bis de 36 m² environ, 6 T2 de 51 à 58 m², 2 T3 de 71 m².

Toutefois si les 12 logements ne semblent pas fonctionnels ou confortables, cet objectif pourra être réduit à un minimum de 10 logements.

- Porter une attention particulière aux distances de parcours des seniors, notamment si les circulations sont extérieures (froid, chaud...).
- Tous les logements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Un projet de buanderie commune a été évoquée, comprenant lave-linge et sèche linge. Toutefois il est indispensable de prévoir un espace permettant d'étendre son linge dans l'appartement notamment pour des questions d'intimité.
- Proposer de petits appartements très fonctionnels, voire domotisés pour faciliter la vie des seniors.
- Le local poubelles de l'hôpital est situé en sous-sol. Il serait bien de privilégier le maintien de ce lieu unique également pour les résidents des logements afin de ne pas multiplier les points de collecte. Il sera cependant indispensable de vérifier la facilité d'accès et de desserte de ce local pour l'ensemble des résidents.
- Des locaux communs à la résidence seniors et à la petite enfance seront à prévoir : une salle d'animation d'environ 35 m², assortie de sanitaires (8 m²) sera partagée entre les deux parties qui pourront également prévoir des temps communs.

Si la communauté de communes souhaite obtenir le label «résidence senior» par un bailleur social, la réglementation impose une partie animation et des locaux adaptés.

L'hôpital organise aujourd'hui des animations régulières. Ces locaux pourront potentiellement servir également pour des temps partagés entre résidents et patients de l'hôpital.

Micro-crèche

Le rez-de-chaussée du bâtiment sera en grande partie consacré à la petite enfance.

Aujourd'hui il existe déjà une micro-crèche gérée par la communauté de communes qui fonctionne sur 3 sites. Le site de Tramayes est ouvert 3 jours/semaine.

→ L'objectif annoncé est d'augmenter l'amplitude horaire, pas le nombre d'enfants en proposant des horaires atypiques notamment pour le personnel hospitalier.

Une ouverture minimum sur 5 jours voire plus sera proposée. Afin de pouvoir rester en fonctionnement "micro-crèche" le nombre d'enfants maximum sera de 10.

S'il existait une volonté d'augmenter au-delà de cette capacité d'accueil, il faudrait passer au régime multi-accueil avec notamment des obligations sur les conditions d'encadrement et sur la fréquentation minimum avec un taux d'occupation de 70% (pour obtenir les financements). Ce lieu sera également utilisé pour les animations du RAM (Relais d'assistants Maternels Parents Enfants).

→ **Éléments de programmation**

- Exigences de la PMI pour le fonctionnement d'une micro-crèche : 10 m²/enfant. Les locaux de services et espaces extérieurs sont en sus de ces 10 m²/enfant.
- Ces espaces dédiés aux enfants sont composés de :
 - un espace de change,
 - une salle d'éveil,
 - une salle de motricité,
 - une salle de repos (sommeil)

- Les locaux de services comprennent : une lingerie, les locaux du personnel (vestiaires et sanitaires), local poubelle.

Caractéristiques des espaces pour la micro-crèche

- Le local doit garantir la sécurité et la santé des enfants.
Ce local est classé comme établissement recevant du public (ERP) de 5^e catégorie s'il est installé en rez-de-chaussée. A ce titre il doit être accessible pour tous.
- Un espace extérieur sécurisé de 3 m² par enfant est indispensable. Cet espace doit répondre en matière de sécurité aux mêmes normes que celles appliquées chez les assistants maternels : espace clos à hauteur de 1,20 m, pas de végétaux toxiques, apport de zones d'ombres...
- La cuisine devra comporter un aménagement sécurisé pour les enfants, aux normes en vigueur et être équipée avec du matériel adapté à la préparation ou au réchauffage des plats et des biberons, car les repas peuvent être faits sur place, préparés par les parents ou livrés... Un local poubelle, situé à proximité de la cuisine et de la salle de change devra avoir un accès direct sur l'extérieur.
- La salle d'éveil comportera différents espaces : coin bébés, coin lecture, coin activités... Il peut être prévu une pièce isolée pour les repas ou un coin aménagé spécifiquement dans la salle d'activités.
- L'espace de sommeil comportera un lit par enfant (pas de lits superposés). Il est convenu de compter environ 7 m² pour le premier lit et 1 m² par lit supplémentaire. Les locaux de sommeil peuvent être séparés en deux, un premier pour les nourrissons et un second pour les enfants plus grands.
- Les sanitaires comporteront une cuvette de WC pour 7 enfants qui marchent (avec pots et réducteurs de siège en sus). Une salle de change sera également prévue avec un plan de change pour 10 enfants et une baignoire bébé. Un marche-pied sera prévue pour le lavabo. La salle de change permettra d'être en lien visuel avec la salle d'activités pour faciliter la surveillance des enfants par les auxiliaires puéricultrices, les animateurs, l'EJE...
- Un coin pour ranger le linge et les jeux est indispensable.
- Un espace extérieur abrité pourrait être proposé côté rue pour stationner les poussettes le temps de la dépose des enfants. Voire un local fermé permettant aux parents de laisser la poussette toute la journée.
- Un coin buanderie permettra au personnel d'encadrement de nettoyer le linge souillé.
- Un petit bureau peut être prévu en sus pour l'accueil des parents et le travail administratif.
- Un espace vestiaire permettra aux adultes et aux enfants de poser leurs affaires et les faire sécher en cas de pluie. Le vestiaire pour les enfants prendra place à proximité de l'entrée. Un vestiaire pour les adultes peut être aménagé dans le bureau d'accueil ou à proximité. Ce vestiaire adulte devra notamment comporter un placard fermant à clé afin de sécuriser les affaires des personnels lorsqu'ils sont en service.

Ainsi pour un projet d'accueil de 10 enfants, le projet devra être d'environ 160 m².
L'espace extérieur sécurisé devra être d'environ 40 m².
L'espace de sommeil sera de 16 m² au minimum.

Quel image pour ce lieu institutionnel ?

- Un lieu d'accueil du jeune enfant, micro-crèche est un équipement public et à ce titre doit exprimer cette notion de service public. Il se doit d'être également exemplaire en terme de construction, de fonctionnement, de confort et être facilement identifiable.
- Ce projet est à considérer comme un cas particulier afin d'être adapté à son lieu d'implantation et à sa destination. Il sera attendu un projet le plus adapté au contexte possible, fonctionnel et clair dans ses accès, sa façon de participer au cœur du village...
- L'ensemble du projet, comme chaque espace individuellement, fera l'objet d'une conception adaptée en matière de réponse architecturale, de choix des matériaux, d'acoustique, d'éclairage, d'ambiance...

Espaces extérieurs

Les circulations véhicules et les stationnements seront à prendre en compte. Le conseil de surveillance de l'hôpital ne laissera l'accès véhicule que par l'entrée est (rue de l'hôpital). Les circulation et stationnements des résidents devront être finement réfléchis. Des stationnements à l'Ouest pourront être envisagés, peut-être sous une terrasse qui pourrait servir à la petite enfance. Un accès piéton sur la partie ouest sera autorisé. Ainsi le personnel de la micro-crèche pourrait stationner sur les lieux publics situés à l'ouest. Le stationnement des parents, ponctuel sera également à prendre en compte.

Conseils du CAUE pour l'ensemble du projet

- Porter une attention sur les besoins en espaces extérieurs pour chacun : cour de jeu pour la micro-crèche, stationnement ponctuel et de courte durée pour les parents, stationnement prolongé pour les résidents et les professionnels exerçant sur place.

Les espaces extérieurs existants sont aujourd'hui très réduits... Il peut être envisagé des négociations avec les propriétaires de la parcelle située au nord du tènement foncier proposé...

- Retrouver (ou maintenir) une unité, une homogénéité avec la façade de l'hôpital qui a aujourd'hui des coursives extérieures.
- Définir avant tout le projet social, cibler le public attendu dans ces appartements : personnes en perte d'autonomie, isolées suite à la perte ou au placement d'un proche, problème d'entretien de maisons trop grandes ?

Références de résidences seniors

Résidences existantes ou projets similaires permettant d'organiser des visites.

- Matour
- La Roche-Vineuse
- St Bonnet-de-Joux
- St Bonnet en Bresse
- L'Héritan à Mâcon
- Bourgvilain EHPAD de 25 lits
- Neuilly-lès-Dijon

<http://atelierzerocarbone.com/fr/projets/village-seniors-neuilly-les-dijon-scherer>

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/bourgogne-franche-comte/neuilly-dijon-village-senior-accueille-ses-premiers-locataires-1505985.html>

<https://www.francebleu.fr/infos/societe/un-village-senior-s-apprete-a-ouvrir-a-l-ehpad-de-neuilly-les-dijon-1529854602>

Article "les habitats alternatifs à la maison de retraite se multiplient en france" - *The Conversation*

<https://theconversation.com/les-habitats-alternatifs-a-la-maison-de-retraite-se-multiplient-en-france-76959>

71

Saône-et-Loire

caue

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

est une association créée par la loi de 1977 sur l'architecture et fondée en 1980 en Saône-et-Loire.

Son objectif est de favoriser la **qualité architecturale, urbaine et paysagère** des futures réalisations construites et des aménagements de l'espace. La qualité du cadre de vie des habitants est un atout essentiel pour l'équilibre, l'attractivité et le développement économique de notre territoire.

De façon **neutre, gratuite et indépendante**, le CAUE accompagne, conseille et sensibilise tous les publics **en amont** de leurs projets : particuliers, communes, communautés de communes, associations, professionnels, administrations. Cette étape préalable et fondamentale permet de définir les **besoins et les enjeux** du projet : paysagers, urbanistiques, architecturaux, sociologiques, financiers, patrimoniaux...

+ d'infos et notre actualité sur **www.caue71.fr**

