

## TOME 1 « EXIGENCES GÉNÉRALES DU SITE »

### MARCHÉ PUBLIC DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

---

**Centre Hospitalier de Joigny**

**Site de Gériatrie**

**Extension et restructuration du secteur**

**Ehpad / logistique**

---

**Groupe Hospitalier du Territoire Nord Yonne**  
1, Avenue Pierre De Coubertin  
BP 108  
89 108 SENS Cedex

SOCOFIT S.A.S.  
Assistant Maîtrise d'Ouvrage  
Parc Saint Christophe  
10, avenue de l'entreprise  
95863 CERGY PONTOISE Cedex





## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
PRÉAMBULE.....	4
Lieu d’exécution du marché .....	4
1.    LES INTERVENANTS.....	5
L’acheteur.....	5
Le maître d’ouvrage.....	5
Lieux de réalisation du projet.....	5
Le Contrôleur technique (CT) .....	6
Le Coordonnateur sécurité et protection de la santé (CSPS) .....	6
L’Assistant à Maîtrise d’Ouvrage.....	6
CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES.....	7
2.    LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU SITE ET AU BÂTIMENT .....	7
PRÉSENTATION DE L’OPÉRATION .....	8
3.    L’ÉTABLISSEMENT SUPPORT DU GHT NORD YONNE .....	8
4.    LE CENTRE HOSPITALIER DE JOIGNY .....	8
5.    LE SITE DE GÉRIATRIE .....	9
6.    LES CONTRAINTES URBAINES.....	9
7.    PRÉSENTATION DU SITE DE GÉRIATRIE .....	11
Le centre hospitalier se décompose en 2 Sites : .....	11
Présentation du site gériatrie .....	11
Capacitaire actuel (places).....	11
L’organisation architecturale du site.....	12
Chronologie des constructions : .....	13
Accessibilité PMR .....	13
<b>Le taux d’accessibilité PMR de la construction est de 58% :</b> .....	13
Le site gériatrique s’étend sur 3 parcelles : .....	13
Plan masse du site de gériatrie.....	14
Périmètre de protection des monuments historiques.....	17
Zone Naturelle d’intérêt écologique faunistique floristique .....	18
8.    ANALYSE DES RISQUES .....	22
ANALYSE DES RISQUES ENVIRONNANTS DU SITE .....	22

9.	LES RESEAUX EXISTANTS .....	27
10.	LES DONNÉES CLIMATIQUES .....	31
	Températures à Joigny en 2023 (89).....	32
	Ensoleillement à Joigny en 2023 (89) .....	32
	Pluie à Joigny en 2023 (89) .....	33
	Climat à Joigny en 2023 (89) .....	33
11.	LES ACCÈS AU CENTRE GERIATRIQUE DE JOIGNY.....	34
	Identification des entrées.....	34
	Stationnements / Parkings.....	34
	Bilan des places de stationnement et parkings .....	35
12.	INTERCONNECTIONS DES TOMES DU PROGRAMME :.....	35

## PRÉAMBULE

Pour mener à bien son projet, le groupement hospitalier du territoire Nord Yonne et le centre hospitalier de Joigny se sont adjoint les compétences des sociétés SOCOFIT et APSIS SANTE - MAZARS. Ces dernières interviennent en tant qu'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO / Programmiste), jouant ainsi un rôle clé dans l'accompagnement du centre hospitalier et dans la concrétisation du projet d’extension et de restructuration du site de Gériatrie.

Le programme résulte de la synthèse des besoins exprimés par les futurs utilisateurs de l'établissement et des contraintes imposées par la réglementation en vigueur.

Le programme a pour vocation de guider le maître d’oeuvre dans la réalisation des études architecturales, fonctionnelles, logistiques, techniques et environnementales qui précèdent et accompagnent la mise en œuvre du projet. Les désirs d'organisation et de disposition des espaces sont définis au travers de schémas fonctionnels et de tableaux de surfaces.

Le programme constituera le document de référence. Les directives qu'il contient doivent être considérées comme des exigences minimales, à la fois du point de vue des spécifications fonctionnelles techniques et normatives.

Le programme technique détaillé, permet de fixer :

- La présentation de l’opération,
- L’organisation fonctionnelle souhaitée,
- Les données du site,
- Les exigences générales relatives au projet,
- Les préconisations techniques et architecturales par corps d’état,
- Les fiches techniques par local
- Les annexes et documents rattachés (PLUih, ...).

Le Programme Technique Détaillé est composé des tomes suivants :

- Tome 1 : Exigences générales du site ;
- Tome 2 : Exigences fonctionnelles ;
- Tome 3 : Exigences techniques et environnementales ;
- Tome 4 : Tableaux des surfaces ;
- Tome 5 : Fiches espaces ;
- Tome 6 : État de lieux + annexes au programme

Le présent document constitue le Tome 1 « exigences générales du site » du programme.

## Lieu d’exécution du marché




**CENTRE HOSPITALIER DE JOIGNY – SITE DE GÉRIATRIE**

**1, allée Pierre DE Coubertin**

**89 300 JOIGNY.**

## 1. LES INTERVENANTS


### L’acheteur

<b>Maître d’ouvrage</b>	<b>GROUPEMENT HOSPITALIER DU TERRITOIRE NORD YONNE</b>  1, Avenue Pierre de Coubertin  BP 108  89108 SENS Cedex
	<b>Représenté par madame Véronique ROBIN</b> , Directrice générale du GHT Nord Yonne.

### Le maître d’ouvrage

<b>Maître d’ouvrage</b>	<b>GROUPEMENT HOSPITALIER DE JOIGNY</b>  3, Quai de l’hôpital  89 300 JOIGNY
	Le centre hospitalier de Joigny est représenté par <b>monsieur Hans NSAME PRISO</b> , Directeur délégué.

### Lieux de réalisation du projet

	<b>CENTRE HOSPITALIER DE JOIGNY – SITE DE GÉRIATRIE</b>  1, allée Pierre DE Coubertin 89 300 JOIGNY.
---	---

### Le Contrôleur technique (CT)

L’ouvrage à réaliser est soumis au contrôle technique prévu par l’article R 111-38 du code de la construction est de l’habitation (CCH).

Le contrôleur technique est l’entreprise : **en cours de désignation**.

### Le Coordonnateur sécurité et protection de la santé (CSPS)

Le chantier est soumis aux dispositions des L 4532-2 et suivant du code du travail.

Le coordonnateur SPS est l’entreprise : **en cours de désignation**.

### L’Assistant à Maîtrise d’Ouvrage

L’Assistant à Maîtrise d’Ouvrage (AMO) a été désigné pour accompagner le maître d’ouvrage pendant toute la réalisation de l’opération.

<b>AMO Programmist</b>  (Le mandataire)  	<b>SOCOFIT</b>  Siège social : 7 avenue Neil Armstrong – 33 700 MÉRIGNAC  <b>Projet rattaché à la Direction Régionale Seine Nord.</b>  Campus St-Christophe 95863 CERGY PONTOISE
---	---

<b>APSYS SANTE MAZARS Programmist</b>  	<b>APSYS SANTE – MAZARS</b>  10, Rue ÉRARD – 75 012 PARIS
--	---

## CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

### 2. LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU SITE ET AU BÂTIMENT

Les directives techniques seront en stricte conformité avec les normes, code du travail, les décrets et les spécifications techniques en vigueur pour les Établissements Recevant du Public (ERP), ainsi qu'avec les règlements relatifs à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

L'équipe de conception est tenue, pour tout ce qui concerne les infrastructures, les structures, les équipements et les aménagements, de se référer scrupuleusement aux derniers textes réglementaires en vigueur lors de l'élaboration du projet et de la réalisation de l'ouvrage. Une attention particulière doit être portée par le concepteur aux éléments suivants :

- Le Plan Local d'Urbanisme « PLUiH approuvé le 18 décembre 2019 » ;
- Code de la commande publique ;
- Code de la Santé publique ;
- Code de l'urbanisme ;
- Code de la construction et de l'habitation ;
- Code du travail ;
- Code des assurances ;
- Règlement de sécurité contre l'incendie applicable aux établissements recevant du public ERP ;
- Règlements relatifs à l'accessibilité et à l'accueil des personnes handicapées ;
- Règlement sanitaire départemental ;
- Réglementation relative aux dispositifs médicaux ;
- Réglementation relative à la prévention des risques liés à la présence d'amiante et de plomb dans les immeubles bâtis, à l'interdiction d'emploi de l'amiante, et des textes subséquents ;
- Textes réglementaires liés à l'activité des ouvrages à réaliser et des ouvrages à restructurer ;
- Prévention relative à la légionnelle ;
- Normes françaises (NF) et européennes (EN) homologuées éditées par l'association Française de normalisation (A.F.N.O.R.) ;
- Cahier des Clauses Techniques Générales applicables aux marchés publics de Travaux ;
- Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés publics de Travaux et aux marchés publics de Prestation Intellectuelles ;
- La réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire ;
- Liste non exhaustive.

Les directives qui suivent ont le potentiel de renforcer les exigences de ces textes réglementaires. En outre, le concepteur se référera aux guides "ASPEC" (disponibles sur le site [www.aspec.fr](http://www.aspec.fr)), notamment pour la conception des éléments tels que les portes, les cloisons, les plafonds, les enveloppes, les réseaux aérauliques, les sas, etc., dans les espaces sensibles d'un point de vue sanitaire.

En cas de conflit entre deux textes réglementaires, le concepteur devra adopter la mesure la plus contraignante ou restrictive.

L'utilisation de nouveaux matériaux ou de méthodes de construction non conventionnelles devra être accompagnée d'explications techniques détaillées, de références appropriées et d'une évaluation technique favorable.

**Les réglementations administratives et techniques énumérées ci-avant ne sont pas limitatives. Elles devront être complétées par le concepteur à l'aide des décrets arrêtés et normes en vigueur à la date de réalisation de l'ouvrage.**

## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

### 3. L'ÉTABLISSEMENT SUPPORT DU GHT NORD YONNE

Le Centre Hospitalier de Sens est un établissement médical situé au cœur de la ville de Sens (89), il joue un rôle essentiel en tant qu'établissement support du Groupement Hospitalier de Territoire du Nord Yonne. Ce groupement hospitalier de territoire (GHT) est une structure mise en place pour favoriser la coordination et la complémentarité des soins de santé sur un territoire donné.

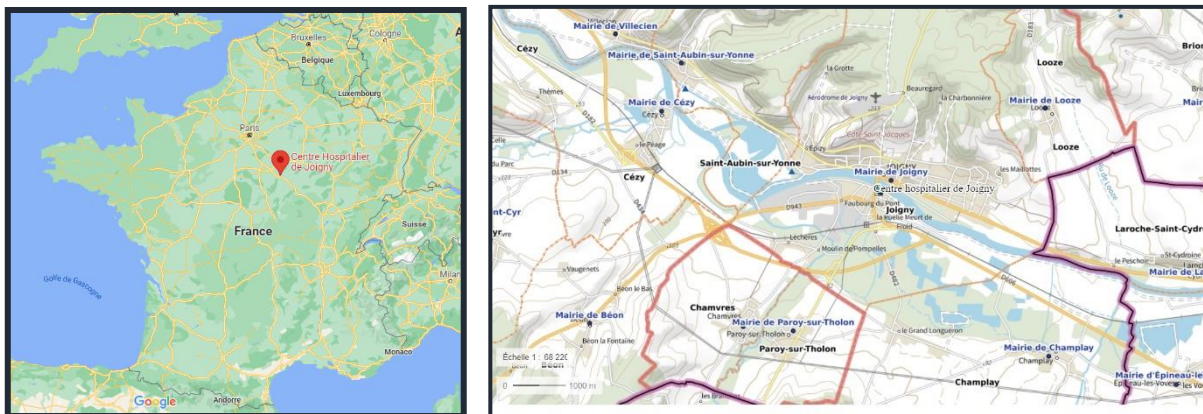
Le Centre Hospitalier de Sens assume plusieurs responsabilités au sein du GHT du Nord Yonne. Il sert de point central pour la gestion des ressources médicales, humaines et logistiques nécessaires à la prise en charge des patients sur le territoire.

En tant qu'établissement de support, le Centre Hospitalier de Sens participe activement à la mutualisation des compétences et des moyens, ce qui permet d'optimiser l'efficacité des soins tout en répondant aux besoins de santé de la population du Nord Yonne.

### 4. LE CENTRE HOSPITALIER DE JOIGNY

L'hôpital de Joigny, situé stratégiquement entre Sens et Auxerre, joue un rôle crucial dans le paysage médical du département de l'Yonne. Niché dans cette ville charmante, il dessert un bassin de population diversifié, répondant aux besoins de santé d'environ 50 000 habitants répartis sur un territoire semi-rural. Ce positionnement géographique permet à l'hôpital de Joigny de combler un besoin médical entre ces deux grandes villes, offrant des services de proximité indispensables pour les résidents des petites communes environnantes. L'établissement se distingue par une offre de soins polyvalente, incluant des consultations spécialisées, des urgences. Les équipes médicales et paramédicales y travaillent en étroite collaboration pour assurer une prise en charge de qualité et adaptée aux besoins spécifiques de chaque patient.





*Le Centre Gériatrie de Joigny se situe à mi-distance du Centre Hospitalier pivot de Sens et du Centre Hospitalier d'Auxerre*

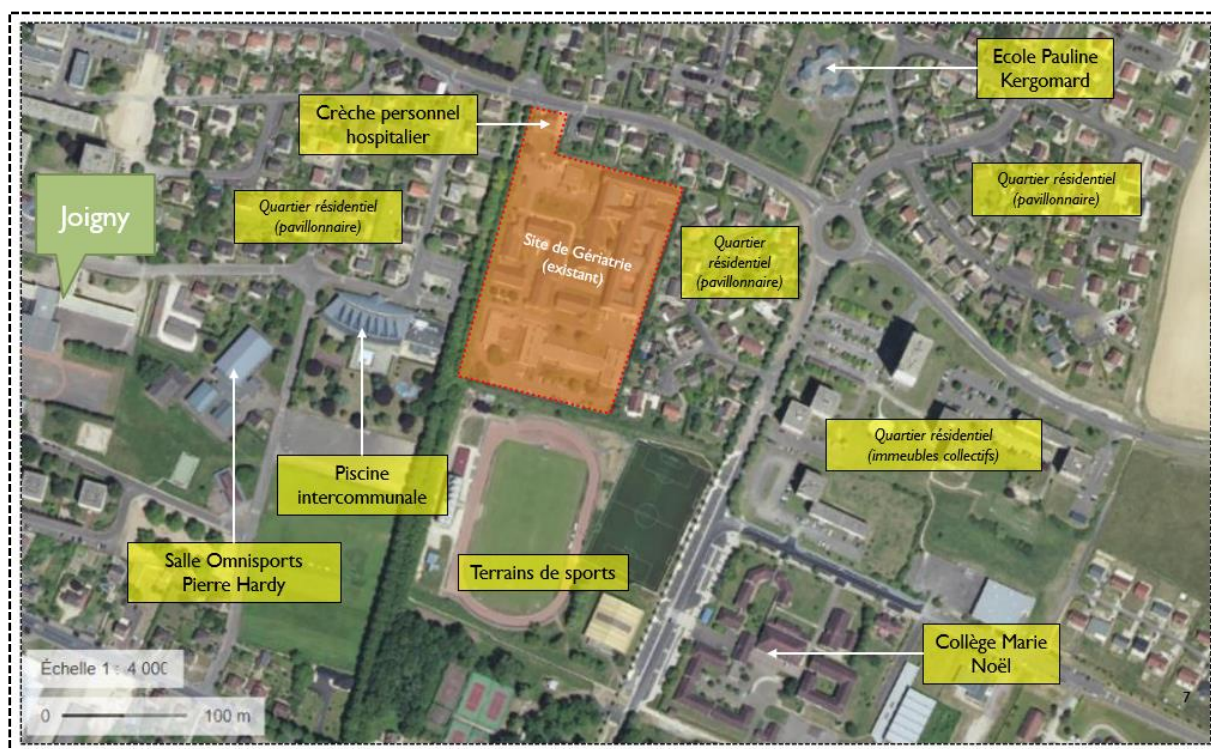
## 5. LE SITE DE GÉRIATRIE

Le site de gériatrie de l'hôpital de Joigny, connu sous le nom de "Le Hameau", est un élément essentiel du réseau de santé local, situé non loin de l'hôpital principal. Ce positionnement stratégique permet une synergie efficace entre les deux sites, les services gériatriques, les autres spécialités médicales, la logistique assurant une continuité des soins optimale pour les patients âgés. Le Hameau dessert un bassin de population significatif, principalement composé de personnes âgées résidant dans les environs semi-ruraux de Joigny. En offrant des services de proximité tels que des soins de longue durée, des consultations spécialisées en gériatrie, et des programmes de réhabilitation, Le Hameau répond aux besoins spécifiques de cette population vulnérable. Ce site est actuellement au cœur des travaux du présent programme, visant à moderniser et à améliorer les infrastructures pour mieux répondre aux exigences croissantes de la prise en charge gériatrique. Les équipes médicales et soignantes du Hameau sont dédiées à offrir des soins personnalisés et de haute qualité, tout en favorisant le maintien de l'autonomie des résidents dans un cadre sécurisé et accueillant. Grâce à ces efforts de rénovation et à une approche centrée sur le patient, Le Hameau continue de jouer un rôle crucial dans le bien-être des personnes âgées de la région, renforçant ainsi le maillage sanitaire local.

## 6. LES CONTRAINTES URBAINES

- **Topographie** : La parcelle présente une déclivité et notamment entre le secteur des pavillons et les bâtiments Jehanne / Chantemerle.
- **Patrimoine historique** : Le site n'est pas soumis aux recommandations concernant la protection des monuments historiques.

- **Densité de population** : Le site de gériatrie de l'hôpital de Joigny se situe dans un environnement urbain varié qui conjugue à la fois des infrastructures sportives et des zones résidentielles. Implanté à proximité du quartier sportif et d'un quartier résidentiel environnant, composé de résidences et de logements, ce qui assure une tranquillité propice au bien-être des patients. Dans un second plan, la présence d'établissements scolaires tels que des écoles et collèges renforce le caractère intergénérationnel du quartier.
- **Transport et mobilité** : La ville de Joigny offre plusieurs options de mobilité et de transports, facilitant l'accès à divers services et infrastructures, y compris au site de gériatrie de l'hôpital de Joigny. Elle est desservie par un réseau de bus urbains qui permet de relier efficacement les quartiers résidentiels au centre-ville et aux principaux points d'intérêt. En outre, Joigny bénéficie d'une gare ferroviaire avec des liaisons directes vers Paris, ce qui est avantageux pour les visiteurs venant de loin. Pour ceux qui préfèrent utiliser leur voiture, des parkings sont disponibles. Cette diversité de moyens de transport contribue à une meilleure accessibilité et fluidité des déplacements au sein de la ville.



*Organisation du quartier*

## 7. PRÉSENTATION DU SITE DE GÉRIATRIE

Le centre hospitalier se décompose en 2 Sites :

- Site de l’Hôpital : 3 Quai de l’Hôpital – Joigny ;
- Site de Gériatrie : 1 Allée Pierre de Coubertin – Joigny.

### Présentation du site gériatrie

L’hôpital de Joigny compte dans son périmètre l’établissement d’accueil des personnes âgées EHPAD Site de Gériatrie du Centre Hospitalier de Joigny. Cet établissement est de type Établissement d’Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes. Elle appartient au secteur public et peut accueillir dans de très bonnes conditions ses 212 résidents (122 Ehpad + 64 USLD + 26 SSR) + 40 SSIAD.

L’établissement est classé : Établissement recevant du public, dits ERP, de type U de 3 -ème catégorie : établissement sanitaire (établissement de soins).

SMR G	
FONCTION	NOMBRE
MEDECIN	2
AMA	1
CADRE	1
IDE	9
AS	13
ASH	3
KINE	2
APA	2
ERGO	1
ASS SOCIALE	1
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>

SSIAD	
FONCTION	NOMBRE
IDEC	1
AS	9
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>

USLD	
FONCTION	NOMBRE
MEDECIN	3
CADRE	1
IDE	12
AS	27
ASH	8
ANIMATRICE	1
AMA	1
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>

ADI	
FONCTION	NOMBRE
AS	1
AMP	2
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>

EHPAD	
FONCTION	NOMBRE
MEDECIN CO	1
CADRE	1
IDEC	1
IDE	7
AS OU FFAS	40
ASH	11
ANIMATRICES	2
AMA	1
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>

TRANSVERSAL	
FONCTION	NOMBRE
CADRE DE POLE	1
CHEF DE POLE	1
PSYCHOLOGUE	1
ERGO	1
APA	1
NEURO PSY	1
DIETETICIENNES	2
PSYCHOMOTRICIENNE	2
AMA MÉMOIRE-ADI-EMG	1
REFERENTE ADMISSIONS	1
HOTESSE ACCUEIL	1
IDE PLAIES CICATRISATION	1
IDEC EMG	1
ORTHOPHONISTE	1
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>

POOL	
FONCTION	NOMBRE
IDE	1
AS	9
ASH	1
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>

LOGISTIQUE	
FONCTION	NOMBRE
CHAUFFEURS	4
MAGASINIER	2
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>

**Personnels : 189 personnes.**  
**Résidents / Patients : 212 personnes**  
**Total effectif sur site : 401 personnes**  
**Classement 3<sup>ème</sup> catégorie.**

#### Règlement de sécurité contre l'incendie. Article R.123 19

L'article R123.19 de la réglementation contre les incendies concerne les mesures de sécurité dans les établissements recevant du public (ERP). Il impose que ces établissements soient conçus et aménagés pour permettre une évacuation rapide et sécurisée en cas d'incendie, incluant des dispositifs de signalisation et des équipements de sécurité incendie. Les ERP sont classés en différentes catégories selon leur capacité d'accueil : première catégorie pour plus de 1 500 personnes, deuxième catégorie pour 701 à 1 500 personnes, **troisième catégorie pour 301 à 700 personnes**, quatrième catégorie pour 300 personnes ou moins, et cinquième catégorie pour les établissements ne dépassant pas certains seuils d'effectifs. Ce classement permet d'adapter les exigences de sécurité en fonction du nombre de personnes présentes, assurant ainsi une protection adéquate pour chaque type d'établissement.

**Personnels : 189 personnes.**  
**Résidents / Patients : 212 personnes**  
**Total effectif sur site : 401 personnes**  
**Classement 3<sup>ème</sup> catégorie.**

**EFFECTIF TOTAL 189**  
L'effectif s'entend en personnes physiques et non en ETP au 6 juin 2024

### Capacité actuelle (places)

- SSR : 26 places ;
- USLD : 64 places ;
- EHPAD / Hébergement : 122 places (Jehanne 27 + 29 places) + (Pavillons 66 places) ;
- SSIAD : 40 places ;

NOMBRE DE CHAMBRES ET LITS POLE G			
EHPAD	Chambre à 1 lit	Chambre 2 lits	<b>totaux</b>
Val Aubry (unité Alzheimer)	27	/	27
Souviller (se trouve à Jehanne)	29	/	29
<b>Les pavillons :</b>			
Chantemerle	12	1 chambre à 2 lits (soit 2 lits)	14
Tourterelles	9	0	9
Hirondelles	7	3 chambres à 2 lits (soit 6 lits)	13
Pinsons	7	1 chambre à 2 lits (soit 2 lits)	9
Fauvettes	8	1 chambre à 2 lits (soit 2 lits)	10
Rossignols	9	1 chambre à 2 lits (soit 2 lits)	11
<b>TOTAL</b>	<b>108 lits</b>	<b>7 chambres à 2 lits : soit 14 lits</b>	<b>122</b>

JEHANNE EHPAD

Pavillons EHPAD

USLD	chambre 1 lit	Chambre 2 lits	<b>totaux</b>
Sonnerose	32	0	32
Bélvedere	32	0	32
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>64</b>

JEHANNE USLD

USSR	chambre 1 lit	Chambre 2 lits	<b>totaux</b>
USSR Gériatrie et Polyvalent	10	8	26

USSR

**Soit 212 Résidents / Patients**

## L'organisation architecturale du site

Le site de gériatrie de l'hôpital de Joigny présente une architecture pavillonnaire, centrée autour du bâtiment principal Jehanne. Ce dernier est complété par un secteur dédié aux résidents de l'EHPAD, qui se trouve dans des pavillons distincts. Le site inclut également un bâtiment SSR, qui abrite les services de Soins de Suite et de Réadaptation, ainsi qu'une lingerie. Le magasin central, qui gère les approvisionnements et le stockage, occupe un autre bâtiment spécifique. À l'entrée du site, on trouve l'accueil principal, l'Accueil de Jour. Le site assure une organisation fluide et cohérente des services de gériatrie.

- Le site gériatrie dit « organisation pavillonnaire » est composé de plusieurs bâtiments ;
- Le bâtiment de la Résidence Jehanne est le bâtiment principal du site - RDC, R+1, R+2, Comble ;
- L'accueil de jour permet à des personnes vivant à domicile d'être accueillies pour une période allant d'une demi-journée à plusieurs jours par semaine ;
- Le bâtiment Chantemerle, qui est collé et communique avec le bâtiment Jehanne - Simple RDC ;
- Le bâtiment Mésanges - Simple RDC ;
- Les bâtiments Pinsons, Fauvettes et Rossignol qui communiquent entre eux - Simple RDC ;
- Le bâtiment Hirondelles - Simple RDC ;
- Le bâtiment Tourterelle - Simple RDC ;
- Le bâtiment USSR + Accueil de jour - Simple RDC ;
- Le bâtiment technique (ancienne cuisine) ;
- Le bâtiment Crèche Les Lucioles.



Ils seront protégés au titre de l’article L151.19 du C.U. (Code de l’urbanisme).



#### Chronologie des constructions :

- Pavillons Pinsons, Fauvettes, Rossignols, Hirondelles, Tourterelles et Mésanges : construit en 1968. Travaux de charpente couverture en 1998, liaison entre les bâtiments PFR en 2001 ;
- Pavillon Chantemerle construit en 1991 ;
- Bâtiment Jehanne construit en 2008 ;
- Bâtiment USSR construit en 1968 & rénové en 2012 ;
- Bâtiment Accueil de jour construit en 1968.

#### Accessibilité PMR

Le taux d'accessibilité PMR de la construction est de 58% :

- Les 5 pavillons Pinsons, Fauvettes, Rossignols, Hirondelles et Tourterelles ne sont pas accessibles PMR
- Le pavillon Chantemerle, les chambres sont accessibles.

#### Le site gériatrique s’étend sur 3 parcelles :

- Parcelle 174 – section AS – surface de 14 170 m<sup>2</sup>,
- Parcelle 172 – section AS – surface de 2 940 m<sup>2</sup>,
- Parcelle 251 – section AS – surface de 7 940 m<sup>2</sup>,
- Soit un terrain de 25 050 m<sup>2</sup>.

## Plan masse du site de gériatrie



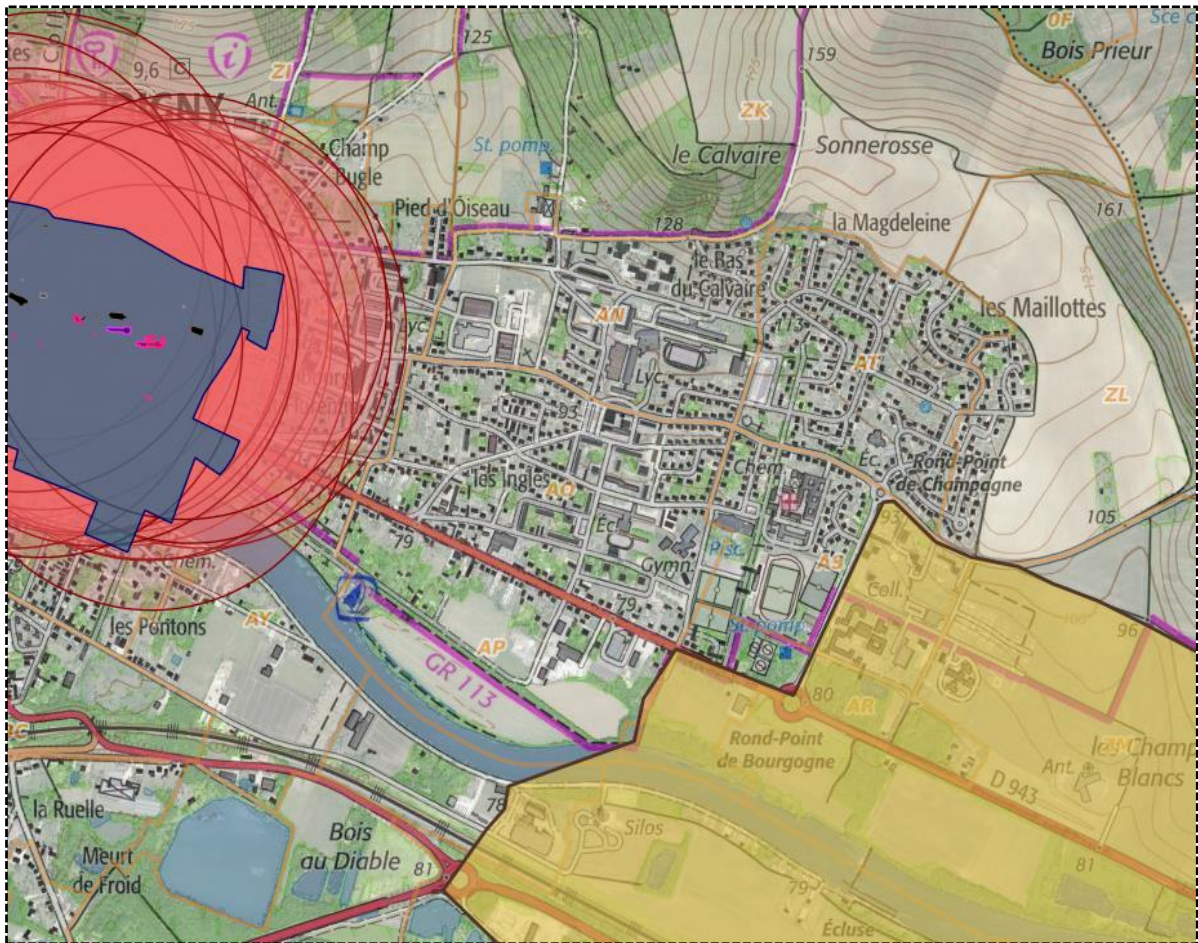
## Contraintes urbanistiques :

Article		Contrainte
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions		
II-1-a	Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 13 mètres au faîtage.</li> <li>- Un niveau supplémentaire peut être admis si la construction nouvelle s'inscrit entre des constructions existantes de la même hauteur, ou de hauteur supérieure.</li> </ul>
II-1-b	Implantation des constructions par rapport voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 4 mètres minimum de l'axe des voies,</li> <li>- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique sur limites séparatives.</li> </ul>
II-1-c	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions ne dépassant pas 5 mètres de hauteur de faîtage peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Soit en limite séparative ;</li> <li>b. Soit en recul de 2 mètres au minimum des limites séparatives.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Celles d'une hauteur supérieure seront implantées à 4 mètres au minimum de la limite séparative.</li> <li>- L'extension d'une construction existante peut être réalisée dans la continuité de celle-ci.</li> <li>- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.</li> </ul>
II-1-d	Implantation des constructions sur une même unité foncière	Non réglementé
II-1-d	Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.
Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1	Couleurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...</li> <li>- Les tons vifs et blancs sont autorisés sans dépasser 20 % de la surface totale.</li> <li>- L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que si cela ne dépasse pas 20 % de la surface totale ; hors matériaux transparents.</li> <li>- La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel, ou présenter l'aspect de la terre-cuite naturelle.</li> </ul>
2	Clôture	<p>Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. soit par des murs, qui devront permettre le libre écoulement de l'eau au sein du secteur concerné par le risque de ruissellement identifié sur le plan de zonage,</li> <li>b. soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur moyenne n'excèdera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts.</li> <li>- Les haies d'essences locales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de la parcelle.</li> <li>- Les clôtures en panneaux de béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.</li> <li>- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.</li> <li>- Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer l'harmonie des clôtures sur une même voie ou tenir compte de contraintes techniques.</li> </ul> <p>L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.</p>

Article		Contrainte
3	Dispositions diverses et clauses particulières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les panneaux et tuiles photovoltaïques sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.</b> Posés sur toiture, ils doivent être intégrés dans le plan de couverture, en pied de rampant, sur une longueur complète.</li> <li>- Les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments. Leur style et leur couleur devront être choisis de manière qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.</li> <li>- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.</li> </ul>
Article II-3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II-3-a	Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts ; stationnement végétale compris.
II-3-b	Aménagement paysager	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum par 200 m<sup>2</sup> de parcelle.</li> <li>- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain. Leur revêtement doit permettre l'infiltration des eaux pluviales.</li> <li>- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.</li> </ul>
Article II-4 : Stationnement		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.</li> <li>- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.</li> <li>- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.</li> <li>- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de celle-ci.</li> <li>- Les modalités de calcul des places de stationnement sont détaillées en annexe du présent règlement.</li> </ul>
Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales		
		<p>Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.</li> <li>- Utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées.</li> <li>- Orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.</li> </ul>



## Périmètre de protection des monuments historiques



Le site de Gériatrie n'est pas situé dans un périmètre de protection des monuments historiques, qui se situe à plus qu'un kilomètre.

Le site n'est pas concerné par la zone de présomption de prescription archéologique, qui se situe à environ 120 m.

**Aucuns impacts sur le projet**

## Zone Naturelle d’intérêt écologique faunistique floristique



Les ZNIEFF se situent à l'extérieur du périmètre de l'étude, à une distance supérieure à 1 km des investigations.

---

Les ZNIEFF de type I qui sont des « territoires correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Ces zones abritent au moins une espèce ou un habitat déterminant, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant ».

ZNIEFF Type I (identifiant : **260014920**)

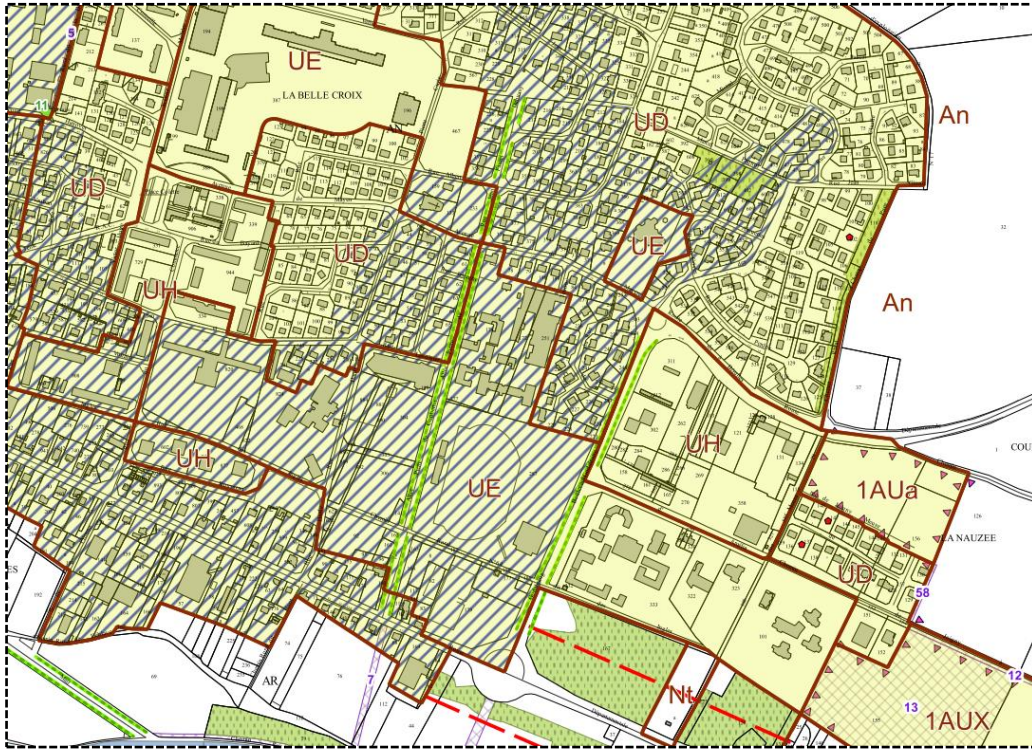
Nom : **MARAI DES NOUES D'ABANDON**

ZNIEFF Type II (identifiant : **260014919**)

Nom : **VALLEE DE L'YONNE ENTRE CHAMPLAY ET CEZY**

ZNIEFF Type II (identifiant : **260014923**)





### Contraintes urbaines :

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Applicable pour l'ensemble du projet – approuvé le 18/12/2019

**EHPAD existant :**

Situé en section/zone UE, Zone urbaine identifiant les équipements publics

**Les impacts sur le projet :**

Procédure	Parcelle/projet concerné	Champ d'application	Elément qui serait déclencheur pour le projet	Quel impact sur le projet ?
Natura 2000 <i>Intégrée à l'autorisation environnementale si celle-ci est requise</i>	NON	Article L414-4 du Code de l'environnement  Article R414-19 du code de l'environnement		
Dérogation aux interdictions visant les espèces protégées (dite CNPN) <i>Intégrée à l'autorisation environnementale si celle-ci est requise</i>	NON	Article L411-2 du Code de l'environnement	Destruction ou déplacement d'espèce protégée ou d'habitat d'espèce protégée	
Demande d'autorisation de défrichement <i>Intégrée à l'autorisation environnementale si celle-ci est requise</i>	NON	Article L214-13 et suivants, L341-1 et suivants du Code forestier	Modification de l'utilisation du sol mettant fin à la destination forestière d'une zone boisée – exempté si S totale bois entre 0,5 et 4 ha (peut varier localement)	
Mise en Compatibilité des documents d'Urbanisme	NON	Article L143-44 et s. et L153-49 et s. du Code de l'urbanisme	Opération présentant une incompatibilité avec les dispositions réglementaires et orientations d'un document d'urbanisme applicable ou création d'un emplacement réservé pour sécuriser le foncier du projet avant achat (amiable ou expropriation)	Modification du zonage au sein du PLU : zone agricole => zone d'activités et équipements
Autorisation d'urbanisme	OUI	Permis de construire Article R*421-14 du Code de l'urbanisme (Cerfa N° 13409*11)		Document à préparer par la maîtrise d'œuvre (prévoir des délais instruction de 5 mois)

Procédure	Parcelle/projet concerné	Champ d’application	Elément qui serait déclencheur pour le projet	Quel impact sur le projet ?
DUP et enquête parcellaire	NON	Articles L121-1 à L121-5, L131-1 et L132-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	Emprise sur parcelles privées nécessitant une expropriation	
Evaluation environnementale (ex-étude d'impact)	NON	L'article R. 122-2 du code de l'environnement Projets soumis systématiquement ou examen au cas par cas => annexe ( <a href="https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000046012176">https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000046012176</a> )	39.Travaux, constructions et opérations d'aménagement. a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que : -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;	Dossier réglementaire à réaliser par une BE compétente / retard pour le lancement du projet et concours MOE
Protection des monuments historiques	NON	Articles L621-31 et L621-32 II du Code du patrimoine, qui définissent le périmètre de protection et les autorisations nécessaires pour les travaux dans ce périmètre.	Interception du périmètre d'un monument historique	
Autres protections des sites et du patrimoine	NON	Code du patrimoine - AVAP, Code de l'environnement - sites inscrits ou classés	Interception d'un périmètre de protection	Déclaration préalable à travaux à prévoir ? Echange nécessaire avec l'ABF

## 8. ANALYSE DES RISQUES

### ANALYSE DES RISQUES ENVIRONNANTS DU SITE

Les informations fournies ci-dessous visent à sensibiliser le concepteur aux risques naturels et technologiques du site. Il est impératif que le concepteur vérifie l'existence de tous les risques en place et qu'il intègre dans sa proposition toutes les mesures nécessaires pour y faire face. Après la soumission de son offre, le concepteur ne pourra pas prétendre ignorer quoi que ce soit concernant le site.

SITE	<p>CENTRE HOSPITALIER DE JOIGNY – SITE DE GERIATRIE</p> <p>1 allée Pierre de Coubertin – 89 300 JOIGNY</p>
------	--



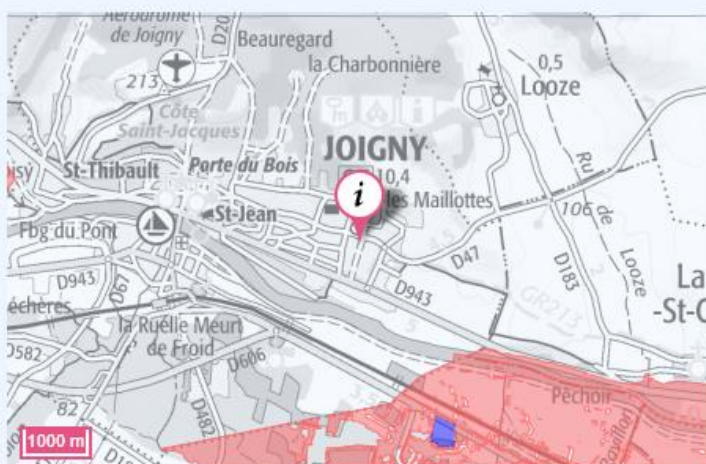
### INONDATIONS

Commune de votre localisation soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) : Non

Evènements historiques d'inondation dans le département : 8

Commune de votre localisation soumise à un Plan de prévention des risques Inondation : Oui

Commune de votre localisation faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) : Non



Zonage réglementaire - PPRN Risque Inondation

- Prescription hors zone d'aléa
- Prescriptions
- Interdiction
- Interdiction stricte





## CAVITÉS SOUTERRAINES

Cavités souterraines recensées dans un rayon de 500 m : Non

Commune de votre localisation soumise à un Plan de prévention des risques cavités souterraines : Non



## MOUVEMENTS DE TERRAIN

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

Commune soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain : Non



## SÉISMES

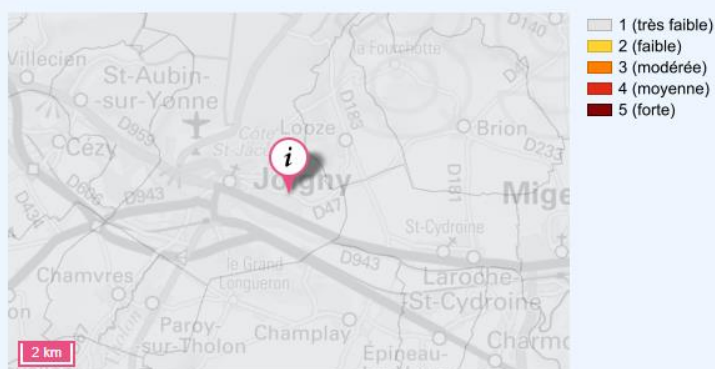
Risque sismique dans la commune : 1 - TRES FAIBLE

Commune de votre localisation soumise à un Plan de prévention des risques sismiques : Non

### Séismes

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.





## RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX



Exposition au retrait-gonflement des sols argileux : Aléa faible

Commune de votre localisation soumise à un Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux : Non

### Retrait-gonflements des sols argileux

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ».
- Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétraction ou « retrait des argiles ».

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).



- Exposition forte
- Exposition moyen
- Exposition faible





## POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS



Secteur d'information sur les sols recensés dans un rayon de 1000 m : Non  
Sites pollués ou potentiellement pollués recensés dans un rayon de 500 m : Non  
Anciens sites industriels recensés dans un rayon de 500 m : 5

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

### Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales.... La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



- Sites Basias (XY du centre du site)
- Sites Basias (XY de l'adresse du site)
- Zone de recherche (500 m de rayon)



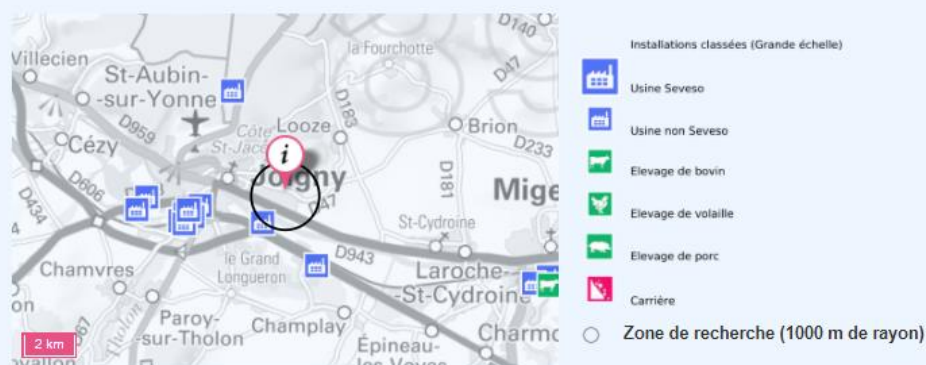
## INSTALLATIONS INDUSTRIELLES

Installations classées recensées dans un rayon de 1000 m : 1  
Installations rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m : 4  
Commune soumise à un Plan de prévention des risques technologiques installations industrielles : Non

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

### Installations industrielles classées

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



## CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES

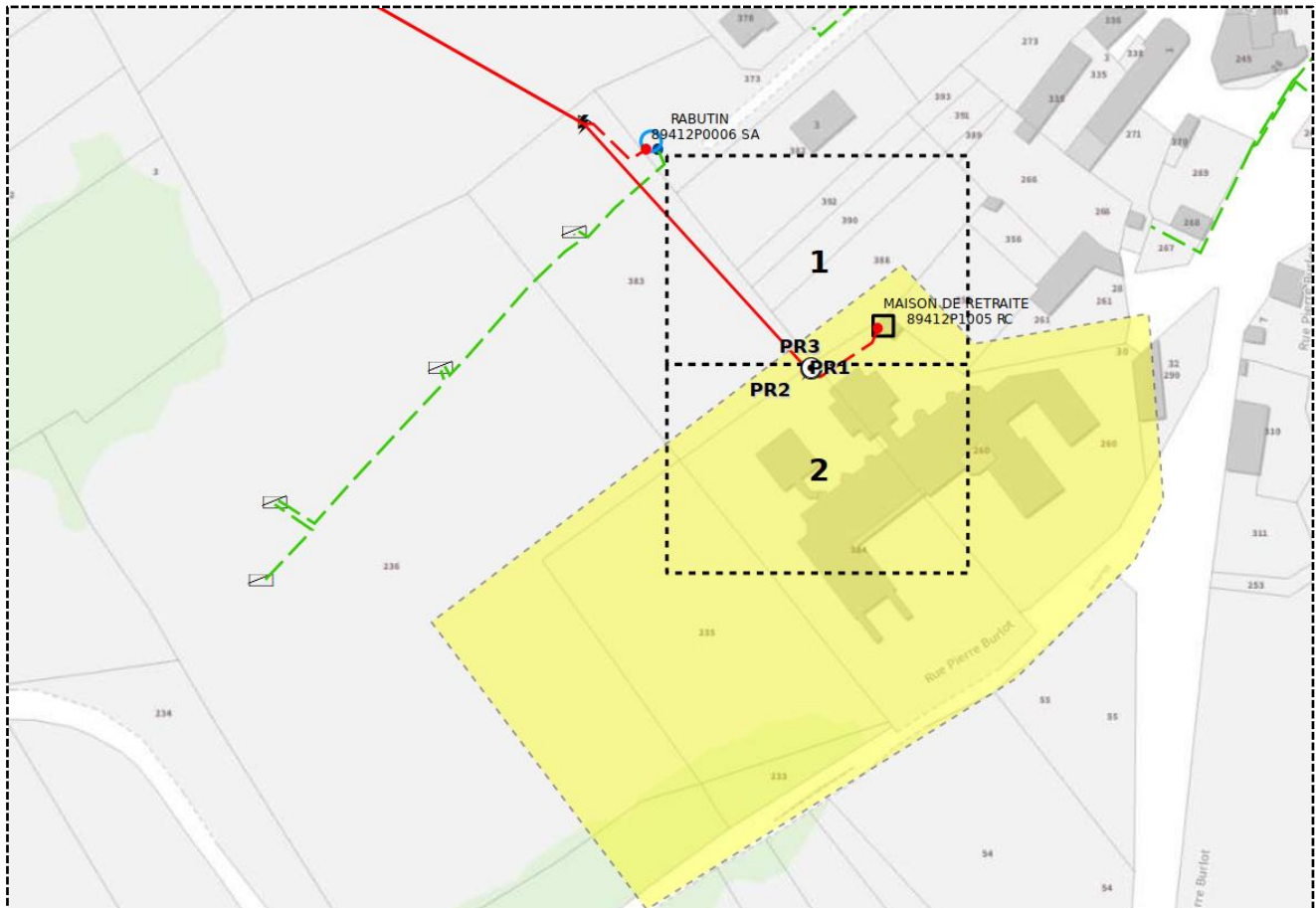
Canalisations de matières dangereuses recensées dans un rayon de 1000 m : Non



## INSTALLATIONS NUCLÉAIRES

Installations nucléaires à moins de 10 km : Non  
Installations nucléaires à moins de 20 km : Non

## 9. LES RESEAUX EXISTANTS



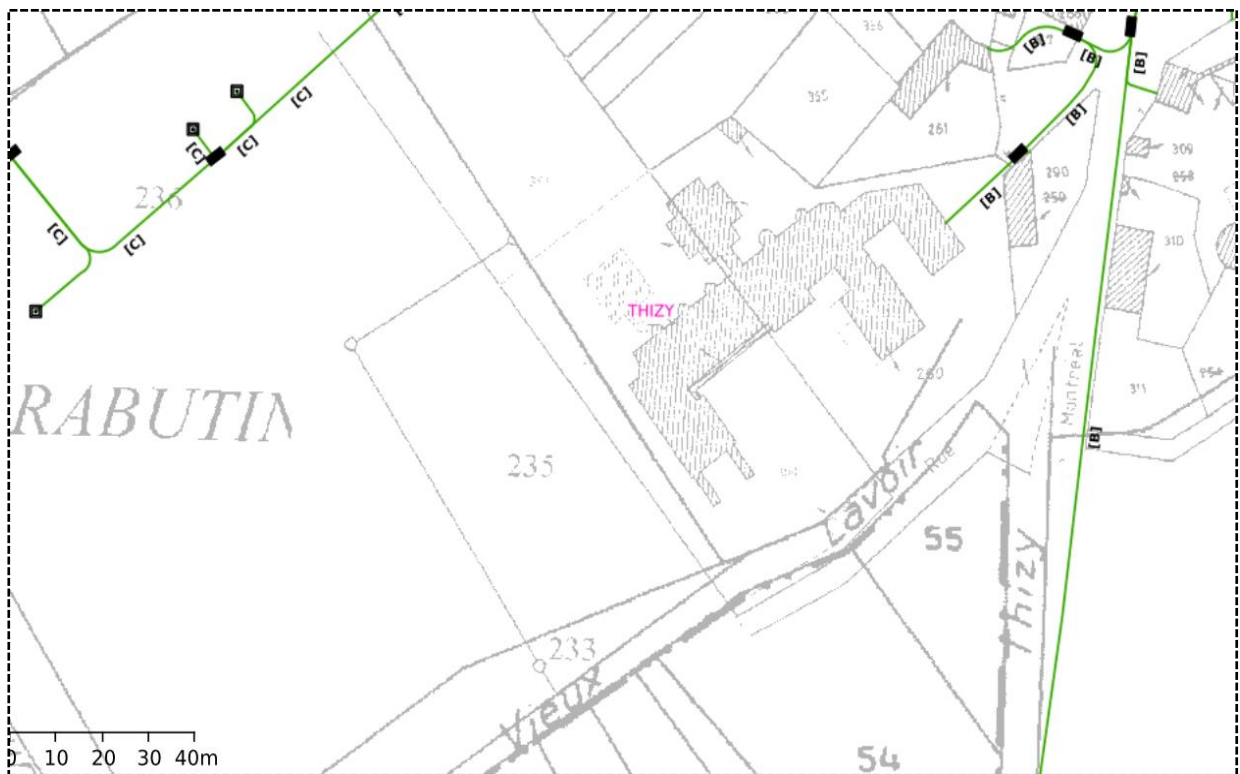
### Courants Forts

Concessionnaire : Enedis

Branchement : Haute Tension, 211 kVA

Localisation : Transformateur privé au nord de la parcelle

Aucun réseau Enedis n'a été identifié dans la zone de l'extension.



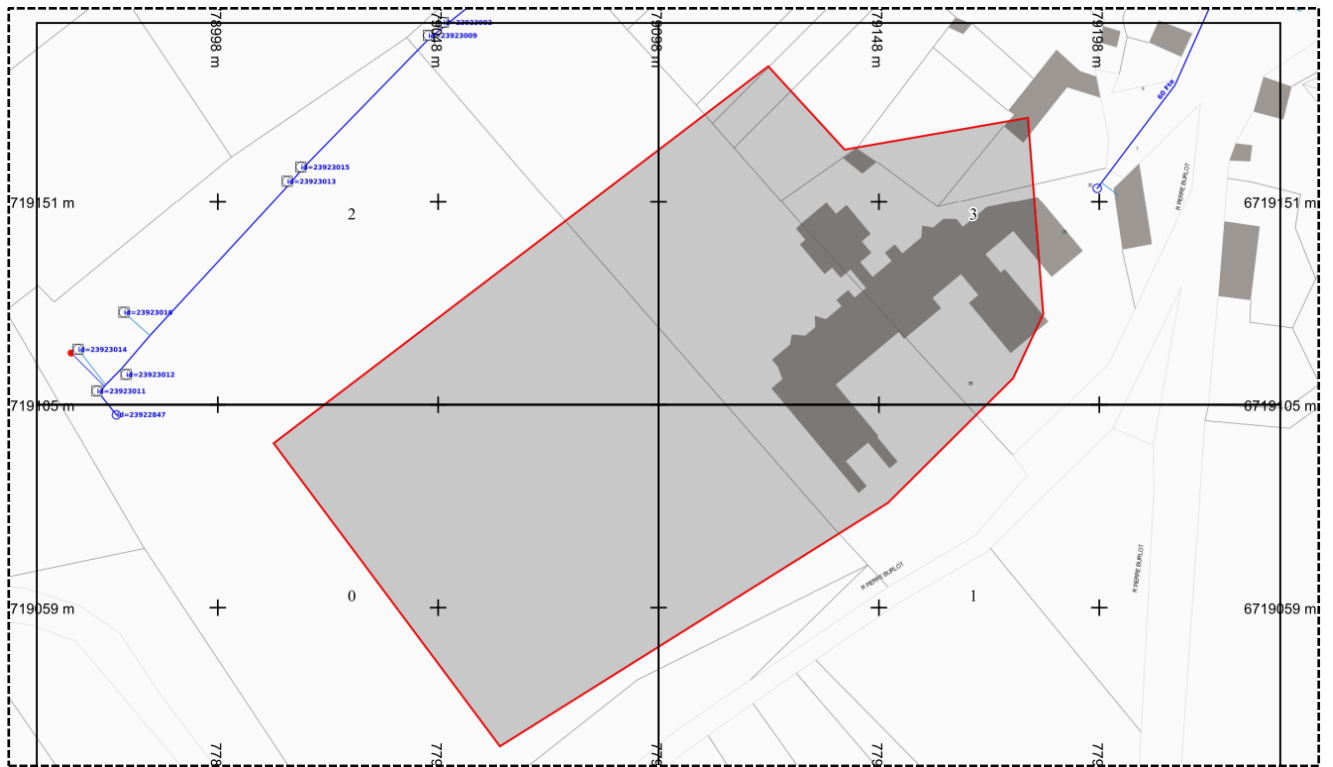
### Courants Faibles

Concessionnaire : Orange

Branchement : SDSL Pro

Localisation : Adduction enterrée au Nord-Est de la parcelle

Aucun réseau de courant faible n'a été identifié dans la zone de l'extension.



### Adduction en eau potable

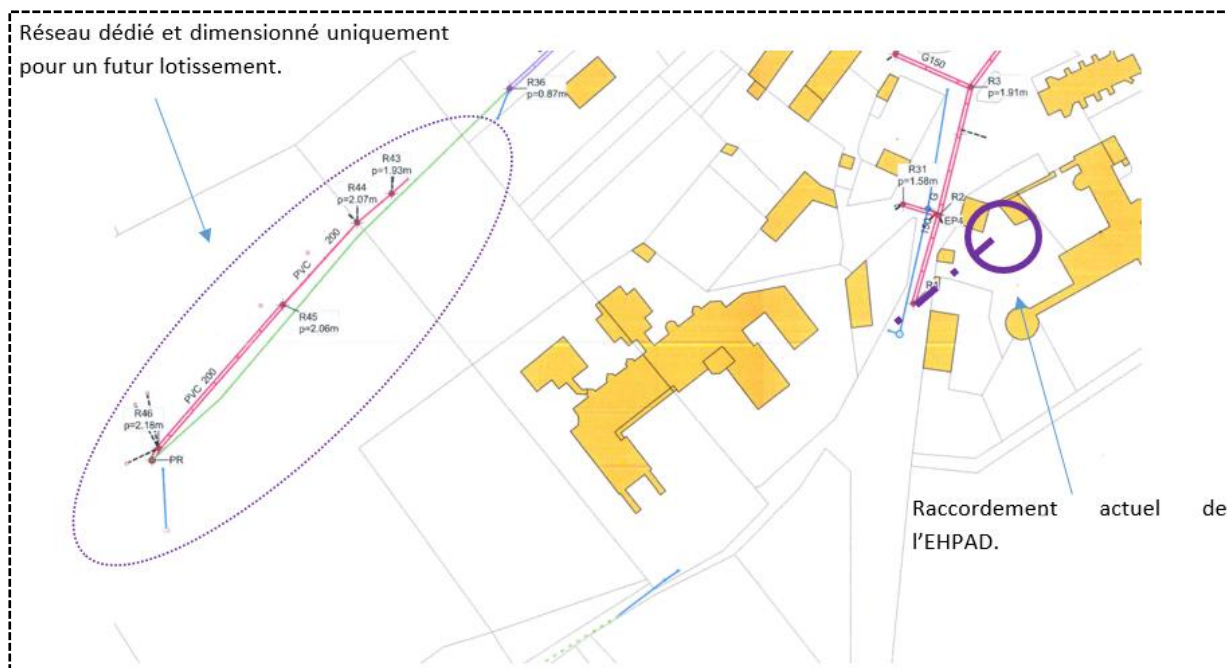
Concessionnaire : Véolia

Localisation : Au Nord-Est de la parcelle

Aucune adduction d'eau n'a été identifiée dans la zone de l'extension.

Réseau dédié et dimensionné uniquement pour un futur lotissement.

Réseau dédié et dimensionné uniquement  
pour un futur lotissement.



### EU-EV

Concessionnaire : Mairie de Thizy (station d'épuration communale)

Localisation : Regard R31, au Nord-Est de la parcelle

Extension à raccorder de préférence au réseau existant qui se rejette sur le regard 31.

Aucun réseau d'assainissement n'a été identifié dans la zone de l'extension.

### EP

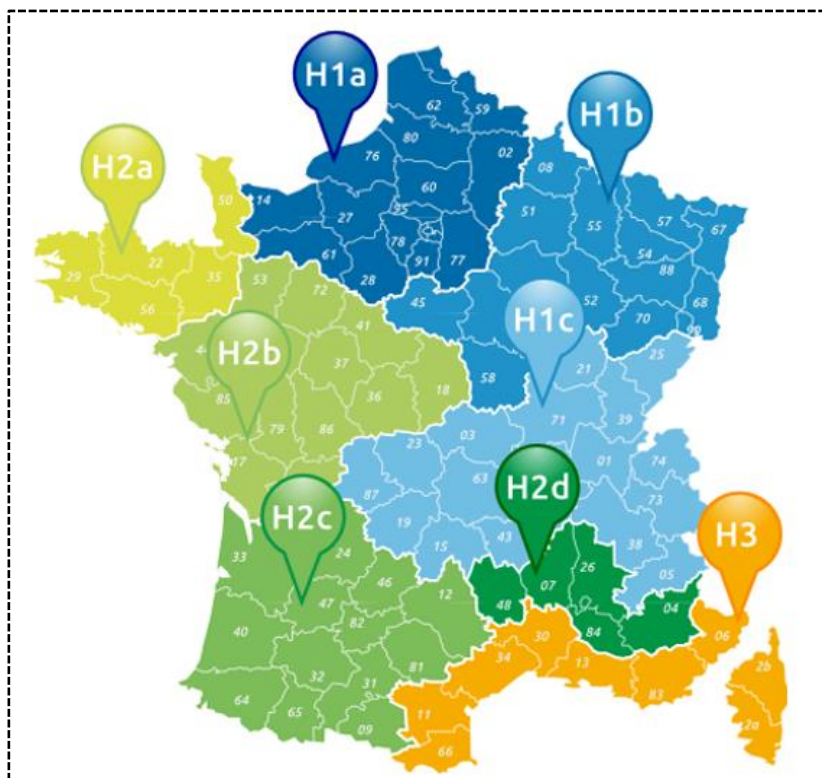
Actuellement rejet des EP sur le réseau communal (à confirmer lors de la visite technique)



## 10. LES DONNÉES CLIMATIQUES

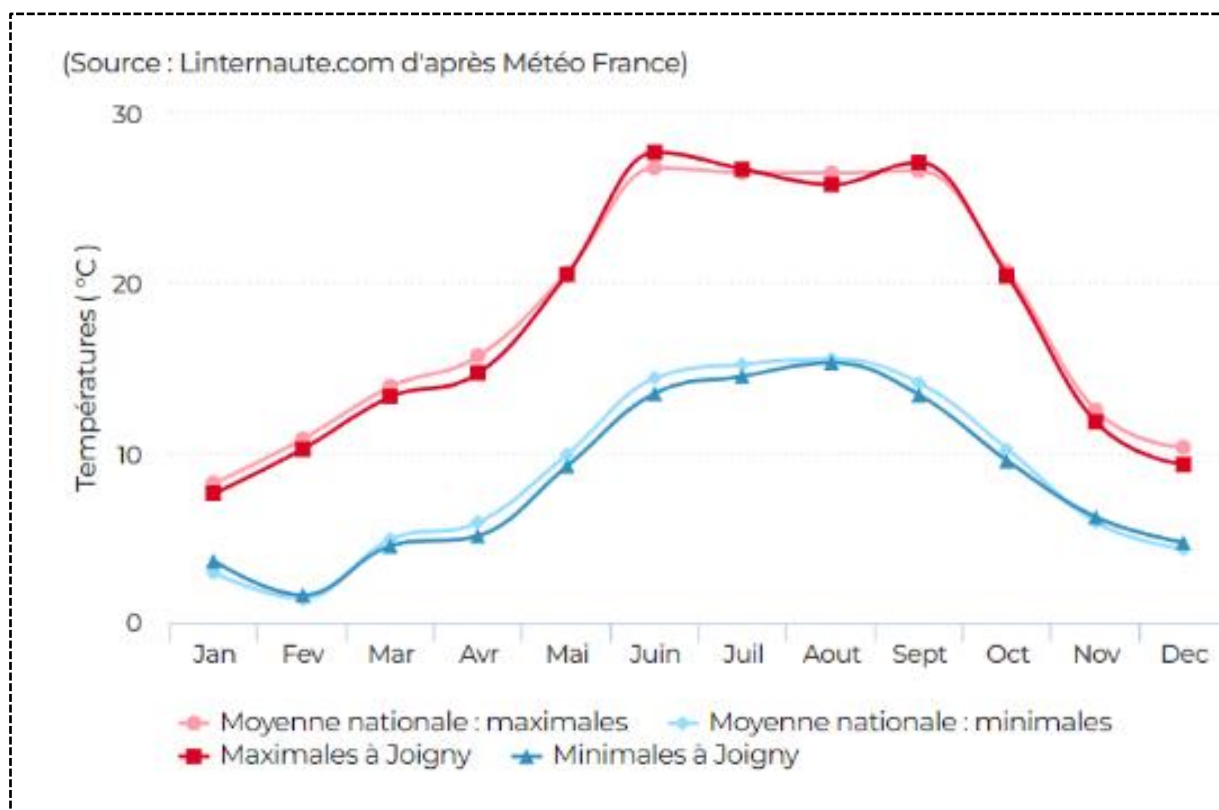
Les informations suivantes sont fournies à titre informatif et ne remplaceront pas les données plus récentes provenant de divers logiciels de calculs.

Le département de l'YONNE est placé en zone H1b :

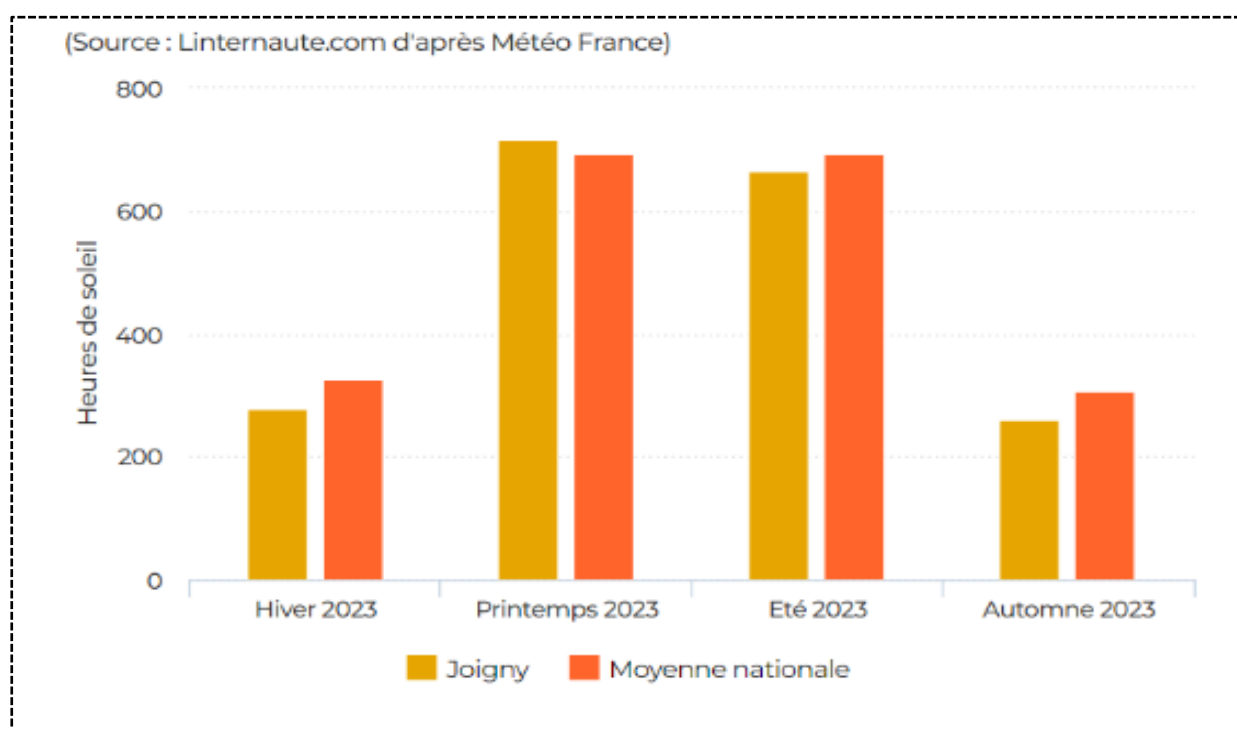


Carte climatique France

### Températures à Joigny en 2023 (89)

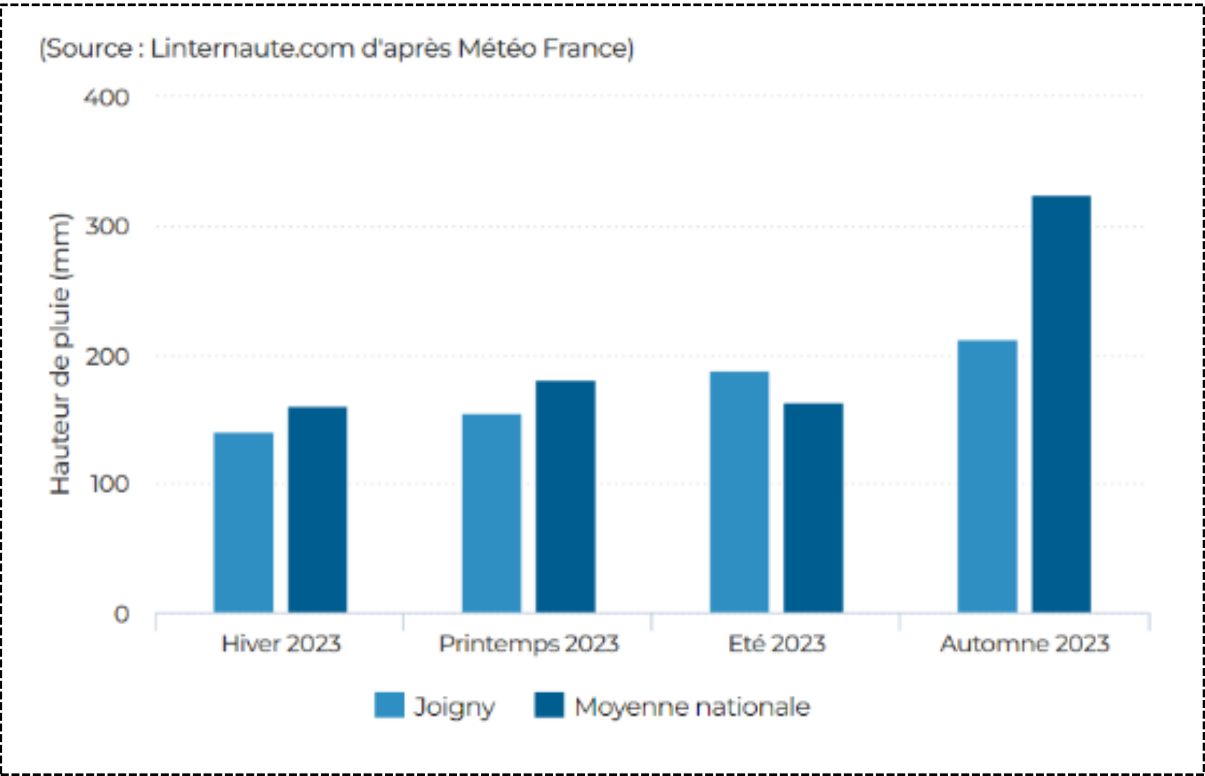


### Ensoleillement à Joigny en 2023 (89)





Pluie à Joigny en 2023 (89)



Climat à Joigny en 2023 (89)

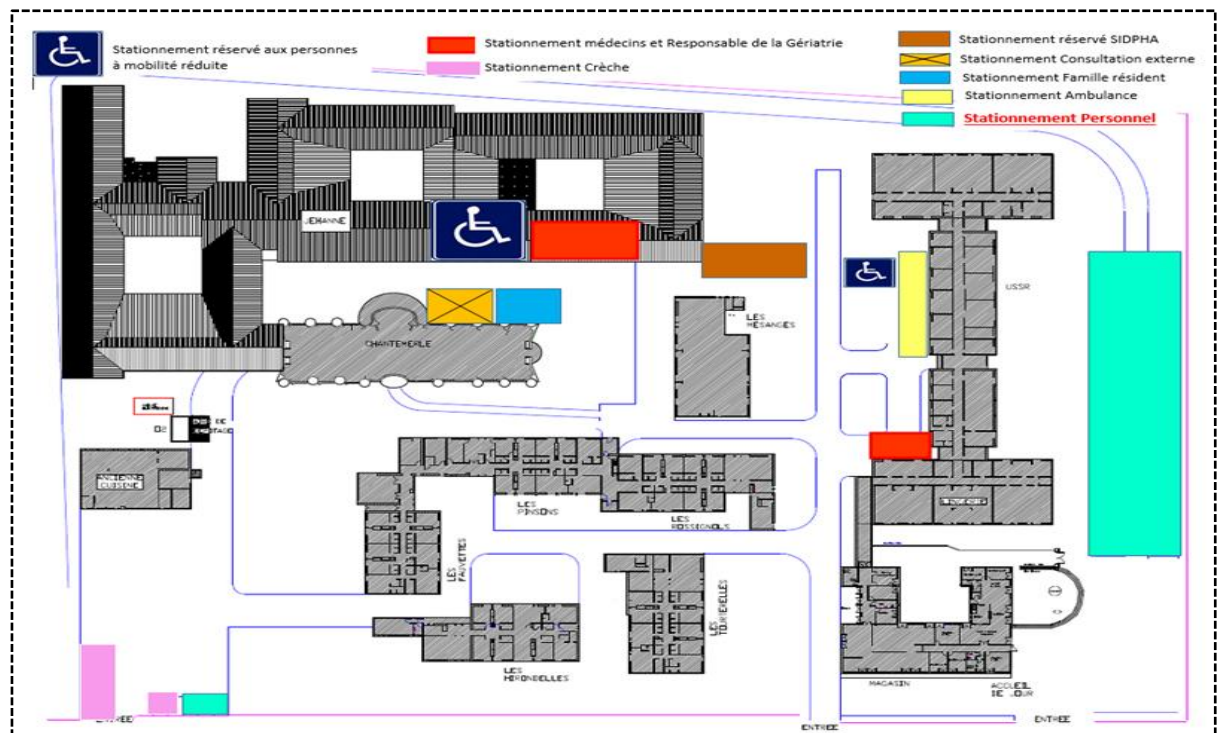
	Hiver	Printemps	Été	Automne
Soleil				
Heures d'ensoleillement	277 h	717 h	665 h	262 h
Moyenne nationale	327 h	693 h	694 h	307 h
Equivalent jours de soleil	12 j	30 j	28 j	11 j
Moyenne nationale	14 j	29 j	29 j	13 j
Pluie				
Hauteur de pluie	140 mm	155 mm	188 mm	212 mm
Moyenne nationale	161 mm	180 mm	163 mm	324 mm
Vent				
Vitesse de vent maximale	90 km/h	72 km/h	83 km/h	79 km/h
Moyenne nationale	155 km/h	155 km/h	137 km/h	184 km/h

## 11. LES ACCÈS AU CENTRE GERIATRIQUE DE JOIGNY

## Identification des entrées



## Stationnements / Parkings



## Bilan des places de stationnement et parkings

PMR : 2 places  
Médecins : 5 places  
Consultations : 6 places  
Ambulances : 3 places  
SSIAD : 6 places  
Famille : 2 places  
Personnel : 55 places

-----  
Total : 79 places

+ Logistique : 7 / 10 places

+ Crèche : 8 places

## 12. INTERCONNECTIONS DES TOMES DU PROGRAMME :

Comme mentionné précédemment dans ce document, le programme représente les besoins exprimés par les utilisateurs ainsi que les contraintes établies par la réglementation et le site. Il sert de guide aux concepteurs pour mener à bien les études préliminaires et la réalisation du projet.

Le concepteur devra se référer à l'ensemble des tomes de ce programme, en prenant en compte les souhaits d'organisation et d'aménagements des espaces, tels qu'illustrés dans les schémas fonctionnels et les tableaux de surfaces.

Ce programme aura la valeur d'un document de référence. Les indications qu'il contient doivent être considérées comme des normes minimales, à la fois en termes d'exigences fonctionnelles et de prestations logistiques, techniques et environnementales.

En résumé, les directives relatives au projet visent à établir un espace sécurisé, fonctionnel et efficace qui favorise la prestation de soins de santé de qualité, tout en étant conforme aux normes et réglementations en vigueur. Il est impératif que le concepteur intègre ces éléments essentiels dans son projet.

----- FIN DU DOCUMENT -----