



Hôtel de Ville
2, avenue Pierre Mendès-France
07220 Viviers

Service : Direction générale
Votre interlocuteur : Gilles Bouchet-Bert-Manoz
☎ : 0475498610
✉ : g.bouchet-bert-manoz@mairie-viviers.fr
N/Réf : EzGEDC2500369D

Viviers, le 27 janvier 2025

Note concernant les perspectives d'activités pour l'îlot hôpital après le déménagement de l'EHPAD

Le projet de reconstruction de l'EHPAD public de Viviers est plus qu'indispensable et urgent car les actuels locaux sont devenus au fil du temps, indignes pour accueillir des personnes de plus en plus dépendantes et inadaptés pour la qualité du travail du personnel soignant.

Ces locaux sont par ailleurs frappés par le risque d'un avis défavorable de la commission de sécurité incendie et ce n'est que parce que le projet de reconstruction de l'EHPAD de Viviers était fortement avancé et en phase de dépôt du permis de construire, que la poursuite d'activité a pu être autorisée lors de la dernière visite de la commission, cet automne 2024.

Sachant que tous les feux sont au vert pour ce projet de reconstruction de l'EHPAD, tant sur le plan financier, du côté du Conseil départemental et de l'ARS, que du côté de l'instruction du PC, l'ARS comme le SDIS ayant donné un avis favorable au projet; la mise en compatibilité du PLU avait par ailleurs été acquise pour cette opération le 16 décembre 2021, avec décision favorable de l'autorité environnementale: « *la mise en compatibilité du projet visant à autoriser la construction d'un nouvel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* ».

Pour que cette reconstruction puisse se réaliser, au niveau de la commune, nous avons fait don du terrain d'implantation de Beilleure au centre hospitalier intercommunal Bourg St Andéol-Viviers en fin 2020, et avons choisi de céder une partie importante de la parcelle afin de favoriser un projet soucieux de l'environnement, du voisinage et du bien-être des résidents, avec des espaces extérieurs accessibles.

Les locaux actuels de l'EHPAD sont propriété du centre hospitalier intercommunal ; la vente de ces locaux fait partie intégrante du plan de financement du futur EHPAD.

Pour autant, au niveau de la commune, nous ne nous désintéressons pas du devenir de ces locaux qui deviendront inoccupés après le transfert de l'EHPAD sur les nouveaux locaux, bien au contraire ; en effet, l'îlot de l'hôpital a une localisation stratégique entre la Place de la Roubine, centre de vie du village, la Place Riquet et la Place de la République.

Le départ de l'EHPAD à horizon 2027 nous a donc incités à engager des réflexions sur le devenir de cet îlot qui est à l'articulation de ces trois places publiques, et dont l'emplacement est important pour l'animation du centre-ville.

Aussi, la commune de Viviers, lauréate du programme « Petites villes de demain », a souhaité qu'une étude stratégique soit engagée dans ce cadre sur l'îlot hôpital, pour élaborer un diagnostic, travailler des scénarios d'aménagement, avec estimation des coûts, et enfin définir un plan d'action foncière, en vue de sa mise en œuvre.

Différentes options ont été étudiées dans ce cadre, et notamment celle de l'installation de la mairie dans ces locaux, mais ce choix n'a pas été retenu, cette hypothèse présentant au final plus d'inconvénients que d'avantages et un coût pesant entièrement sur les finances de la commune.

À ce stade, le choix s'oriente vers un îlot mixant plusieurs usages :

- Une partie d'espaces publics municipaux: relogement de la bibliothèque/médiathèque, avec salle polyvalente d'exposition/réunion; la bibliothèque dont le dynamisme est unanimement reconnu au niveau du territoire, est actuellement trop à l'étroit au sein de l'école élémentaire de la Roubine, située à quelques dizaines de mètres face à l'îlot hôpital; son départ de l'école permettrait en outre d'envisager le regroupement des classes relevant de l'école publique, actuellement implantées sur 2 bâtiments distincts qui ne sont pas à proximité l'un de l'autre.
- Relogement de l'école de musique, actuellement hébergée dans des anciens locaux industriels jugés peu adaptés (compétence DRAGA).
- Quelques commerces (presse, boucherie/charcuterie/traiteur, boulangerie) déjà implantés sur la place de la Roubine, ou à proximité immédiate de l'hôpital, et se trouvant trop à l'étroit, pourraient ainsi être maintenus sur la place de la Roubine.
- Un programme de logements en majorité T2/T3, qui correspondent à un manque au niveau de la commune, en location (et le cas échéant, accession à la propriété), pour le reste des surfaces disponibles (programme avec nombre d'appartements restant à définir) : montage avec un bailleur social; ADIS déjà présent sur la commune (HLM Lamarque et résidence du parc), a fait connaître tout son intérêt.

Le travail d'élaboration du PLUIH est en cours au niveau DRAGA ; ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie de réutilisation des espaces existants ce qui évite de consommer du foncier...ce projet entre tout particulièrement dans les objectifs de sobriété de la loi ZAN, et évitera de laisser en friche des locaux bien situés, en plein centre de la commune, avec tous les risques inhérents à cette situation.

Le classement en SPR, laisse malgré tout la possibilité d'envisager des aménagements attractifs pour la population et les résidents (espaces de jardins, balcons du côté intérieur du bâtiment historique du XIXème, possibilité de modifier, voire supprimer tout ou partie des bâtiments des années 1970, pour agrandir les espaces verts ainsi que l'espace traversant au centre de l'îlot et ouvrant sur la place de la Roubine.

Ces différentes destinations envisagées pour la réutilisation de ces locaux, ne sont pas de nature à aggraver la situation actuelle, bien au contraire :

- Des locaux existants présentant une valeur patrimoniale sont réutilisés et permettront de maintenir des activités culturelles et commerciales au niveau de la place principale du village
- Les espaces existants seront réutilisés, avec possiblement quelques réductions de surface, donc l'impact environnemental sera très limité au niveau de l'utilisation de nouveaux matériaux de reconstruction
- Au niveau de l'îlot hôpital, plusieurs bâtiments en ruine ont été acquis par la commune et vont pouvoir être restaurés dans ce cadre (achat des parcelles 528 + 529 + étage 64 par la commune)
- Des logements attractifs pourront être proposés en centre-ville pour des jeunes, des couples...pour lesquels l'offre est actuellement très limitée sur la commune
- Le confort thermique et de la sobriété du bâtiment seront améliorés
- la circulation de camions, ambulances... dans le cadre des activités futures sera moins dense que la circulation actuelle assurant l'approvisionnement de l'EHPAD (livraison des repas, du linge, des fournitures diverses...) (À noter que les livraisons sur le nouvel EHPAD seront également réduites par rapport au trafic actuel du fait de zones de stockages plus adaptées)
- Le nombre de résidents permanents sera réduit (95 résidents au niveau de l'EHPAD+ soignants); même avec une vingtaine de petits logements, le nombre d'habitants ne dépasserait sans doute pas 50 personnes ; pour les autres activités, il n'y aurait pas de résident permanent sur l'îlot
- Les accès pour les travaux pourront se faire au niveau de l'ouverture qui communique directement avec la place de la Roubine et qui sera agrandie pour ouvrir plus largement l'îlot sur la place de la Roubine
- Les différents climatiseurs installés en façade au niveau du bâtiment de l'EHPAD et générant du bruit (selon certains témoignages de riverains) seront remplacés par des installations neuves ne présentant pas les mêmes inconvénients ; de même, l'îlot ne comportera plus de dépôt d'oxygène, ni de déchets de soins à risques infectieux (DASRI) ; la cuisine collective et

de la lingerie seront supprimées même si l'activité est déjà réduite. (A noter que l'activité sera également réduite sur le nouvel EHPAD: plus de lingerie mais un simple local avec deux machines à laver).

- La ruelle traversante existant autrefois et qui a été condamnée pour les besoins de l'EHPAD, pourra être remise en fonctionnement, redonnant sa perméabilité à cet îlot
- Quel scénario d'acquisition des locaux de l'ancien EHPAD ?
 - L'acquisition amiable de l'hôpital pourra être réalisée par l'EPORA avec revente partagée entre la Commune et un opérateur immobilier.
 - EPORA est favorable à accompagner la commune sur cette opération
- Rôle d'EPORA :
 - Convention de veille foncière avec la commune ;
 - Acquiert le site de l'hôpital ;
 - Dépollue le site de l'hôpital et démolit ce qui doit l'être
 - Revend une partie du site à la Commune
 - Cède avec charge l'autre partie à opérateur pour la réalisation d'un projet logement
- Garants de l'opération
 - La communauté de communes DRAGA et la commune de Viviers se porteront garants de la faisabilité financière de ce projet.



Martine MATTEI
Maire de Viviers

