

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA REGION LEZIGNANAISE CORBIERES-MINERVOIS

### Construction d'un Centre de Santé Intercommunal à LEZIGNAN-CORBIERES

#### Préprogramme



Assainissement



Bâtiment



Eau potable



Espace public



Ouvrage d'art

- Le pré-programme finalise la réflexion pré-opérationnelle, c'est à la fois un outil d'aide à la décision et un outil de communication.
  
  - Il permet :
    - De s'assurer de la prise en compte des objectifs du maître d'ouvrage et des principales exigences du projet,
    - De s'assurer du scénario retenu avec les contraintes recensées,
    - De fixer le coût prévisionnel de l'opération,
    - D'arrêter un planning prévisionnel,
    - De déterminer les études complémentaires à mener,
- Mais également :
- D'exposer le projet aux partenaires institutionnels et aux personnes concernées (utilisateurs et usagers)

<b>Maître d'Ouvrage :</b>	C.C.R.L.C.M.
<b>Localisation :</b>	48 Av. Charles Cros, 11200 Lézignan-Corbières
<b>Réf. ATD 11 :</b>	ATD22009

### SYNTHESE DES REVISIONS

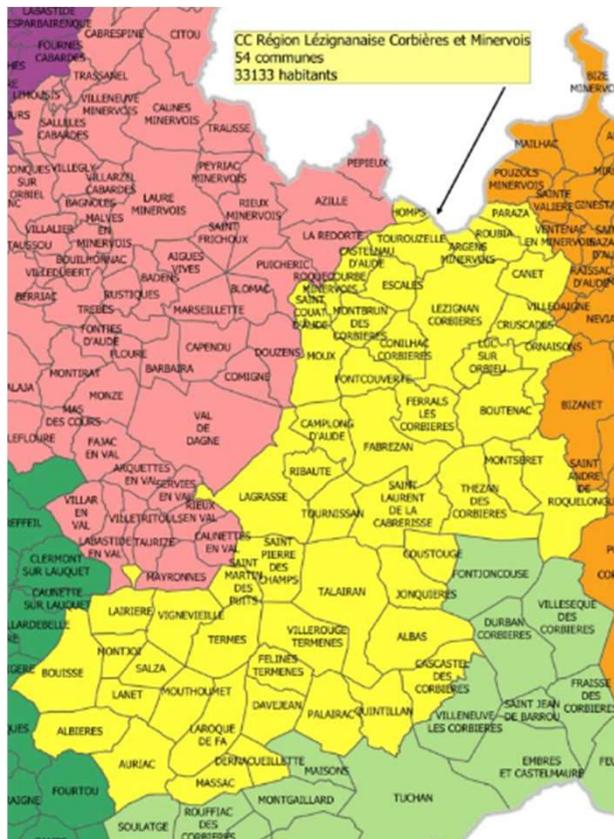
Révision	Nature de la révision et chapitres concernés	Rédacteur(s)	Date de la révision
V.1	Préprogramme	JC LOPEZ	17/01/2024

### APPROBATION

	Rédacteur(s)	Vérificateur(s)	Approbateur
<b>Nom</b>	JC LOPEZ	C LOSTE	A HERNANDEZ
<b>Fonction</b>	Chargé d'opérations bâtiments / espaces publics	Chargée d'opérations bâtiments / espaces publics	Président de la CCRLCM
<b>Date et signature</b>			

- CONTEXTE ET INTENTIONS DU MAITRE D'OUVRAGE,
  - Contexte général et site pressenti
  
- CONTEXTE REGLEMENTAIRE,
  - Urbanisme lié au foncier
  
- OBJECTIFS ET BESOINS EXPRIMES,
  - Qualification des espaces, schéma fonctionnel et tableaux des surfaces
  
- ESTIMATIONS PREVISIONNELLES,
  
- PLANNING PREVISIONNEL,
  
- PROCHAINES ETAPES...

# CONTEXTE ET INTENTIONS DU MAITRE D'OUVRAGE



La Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières Minervois comprend **54 communes** situées au cœur du département de l'Aude.



La ville de Lézignan-Corbières située sur l'axe Carcassonne/Narbonne, entre Corbières et Minervois accueille, selon les données du dernier recensement de 2022, 11 112 habitants.

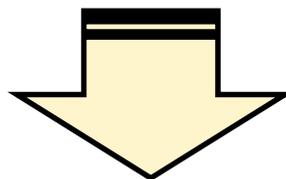
La démographie médicale actuelle de ce territoire compte 7 médecins en exercice. Toutefois en corrélation avec les cessations d'activité à venir (6 médecins sur sept ont plus de soixante ans), une projection à deux ans laisse entrevoir une évolution très défavorable, et donc un nombre de médecins insuffisant pour ce territoire, qui de plus, va au-delà des limites communales et concerne en réalité une population d'environ 17 000 habitants.

C'est pourquoi la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières Minervois **développe un projet de santé sur la Commune de Lézignan-Corbières.**

Ce projet de santé répond à une exigence légale (article L6323-1-10 du code de la santé publique).

Ce projet vise à sécuriser l'offre de médecine générale du territoire, en liaison ténue, avec les autres professionnels de santé et à garantir :

- l'accueil et l'orientation des usagers,
- une offre de soins complémentaires avec l'offre libérale existante,
- la prévention et l'éducation à la santé (actions thématiques ou suivi personnalisé)

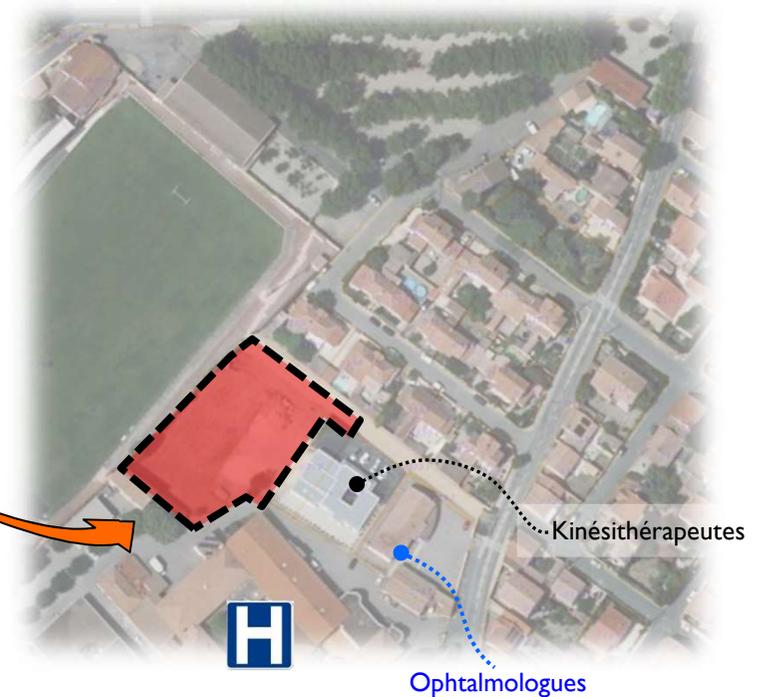


C'est pourquoi la CCRLCM doit engager **une opération de construction** permettant de donner à ce projet de santé, **les locaux nécessaires** à son développement.

## Site pressenti pour le projet



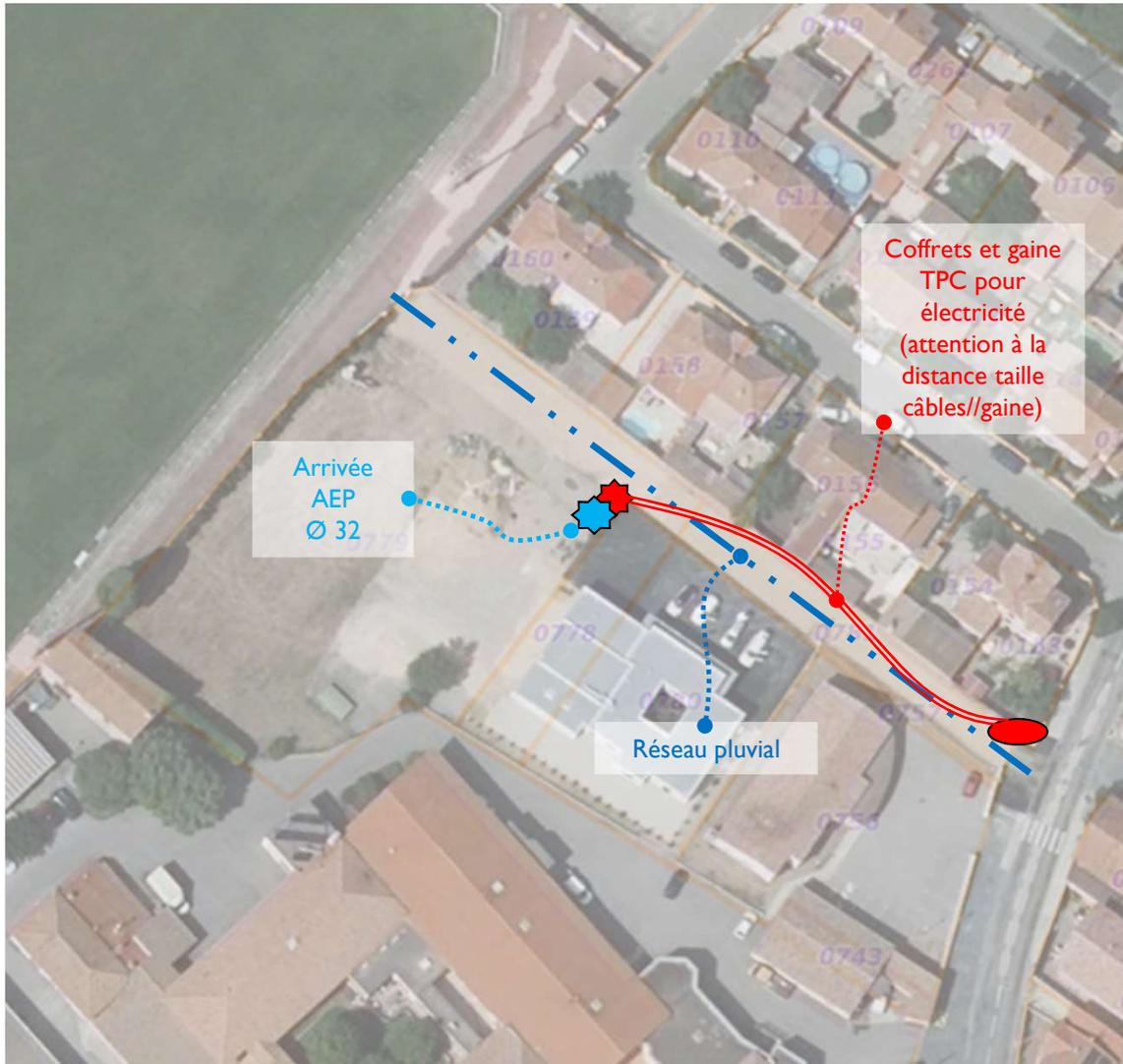
- La Commune de Lézignan-Corbières, met à disposition de la CCRLCM, un terrain à proximité de l'hôpital et de cabinets médicaux (ophtalmologues et kinésithérapeutes).
- Située en zone UC, cette parcelle n°0779 d'environ 2 680m<sup>2</sup> , peut accueillir la construction envisagée et ne semble pas grevée de contraintes rendant le projet non-réalisable. (CU en cours d'instruction)



# Les accès à la parcelle



## La viabilisation de la parcelle



- Les éléments repérés sur la photo ci-contre préfigurent les réseaux et le génie-civil existant à proximité de la parcelle.
- Il conviendra avec les services de la Ville et sur la base des recollements suite aux précédents travaux de s'assurer de leur capacité.
- **!! Attention, pas de traces d'attente pour le réseau télécom.**



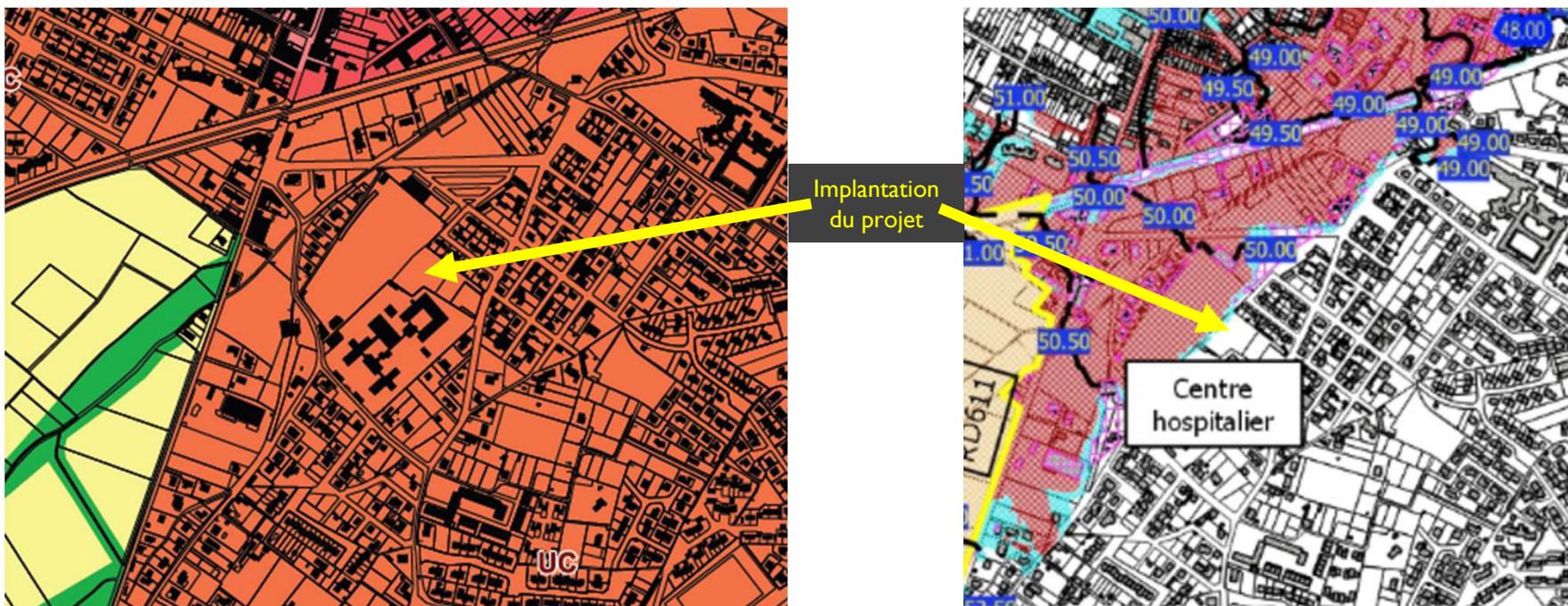
Actuellement en moyenne plus d'une douzaine de véhicules sont stationnés en permanence sur la parcelle dévolue au projet. Ce dernier devrait générer une trentaine de véhicules supplémentaires.

Ce point devra donc faire l'objet d'une **attention particulière** pour ne pas entraîner de conflits d'usages, autant lors des travaux que lors du fonctionnement du futur

Centre de Santé Intercommunal.

Cette problématique concerne autant le stationnement que le partage de voirie (piétons/véhicules sur la voie d'accès).

# CONTEXTE REGLEMENTAIRE



- Le site du projet est situé en zone UC, qui permet l'implantation de locaux tertiaire à vocation médicale (Extrait chapitre zone UC : Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerce et d'artisanat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours).
- Le site situé dans la Zone d'Urbanisation Continue, n'est pas soumis à un aléa au sens du PPRi.

# OBJECTIFS / BESOINS EXPRIMES

- Afin de préciser les attentes des utilisateurs, une première rencontre a eu lieu avec :
  - Thomas ESPART (Coordinateur territorial de santé de la CCRLCM)
  - Pierre SOUYRIS (Directeur des Services Techniques à la CCRLCM).
- Une réunion d'étape a été organisée le 13 décembre 2023, pour valider les premières dispositions émises.

- Le Maître d'Ouvrage a arrêté les principaux choix suivants :
  - Construction d'un bâtiment neuf, pouvant accueillir 4 cabinets médicaux et garantissant des possibilités d'extension à 4 cabinets supplémentaires,
  - Le recours à un procédé de préfabrication préalable en usine des bâtiments pour limiter le temps de réalisation de la construction,
  - Une date envisagée d'ouverture au cours du premier trimestre 2026.

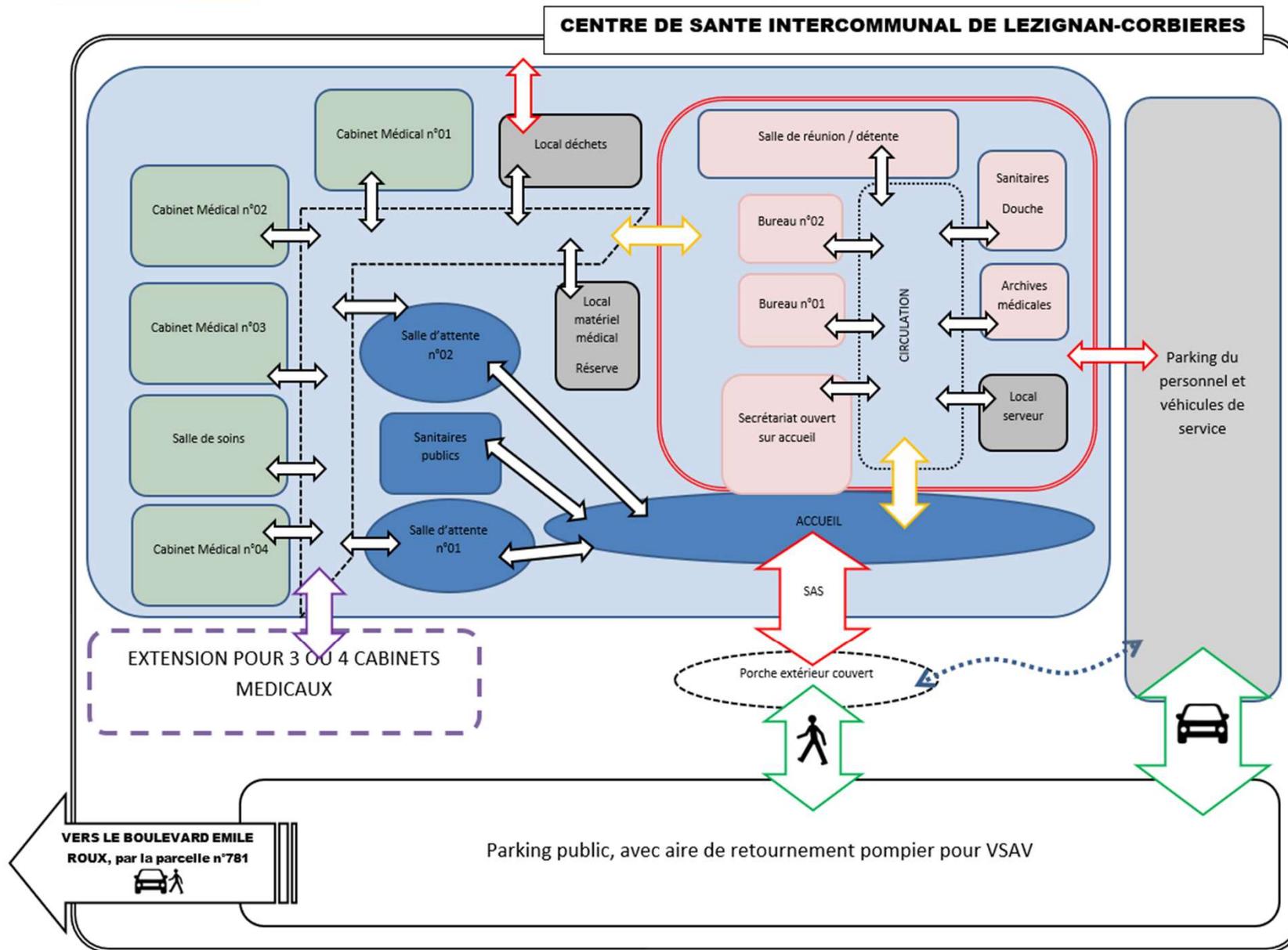
- Le **Centre de Santé Intercommunal** doit permettre, à partir d'un hall d'accueil suffisamment dimensionné et convivial, d'accueillir :
  - Les locaux administratifs,
  - Les salles d'attentes,
  - Les cabinets médicaux,
  - Les locaux techniques et supports.
- Les stationnements du personnel, et pour partie des usagers, seront également prévus sur la parcelle.

- **Le pôle administratif**, avec accès contrôlé depuis l'accueil général de la structure doit pouvoir accueillir :
  - Un secrétariat pour deux personnes ouvert sur l'accueil,
  - Deux bureaux administratifs,
  - Une salle de réunion, détente comprenant un placard kitchenette,
  - Des sanitaires pour le personnel avec douches et zones vestiaires,
  - un local archives médicales,
  - Les locaux techniques (serveur informatique, ménage...).

- **Le pôle médical**, avec accès au public depuis l'accueil général de la structure doit pouvoir accueillir :
  - Quatre cabinets médicaux (une zone bureau et une zone auscultation),
  - Deux zones d'attente, dont une, avec un espace pour les enfants,
  - Une salle de soin, pouvant accueillir des prélèvements et des actes de premiers soins (piqûres, sutures, pansements...),
  - Un local de déchets médicaux (accès contrôlé),
  - Un local pour le matériel médical spécifique et les réserves,
  - Des sanitaires publics.

- Un parvis partiellement abrité devant l'entrée de la structure,
- Une zone de stationnement pour le personnel (10 places), et une zone de stationnement pour les usagers (20 places),
- Un espace de retournement et de « stationnement minute » pour les VSAV (Véhicule de Secours et d'Assistance aux Victimes) et les accompagnants,
- Un abri (photovoltaïque) pour un véhicule léger de service,
- Un emplacement pour un véhicule type « camping-car » destiné à des consultations itinérantes sur le territoire,
- L'aménagement paysager du reste de la parcelle non-aménagée, comprenant une zone libre, contiguë au bâtiment permettant ultérieurement une extension pour quatre cabinets médicaux supplémentaires.

# Schéma fonctionnel général de la structure



## Tableau des surfaces intérieures

Locaux	Effectif	Nombre	Surface Unitaire	Total	Commentaires
Sas		1 loc.	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
Accueil		1 loc.	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	
Sanitaires publics		2 loc.	4 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	H, F + PMR
Secrétariat		1 loc.	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	deux postes, ouvert sur accueil
Bureau administratif		2 loc.	15 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	comprenant un espace vestiaires/sanitaires
Salle de détente / réunion		1 loc.	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	15 personnes + kitchenette dans placard
Sanitaires personnels		2 loc.	7 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	H, F, PMR + douche
Archives médicales		1 loc.	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	comprenant un espace vestiaires/sanitaires
Local serveur		1 loc.	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	
Salle d'attente avec espace enf.	8 pers.	1 loc.	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	
Salle d'attente	6 pers.	1 loc.	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
Cabinet médical		4 loc.	20 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	deux espaces + point d'eau
Salle de soins		1 loc.	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	point d'eau
Local matériel médical / réserves		1 loc.	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	
Local déchets		1 loc.	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	déchets médicaux
Local ménage		1 loc.	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	avec point de puisage ECS
Local technique CVC		1 loc.		PM	
Local TGBT		1 loc.		PM	
<b>TOTAL Surface Utile (SU) bâtie :</b>				<b>302 m<sup>2</sup></b>	

Total Surface Utile (SU) :	302 m <sup>2</sup>	
Ratio de distribution :	1,35	Circulation, locaux techniques...
<b>Total Surface de Plancher (SP) théorique :</b>	<b>408 m<sup>2</sup></b>	

# Tableau des surfaces extérieures

Espaces extérieurs	Nombre	Surface Unitaire	Total	Commentaires
Porche couvert	1	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	devant sas d'entrée
Parvis d'accès	1	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	
Arrêts "minute"	2	25 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	VL & Bus "consultation", sous abri
Stationnements véhicules de service	1	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	
Stationnements personnels	10	25 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	dans espace clôturé
Raquette de retournement VSAB pompiers	1	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	
Stationnements publics	20	25 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	20 places de stationnement
Aménagements paysagers parcelle	1	962 m <sup>2</sup>	962 m <sup>2</sup>	traitement du reste de la parcelle
<b>TOTAL Surface extérieure :</b>			<b>2272 m<sup>2</sup></b>	

Total Surface de Plancher (SP) théorique :	408 m <sup>2</sup>	
Total surface extérieure :	2272 m <sup>2</sup>	

Surface de la parcelle dévolue au projet:	2680 m <sup>2</sup>	
-------------------------------------------	---------------------	--

- Le terrain proposé permet d'accueillir le Centre de Santé Intercommunal,
- La surface non-utilisée (faisant l'objet d'un aménagement paysager dans un premier temps), pourra accueillir une extension d'environ 100 à 150 m<sup>2</sup> (quatre cabinets médicaux supplémentaires),
- Une réflexion pourra être envisagée pour un surdimensionnement des parkings visiteurs,
- Attention aux conflits d'usages pour les accès !



- En matière de développement durable et de qualité des constructions:

Réduire nettement l'émission de gaz à effet de serre tant dans la construction que dans la gestion ultérieure du bâtiment.

Les axes de réflexion proposés au concepteur seront les suivants :

- Aspect bioclimatique du bâtiment : il conviendra de privilégier un bâtiment compact,
- Choix des matériaux : le concepteur utilisera des matériaux sains et autant que possible biosourcés,
- Gestion de l'énergie : le projet devra être conforme à la réglementation énergétique en vigueur au moment du dépôt du Permis de Construire,  
=> La Règlementation Environnementale 2020 sera appliquée,
- Confort visuel : la lumière naturelle doit être suffisante pour limiter l'emploi d'éclairage électrique,
- Confort acoustique accru , garantissant la confidentialité des espaces médicaux

- Un **bâtiment modulaire** est une construction préfabriquée composée de modules ou éléments individuels qui sont assemblés sur le site de construction. Ils peuvent être de différentes tailles. Ils sont généralement construits en usine, en utilisant des matériaux durables tels que l'acier ou le bois. Chaque module est conçu pour être transporté facilement et pour être démontable et réutilisable.



## AVANTAGES / INCONVENIENTS

- Rapidité de réalisation
  - Faible impact des intempéries sur le planning
  - Flexibilité
  - Architecture « restrictive »
  - Revente ?
- Quelques noms de fabricants sont connus du grand public, mais de nouvelles sociétés spécialisées dans la préfabrication bois, métal, béton en éco-construction apparaissent et offrent des procédés pertinents.

# ESTIMATIONS PREVISIONNELLES

**!!** A ce stade, les coûts indiqués représentent une valeur moyenne comprise dans une fourchette de moins à plus 10 %.

Ils pourront également évoluer en fonction des exigences qualitatives, techniques et des attendus éco-responsable supplémentaires qui pourraient être envisagés lors des prochaines étapes du projet.

Les estimations prévisionnelles prennent en compte le respect de la RE 2020.

Travaux :			Ratios	
<b>Bâtiment</b>				
Construction neuve	857 000 € HT	408 m <sup>2</sup>	2 100 € HT/m <sup>2</sup>	RE2020 / modulaire soigné
Auvent / porche couvert / carport	15 000 € HT	30 m <sup>2</sup>	500 € HT/m <sup>2</sup>	
<b>Aménagement parcelle</b>				
Stationnements circulations & VRD parcelle	143 000 € HT	1300 m <sup>2</sup>	110 € HT/m <sup>2</sup>	gamme ordinaire
Espaces verts	25 000 € HT	962 m <sup>2</sup>	25 € HT/m <sup>2</sup>	gamme ordinaire
<b>Montant total des travaux :</b>	<b>1 040 000 € HT</b>			
<b>Divers et imprévus (3%) :</b>				
	<b>32 000 € HT</b>			

!! Si le Maître d'Ouvrage souhaite donner une liberté architecturale plus importante au concepteur, il conviendra d'augmenter les ratios.

# Estimation prévisionnelle de l'opération

<b>Frais annexes :</b>		
Honoraires équipe de Maîtrise d'Œuvre (Architecte + BE)	104 000 € HT	10,0%
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)	78 000 € HT	7,50%
Viabilisation parcelle (ticket d'entrée - branchement)		
Géomètre (plan topographique, bornage...)		
Etude géotechnique (sondages de sol)		
Etude acoustique initiale		
Bureau de Contrôle		
Coordination sécurité et protection de la santé (CSPS)		
Assurances DO & TRC		
<b>Montant total des prestations intellectuelles :</b>	<b>182 000 € HT</b>	

(Base avec VISA & OPC)

<b>Montant total des travaux et des frais annexes :</b>	<b>1 254 000 € HT</b>
Montant de la TVA (20 %) :	250 800 € HT
<b>Coût d'opération :</b>	<b>1 504 800 € TTC</b>

**OPERATION ARRONDI A: 1 510 000 € TTC**

# Hypothèses de financement

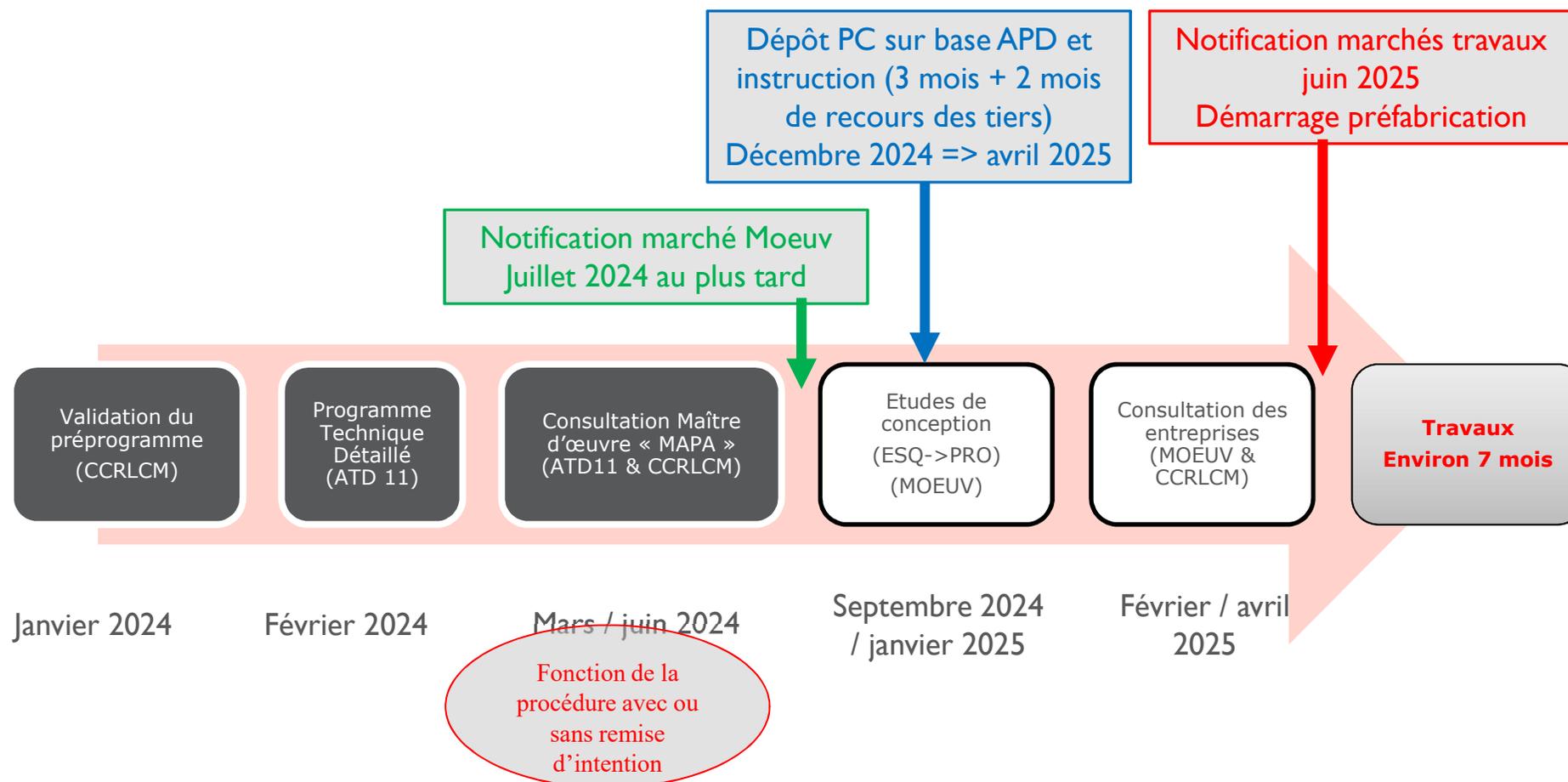
## Subventions éligibles

Le projet pourrait bénéficier des subventions suivantes :

- **Etat**
- **Région**
- **Département**

# PLANNING PREVISIONNEL

## Planning prévisionnel



- Le planning prévisionnel ci-dessus, indique les principales étapes jusqu'au démarrage des travaux, sur la base d'un préprogramme pouvant être arrêté en février 2024 **et indépendamment des demandes de subventions** qui pourront être établies.
- Pour les travaux, la solution modulaire / préfabrication est prise en compte.

- Valider le préprogramme et les hypothèses proposées,
- Choisir la procédure de consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- Etablir le programme technique détaillé des travaux,
- Commander un relevé topographique de la parcelle à un géomètre,
- Confirmer les éléments de viabilisation (Mairie + déposer un CU opérationnel),
- Commander une étude de sol à un géotechnicien : niveau GI (ES + PGC) (nécessaire à la consultation du maître d'œuvre)
- ...

**Visitez le site internet de l'Agence**

**<https://atd11.aude.fr/>**



Assainissement



Bâtiment



Eau potable



Espace public



Ouvrage d'art