

Agence
Technique
Départementale

ATD11

L'ingénierie au service des collectivités

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA REGION LEZIGNANAISE CORBIERES-MINERVOIS

Construction d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle à LAGRASSE

Pré-programme

**POUR OBSERVATIONS
AVANT FINALISATION**



Assainissement



Bâtiment



Eau potable



Espace public



Ouvrage d'art

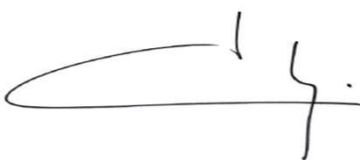

- Le pré-programme finalise la réflexion pré-opérationnelle et permet :
 - De s'assurer du scénario retenu avec les contraintes recensées et les objectifs fixés par le Maître d'Ouvrage ;
 - De fixer le coût prévisionnel de l'opération ;
 - D'arrêter un planning prévisionnel ;
 - De déterminer les études complémentaires à mener.

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

SYNTHESE DES REVISIONS

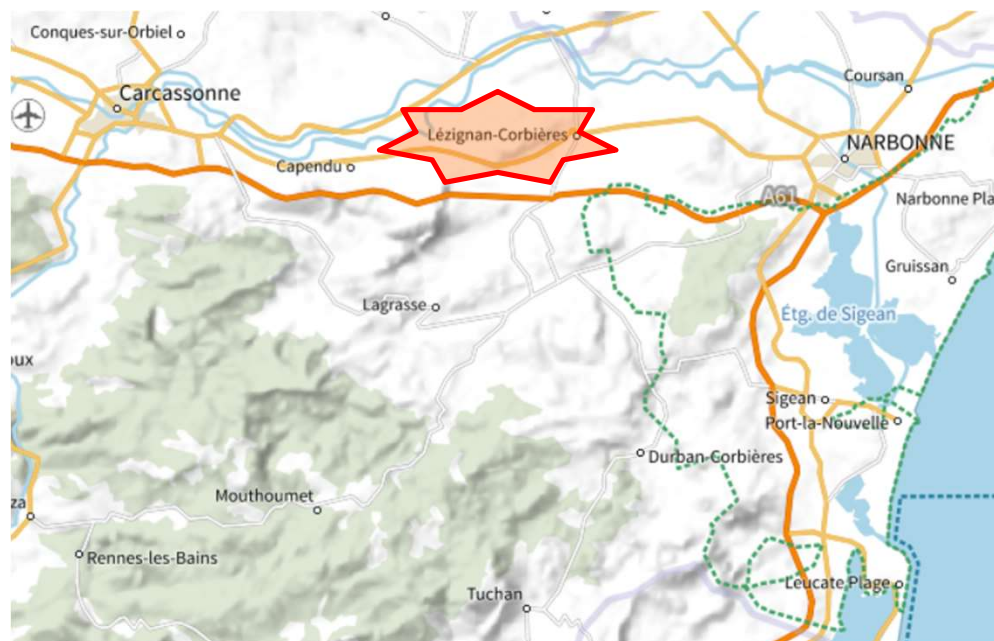
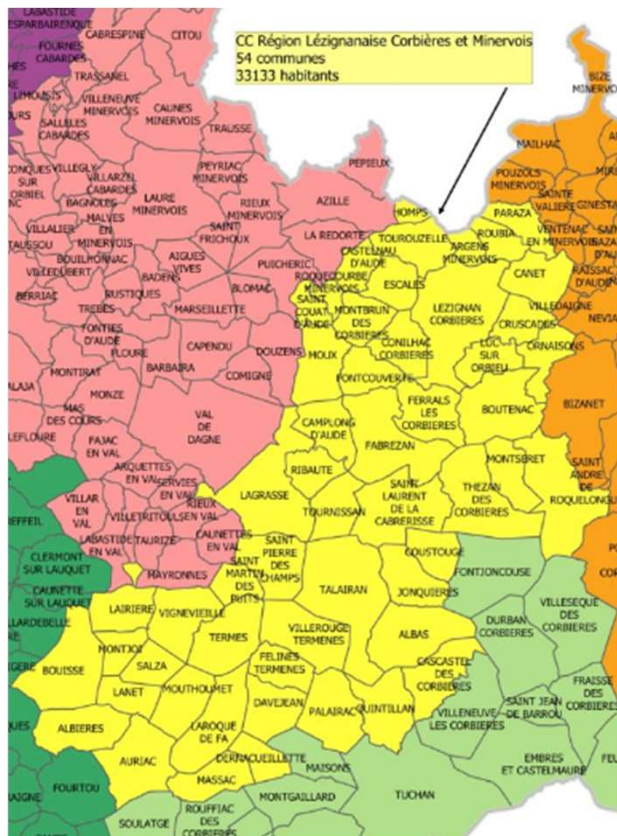
Révision	Nature de la révision et chapitres concernés	Rédacteur(s)	Date de la révision
V.1	Pré-programme	JC LOPEZ	20/03/2024

APPROBATION

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

CONTEXTE ET INTENTIONS DU MAITRE D'OUVRAGE

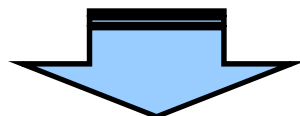
La Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières Minervois (CCRLCM) comprend **54 communes** situées au cœur du département de l'Aude.



Un projet de santé est en cours d'élaboration sur le territoire de la commune de Lagrasse par une équipe pluridisciplinaire qui s'est rapprochée des partenaires institutionnels du territoire.

Ce projet vise principalement à sécuriser une offre de santé avec l'ensemble des professionnels et à garantir notamment :

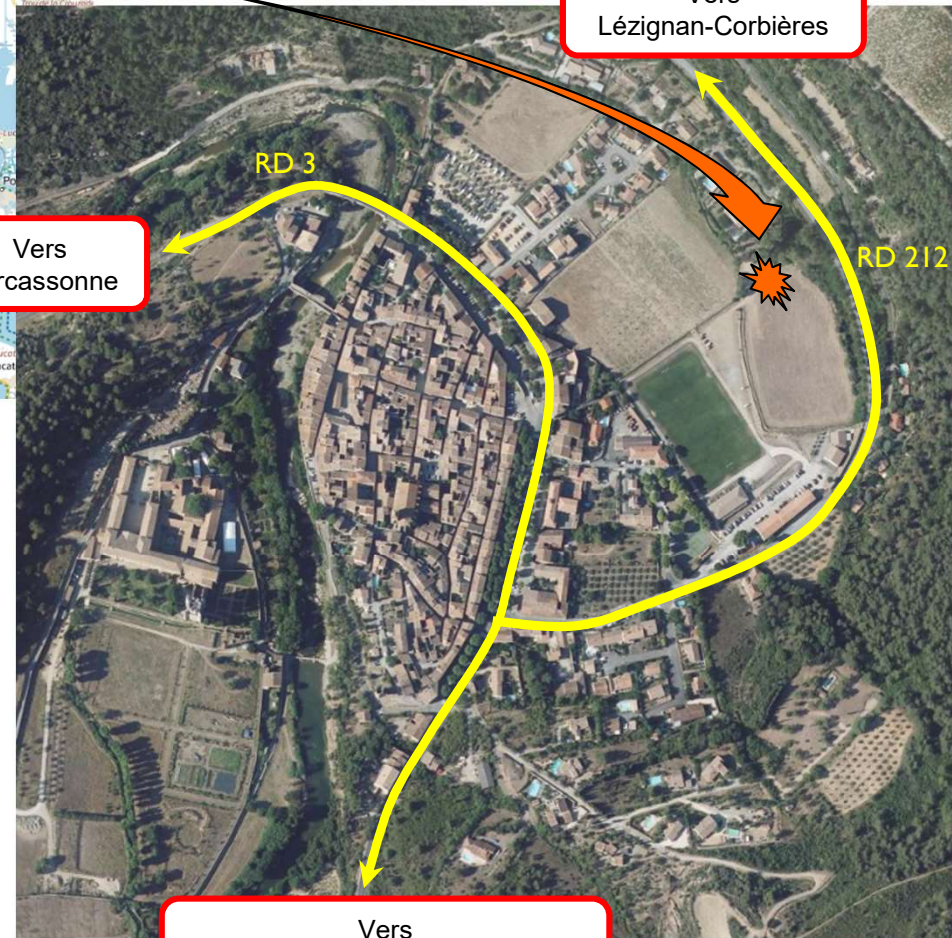
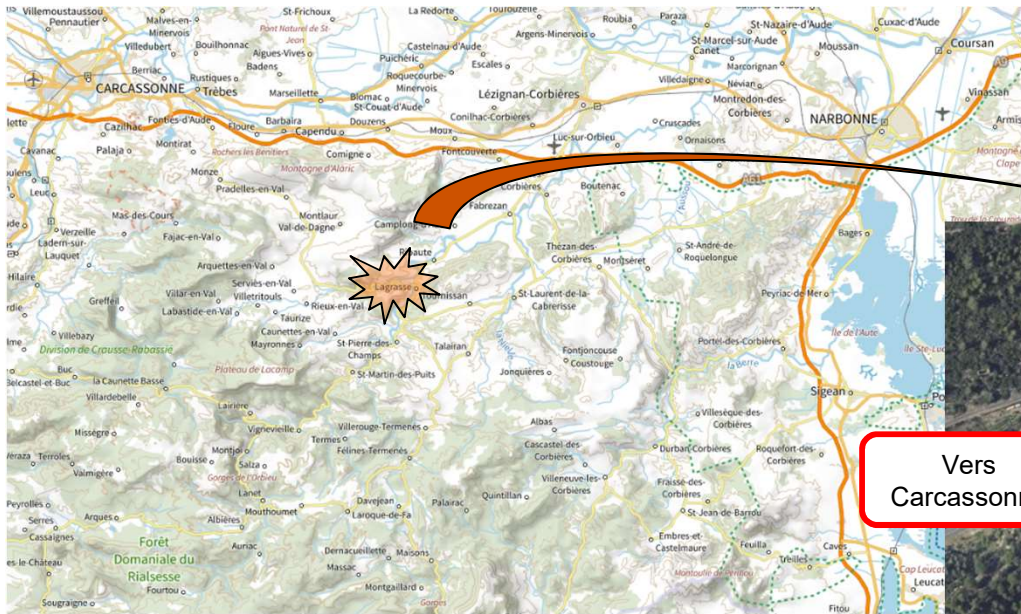
- l'accueil de proximité des usagers,
- une offre de soins complémentaire et cohérente sur le territoire,
- la prévention et l'éducation à la santé (actions thématiques ou suivi personnalisé)



C'est pourquoi la CCRLCM souhaite accompagner ce projet de santé, par la réalisation des locaux nécessaires à son implantation et son développement.

Les locaux construits seront mis à disposition des professionnels de santé par le biais de baux locatifs de locaux à vocation professionnelle.

Situation du projet



Vers
Saint Laurent de la Cabrerisse

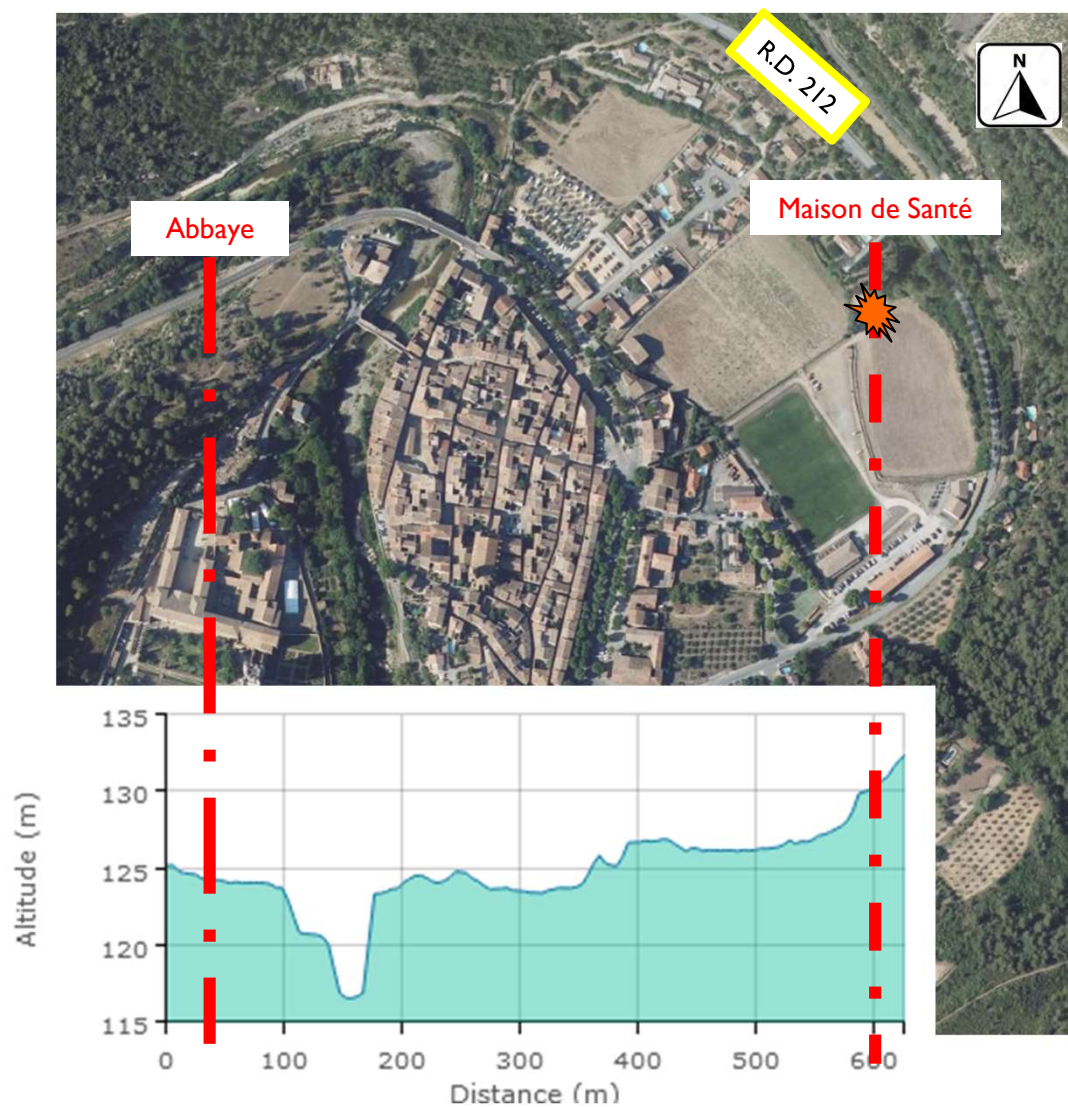
Site pressenti pour le projet



- La commune de Lagrasse met à disposition de la CCRLCM un terrain, situé dans le nouveau quartier durable « les Condamines »,
- le terrain est composé des lots n°07, 08 et 14, d'une surface totale de 1 469,12 m².
- Les terrassements et travaux d'aménagement du lotissement sont en cours.

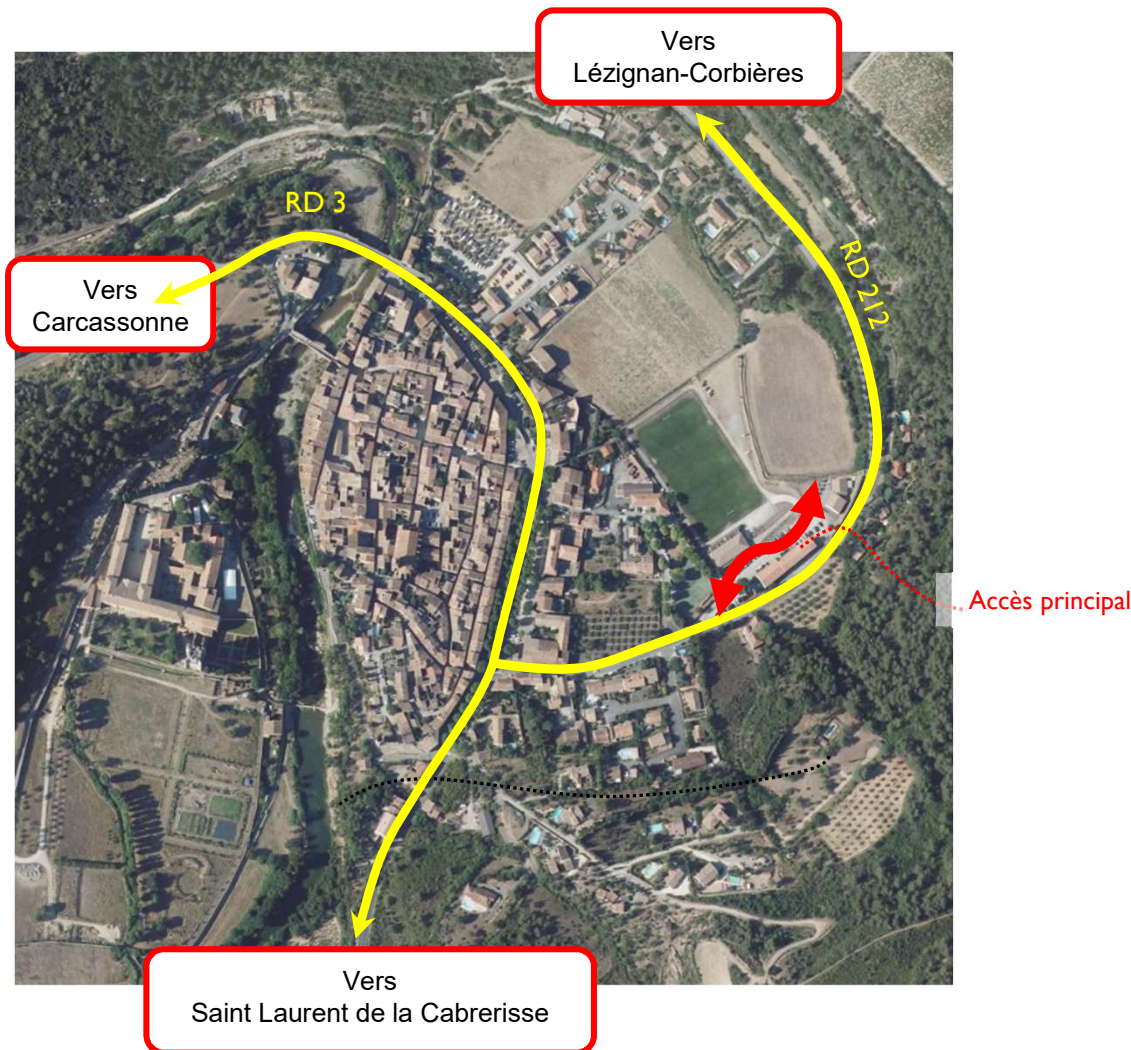
Par rapport à l'Abbaye....

- Située à environ 550 m, le projet se trouve en co-visibilité avec l'Abbaye.
- Le projet, en limite du futur quartier durable « les Condamines », dominera le village .



Les accès à la parcelle

- L'accès se fera par la RD212, au niveau du carrefour avec le chemin des Etiroirs.
- L'accès sera à double sens entre l'ancienne distillerie et la salle polyvalente, jusqu' au centre de secours du SDIS.
- Au niveau du lotissement, la circulation sera en sens unique.



Le stationnement et la voie d'accès

Stationnement possible



Position pressentie du projet
de Maison de santé
Pluriprofessionnelle

Lotissement
en cours

Voie en sens unique
du lotissement

Un espace de stationnement est prévu en partie basse du projet (zone bleue). Cet espace sera complémentaire aux stationnements prévus sur les parcelles dévolues au projet.

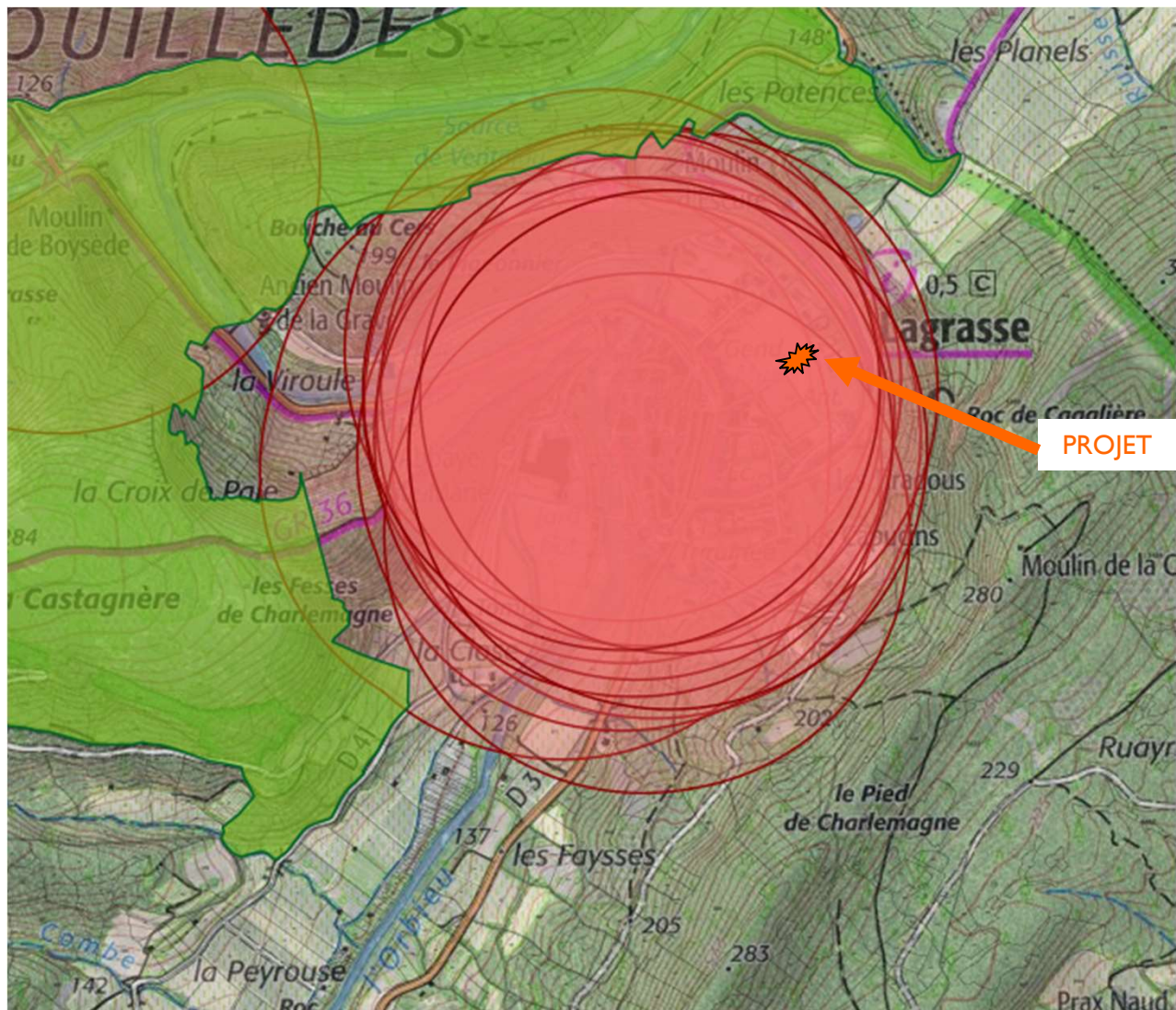
Chemin des
Etiroirs

Accès principal
depuis la RD212

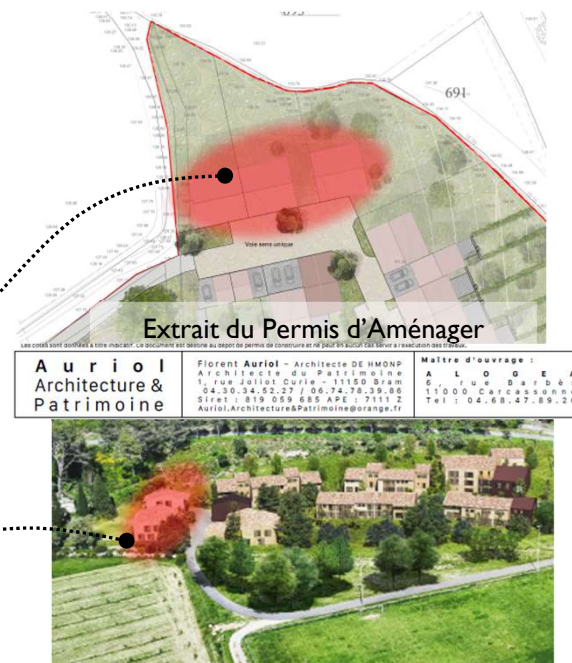
- Elle est comprise dans les travaux d'aménagement du lotissement.
- Il conviendra toutefois de s'assurer que chaque parcelle concernée par le projet est raccordable :
 - Pour les courants forts, par un câble acceptant la puissance maximale d'un tarif bleu soit 36 KVA (la puissance maximale possible depuis le poste de transformation est de 300 KVA monophasé pour l'ensemble des parcelles (Cf. Permis d'Aménager) => voir avec ALOGEA la puissance soutirée pour les logements en construction et si 36 KVA peuvent être envisagés pour les lots concernés par le projet) .
 - Pour l'AEP, par une canalisation minimale de diamètre DN25.
 - Pour l'assainissement et les eaux pluviales, par des tabourets de branchement acceptant un diamètre de 200 mm.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'environnement patrimonial...



- Un PLU est en cours d'établissement, le cadre réglementaire principal est pour l'instant **le Règlement National d'Urbanisme**.
- Le projet se situe sur des terrains créés dans le cadre du Permis d'Aménager modificatif du quartier durable « Les Condamines », approuvé par la délivrance de l'autorisation PA 011 185 19 S0001 M01 en date du 04 octobre 2022, comprenant :
 - Un règlement de lotissement
 - Une notice paysage
 - Un cahier d'orientations paysagères
 - Des hypothèses d'implantation.



- Extrait du projet règlement (pièce PA10) :

Préambule Art.1 à 2 : Nature de l'occupation des sols

La commune de Lagrasse, où s'implante le quartier durable « Les Condamines », élabore actuellement un PLU. Le cadre réglementaire du projet doit donc se référer au RNU. Le lotissement est affecté à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs à caractère naturel de la commune situés en dehors du centre ancien du Village de Lagrasse.

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation en dehors de l'habitat ou activité associée à l'habitat.

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Le lotissement est destiné à recevoir un programme lié à l'habitat.

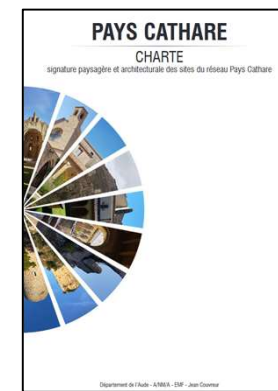
La Maison de Santé Pluriprofessionnelle envisagée sur le lotissement peut être considérée comme étant « une activité associée à l'habitat », de fait, le projet semble pouvoir être envisagé sans modification du règlement du lotissement.

Une demande de CU opérationnel permettrait toutefois de lever un éventuel doute.

- Le projet de règlement fixe certaines prescriptions constructives, les principales sont les suivantes :
 - Mise en place d'un architecte coordinateur,
 - Implantation des bâtiments en limite de parcelle le long de la voie,
 - Emprise au sol limitée à 70% de la parcelle,
 - R+I maximum et 6,50m à l'égout de la toiture,
 - Pas d'équipements apparents en toiture ou en façade,
 - Places de stationnement limitées sur les parcelles....

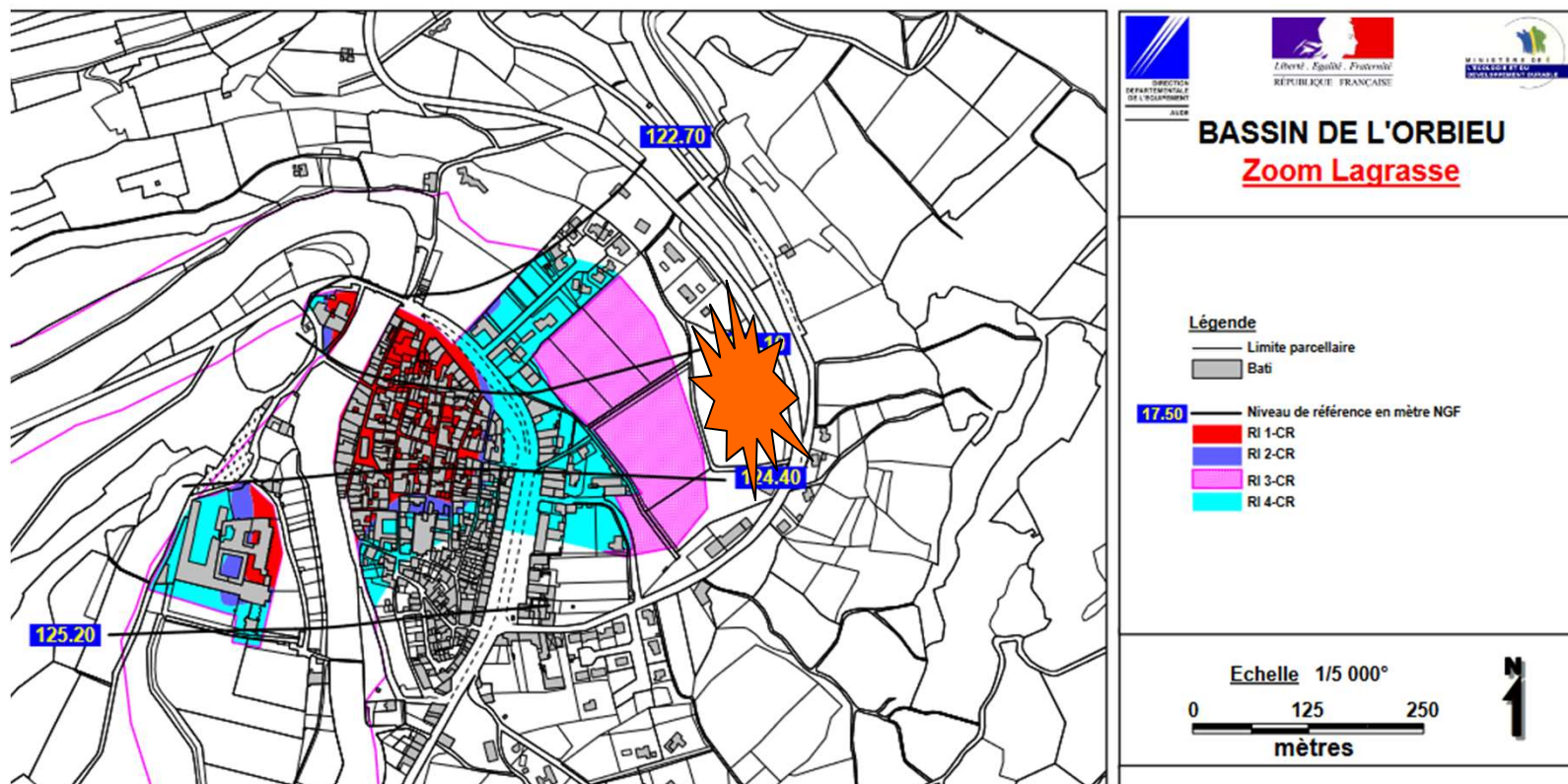
- **La charte « Pays Cathare »**

C'est un document écrit qui détaille des orientations visant à garantir un niveau de qualité général et des éléments de cohérence des aménagements autour des 18 sites du réseau Pays Cathare.



- **La démarche « Bourg-centre » (étude en cours).**

- Sur le plan du PPRi :



Le projet ne se trouve dans aucune zone d'aléas recensés, mais est impacté par un risque potentiel de ruissellement.

- Extrait du TIM 2020 de la Commune de Lagrasse :

SYNTHESE DE L'ETAT DES RISQUES SUR LA COMMUNE																	
Inondation			Feu de forêt			Sismique			Mouvements de terrain			Risques technologiques			Transport de matières dangereuses	Rupture de barrage	Radon
Crue rapide	Inondation de plaine	Submersion marine	Faible	Moyen	Fort	Très faible	Faible	Modéré	Argile moyen à faible	Argile fort	Autre	Industriel	Minier	Rupture de digue	Nom de la voie	Nom de l'ouvrage	Potentiel
X					X		X			X	X						1

- Le terrain objet du projet est principalement concerné par un risque fort retrait/gonflement argiles.

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 07 février 2024, pour valider les premières dispositions émises, en présence de :
 - Thomas ESPART (Coordinateur territorial de santé de la CCRLCM)
 - Pierre SOUYRIS (Directeur des Services Techniques à la CCRLCM)
 - René ORTEGA (Maire de Lagrasse)
 - Simon BAREDA (Secrétaire de Mairie de Lagrasse)
 - Guy DELMAS (Pharmacien : porteur du projet de santé).

- Le Maître d'Ouvrage a arrêté les principaux choix suivants :
 - Construction d'un bâtiment neuf, pouvant accueillir trois cabinets médicaux, une pharmacie et un cabinet de kinésithérapie,
 - Construction d'un logement type T I pour un médecin « interne » ou remplaçant .

- L'aménagement des espaces extérieurs (stationnements, circulation, aménagements paysagers...)
- La Maison de Santé Pluriprofessionnelle doit permettre, à partir d'un hall d'accueil suffisamment dimensionné et convivial, d'accueillir :
 - Le pôle administratif,
 - Le pôle médical et l'espace kinésithérapie,
 - Un local indépendant pour une pharmacie,
 - Un logement type T I,
 - Les locaux techniques et supports.

- **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,
 - Un bureau administratif,
 - 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 :
 - Trois cabinets médicaux (comprenant chacun une zone bureau et une zone auscultation),
 - Une zone d'attente, avec un espace pour les enfants,
 - Une salle de soins, 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.

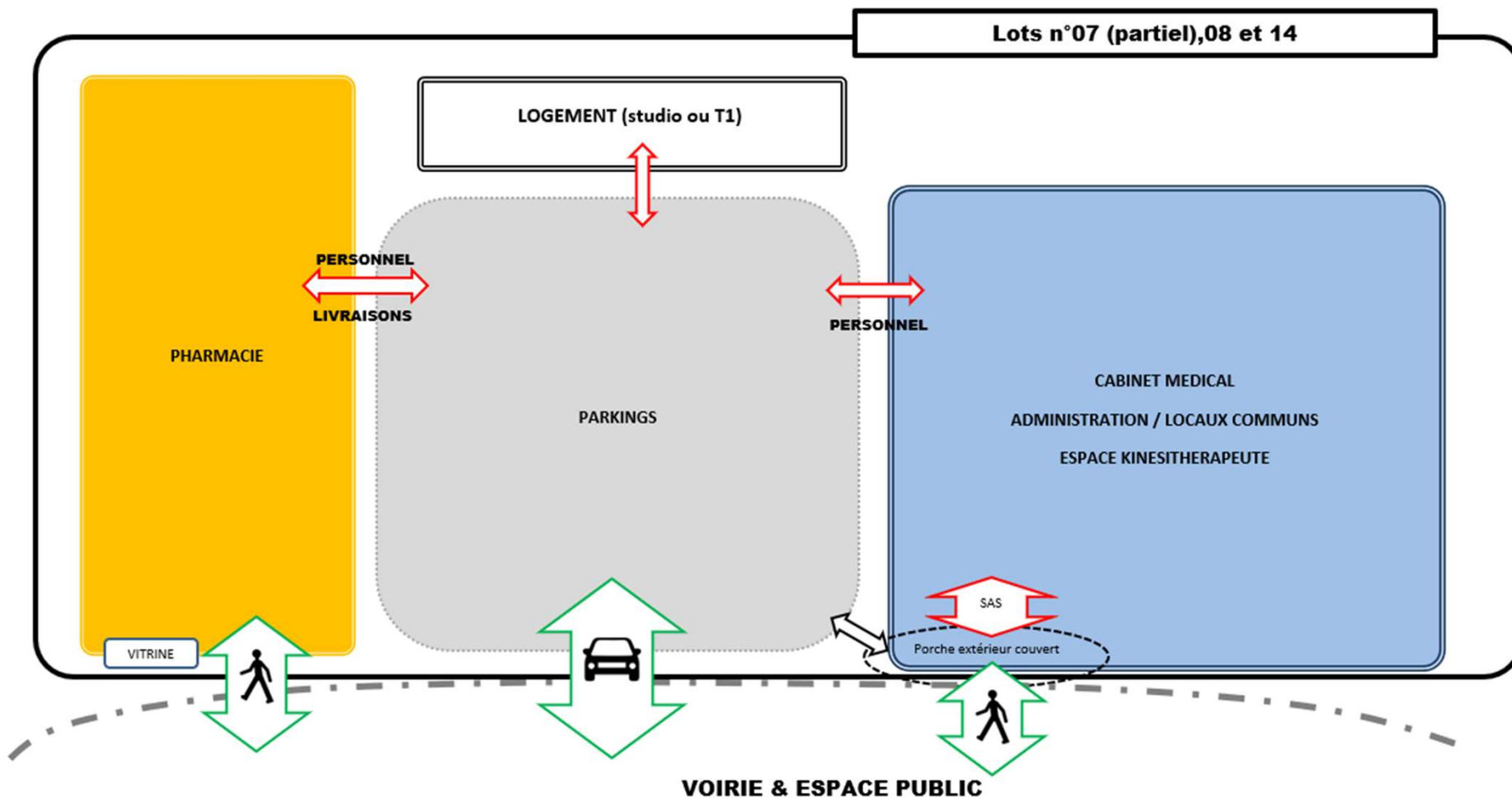
- L'espace **kinésithérapie** comprenant :
 - Un sas de transition avec patères (zone vestiaire et attente),
 - Une salle d'exercices avec deux box de massage,
 - Un espace bureau.

- Un logement type studio ou T1 :
 - Une pièce à vivre avec kitchenette et alcôve,
 - Une salle de bains /sanitaires.

- Un espace **pharmacie** comprenant :
 - Un espace de vente avec accès direct sur l'extérieur et une vitrine,
 - Une cabine « confidentielle » ou de téléconsultation,
 - Une réserve avec accès par sas sur l'extérieur pour les livraisons,
 - Une zone vestiaires / sanitaires pour le personnel,
 - Un bureau .

- Un parvis partiellement abrité devant l'entrée de la structure,
- Une zone de stationnement pour le personnel (5 places), clôturée,
- Une zone de stationnement pour les usagers (9 places), clôturée
- Un espace de « stationnement minute » pour les VSAB et les accompagnants,
- L'aménagement paysager du reste de la parcelle non-construite.

Schéma fonctionnel général de la structure



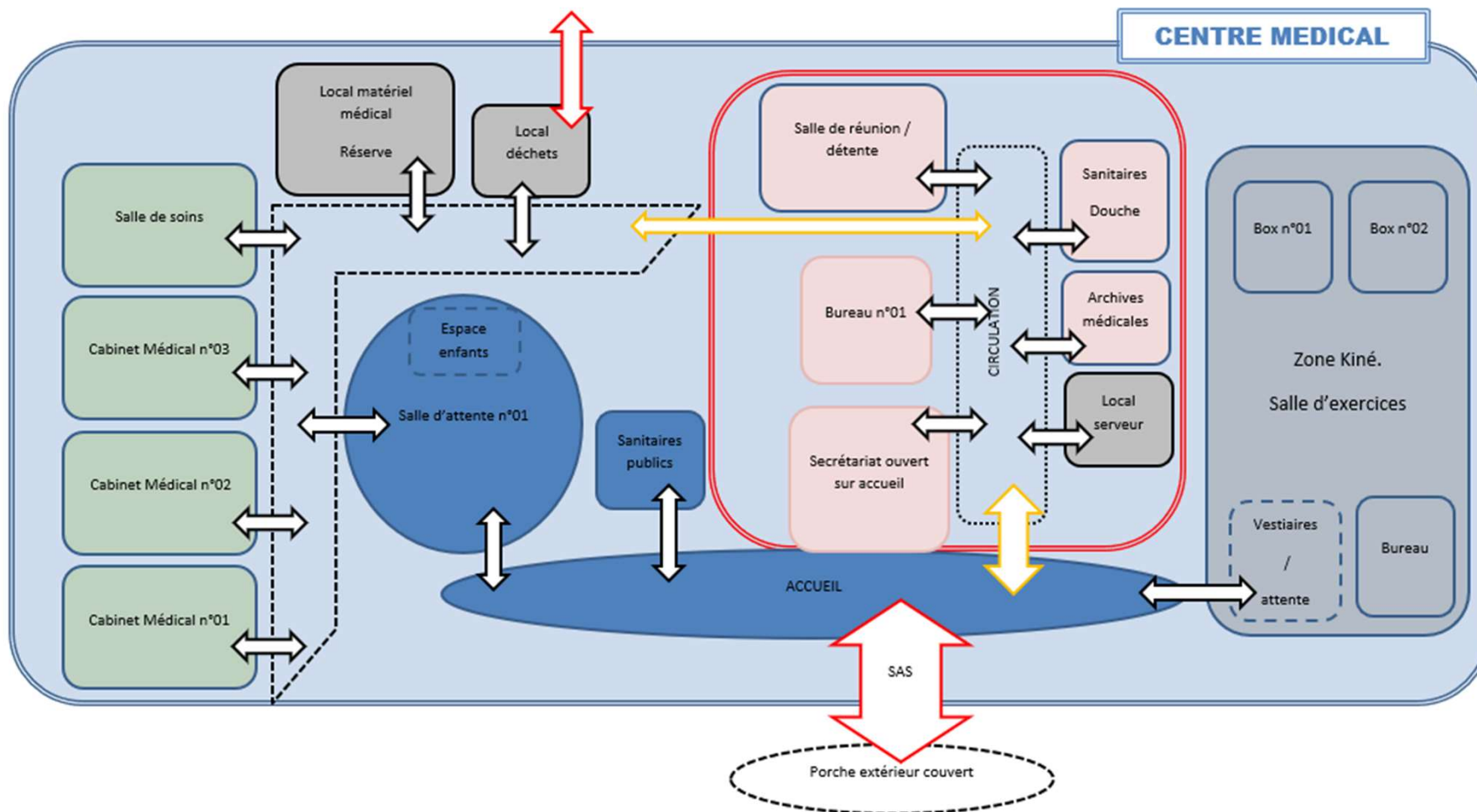


Schéma fonctionnel pharmacie

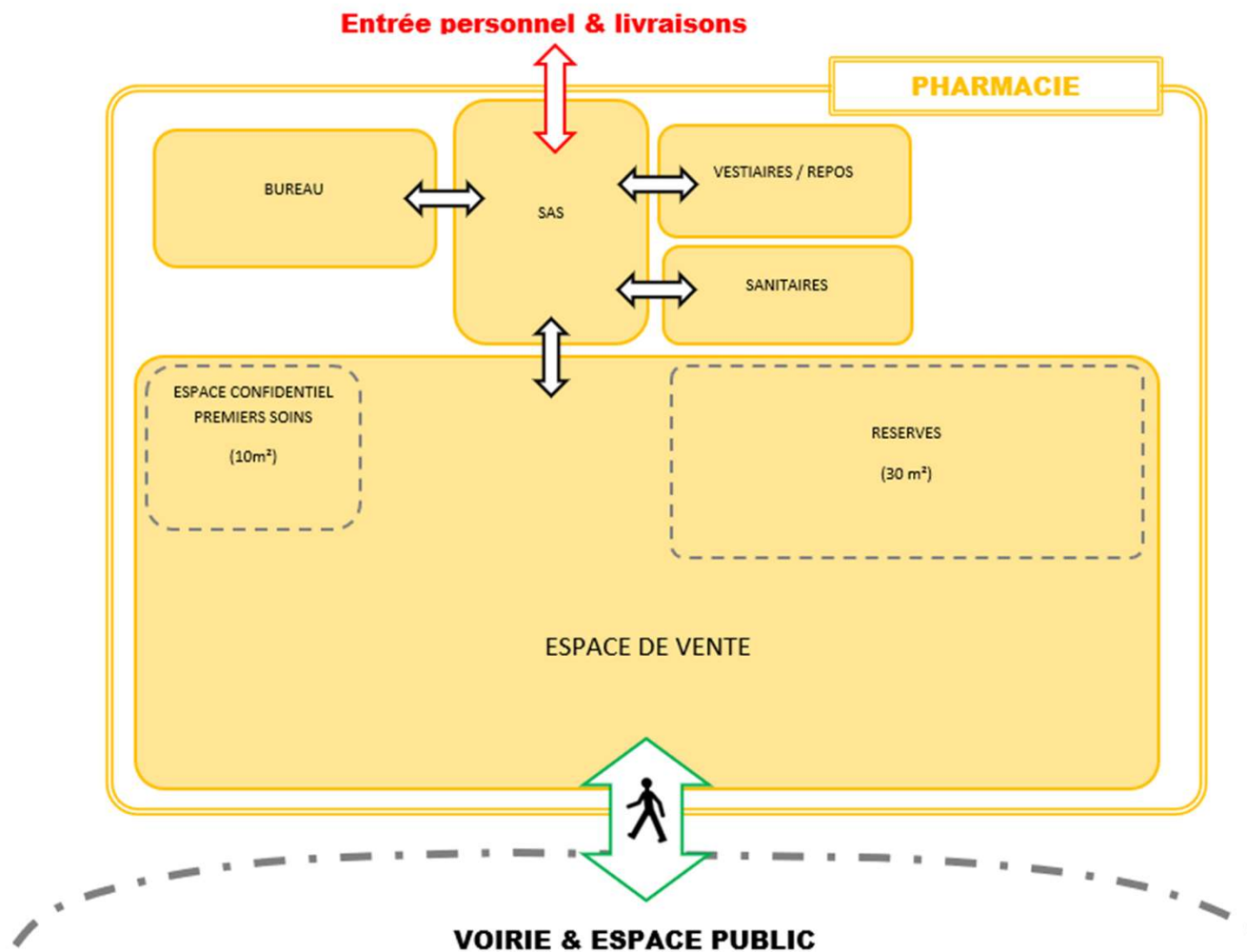


Tableau des surfaces intérieures

Locaux	Effectif	Nombre	Surface Unitaire	Total	Rez de Chaussée	Commentaires
MAISON MEDICALE						
Sas		1 loc.	9 m ²	9 m ²	Obligatoire	
Accueil		1 loc.	15 m ²	15 m ²	Obligatoire	
Sanitaires publics		2 loc.	4 m ²	8 m ²		PMR
Accueil / secrétariat		1 loc.	15 m ²	15 m ²	Obligatoire	deux postes, ouvert sur accueil
Bureau administratif		1 loc.	12 m ²	12 m ²		
Salle de détente / réunion		1 loc.	20 m ²	20 m ²		15 personnes + kitchenette dans placard
Sanitaires personnels		2 loc.	10 m ²	20 m ²		PMR
Archives médicales		1 loc.	15 m ²	15 m ²		comprenant un espace vestiaires/sanitaires
Local serveur		1 loc.	2 m ²	2 m ²		
Salle d'attente avec espace enf.	8 pers.	1 loc.	15 m ²	15 m ²		
Cabinet médical		3 loc.	20 m ²	60 m ²		deux espaces + point d'eau
Salle de soins		1 loc.	20 m ²	20 m ²		point d'eau
Local matériel médical / réserves		1 loc.	12 m ²	12 m ²		
Local déchets		1 loc.	7 m ²	7 m ²		déchets médicaux (2 portes)
Local ménage		1 loc.	4 m ²	4 m ²		avec point de puisage ECS
Local technique CVC		1 loc.		PM		
Local TGBT		1 loc.		PM		
ESPACE KINESITHEPEUTE						
Sas vestiaires / attente		1 loc.	6 m ²	6 m ²	Obligatoire	
Bureau		1 loc.	12 m ²	12 m ²	Obligatoire	
Salle d'exercices		1 loc.	32 m ²	32 m ²	Obligatoire	tapis, vélos, rameurs + 2 boxs individuels
PHARMACIE						
Espace de vente		1 loc.	60 m ²	60 m ²	Obligatoire	
Box public		1 loc.	5 m ²	5 m ²	Obligatoire	espaces de confidentialité et/ou de soins
Réserves		1 loc.	30 m ²	30 m ²	Obligatoire	
Bureau administratif		1 loc.	12 m ²	12 m ²	Obligatoire	
Vestiaires		1 loc.	10 m ²	10 m ²	Obligatoire	
Sanitaires		1 loc.	2 m ²	2 m ²	Obligatoire	avec douche indépendante non genrée
Placard ménage				PM	Obligatoire	avec production ECS
Placard TGBT				PM	Obligatoire	
LOGEMENT T1						
Salle de bains/WC		1 loc.	6 m ²	6 m ²		
Pièce à vivre		1 loc.	20 m ²	20 m ²		
TOTAL Surface Utile (SU) bâtie :				429 m²		
Total Surface Utile (SU) :				429 m ²		
Ratio de distribution :				1,25		Circulation entre locaux
Total Surface de Plancher (SP) théorique :				537 m²		

234 m²

50 m²

119 m²

26 m²

- Considérant les attentes du Permis d'Aménager pour un volume en R+I, l'emprise au sol du bâtiment est estimée à la moitié de la Surface de Plancher déterminée précédemment.
- L'accueil, la pharmacie et le cabinet de kinésithérapie, ainsi que le local déchets médicaux seront prioritairement prévus en Rez-de-Chaussée.
- Un ascenseur et un escalier assureront l'accès au cabinet médical et aux locaux administratifs qui seront prévus à l'étage.

Tableau des surfaces extérieures

Espaces extérieurs	Nombre	Surface Unitaire	Total	Commentaires
Porche couvert	1	10 m ²	10 m ²	devant sas d'entrée
Parvis d'accès	1	20 m ²	20 m ²	Limite voirie (voir Règlement lotissement)
Stationnements sur parcelle	15	25 m ²	375 m ²	15 places de stationnement
Dépose minute VSAV	1	25 m ²	25 m ²	
Aménagements paysagers parcelle	1	326,5 m ²	326,5 m ²	traitement du reste de la parcelle
TOTAL Surface extérieure :			756,5 m²	

Total Surface de Plancher (SP) théorique :	268,5 m ²	
Total surface extérieure :	756,5 m ²	

Surface de la parcelle dévolue au projet: 1025 m²

- Ces dispositions auront un impact d'environ 160 m² sur le lot 07, qui légèrement diminué, pourra être conservé en lot à bâtir pour une habitation individuelle.

- Le terrain proposé permet d'accueillir la Maison de Santé Pluriprofessionnelle,
- Les zones de stationnement nécessaires sur la parcelle sont plus difficiles à intégrer et ne permettront aucune latitude d'extension.
- Attention aux conflits d'usages pour les accès (habitations / usagers de la MdSP)
- Et surtout, la position de l'UDAP sur le volet architectural du projet.

- Exigences en matière de développement durable :

Réduire nettement l'émission de Gaz à Effet de Serre tant dans la construction que dans la gestion du bâtiment.

Les axes de réflexion proposés au concepteur sont les suivants :

- Aspect bioclimatique du bâtiment : il conviendra de privilégier un bâtiment compact.
- Choix des matériaux : le concepteur privilégiera 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.
- Confort visuel : la lumière naturelle doit être suffisante pour limiter l'emploi d'éclairage électrique et les surchauffes.

=> La Règlementation Environnementale 2020 sera appliquée.

Les différents niveaux d'interventions

- Qualités constructives : le projet devra se conformer aux dispositions du règlement du lotissement.
- Les parties cabinet médical, kinésithérapie et administratif, ainsi que le logement, seront livrés finis tous corps d'états.
- Au niveau des locaux dédiés à la pharmacie :
 - Le bureau, le vestiaire, les sanitaires et le local ménage seront livrés finis.
 - L'espace de vente sera livré brut, l'aménagement étant réalisé par le preneur.

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 souhaités.

Pour les scénarios de construction neuve, les estimations prévisionnelles prennent en compte le respect de la RE2020.

Travaux :			Ratios
<u>Bâtiment</u>			
Construction neuve (maison médicale)	781 000 € HT	355 m ²	2 200 € HT/m ²
Construction neuve logement	55 000 € HT	33 m ²	1 650 € HT/m ²
Construction neuve (Pharmacie sans aménagement intérieur)	252 000 € HT	148 m ²	1 700 € HT/m ²
Auvent / porche couvert	5 000 € HT	10 m ²	500 € HT/m ²
<u>Aménagement parcelle</u>			
Stationnements circulations & VRD parcelle	42 000 € HT	375 m ²	110 € HT/m ²
Espaces verts	5 000 € HT	326 m ²	15 € HT/m ²
Montant total des travaux :	1 140 000 € HT		
Divers et imprévus (2%) :		23 000 € HT	

!! 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

Frais annexes :		
Honoraires équipe de Maîtrise d'Œuvre (Architecte + BE)	132 000 € HT	11,5%
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) Etude géotechnique (sondages de sol) Etude acoustique initiale Bureau de Contrôle Coordination sécurité et protection de la santé (CSPS) Assurances DO & TRC	69 000 € HT	6,00%
Montant total des prestations intellectuelles :	201 000 € HT	

Montant total des travaux et des frais annexes :	1 366 000 € HT
Montant de la TVA (20 %) :	273 200 € HT
Coût d'opération :	1 639 200 € TTC

OPERATION ARRONDI A: 1 640 000 € TTC

Hypothèses de financement

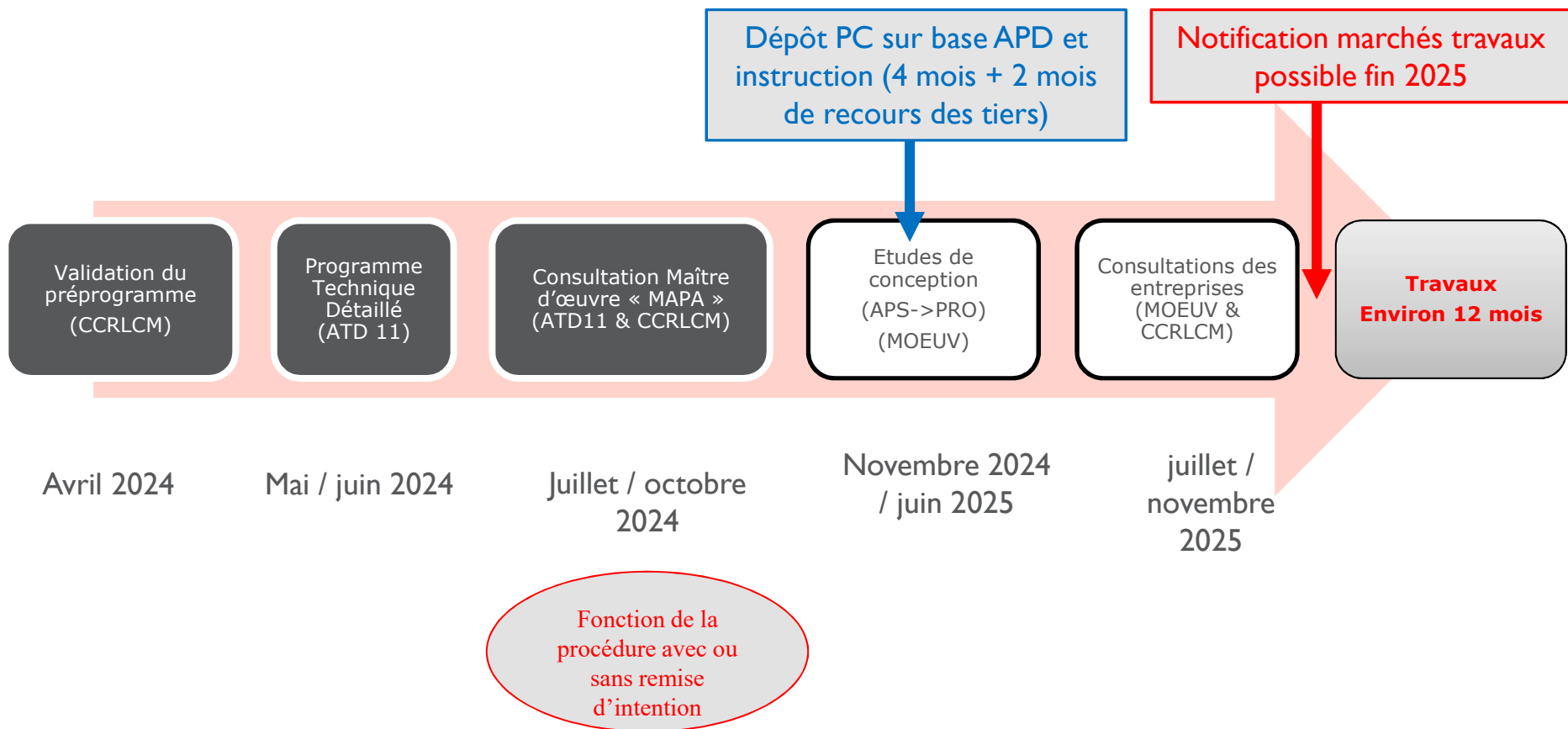
Subventions éligibles

Le projet pourrait bénéficier des subventions suivantes :

- **Etat :**
 - Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux (DETR) ou DSIL
 - A.R.S.
- **Région**
- **Département**

PLANNING PREVISIONNEL

Planning prévisionnel



Prochaines étapes

- Finaliser le pré-programme en validant les hypothèses proposées,
- Choisir la procédure de consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- Etablir le programme technique détaillé des travaux,
- Faire le relevé topographique de la parcelle,
- Confirmer les éléments de viabilisation (Mairie + déposer un CUB rapidement),
- Lancer l'étude géotechnique niveau GI (ES + PGC) (nécessaire à la consultation du maître d'œuvre).
-

Envoyé en préfecture le 11/04/2024

Reçu en préfecture le 11/04/2024

Publié le

ID : 011-200035863-20240410-DE_2024__72-DE



Visitez le site internet de l'Agence

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



Assainissement



Bâtiment



Eau potable



Espace public



Ouvrage d'art