

Communauté de Communes de la Région de Pleyben



Création d'une maison de santé pluridisciplinaire à Pleyben (29190)

Marché de maîtrise d'œuvre

PROGRAMME DE L'OPERATION

Préambule

Ce document compile les principales données et informations relatives au projet de construction d'une maison de santé pluridisciplinaire à Pleyben, destiné à regrouper les activités de plusieurs professionnels de santé : médecins, infirmiers, etc.

Il présente les différents intervenants et leurs missions, les données relatives à l'implantation du projet, les besoins et exigences du maître d'ouvrage définis sur la base d'une 1^{ère} consultation organisée auprès des futurs occupants, les contraintes techniques et architecturales, etc...

Ce descriptif est destiné à guider le maître d'œuvre dans sa mission, au stade de la conception, puis de la réalisation du projet, mais n'a en aucun cas vocation à l'enfermer dans une vision technique préétablie de l'opération.

Il s'agit simplement de préciser – dans la limite du possible au stade actuel d'avancement du projet – les souhaits du maître d'ouvrage et des futurs occupants de la maison de santé. Les besoins et exigences présentées ci-après pourront ainsi connaître des modifications ou ajustements à l'issue des temps de concertation élus-futurs occupants-maître d'œuvre organisés dans le cadre du comité de pilotage qui sera mis en place.

Les principaux intervenants et leurs missions

Le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est la Communauté de Commune de la Région de Pleyben, représentée par sa Présidente.

Le maître d'ouvrage a pour rôle :

- de déterminer la localisation du projet,
- de définir le programme,
- de déterminer l'enveloppe financière prévisionnelle,
- de rechercher et assurer le financement,
- de choisir le processus de réalisation selon lequel l'ouvrage sera réalisé,
- de conclure les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux,
- de passer les contrats d'assurance, les marchés de contrôle technique et de coordination sécurité afférents à l'opération,
- d'assurer la dévolution et la gestion des contrats des différents intervenants,
- de choisir les modalités de consultation des personnes éventuellement concernées (usagers, riverains...),
- de constituer les divers dossiers nécessaires au déroulement des consultations complémentaires,
- de prononcer la réception de l'ouvrage.

Pour s'assurer que le projet respecte des besoins exprimés par ses futurs utilisateurs (professionnels), il désigne, un comité de pilotage constitué des praticiens qui intégreront la future maison de santé et d'élus communautaires. Ce comité de pilotage est réuni et consulté par le maître d'œuvre à chaque étape clé de la conception du projet.

Le Cabinet de conseil Hippocrate Développement

Le cabinet Hippocrate développement s'est vu confier par le maître d'ouvrage la réalisation d'une étude de faisabilité pour le projet immobilier de maison de santé pluridisciplinaire à Pleyben. La mission du cabinet a consisté à

- recueillir les besoins et préconisations des professionnels de santé locaux en termes d'immobilier,
- définir l'agencement fonctionnel de la future maison de santé sur la base des orientations du projet de santé (projet professionnel et projet de soins) défini par les professionnels, des organisations fonctionnelles (intra et inter cabinets) et des capacités de mutualisations,
- rédiger le cahier des charges fonctionnel immobilier de la maison de santé, document reprenant les surfaces (par professions, mutualisés et de circulation), décrivant le fonctionnement inter-professions, et les contraintes techniques et fonctionnelles particulières. Ce cahier des charges (présenté ci-après) est l'outil de base retenu pour la consultation des maîtres d'œuvre.

Le maître d'oeuvre :

Le maître d'oeuvre est une équipe comprenant, au moins, un architecte (agréé en architecture). Il sera choisi par la procédure adaptée de sélection sur compétences, références et moyens, avec une équipe pluridisciplinaire ayant des références en :

- architecture ;
- urbanisme ;
- paysages ;
- économie,
- étude technique de structure,
- fluides,
- acoustique.

Il a pour rôle :

- de concevoir l'ouvrage en respectant les objectifs et les contraintes du programme,
- de fournir au maître d'ouvrage les documents nécessaires aux différentes demandes de subventions,
- de préparer les dossiers de consultations des entreprises,
- de coordonner l'exécution des marchés de travaux,
- de coordonner et de contrôler les différentes phases travaux,
- de proposer leur réception.

La mission confiée au maître d'oeuvre est une mission de maîtrise d'oeuvre de base :

- Esquisse (ESQ)
- Avant-projet sommaire (APS)
- Avant-projet définitif (APD)
- Projet (PRO)
- Assistance contrat de travaux (ACT) : dossier de consultation des entreprises et analyse des offres
- Direction d'exécution des contrats de travaux (DET)
- VISA
- Assistance aux opérations de réception (AOR)

Le contenu de chaque élément de mission est celui qui figure dans les décrets d'application de la loi du 15 juillet 1985 dite loi M.O.P.

Cette mission de maîtrise d'oeuvre de base est complétée d'une étude préliminaire comparative des types de bâtiments neufs envisageables au regard de l'efficacité énergétique (RT 2012, Bâtiment à Energie Positive, HQE...)

Elle pourra éventuellement être complétée des missions suivantes

- Ouvrage neuf : Etudes préliminaires (EP)
- Etude signalétique intérieure / extérieure
- Ordonnancement Pilotage Coordination –OPC
- Mission d'exécution complète pour certains corps d'état (énergies, structure, fluides, acoustique)

Le maître d'ouvrage souhaitant étudier l'opportunité d'aller au-delà de la RT 2012 en matière d'efficacité énergétique, la mission études préliminaires (EP) inclura notamment l'étude comparative des différentes solutions de bâtiments neufs envisageables (ex :RT 2012, Bâtiment à Energie Positive, HQE...). Pour permettre au maître d'ouvrage de se positionner, les scénarii envisageables et leurs incidences sur le projet (incidences sur le coût de construction, sur les consommations d'énergie...) y seront comparés.

Dans le cadre de sa mission d'appui aux projets de collectivités le maître d'ouvrage sollicitera également l'ALECOB (Agence Locale de l'Energie du Pays COB) pour un d'accompagnement à la réduction de l'impact environnemental du projet (sensibilisation de l'équipe projet, bilan des performances énergétiques du projet retenu...)

Le contrôleur technique :

Le contrôleur technique est un organisme agréé qui a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages (Loi n° 78.12 du 4 janvier 1978).

Son rôle :

- Au stade de la conception, de réaliser l'examen critique des dispositions techniques du projet ;
- Au stade de l'exécution, de s'assurer que les vérifications techniques incombant à chacun des constructeurs s'effectuent de manière satisfaisante.

La mission confiée au contrôleur technique sera du type (LP + LE + SEI + PV + HAND + ACCESS) conforme au décret 92.1186 du 30 octobre 1992 .

LP: solidité des ouvrages et équipements dissociable et indissociables

LE: solidité des existants

SEI : sécurité des personnes

PV : recollement des procès verbaux d'essais de réception

HAND : accessibilité des constructions pour les personnes handicapées

ACCESS: attestation relative au respect des règles d'accessibilité

DPE : diagnostic performance énergétique

Le coordonnateur SPS :

Le Coordonnateur SPS est la personne chargée de vérifier l'application des dispositions légales en matière de sécurité et Protection et Santé des travailleurs intervenant sur le chantier ou ayant à intervenir ultérieurement.

L'Agence Régionale de Santé Bretagne :

L'ARS Bretagne a pour mission d'accompagner les projets de maison de santé pluridisciplinaire : accompagnement aux travaux préliminaires de définition du projet, soutien aux maisons de santé après leur ouverture...

Données relatives à l'implantation du projet

Situation générale du terrain retenu pour l'implantation

Le terrain retenu par la Communauté de Communes pour l'implantation du bâtiment est le square des Bruyères, parcelle d'une superficie totale de 5 673 m², propriété de la Commune de Pleyben, positionnée en centre bourg de Pleyben, en limite sud de la friche industrielle des Galettes de Pleyben.

Le square des Bruyères dispose actuellement de 2 accès véhicule : le 1^{er} par la rue de Quimper et le 2nd par la rue Châteaubriand. (Voir carte « localisation du site » et vues du site en fin de document).

Retenu unanimement par les élus communautaires et les professionnels de santé, ce site présente l'avantage d'accueillir déjà plusieurs activités de santé : un cabinet dentaire, et un cabinet de podologie y sont déjà implantés. Un cabinet de kinésithérapie vient également d'acquérir 359 m² de la parcelle communale afin d'implanter son activité sur le site. (Voir carte « organisation actuelle du site » en fin de document).

Si ces professionnels déjà installés n'ont pas souhaité intégrer la future maison de santé, étant déjà propriétaires de leurs cabinets, ils sont néanmoins membres de l'association des professionnels de santé de la région de Pleyben et signataires du projet de santé (projet professionnel et projet de soins) auquel adhèrent également les futurs occupants de la maison de santé.

L'implantation de la maison de santé sur ce site contribuera donc à renforcer sa dimension de pôle de soins et de santé.

Caractéristiques techniques du terrain

Le maître d'ouvrage fera procéder, après avoir fait valider l'emplacement précis du bâtiment, à une campagne de reconnaissance du sol par un organisme spécialisé

Conditions climatiques

Au regard de la réglementation en vigueur relative à l'isolation thermique des bâtiments, la commune de Pleyben est classée en zone climatique H2a pour la thermique d'hiver et d'été.

Desserte réseaux

L'ensemble des réseaux (électricité, gaz de ville, eaux usées, alimentation eau potable, téléphonie-numérique) sont accessibles sur le site par raccordement depuis la rue de Quimper et/ou la rue Châteaubriand

Le besoin immobilier

Dans un contexte de baisse inquiétante de la densité médicale (la région de Pleyben est identifiée comme zone prioritaire dans l'actuel Schéma Régional d'Organisation des Soins de l'ARS Bretagne) et de surreprésentation des âges extrêmes de la vie (plus consommatrices de soins) au sein de la population locale, les professionnels santé de la Région de Pleyben se sont organisés en association dans le but :

- D'élaborer un projet de santé pour permettre plus d'échanges et un exercice coordonné entre praticiens,
- De pérenniser l'offre de soins sur le territoire.

Cette organisation a favorisé l'arrivée de nouveaux médecins généralistes et a permis l'élaboration d'un projet de santé, (qui définit l'organisation des professionnels de santé, de la prise en charge des patients et le projet de soins) en cours de validation par l'ARS Bretagne.

Dès lors, pour favoriser l'exercice coordonné des professionnels et pérenniser l'offre de soins, est apparu le besoin d'une maison de santé pluridisciplinaire (MSP) pouvant accueillir :

- 5 médecins généralistes (2 médecins en cabinet de groupe et 3 en cabinets individuels)
- 4 cabinets infirmiers (soit 14 infirmiers au total)
- 1 cabinet libre pour permettre l'accueil de nouvelles activités de soins sur le territoire (psychiatrie, etc.)
- 1 studio pour faciliter l'accueil et l'hébergement d'étudiants et de stagiaires
- Des espaces communs aux professionnels accueillis (salle de réunion/repos, sanitaires...)

Cette MSP et les professionnels qu'elle accueillera s'intègrent dans un pôle de santé plus large comprenant d'autres professionnels de santé présents à proximité du site : masseur-kinésithérapeutes, chirurgiens-dentistes, pharmaciens, podologue.

Polyvalence des espaces intérieurs et possibilités d'extensions du bâtiment

Au vu de leurs habitudes de travail actuelles, les professionnels ont choisi de **conserver leur indépendance les uns des autres** pour certains espaces (ex : secrétariat, salles d'attente et sanitaires médecins).

L'organisation intérieure **de la MSP devra toutefois rendre possible mutualisation future de ces espaces pour accompagner une possible évolution des professionnels vers plus de mutualisation.**

De même, la conception du bâtiment devra permettre à terme, si besoin, son extension éventuelle afin d'accueillir d'autres professionnels.

Le présent programme a été établi sur la base du cahier des charges fonctionnel immobilier produit par le cabinet Hippocrate Développement après un 1^{er} recueil des besoins et préconisations des professionnels de santé en termes d'immobilier.

Au cours de la phase de conception, ce cahier des charges pourra faire l'objet de modifications en fonction des attentes exprimées par le maître d'ouvrage et bien évidemment par les futurs occupants qui seront associés au comité de pilotage.

Présentation générale de la maison de santé pluridisciplinaire

Extérieur - organisation – implantation et exigences :

Le bâtiment à réaliser sera de préférence de plein pied. Toutefois, le studio pourrait se situer à l'étage.

Il sera doté d'une aire de stationnement d'environ 30 places de parking (voir dispositions fixées par le PLU à cet effet). Une réflexion autour de la mutualisation du stationnement avec les autres activités présentes sur le site ou à proximité pourra être étudiée : cabinet podologue, cabinet dentiste, cabinet kinésithérapeute...

L'organisation du bâtiment sur le terrain prendra en compte le souci d'assurer la bonne orientation solaire des espaces (protéger l'entrée des vents dominants, préserver l'ensoleillement en tenant compte des ombres existantes), tout en l'intégrant de manière harmonieuse dans son environnement.

Les exigences du Maître d'ouvrage de la nouvelle construction porteront sur :

- une bonne intégration du bâtiment, dans son environnement immédiat;
- A minima, le respect de la réglementation thermique 2012 en vigueur
- une bonne gestion des déchets d'activité;
- un excellent confort acoustique au vu de l'usage du bâtiment;
- une très bonne maîtrise de la ventilation des locaux;
- une facilité d'entretien et de désinfection des locaux, par le biais de la pose et du choix des matériaux.

En termes d'efficacité énergétique, le projet pourra aller au-delà de la RT 2012 (étude de plusieurs scénarii : projet RT 20102, BEPOS, HQE, etc.)

Intérieur - organisation dans le bâtiment :

Si certains espaces sont dès le départ mutualisés entre plusieurs professionnels ou entièrement communs (voir détail ci-après), **les professionnels souhaitent conserver leur indépendance les uns des autres dans l'exercice de leur activité au sein de la maison de santé** : ainsi, ils ne disposent pas d'un secrétariat partagé et certains professionnels (tous les médecins) souhaitent conserver une salle d'attente privative.

Pour anticiper une possible évolution vers davantage de collaborations professionnelles (dans le cadre notamment du projet de santé adopté), ils souhaitent néanmoins que la mutualisation de certains espaces, initialement privatifs, soit possible à l'avenir : mise en commun du secrétariat, des salles d'attentes...

Le positionnement des différents espaces, la définition de l'accès du public au bâtiment et des circulations patients et praticiens au sein du bâtiment devront tenir compte de ces éléments.

Intérieur - équipement du bâtiment :

L'ensemble des pièces du nouveau bâtiment devront dans la mesure du possible recevoir un maximum de lumière naturelle, puis être équipées d'éclairage artificiel suffisant pour obtenir une ambiance douce et agréable, tout en préservant les cheminements contrastés pour faciliter les déplacements des personnes ayant des déficiences visuelles.

Intérieur - matériaux :

Par souci de confidentialité, le bâtiment devra avoir une très bonne isolation phonique dans son intégralité.

Le revêtement de sol au niveau des cabinets devra être adapté au milieu médical (les coloris seront validés par le Maître d'Ouvrage), tout comme le revêtement qui sera posé dans le reste du bâtiment, ainsi que la faïence posée dans les sanitaires et au niveau des paillasses.

La fourniture et les travaux (carrelage, faïence, plastiques...) devront répondre, et être posés conformément au DTU en vigueur.

L'accès du public au bâtiment

Les accès extérieurs :

Le bâtiment devra être accessible par des cheminements doux (piétons et cycles), pour les personnes venant du bourg de Pleyben

L'accès du site aux véhicules est aujourd'hui possible par la rue de Quimper et la rue Châteaubriant.

De même qu'une éventuelle mutualisation des parkings avec les activités riveraines, Les futures modalités d'accès des véhicules au site et au parking seront à définir

L'entrée du bâtiment :

Les modalités d'entrée du public et des professionnels dans le bâtiment sont à définir en fonction des souhaits du maître d'ouvrage et des professionnels de santé, futurs locataires. Elles devront être conformes à la réglementation pour l'accessibilité des ERP aux personnes handicapées.

Les locaux des professionnels de santé – surfaces privées et mutualisables

Pour l'ensemble des locaux (privés, mutualisables et communs) listés ci-après, il conviendra de valider auprès des futurs occupants la distribution des pièces, les modalités d'éclairage, de raccordements réseaux (nombre de prises électriques et téléphonie, points d'eau éventuelles séparation de compteurs pour les lots privatifs, etc), les matériaux, les modalités d'isolation phonique (qui devra être très bonne dans l'ensemble des pièces du bâtiment).

1.1 Cabinets Infirmiers – Détail des surfaces PRIVEES					
Cabinets	Locaux	Taux d'occupation (0.5 si local partagé)	Surface totale du local en m²	Surface totale corrigée en m² (si local partagé)	Observations
Cabinet IDE 1 Carn Ar Skao (Effectif : 8 IDE)	Bureau	1	20	20	
	Salle de soins	1	15	15	
Cabinet IDE 2 Bouvard-Dufeu (Effectif : 2 IDE)	Salle de soins	1	20	20	

1.2 Cabinet infirmiers – Détail des surfaces MUTUALISABLES					
Cabinets	Locaux	Taux d'occupation (0.5 si local partagé)	Surface totale du local en m²	Surface totale corrigée en m² (si local partagé)	Observations
Cabinet IDE 3 Montfort - Valdenaire (Effectif : 2 IDE)	Salle de soins	0.5	15	7.5	
Cabinet IDE 4 Rocthelin-Le Borgne (Effectif : 2 IDE)		0.5	15	7.5	
Cabinet IDE 1 Carn Ar Skao (Effectif : 8 IDE)	Salle d'attente IDE	0.57	20	11.4	
Cabinet IDE 2 Bouzard-Dufeu (Effectif : 2 IDE)		0.14	20	2.8	
Cabinet IDE 3 Montfort - Valdenaire (Effectif : 2 IDE)		0.14	20	2.8	
Cabinet IDE 4 Rocthelin-Le Borgne (Effectif : 2 IDE)		0.14	20	2.8	
Cabinet IDE 1 Carn Ar Skao (Effectif : 8 IDE)	Sanitaires pro IDE	0.57	4	2.28	
Cabinet IDE 2 Bouzard-Dufeu (Effectif : 2 IDE)		0.14	4	0.56	
Cabinet IDE 3 Montfort - Valdenaire (Effectif : 2 IDE)		0.14	4	0.56	
Cabinet IDE 4 Rocthelin-Le Borgne (Effectif : 2 IDE)		0.14	4	0.56	
Cabinet IDE 1 Carn Ar Skao (Effectif : 8 IDE)	Sanitaires patients IDE	0.57	4	2.28	
Cabinet IDE 2 Bouzard-Dufeu (Effectif : 2 IDE)		0.14	4	0.56	
Cabinet IDE 3 Montfort - Valdenaire (Effectif : 2 IDE)		0.14	4	0.56	
Cabinet IDE 4 Rocthelin-Le Borgne (Effectif : 2 IDE)		0.14	4	0.56	

2.1 Médecins Généralistes – Détail des surfaces PRIVEES					
Cabinets	Locaux	Taux d'occupation (0.5 si local partagé)	Surface totale du local en m²	Surface totale corrigée en m² (si local partagé)	Observations
Cabinet MG 1 Dr Auffret	Bureau/salle de soins	1	22	22	
	Secrétariat	1	18	18	
	Salle d'attente	1	10	10	
	Sanitaires patient	1	4	4	
	Sanitaires pro	1	3	3	
	Espaces de circulation	1	8	8	
Cabinet MG 2 Dr Bach-Thai	Bureau et salle de soins	1	32	30	
	Salle d'attente	1	13	13	
	Sanitaires patient	1	4	4	
	Sanitaires pro	1	4	4	
Cabinet MG 3 Dr Beurton et Dr Lucas	Bureau/salle de soins 1	1	30	30	
	Bureau/salle de soins 2	1	30	30	
	Stockage 1	1	9	9	
	Stockage 2	1	9	9	
	Douche-toilette 1	1	4	4	
	Douche-toilette 2	1	4	4	
	Salle d'attente	1	20	20	
Cabinet MG 4 Dr Jannes	Bureau/salle de soins	1	25	25	
	Salle d'attente + archives	1	20	20	
	Sanitaire	1	3	3	

Remarques

- Pas de mutualisation / partage de surfaces entre médecins généralistes
- Cabinets médicaux indépendants (1^{er} plans cabinets individuel souhaités fournis par les médecins)

Les surfaces communes

Détail des surfaces COMMUNES		
Locaux	Surface en m²	Observations
Salle de réunion et de repos	25	
Cabinet Libre	30	Dans l'hypothèse, notamment, d'accueillir des permanences de soins en psychiatrie dans ce cabinet libre, celui-ci devra disposer de sa propre salle d'attente (inclue au 30 m ²) et d'un accès distinct garantissant la confidentialité
Studio	30	Les cabinets IDE ne souhaitent pas participer à la prise en charge de cette surface
Local déchets	8	

Remarques

L'idée d'une salle de petite chirurgie commune à l'ensemble des professionnels a également été évoquée par les médecins du cabinet MG 3 (Dr BEURTON et LUCAS). Les autres professionnels n'étant pas favorable à cette proposition, le cabinet MG 3 devra préciser s'il abandonne cette idée ou s'il l'intègre sur ses surfaces privatives.

La prise en charge financière de la salle de réunion, du cabinet libre et du studio devra être précisée (prise en charge par tout ou partie des professionnels, prise en charge partielle ou totale par la collectivité).

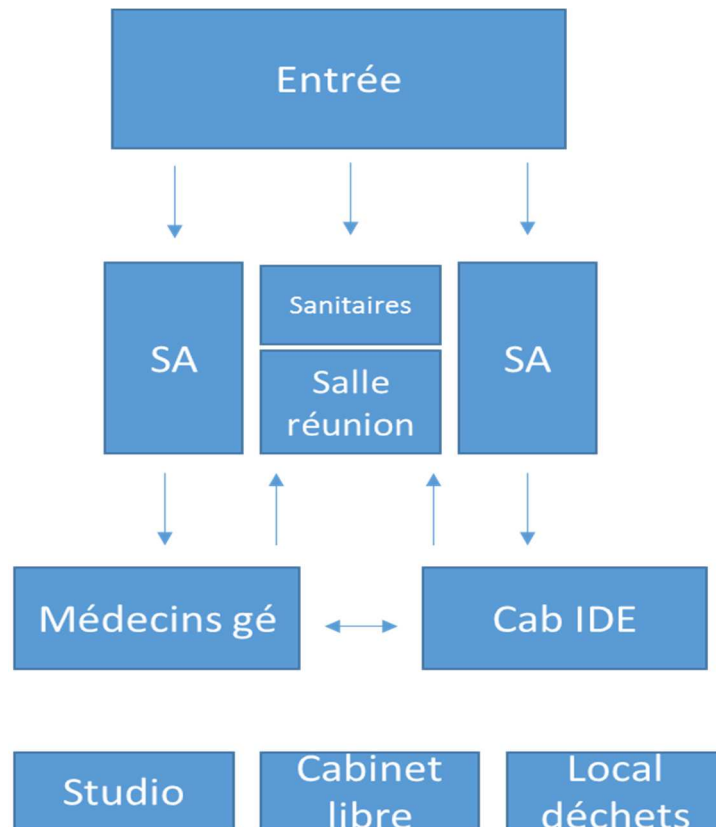
Tableau récapitulatif des surfaces

Type surfaces	Total surfaces en m²
Surfaces cabinet IDE 1 (Carn Ar Skao)	50.96
Surfaces cabinet IDE 2 (Bouvard-Dufeu)	23.92
Surfaces cabinet IDE 3 (Montfort-Valdenaire)	11.42
Surfaces cabinet IDE 4 (Rocthelin-Le Borgne)	11.42
Surfaces cabinet MG 1 (Dr Auffret)	65
Surfaces cabinet MG 2 (Dr Bach-Thai)	53
Surfaces cabinet MG 3 (Dr Beurton et Lucas)	106
Surfaces cabinet MG 4 (Dr Jannes)	48
<i>Total surfaces privées et mutualisables</i>	<i>369.72</i>
Surfaces communes	93
<i>Total surfaces utiles (surfaces privées-mutualisables et communes)</i>	<i>462.72</i>
<i>Locaux techniques et circulation (estimation 25% surface utile)</i>	<i>115.68</i>
TOTAL DES SURFACES DANS OEUVRE	578.40

Soit une estimation des surfaces dans œuvre arrondie à 580 m² pour un total avec les extérieurs de 1 500 m² environ.

Proposition de disposition des locaux MSP Pleyben

Objectifs : définition de la répartition des espaces et des circulations à l'intérieur d'un bâtiment sans prise en compte des surfaces.



Dispositions d'urbanisme

Dispositions d'urbanisme :

- Références cadastrales du site d'implantation : section AE – parcelle n°505

Au Plan Local d'Urbanisme de Pleyben, le terrain est situé en zone UC (dont le caractère prédominant est l'habitat individuel ou collectif isolé, avec une implantation des constructions en ordre discontinu), avec une emprise au sol maximale autorisée de 40%.

Le maître d'œuvre pourra obtenir tous les renseignements complémentaires auprès du service urbanisme de la mairie de Pleyben.

Situation au regard des monuments et sites protégés :

Le site d'implantation est situé au sein du périmètre de protection Monument Historique de l'enclos paroissial de Pleyben.

Le rappel des dispositions réglementaires :

Les installations devront être conformes notamment aux textes réglementaires suivants :

- le code de l'urbanisme
- le code de la construction et de l'habitation
- le code du travail,
- le code de la santé publique,
- le règlement sanitaire départemental,
- la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public (ERP) et des installations ouvertes au public (arrêté du 1er août 2006 consolidé le 20 décembre 2007),
- la réglementation incendie dans les établissements recevant du public, pour les prescriptions ne figurant pas au CCTG, les cahiers des charges, règles de calcul des documents techniques unifiés (D.T.U.), recommandations liées aux règles de l'art indiquées dans le REEF,
- les ouvrages ou matériaux ne relevant pas des DTU devront justifier d'un avis technique ou d'une enquête technique d'aptitude à l'emploi, avec avis délivré par la commission des avis techniques,
- les normes éditées par l'A.F.N.O.R.

Enveloppe prévisionnelle des travaux

L'enveloppe prévisionnelle des travaux est estimée à 810 000€ HT, parkings compris (valeur indicative, pour un bâtiment non BBC/énergie positive)

Exigences techniques diverses

Le choix des matériaux :

Outre l'aspect réglementaire de sécurité (classement au feu...) et l'aspect esthétique, le choix des matériaux doit tenir compte des critères suivants : cohérence entre les activités exercées dans le bâtiment, résistance et durabilité, entretien et désinfection facile, l'importance de l'isolation acoustique générale, prévention contre les accidents pour éviter à l'usage la mise en place de systèmes inesthétiques et coûteux.

Le choix des couleurs

Pour le choix de la couleur, il faut tenir compte des matériaux utilisés bruts et de la polychromie propre à l'affichage des locaux. Il convient d'utiliser des couleurs sobres et douces à l'ensemble du bâtiment, afin d'obtenir des espaces agréables à vivre.

Le maître d'ouvrage sera consulté sur le choix des coloris (avec la participation des futurs occupants).

L'ambiance acoustique

Une étude acoustique approfondie devra être réalisée. Le concepteur devra présenter dans son équipe un bureau d'étude spécialisé dans ce domaine.

D'une manière générale, le concepteur veillera, par la forme des volumes et le choix des matériaux, à éviter la réverbération sonore et à apporter à ce lieu une ambiance acoustique agréable (confidentialité de rigueur).

Ambiance lumineuse

Le maximum de pièce devra pouvoir être utilisée sans éclairage électrique pendant la journée. Le parti architectural devra donc être l'éclairage naturel (dans la mesure du possible).

Un détecteur de présence sera installé pour la mise en fonction des espaces de dégagement (hall et courive) durant les heures ouvrables (si la luminosité est insuffisante) et dans toutes les salles hors des heures de fonctionnement.

Une commande manuelle centralisée doit permettre la mise hors tension de l'ensemble des éclairages (y compris le bâtiment réhabilité), et sera située au niveau de la porte d'accès des praticiens, et clairement identifié.

- Protection solaire :

L'organisation du bâtiment sur le terrain prendra en compte le souci d'assurer la bonne orientation solaire des espaces (Protéger des vents dominants, préserver l'ensoleillement en tenant compte des ombres existantes).

- Éclairage artificiel :

Tout déficit d'éclairage en lumière du jour d'une partie d'un local doit pouvoir être compensé par un éclairage électrique basse consommation.

- Entretien :

Les surfaces éclairantes devront être facilement accessibles de l'extérieur et de l'intérieur en vue de leur nettoyage (fenêtre, stores).

La nature du revêtement des parois devra permettre un nettoyage aisé périodique.

Les luminaires devront permettre un entretien aisé (accès aux lampes et accessoires) et présenter un bon comportement à l'empoussiérage.

Ambiance Thermique

Les installations thermiques répondront aux exigences de la Réglementation Thermique 2012 en vigueur

De plus, une étude thermique dynamique sera réalisée par le concepteur afin de vérifier les performances énergétiques du bâtiment. L'objectif de consommation d'énergie primaire sera déterminé après concertation avec le concepteur et pourra être inférieure à celle requise par la réglementation.

Cependant, un « Point d'arrêt » sera demandé par le maître d'ouvrage une fois l'isolation achevée, afin de réaliser un bilan thermique sur l'enveloppe du bâtiment, pour détecter d'éventuels ponts thermiques et entrées d'air, pour y remédier avant de lever de celui-ci.

Le maître d'ouvrage, se réservera également la possibilité de renouveler ce bilan une fois les autres corps d'états achevés.

Le concepteur devra proposer un mode de chauffage spécifique au bâtiment.

Le système devra permettre de chauffer les espaces fonctionnels indépendamment les uns des autres (thermostat dans chaque pièces de vie).

Le système de chauffage devra dans tous les cas être programmable.

Le concepteur proposera la solution de chauffe jugée la plus adaptée, en intégrant les coûts d'investissement et de fonctionnement.

Les équipements sanitaires :

Les robinetteries utilisées seront du type « mitigeur », avec deux positions pour le réglage du débit, et seront toutes également doté de système permettant un mélange air/eau, le tout pour limiter les consommations

L'appareillage sanitaire, sera en porcelaine vitrifiée pour les éviers des paillasses, les lavabos, les cuvettes des toilettes, les bacs à douches et laves-mains.

Les cuvettes des toilettes seront de type suspendu, pour faciliter l'entretien, et dotée de chasses d'eau économiques et silencieuses.

Ventilation :

La ventilation doit pouvoir être assurée de manière permanente, hiver comme été, par un dispositif spécifique.

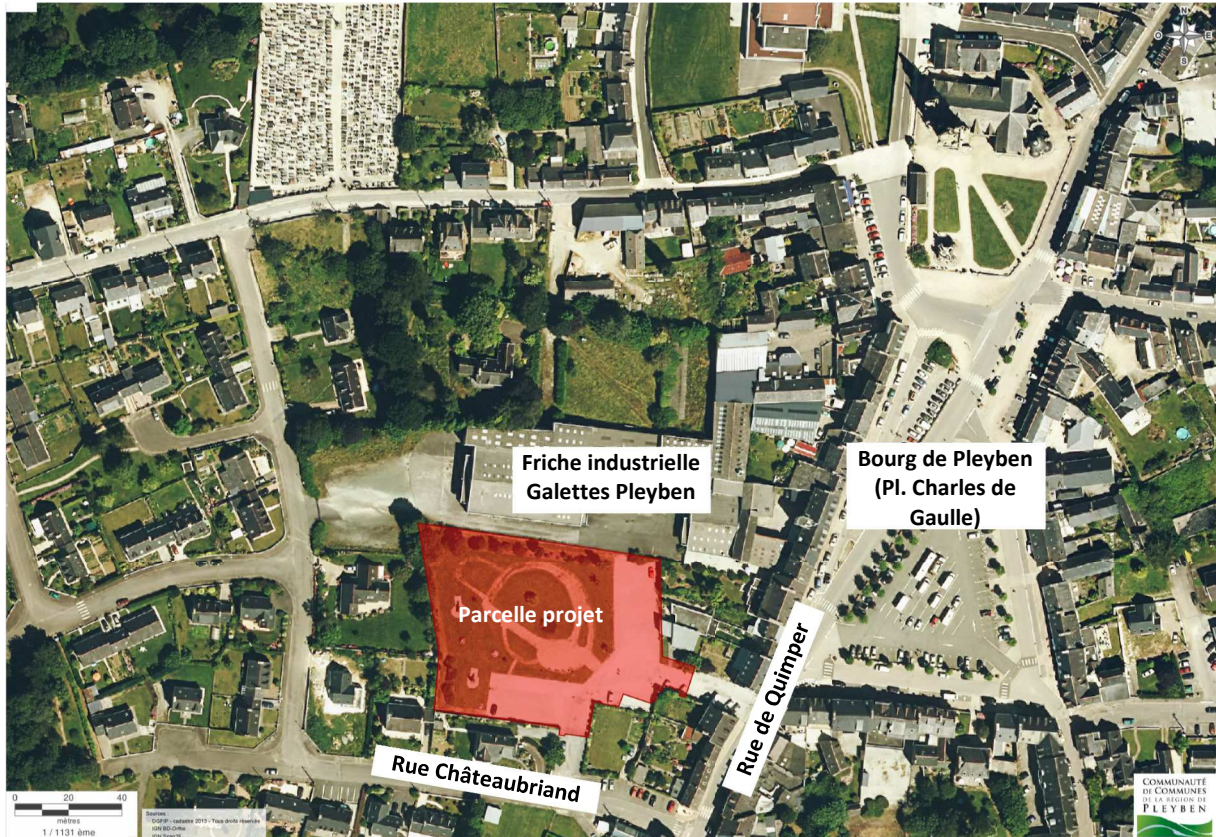
Le maître d'ouvrage est ouvert aux projets intégrant une démarche de développement durable.

La signalétique des bâtiments :

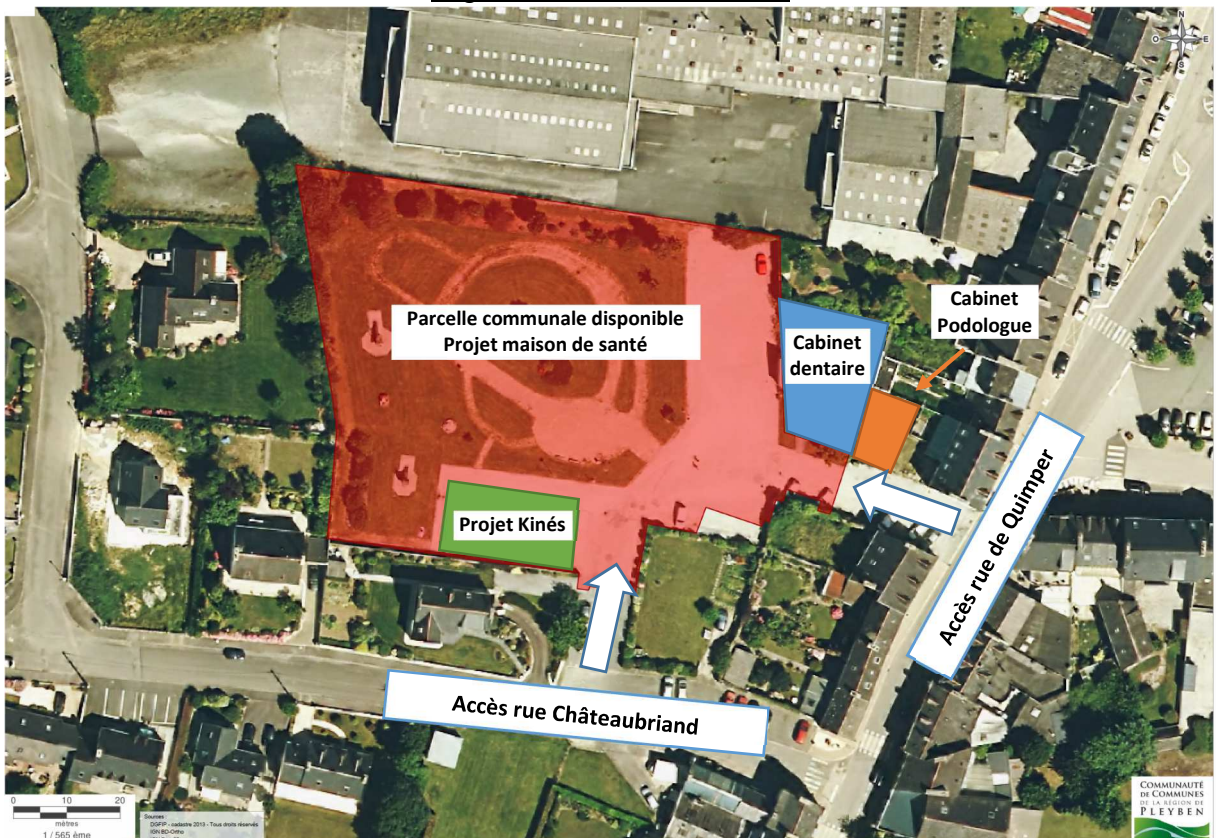
La maison de santé sera clairement identifiée depuis la rue, par le biais d'une signalisation adaptée. De plus, l'ensemble des locaux des deux bâtiments, devront-être clairement identifiés par une signalétique interne simple et précise. Chaque bureau des professionnels devra être identifié par son « nom » ainsi que sa « profession » soit sur la porte, ou au droit de celle-ci (le tout restant évolutif en cas de départ). Le hall d'entrée sera doté d'un totem (ou autre), ainsi que de dispositifs d'affichage, pour de l'information.

Localisation du site de projet

Localisation du site



Organisation actuelle du site



Vues du site

