

CONSTRUCTION

D'UN CENTRE HOSPITALIER ET D'UN EHPAD

A SAINT ESPRIT – MARTINIQUE



Maîtrise d'ouvrage



CENTRE HOSPITALIER DU SAINT ESPRIT

Route du Petit Bourg
97270 SAINT ESPRIT

Assistant maîtrise d'ouvrage

EMBASE
11 rue des Arts et Métiers
97 200 Fort de France

Architecte mandataire

KARDHAM CARDETE HUET ARCHITECTURE

Architecte associé

Agence JOS SELARL D'ARCHITECTURE

BET Structure, VRD

IB CONSULT

BET Fluides, CVC, PB

LAGE INGENIERIE

BET Acoustique

SIGMA ACOUSTIQUE

BET Maintenance

GESCEM

OPC

SMI

Economiste

Agence JOS

RENDU APS

EMETTEUR	2247	APS	PE	Mars 2025	0
	AFFAIRE	PHASE	TYPE	DATE	INDICE

Table des matières

1.	PLANNING GENERAL DE L'OPERATION	3
1.1.	PREAMBULE	3
1.2.	PLANNING GENERAL.....	3
2.	ETUDES COMPLEMENTAIRES NECESSAIRES	3
2.1.	ETUDE DE SOL.....	3
2.2.	LOI SUR L'EAU ET ETUDES ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	3
2.3.	RELEVES TOPOGRAPHIQUE ET GEOMETRE COMPLEMENTAIRES	3
2.4.	DECLARATION OU AUTORISATION ICPE.....	4
2.5.	CONTROLE TECHNIQUE	4
2.6.	COORDINATION SPS	4
3.	DELAIS ADMINISTRATIFS.....	5
3.1.	DELAJ RELATIF A L'INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	5
3.2.	DELAJ RELATIF A LA DUREE DE CONSULTATION DES ENTREPRISES.....	5
4.	ELEMENTS IMPACTANT LES ETUDES ET LES TRAVAUX	5
4.1.	PROJET LOGIPOLE.....	5
4.2.	ADAPTATION DE LA DESSERTE DU SITE	5
4.3.	CREATION DU BASSIN DE RETENTION ET DE LA STEP	5
4.4.	MODIFICATIONS DU PROGRAMME	5
5.	CONCLUSION	7
	LES PRINCIPAUX POINTS INDUISANT UN RISQUE SUR LE PLANNING DE L'OPERATION SONT LES SUIVANTS :	7
	ANNEXE 1 – PLANNING GENERAL DE L'OPERATION.....	8

1. Planning général de l'opération

1.1. Préambule

Le projet de planning général a été construit en considérant :

- ✓ Les durées de phases d'études et les délais d'examen pour validation par le maître d'ouvrage conformément aux recommandations du CCAP Moe ;
- ✓ Aux délais réglementaires de consultation des entreprises ;
- ✓ Aux objectifs de réalisation du chantier dans un délai de 24 mois.

1.2. Planning général

Voir planning général de l'opération en Annexe 1.

2. Etudes complémentaires nécessaires

2.1. Etude de sol

L'étude jointe au dossier concours (Ginger Geode - G001.M.047-01 – 24/05/2022) est une étude géotechnique préalable de type G1. Elle devra être complétée en phase étude par des études géotechniques de conception de type G2 en phase APD, PRO et DCE/ACT. En phase travaux, le maître d'ouvrage devra prévoir de mandater un géotechnicien pour une mission de supervision géotechnique d'exécution de type G4.

Délais d'exécution et de remise estimés :

Mission	Point de départ	Délai d'étude	Objectif
G2-AVP	ESQUISE validée	1 mois	Intégration au dossier APD
G2-PRO	APD validé	1 mois	Intégration au dossier PRO

L'équipe projet reste dans l'attente de l'étude géotechnique G2 AVP.

2.2. Loi sur l'eau et Etudes assainissement non collectif

Le dossier de déclaration loi sur l'eau établi par SUEZ en août 2022 (N° Réf. : 22MAG058) est une des pièces du dossier pour le concours. Il s'agit d'une donnée d'entrée du concours qui ne demandera pas de délai complémentaire aux études de conception.

Par référence à la décision n° 2022-068 du Préfet de la Martinique (Rendu sur dossier d'examen « au cas par projet » n° 2022-0527, en application de l'article R.122.3 du code de l'environnement.), il y aura lieu de prévoir la réalisation des études complémentaires suivantes :

- Etude technico-économique justifiant de l'impossibilité de raccordement des effluents du projet sur la station publique existante de la « ZAC AVENIR ».
- Etablir un dossier d'assainissement non collectif en relation avec les Services Publics d'Assainissement non collectif (SPANC) et la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM) compétent en ce domaine.

A ce stade, le maître d'ouvrage devra faire réaliser une étude hydraulique dite « portée à connaissance » par un BET spécialisé. La réalisation de cette étude pourrait impacter les phases APD et PC de l'opération.

2.3. Relevés topographique et géomètre complémentaires

Les éléments topographiques à la disposition de l'équipe projet sont insuffisants et plus particulièrement dans la partie Sud du terrain. Des relevés complémentaires sont à établir.

Par ailleurs, il conviendra de confirmer le parcellaire du site et d'établir un bornage.

2.4. Déclaration ou autorisation ICPE

Les établissements hospitaliers sont de nature à héberger des équipements ou installations susceptibles de relever d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration « ICPE ». Les éléments concernés peuvent être par exemple les services de radiographie, les cuves à fuel, les dépôts d'oxygène, les groupes froids.

A ce stade, le projet n'est pas concerné par ce type d'installation.

2.5. Contrôle technique

La désignation du Contrôleur Technique par le donneur d'ordre devra être effective dès le démarrage de la phase de conception afin de pouvoir l'associer aux études et d'intégrer ses avis et observations à chacune des étapes du processus de conception. Pour le dépôt du permis de construire, l'attestation PC12 établie par le contrôleur technique devra être jointe au dossier, et l'analyse des notices de sécurité et d'accessibilité devra également être faite. Le Rapport Initial de Contrôle Technique devra être établi sur la base du dossier PRO pour prise en compte et édition du dossier DCE.

La prise en compte des contributions du contrôleur technique sur le projet sont résumées comme suit :

Phase projet	Tâches attendus	Délai de réalisation
PC	Production attestation PC12 Avis sur notice de sécurité et d'accessibilité	2 semaines
APS/APD	Rapport préalable de contrôle technique	2 semaines
PRO/DCE	Rapport initial de contrôle technique	3 semaines
ACT	Avis technique sur les variantes retenues	2 semaines

A ce stade, l'équipe projet n'a pas d'information sur l'attribution de cette mission.

A noter que le décret n° 2023-1173 du 12 décembre 2023 créant l'article R122-38 du Code de la construction et de l'habitation a modifié les termes des attestations relatives aux respect des normes de construction en remplaçant la notion de « prise en compte » par celle de « respect ». Cette évolution pourrait avoir une incidence sur le niveau de précision des études demandées par le bureau de contrôle pour l'établissement de des attestation. Des délais complémentaires d'études pour l'équipe de maitrise d'œuvre ne sont donc pas a exclure.

2.6. Coordination SPS

La désignation du CSPS par le donneur d'ordre devra être effective dès le démarrage de la phase de conception afin de pouvoir l'associer aux études et d'intégrer les dispositions destinées à faciliter et à sécuriser les interventions futures sur les constructions et les installations techniques. Celui-ci sera également associé à la conception pour bien définir les besoins du chantier en matière de moyens et d'organisation, et également à la planification pour gérer la coactivité.

La prise en compte des contributions du CSPS sur le projet sont résumées comme suit :

Phase projet	Tâches attendus	Délai de réalisation
PC	Mise au point sur besoins pour sécurité intervention ultérieures	2 semaines
APS/APD	Projet de PGC	2 semaines
PRO/DCE	Plan Général de Coordination Projet de DIUO	3 semaines
ACT	Avis technique sur les variantes retenues	2 semaines

A ce stade, l'équipe projet n'a pas d'information sur l'attribution de cette mission.

3. Délais administratifs

3.1. Délai relatif à l'instruction du Permis de construire

Par référence à l'Article R*423-28 du Code de l'Urbanisme alinéa b), le délai d'instruction du dossier de permis de construire est de **5 mois** pour un Etablissement Recevant du Public soumis à autorisation au sens de l'article L.122-3 du CCH. Après obtention, le délai de recours est de 2 mois si affichage, sinon il est porté à 6 mois. L'hypothèse considérée est donc de 5 + 2 mois pour considérer le PC acquis. Ce délai n'étant pas compressible, il n'est pas possible, sinon nécessaire, de réduire la phase étude après la phase APD, point d'achèvement de l'élaboration du dossier PC.

Suivant note n° Réf BS/DL/n°88_22/2022\288 établie par la DAAF de Martinique le 11 avril 2022, la parcelle est dispensée d'autorisation de défrichement pour une durée de 5 ans. Aucun délai supplémentaire n'est donc à considérer de ce point de vue.

3.2. Délai relatif à la durée de consultation des entreprises.

La nature et les caractéristiques du projet ne devraient pas permettre d'avoir recours à un marché à procédure adaptée (MAPA). En procédure ouverte, le délai de consultation des de 35 jours au moins, et la réduction de ce délai pour urgence n'est pas justifiable. L'article R2143-1 du code des marchés public rappelle que le délai fixé aux entreprises pour préparer leur candidature doit tenir compte de la complexité de l'opération. Notre expérience montre que retenir un délai de 52 jours permettrait de sécuriser la procédure et prévenir toutes éventualités de recours.

4. Eléments impactant les études et les travaux

4.1. Projet Logipole

Le projet Logipole est actuellement en phase PRO. La question de l'interconnexion a été étudiée, l'équipe projet a présenté des scénarii afin d'accorder les deux projets et de les modifier dans l'approche de projet global. A ce jour, aucun consensus ne s'est dégagé, et l'éventualité qu'il ne survienne pas est à considérer fortement. Dans ce cas, il y aura lieu de prévoir des études complémentaires, des travaux adaptatifs sur le Logipole, qui seraient réalisés avant le Centre Hospitalier, et donc des délais supplémentaires.

4.2. Adaptation de la desserte du site

En amont des travaux, sont à prévoir des travaux pour le renforcement de la desserte du site, des réseaux d'alimentations en électricité, en eau potable et de communication. Il s'agit des points à traiter avec vigilance car ils sont déterminants pour la réalisation des travaux (desserte et alimentation du chantier) et critiques pour la réception et la livraison de l'opération.

A ce stade, le groupement de maîtrise d'œuvre n'a pas de visibilité sur les travaux projetés, le calendrier des études et les objectifs d'achèvement de ces travaux. Le risque de retard et/ou de délai complémentaire ne peut être écarté aujourd'hui. Toutefois, l'équipe projet rappelle l'importance de la prise en compte des besoins et du calibrage proposé par le porteur du projet.

4.3. Création du bassin de rétention et de la STEP

Dans le cadre de la phase APS, l'équipe projet n'a pas reçu d'information permettant de traiter la question de la mutualisation du bassin de rétention et de la STEP entre les projets du Logipole et celui du nouveau Centre Hospitalier de Saint-Esprit. En l'état du projet, la réalisation d'un projet commun n'est pas prise en compte. L'hypothèse contraire conduirait à des études complémentaires, des travaux adaptatifs et donc des délais additionnels.

4.4. Modifications du programme

Dans le cadre de la mise au point du programme, le maître d'ouvrage a demandé :

- La modification de certains espaces qui a localement générée une augmentation de surface ;

- La desserte des toitures terrasses par monte-charge et la mise en œuvre de protection des équipements de climatisations en toiture. Cette modification a pour incidence le dépassement de la hauteur autorisée du bâtiment au regard du PLU. Ces points impliquent des études complémentaires et des tractations supplémentaires avec l'autorité administrative ; et donc des délais additionnels.

5. Conclusion

Les principaux points induisant un risque sur le planning de l'opération sont les suivants :

- Retard pour dans la fourniture des études complémentaires au démarrage de la phase APD (étude de sol, étude hydraulique dite « portée à connaissance », relevé topographique complémentaire, analyses préliminaires du contrôleur technique et du CSPS ;
- Vis-à-vis du Logipole, élaboration de projets communs ou de solution adaptatives pour l'intercommunication, la STEP et le bassin de rétention ;
- Travaux pour le renforcement de la desserte du site, des réseaux d'alimentations en électricité, en eau potable et de communication.
- Prise en compte des modifications de programme à la demande du maître d'ouvrage.

Le planning général des études et des travaux a été recalé en tenant compte de l'ordre de service de validation de la phase ESQUISE. Ce recalage conduit à proposer une réception des travaux **fin Novembre 2027**.

Annexe 1 – Planning général de l’opération