

Centre Hospitalier Michel Mazéas à  
DOUARNENEZ (29)

## Modernisation des médecines et du plateau médico-technique



### Note programmatique

Octobre 2025

*Maître d'ouvrage*

---

**Centre Hospitalier Michel Mazéas**  
85, Rue Laennec-BP 156  
29171 Douarnenez



# Centre Hospitalier Michel Mazéas à DOUARNENEZ (29)

Modernisation des médecines et du plateau médico-technique

Note programmatique

## TABLE DES MATIERES

I.	CONTEXTE.....	1
II.	PRESENTATION DU SITE .....	1
	Présentation du Centre Hospitalier de Douarnenez.....	1
	Localisation du site.....	2
	Principales contraintes de site.....	3
III.	DEFINITION DES BESOINS ET DE L'ORGANISATION GENERALE DU PROJET .....	3
	Principe d'organisation.....	3
	Synthèse des surfaces à programmer .....	5
IV.	DONNEES OPERATIONNELLES .....	6
	Exigences environnementales .....	6
	Enveloppe budgétaire des travaux .....	7
	1. Montant de l'enveloppe prévisionnelle.....	7
	2. Contenu des travaux à chiffrer .....	7
	Objectif calendaire de l'opération .....	7

## I. CONTEXTE

Depuis 2021, Le Centre Hospitalier s'est engagé dans une démarche ambitieuse de modernisation de son site principal, en cohérence avec les orientations nationales de transformation du secteur hospitalier portées par la Loi Ségur.

Cette dynamique vise à repenser l'organisation de l'hôpital autour de valeurs fondamentales et d'objectifs stratégiques :

- Placer le patient au cœur du projet
- Améliorer les conditions de travail des professionnels
- Rationaliser l'utilisation des surfaces
- Fluidifier les flux logistiques
- Concevoir un bâtiment durable, agile et résilient

A la suite des études menées en 2023 et 2024, le Centre Hospitalier a précisé ses besoins et retenu plusieurs opérations majeures inscrites dans une logique de modernisation globale et cohérente :

- **La construction d'un nouveau bâtiment regroupant la médecine polyvalente, le court séjour gériatrique et l'unité territoriale de soins palliatifs, impliquant la déconstruction et/ ou la réutilisation du bâtiment 3 actuellement occupé par ces services ;**
- **La restructuration et l'extension du rez-de-jardin afin de réorganiser les urgences et d'intégrer une IRM en extension du pôle imagerie ;**
- **La réintégration des services administratifs, transports et du Centre périnatal de proximité dans le bâtiment principal.**

Ces opérations traduisent les choix stratégiques du maître d'ouvrage et constituent le cadre de référence des équipes de conception, tout en laissant place aux ajustements et aux innovations nécessaires pour atteindre les objectifs de performance, de qualité de soins et de soutenabilité.

*La présente note programmatique a pour objet de présenter les principaux éléments constitutifs du programme de l'opération dans le cadre de la phase de candidature des groupements. Le Programme Technique Détaillé de l'opération sera transmis aux groupements retenus à l'issue de la phase candidature.*

## II. PRESENTATION DU SITE

### Présentation du Centre Hospitalier de Douarnenez

Le Centre Hospitalier de Douarnenez, labellisé *Hôpital de proximité* du territoire de santé Pen Ar Bed, est situé à la pointe de la Bretagne. Il dispose de 150 lits d'hospitalisation, 46 places d'hôpital de jour et 248 places en USLD et EHPAD, répartis sur 5 sites.

Le site principal, qui fait l'objet de la présente consultation, regroupe des services de médecine et de soins médicaux de réadaptation (cardiologie, gériatrie, polyvalent), ainsi qu'un plateau technique complet (consultations spécialisées, actes interventionnels, urgences avec 15 000 passages/an, imagerie, biologie, pharmacie). L'établissement comprend aussi un centre périnatal de proximité, en lien avec le Centre Hospitalier de Cornouaille, et un centre de santé sexuelle.

Spécialisée dans la prise en charge des personnes âgées, le Centre Hospitalier de Douarnenez propose un large éventail de services : USLD, deux EHPAD, une unité d'hospitalisation aiguë, un accueil de jour gériatrique, une plateforme de répit, CLICL et SSIAD, avec plusieurs implantations en centre-ville pour rester proche de la population.

# Centre Hospitalier Michel Mazéas à DOUARNENEZ (29)

Modernisation des médecines et du plateau médico-technique

Note programmatique

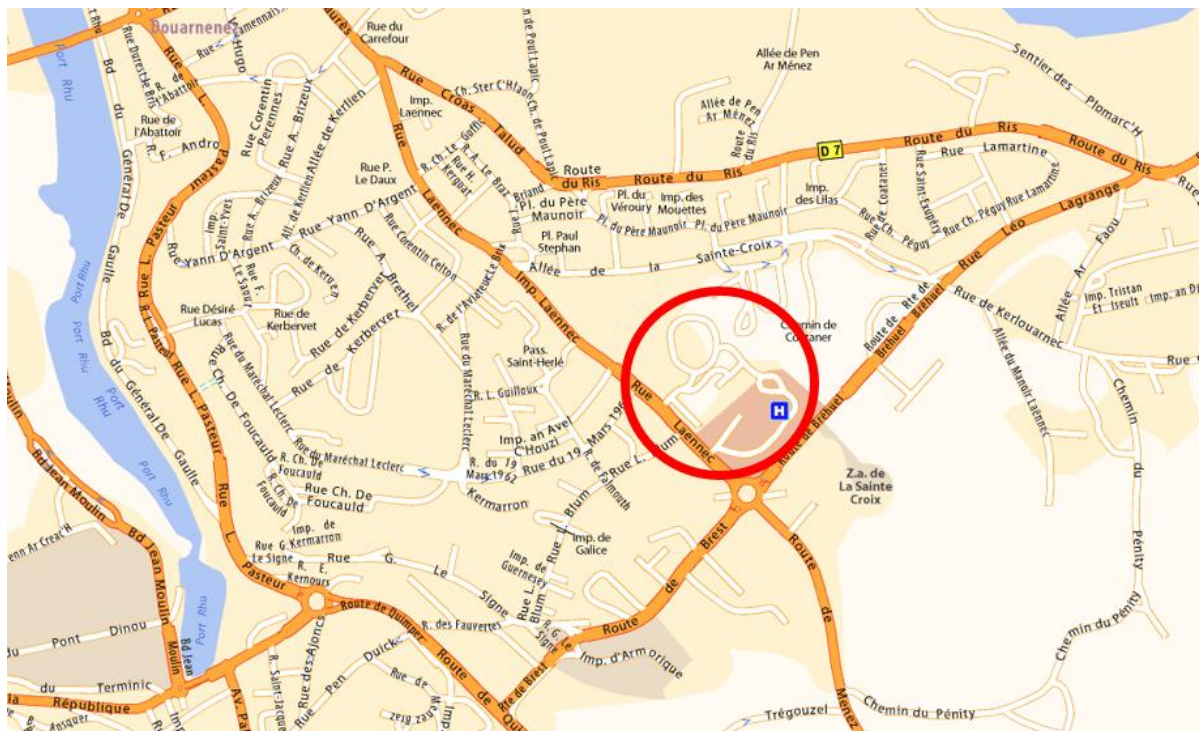
## Localisation du site

La ville de Douarnenez se situe au Sud-Ouest du Finistère, à environ 25 km au Nord de Quimper.

### Plan de situation



### Le site de l'hôpital



Le site dédié au projet se situe sur l'emprise du Centre Hospitalier Michel Mazéas (entouré en rouge ci-dessus).

### Principales contraintes de site

- **Contraintes réglementaire et patrimoniales**

Le projet est soumis au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douarnenez, dont les prescriptions devront être respectées. Le terrain est en outre situé en zone de protection archéologique (degré de protection 1), impliquant la réalisation éventuelle de diagnostics et un suivi spécifique des travaux. Enfin, le site du projet s'inscrit également dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, le site étant à proximité d'un château. Cela implique la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et une attention particulière à l'intégration architecturale et paysagère du projet.

- **Contrainte topographique**

La parcelle présente une forte déclivité (15 m de dénivelé entre la partie Nord et Sud). Ce relief conditionne l'implantation des bâtiments, les circulations et l'accessibilité. Le projet devra s'adapter à cette topographie afin de garantir la fonctionnalité des espaces et le confort d'usage.

## III. DEFINITION DES BESOINS ET DE L'ORGANISATION GENERALE DU PROJET

### Principe d'organisation

- **Besoins et capacitaires projetés**

Les principaux besoins et capacitaires projetés sont les suivants :

#### Secteur administratif

#### Médecine

- Unité d'hospitalisation de médecine polyvalente : 30 lits
- Unité d'hospitalisation de médecine gériatrique : 30 lits
- Unité de soins palliatifs : 12 lits + 2 places HDJ
- Médecine post-urgences (MPU) : 18 lits

#### Soins de suite et réadaptation (SMR)

- Unité d'hospitalisation SMR oncologie : 10 lits
- Hôpital de jour (HDJ) gériatrique : 17 places
  - o 5 places SMR gériatrique
  - o 8 places HDJ gériatrique
  - o 2 places SMR polyvalent
  - o 2 places SMR oncologie

#### Urgences et courts séjours

- Unité d'hospitalisation de courte durée (UHCD) : 8 lits
- Service des urgences : 15 000 passages par an

#### Périnatalité et santé sexuelle

- Centre périnatal de proximité
- Centre de santé sexuelle

#### Imagerie médicale

- IRM uniquement

#### Fonctions support

- Espaces logistiques et administratifs



## Centre Hospitalier Michel Mazéas à DOUARNENEZ (29)

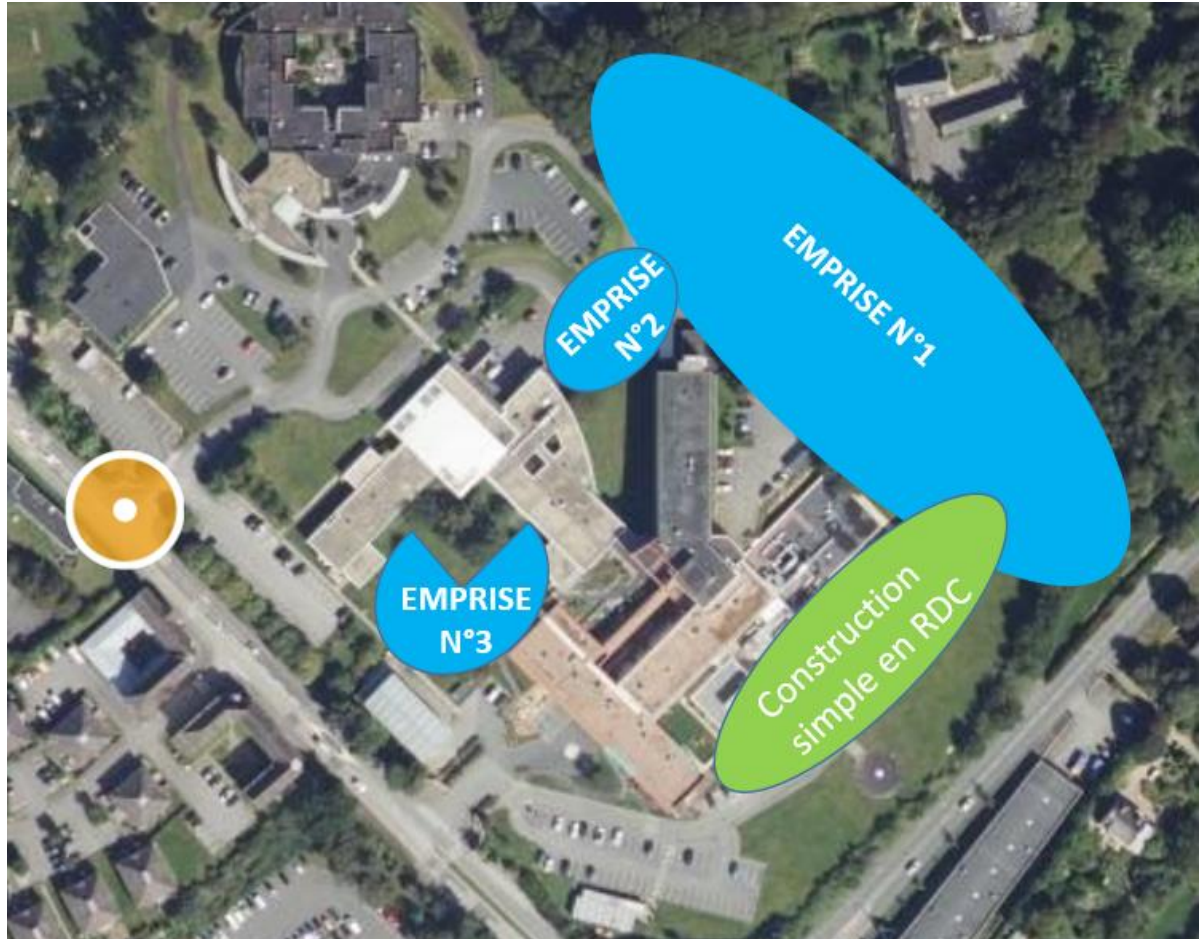
Modernisation des médecines et du plateau médico-technique

Note programmatique

- **Optimisation du foncier**

La reconstruction du bâtiment hospitalier sur un site fortement urbanisé nécessite une attention particulière à l'implantation du nouveau bâtiment et des extensions envisagées, afin d'optimiser les accès et les flux tout en intégrant un aménagement paysager fonctionnel et agréable pour les usagers et les professionnels.

### Hypothèse d'implantation



Une étude d'implantation préalable a été réalisée afin de déterminer l'emprise la plus favorable pour la construction du nouveau bâtiment et les autres surfaces à construire.

Le concepteur reste libre de formuler ses propositions sous réserve de respecter les exigences fonctionnelles telles que décrites dans le PTD.

## Synthèse des surfaces à programmer

La synthèse des surfaces à programmer est présentée ci-dessous afin de servir de référence au projet :

SURFACES	
	SDO en m2
Administration	735
Fonctions support et tertiaire	1304
Laboratoire	198
Unité de Soins Palliatifs	803
Médecine polyvalente	1139
Médecine gériatrique	1089
Centre périnatal de proximité / centre de santé sexuelle	234
Imagerie	308
Urgences	1155
Médecine post urgences	215
SMR onco	942
Hopital de jour gériatrique	349
<b>Total valo surfaces</b>	<b>8470</b>

Source : Centre Hospitalier de Douarnenez

## IV. DONNEES OPERATIONNELLES

### Exigences environnementales

Le projet de construction s'inscrit dans les prescriptions de la RE 2020, garantissant confort thermique et économies d'exploitation.

Il s'appuie sur la stratégie RSE « Etablissements éco-engagés » (Stratégie 3<sup>E</sup>) de l'établissement, qui fixe un cap clair : concevoir un bâtiment durable, éco-responsable et flexible, pensé pour une durée de 40 à 50 ans, intégrant les besoins capacitaires et des réserves foncières pour l'avenir.

#### Extrait de la stratégie RSE de l'établissement :

*Un bâtiment éco-conçu repose sur des choix réfléchis, tant dans sa conception que dans son usage quotidien. Il se veut :*

1. *Économe en énergie et en maintenance*
2. *Respectueux de l'environnement grâce à son intégration dans son environnement, à sa réduction des impacts et sa limitation des nuisances*
3. *Confortable du point de vue thermique, de la qualité de l'air et de l'eau, du bien-être et du bénéfice de la lumière nature*

*Les établissements souhaitent s'engager dans la construction de bâtiments durables, éco construits en optimisant les surfaces à construire et en utilisant des produits géosourcés.*

*Construire un bâtiment durable et flexible censé durer 40-50 ans nécessite une projection de l'offre en nature et en volume (capacitaire) ainsi que des réserves foncières pour l'avenir.*

*Une attention particulière sera portée au volet environnemental et à la nature ; les chambres et espaces de travail devront être sains et lumineux pour les patients, résidents et professionnels et tournés vers la nature. Le végétal sera replacé au cœur du site, permettant de voir sans être vu, la biodiversité sera développée sur nos sites.*

*Les usagers seront au cœur de ces constructions, favorisant des espaces de rencontre, de convivialité intérieures et extérieures, des jardins thérapeutiques. Le cheminement piétonnier sera facilité et continu.*

*La qualité de l'air, l'acoustique, l'accessibilité et les usages numériques de demain seront intégrés pour améliorer le confort des usagers.*

Enfin, une attention particulière sera portée aux démarches de transition écologique : bâtiment passif, gestion des eaux pluviales, anticipation des extensions, etc.



## Enveloppe budgétaire des travaux

### 1. Montant de l'enveloppe prévisionnelle

Valeur septembre 2025	Montant en € HT
	16 889 048

**Les groupements devront proposer un projet optimisé techniquement et économiquement pour respecter ce budget.**

### 2. Contenu des travaux à chiffrer

**Le coût des prestations chiffrés par le concepteur comprend notamment les dépenses suivantes :**

- Les travaux préparatoires : installation de chantier, isolement des secteurs en fonctionnement par rapport au chantier, maintien des accès de livraison, protection et/ou dévoiement des réseaux, clôture de chantier, signalisation...
- Les travaux de bâtiment tous corps d'état et tous les équipements immeubles nécessaires au bon fonctionnement de l'opération immobilière, compris toutes les sujétions résultant des observations du contrôleur technique et du coordonnateur SPS
- Les travaux d'adaptation au terrain, les raccordements nécessaires sur les réseaux et équipements techniques, les coûts de démolition et de dévoiement des réseaux sous l'emprise des constructions futures
- Les coûts liés à la mise en place de fondations, dans la limite des contraintes géotechniques connues au moment de la consultation
- Les travaux nécessaires à l'atteinte des exigences environnementales ;
- Le dimensionnement des locaux et équipements techniques
- Les travaux résultant des obligations du Maître d'Ouvrage au regard du Code du Travail envers le Personnel chargé de l'exécution des travaux de construction notamment celles prévues à la section 7, Chapitre VIII, Titre III, Livre II du Code
- Les travaux nécessaires à l'obtention des autorisations administratives permettant la construction et la mise en service de l'ouvrage (Justification du respect des normes ERP Incendie et Accessibilité, ...)
- Tous les travaux nécessaires à l'intégration dans le site et son environnement et à l'obtention du permis de construire (en particulier les travaux assurant la conformité à la loi sur l'eau)
- Le mobilier à la charge du concepteur (précisé dans le Programme Technique Détaillé et sur les fiches de spécifications techniques annexées)
- Les éventuels frais d'étude pour la rédaction du dossier Loi sur l'Eau

**Ne sont pas compris dans le coût des travaux**

- La Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.)
- Les aléas techniques
- Les frais préliminaires (étude de sol et géomètre)
- Les dépenses d'exécution d'œuvre d'art confiée à un artiste ou à un maître
- Les honoraires du contrôle technique, du coordonnateur sécurité (SPS) et du coordonnateur SSI
- Les frais de police d'assurance « Dommage – Ouvrage »
- Les équipements mobiliers, sauf ceux décrits dans le programme.

## Objectif calendaire de l'opération

La durée estimative des travaux est de **36 mois**.