

**CENTRE HOSPITALIER DE CADILLAC**  
**DECONSTRUCTION ET RECONSTRUCTION DES UNITES**  
**CLAUDE, CLERAMBAULT, MOREAU ET DE L'USIP**

**Consultation de Maîtrise d'œuvre**

**Note de synthèse du Programme**

Phase Candidature

## Sommaire

<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PRESENTATION DE L'OPERATION.....</b>	<b>3</b>
2.1 CONTEXTE GENERAL .....	3
2.2 PRESENTATION ET OBJECTIFS DU PROJET .....	4
2.3 LE SITE DU PROJET .....	5
<b>3. LE CONTEXTE D'INTERVENTION .....</b>	<b>6</b>
<b>4. BESOINS FONCTIONNELS.....</b>	<b>8</b>

## 1. PREAMBULE

Le présent document est une présentation synthétique du programme de l'opération de déconstruction et reconstruction de 4 unités d'hébergement de l'UMD (Unité pour Malades Difficiles) du centre Hospitalier de Cadillac afin de permettre aux candidats intéressés de comprendre la nature du besoin.

Le programme, dans son intégralité, sera transmis aux candidats admis à présenter un projet (phase offre).

## 2. PRESENTATION DE L'OPERATION

### 2.1 Contexte général

Le nouveau projet d'établissement 2025-2032 projette Cadillac dans l'avenir en privilégiant 4 axes :

- Axe 1 : Une priorité majeure : Le patient et sa capacité d'agir
- Axe 2 : Des professionnels qui collaborent et un établissement qui s'ouvre sur son territoire
- Axe 3 : Un établissement qui partage son expertise avec les acteurs du territoire
- Axe 4 : Un établissement plus performant au service des usagers et des professionnels

C'est dans le cadre de cet axe 4 que l'on retrouve les projets immobiliers de l'établissement et notamment la déconstruction et la construction des unités de l'UMD : **Claude, Moreau, Clérambault et de l'USIP**.

Le centre hospitalier de Cadillac s'étend sur deux emprises spatiales distinctes.

- Le site central d'environ 79 000m<sup>2</sup> (parcelle 1785)
- Le site secondaire de l'UMD et de l'UHSA d'environ 37 343m<sup>2</sup> (parcelle 1624)

#### L'ensemble hospitalier de Cadillac se compose de :

Dans le site principal dit central :

- 3 pôles cliniques Adultes (A, B & C)
- 1 pôle de Psychiatrie Enfant & Adolescent (PEA) (0 à 17 ans)
- 1 pôle de réhabilitation psychosociale et transition vers le secteur médico-social
- Les entités centrales communes : blanchisserie – restauration – chaufferie....
- Les services administratifs et techniques

Dans le site « secondaire » :

- 1 pôle de psychiatrie médico-légale (PML) avec 9 unités :
  - 5 Unités pour les Malades Difficiles (UMD)
  - 1 unité pour les Soins Intensifs Psychiatriques (USIP)
  - 1 Unité d'Hospitalisation Spécialement Aménagée pour les détenus (UHSA)
  - 1 unité d'Electro Convulsivo-Thérapie (ECT)
  - 1 unité d'Ergothérapie



Le site secondaire ou site de l'UMD et de l'USHA se décompose en trois parties spatialement distinctes :

- **L'UMD** qui comporte des unités d'hébergement, 1 USIP (Unité de Soins Intensifs Psychiatriques) et 1 bâtiment d'ergothérapie commun à l'ensemble des unités à l'intérieur de l'enceinte de l'UMD.
- **L'UHSA** (Unité Hospitalière Spécialement Aménagée) destinée à la prise en charge des personnes détenues qui dépend des Services pénitentiaires, fonctionnellement totalement distincte du reste du site et mise en service en 2016.
- **Un bâtiment de logements** de fonction et 5 garages non utilisés, situé hors enceinte



## 2.2 Présentation et objectifs du projet

Le Centre Hospitalier de Cadillac souhaite moderniser le site de l'UMD (Unités pour Malades Difficiles) en construisant et rénovant 4 unités d'hébergement localisées au sein de l'UMD : Claude – Moreau – Clérambault et l'USIP.

Apporter des réponses aux dysfonctionnements actuels.

La reconstruction et la modernisation des unités d'hospitalisation de l'UMD doivent permettre d'apporter des réponses architecturales, fonctionnelles et techniques, aux dysfonctionnements actuels afin d'améliorer, l'accueil des patients, leurs conditions de vie, les conditions de travail des soignants, des personnels d'encadrement et de logistique ainsi que l'accueil des familles. Il s'agit également de proposer des locaux adaptés, répondant notamment à la réglementation hospitalière de la psychiatrie.

Les unités actuelles Claude – Moreau et l'USIP présentent une composition et une organisation aujourd'hui totalement inadaptées à l'hospitalisation de patients ; absence de chambres individuelles, disposition en étage qui nécessitent de repenser leur fonctionnement.

L'unité Clérambault si elle présente un fonctionnement plus adapté (rez-de-chaussée) n'offre pas des conditions optimales pour le personnel et les patients ; locaux du personnel, trop petits, voire manquants, chambres sommaires...

Le projet de rénovation qui a été choisi comprend :

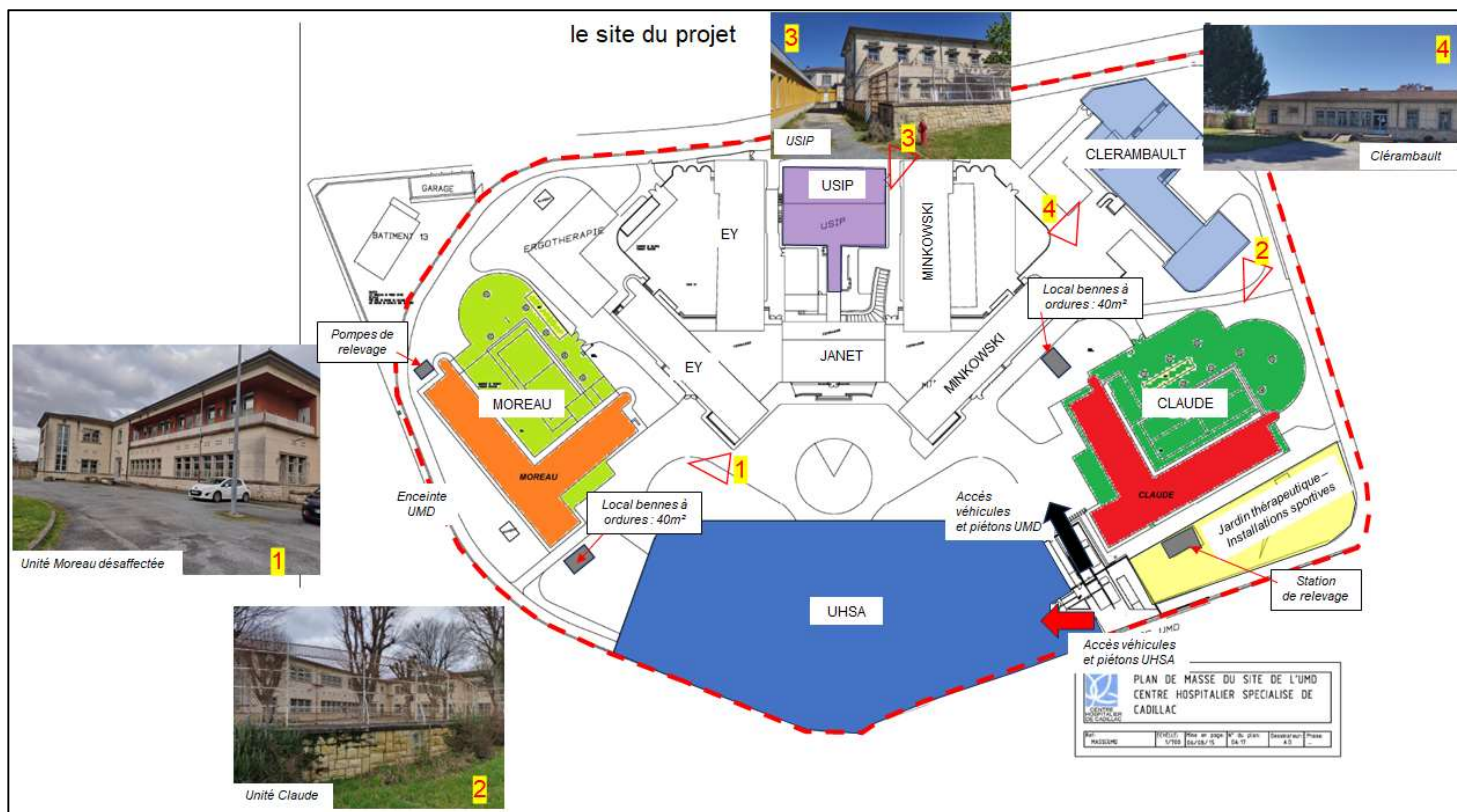
- **La déconstruction des unités CLAUDE - MOREAU et CLERAMBAULT** (l'unité MOREAU est déjà désaffectée).
- **La reconstruction sur site des unités CLAUDE, MOREAU et CLERAMBAULT**
- **La construction sur site d'une nouvelle USIP.**
- **L'aménagement des espaces extérieurs et l'ensemble des travaux de réseaux dans le périmètre d'intervention.**

Les 4 unités devront être réalisés de plain-pied pour ce qui est des locaux destinés aux patients, au personnel soignant et à la logistique.



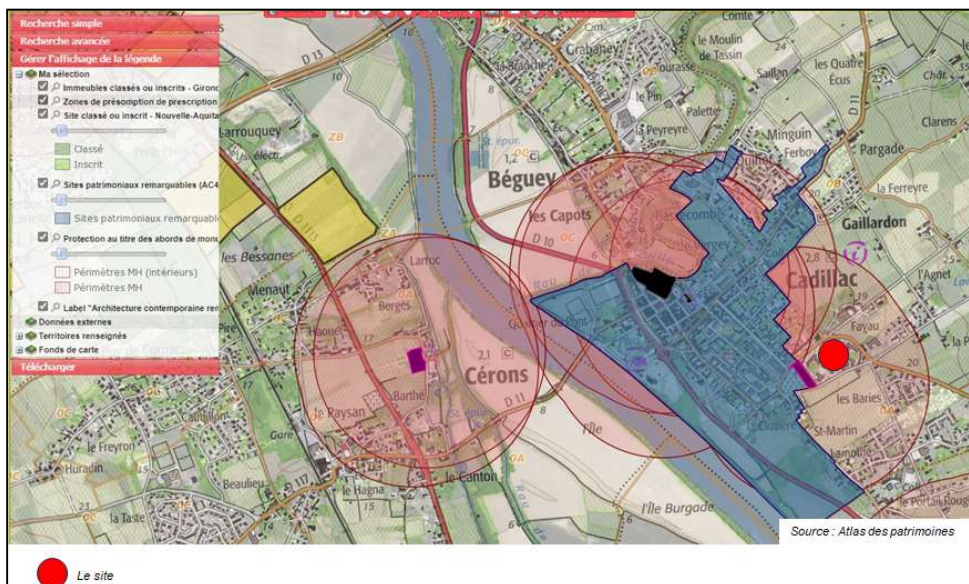
## 2.3 Le site du projet

Le plan/schéma présente le site actuellement occupé par les différentes unités concernées par l'opération, l'unité Moreau étant désaffectée.



Le projet de PluiH de la communauté de communes de Convergences, dont fait partie la commune de Cadillac sur Garonne, a été arrêté le 10/09/2025, il pourra être opposable au projet, ce dernier devra en tenir compte.

Le projet sera soumis à l'avis de l'ABF car le site est inclus dans le rayon de protection d'un monument historique le cimetière des Oubliés.



**La présence du cimetière à proximité immédiate du site (moins de 100m) entraîne que le projet sera soumis à la servitude de type INT1.**

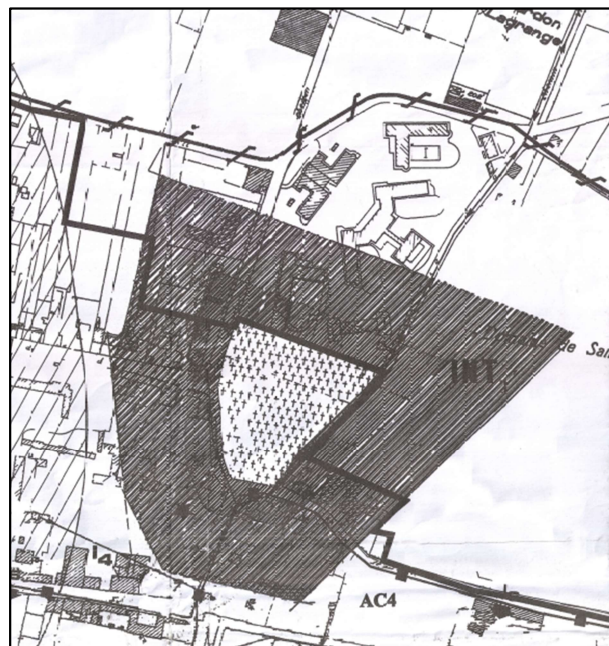
Dans ce rayon :

Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits ;

Les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation ;

Les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire.

Cette servitude n'a pas pour effet de rendre les terrains compris dans ce rayon inconstructibles mais seulement d'imposer l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le maire en application de l'article R. 425-13 du code de l'urbanisme

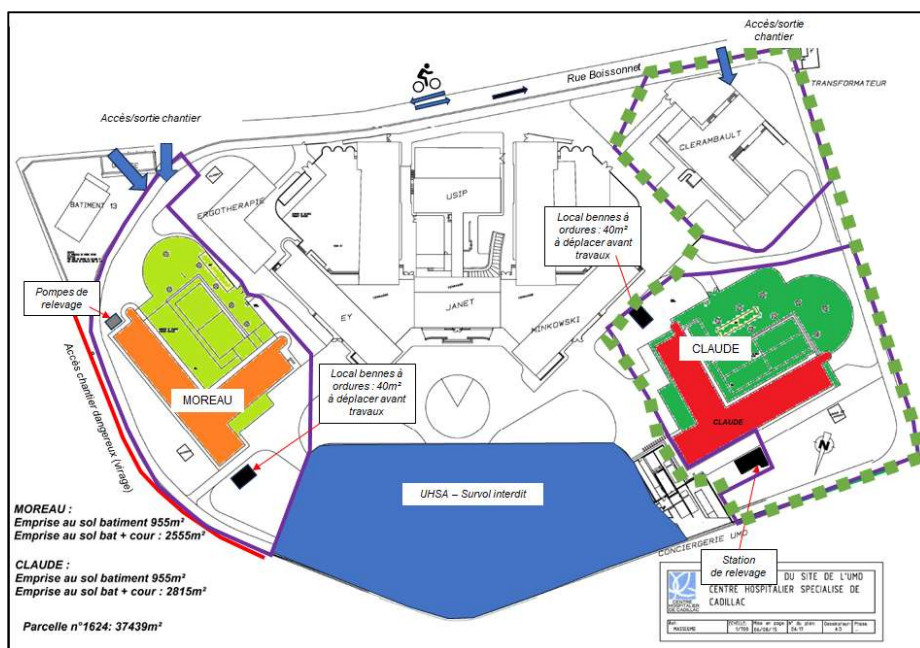


### 3. LE CONTEXTE D'INTERVENTION

Une intervention en site occupé et contraint

**Les unités de l'UMD continueront de fonctionner pendant les différentes phases de chantier.**

Une réflexion préalable a été menée pour déterminer un scénario de faisabilité et un phasage de la réalisation avec une approche des flux chantier **dans un contexte très contraint**, à la fois dans le site mais autour du site.



L'UMD : une intervention en site occupé et contraint : les accès chantier

## **Enjeux architecturaux et paysagers**

Les espaces verts extérieurs sont des éléments incontournables au bien-être des patients et des soignants. Ils participent étroitement aux protocoles thérapeutiques.

Le concepteur aura donc un regard particulier sur l'aménagement des cours extérieures des différentes unités mais également sur la conception et l'aménagement du futur jardin pédagogique, véritable outil au service des soins

## **Enjeux fonctionnels**

- **Proposer des unités de plain-pied comportant toutes des chambres individuelles**
- **Réorganiser l'accueil des patients et des familles**
- **Assurer la sécurité des personnes et des patients**
- **Adapter les locaux aux soins psychiatriques**
- **Faciliter le travail des soignants**
- **Faciliter la logistique**
- **Rechercher la création d'un aménagement apaisant, sécurisant**

## **Enjeux économiques**

Le maître d'ouvrage a défini un montant travaux, le respect de cette enveloppe est un objectif majeur de la maîtrise d'ouvrage.

## **Enjeux de continuité de service et de phasage**

Cette opération se déroulera en site occupé, dans la continuité des unités d'hospitalisation présentes sur site.

Le concepteur devra proposer un phasage de réalisation pour édifier les 4 futures unités d'hébergement.

Il doit privilégier le moins de transfert possibles de patients

## **Enjeux environnementaux**

Les projets de construction devront répondre aux réglementations environnementales en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.



## 4. BESOINS FONCTIONNELS

A titre d'information, ci-après un tableau synthétique prévisionnel des surfaces des différentes entités :

TABLEAU DES LOCAUX D'UNE UNITE D'HOSPITALISATION CLAUDE ET/OU MOREAU								
UF		Patients/ Capacité en lits	Personnel	nbr locaux/ espace	Surface utile unitaire	Surface utile totale	Localisation préférentielle	Espaces extérieurs
	<b>UNITE D'HOSPITALISATION 19 lits + 2 CIT</b>	<b>19</b>	<b>40</b>			<b>1 091</b>		<b>1 112</b>
A	Zone nuit / hébergement	19	0			458	RDC	20
B	Zone jour / locaux d'activité	0	0			331	RDC	0
C	Zone personnel	0	0			85	RDC	0
D	Zone logistique	0	0			102	RDC	92
E	Zone tertiaires/vestiaires personnel		40			114	RDC /	0
F	Espaces extérieurs					0	RDC	1 000
	<b>TOTAL GENERAL 1 unité d'hospitalisation</b>	<b>19</b>	<b>40</b>			<b>1 091</b>		<b>1 112</b>
	<b>TOTAL GENERAL 2 unités d'hospitalisation</b>	<b>38</b>	<b>80</b>			<b>2 182</b>		<b>2 224</b>
G	Locaux d'activité communs UMD		200			50	RDC	0
H	Locaux techniques communs UMD		120			20	RDC/SS	
	<b>TOTAL GENERAL OPERATION</b>	<b>38</b>	<b>80</b>			<b>2 252</b>		<b>2 224</b>

TABLEAU DES LOCAUX DE L'UNITE CLERAMBAULT								
UF		Patients/ Capacité en lits	Personnel	nbr locaux/ espace	Surface utile unitaire	Surface utile totale	Localisation préférentielle	Espaces extérieurs
	<b>UNITE D'HOSPITALISATION 10 lits</b>	<b>10</b>	<b>35</b>			<b>726</b>		<b>492</b>
A	Locaux d'hébergement	10	0			233	RDC	0
B	Locaux d'activité	0	0			207	RDC	0
C	Zone personnel	0	0			71	RDC	0
D	Zone logistique	0	0			80	RDC	92
E	Zone tertiaire/vestiaire personnel		35			135	RDC	0
F	Espaces extérieurs					0	RDC	400
	<b>TOTAL GENERAL unité Clerambault</b>	<b>10</b>	<b>35</b>			<b>726</b>		<b>492</b>
	<b>TOTAL EMPRISE AU SOL</b>							<b>1 494</b>



TABLEAU DES LOCAUX DE L'UNITE USIP (Unité de Soins Intensifs en Psychiatrie)								
UF		Patients/ Capacité en lits	Personnel	nbr locaux/ espace	Surface utile unitaire	Surface utile totale	Localisation préférentielle	Espaces extérieurs
	<b>UNITE D'HOSPITALISATION 14 lits + 5 CIT</b>	<b>14</b>	<b>35</b>			<b>977</b>		<b>642</b>
<b>A</b>	<b>Locaux d'hébergement</b>	<b>14</b>	<b>0</b>			<b>402</b>	<b>RDC</b>	<b>50</b>
<b>B</b>	<b>Locaux d'activité</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>261</b>	<b>RDC</b>	<b>0</b>
<b>C</b>	<b>Zone personnel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>85</b>	<b>RDC</b>	<b>0</b>
<b>D</b>	<b>Zone logistique</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>110</b>	<b>RDC</b>	<b>92</b>
<b>E</b>	<b>Zone tertiaire/vestiaire personnel</b>		<b>35</b>			<b>119</b>	<b>RDC/</b>	<b>0</b>
<b>F</b>	<b>Espaces extérieurs</b>					<b>0</b>	<b>RDC</b>	<b>500</b>
	<b>TOTAL GENERAL unité USIP</b>	<b>14</b>	<b>35</b>			<b>977</b>		<b>642</b>