

Maître de l'ouvrage

CENTRE HOSPITALIER HENRI LOBORIT

Site de la MILETRIE

370 avenue Jacques Cœur

86000 POITIERS



CENTRE HOSPITALIER
Henri Laborit

Reconstruction de la M.A.S « le Moulin neuf »

PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE - TOME 1- ANALYSE DE SITE

Version 1 – Avril 2025



SOCOFIT S.A.S.

Assistant Maîtrise d'Ouvrage

DIRECTION REGIONALE SUD-OUEST

Avenue Neil Armstrong – 33700 MERIGNAC

www.socofit.fr

Tél. : 05 56 13 29 89



180 DEGRES INGENIERIE

BET Environnemental

116, rue Camille Flammarion – 33100 BORDEAUX



Table des matières

1	Principales définitions.....	2
1.1	Les liaisons.....	2
1.1.1	Liaison aisée	2
1.1.2	Proximité.....	2
1.1.3	Contiguïté.....	2
1.2	Les surfaces	3
1.2.1	Surface utile (SU)	3
1.2.2	Surface dans œuvre (SDO)	3
2	Glossaire.....	3
3	Présentation de l'opération	4
3.1	Identification du Maître d'Ouvrage et de l'établissement concerné par l'opération	4
3.2	Coordonnées du Maître d'ouvrage – lieu d'exécution.....	4
3.3	Localisation.....	4
3.4	Contexte	5
3.5	Enjeux, objectifs et besoins.....	6
4	Analyse du site.....	7
4.1	Données climatiques	7
4.1.1	Températures	7
4.1.2	Précipitations.....	9
4.1.3	Vents.....	10
4.2	Données géologiques et géotechniques.....	11
4.3	Données du site.....	12
4.3.1	Plan Cadastral	12
4.3.2	Zonage PLUI.....	12
4.3.3	Contraintes urbaines.....	13
4.3.4	Altimétrie du site	13
4.3.5	Monuments historiques.....	14
4.3.6	ZNIEFF.....	15
4.3.7	Risques naturels et technologiques sur la commune	15
4.4	Réseaux existents.....	16
4.4.1	Électricité - réseau de transport (RTE)	16
4.4.2	Électricité - réseau de distribution.....	16
4.4.3	Éclairage public – SOREGIES.....	17
4.4.4	Telecom – SFR.....	17
4.4.5	Réseaux humides – Grand Poitiers	18
4.5	Autres contraintes	18

Préambule

Le programme est l'expression des besoins formulés par les utilisateurs concernés par l'opération et le recueil des contraintes fixées par la réglementation. Le programme est destiné aux concepteurs pour qu'ils mènent à bien les études architecturales et techniques qui précèdent et accompagnent la réalisation.

Les souhaits d'organisation et d'implantation des locaux sont exprimés à travers les schémas fonctionnels et les tableaux de surfaces.

*Le programme constituera le document de référence lors des phases de conception et de réalisation de l'opération. Les indications qu'il fournit sont à considérer comme des **exigences minimales, tant sur le plan des prescriptions fonctionnelles qu'au niveau des prestations techniques comme des objectifs environnementaux.***

Le programme fonctionnel et le programme technique détaillé permettent de fixer :

- *La présentation de l'opération,*
- *L'organisation fonctionnelle souhaitée,*
- *Les données du site,*
- *Les exigences générales relatives au projet,*
- *Les préconisations techniques et architecturales par corps d'état, les ambitions environnementales,*
- *Les fiches techniques par local,*

■ **COMPOSITION DU PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE (PTD)**

Le Programme Technique Détaillé est composé des tomes suivants :

- **Tome 1 : Description du site**
- **Tome 2 : Programme fonctionnel**
- **Tome 3 : Programme des locaux et surfaces**
- **Tome 4 : Programme technique**
- **Tome 5 : Fiches par local**

Pour mener à bien son projet, l'établissement s'est adjoint les compétences de la société **SOCOFIT** - Programmiste et Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, pour l'accompagner dans la définition des besoins.

Le présent document constitue le Tome 1 du programme de la reconstruction de la M.A.S « le moulin neuf ».

1 Principales définitions

1.1 Les liaisons

1.1.1 Liaison aisée

Une liaison aisée permet un accès facilité : circulation horizontale relativement courte et/ou nécessité d'emprunter une circulation verticale.

1.1.2 Proximité

Une proximité concerne des entités soit sur un même niveau, soit sur 2 étages différents mais avec un accès direct via une circulation verticale.

1.1.3 Contiguïté

Une contiguïté permet un accès immédiat (« porte à porte »).

1.2 Les surfaces

1.2.1 Surface utile (SU)

La surface utile est la surface intérieure des locaux d'activité. Les circulations et les locaux techniques n'entrent pas dans le calcul de la surface utile.

Elle ne comprend donc pas : les circulations verticales et horizontales, les paliers d'étages, l'encombrement des murs, voiles, cloisons, gaines, poteaux, etc. En revanche les halls d'entrée ainsi que les espaces d'attente et d'orientation sont inclus.

Concernant les locaux techniques et les circulations générales, ils ne sont pas comptabilisés dans la SU. Cependant, et bien que non inclus dans un programme de locaux, ils doivent faire l'objet d'une estimation prévisionnelle dans celui-ci afin d'éviter toute omission lors de la définition de la surface dans œuvre (SDO) servant à l'estimation du coût de l'opération.

1.2.2 Surface dans œuvre (SDO)

La surface dans œuvre est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculée à partir du nu intérieur des façades et des structures porteuses.

La SDO comprend les circulations verticales intérieures et extérieures, les circulations horizontales, les paliers d'étages intérieurs et extérieurs, les surfaces d'emprises au sol des structures non porteuses (cloisons, gaines techniques).

Les galeries de liaison reliant des bâtiments entre eux sont intégrées dans la SDO (qu'elles soient en infrastructure ou en superstructure). De même les locaux techniques (d'étage et pas en sous-sol) sont inclus dans la SDO.

SDO générale = SDO partielles secteurs + circulations générales + locaux techniques

2 Glossaire

<u>BCT</u>	Bureau de Contrôle Technique ou CT	<u>MOA</u>	Maîtrise d'ouvrage
<u>CATNAT</u>	Catastrophe Naturelle	<u>Moe</u>	Maîtrise d'œuvre
<u>CET</u>	Corps d'Etat Technique	<u>PC</u>	Permis de Construire
<u>CH</u>	Centre Hospitalier	<u>MAS</u>	Maison d'accueil spécialisée
<u>CHL</u>	Centre Hospitalier Henri Laborit	<u>PLU</u>	Plan Local d'Urbanisme
<u>CSPS</u>	Coordonnateur de Sécurité et de Protection de la Santé	<u>Pm</u>	Pour mémoire (ex : surface déjà comptabilisée)
<u>CSSI</u>	Coordination des systèmes de Sécurité Incendie	<u>PMR</u>	Personnes à Mobilité Réduite
<u>DASRI</u>	Déchets d'activités à risques infectieux	<u>PSE</u>	Plan de Sécurisation d'Établissement
<u>DAOM</u>	Déchets assimilables aux ordures ménagères	<u>PTD</u>	Programme Technique Détaillé
<u>ECS</u>	Eau Chaude Sanitaire	<u>SDO</u>	Surface dans œuvre
<u>ERP</u>	Établissement Recevant du Public	<u>SU</u>	Surface Utile
<u>ERT</u>	Établissement Recevant des Travailleurs		
<u>GIE</u>	Groupement d'Intérêts Économiques		

3 Présentation de l'opération

3.1 Identification du Maître d'Ouvrage et de l'établissement concerné par l'opération

La MAS Le Moulin Neuf est rattachée au Centre Hospitalier Henri Laborit qui dépend du GHT de la Vienne.

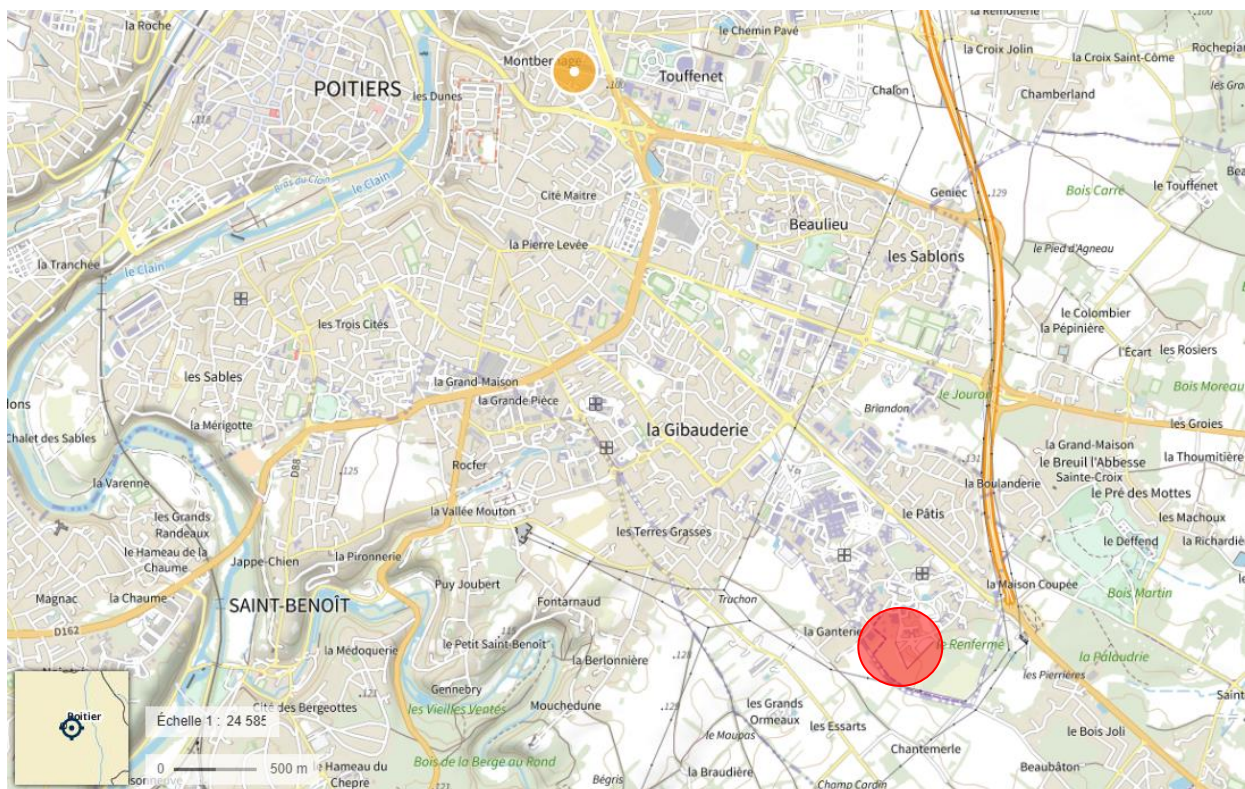


3.2 Coordonnées du Maître d'ouvrage – lieu d'exécution

	GHT de la Vienne Adresse postale : Centre Hospitalier Henri Laborit 370 avenue Jacques Cœur CS 10587 86021 POITIERS Cedex
	Lieu d'exécution : Centre Hospitalier Henri Laborit Adresse postale : 370 avenue Jacques Cœur CS 10587 86021 POITIERS Cedex

3.3 Localisation

L'opération, objet du présent programme, aura lieu sur la commune de Poitiers, située dans le département de la Vienne (86), en région NOUVELLE AQUITAINE



3.4 Contexte

La Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) de Vouillé, gérée par le Centre Hospitalier Henri Laborit (CHL) de Poitiers, offre un hébergement spécialisé pour 48 résidents en situation de handicap psychique. Depuis son ouverture en 1997, les modalités d'accueil et les besoins des résidents ont évolué, soulevant des questions sur la continuité et la qualité de l'accueil. Pour répondre à ces enjeux, le CHL doit adapter son infrastructure afin de promouvoir l'autonomie des résidents, améliorer la qualité de vie au travail des soignants, optimiser les performances énergétiques, maximiser l'utilisation des espaces, et intégrer des pratiques de développement durable. À la suite de l'étude de faisabilité, le MOA a choisi de reconstruire la MAS de Vouillé sur un nouveau site, en contact direct avec le CHL.

3.5 Enjeux, objectifs et besoins

L'enjeu de l'architecture sera de proposer un environnement adapté aux usagers de l'établissement y compris les professionnels qui y exercent :

- Créer pour les usagers un environnement réconfortant, « enveloppant », confortable, agréable, stimulant et sécurisant
- Offrir aux personnels un environnement de travail sécurisant, ergonomique et agréable (Qualité de Vie au Travail importante)
- Proposer des lieux de vie facilitant les échanges familles/résidents

Le parti d'aménagement choisi doit favoriser :

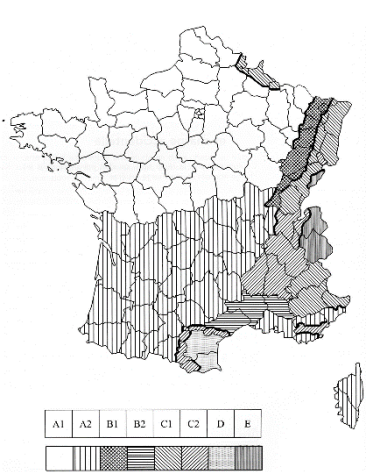
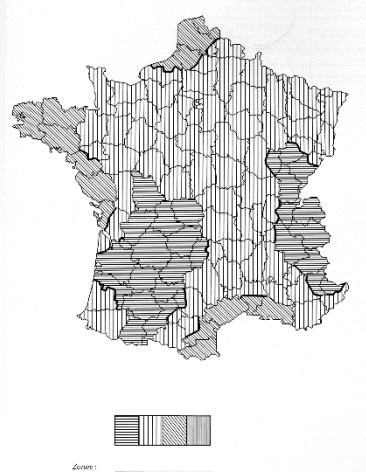
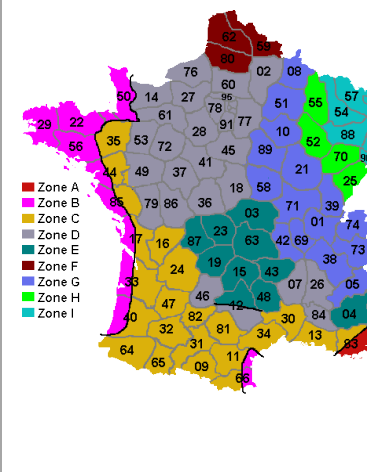
- Le bien être des résidents ;
- Le confort et la qualité des ambiances (« Le beau soigne »)
- La sécurité des résidents et du personnel ;
- L'optimisation des coûts d'exploitation et de consommations énergétiques ;
- L'efficacité des fonctions et flux logistiques
- La maintenance et l'entretien aisés de l'ensemble des locaux sur une longue durée ;
- Un fonctionnement rationnel des installations techniques en adéquation avec les principes de fonctionnement établis.

Maintenir les valeurs de l'établissement :

- Un parc boisé à forte valeur d'accueil, de qualité paysagère reconnue. Le nouveau programme élargie le périmètre de ce « parc habité »
- Un souhait de valoriser le travail des professionnels par un bâti de grande qualité
- Un souhait d'attractivité des professionnels par des conditions d'accueil et de travail de grande qualité

4 Analyse du site

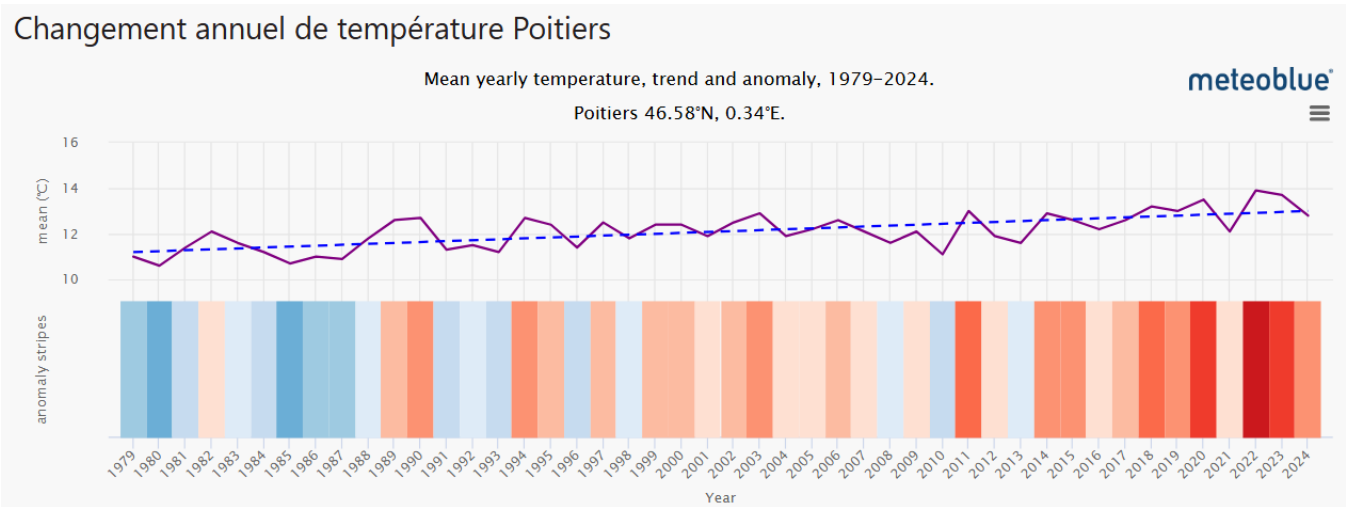
4.1 Données climatiques

Neige (NV65 – 2009)	Vent (NV65 – 2009)	Températures extérieures de base
		
Neige : Région A1	Vent : Zone 2	Le département de la Vienne est placé en zone D (carte zones climatiques).

Les règles NV65 ont pour but de fixer les valeurs de surcharges climatiques (neige et vent) et de donner des méthodes d'évaluation des efforts correspondants sur l'ensemble d'une construction ou sur ses différentes parties.

Le climat y est de type continental.

4.1.1 Températures

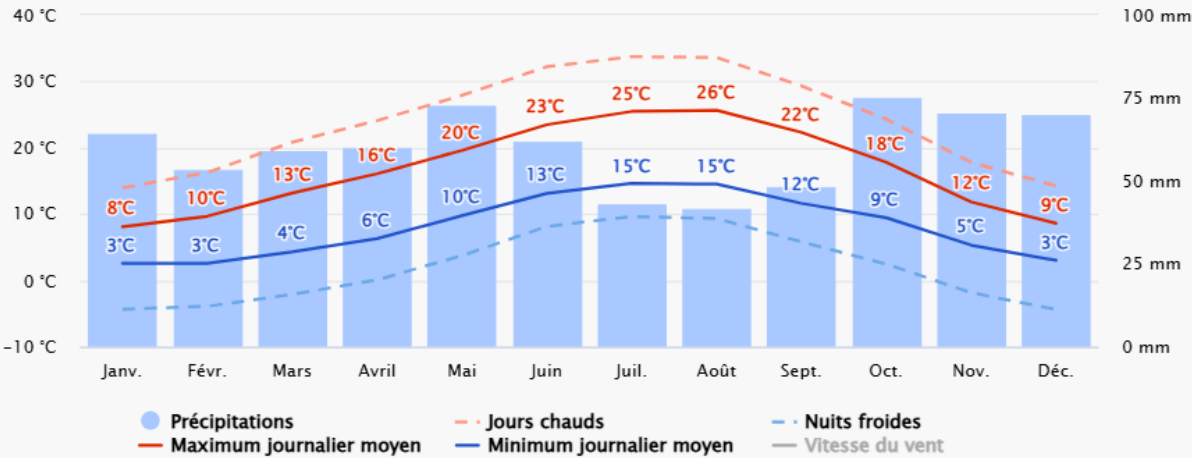


Températures et précipitations moyennes

Poitiers

46.58°N, 0.34°E (118 m snm).
Modèle: ERA5T.

meteoblue

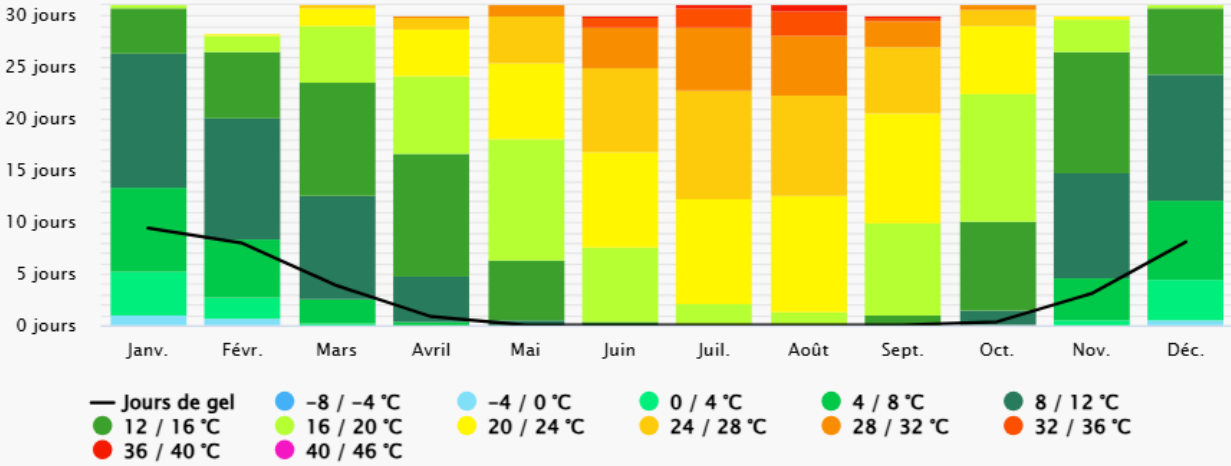


Températures maximales

Poitiers

46.58°N, 0.34°E (118 m snm).
Modèle: ERA5T.

meteoblue



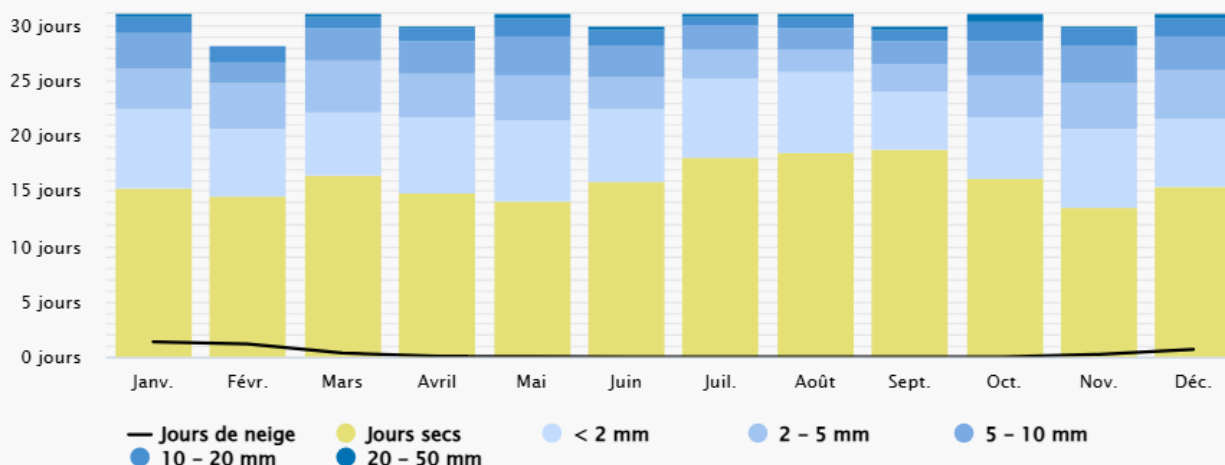
4.1.2 Précipitations

Quantité de précipitations

Poitiers

46.58°N, 0.34°E (118 m snm).
Modèle: ERA5T.

meteoblue®

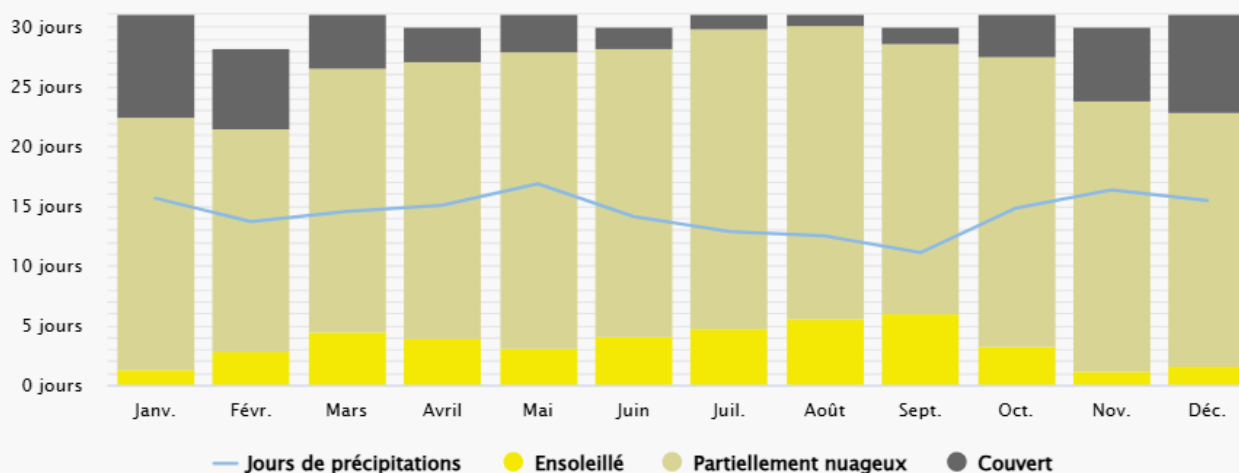


Ciel nuageux, soleil et jours de précipitations

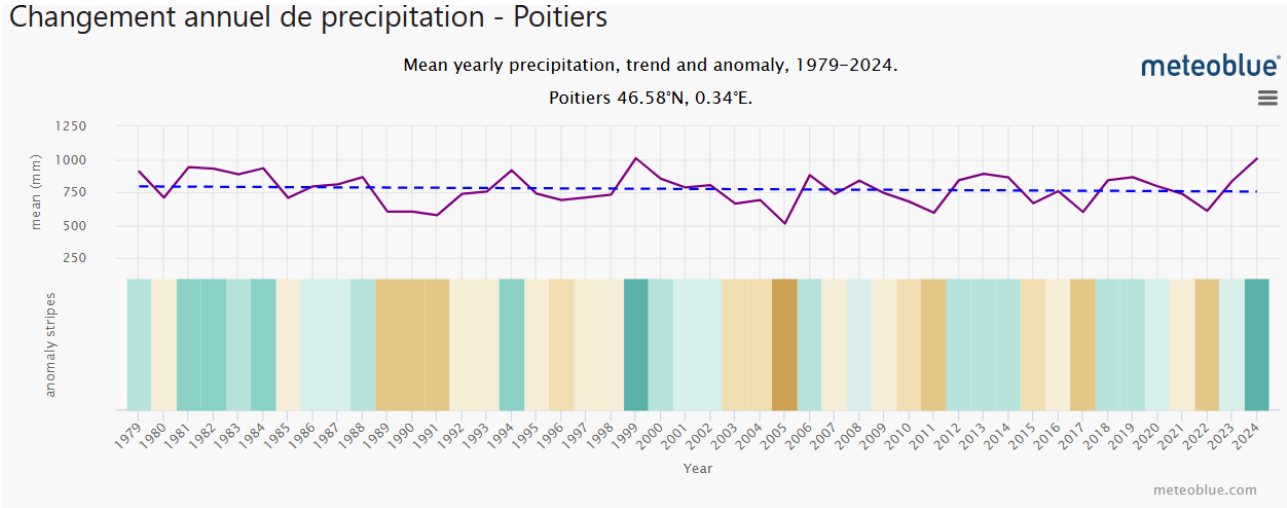
Poitiers

46.58°N, 0.34°E (118 m snm).
Modèle: ERA5T.

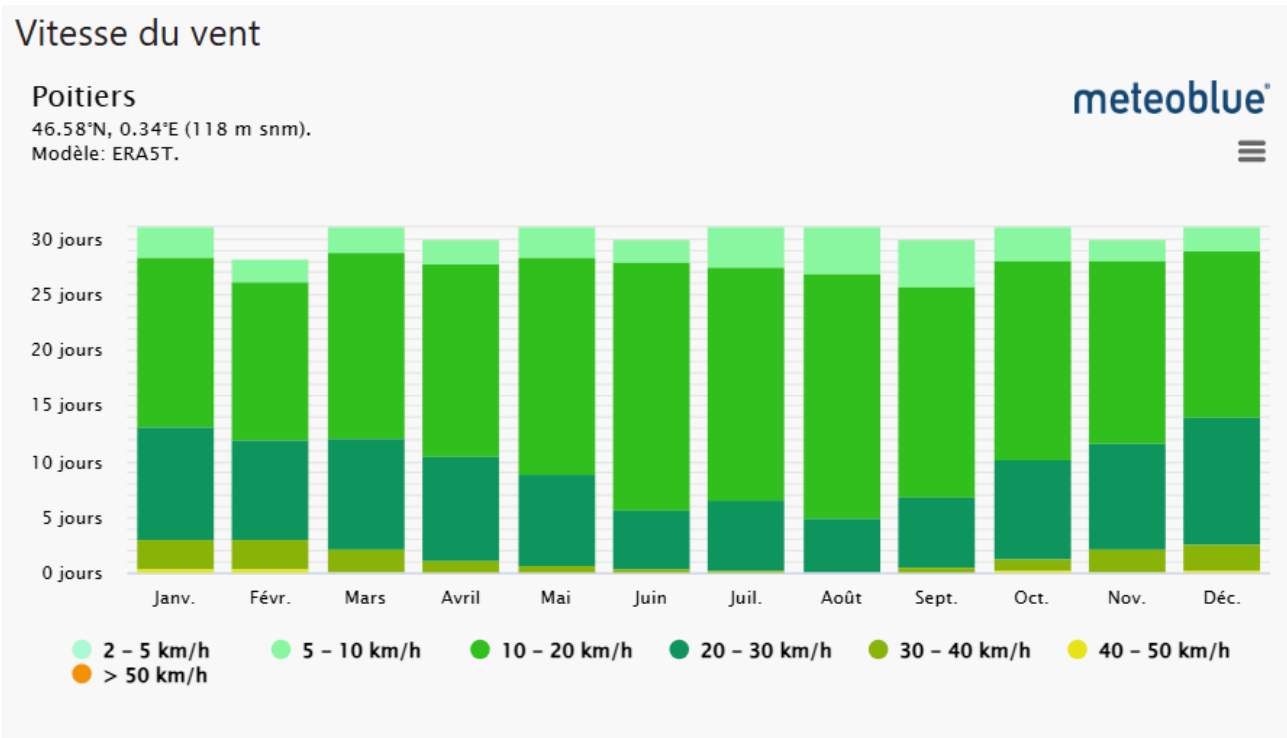
meteoblue®



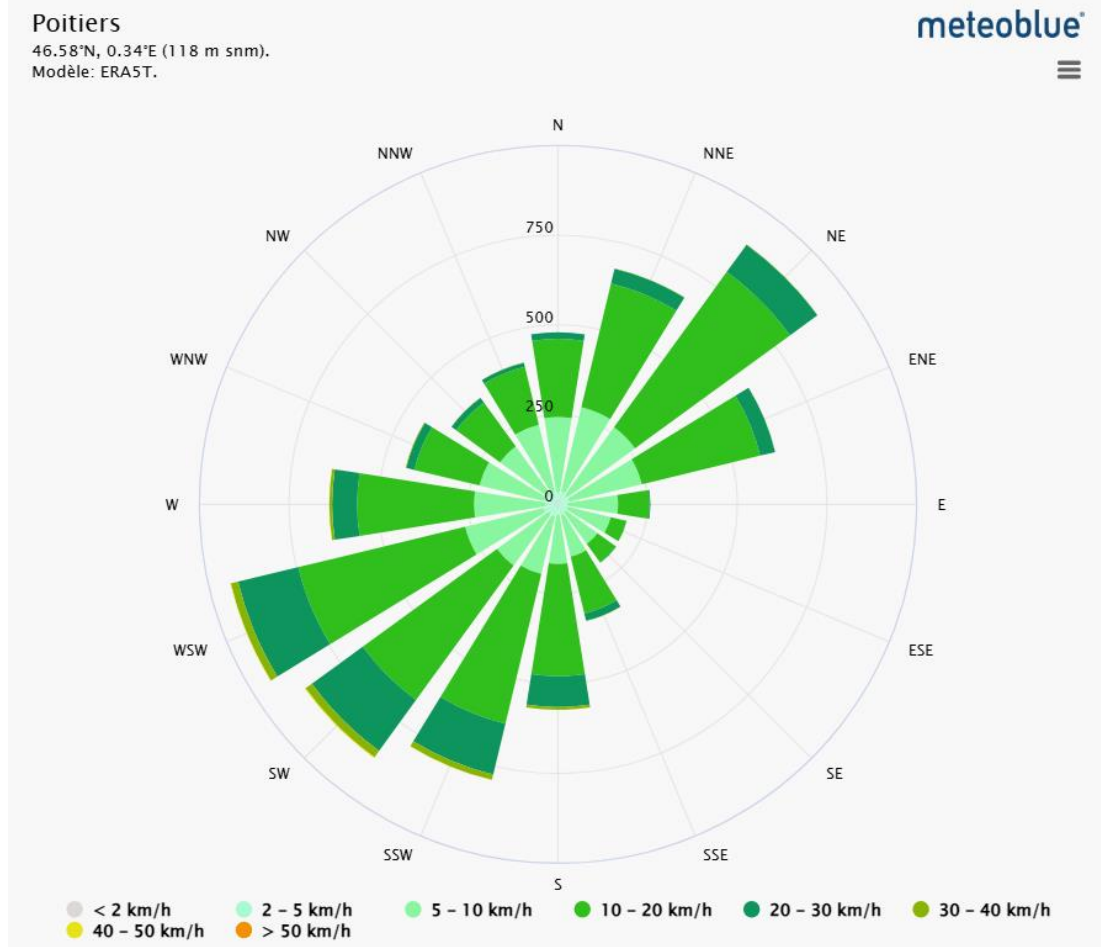
Changement annuel de precipitation - Poitiers



4.1.3 Vents



Rose des vents



4.2 Données géologiques et géotechniques

Au vu des projets précédemment réalisés sur le site, il est nécessaire de prévoir des fondations profondes avec un ancrage à 10 mètres.

Des études géotechniques complémentaires G2 seront nécessaires en phase APD puis PRO, le concepteur retenu en établira les cahiers des charges pour que la maîtrise d'ouvrage puisse faire réaliser à un géotechnicien ces études.

4.3.1 Plan Cadastral



U3n

LA GANTERIE

LES BRANDES

LE RENFERME

LES ESCARDS

LA PIECE DES BRANDES

Modification n° M1 - R5

Modification n° MS1 - R5

N1

U1

U3

U2

U4

U5

U6

U7

U8

U9

U10

U11

U12

U13

U14

U15

U16

U17

U18

U19

U20

U21

U22

U23

U24

U25

U26

U27

U28

U29

U30

U31

U32

U33

U34

U35

U36

U37

U38

U39

U40

U41

U42

U43

U44

U45

U46

U47

U48

U49

U50

U51

U52

U53

U54

U55

U56

U57

U58

U59

U60

U61

U62

U63

U64

U65

U66

U67

U68

U69

U70

U71

U72

U73

U74

U75

U76

U77

U78

U79

U80

U81

U82

U83

U84

U85

U86

U87

U88

U89

U90

U91

U92

U93

U94

U95

U96

U97

U98

U99

U100

U101

U102

U103

U104

U105

U106

U107

U108

U109

U110

U111

U112

U113

U114

U115

U116

U117

U118

U119

U120

U121

U122

U123

U124

U125

U126

U127

U128

U129

U130

U131

U132

U133

U134

U135

U136

U137

U138

U139

U140

U141

U142

U143

U144

U145

U146

U147

U148

U149

U150

U151

U152

U153

U154

U155

U156

U157

U158

U159

U160

U161

U162

U163

U164

U165

U166

U167

U168

U169

U170

U171

U172

U173

U174

U175

U176

U177

U178

U179

U180

U181

U182

U183

U184

U185

U186

U187

U188

U189

U190

U191

U192

U193

U194

U195

U196

U197

U198

U199

U200

U201

U202

U203

U204

U205

U206

U207

U208

U209

U210

U211

U212

U213

U214

U215

U216

U217

U218

U219

U220

U221

U222

U223

U224

U225

U226

U227

U228

U229

U230

U231

U232

U233

U234

U235

U236

U237

U238

U239

U240

U241

U242

U243

U244

U245

U246

U247

U248

U249

U250

U251

U252

U253

U254

U255

U256

U257

U258

U259

U260

U261

U262

U263

U264

U265

U266

U267

U268

U269

U270

U271

U272

U273

U274

U275

U276

U277</

MGO
12/18

4.3.3 Contraintes urbaines

Le concepteur devra prendre en compte le PLUi de la commune de Poitiers pour le projet.

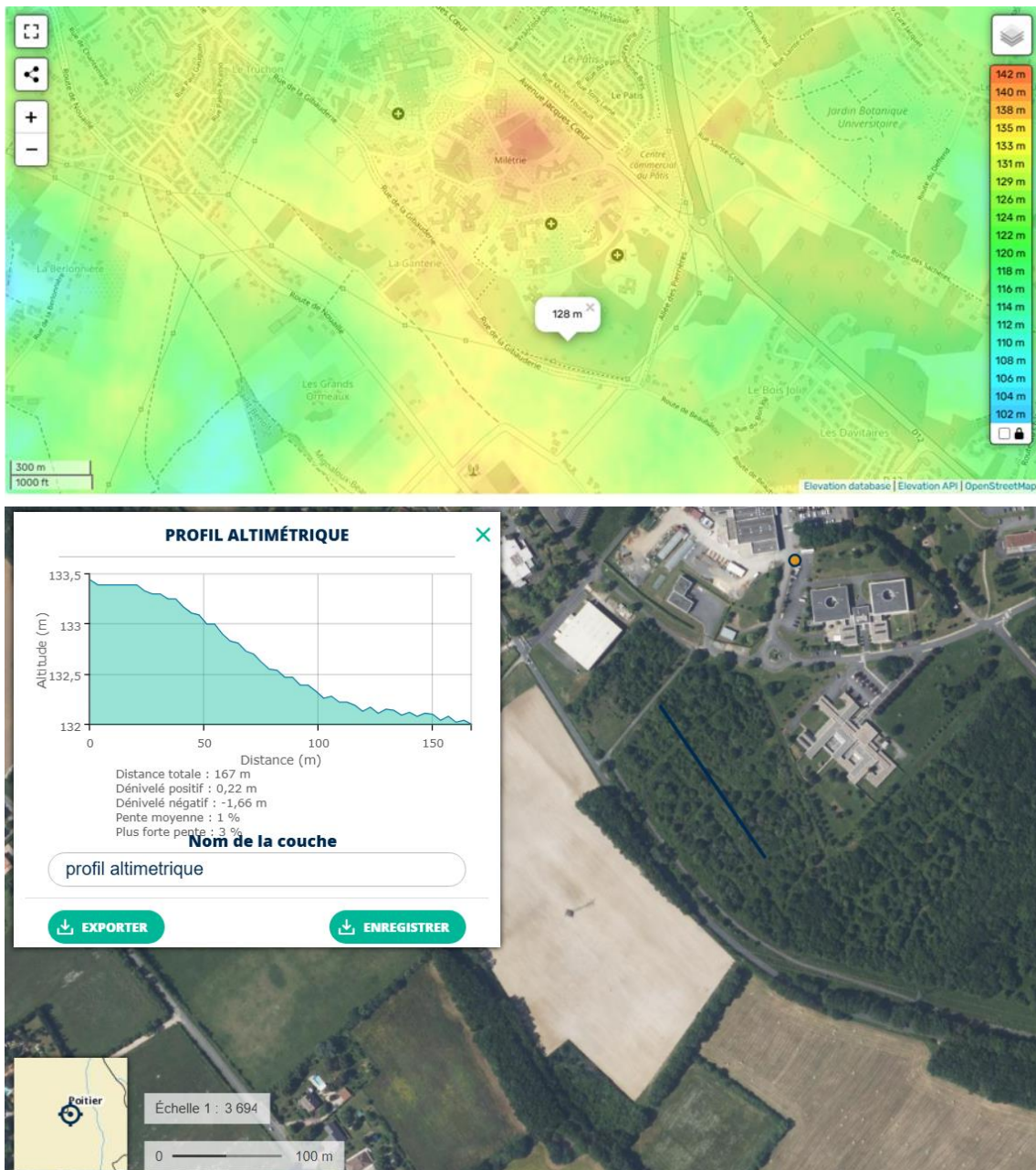
La maîtrise d'œuvre se rapprochera des services de l'urbanisme afin d'identifier les contraintes urbanistiques ainsi que les documents en vigueur lors de la réalisation de sa mission.

ZONE UN – ZONE VILLE NATURE :

Cette zone comprend des espaces naturels construits ou destinés à accueillir des constructions. A l'issue de leur aménagement, ces espaces conserveront un aspect résolument naturel avec une forte présence d'espaces verts. Les aménagements à entreprendre devront tenir compte de cette spécificité tant dans la conception des bâtiments que dans la desserte générale de la zone »

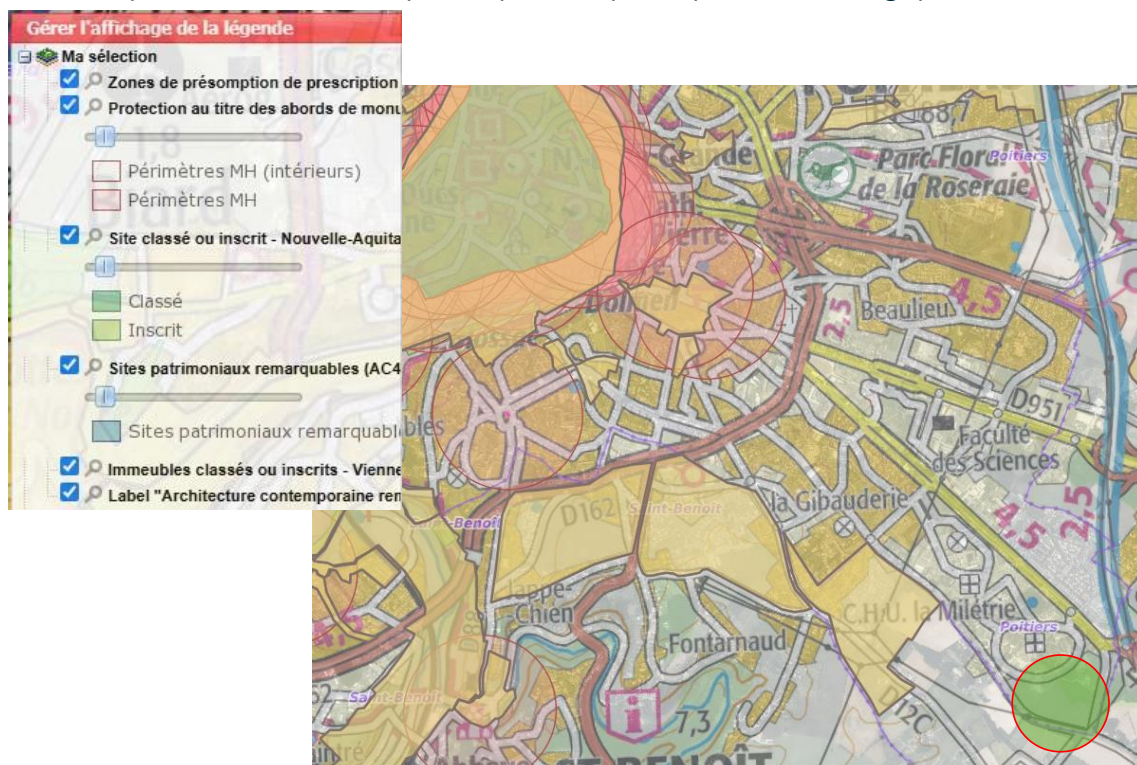
4.3.4 Altimétrie du site

Les parcelles se situent à environ 130 m d'altitude.





Le site ne se situe pas dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques.



4.3.6 ZNIEFF

Le zone d'étude n'est pas concernée par des ZNIEFF.

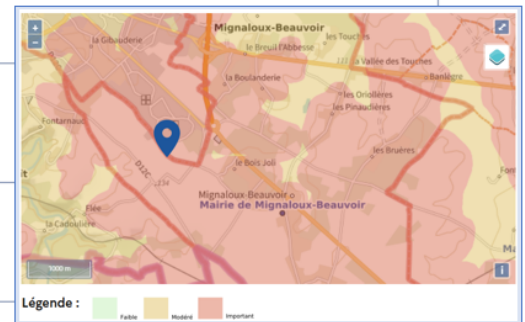
On distingue deux types de ZNIEFF :

Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;

Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

4.3.7 Risques naturels et technologiques sur la commune

<u>Inondations</u>		Certaines parties du territoire de la commune sont exposées à un Risques Naturels d'Inondation Evénements historiques d'inondation dans les communes limitrophes : 10 Commune de votre localisation soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation : Oui (approuvé le 05/11/2021) La parcelle n'est pas concernée par un risque d'inondation, ni par un risque lié aux remontées de nappe
<u>Séismes</u>		La commune est soumise à un PPR Séismes : non La commune est classée en zone de sismicité « modéré ».
<u>Cavités souterraines</u>		La commune est soumise à un PPR Cavités souterraines : Non Cavités souterraines recensées dans un rayon de 500 m : Non
<u>Mouvements de terrain</u>		La commune n'est pas soumise à un PPR Mouvements de terrain Mouvement de terrain classés en catastrophe naturelle sur la commune : 2
<u>Retrait-gonflements des sols argileux</u>		La commune est soumise à un PPR Retrait-gonflement sols argileux : Non La commune est exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Oui (sécheresse) Type d'exposition des parcelles concernées par l'opération : Aléa important



<u>Radon</u>		La commune est exposée à un risque de radon : oui Radon : faible
<u>Installations industrielles classées (ICPE)</u>		La commune est soumise à un PPR Technologiques Installations industrielles : Non Installations classées recensées dans un rayon de 1000 m : 0 usine non Seveso Installations classées recensées dans un rayon de 5000 m : 0
<u>Canalisations de matières dangereuses</u>		Canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 1000 m : Oui Canalisation de gaz naturel
<u>Sites et sols d'activités industrielles</u>		La commune est exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués (CASIAS) : Oui Sites pollués ou potentiellement pollués à moins de 250 m : 0 Anciens sites industriels recensés dans un rayon de 500 m : 0
<u>Installations nucléaires</u>		La commune est exposée à un risque nucléaire dans un rayon de 10 km : Non La commune est exposée à un risque nucléaire dans un rayon de 20 km : Non



4.4 Réseaux existents

4.4.1 Électricité - réseau de transport (RTE)



--- Câble souterrain HTB
— Ligne aérienne HTB

Le réseau HTB 90 kV longe la partie sud de la parcelle.

Il y a une servitude d'utilité publique. Impossible de construction sur 15 m de part et d'autre de la ligne.

4.4.2 Électricité - réseau de distribution



Le réseau s'arrête à l'intersection de la rue Auguste Rodin et la rue de la Gibauderie – vers les archives médicales du CHU de Poitiers.

4.4.3 Éclairage public – SOREGIES

Le réseau s'arrête à l'intersection de la rue Auguste Rodin et la rue de la Gibauderie – vers les archives médicales du CHU de Poitiers.

Présence d'un réseau aérien



4.4.4 Telecom – SFR

Le réseau souterrain passe sur le côté droit du chemin au Breuil l'Abbesse, sur la commune de Mignaloux-Beauvoir.

Présence d'un réseau souterrain
Classe C



4.4.5 Réseaux humides – Grand Poitiers



Vanne AEP ● RPC ● Vanne ● Vanne ferme à droite ● Vanne papillon	Câble de télécommande — Câble de télécommande	Rejet EP ● Sortie en bassin d'orage ● Sortie en fossé ● Sortie en rivière	● Chambre G ● Chambre Z ● Cheminée d'aération ● Cuve sous-vide ● Ressaut ● Té d'inspection ● Vanne	Branchement EU — Branchement EU; Branchement Unitaire --- Branchement EU privé
Hydrant ● Poteau d'aspiration privé ● Poteau d'aspiration public ● borne de puisage publique ● bouche incendie privée ● bouche incendie publique ● poteau incendie privé ● poteau incendie public	Bassin d'orage ■ absorbant ■ régulé ■ rétention	Branchement EP — Branchement EP --- Branchement EP privé	Ouvrage EU ■ Bassin tampon ■ PR	Canalisation EU — Syphon; Réseau EU; Réseau unitaire — Refoulement EU — Réseau EU privé
Purge AEP ● purge ● bouche de lavage ● bouche d'arrosage	Regard EP ● Regard de visite EP ■ Regard de branchement EP ■ Bouche avaloir ■ Grille avaloir ■ Grille plate ■ Puisard ■ Grille de caniveau ● Regard de visite EP avaloir	Canalisation EP — Drain EP; Réseau EP — Réseau EP privé; Drain EP privé	Station épuration ■ Station épuration	Canalisation EP abandonnée — HS
Canalisation AEP — Réseau AEP — Refoulement AEP — Réseau AEP privé		Câble de télécommande — Câble de télécommande	Regard Mixte ■ Regard de branchement Mixte ● Regard de visite Mixte	Canalisation AEP abandonnée — HS
Branchement AEP — Branchement AEP		Ouvrage Réseau Sous-Vide — Réseau Sous-Vide	Regard EU ■ Regard de branchement avec clapet ■ Regard de branchement EU ● Regard de visite EU	Canalisation EU abandonnée — HS
			Réseau Sous-Vide — Réseau Sous-Vide	Branchement AEP abandonné — HS
				Branchement EU abandonné — HS
				Branchement EP abandonné — HS

4.5 Autres contraintes

Sans-Objet

--- Fin du document---