UGECAM OCCITANIE

P.R.E.C.I OCCITANIE – 3 Bd du Professeur Léopold Escande – 31093 TOULOUSE CEDEX 9

CONSTRUCTION D'UNE UNITE DE SOINS EN CONSTRUCTION MODULAIRES TEMPORAIRES DURANT les TRAVAUX DE REHABILITATION DU CENTRE LE VALLESPIR



UGECAM OCCITANIE

Centre Le Vallespir

230, rue de la Méditerranée

66160 LE BOULOU

DCE
DOSSIER DE CONSULTATION DES FOURNISSEURS

CCTP
CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES ET PARTICULIERES

01 – PARTIE 1 : PROGRAMME FONCTIONNEL

Juillet 2026

Version n°	Date	Rédaction	Visa
1	27/07/2026	Isabelle PUEL	Isabelle PUEL

SOMMAIRE

1. DONNEES GENERALES 4
1.1 Préambule 4
1.2 Gestion des équipements et mobiliers 5
1.3 Lexique des abréviations utilisées 5
2. CONTEXTE ET OBJECTIFS 5
2.2.1 Les parcelles du projet 6
2.2.2 Périmètre de l'opération 6
2.2.3 Contraintes du site 7
2.2.3.1 Contraintes urbanistiques 7
2.2.3.2 Contraintes géographiques, naturelles et technologiques 7
2.3 Programme capacitaire 8
2.4 Projet médical 9
3. PRESENTATION DES ACTEURS DU PROJET 9
3.1 Le Maitre d'Ouvrage 9
3.1.1 Groupe UGECAM 9
3.1.2 UGECAM OCCITANIE 10
3.2 L'établissement 11
3.2.1 La commune : Le Boulou 11
3.2.2 L'activité : Soins polyvalents 11
4. ENJEUX ET CHOIX DU PROJET 11
4.1 Image donnée 11
4.2 Qualités de vie et conditions de travail 11
4.3 Circulations des zones fonctionnelles 12
4.4 Exigences dimensionnelles 12
4.6 Hygiène des locaux et des services 12
4.7 Données opérationnelles 12
4.7.1 Surfaces 12
4.7.2 Coûts et calendrier prévisionnels de l'opération 13
5. ORGANISATION GENERALE ET SPATIALE 13
5.1 Aménagements extérieurs 13
5.1.1 Accès au site 13
5.1.2 Stationnements 14
5.1.3 Espaces extérieurs 14
5.1.4 Gestion des flux 15
5.1.4.1 Généralités 15
5.1.4.2 Flux patients hospitalisés 15

5.1.4.3 Flux personnel 15
5.1.4.4 Flux matières 15
5.2 Organisation spatiale interne 15
5.2.1 Répartition dans les niveaux 15
5.2.2 Schéma fonctionnel général 16
6 SYNTHESE DES BESOINS 16
6.1 Préambule 16
6.2 Récapitulatif des besoins en surfaces 16
6.2.1 Surfaces dans œuvre 16
6.2.2 Surfaces utiles des aménagements extérieurs 16
7 FONCTIONNALITE 16
7.1 Locaux communs du CENTRE LE VALLESPIR et Centre Médical 16
7.1.1 Organisation d'ensemble 16
7.1.1.1 Description générale 16
7.1.1.2 Tableau des surfaces 16
7.1.1.3 Schéma fonctionnel 16
7.2 Hospitalisations complètes 16
7.2.1 Organisation commune 16
7.2.1.1 Organisation générale 16
7.2.6 Hospitalisation complète mention « médecine » en option 18
7.2.6.1 Organisation générale 18
7.2.6.2 Spécificités 18

UGECAM OCCITANIE

1. DONNEES GENERALES

1.1 Préambule

Le présent document PFT a pour objectif de définir les fonctionnalités et caractéristiques techniques que doit remplir le nouveau bâtiment temporaire d'unités de soins construit dans l'attente de la finalisation de la réhabilitation du Centre le Vallespir, qui sera reconstruit et réhabilité sur la commune du Boulou (66).

Le Programme présente les données et exigences du Maître d'Ouvrage nécessaires au travail des concepteurs, afin de fournir à la maitrise d'ouvrage, l'assurance de disposer d'un équipement temporaire fonctionnel et mais aussi performant énergétiquement, et pouvant intégrer de futures évolutions, et dont les performances satisferont tant les besoins des usagers que l'optimisation de l'exploitation du patrimoine immobilier.

Les fonctionnalités de chaque élément constituant l'établissement prévaudront sur les choix techniques proposés.

Le programme technique détaillé comportera les chapitres suivants :

Partie I : PROGRAMME FONCTIONNEL

Données générales : il s'agit de la présentation générale de l'opération : contexte de l'opération – contenu et contraintes du projet.

Enjeux et choix : le fonctionnement global de l'unité de soins et les interactions avec le site existant, les principaux choix organisationnels et le phasage des travaux.

L'organisation interne et liste des locaux avec surfaces correspondantes. Une esquisse fonctionnelle illustre l'organisation retenue pour l'organisation de l'unité de service de médecine de 12 lits.

La modularité des aménagements intérieurs, pour permette une évolutivité des activités et des soins durant la phase d'exploitation du bâtiment modulaire.

Partie II : PROGRAMME TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Recensement des principales contraintes : contraintes techniques, contraintes réglementaires et exigences générales liées à l'opération.

Exigences particulières : par thème et par corps d'état ainsi que les exigences environnementales.

Prescriptions pour l'entretien et la maintenance : description des niveaux de performances attendues par la Maîtrise d'ouvrage.

Partie III : FICHES DES SPECIFICATIONS TECHNIQUES PAR LOCAL

Ces fiches précisent les exigences particulières détaillées de la typologie de chaque local. Elles précisent notamment les éléments non contractuels du type mobilier ou équipements techniques permettant au Concepteur de mieux appréhender l'espace architectural à créer.

1.2 Gestion des équipements et mobiliers

- Les équipements mobiles sont à la charge de la Maîtrise d'ouvrage ;
- Les équipements fixes (immobiliers par destination) sont à la charge du projet, descriptions et dimensionnements par la Maîtrise d'œuvre.

1.3 Lexique des abréviations utilisées

ASH : Agent de Service Hospitalier
AS : Aide-Soignant
DAOM : Déchets Assimilables aux Ordures Ménagères
DASRI : Déchets de Soins A risques Infectieux
FM : Fluides Médicaux
GRV : Grand Récipient Vrac
PMR : Personne à mobilité réduite
PTD : Programme Technique détaillée
SDO : Surface Dans Œuvre
SHA : Solution Hydro alcoolique
SU : Surface Utile
SUT Surface Utile Totale
UP : Unité Protégée

CONTEXTE ET OBJECTIFS
Lexique des abréviations utilisées

Le Centre « Le Vallespir » est un établissement autorisé en Soins de Médecine et de Réadaptation (SMR), de type privé d'intérêt collectif (ESPIC). Il s'engage activement dans les missions dévolues aux Etablissements de l'Assurance Maladie, centrées sur l'accompagnement, les soins, la réadaptation et la réinsertion, tout en embrassant les valeurs de qualité, proximité et compétence.
Fondé en 1968, il offre à ce jour une capacité d'accueil de 96 lits en hospitalisation complète organisés en deux secteurs, structurés en fonction des besoins du territoire et des expertises développées par les équipes soignantes.
L'objectif des soins médicaux et de réadaptation est de prévenir ou d'atténuer les conséquences fonctionnelles, physiques, cognitives, psychologiques ou sociales des déficiences et des limitations de capacité des patients, tout en favorisant leur réadaptation et leur réintégration dans la société. Pour cela, l'établissement propose à ses patients :

- Des soins médicaux, qu'ils soient curatifs ou palliatifs,
- De la rééducation et réadaptation,
- Des actions de prévention et d'éducation thérapeutique,
- La préparation et l'accompagnement à la réinsertion familiale, sociale, et professionnelle.

Le centre du Vallespir est hébergé dans un immeuble datant de 1968 avec certaines difficultés d'accessibilité internes pour les patients. La vétusté et la non-conformité notamment des chambres aux standards actuels nécessitent de réviser le projet immobilier. Par ailleurs, les modalités de construction sur ce bâtiment (qui a près de 50 ans) complexifient sa réhabilitation.

Le présent projet immobilier vise à la reconstruction de l'établissement dans sa partie médicale, en cohérence avec les prises en charge envisagées nécessitant des espaces de prise en charge et d'hébergement adaptés (espaces de déambulation, dimensionnement des chambres et de leur espace sanitaire, salles de rééducation et d'activités adaptées, …).
Néanmoins, et dans un but d'économie budgétaire, certains services resteront dans l'existant : les services administratifs, la logistique générale, certains locaux du personnel, l'hôpital de jour déjà installé dans le bâtiment « salle polyvalente » et qui restera en lieu et place. Une liaison à entre le bâtiment existant et le bâtiment à construire sera mise en oeuvre dans le cadre du projet pour assurer les flux de personnels et de logistique. Il n'est pas prévu que les patients empruntent cette liaison, ceux-ci pouvant continuer à utiliser les dispositions existantes, mais le concepteur devra s'informer de la reconfiguration envisagée des locaux, le projet étant en cours de réflexion auprès du PRECI, organisme de sécurité sociale chargé des restructurations d'existants immobiliers.
La reconstruction permettra l'utilisation de matériaux et technologies actualisées et performantes, une plus grande rapidité de mise à disposition de l'ouvrage, et une bonne indépendance des sites en chantier ; peu de nuisances vis-à-vis du fonctionnement et de la qualité de prise en charge des résidents ; suivant l'emprise du projet, peu ou pas de contrainte de site occupé, peu de Co activité avec le chantier (limitée à la liaison envisagée).
Dans le cadre de la mission confiée au groupement de maîtrise d'œuvre, le Centre Le Vallespir envisage d'intégrer un Centre Médical (maison de santé pluridisciplinaire universitaire), calée sur le bassin de santé du territoire du Boulou, où des médecins généralistes viendront consulter dans cet espace ouvert à tous publics.

2.2.1 Les parcelles du projet

Le Centre Le Vallespir est aujourd'hui implanté sur trois parcelles cadastrales appartenant à la Maîtrise d'Ouvrage (repérées 1, 2, 3 sur la vue ci-dessous).
Le maitre d'ouvrage a récemment acquis auprès de la mairie une parcelle adjacente (repérée 4a sur la vue ci-dessous) afin de permettre la de reconstruction du centre.
Légende : *pc. = parcelle cadastrale*
Parcelles appartenant au maître d'ouvrage
1 : pc. 0248 : 11 297m², accueillant des logements de fonction et la salle polyvalente du CENTRE LE VALLESPIR
2 : pc. 0012 : 13 633m² (parcelle AX12) accueillant l'actuel CENTRE LE VALLESPIR
3 : pc. 0020 : 2 462m² (parcelle AX20)
4 : pc. 0016 (parcelle AX16) dont [4a] 9 990m² récemment acquise par le Maitre d'Ouvrage auprès de la mairie pour la reconstruction du *CENTRE LE VALLESPIR*

La section de parcelle restante pc. 0016 (parcelle AX16) [repère 4b] 4 804m² ainsi que la section de parcelle pc.
0019 [repère 5] appartenant à la Commune devront rester accessibles depuis l'ensemble parcellaire propriété du maître d'ouvrage. Il sera prévu à minima une voie d'accès en propre ou en partage pour garantir l'accès aux fonds voisins (identifiés [4b] et [5] sur le schéma ci-dessus) (droit de passage) ; elle permettra également de respecter les droits de réseaux éventuellement nécessaires pour ces fonds voisins restants.
Le repère 6 est la route départementale RD 900 inscrite comme voie bruyante au classement RNT (voir §2.2.3).

2.2.2 Périmètre de l'opération

L'emprise foncière allouée au projet s'étend sur les parcelles pc. 0012, pc. 0020 et pc. 0016 (identifiées [2], [3] et [4a] sur le schéma ci-dessous), avec une liaison envisagée entre l'actuel bâtiment du CENTRE LE VALLESPIR et le futur bâtiment, avec possibilité de retravailler les voiries et réseaux divers sur la section de parcelle pc. 0012 (identifiée [3] sur le schéma ci-dessous) pour la création des aménagements extérieurs, notamment des stationnements et

réserves foncières pour stationnements ainsi que de la rétention d'eaux pluviales à prévoir dans le cadre du projet.
Les détails des aménagements extérieurs, flux et accès au site sont donnés paragraphe 5.1 Aménagements extérieurs.

2.2.3 Contraintes du site

2.2.3.1 Contraintes urbanistiques

Le bâtiment existant et le projet de se situent dans deux zones du plan local d'urbanisme de la commune distinctes, la parcelle du projet de reconstruction étant dans la zone UBa du PLU. Les principales contraintes pour la zone UBa sont les suivantes :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : recul des constructions à 35m de la route départementale D900 ; des conditions particulières peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics donc l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : des conditions particulières peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics donc l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion ;
- Hauteur absolue des constructions : non applicable aux bâtiments et équipements publics.
- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère […] d'équipement public, une place de stationnement par 25m² de surface de plancher. Conformément à la règlementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- « Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins : […] pour les constructions à destination activité, commercial, de service, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration > ou = à 100m² de surface de plancher : 2 places de stationnement deux-roues (3m²) par tranche de 100m² de plancher.
Seule une impossibilité dûment démontrée peut permettre de déroger à ces règles. »

2.2.3.2 Contraintes géographiques, naturelles et technologiques

Les contraintes géographiques, naturelles et technologiques liées au site sont les suivantes :
Risques naturels :
Moyen zone de sismicité Commune en classe de sismicité modérée
Faible Inondation Terrain située entre plusieurs zones à risque inondation moyen
Faible Feu de forêt Terrain en zone à risque modéré
Neutre Mouvement de terrain Sans objet
Neutre Cavité souterraine Sans objet
Faible Gonflement argileux Exposition au retrait-gonflement des sols argileux faible
Risques technologiques et industriels :
Fort
Transport de matières dangereuses
Parcelle située dans la zone liée au transport de matières dangereuses sur la RD900
Neutre
Installation industrielles classées
Sans objet
Neutre Pollution des sols Sans objet
Neutre Plomb Sans objet
Neutre Amiante Sans objet
Neutre Installations nucléaires Sans objet
Autres risques (écologiques, environnementaux, etc.) :

Moyen Radons Commune située dans une zone de catégorie 2
Neutre Mérules Sans objet
Faible Acoustique
Petite zone en bordure de la D900 dans le secteur de bruit des infrastructures de transport terrestre
Neutre Natura 2000 Sans objet
Neutre ZNIEFF Sans objet
Neutre Classé (ABF …) Sans objet
Le concepteur veillera à intégrer les contraintes du site, y compris les contraintes paysagères du plan local d'urbanisme non évoquées dans les tableaux ci-dessus.

2.3 Programme capacitaire

La capacité actuelle du CENTRE LE VALLESPIR est de 96 lits d'hospitalisation complète dont 8 lits dédiés à la prise en charge de patients en soins palliatifs, avec une autorisation d'extension à 108 lits*.
Le projet prévoit le redimensionnement du capacitaire comme suivant :

- Hospitalisations complètes 108 lits :
  - Hospitalisation complète SMR mention "gériatrie" 24 lits ;
  - Hospitalisation complète SMR mention "cancers" 16 lits d'oncologie + 8 lits de soins palliatifs ;
  - Hospitalisation complète SMR mention "système digestif, endocrinologie, diabétologie, nutrition" 24 lits ;
  - Hospitalisation complète SMR mention "polyvalent" 24 lits ;
  - Hospitalisation complète mention "médecine" 12 lits en option* ;

- Hôpital de jour 15 places ;
- Centre médical 8 bureaux de consultations

En termes d'équipements, il est prévu :

- Un plateau technique commun aux Hospitalisations Complètes (HC)
- Une logistique générale pour 108 lits d'hébergement complet (dont unité d'Hospitalisation complète mention "médecine" 12 lits en option) et 15 places d'accueil de jour comprenant une cuisine centrale de préparations froides sur le site en vue de l'accueil d'un prestataire extérieur. La prestation de linge sera externalisée, une buanderie de proximité sera néanmoins prévue pour le lavage en interne des lingettes et serpillères et au besoin le linge des patients.

*NB : L'unité d'hospitalisation complète mention "médecine" de 12 lits ainsi que le Centre médical sont à l'heure de la rédaction du programme en option. Néanmoins, ces unités sont décrites dans le programme technique détaillé et comptabilisées dans le montant des travaux et dans les surfaces du projet.
Le concepteur devra donc les étudier dans sa conception et présenter son projet avec et sans ces 2 options.
En termes de projet de reconstruction, du fait d'impératifs budgétaires, l'hôpital de jour avec son plateau technique restera en lieu et place, c'est-à-dire dans la salle polyvalente située sur la parcelle pc. 0248 (repère

1 sur la vue en §2.2.1) y compris les stationnements dédiés, la fonction d'accueil et de sortie/ facturation. De même, certaines fonctions administratives et logistiques resteront au niveau du bâtiment principal de l'actuel
CENTRE LE VALLESPIR.

2.4 Projet médical

L'ambition portée par la Communauté Médicale et le Directeur pour le Centre Le Vallespir est d'offrir une prise en charge de référence en soins de médecine et de réadaptation aux patients des Pyrénées-Orientales, notamment en développement l'activé d'hospitalisation de jour.
Cette ambition se décline en deux axes stratégiques dans le projet médical :
1. Devenir l'acteur de recours et de référence sur l'activité métabolique dans les Pyrénées-Orientales :

- Reconfigurer l'offre d'hospitalisation complète et développer une offre d'hôpital de jour;
- Spécialiser l'offre en s'appuyant sur les bonnes pratiques des centres de références (Bondigoux, CH de Perpignan, Montpellier) et les bonnes ressources ;
- Renforcer les partenariats existants et devenir un partenaire clé sur le métabolique au-delà du site.

2. Devenir l'acteur de référence d'un pôle santé multi spécialisé en soins médicaux et de réadaptation avec 3 piliers : gériatrie, oncologie et soins palliatifs :

- Spécialiser l'offre polyvalente afin de positionner le Centre le Vallespir sur deux mentions spécialisées:
- La gériatrie : En continuant de prendre en charge une patientèle âgée et multi pathologique (élargir notamment les prises en charges de ces patients : nutrition, locomoteur, etc.).
- L'oncologie : En renforçant l'offre actuelle (capitaliser sur l'activité en soins palliatifs et les prises en charge oncologiques, le savoir-faire des équipes, …).
- Développer ces deux activités en s'appuyant sur des partenariats tant en amont (MCO, etc.) qu'en aval (SMR, EHPAD, réseaux, …).

Les cibles de performance sous-jacentes à la transformation capacitaire à 10 ans sont :
• Une optimisation des capacités selon les cibles nationales ;
• Un développement de l'activité gériatrie et oncologie/ soins palliatifs ;
• Un développement de l'activité de médecine ;
• Une accélération du virage ambulatoire :
• en métabolique,
• en polyvalent, gériatrie, oncologie et soins palliatifs.

En parallèle, pour répondre au besoin de consultations médicales polyvalentes sur le territoire, Le Centre le Vallespir souhaite intégrer dans le futur établissement un Centre Médical de médecine générale, ouvert à tous publics.

3 PRESENTATION DES ACTEURS DU PROJET

3.1 Le Maitre d'Ouvrage

3.1.1 Groupe UGECAM

Organisme privé à but non lucratif, le Groupe UGECAM assure une mission de service public bâtie sur les valeurs fondatrices de l'Assurance Maladie : égalité, solidarité, accessibilité.
Le groupe UGECAM a pour mission d'assurer :

- Un accès aux soins ouvert à tous : le Groupe UGECAM prend en charge des patients, sans considération sociale, familiale ou financière. Il veille à maintenir l'égalité d'accès à tous.
- Des soins conventionnés : les soins sont pratiqués sans dépassement d'honoraire.
- Une proximité valorisée : dans un souci d'efficacité et de qualité, le GROUPE UGECAM se positionne au plus près des populations pour garantir, suivre et anticiper leurs besoins.
- Une prise en charge personnalisée : le GROUPE UGECAM axe son développement sur la prise en charge de la personne dans son intégralité. Grâce à la mise en commun des compétences des professionnels de santé et de l'action sociale, tous les aspects qui participent à la réinsertion sont pris en compte : médicaux, familiaux, sociaux, financiers et professionnels.

Avec plus d'1.1 milliard d'euros de chiffre d'affaires, le Groupe UGECAM est un opérateur majeur de santé privé non lucratif, particulièrement présent dans les domaines des soins médicaux et de réadaptation (10% de l'offre nationale en rééducation fonctionnelle, 5% des médicaux) et le secteur médicosocial (26% de la réinsertion professionnelle des travailleurs handicapés).
Le Groupe UGECAM compte 242 établissements et services sanitaires et médico-sociaux, 15 455 lits et places et 14 000 salariés.

Le Groupe UGECAM est composé de :

- Un siège national : la direction nationale du Groupe UGECAM

La direction nationale oriente et pilote les 242 établissements et services sanitaires et médicosociaux dans le cadre des orientations définies par le Directeur Général de la CNAM (Caisse
Nationale de l'Assurance Maladie).

- 13 UGECAM en région : une proximité assurée

Le Groupe UGECAM est composé de 13 UGECAM (Alsace, Aquitaine, Bourgogne Franche-Comté,
Bretagne Pays-de-la-Loire, Centre et Auvergne Limousin Poitou-Charentes, Hauts-de-France, Ile de- France, Nord-Est, Normandie, Occitanie, Provence Alpes Côte-d'Azur Corse, Rhône-Alpes), qui gèrent chacune une vingtaine d'établissements et services sanitaires et médicosociaux. Le Groupe bénéficie ainsi d'un maillage territorial qui permet une présence et des relations de proximité auprès des acteurs locaux, départementaux et régionaux.
Le projet de Reconstruction du centre le Vallespir est porté par l'UGECAM Occitanie.

3.1.2 UGECAM OCCITANIE

L'UGECAM Occitanie gère 22 structures sanitaires et médicosociales pour un total de 1 200 lits et places.
L'UGECAM Occitanie s'adresse à tous les âges (enfants, adolescents, adultes, personnes âgées) pour des prises en charge sanitaires (médecine, soins de suite polyvalents ou spécialisés, soins palliatifs) et des prises en charge médicosociales (déficiences motrices, intellectuelles, polyhandicap, troubles de la conduite et du comportement, reconversion et réinsertion professionnelle).

3.2 L'établissement

3.2.1 La commune : Le Boulou

L'établissement est implanté au BOULOU, au carrefour des communautés des communes (CC) du Vallespir (20
364 habitants), des Aspres (22 097 habitants), des Albères (55 751 habitants) et en aval de la CC du Haut
Vallespir (9 867 habitants). Il est idéalement situé à proximité des grands axes autoroutiers (la barrière de péage de l'A9 est située à 2 minutes). La route départementale D900 traverse le BOULOU du Nord (CC des Aspres) au
Sud (direction Perpignan et Espagne). Les routes départementales D115 et D618 desservent respectivement, depuis le Boulou, les CC du Vallespir et du Haut Vallespir à l'ouest, ainsi que la CC des Albères à l'est."

3.2.2 L'activité : Soins polyvalents

Le Centre Le Vallespir est autorisé à exercer une activité de soins de suite et de réadaptation pour la prise en charge des adultes.
L'établissement bénéficie actuellement d'une reconnaissance contractuelle de huit lits identifiés en soins palliatifs. Il prend en charge des adultes atteints d'une maladie grave, évolutive, mettant en jeu le pronostic vital, en phase avancée ou terminale, nécessitant des soins et accompagnements palliatifs afin de préserver leur qualité de vie, soulager leurs douleurs physiques et morales, ainsi que tous les symptômes gênants.

4 ENJEUX ET CHOIX DU PROJET

4.1 Image donnée

La réflexion du concepteur doit apporter des réponses aux attentes suivantes :

- Les objets architecturaux doivent être parfaitement intégrés au site, d'une fonctionnalité rigoureuse ;
- Mise en valeur des espaces intérieurs. Le travail des volumes induit les fonctionnalités, les rend facilement perceptibles et accessibles. Le choix des matériaux, les couleurs et la lumière naturelle (à maîtriser toutefois pour éviter les surchauffes) participent également de façon importante à la qualité du projet ;
- Maîtrise de la lumière du jour et des éléments extérieurs afin d'assurer le confort et le bien-être des patients ;
- Ces images combinées doivent conduire à une reconnaissance du lieu, favorisant son appropriation par les usagers ;
- L'identité des activités de rééducation doit être soulignée par rapport aux activités hospitalières, les patients pouvant être admis pour un séjour de plusieurs semaines ;
- Le projet devra être présenté dans une logique de fonctionnement global du site efficiente ;

4.2 Qualités de vie et conditions de travail

Les principes suivants doivent être respectés :

- Lumière naturelle dans tous les locaux où travaille le personnel de manière continue ;
- Les zones de vie sont conçues comme des espaces fonctionnels conviviaux ;
- Développer un parti d'aménagement qui puisse faciliter l'exécution des tâches et les conditions de travail du personnel en limitant au maximum les linéaires de circulation ;

4.3 Circulations des zones fonctionnelles

Au-delà du simple respect de la réglementation en matière de sécurité incendie, la largeur des circulations doit être parfaitement adaptée à leur usage : importance de flux, type de flux, impératifs liés à la prise en charge…
Le Centre accueille de nombreux patients à mobilité réduite, une attention particulière sera donc apportée à l'accessibilité des locaux et des circulations.
Les circulations et les accès doivent garantir la circulation sans entrave et ne doivent en aucun cas être générateurs d'encombrements ou de difficultés de manœuvre, des élargissements peuvent ainsi être prévus notamment pour permettre les croisements.
Les circulations devront permettre la circulation en fauteuil roulant et avec des chariots (logistique) sans ressaut.
La liaison à créer avec le bâtiment existant, bien qu'envisagée à l'usage du personnel administratif et logistique devra également tenir compte des réglementations PMR et incendie. S'agissant d'une liaison de logistique, elle devra répondre à la fonctionnalité en termes de croisements de charges roulées et proposer des protections adéquates par rapport à l'usage intensif envisagé.

4.4 Exigences dimensionnelles

Les plans d'aménagement devront impérativement respecter les exigences définies ci-après :

- Hauteur allège de fenêtre, garde-corps (cf. réglementation) 1,10m
- Passage libre d'une porte de chambre 1,20m
- Largeur minimale d'une circulation lit sans croisement 1,80m
- Largeur minimale d'une circulation avec croisement de fauteuil roulant 1,80 m
- Dégagement en frontal d'une chambre pour la sortie d'un lit 2,40 m
- Passage libre d'une porte de logistique 1,10m
- Hauteur plan de travail, paillasse, etc. (position de travail debout) 0,90m

4.6 Hygiène des locaux et des services

La conception future doit permettre de :

- Lutter contre les infections en assurant une bonne gestion des procédures et des solutions techniques ;
- Assurer obligatoirement le respect de la marche en avant dans des locaux comme le poste de soins, les offices alimentaires, la cuisine ;
- Eviter les points d'eau dans les locaux administratifs ou dans les locaux avec peu de passage ; développement de risques légionnelles en cas de non-utilisation des points d'eau.

4.7 Données opérationnelles

4.7.1 Surfaces

La surface du projet immobilier envisagée est de 4 299 m² SU soit 5 652 m² SDO répartie sur 4 niveaux, le dernier étant réservé pour des locaux techniques généraux. Cette surface intègre le Centre médical et l'unité d'Hospitalisation complète mention "médecine" 12 lits qui sont des options que le maître d'ouvrage validera ultérieurement.
En complément, il est envisagé 360 m² d'aménagements extérieurs (terrasses, balcons, jardin, etc. hors stationnements).
Les surfaces de parkings et stationnements nécessaires et inclus dans le budget d'opération représentent 1 397 m². Ils s'ajoutent aux emplacements de stationnement déjà existants sur site mais n'incluent pas les emplacements de stationnements supplémentaires nécessaires pour l'hôpital de jour qui seront créés par le maître d'ouvrage au pourtour de l'actuelle salle

polyvalente. Une cour logistique est à envisager suivant le projet architectural. Une réserve foncière sera prévue au titre de la réponse au PLU pour les emplacements complémentaires à prévoir (VL et 2 roues), réserve non aménagée.

Rappels sémantiques :

1. SU = surface utile

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

2. SDO = Surface dans œuvre

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

3. SDP = Surface de Plancher

Il s'agit de la définition au sens du Permis de Construire du terme. La Surface de Plancher, intègre d'une part les surfaces unitaires des locaux, les circulations (horizontales et verticales) et, d'autre part, la surface d'emprise des cloisons, colonnes de désenfumage, gaines techniques (toute la surface incluse entre les faces intérieures des murs de façade, y compris emprise des liaisons verticales et locaux techniques).
Le concepteur devra veiller au respect de ces définitions dans la retranscription des surfaces de son projet.

4.7.2 Coûts et calendrier prévisionnels de l'opération

Les données prévisionnelles relatives au planning et aux coûts sont indiquées dans les pièces administratives de la consultation.

5 ORGANISATION GENERALE ET SPATIALE

5.1 Aménagements extérieurs

5.1.1 Accès au site

Pour rappel, la construction est envisagée sur la section de parcelle [4a] identifiée ci-dessous avec une liaison administrative et logistique au bâtiment existant (parcelle repérée [2] ci-dessous) et un remaniement de voirie et stationnement sur le « rond-point » d'entrée actuelle du bâtiment existant.
Le projet ne prévoit pas la création d'un nouvel accès, le futur accès sera donc commun et mutualisé avec l'accès existant du site du CENTRE LE VALLESPIR.
L'entrée du site sera donc unique pour les flux patients, personnels, visiteurs et logistiques, y compris la desserte urbaine en minibus.
Pour rappel, afin de garantir l'accès aux fonds voisins, le projet devra répondre aux servitudes de passage et réseaux vers lesdits fonds voisins (Repérés [4b] et [5] sur la vue ci-dessous) ; le concepteur fera sa proposition ; la parcelle [3] identifiée ci-dessous pourra être utilisée pour la création de voirie d'accès.

De la même manière, une poche de stationnements pourra être envisagée le long de la parcelle [3] sur la parcelle [2].
Le flux VSL existant devra être conservé durant tout la durée des travaux ainsi qu'après la mise en service du nouveau bâtiment, notamment au cas où le centre médical (ou autre structure) s'implanterait dans l'existant.

5.1.2 Stationnements

Plusieurs zones de stationnements seront identifiées :
- Les stationnements du personnel, 70 places existantes, à recréer si détruites ;
- Les stationnements visiteurs ;
- Les stationnements des consultants du Centre Médical ;
- Les compléments de stationnements identifiés par le PLU.

NB : les stationnements des patients de l'Hôpital de jour sont hors projet (pris en compte par le MOA hors emprise allouée au projet).
Le projet doit prendre en compte les contraintes liées à l'accueil des patients, qu'ils soient couchés ou valides, ainsi que des visiteurs. Au plus proche de l'entrée principale du bâtiment se trouveront donc des places réservées, à savoir les places VSL et PMR (dont des places bariatriques) et les places des consultants du Centre
Médical.
Les places VSL ainsi que le cheminement brancardage jusqu'au SAS seront prévus à l'abri des intempéries.

5.1.3 Espaces extérieurs

Dans le cadre du projet, des espaces extérieurs aménagés seront prévus, notamment :

- Des terrasses pour :
  - La salle à manger de l'unité d'hospitalisation complète SMR mention " gériatrie " ;
  - Les chambres du secteur de soins palliatifs de l'unité d'hospitalisation complète SMR mention " cancers " ;

  - Un jardin aménagé avec un parcours de marche accessible pour les patients et visiteurs, ainsi que pour la dispensation de certaines activités de rééducation et de réadaptation ;

  - Deux abris fumeurs existants dont l'un sera transféré de l'existant sur le nouveau projet en proximité du hall d'accueil mais sans visibilité directe sur les personnes qui y fument (dimensions
2.5m/2.5m, réalisés en tubes acier avec une couverture en polycarbonate et un habillage en verre trempé) ;

  - Un espace laverie automatique en libre-service existant qui sera à transférer à proximité de l'entrée principale du bâtiment (décrit ultérieurement) afin d'être bien en vue des personnes extérieures au site ;

  - Une cour logistique dimensionnée pour les besoins de livraisons/ expéditions suivant le projet architectural.

5.1.4 Gestion des flux

5.1.4.1 Généralités

Le cheminement piétons depuis les différentes zones de stationnement vers l'entrée principale du bâtiment sera clairement identifié, commun à tous, facile d'accès, sécurisés et éclairés. Un accès piétons depuis l'extérieur du site rejoignant ce cheminement est également à prévoir.
Une proposition de cheminement pour la navette de la Commune (transport en commun type minibus électrique de 12 places type « Renault trafic ») devra être clairement identifiée, depuis l'entrée principale du site jusqu'à l'entrée du bâtiment du CENTRE LE VALLESPIR et sortie du site à définir. Le parcours actuel est le suivant : accès par l'entrée principale, tour du rond-point-dépose et sortie par l'entrée principale. Le parcours futur est à envisager avec accès et sortie par l'actuel point d'entrée/ sortie principale du site. Le point de dépose sera reconfiguré pour être en proximité de l'accueil du nouveau bâtiment du CENTRE LE VALLESPIR.
La proposition de voierie et cheminement devra être validée par l'autorité responsable de la navette. Le maître d'œuvre devra prévoir des réunions avec les services de l'urbanisme, les transports de ville et le maître d'ouvrage.

5.1.4.2 Flux patients hospitalisés

Deux flux sont à dissocier :
- Les patients valides arrivant par leur propre moyen de locomotion stationneront sur le parking visiteurs.
- Les patients à mobilité réduite venant en taxi, en ambulance ou accompagnés seront déposés au plus proche de l'entrée principale via des places VSL.

5.1.4.3 Flux personnel

Depuis les emplacements de stationnement personnel (stationnements existants), le personnel empruntera un cheminement matérialisé et sécurisé vers les vestiaires du personnel qui sont à créer dans le nouveau bâtiment.
Ce cheminement pourra être le même que les visiteurs, patients et consultants suivant le projet architectural.
Le personnel n'aura pas d'obligation à passer par le hall d'accueil pour se rendre à ses vestiaires. Au besoin, il pourra emprunter la galerie de liaison administrative et logistique couverte à créer dans le cadre de l'opération entre les actuel et le futur bâtiment du CENTRE LE VALLESPIR.

5.1.4.4 Flux matières

Afin de dissocier les flux visiteurs/ personnel/ patients/ consultants des flux matières, le projet prévoira une entrée logistique avec voirie dissociées des cheminements visiteurs/ personnel/ patients/ consultants.
Tous les flux matières transiteront par la zone de réception/ expédition matières de la logistique générale ; les locaux de tri sélectif disposeront de sorties directes vers l'extérieur.
Suivant le projet architectural du candidat, une cour logistique sera prévue.

5.2 Organisation spatiale interne

5.2.1 Répartition dans les niveaux

Les activités et services seront répartis dans 4 niveaux :
- Rez-de-chaussée
- Communs CENTRE LE VALLESPIR dont Centre médical en option

5.2.2 Schéma fonctionnel général

Insérer organigramme

6 SYNTHESE DES BESOINS

6.1 Préambule

Légende des éléments graphiques
NB : Le nombre de montées verticales indiqué sur les schémas fonctionnels est indicatif ; le groupement de Maîtrise d'Œuvre en définira le nombre, les capacités et le type par une étude de flux. Il sera néanmoins demandé de réserver des monte-charges à un usage de monte-charge utilisable éventuellement par le personnel et en mode dégradé par les visiteurs et résidents.

6.2 Récapitulatif des besoins en surfaces

6.2.1 Surfaces dans œuvre

Hospitalisation complète mention "médecine" 12 lits en option 327 m²SUT Ratio= 1,35 et 441m²SDO

6.2.2 Surfaces utiles des aménagements extérieurs

Les surfaces et nombres de places de stationnement indiqués dans le tableau ci-dessous sont le minimum requis par le MOA. Cependant, le concepteur devra prévoir en réserve foncière la surface nécessaire à la réalisation du nombre de stationnements imposés par le PLU. Des discussions devront s'établir en amont du dépôt du PC avec le service urbanisme pour statuer sur le nombre réel à créer. La même attention sera à considérer pour le stationnement 2 roues.

7 FONCTIONNALITE

7.1 Locaux communs du CENTRE LE VALLESPIR et Centre Médical

7.1.1 Organisation d'ensemble

7.1.1.1 Description générale

Les locaux communs aux CENTRE LE VALLESPIR et centre médical regroupent :

7.1.1.2 Tableau des surfaces

Le tableau ci-dessous fournit la surface à construire pour chaque sous-ensemble fonctionnel.

7.1.1.3 Schéma fonctionnel

7.2 Hospitalisations complètes

7.2.1 Organisation commune

7.2.1.1 Organisation générale

L'objectif des services de soins médicaux et de réadaptation est le retour et le maintien à domicile du patient : ils permettent de consolider et de réorienter une prise en charge après une situation aiguë. Ils s'adressent à des patients ayant présentés une pathologie médicale ou chirurgicale aiguë récente (sur pathologie chronique ou non). Les soins médicaux et de réadaptation sont caractérisés par la nécessité de soins et de surveillance médicale pendant une période limitée sur la base d'un projet individualisé établi à partir d'un bilan global. La vocation de ces services vise à ré autonomiser la personne dans un objectif de retour au domicile ou au substitut de domicile après stabilisation de son état.
Le secteur d'hospitalisation complète du Centre Le Vallespir sera composé de 108 lits et organisé en 5 unités distinctes :

- 1 unité de 24 lits d'hospitalisation complète SMR mention "gériatrie" répartie en deux sous-unités de 12 lits ;

Nb neuf SU SUT SU
Secteur SDO/SU SDO
Locaux partagés CENTRE LE VALLESPIR (HC&HDJ)
Salle de repas du personnel 0 35 0,0 pm, bât existant
Terrasse de la SAM du personnel 0 30 Non-SDO pm, bât existant
Salle de repos/ détente du personnel 0 15 0,0 pm, bât existant
Salle de réunion/ Formation 2 20 40,0 pm, +2 en bât existant
Salle de réunion commune 0 35 0,0 pm, bât existant
Salle de pédicurie pm, en chambre
Jardin extérieur aménagé avec parcours de marche
"santé" 1 300 Non-SDO
Local chariot ménage 1 4 4,0
Local déchets pm, en log générale
Local DASRI pm, en log générale
Laverie automatique 1 7 Non-SDO
44,0 1,2 53
Locaux communs du CENTRE LE VALLESPIR et du Centre Médical

- 1 unité d'hospitalisation complète SMR mention "cancers" d'oncologie et de soins palliatifs comportant :
- 1 secteur de 16 lits d'oncologie réparti en deux sous-secteurs, un sous-secteur de 6 lits pouvant être isolée en cas de pandémie, un sous-secteur de 10 lits ;
- 1 secteur de 8 lits de soins palliatifs contigu par une frontière souple au secteur d'oncologie;
- 1 unité de 24 lits d'hospitalisation complète SMR mention "système digestif, endocrinologie, diabétologie, nutrition" répartie en deux sous-unités de 12 lits ;
- 1 unité de 24 lits d'hospitalisation complète SMR mention "polyvalent" répartis en deux sous-unités de 12 lits ;
- 1 unité de 12 lits d'hospitalisation complète mention « médecine » en option.

Chaque sous-unité est organisée de part et d'autre des locaux logistiques de proximité ainsi que de locaux communs et de service d'étage (locaux de soins et d'activité/ de repas), afin de permettre une surveillance optimale des patients, tout en limitant les distances parcourues par le personnel.
Pour les effets personnels, les patients et familles pourront bénéficier d'une laverie automatique en libre-service prévue à proximité de l'entrée principale du bâtiment, le plus en vue possible depuis la voie publique.

Son accès au public sera possible uniquement aux heures d'ouverture de l'établissement. Cet équipement existant sera transféré par le maître d'ouvrage, le projet prévoira la dalle de supportage et les fourreaux d'alimentations fluides et énergie ainsi que le réseau d'évacuation des EU (Cf. Tome 2).

7.2.6 Hospitalisation complète mention « médecine » en option

7.2.6.1 Organisation générale

L'unité d'hospitalisation complète mention "médecine" sera composée de 12 lits répartis en 10 chambres simples dites « traditionnelles » et 1 chambre double.
L'unité d'hospitalisation complète mention "médecine" de 12 lits en option disposera d'une proximité directe avec l'unité d'hospitalisation complète SMR mention "polyvalent".
Comme expliqué précédemment, l'unité d'hospitalisation complète mention "médecine" de 12 lits est à l'heure de la rédaction du programme en option. Néanmoins, cette unité est décrite dans le programme technique détaillé et comptabilisée dans le montant des travaux et dans les surfaces du projet.
Le concepteur devra donc étudier sa conception.

7.2.6.2 Spécificités

Le salon familles permettant d'accueillir les familles pourra également permettre la prise de repas. Il sera localisé pour un accès rapide depuis les chambres.