

CONCEPTION ET REALISATION DU CENTRE DE GERONTOLOGIE EUGENIE - SITE DU STILETTU



NOTE PROGRAMMATIQUE

v2 - 13 mai 2025

Sommaire

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION.....	3
1.1. CONTEXTE DE L'ETUDE.....	3
1.2. OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OPERATION	4
1.2.1. Objectifs fonctionnels	4
1.2.2. Objectifs techniques de l'opération	4
1.2.3. Optimisation de l'opération.....	4
1.2.4. Enjeux architectural et d'insertion	5
1.2.5. Qualité environnementale	5
1.2.6. Espaces verts.....	6
2. ORGANISATION FONCTIONNELLE.....	6
3. SURFACES CONCERNEES	7
4. PRESENTATION DU SITE.....	8
4.1.1. Règlement du PLU	8
4.1.2. Loi sur l'eau	10
4.1.3. Loi Littoral.....	10
4.1.4. Ecosystème en place	10
4.1.5. Réglementation sismique	10
4.1.6. Archéologie	10
4.1.7. Ligne haute tension	10
4.2. CONTRAINTES TECHNIQUES LIEES AU SITE.....	11
4.2.1. Topographie	11
4.2.2. Nature des sols	11
5. MAQUETTE NUMERIQUE B.I.M	11
6. PLANNING PREVISIONNEL	11

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1. CONTEXTE DE L'ETUDE

Historiquement, le Centre Hospitalier d'Ajaccio était implanté sur 2 sites, le site de la Miséricorde et le site Eugénie.

L'hôpital de la Miséricorde a été reconstruit sur le site du Stiletto et a ouvert au premier trimestre 2023.

Après étude sur le coût de restructuration des bâtiments du site Eugénie, en vue d'une mise aux normes et d'une adaptation des locaux aux projets de soins et de prise en charge, il est apparu que la reconstruction des services était pertinente.

Le présent projet prévoit donc la reconstruction des services aujourd'hui installés sur Eugénie, à proximité du nouvel hôpital du Stiletto via la création d'un centre de gérontologie Eugénie - site du Stiletto,

L'opération consiste en la construction d'un bâtiment d'environ 9166 m² de SDO, hors éventuelles prestations supplémentaires, pour une capacité principale de **186 lits et places**, à laquelle s'ajoutent des prestations supplémentaires éventuelles (PSE) qui porte la capacité maximale à 201 lits et places.

- **Prestations principales :**

- Un tiers lieu-animation.
- 14 places de Pôle d'Activités et Soins Adaptés (PASA).
- 54 lits d'établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) dont 4 lits d'hébergement temporaire.
- 16 lits d'Unité de Vie Alzheimer (UVA)
- 70 lits (2x35 lits) d'Unité de Soins Longue Durée (USLD).
- 20 lits d'unité de médecine complexe
- 12 places d'Hôpital de jour (HDJ)
- Un centre de consultation.

- Une voie d'accès (double sens) dédiée aux secours depuis la Route départementale 31.

- **Prestations Supplémentaires Événuelles (PSE) :**

- Augmentation de la capacité du service de médecine complexe de 10 lits.
- 5 lits d'attente d'hospitalisation.

Emprise et implantation :

L'emprise dédiée à l'opération est localisée au Nord-Ouest du CHA nouvellement construit, entre ce dernier et la route du Stiletto.

Le projet de l'établissement et de prise en charge des personnes âgées prend en compte les dernières recommandations de l'ANAP de juillet 2020 « *transformation de l'EHPAD, s'adapter aux nouveaux besoins des personnes âgées* ». Aussi, le projet architectural doit-il participer à ces évolutions de prise en charge et faciliter la mise en œuvre des ambitions de l'établissement.

Par ailleurs, le projet comprend aussi la création d'un prolongement de voie d'accès d'urgence depuis la route du Stiletto (RD31). L'amorce de cette voie sera réalisée par la Collectivité de Corse dans le cadre d'un projet séparé de mise à 2x2 voies ; le prolongement jusqu'au bâtiment à construire fait partie du présent marché (accès d'urgence uniquement).

L'accès au nouveau bâtiment s'effectuera depuis l'accès principal du centre hospitalier.

1.2. OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OPERATION

1.2.1. OBJECTIFS FONCTIONNELS

Regrouper sur une entité géographique les prises en charge du sujet âgé :

Mettre en œuvre un lieu de référence pour le bassin de la population concernée et pour les soignants :

- Création d'un espace de référence et de ressources (accessibilité, plateforme de ressources, ...)
- Prise en charge individuelle du sujet âgé dans son quotidien dans une démarche de qualité

Mettre en œuvre un tiers lieu favorisant les échanges et animation avec l'écosystème environnant (association, bénévoles, scolaires, ...)

Développer une architecture thérapeutique

- Recherche d'une image positive de la structure
- Volonté d'un véritable lieu de vie permettant aux usagers de s'approprier les espaces et conserver leur autonomie et leur vie sociale

Prendre en charge et accueillir les sujets âgés présentant des troubles du comportement et troubles cognitifs sévères

Conforter les conditions d'hébergement et les adapter à l'accueil du sujet âgé :

- Volonté de favoriser la présence des familles et leur participation à la vie de l'établissement (salons, ...)
- Recherche d'un confort hôtelier (mobilier, ...)
- Aménagement d'espaces de vie conviviaux, conférant un sentiment de sécurité (prévention des chutes, ...)

Offrir de bonnes conditions de travail au personnel :

- Permettre une surveillance optimale des résidents dans un environnement sécurisé
- Proposer des locaux fonctionnels permettant au personnel d'assurer des soins tout au long du séjour des usagers quels que soient les problèmes de santé susceptibles d'évoluer dans le temps
- Favoriser la rationalité des circuits et l'organisation des locaux (proscrire les circuits longs et complexes).

1.2.2. OBJECTIFS TECHNIQUES DE L'OPERATION

Le maître d'ouvrage souhaite réaliser un bâtiment indépendant (bâtiment « centre de gérontologie Eugénie – Site du Stiletto ») du bâtiment principal, avec ses accès et fonctionnement propres, mais :

- Techniquement alimenté par les équipements du bâtiment principal
- Et fonctionnellement relié aux services mutualisés prévus au sein du bâtiment principal (plateau technique, reposoir, services logistiques...).

1.2.3. OPTIMISATION DE L'OPERATION

Le Maître d'ouvrage portera une attention particulière sur les propositions d'optimisation de l'ouvrage. Cette optimisation sera notamment appréciée au regard :

- Du bon dimensionnement de l'ouvrage, en particulier :
 - Optimisation des surfaces et du ratio SP/SU
 - Optimisation des volumes créés,
- De la morphologie de l'ouvrage et de sa compacité, vis-à-vis :
 - Des coûts de construction,
 - Des dépenses d'exploitation et de maintenance,
- Des dispositions architecturales et techniques proposées, et en particulier de leurs incidences sur :
 - Le coût de construction,
 - Les dépenses d'énergies,
 - Les dépenses de maintenance,
- Des délais de réalisation.

L'estimation des coûts des travaux établie par les concepteurs prend en compte tous les ouvrages, installations ou équipements mentionnés dans le programme technique détaillé ou nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement tels que décrits dans le PTD. Elle concerne notamment :

- Les travaux de bâtiment tous corps d'état, y compris tous les dispositifs répondant aux exigences HQE du maître d'ouvrage,
- Les travaux d'adaptation du terrain (soutènement, terrassements, défense contre les venues d'eau, etc.),
- Les aménagements extérieurs et VRD sur l'ensemble du périmètre opérationnel, en liaison avec le projet neuf (reconstruction du CH), et les accès pour répondre au présent programme des besoins,
- Les équipements immeubles par destination ou décrits comme tels dans le PTD.

L'opération commencera alors que le CHA sur le site du Stiletto est en fonctionnement. A ce titre, l'attention du groupement est attirée sur le fait de ne pas créer de nuisance sur le fonctionnement du CHA. A ce titre, tous les accès, les flux, les besoins techniques du chantier... seront totalement indépendants du Centre Hospitalier et de son fonctionnement. Toutes les interventions et interactions éventuellement nécessaires sur le bâtiment existant (ou ses extérieurs) seront planifiées plusieurs semaines à l'avance et concordées avec le responsable désigné par le maître d'ouvrage.

1.2.4. ENJEUX ARCHITECTURAL ET D'INSERTION

Le bâtiment est réalisé à proximité immédiate du nouvel hôpital qui a été retenu pour ses qualités esthétiques et architecturales. A ce titre, le nouveau bâtiment devra dialoguer avec ce nouveau CHA et ne pas nuire aux qualités architecturales, de vue, paysagères... de ce premier projet.

Une attention particulière est donc demandée au groupement sur la forme du bâtiment, son image, sa volumétrie, sa cohérence dans le site, et à terme.

1.2.5. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Ce projet est « connecté » à un projet réalisé dans le cadre d'une démarche environnementale. Les questions énergétiques (production) ne sont pas maîtrisées dans le cadre de la présente opération mais par l'opération de construction du nouvel hôpital, aucune contrainte spécifique n'est imposée sur ces questions. Toutefois, l'ensemble des autres points concernés par la démarche environnementale reste important pour le maître d'ouvrage qui y sera particulièrement attentif :

- L'approche de l'optimisation de la qualité environnementale forme un tout, et il convient de privilégier la cohérence d'ensemble par rapport aux diverses cibles, plutôt qu'une superposition de technologies disparates.
- Le rôle de l'architecture est prédominant : les premiers choix, de forme, d'implantation, d'orientation, vont conditionner l'impact de la construction sur l'environnement (matériaux, confort, éco gestion de l'eau ou de l'énergie) : ils doivent traduire les principes de logique anti-gaspillage et de « frugalité » du projet, en tirant partie du contexte physique (site, espace, topographie, climat, hydrographie, sol) et humain (culture, savoir-faire local).
- La maîtrise des impacts sur l'environnement suppose la prise en compte de l'usage et de la gestion du bâtiment dès le début du projet, car c'est essentiellement durant cette phase d'utilisation que se manifesteront la qualité environnementale du bâtiment.
- La qualité environnementale est un volet de la qualité du projet mais la démarche retenue ici est l'occasion de repenser l'économie réelle du projet, en coût global.

L'optimisation de la qualité environnementale du projet amène les concepteurs à élargir leur approche dans le temps à tout cycle de vie du bâtiment, et dans l'espace au-delà de la parcelle. Mais le bâtiment constitue un cadre de vie avant même d'être le produit d'une filière de construction : le premier impact du bâtiment est celui sur ses utilisateurs, ceux qui le vivent au quotidien (agrément d'usage et facilité de maintenance, confort, santé, mais aussi image valorisante sont essentiels pour répondre à leurs aspirations).

1.2.6. ESPACES VERTS

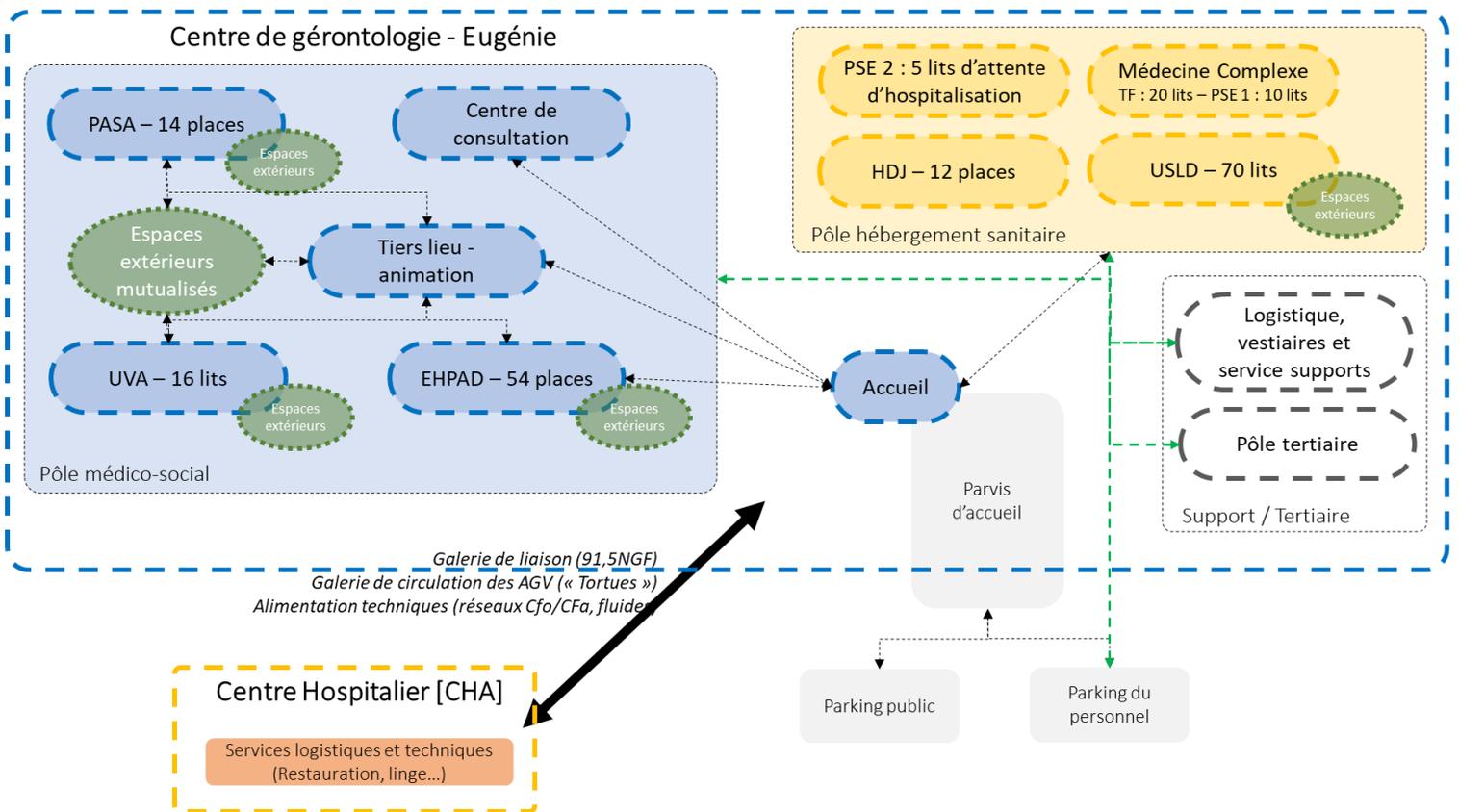
Le maître d'ouvrage attire l'attention du groupement sur la qualité des espaces verts du site.

Ainsi :

- Le maquis existant alentour devra être préservé au maximum (y compris en phase chantier)
- Les arbres abattus identifiés et quantifiés
- Les surfaces touchées précisément identifiées
- Et les espaces extérieurs du projet seront traités avec soin.

En effet, la qualité du traitement végétal du projet global (site entier) à terme est un des objectifs du maître d'ouvrage.

2. ORGANISATION FONCTIONNELLE



3. SURFACES CONCERNEES

L'opération consiste en la construction d'un bâtiment de 6 445 m² utiles (TF+PSE), soit environ 9 699 m² SDO (TF+PSE) :

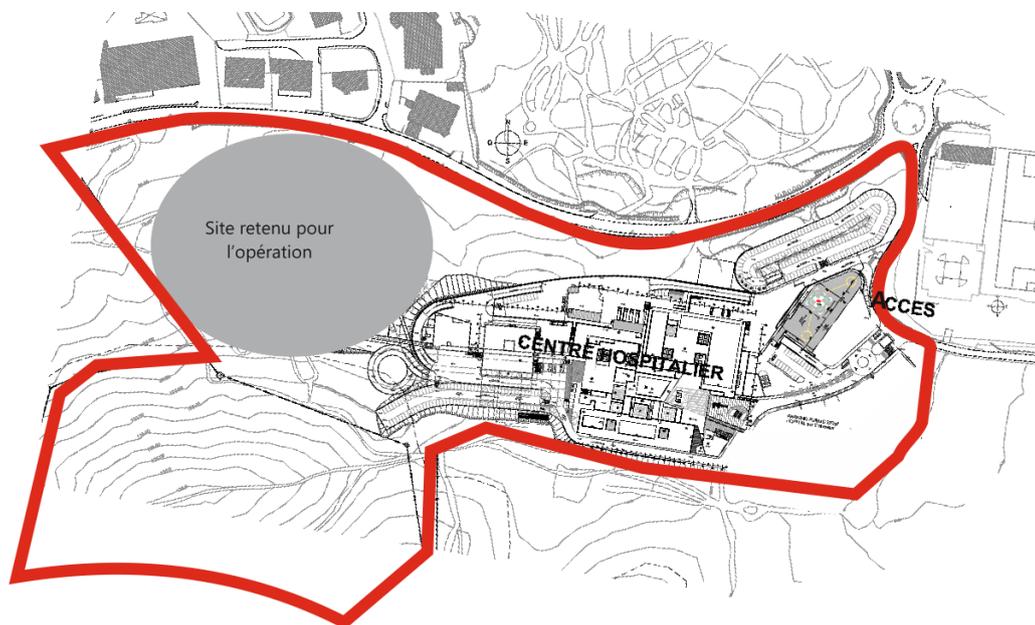
	Types de locaux	SU TF	SU PSE	SDO TF	SDO PSE
	POLE PERSONNES AGEES (base)				
	Unité hébergement EHPAD	1 692		2369	
	Unité de Vie Alzheimer	520		728	
	PASA	106		127	
	HDJ	359		503	
	Unité de Soins Longue Durée USLD (70 lits)	1 927		2698	
	Médecine Complexe	525		735	
PSE 1	Capa complémentaire de MC		180		252
PSE 2	Lits d'attente d'hospitalisation		176		246
	Centre de consultation	160		224	
	Accueil tiers lieux et animation	407		570	
	Tertiaire administratifs et PC médical	123		160	
	Lingerie	24		34	
	Locaux sociaux et personnels	129		168	
	Logistique et stockages	117		152	
	Total	6 089	356	8 467	498
	Total (TF+PSE)	6 445		8 965	

SDO	TF	PSE
Locaux techniques	166	10
Circulations	534	24
TOTAL SDO estimée	9 166	533
TOTAL SDO estimée (TF+PSE)	9 699	
ratio SDO/SU (TF+PSE)	1,505	

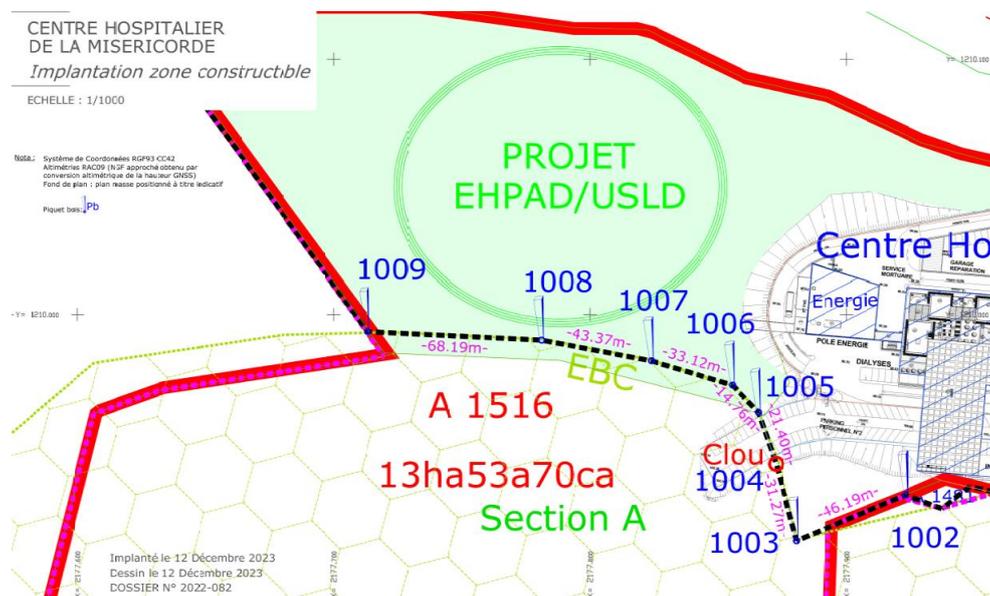
4. PRESENTATION DU SITE

La parcelle du CHA et du présent projet est cadastrée A 1516 et mesure 135 370 m².

Le site retenu pour cette opération est situé à l'ouest de la parcelle :



Le site est particulièrement pentu et situé en contrebas du bâtiment principal du CHA.

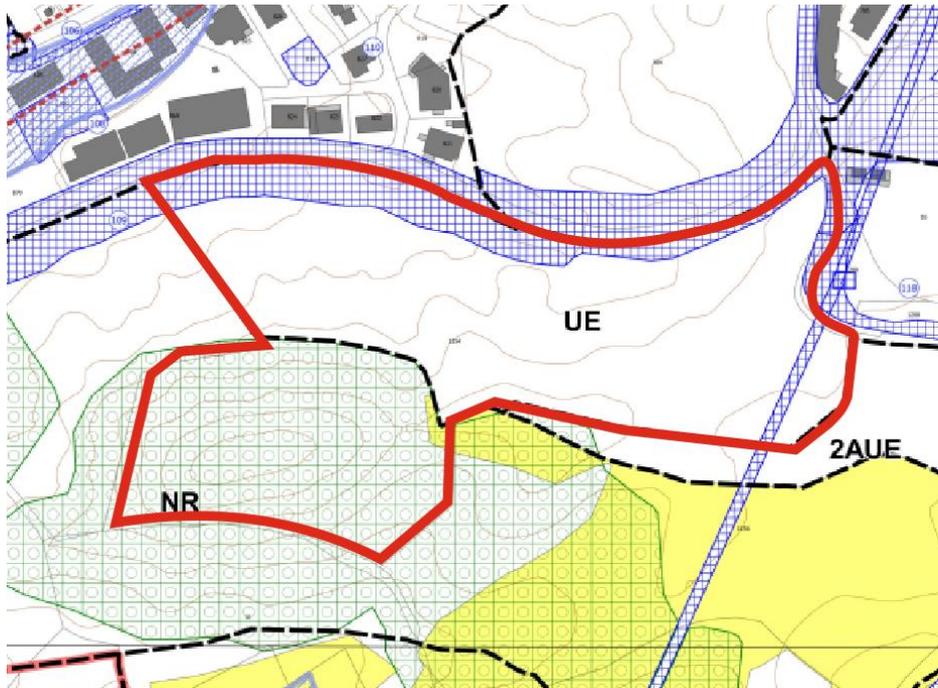


4.1.1. REGLEMENT DU PLU

Le PLU d'Ajaccio a été approuvé le 25/11/2019.

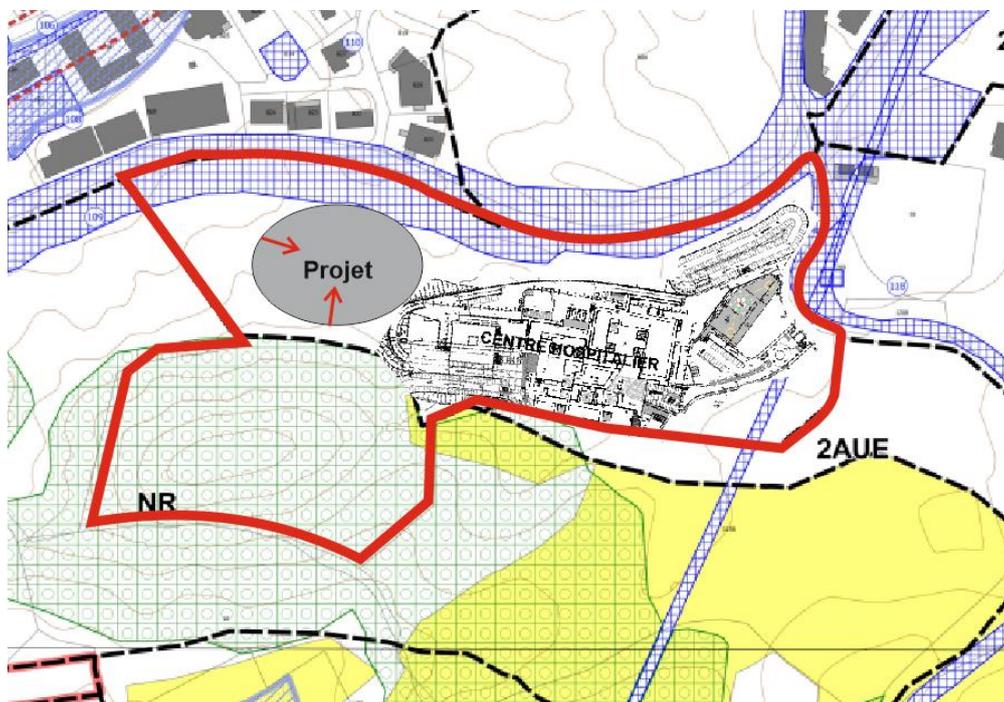
Le site de la présente opération est situé en zones UE et NR du PLU :

- UE : secteur dédié à la réalisation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, correspondant au secteur de l'hôpital régional à Stiletto et ses extensions
- NR : parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages. Cette zone est inconstructible.



Le site est concerné par l'**emplacement réservé 109** : voie de contournement de Mezzavia et de liaison Confina – Mezzavia – Stiletto.

Le projet se concentre évidemment sur la zone UE, à proximité immédiate du centre hospitalier existant. IL devra respecter les distances réglementaires et fonctionnelles nécessaires et également préserver un maximum de surface disponible (réserve foncière) pour d'éventuels aménagements futurs et un accès à cette réserve foncière.



Les concepteurs se doivent de vérifier au moment du dépôt du permis de construire la réglementation applicable sur le site. Toutefois, à titre informatif, nous notons les éléments suivants, ayant un impact direct sur la faisabilité de l'opération :

- Article UE 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

- Article UE 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
La distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 3m, soit $L \geq H/2$ et $L > 3m$.
- Article UE 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4m mesurée en tout point du bâtiment.
- Article UE 10 – hauteur maximum des constructions :
La hauteur totale des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du règlement, n'excède pas 25 mètres.
- Article UE 12 – stationnement des véhicules :
Les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés.
- Article UE 15 – obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales :
L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé. Au moins 20% de la production énergétique globale doit être assurée par des énergies renouvelables.

4.1.2. LOI SUR L'EAU

Le projet, dans sa globalité est soumis à déclaration au niveau de la Loi sur l'Eau.

Une étude a été réalisée dans le cadre de la reconstruction du Centre Hospitalier et les solutions validées par les différentes instances compétentes. Le présent projet devra prendre en compte ces éléments et mener toutes les études complémentaires nécessaires pour intégrer ce nouveau bâtiment au projet global du point de vue de la loi sur l'eau (y compris réalisation d'un nouveau bassin ou toute autre solution retenue, le cas échéant).

4.1.3. LOI LITTORAL

Le concepteur devra vérifier auprès des services instructeurs et prendre en compte, si nécessaire, l'ensemble des contraintes sur la Loi littoral lors de l'élaboration du projet.

4.1.4. ECOSYSTEME EN PLACE

Le site est situé à la limite d'un espace remarquable et est partiellement classé en ZNIEFF de type I notamment pour la présence de tortues d'Hermann.

L'impact du chantier sur la faune existante devra être minimisé.

4.1.5. REGLEMENTATION SISMIQUE

Le risque sismique est classé en Corse comme « négligeable mais non nul » (zone 1 sur les 6 zones que comporte le classement du zonage sismique de la France).

4.1.6. ARCHEOLOGIE

La parcelle est située dans une zone sensible du point de vue de l'archéologie.

4.1.7. LIGNE HAUTE TENSION

Une ligne à haute tension longeait la partie Ouest de la parcelle. Cet ouvrage a été enfoui.

Les distances de sécurité entre les bâtiments et équipements du futur centre de gérontologie Eugénie et les lignes HT (aériennes et enterrées) seront intégrées à la conception.

4.2. CONTRAINTES TECHNIQUES LIEES AU SITE

Le projet s'inscrit dans le projet de reconstruction de l'hôpital. Il s'agit de construire un bâtiment indépendant, identifié et identifiable mais relié pour l'ensemble de ses infrastructures techniques à l'hôpital. Ainsi, les productions de froid, de chaud, de fluides, ... ont été dimensionnées et réalisées dans le nouvel hôpital pour accueillir ce nouveau bâtiment. Le présent projet devra se raccorder à ces installations et pour cela, proposer des équipements et des solutions techniques cohérentes avec celles de la première opération.

4.2.1. TOPOGRAPHIE

Le site prévu pour l'implantation du bâtiment est particulièrement pentu.

Le bâtiment devra tant que possible s'adapter au site naturel afin de limiter les terrassements et profiter de la pente pour offrir à chaque entité des espaces extérieurs de plain-pied.

Le bâtiment doit également être connecté au bâtiment principal de l'hôpital via une galerie de liaison à la cote NGF : 91.50 correspondant au niveau N-3 du CHA. Cette galerie devra être prolongée dans le cadre du projet

Cette galerie reliera le bâtiment personnes âgées au bâtiment principal et permettra :

- Les flux logistiques (y compris transports automatisés AGV).
- Les flux techniques et énergétiques.
- Les flux de personnes : personnel, visiteurs et résidents (y compris brancards, urgences et décès).

4.2.2. NATURE DES SOLS

Une étude de sol (G11 / 2013) a été réalisée par le maître d'ouvrage dans le cadre du premier projet. Elle sera jointe au dossier de consultation (phase offre).

Il est à noter que les terres issues du terrassement du premier projet ont été entreposées sur le site de la présente opération. Il est prévu qu'elles soient récupérées à la fin de l'opération pour finaliser l'opération de reconstruction du bâtiment principal.

Aussi, si le projet de construction de l'hôpital principal n'est pas finalisé au moment du démarrage du présent projet, le déplacement de ces terres afin de retrouver le sol naturel, le stockage de ces terres, puis la remise de ces terres au groupement de conception réalisation INSO en charge de la reconstruction de l'hôpital sont dus au présent marché. Le groupement devra préciser dans son offre la localisation retenue pour stocker ces terres.

5. MAQUETTE NUMERIQUE B.I.M

Le nouveau bâtiment du CHA a été réalisé avec maquette numérique.

Une maquette numérique est également prévue pour le présent projet. Celle-ci viendra compléter dans l'interface d'utilisation des personnels de l'hôpital les éléments existants pour le bâtiment principal.

6. PLANNING PREVISIONNEL

La date prévisionnelle retenue pour la livraison de la présente opération est fixée au 1^{er} trimestre 2030. Le respect de cet objectif est prioritaire pour le Centre Hospitalier d'Ajaccio et une optimisation des délais par le groupement retenu est souhaitée par le maître d'ouvrage.

Le concepteur sera force de proposition et acteur du planning afin de respecter ces objectifs, en intégrant les contraintes de fonctionnement du MOA (formalisme des procédures de la Commande Publique, délais de validation, concertation...) ainsi que les délais d'obtention des autorisations et études préalables (Loi sur l'eau, PC, études environnementales dont étude d'impact...).