



MAISON MÉDICALE

ETUDE DE FAISABILITE

POUR VERIFIER LA PERTINENCE D'UN EQUIPEMENT,
CHOISIR SON IMPLANTATION, ETABLIR SON PROGRAMME,
EVALUER SON COÛT ET LES MONTAGES FINANCIERS.



Cahier des charges

Le présent document vaut règlement de l'appel à projet

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a un quadruple objet, à savoir :

- Vérifier l'intérêt de la construction d'une maison médicale regroupant plusieurs praticiens qui exercent sur la commune et demandent des locaux mieux adaptés.
- Déterminer le site d'implantation le plus pertinent compte tenu de la taille de la construction, de la nécessité d'une accessibilité facile pour les patients, mais aussi de son impact sur l'évolution et notamment l'urbanisation future de la commune.
- Imaginer le programme et la disposition des différents cabinets ou espaces nécessaires.
- Evaluer le coût de la construction et envisager les différents modes de financement.
Déterminer les conditions de location ou de cession.

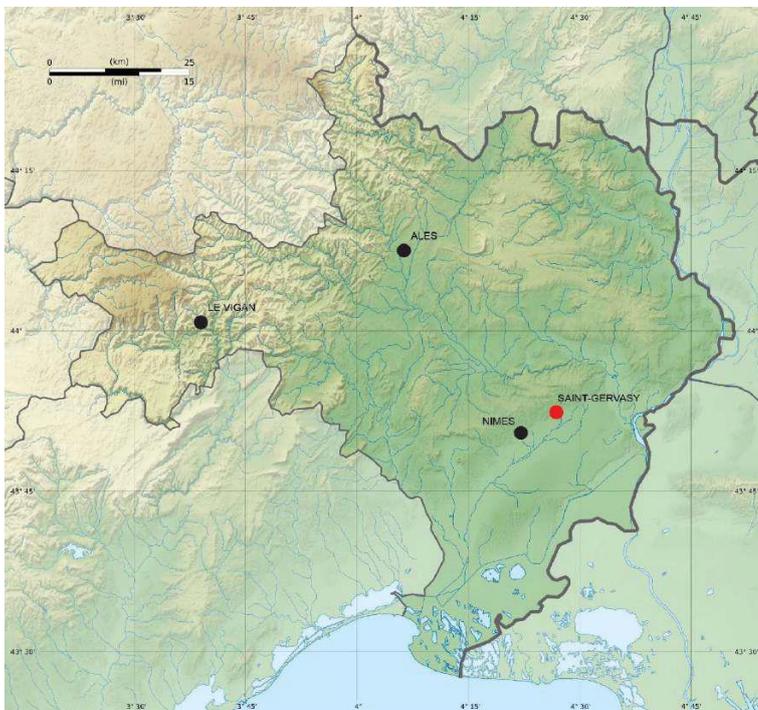
La commune est propriétaire des différentes parcelles pouvant accueillir cet équipement..

ARTICLE 2 – CONTEXTE DU PROJET

1. Description du territoire

1.1. Le territoire

Saint-Gervasy est un village de l'agglomération nîmoise.



Anciennement à vocation agricole (polyculture à dominante viticole), il est devenu lentement résidentiel, en essayant de rester un village authentique, avec une personnalité propre. Il se situe à 10 km à l'est du centre de Nîmes, au pied des collines de garrigues. Cette proximité avec la ville lui a valu une augmentation rapide de sa population depuis 1975, passant de 600 habitants à 1500 en 2005, et proche de 2 000 aujourd'hui (1874 habitants, population légale INSEE 2014).

Le territoire de la commune de Saint-Gervasy s'étend sur 693 hectares (densité 251,9 hab. au Km²) depuis le massif des Garrigues de Nîmes vers la plaine alluviale

des Costières, dans un environnement naturel de qualité, lieu privilégié avec sa chapelle « carte postale » surplombant le village sur un plateau calcaire qui accueille un chemin de croix. Le territoire communal prend place à une altitude oscillant entre 52 et 138 m NGF.

La commune est située à environ 10 kilomètres à l'est du centre de Nîmes et à 3,5 kilomètres de la sortie Est de l'échangeur de l'Autoroute A9. Le territoire communal est limitrophe de 4 communes : Marguerittes, Cabrières, Bezouze et Redessan.

L'important chantier du Contournement de Nîmes-Montpellier (CNM) a impacté le territoire de la commune de Saint-Gervasy dans sa partie sud. La nouvelle voie ferrée est maintenant en place.

La gare TGV est construite à Manduel, à environ 10 km au sud du centre du village de Saint-Gervasy.

Le village de Saint-Gervasy s'étend à partir de son cœur historique, sur un territoire compris entre la RD 6086 au sud et l'autoroute A9 au nord, bordée par un relief composé de collines boisées et de garrigues. Il est encadré par des limites naturelles bien marquées :

- au nord, par les collines (de 98 à 138 m NGF, collines Saint-André, Badassel et de Péchicard),
- au sud par la plaine agricole du Vistre,
- à l'est et à l'ouest, par des ruisseaux : le Valat de la Bastide et le Canabou.

Le développement urbain de la commune s'est effectué essentiellement pendant ces trente dernières années, vers l'est et vers l'ouest le long de la RD 6086 (ancienne R.N. 86).

Contrairement aux villages voisins, l'urbanisation du village a été très bien maîtrisée, l'A9 n'a pas été franchie et le massif des garrigues au nord a été préservé. Il en est de même au sud, où la « barrière » de la RD 6086 n'a été que partiellement franchie, préservant ainsi les terres agricoles. De la même manière, l'expansion est-ouest a été contenue, permettant d'offrir aujourd'hui une coulée verte entre le village et Marguerittes à l'ouest, et entre le village et Bezouze à l'est.

1.2. Les accès

Le village est facilement accessible puisqu'il se trouve entre Nîmes et Avignon. La commune est aujourd'hui traversée par trois infrastructures de transport :

- l'Autoroute A9 qui borde la limite urbaine nord du village,
- la route départementale RD 6086 qui se trouve en limite urbaine sud du village,
- La ligne SNCF au sud du territoire communal dans la plaine du Vistre.



1.3. Les équipements

1.3.1 Les équipements publics

➤ Enfance et scolarité

La commune de Saint-Gervasy dispose d'une structure d'accueil. La crèche « Le refuge des Lutins », gérée par une association, accueille les enfants de 0 à 6 ans. Sa capacité d'accueil est de 16 enfants.

Outre la crèche, la commune compte plusieurs assistantes maternelles permanentes et des assistantes familiales temporaires.

On trouve également une école maternelle « Ecole maternelle du Grand Pin » qui compte actuellement 3 classes et une école élémentaire « Ecole élémentaire Jeanne Lavail » qui comprend 6 classes.

➤ Administrations

L'édifice de la Mairie accueille, outre sa fonction première d'administration locale, le centre communal d'action sociale et une bibliothèque.

On notera également la présence d'une agence postale à proximité immédiate de la Mairie.

1.3.2 Equipements sportifs et culturels

La commune dispose d'un terrain de football équipé d'un vestiaire, ainsi que d'une plateforme multisports située à côté de l'école publique, ce qui permet aux enfants d'exercer des activités sportives à proximité immédiate, sans avoir à se déplacer en dehors du village.

Enfin, on notera la présence d'un foyer socio-culturel permettant d'accueillir de nombreuses associations pour la pratique de leurs activités, ainsi que pour la présentation de spectacles, concerts, pièces de théâtre, etc.

Le foyer est implanté tout près du stade et du plateau multisport. La commune est donc équipée d'une zone dédiée à la pratique des activités sportives et culturelles sur un pôle bien distinct, au cœur du village, et disposant d'un parc de stationnement suffisant.

1.3.3 Commerces

Saint-Gervasy est dotée d'une supérette, d'un tabac-presse, de deux boulangeries, d'un café-restaurant, d'une fleuriste, d'un coiffeur, d'un garage ainsi que de plusieurs artisans (marbrier, plombier, etc.).

1.3.4 Divers

La commune dispose également d'une association d'aide à domicile ADMR et d'une vingtaine d'associations sportives, culturelles ou de loisir..

1.3.5 Equipements de santé et de secours

Il est à noter que la commune bénéficie des services de proximité d'un médecin généraliste, d'un ostéopathe, d'un kinésithérapeute, d'un dentiste et de 3 infirmiers. Elle bénéficie également d'une pharmacie, place du Marché.

Saint-Gervasy ne dispose d'aucun établissement de santé destiné aux personnes vieillissantes mais adhère aux EHPAD des communes de Cabrières et de Redessan.

Le Centre d'Incendie et de Secours le plus proche est celui de Marguerittes, à 2 km.
Le centre hospitalier le plus proche est celui de Nîmes, distant de 11 km (en une dizaine de minutes à peine en entrant sur l'autoroute A9 à Marguerittes et en sortant à Nîmes-Ouest).

2. Demande d'un nouvel équipement :

2.1 Le fonctionnement de la commune :

Avant les années 2000, l'activité de la commune se faisait au centre ancien du village, la Mairie, la boulangerie, l'épicerie, le bureau de tabac s'y trouvaient sans possibilité d'évolution.

Les professions médicales étaient également localisées dans l'urbanisation dense.

L'acquisition par la commune d'une grande parcelle pour la construction du Foyer socio culturel (1991) et l'aménagement du carrefour, route de Nîmes, en giratoire particulièrement sécurisant (1995) ont transformé radicalement l'entrée ouest de la commune. La place du Marché déjà propriété de la commune (dédiée pendant de nombreuses années aux marchés aux olives et aux asperges) espace important et particulièrement animé mais menacé par l'urbanisation s'est trouvée plus que doublée en superficie en un lieu particulièrement bien placé.

Peu après, la demande de construction d'une pharmacie (1998) a provoqué une réflexion amenant la commune à construire des locaux médicaux : pharmacie mais aussi cabinets de docteur et de dentiste. Plus tard une deuxième tranche (2001) comprenant le bureau de tabac, la boulangerie, une fleuriste a été construite avec 3 logements à l'étage. Une troisième tranche (2017) a installé sur la place, une supérette.

Le centre de vie du village s'est, de fait, déporté vers ce site qui s'est vite avéré particulièrement accueillant et convivial pour les usagers.

2.2 Les nouveaux besoins :

Aujourd'hui, les praticiens : pharmacienne, dentiste et médecin nous demandent d'envisager un nouvel équipement :

Pour une pharmacie plus grande (actuellement 150 m²), pour un cabinet médical multiple (passer de 1 à 3 médecins) pour un cabinet dentaire plus grand également (2 dentistes) pour l'accueil du kinésithérapeute (deux praticiens) et de trois infirmières libérales.

Pour avoir du personnel mutualisé et des pièces communes (salles d'attente par activité, réunions...salle de soin ou d'archives...et un plateau pour un éventuel nouveau praticien)

Pour un fonctionnement moins contraint et plus moderne caractérisé par le travail en équipe.

Ces nouveaux besoins incitent les élus à s'interroger sur :

- la pertinence du site actuel, en effet, une nouvelle construction importante et exigeante en stationnements ne viendrait-elle pas saturer un espace ouvert, doté de belles perspectives et refermer une place unique, commerçante et festive ?

- le dimensionnement de l'équipement. Les élus le souhaitent confortable mais raisonnable, avec pharmacie ou sans, avec locaux en attente ou pas.

- le coût et le financement d'une telle construction (sur un terrain communal et viabilisé).

ARTICLE 3 : REPONSES QUE L'ETUDE DOIT APPORTER

1 . Choix du site

Trois sites ont été pressentis pour installer ce nouveau bâtiment : l'un sur le site actuel, un deuxième à proximité, le troisième, un peu plus loin, sur une parcelle communale qui va être aménagée dans le cadre d'une extension urbaine :

1-1 Les sites envisagés :

Site 1 : Ce nouvel équipement pourrait être considéré comme un agrandissement de l'existant : dans le prolongement de la pharmacie et à l'étage, au-dessus des cabinets médicaux actuels.

Site 2 : Ce nouvel équipement pourrait être construit tout près, de l'autre côté du foyer socioculturel, à l'ouest, seule la pharmacie resterait en place s'agrandissant des cabinets médicaux libérés qui la jouxtent.

Site 3 : Enfin ce nouvel équipement pourrait être construit sur un autre site, au sud de la RD 6086, avec ou sans la pharmacie (celle-ci pouvant conserver sa place peu éloignée finalement) sur une parcelle communale dans l'extension urbaine de la commune en cours de réalisation.

1-2 La réglementation de construction applicable :

Site 1 : se trouve en zone UP du PLU où ce type de construction est possible et en zone M-U du PPRi, mais dans une zone assez élevée donc avec une PHE peu contraignante. Un étage au-dessus des cabinets dentaire et médical est possible , au-dessus de la pharmacie ce serait plus

compliqué. Par contre, une extension pourrait trouver sa place sur le parking immédiat de la pharmacie.

Site 2 : se trouve dans les mêmes zones que le précédant mais en ce qui concerne le PPRi, avec une PHE plus contraignante du fait du niveau du terrain, plus bas. Plus proche de l'urbanisation pavillonnaire, l'accès et le stationnement peuvent se trouver plus difficiles, au niveau de l'avenue St-Didier.

Site 3 : se trouve en zone 2AUE du PLU prévue pour le développement économique et en zone M-U du PPRi qui obligera à des adaptations protégeant de l'inondation. Il nous a été dit que le public fréquentant ce type de structure n'est pas une population « vulnérable », mais cela devra être vérifié.

Il conviendra de choisir le site le plus intéressant économiquement et urbanistiquement de façon à répondre au mieux aux besoins de la commune, en tenant compte de l'évolution de la commune dans le temps.

2. Dimensionnement de l'équipement :

2-1 Surfaces à prévoir :

Les superficies minimales estimées par les praticiens sont de l'ordre de :

250 m² pour la pharmacie, (actuellement 150 m²),

160 m² pour un cabinet médical multiple (passer de un à trois médecins)

100 m² pour un cabinet dentaire plus grand également (deux dentistes)

140 m² pour l'accueil du kinésithérapeute (deux praticiens)

60m² pour les trois infirmières libérales.

40 m² pour une autre activité.

Elles représentent un total de 750 m² plus les annexes et communs soit 800m² environ.

Il conviendra de confirmer, la pertinence de ces superficies souhaitées.

Une rencontre devra être prévue avec les différents praticiens. Le cas échéant, faire d'autres propositions de superficie et préciser les nouvelles répartitions.

2-2 Programme du bâtiment :

Il convient de déterminer un principe d'agencement des différents cabinets sur un rez-de-chaussée et un étage, de les grouper par spécialité, de les doter de salles d'attente, de sanitaires, de rangement ... et de prévoir les circulations... pour un fonctionnement facile et confortable.

3. Estimation du coût du bâtiment

Il est demandé une estimation du coût du bâtiment d'une architecture simple mais typée avec une façade d'accueil « travaillée ».

Différents scénarios de finitions seront envisagés.

Les terrains d'assiette possibles sont ou seront viabilisés et l'aménagement des parkings réalisé. Les travaux extérieurs à prévoir sont donc limités.

ARTICLE 4 – LA PROCEDURE DE CONSULTATION

1. Le cadre et les étapes de la consultation

La consultation est fondée sur le présent cahier des charges et les documents qui y sont intégrés. Celui-ci donne les informations, administratives et techniques en possession de la Commune de Saint-Gervasy.

Cette démarche volontariste s'inscrit dans le cadre de la politique de transparence de l'action publique. Transparence qui est aussi bien un enjeu citoyen témoignant de la bonne gestion des deniers publics, qu'un enjeu économique, et qu'un enjeu d'efficacité de l'action publique.

Le déroulement de la procédure s'effectuera ainsi :

- Lancement de la consultation ;
- Réception et analyse des candidatures reçues ;
- Auditions le cas échéant ;
- Validation définitive du choix du candidat ;
- Signature du marché.

2. Les documents de la consultation

Le dossier à la disposition des équipes est constitué des pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges et ses annexes ;
- Les plans de situation ;
- Les délibérations en date du 8 septembre 2020 du Conseil municipal de la commune de Saint-Gervasy autorisant la réalisation d'une étude préalable ;
- Des extraits du règlement PLU des zones concernées.

3. Organisation de la consultation

3.1 Publicité

La consultation est lancée par la publication d'un avis public le 17/09/2020 sur le site internet de la commune de Saint-Gervasy et sur la plateforme dématérialisée dédiée aux marchés publics du quotidien local Midi Libre.

3.2 Retrait du dossier

Ce dossier de consultation est remis aux candidats de façon dématérialisée via la plateforme dédiée aux marchés publics du quotidien local Midi Libre.

3.3 Visite des lieux

Les candidats peuvent visiter les sites librement mais devront au préalable prévenir la Mairie de Saint-Gervasy.

3.4 Remise des candidatures

Le dossier de candidature devra être déposé de façon dématérialisée via la plateforme dédiée aux marchés publics du quotidien local Midi Libre.

Les candidatures devront être remises au plus tard le 12 octobre 2020 à 12h00

3.5 Analyse des candidatures

Les candidatures seront ouvertes et analysées par la commission « urbanisme » de la commune de Saint-Gervasy.

4. Le contenu de la proposition

Le dossier de candidature devra contenir :

- Une lettre de motivation indiquant l'intérêt de l'équipe pour le projet, la compréhension des enjeux ainsi que l'inscription dans la démarche partenariale avec la commune.
- Une note de pré-programme d'opération, sera jointe, expliquant la démarche qui sera mise en œuvre pour répondre de façon argumentée aux questions posées.
- Un courrier de candidature signé comprenant une proposition de prix de la prestation et le délai de remise.

5. Les critères de sélection

La commune choisit librement le bureau d'étude au vu notamment des critères suivants :

- Prise de connaissance et compréhension des particularités de la commune (20 %)
- Démarche adoptée pour répondre aux préoccupations de la commune, et **forme données aux réponses et à leurs justifications** (40%)
- Coût et délai de remise de l'étude (30% et 10%)

ANNEXES

ANNEXE 1 - PLAN ZONAGE COMMUNE

ANNEXE 2 - PLAN DE ZONAGE CENTRE (avec sites 1, 2 et 3)

ANNEXE 3 - PLAN PLUS PRECIS (pour sites 1 et 2)

ANNEXE 4 -EXTRAITS REGLEMENT DU PLU DES ZONE UP ET 2 AU E

