

n° CM202502_019

Séance du 3 février 2025 à 18 heures 30 minutes

Membres du Conseil municipal réunis sous la présidence de Rémi PASCREAU

Convocation envoyée le 24/01/2025

Nombre de délégués en exercice : 35

Nombre de présents : 31

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de votants : 34

Présents :

M. PASCREAU, M. HUVET, Mme MANDIN, M. FOUQUET, Mme DURAND-FLAIRE, M. DELAFOSSE, Mme GIRAUDET, M. COSQUER, Mme PATOIZEAU, M. LE LANNIC, Mme GENDRE, M. JOLY, M. VALLE, Mme FLAIRE, M. VIOLLEAU, M. RONDEAU, Mme GAUTIER, M. HERAUD, M. CARTRON, Mme MICHAUD-PRAUD, M. ROUSSEAU, Mme ROUSSEAU, Mme LESAGE, Mme PONTOIZEAU, M. HEULIN, M. REDAIS, M. MOUSSET, M. MERLET, Mme GIARD, Mme LABBE, Mme MARTINEAU

Représentés :

Mme LAIDET par M. VALLE; Mme GIRARD par M. MERLET; M. DUCEPT par M. REDAIS

Absents :

Mme MOUCHARD

Secrétaire de séance : Mme GAUTIER

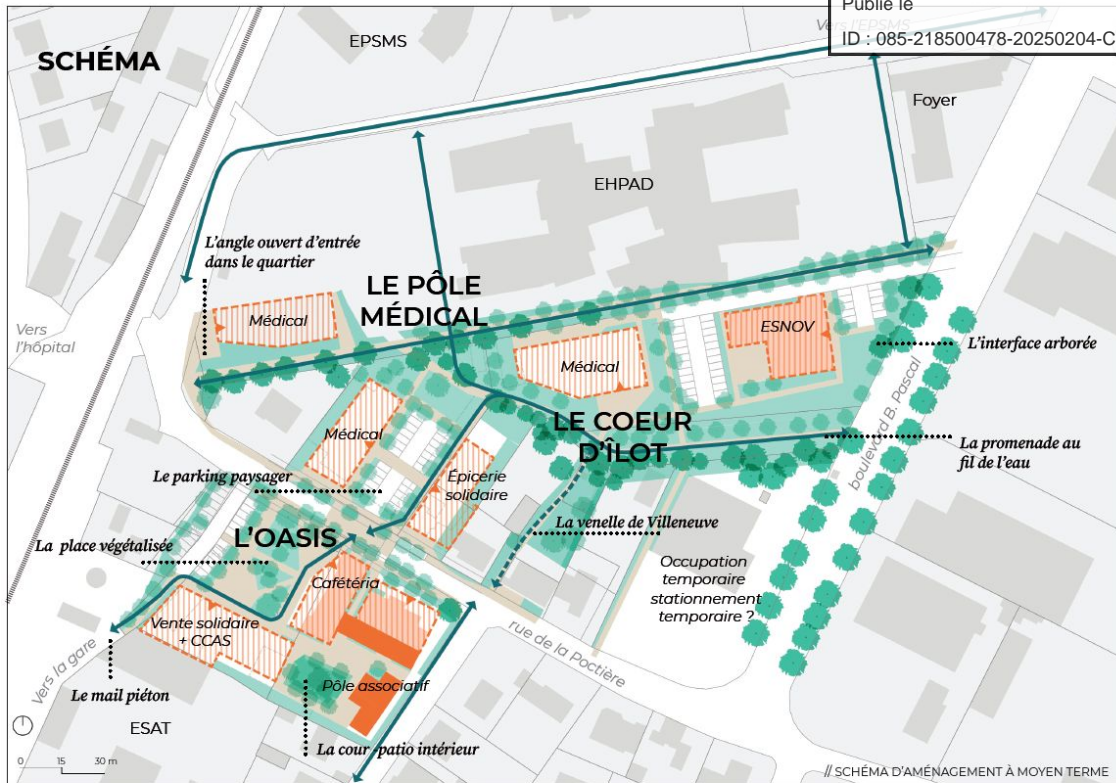
Finances

Subventions et cotisations : Demande de subventions pour le projet de création d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle rue de la Poctière

La commune de Challans souhaite porter une politique solidarités et santé forte. Dans ce but, elle a manifesté l'intérêt de créer un Pôle Solidarités et Santé à l'est de la ville en s'appuyant sur l'implantation préexistante de structures déjà établies, sur un secteur situé à proximité directe de la gare, mais aussi de l'hôpital. L'objectif premier est d'affirmer la vocation sanitaire et sociale de ce secteur urbain et de fixer des orientations d'aménagement pour engager sa requalification.

En 2021, une étude urbaine de l'ensemble du secteur a été confiée au groupement d'entreprises MASTERPLAN-MAP-Terre urbaine-A2iInfra, avec pour mission complémentaire, sur un périmètre plus restreint (un peu plus de 2ha) autour de la rue de Poctière et du village OASIS, la définition d'un programme d'aménagement y compris les besoins en termes d'équipements. A ce titre, le rapport final du 21 décembre 2022 prévoit sur les parcelles cadastrées AK39,40 et 319 la création d'un bâtiment ayant vocation à accueillir un programme de santé, une épicerie solidaire et un programme de logements spécifiques en R+1.

Délibération affichée le : 07/02/2025



masterplan (mandataire) - MAP (paysagistes) - Terre urbaine - AZI infra | 25

Dans le même temps la commune s'est assurée de disposer d'une maîtrise foncière forte sur ce secteur pour pouvoir enclencher une première phase de travaux.

Parallèlement, régulièrement interpellée sur les tensions autour de l'offre de soins, la commune a invité le 19 octobre 2022 les professionnels de santé de la commune pour échanger sur le diagnostic et les solutions attendues. A l'issue de cette réunion, un groupe de médecins a fait connaître son intérêt pour engager un nouveau projet de Maison de Santé Pluriprofessionnelle, selon le montage suivant : la commune porte l'investissement immobilier, la SISA (Société interprofessionnelle de soins ambulatoires) est locataire des cabinets occupés. Leur projet de santé a été présenté auprès du Comité d'Accompagnement Territorial des Soins (CATS) le 12 décembre 2024.

Sur cette base, la commune a engagé fin 2024 une étude de programmation auprès du cabinet Forvis Mazars qui a permis de collecter les besoins des professionnels, d'établir un programme technique et fonctionnel et une première estimation du coût de l'opération.

Outre les locaux dédiés aux professionnels de santé, le programme prévoit la construction à l'étage de 10 logements (9 studios et 1T2) principalement dédiés aux étudiants en santé, sur le modèle de la maison des internes. Cette offre permettrait également de répondre aux besoins du centre hospitalier.

La création d'une maison de santé pluriprofessionnelle, rue de la Poctière vise à :

- maintenir une offre de soins de premier recours sur le territoire communal,
- favoriser et accompagner l'installation de jeunes professionnels de santé.

En outre elle permet d'engager la requalification de ce secteur urbain et d'en affirmer la vocation sanitaire et sociale.

Le projet présenté ci-dessus peut prétendre à plusieurs financements.

Ainsi, fin 2024 est paru le guide fixant les modalités de la campagne 2025 pour la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) et la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL). Si la ville de Challans n'est pas éligible à la DETR, elle peut toutefois solliciter l'accompagnement financier de l'État au titre de la DSIL, laquelle permet de financer les grandes priorités d'investissement des communes ou de leurs groupements.

Le dépôt des dossiers devra être finalisé avant le 14 février 2025.

Les projets peuvent être accompagnés jusqu'à hauteur de 80% sans pourvoir des aides publiques confondues.

Par ailleurs, le projet est éligible au titre du programme départemental d'aide aux maisons de santé pluriprofessionnelles adopté par le Conseil départemental le 11 mars 2022.

Selon le règlement départemental, les études préalables peuvent être accompagnées à hauteur de 50% pour une dépense plafonnée à 30 000 € HT et les investissements à hauteur de 60 000 € (20% de 300 000 €HT). Ce montant est bonifié de 15 000 € lorsque le programme prévoit l'aménagement d'un logement destiné à recevoir un étudiant stagiaire ou un médecin remplaçant.

Compte tenu des éléments qui précèdent le plan de financement pour l'opération de création d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle serait le suivant :

Dépenses		Recettes		
Nature	Montant HT	Nature	Montant	%
Travaux bâtis	1 927 070,00 €	Subvention Préfecture	1 000 000,00 €	36,39 %
Travaux VRD	255 600,00 €	Conseil départemental 85	84 967,50 €	3,09 %
Etudes de Maîtrise d'oeuvre (hors VRD)	211 978,00 €	Sous-total	1 084 967,50 €	39,48 %
Etude de programmation	19 935,00 €			
Autres études et contrôles	108 760,00 €			
Divers et imprévus (actualisation, révisions et aléas)	224 626,33 €			
		Emprunt		
		Autofinancement	1 663 001,83 €	60,52 %
		Sous-total reste à charge de la collectivité	1 663 001,83 €	60,52 %
Total dépenses	2 747 969,33 €	Total Recettes	2 747 969,33 €	100,00 %

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2334-42 ;

Vu le règlement d'aide aux maisons de santé pluriprofessionnelles approuvé le 11 mars 2022 par le Conseil départemental ;

Vu le programme pour la création d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle ;

Vu le plan de financement proposé ;

1° APPROUVE le plan de financement de l'opération de création d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle ;

2° SOLLICITE l'aide de l'État au titre de la DSIL conformément au plan de financement exposé ci-dessus ;

3° SOLLICITE l'aide de du Département de la Vendée conformément au plan de financement exposé ci-dessus ;

4° SOLLICITE toutes les autres aides publiques qui pourraient accompagner ce projet ;

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



5° AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à déposer les dossiers de demandes de subventions en lien avec ce projet et à signer toutes les pièces pour accomplir les demandes.

Accepté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme au registre
des délibérations,

Le Maire

Rémi PASCREAU

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



Commune de Challans

Etudes de Programmation pour la création d'un Pôle Solidarités et Santé

Préprogramme

18 décembre 2024

**forvis
mazars**

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



01

Cadrage



Les rencontres et le calendrier du préprogramme

Visite et réunion de lancement

La visite du site et la rencontre de l'ensemble des acteurs le 12 novembre a permis une première prise de contact.

Cette visite sur place a également permis de rencontrer les médecins et de faire une première réunion sur leurs attendus

Réunions avec les acteurs du projet

2 visios ont été ensuite organisées avec les acteurs médicaux et paramédicaux

- **Groupe Médecins** : 26 novembre

PLANCHOT Gwénaél	Médecine générale		dr.gwenael.planchot@gmail.com
SEVIN Florian	Médecine générale		flosevin@laposte.net
DEWAELE Arnaud	Médecine générale		dr.arn.dewaele@gmail.com

- **Groupe IDE** : 27 novembre

GABORIT Laurence	IDEL		laurencegaborit.infirmiere@gmail.com
ARNAUD Aurélie	IDEL		arnaud.aurelie@orange.fr
MARTINEAU Elodie	Coordination		elo_martins26@hotmail.com

1 réunion intermédiaire a été organisée avec M. Raffeneau, DGS de la mairie de Challans

- **Pilotage** : 10 décembre

Les rencontres à prévoir

Logements

- Une première approche du dimensionnement des logements a été effectuée. Elle reste à compléter au cours d'un échange avec la mairie

Echange et validation du préprogramme

- Prévoir une réunion d'échanges avant validation sur la base de ce support

Finalisation du programme

Après la validation du programme, M. Laloy boucle le programme et fait intervenir le BET pour la réalisation du tome technique.

02

Préprogramme MSP

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



Les besoins médicaux

La capacité d'accueil de médecins repose à la fois sur la vision actuelle des professionnels ainsi que sur leur vision projetée



Situation actuelle
Organisation autour de
3 médecins

Projection 1 (5ans)
Souhait de pouvoir
prendre des médecins
Jr, des internes

+ capacité
d'augmentation de 2
médecins

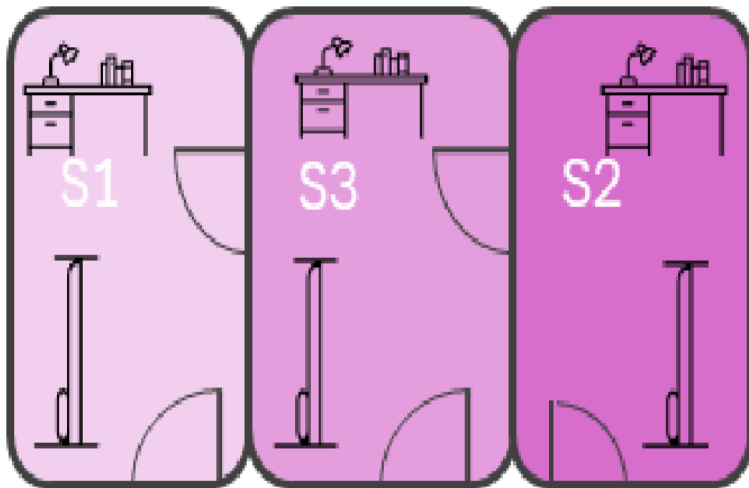
Projection 2 (5/10 ans)
Combien de médecins ?

L'organisation des cabinets médicaux

1 concept de modularité et de partage

Le concept illustré ci-dessous a été énoncé par les médecins.

Il s'agit d'avoir 2 cabinets de consultations (S1 & S2) encadrant un 3^{ème} (S3). L'objectif est de pouvoir intégrer un médecin junior ou un interne dans ce troisième bureau qui pourra recevoir le soutien direct des médecins présents dans les locaux contiguës.



Une offre diversifiée

Il est demandé de créer 2 modules de 3 cabinets tels que présentés dans le schéma ci-contre.

Il est également demandé d'ajouter 2 cabinets médicaux standards afin de proposer une approche complémentaire des modules

Ainsi la demande médicale globale est de :

- 2 modules de 3 cabinets
- 2 cabinets indépendants

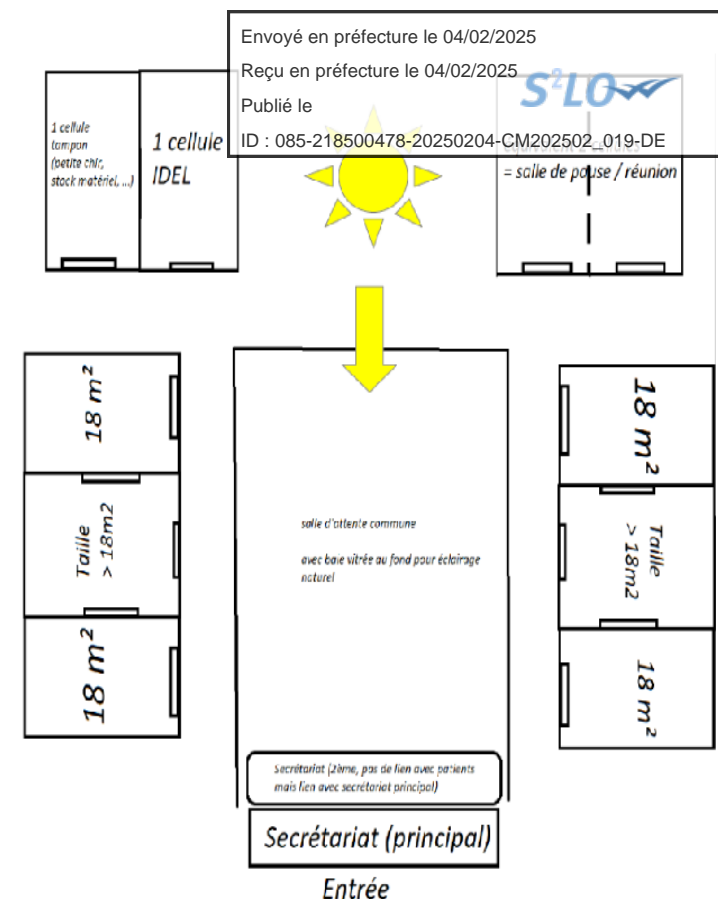
⇒ **Tel qu'il est ici prévu, la MSP pourra accueillir un maximum de 8 médecins**

L'organisation des cabinets médicaux

L'organisation générale souhaitée

Les médecins ont conceptualisé la MSP sous la forme du schéma / plan ci-contre qui exprime un certain nombre d'attendus :

- Un accès avec secrétariat directement accessible à l'entrée, faisant office de filtre avant de passer en salle d'attente
- Un secrétariat divisé en 2 parties communicantes (front & back office)
- Une grande salle d'attente unique, baignée de lumière naturelle
- Les 2 modules cités à la page précédente
- A noter qu'il est souhaité que les portes des cabinets de consultations n'ouvrent pas directement sur la salle d'attente



La liste des locaux

Maison de Santé Pluridisciplinaire	Nb	SU	Total	Commentaires
Zone de prise en charge médicale				
Cabinet de consultation/ Soins	6	18 m ²	108 m ²	organisés en 2 modules de 3, communiquant D'avantage pour le poste entrale (3 portes) Divan d'examen, Bureaux 3 chaises, paillasse 180*60 + Lave-main intégré à la paillasse + rangement dessous
Cabinet de consultation indépendant	2	18 m ²	36 m ²	1 pour lde (2 postes) + stockage et 1 comme salle de soins / urgences

La fonction d'attente – Quantification du besoin

Pour 8 cabinets médicaux, le nombre maximal de patients dans la salle d'attente peut être évalué comme il suit : 3 patients par médecins + 1,5 accompagnants pour trois patients, soit un total de 36 personnes dans la salle d'attente

- ⇒ Pour des raisons à la fois sanitaire et humaine, cet espace doit être divisé et rapproché au plus près du module de prise en charge
- ⇒ Sa segmentation est souhaitable en 2 voire 3 espaces

La fonction d'attente – aspects qualitatifs

- Ne pas repasser par la salle d'attente en sortie de consultation
- Ne pas se faire héler par les patients lorsque l'on ouvre la porte du cabinet de consultation
- Espace qui doit recevoir un traitement acoustique de qualité
- Opacification si parois vitrées de la salle d'attente
- Créer un couloir de desserte des cabinets de consultation
- Salle d'attente à la fois ouverte et fermée (circonscrite dans l'espace)

Les besoins paramédicaux

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



Organisation actuelle

L'activité paramédicale, infirmier en l'occurrence, pressentie pour intégrer a MSP est une activité libérale de soins à domicile. Les infirmières sont actuellement 2 et se répartissent une patientèle en partie commune, 7/7.

Fonctions de la MSP pour les IDE

La MSP jouera plusieurs rôles pour les IDE :

- Un lieu de partage associant les transmissions pour 2 voire 3 IDE et une zone de stockage pour réassort (consommables, médicaments, ...)
- Zone de soins (vaccinations, petits soins)

Maison de Santé Pluridisciplinaire	Nb	SU	Total	Commentaires
Zone de prise en charge IDE				
Salle de soins	1	18 m ²	18 m ²	Divan d'examen, Bureaux 3 chaises, paillasse 180*60 + Lave-main intégré à la paillasse + rangement dessous Frigo T°c + Armoire médicament sécurisée (pilluliers patients désorientés)
Bureau infirmier / Stockage	1	18 m ²	18 m ²	Bureau partagé 2/3 places (PC infirmier), travail administratif Stockage IDE (placard + rayonnage) - perfusion, pansements, prise de sang, désinfection, stockage DASRI, Caisse dans le coffre du VH (cotes des caisses 70x50*40), jetable (gants, masques)

Les autres besoins

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



La fonction accueil

La fonction accueil doit permettre l'accueil du public et une vision sur les accès et la circulation centrale.

Elle doit se situer face à l'entrée, elle fait fonction de filtre, isolé de la salle d'attente (confidentialité).

Elle se compose d'une banque d'accueil et d'un bureau administratif. Les 2 devront communiqué via une porte. La fonction accueil comprendra un total de **2 postes administratifs**.

Une attention particulière sera portée au traitement acoustique de ces espaces.

Un cabinet d'aisance, aux dimensions PMR se trouvera sur le cheminement du patient entre l'accueil et la salle d'attente.

Maison de Santé Pluridisciplinaire	Nb	SU	Total	Commentaires
<i>Espace d'accueil</i>				
Banque d'accueil	1	10 m ²	10 m ²	Communiquant Prévoir attentes pour bornes
Secrétariat	1	15 m ²	15 m ²	Communiquant
Cabinet d'aisance	1	4 m ²	4 m ²	typé PMR
Attente	3	15 m ²	45 m ²	pour environ 30 personnes => c'est trop ? Salles d'attentes plus petites ? "cocons"

Les autres besoins

Les locaux communs

Il est prévu une **grande salle de pause / prise de repas**, faisant également office de **salle de réunion**. Cette salle intégrera un coin cuisine ouvert avec rangements, paillasse avec point d'eau et petits équipements électroménager. Ce coin cuisine devra permettre de faire des visios sans avoir un visuel sur la partie cuisine de la salle.

Il est également prévu un espace **de stockage pour l'ensemble des consommables des cabinets médicaux** (strictement séparé du stockage IDE).

Il est enfin prévu un **local ménage** et un **cabinet d'aisance** réservé pour les professionnels.

Prévoir une signalétique dynamique (numérique) dans l'ensemble de la MSP

Maison de Santé Pluridisciplinaire	Nb	SU	Total	Commentaires
Zone commune				
Pause / réunion	1	30 m ²	30 m ²	pour environ 15 personnes avec coin cuisine (café, micro-ondes, frigo, evier, lave-vaisselle et plan de travail et bar ouvrant sur la salle)
Stockage / rangements	1	12 m ²	12 m ²	rayonnage pour consommables
Ménage	1	9 m ²	9 m ²	vidoir, chariot , monobrosse, prévoir les attentes pour une machine à laver
Cabinet d'aisance Pro	1	4 m ²	4 m ²	typé PMR évolutivité
Déchets	1	9 m ²	9 m ²	bacs DASRI stokés en intérieur (seringues de vaccination) Tri ordures ménagères +cartons (2 bennes en ext. Grillagés - sécurisés) Prévoir siphon de sol et point d'eau

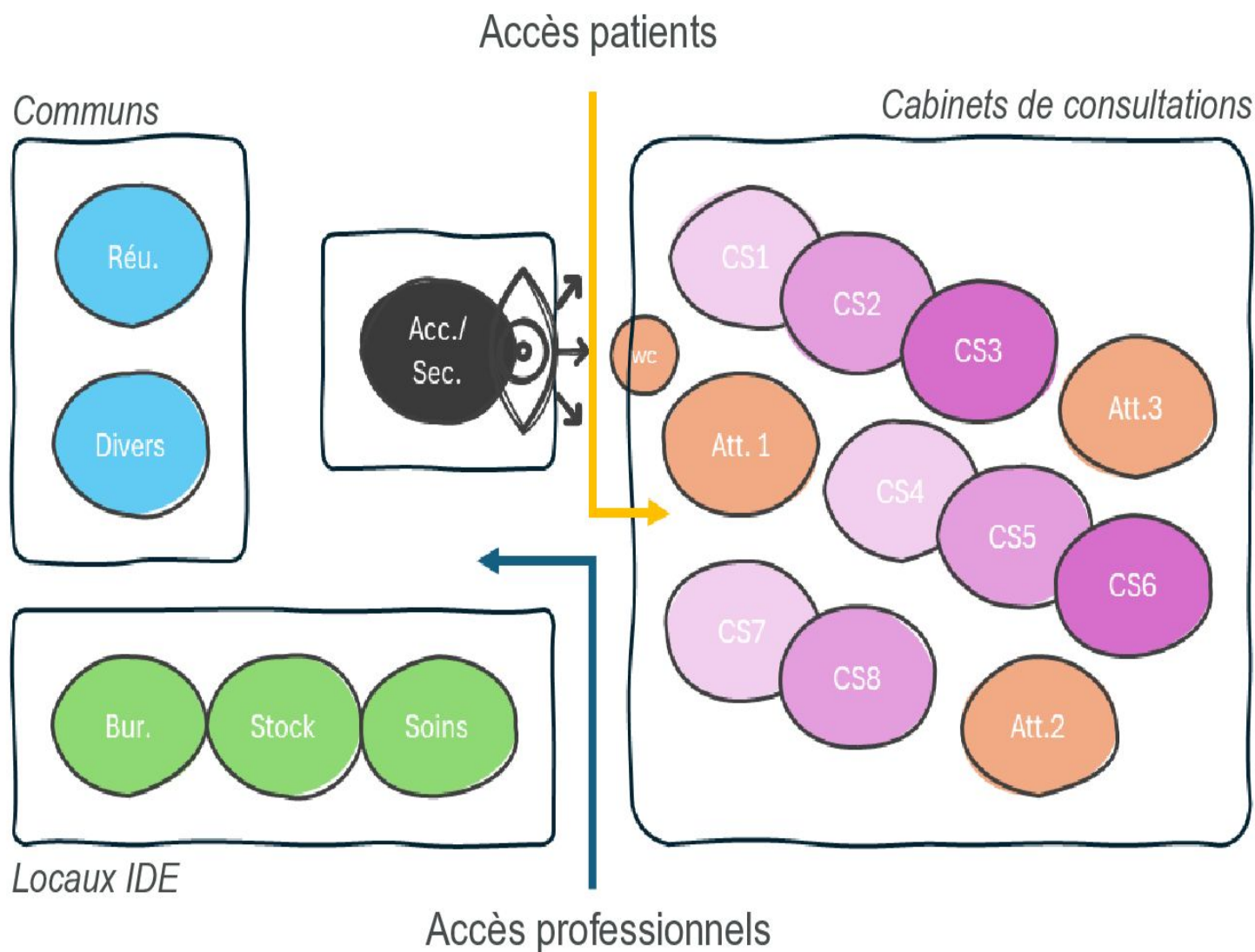
Proposition de schéma d'organisation globale

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



Le besoin en stationnement

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



Quantification du besoin

- **Professionnels** : 1 place par professionnel a été prévue, soit un total de 12 places (8 médecins + 2 IDE + 2 assistants)
- **Dépose-minute** : 2 places de dépose minute (Vsl, particuliers, ...)
- **Patients** : 3 places par médecins, soit un total de 24 places.

Le total des places de stationnement serait donc de **36 places + 2 places de dépose-minute**.

Questions subsidiaires :

- Nombre de places à prévoir pour les logements (3/4)
- Intégration avec le parking de la future épicerie solidaire (15 places + aire logistique)

Espaces extérieurs	Nb	SU	Total	Commentaires
Stationnements				
Pro	12	25 m ²	300 m ²	1 place par pro
Visiteurs	24	25 m ²	600 m ²	3 par Médecin (hypothèse 8 médecins)
Dépose minute	2	25 m ²	50 m ²	VSL, Pompiers, ...
Autres VRD				
Accès & voiries	1	100 m ²	100 m ²	
Espaces déchets et bennes	1	15 m ²	15 m ²	
Bilan de surfaces			Total SDO : 1 065 m²	

La question de l'évolutivité

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



L'évolutivité du bâti doit permettre à l'activité de s'épanouir sans pour autant voir trop grand.

3 projections différenciées selon l'activité permettent d'envisager des solutions architecturales différentes.

	Activité actuelle renforcée	Activité Court & Moyen terme Projet	Activité Long terme Extensibilité du projet
Médecins	4 médecins + 2	6 médecins + 2	+3 médecins
Concept	2 modules de 3 cabinets de consultation	2 modules de 3 cabinets de consultation + 2 cabinets de consultation	2 modules de 3 cabinets de consultation + 2 cabinets de consultation + 1 module de 3
Infirmières	2 IDE	2 + 1 IDE	2 + 1 IDE
Solutions Architecturales	Bâtiment adapté à l'activité actuelle renforcée	Bâtiment intégrant une augmentation de l'activité	Extension à prévoir (1 module de 3 cabinets de Cs)
Portage	Loyers fonction de l'activité	Mairie	Mairie

La question de l'évolutivité : la maison médicale de garde

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



La réflexion est élargie à la possibilité d'intégrer à l'ensemble une maison médicale de garde.

Son prédimensionnement est en cours d'élaboration.

Il peut d'ores et déjà être prévu une provision de surfaces et quelques principales d'organisation.

Organisation

- Entité indépendante juridiquement de la MSP
- Entité indépendante physiquement mais pouvant communiquer avec le noyau de distribution générale de la MSP

Provisions de surfaces

Maison médicale de garde	Nb	SU	Total	Commentaires
Accueil				
Banque d'accueil	1	12 m ²	12 m ²	avec back office
Attente	1	21 m ²	21 m ²	pour environ 20 personnes
Cabinet d'aisance	1	4 m ²	4 m ²	typé PMR
Prise en charge des patients				
Cabinet de consultations / Soins	3	18 m ²	54 m ²	
Petite salle de soins	1	18 m ²	18 m ²	
Douche	1	7 m ²	7 m ²	
Stockage	1	12 m ²	12 m ²	
			Total SU : 128 m²	
	1,35		Total SDO : 173 m²	

3

Logements



Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



Liste des locaux

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



Dimensionnement des logements

2 types de logements ont été prévus de façon à remplir la totalité des surfaces à l'étage.

- 9 Studios « étudiants »
- 1 T2 pour médecin (remplacement / en cours d'installation)

⇒ La répartition Studio/T2 peut parfaitement évoluer. C'est une proposition faisant fonction de base de travail

⇒ Ce dimensionnement est calibré sur les surfaces de la MSP et susceptible d'évoluer avec elle

Organisation

Des locaux communs ont été prévus, visant notamment à accueillir un salon / réfectoire et une cuisine. Ce serait un fonctionnement davantage typé « étudiant ».

Logements	Nb	SU	Total	Commentaires
Logements				
Studios	9	24 m ²	216 m ²	
T2	1	45 m ²	45 m ²	
Communs				
Refectoire /Salon avec coin cuisine	1	45 m ²	45 m ²	Pour une dizaine de personnes
Cabinet d'aisance	1	4 m ²	4 m ²	
			Total SU : 310 m²	
Bilan de surfaces	1,35		Total SDO : 419 m²	

04

Récapitulatif

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



Récapitulatif des surfaces

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le



ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE

Maison de Santé Pluridisciplinaire	Total SU	Coef. SDO /SU	Total SDO	Commentaires
Niveau 1 (logements)	310 m ²	1,35	419 m ²	
RdC (MSP)	318 m ²	1,40	445 m ²	
Sous total batiment			864 m²	
CG			40 m ²	
LT			70 m ²	
Sous total technique et distribution			110 m²	
TOTAL BATIMENT			974 m²	
Extérieurs (stationnement, voiries & accès)			1 065 m ²	Voirie et stationnement Parking vélo (4/5 places) Dépose minute (VSN, VP) Places IDE à l'entrée
TOTAL EXTERIEURS			1 065 m²	

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



05

Le site

L'OAP

«PÔLE SOLIDARITÉS ET SANTÉ»

Le site

Cadastre

Les parcelles concernées (pointillés rouge) par le projet sont les parcelles 319, 39 et 40

La surface totale dédiée au projet est de ~3900m².

Globalité du projet

Le site intègre en son sein 2 projets distincts : un bâtiment Maison de santé Pluridisciplinaire avec des logements à l'étage et une épicerie solidaire.

L'emprise au sol de chaque bâtiment sera d'environ 450m² avec une élévation en R+1 maximum.

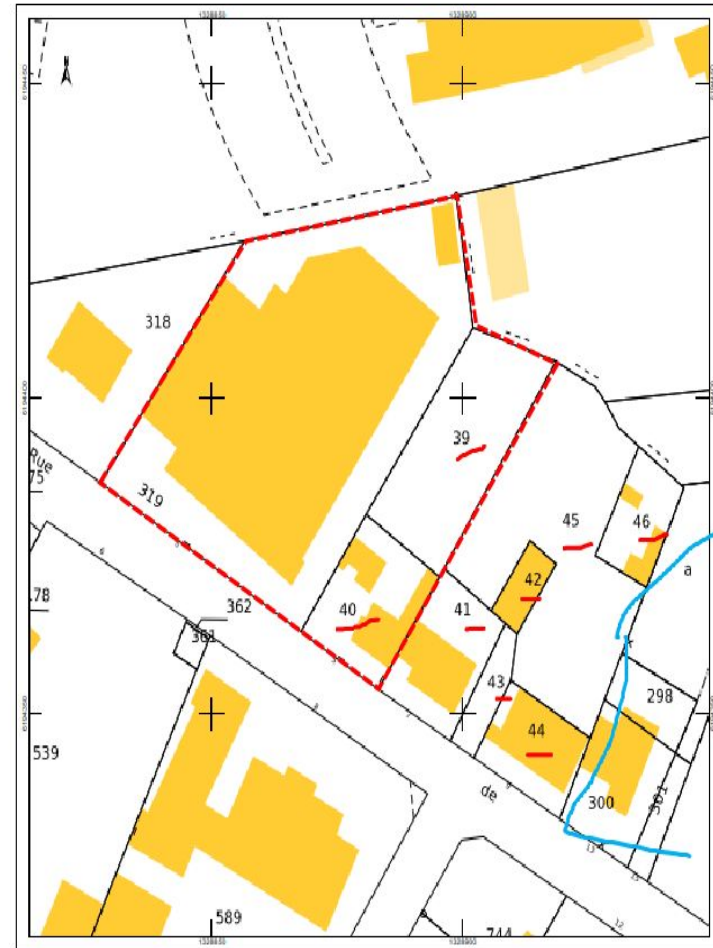
Accès

L'ensemble des accès se fera par la rue de la Poctière.

Outre le public (MSP et épicerie) qui viendra en véhicule motorisé, il sera également prévu un accès dédié pour la dépose minute de la MSP et une aire de livraison pour l'épicerie.

Le terrain devra accueillir une cinquantaine de places de stationnement avec une répartition 70% MSP et 30% épicerie.

Département : VENDEE	DIR	Envoyé en préfecture le 04/02/2025
Commune : CHALLANS		Reçu en préfecture le 04/02/2025
Section : AR Feuille : 000 AK 01		Publié le DU PLAN CADASTRAL
Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500		ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE
Date d'édition : 13/11/2024 (fuseau horaire de Paris)		85000 LA ROCHE SUR YON CEDEX M. 02 51 45 12 39 Fax pge.8502 la-roche-sur-
Coordonnées en projection : RGF93CC47 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



Le site

Implantation

L'implantation des gabarits de bâtiments retenus dans le plan ci-contre le sont à titre indicatif.

Cette implantation indicative permet cependant de comprendre certaines contraintes de site.

Implantation des bâtiments sur le plan masse

A première vue, les 2 façades des bâtiments ne pourront pas être alignées sur la rue.

Un choix devra être réalisé par le maître d'œuvre entre les 2 bâtiments pour savoir qui de la maison de santé et de l'épicerie aura sa façade alignée sur la rue. Le Moe choisira en fonction des contraintes qui s'imposent, des orientations préconisées dans l'OAP et de sa propre vision urbaine.

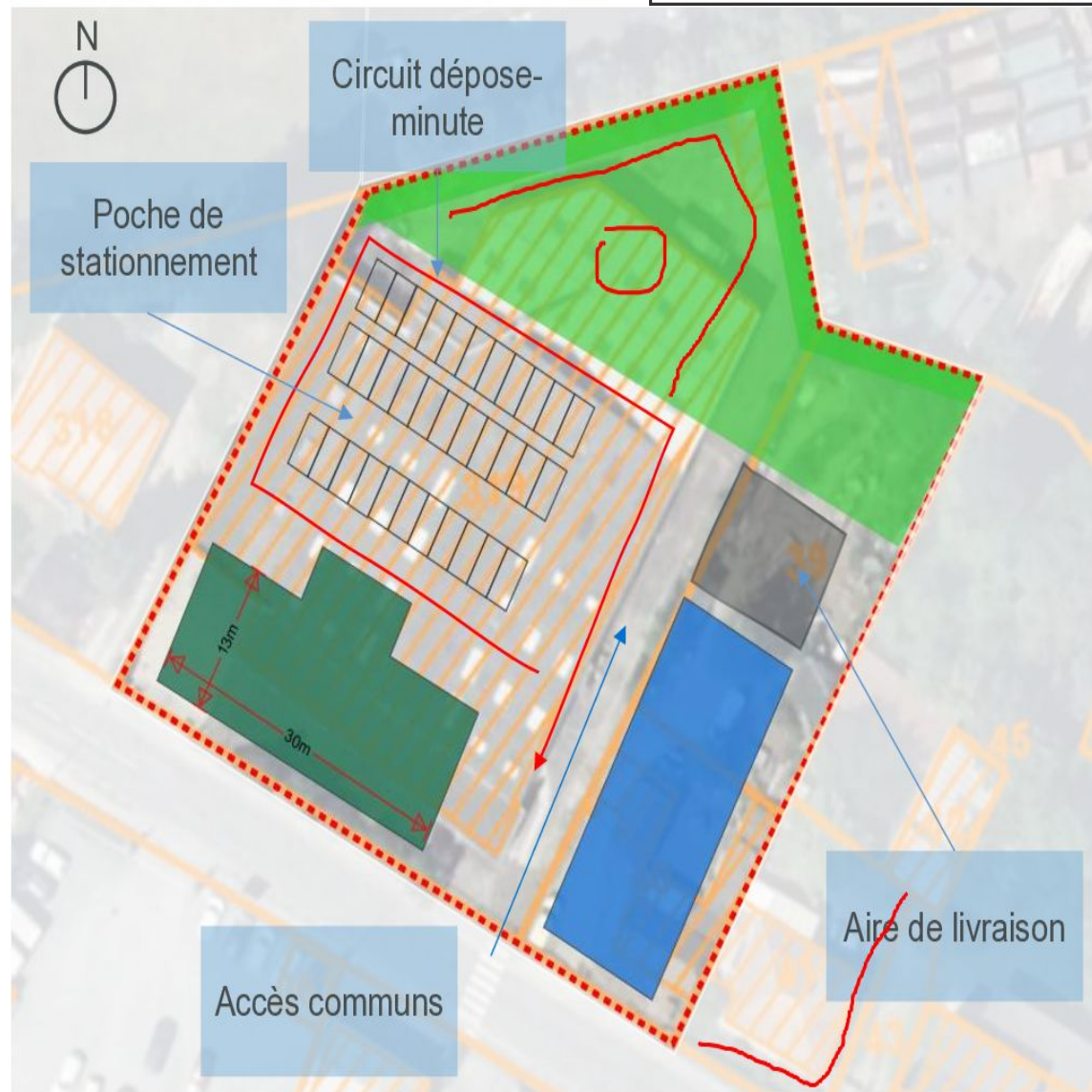
Le schéma ci-contre ne présage, encore une fois, d'aucun souhait particulier de la maîtrise d'ouvrage.

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



06

Coût & Calendrier

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



Coût de l'opération

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 085-218500478-20250204-CM202502_019-DE



Hypothèses de chiffrage du HT travaux

Des coûts différenciés par typologie de bâti ont été retenus.

Le chiffrage retient les éléments de bâtiments, des locaux techniques ainsi que l'ensemble des surfaces de distribution nécessaire au fonctionnement de l'ensemble.

Les stationnement et voiries sont également chiffrés.

Hypothèses de chiffrage du coefficient TDC

Une hypothèse avec un coefficient de 1,6 a été retenu.

Maison de Santé Pluridisciplinaire	Total SU	Coef. SDO /SU	Total SDO	Commentaires	Prix / m ²	Prix HT Travaux
Niveau 1 (logements)	310 m ²	1,35	419 m ²		1 900 €	795 150 €
RdC (MSP)	318 m ²	1,40	445 m ²		2 100 €	934 920 €
Sous total batiment			864 m²			- €
CG			40 m ²		1 600 €	64 000 €
LT			70 m ²		1 900 €	133 000 €
Sous total technique et distribution			110 m²			0
TOTAL BATIMENT			974 m²		1 979 €	1 927 070 €
Extérieurs (stationnement, voiries & accès)			1 065 m ²	Voirie et stationnement Parking vélo (4/5 places) Dépose minute (VSN, VP) Places IDE à l'entrée	240 €	255 600 €
TOTAL EXTERIEURS			1 065 m²		240 €	255 600 €

				Total HT Travaux		2 182 670 €
				Coef TDC/HT	1,6	3 492 272 €

