

**Etude de  
faisabilité**

*Septembre 2017*

Ensemble  
construisons nos territoires



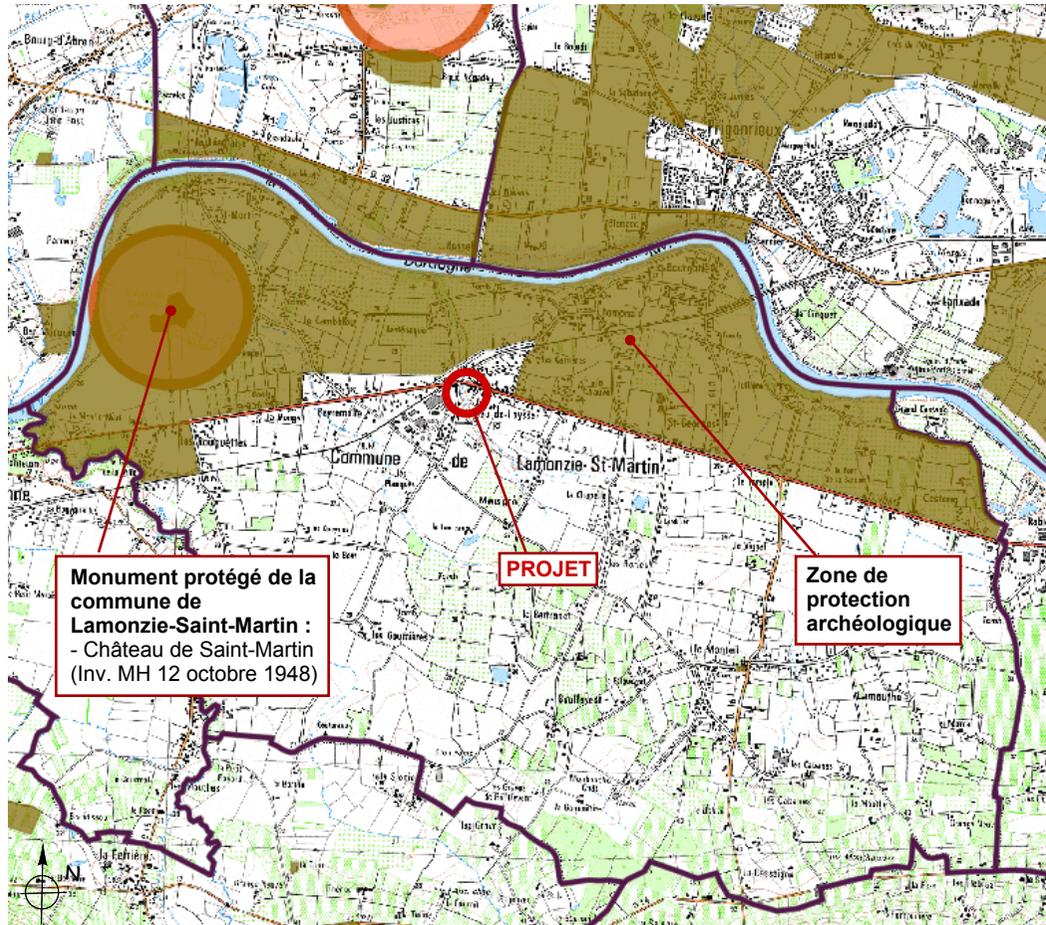
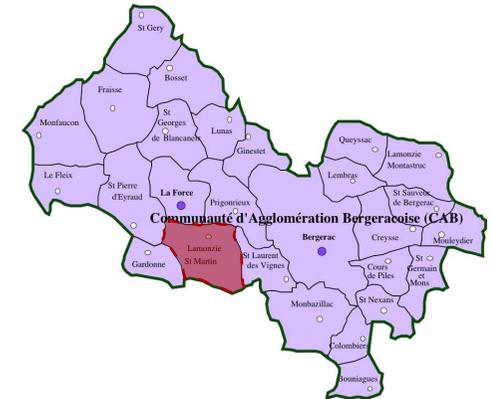
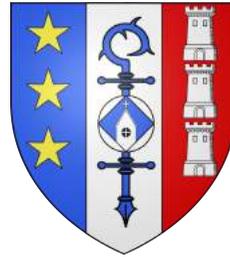
# LOCALISATION ET CONTEXTE

## Localisation de la commune de Lamonzie-Saint-Martin :

- 2 426 habitants, 20,64 km<sup>2</sup>
- Dans la partie Sud-Ouest du département de la Dordogne
- Arrondissement de Bergerac
- Pays du Grand Bergeracois (155 communes)
- Communauté d'agglomération Bergeracoise (56 001 habitants, 447 km<sup>2</sup>)
- Canton de La Force

## Contact :

Monsieur Thierry AUROY-PEYTOU, Maire  
24 680 Lamonzie-Saint-Martin  
Tel : 05 53 24 07 15 Fax : 05 53 73 01 46  
mairie.lamonziestmartin@wanadoo.fr



## Contexte :

La commune de Lamonzie-Saint-Martin s'est développée en rive gauche de la Dordogne, en périphérie de Bergerac, en aval. Sa croissance rapide au XIX<sup>ème</sup> siècle s'est faite dans la plaine, avec le développement des grands axes de circulation tels que la D936 reliant Bergerac à Sainte-Foy-la-Grande (ancienne route de Bordeaux) et l'arrivée du chemin de fer en 1875 (ligne Le Buisson-Libourne). Le développement s'est accéléré à partir des années 1960 (grâce notamment à la présence d'industries), il en résulte un urbanisme de pavillons implantés sur les terrains plats, le long des axes de circulation puis en lotissements.

Aujourd'hui, Lamonzie-Saint-Martin bénéficie de l'attractivité du bassin d'activités de Bergerac, mais aussi de ceux de Sainte-Foy-la-Grande et, un peu plus loin, Castillon, Libourne puis Bordeaux. La ligne SNCF constitue encore aujourd'hui un atout pour la commune, permettant de se rendre à Bordeaux en 1h15. Lamonzie bénéficie également des nouveaux axes de circulation, tel que le contournement Ouest de Bergerac facilitant l'accès rapide à l'autoroute A89.

Ces dispositions favorables font que Lamonzie s'est dotée depuis quelques années de nombreux équipements au service de ses administrés (réfection des écoles, mairie, médiathèque, réaménagement des espaces publics, de la traverse ...).

## Protections patrimoniales :

Les terrains situés entre la départementale et la Dordogne sont concernés par une zone de protection archéologique témoignant d'occupations très anciennes de ce territoire. A l'Ouest de la commune, se trouve le château de Saint-Martin, Monument Historique inscrit. Le projet n'est pas concerné par ces protections.

# PRESENTATION

## Le centre bourg :

La commune de Lamonzie-Saint-Martin est propriétaire d'un ensemble de parcelles accueillant pour certaines les équipements publics, regroupés près de la départementale : la mairie, l'agence postale, la médiathèque, les écoles notamment. Cette concentration d'équipements et logements est complétée d'espaces publics récemment aménagés (parkings, espaces verts, halle ...).

La commune de Lamonzie-Saint-Martin est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé en Mars 2015. Le centre bourg, dans lequel se situe le local concerné, est desservi par l'assainissement collectif.

**Les données locales ne présentent pas de contraintes particulières quant à l'aménagement intérieur dans un local existant.**

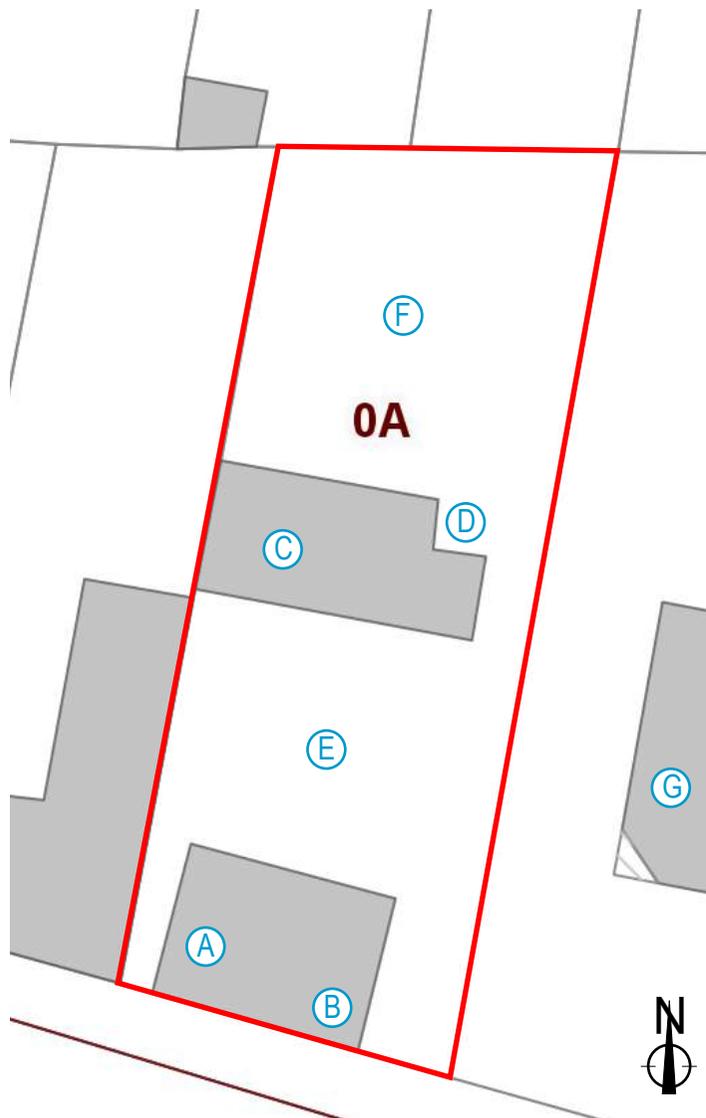


## Objet de la présente étude :

La municipalité de Lamonzie-Saint-Martin envisage de compléter l'offre de services à la population en mettant à disposition des professionnels de santé des locaux rénovés. La propriété est constituée d'une maison d'habitation complétée d'un ancien local commercial donnant sur la RD 936, d'un vaste jardin, et d'un bâtiment annexe servant actuellement de remise. La proximité des services et commerces existants (dont la mairie, en face, les écoles, la pharmacie) font que cet emplacement est idéal pour l'installation de professionnels de santé.

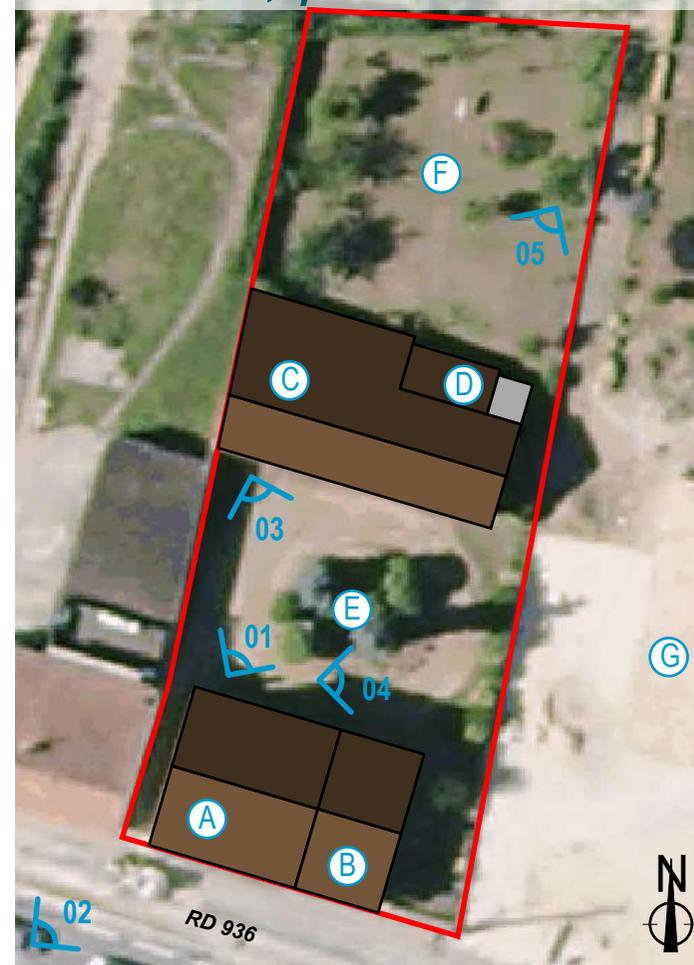


# ETAT DES LIEUX : extrait cadastral, plan de masse



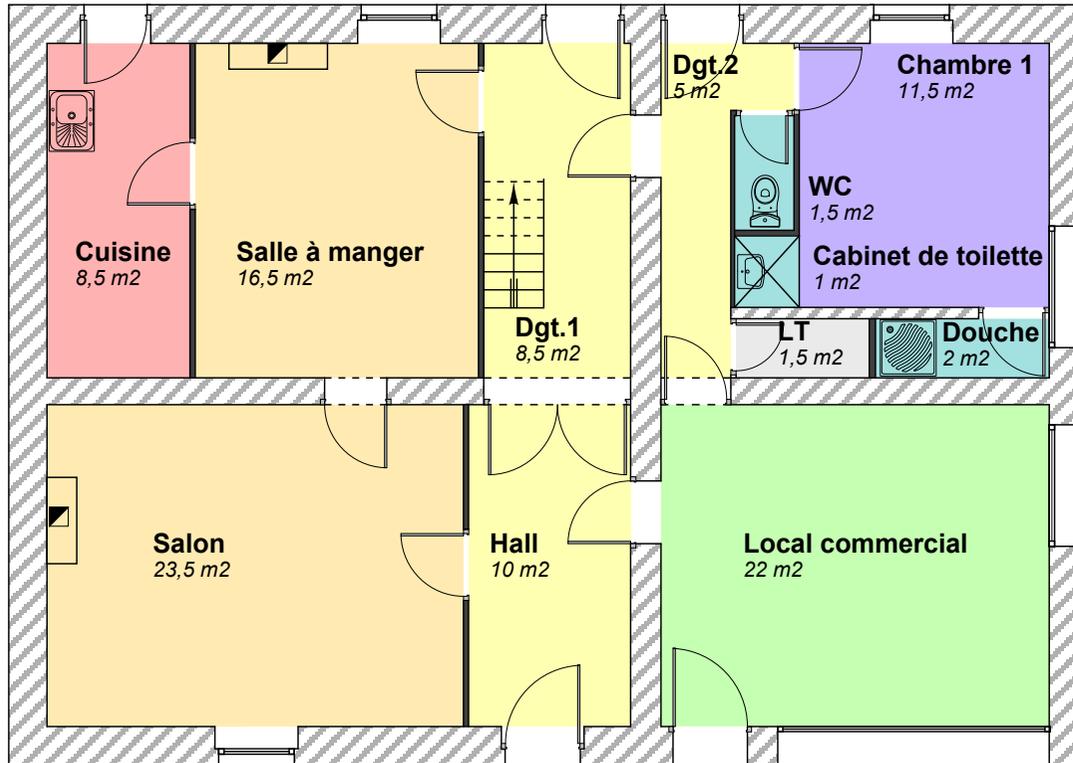
La parcelle cadastrée A0786 a une contenance de 1 298 m<sup>2</sup>. Le terrain est plat, d'environ 22 mètres de large pour 59 mètres de long. Il est accessible au Sud par la RD 936. La propriété comprend deux constructions : une maison d'habitation sur la RD, complétée d'un ancien local commercial en rez-de-chaussée avec vitrine sur rue, et une dépendance servant de garage et lieu de stockage à l'arrière. Le jardin est planté d'arbres divers (conifères pour la partie centrale servant de parking et d'aire de retournement des véhicules, arbres fruitiers pour la partie arrière). Cet ensemble immobilier est idéalement situé au centre du bourg de Lamonzie-Saint-Martin : face à la mairie, mitoyen de la pharmacie.

- A Maison d'habitation
- B Local commercial
- C Garage, local de stockage
- D Appentis
- E Parking, aire de retournement des véhicules
- F Jardin, verger
- G Pharmacie



# ETAT DES LIEUX :

## plan du rez-de-chaussée



Le plan du rez-de-chaussée témoigne de la réalisation en deux temps du bâtiment actuel : d'abord la maison d'habitation côté Ouest, puis le commerce, côté Est, plus bas.

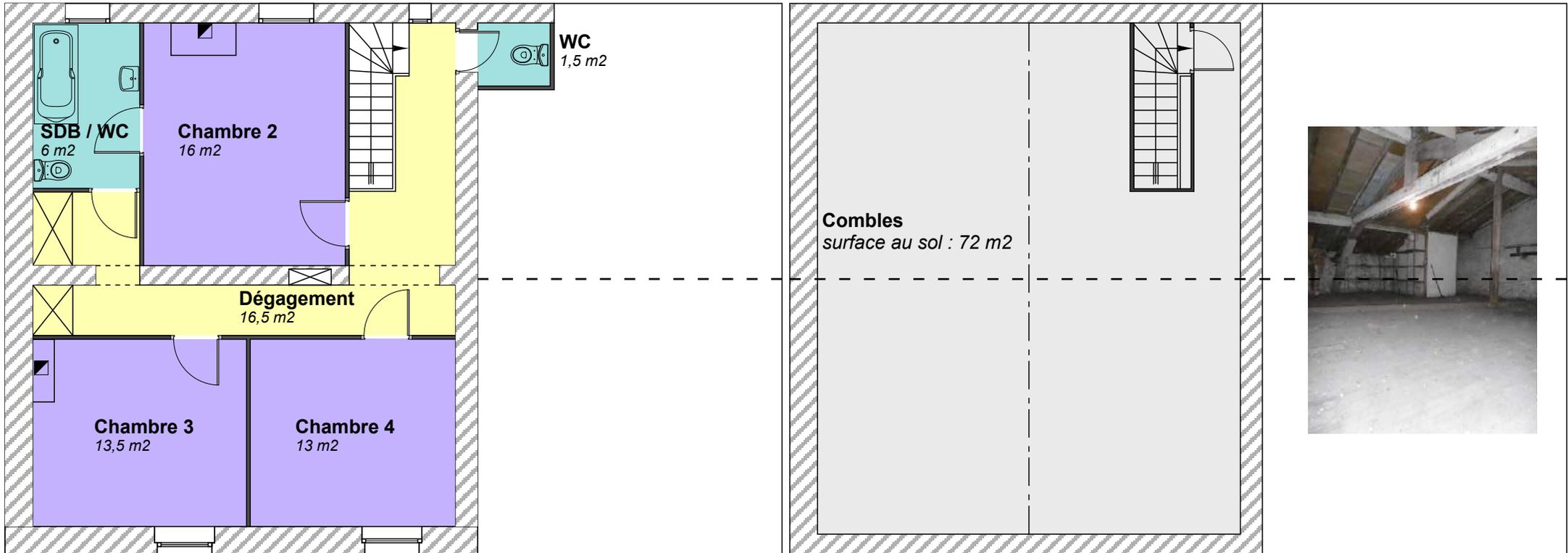
L'ensemble se développe sur trois niveaux :

- rez-de-chaussée environ 110 m<sup>2</sup>
- 1er étage environ environ 67 m<sup>2</sup>
- combles environ 72 m<sup>2</sup>

La construction date de 1909 et présente les caractéristiques constructives de cette époque, avec des aménagements et adaptations ultérieurs. Les pièces du rez-de-chaussée sont carrelées, sur terre-plein (absence de cave). Les chambres de l'étage présentent des planchers bois de bonne qualité. Le gros-œuvre est dans un état très correct (toitures rénovées récemment, maçonneries ne présentant pas de désordres structurels importants). Les menuiseries extérieures et volets sont en bois (simples vitrages), il sera nécessaire de les remplacer. L'ensemble est peu ou pas isolé (présence d'isolant en combles, posé sous rampants). Des points d'eau ont été installés à plusieurs endroits de l'habitation (aménagement d'une chambre avec cabinet de toilette, douche et WC en rez-de-chaussée). Le cloisonnement intérieur est constitué de briques plâtrières. Avant d'entreprendre des démolitions intérieures, il conviendra de vérifier le système constructif. En effet, les constructions de cette époque peuvent présenter des cloisons minces ayant un rôle porteur pour les planchers en bois des étages supérieurs.



# ETAT DES LIEUX : *plans de l'étage partiel et des combles*



## Tableau des surfaces rez-de-chaussée :

CABINET MEDICAL	
Salle d'attente	18 m <sup>2</sup>
Local professionnel 1	18 m <sup>2</sup>
Local professionnel 2	18 m <sup>2</sup>
Local professionnel 3	20 m <sup>2</sup>
Dégagements	20 m <sup>2</sup>
Sanitaires patients	2,5 m <sup>2</sup>
Sanitaires professionnels	2,5 m <sup>2</sup>
Rangement	1 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CABINET MEDICAL :</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>

## étage :

LOGEMENT	
Séjour / cuisine	20 m <sup>2</sup>
Cellier	3 m <sup>2</sup>
Dégagements	4 m <sup>2</sup>
Sanitaires	1,5 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11 m <sup>2</sup>
Chambre 2	11 m <sup>2</sup>
Salle de bains	4,5 m <sup>2</sup>
Palier	5 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL LOGEMENT :</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>

### Rez-de-chaussée : cabinet médical

Les travaux permettront d'installer au rez-de-chaussée trois professionnels de santé dans des locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Deux entrées principales doivent être créées : côté D 936 une entrée pour les patients, côté jardin un accès différencié pour les praticiens (qui pourront garer leur véhicule à l'arrière) et les locataires du logement à l'étage.

Des locaux mutualisés sont aménagés au rez-de-chaussée : un hall, des sanitaires PMR, une salle d'attente, et un sanitaire réservé aux praticiens. Les locaux des praticiens offrent des surfaces variant d'environ 18 m<sup>2</sup>, seront équipés de paillasse et lavabos, et pourront éventuellement profiter de portes existantes donnant sur l'extérieur. Ainsi, le parcours des patients n'impose pas de repasser par la salle d'attente après une consultation, mais permet de ressortir directement.

Il n'est pas prévu de local d'archivage, considérant que chaque professionnel pourra conserver ses archives vives dans son local. Un local de rangement sera aménagé dans les espaces communs, utile notamment pour le ménage.

Deux sanitaires seront à créer, dont un pour les patients à mobilité réduite, l'autre pour les professionnels de santé.

A l'intérieur, le cheminement des patients devra permettre une certaine confidentialité : ils accéderont d'abord par le hall, pour se rendre à la salle d'attente, où viendront les chercher les professionnels de santé, emprunteront ensuite un dégagement commun (à distinguer du hall), desservant les trois locaux médicaux. Ils pourront ensuite ressortir directement.

L'aménagement intérieur permettra un parfait isolement phonique entre les différents locaux, afin d'assurer la confidentialité des soins (sols, murs, plafonds, portes ...).

### Etage : logement locatif

Les surfaces existantes et la disposition des locaux permettent d'aménager un logement de type 3. Les travaux devront assurer un parfait isolement entre les deux niveaux (acoustique, thermique, coupe-feu). Le logement, de même que les locaux locatifs en rez-de-chaussée, seront à isoler thermiquement. Les réseaux seront individualisés (chauffage, fluides ...).