



PAYS LOUDUNAIS
Communauté de Communes

Construction d'une pépinière d'entreprises et rénovation du Centre d'Accueil des Entreprises



Objet du document	PROGRAMME
Référence	
Maître d'Ouvrage	Communauté de Communes du Pays Loudunais
Rédacteur	Noémie SAUGER
Relecteurs	Pierre HUAULMÉ
Versionning	V1 – 05/04/2023
	V2 – 06/06/2023

1. Sommaire

1. Sommaire	2	6.8. Risque inondation	13
1.1. Table des Tableaux.....	4	6.9. Risque industriel	13
1.2. Table des figures	4	6.10. Installation nucléaire.....	13
2. Contexte de l'opération	5	6.11. Radon	13
3. Ambition du projet.....	5	6.12. Termites	14
4. Acteurs du projet	5	6.13. Nuisances sonores	14
4.1. Maîtrise d'ouvrage	5	6.14. Amiante.....	14
4.2. Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.....	5	6.15. Plomb	14
4.3. Contrôleur technique.....	5	6.16. État parasitaire.....	14
4.4. Coordinateur SPS	5	7. Programme général - site.....	15
5. Présentation de l'existant	6	7.1. Attentes.....	15
5.1. Nature et identité de l'opération.....	6	7.2. Dispositions architecturales.....	15
5.2. Le site d'implantation	6	7.3. Dispositions fonctionnelles	15
5.3. Les sites dans la ville	6	7.4. Cadre réglementaire	15
5.4. Le cadastre	7	7.5. Intervention en site occupé	16
5.5. L'environnement des sites.....	7	7.5.1. CAE	16
5.6. Desserte, accès et stationnement.....	8	7.5.2. Pépinière d'entreprises et ateliers-relais en sortie de pépinière	16
5.7. Réseaux	8	7.6. Sécurité incendie.....	16
5.8. Topographie	8	7.6.1. CAE	16
5.9. Organisation spatiale des sites	8	7.6.2. Autres sites.....	16
5.10. Temporalités d'usages	10	7.7. Accessibilité.....	16
5.11. L'accessibilité des sites.....	10	7.7.1. CAE	16
5.12. Le classement sécurité incendie des sites.....	10	7.7.2. Autres sites.....	16
6. Contraintes de l'opération	10	8. Programme général du Centre d'Accueil des Entreprises	17
6.1. Réglementation urbaine	10	8.1. Attentes.....	17
6.2. Servitudes.....	12	8.2. Dispositions fonctionnelles	17
6.3. Réglementation thermique applicable	12	8.3. Performances thermiques et énergétiques	18
6.4. Caractéristiques climatiques.....	13	8.3.1. Données d'occupation	19
6.5. Risque sismique.....	13	8.3.2. Températures de confort.....	19
6.6. Retrait-gonflement des argiles	13	8.3.3. Ventilation.....	19
6.7. Étude géotechnique	13	8.3.4. Climatisation / rafraîchissement.....	19
		8.3.5. Low Tech	19
		8.3.6. Enveloppe.....	19
		8.4. Qualité environnementale du bâtiment	19

8.5.	Confort acoustique et confidentialité	21	9.7.	Production d'énergie renouvelable	29
8.6.	Bâtiment intelligent	21	9.8.	Récupération des eaux de pluie.....	29
8.7.	Récupération des eaux de pluie.....	21	9.9.	Sécurité et accès	30
8.8.	Sécurité et accès	21	9.10.	Besoins de surfaces	30
8.9.	Besoins de surfaces	21	9.11.	Attendus par fonctionnalités	30
8.10.	Attendus par fonctionnalités	22	9.11.1.	Hall d'entrée.....	30
8.10.1.	Hall d'entrée.....	22	9.11.2.	Salle de réunion	30
8.10.2.	Salle de réunion / visioconférence.....	22	9.11.3.	Salle de pause	31
8.10.3.	Espace de coworking.....	22	9.11.4.	Bureaux	31
8.10.4.	Salle de pause	23	9.11.5.	Sanitaires.....	31
8.10.5.	Salle de réunion 70/80 personnes	23	9.11.6.	Vestiaires / douches.....	31
8.10.6.	Bureaux à louer	23	9.11.7.	Local ménage	32
8.10.7.	Espace reprographie	24	9.11.8.	Local poubelles.....	32
8.10.8.	Service Développement Économique CCPL	24	9.11.9.	Local technique	32
8.10.9.	Sanitaires.....	24	9.11.10.	Ateliers	32
8.10.10.	Local poubelles.....	24	9.11.11.	Cours arrières.....	32
8.10.11.	Local ménage	24	9.11.12.	Espaces extérieurs.....	33
8.10.12.	Locaux techniques.....	25	10.	Programme général des ateliers-relais en sortie de pépinière.....	34
8.10.13.	Locaux Pôle Emploi	25	10.1.	Attentes.....	34
8.10.14.	Locaux ADECCO	25	10.2.	Dispositions fonctionnelles	34
8.10.15.	Espaces extérieurs.....	25	10.3.	Prestations identiques à celles de la pépinière d'entreprises	34
9.	Programme général de la pépinière d'entreprises	26	10.4.	Besoins de surfaces	35
9.1.	Attentes.....	26	10.5.	Attendus par fonctionnalités	35
9.2.	Dispositions fonctionnelles	26	10.5.1.	Bureaux	35
9.3.	Performances thermiques et énergétiques	27	10.5.2.	Sanitaires.....	35
9.3.1.	Données d'occupation	27	10.5.3.	Ateliers	35
9.3.2.	Températures de confort.....	27	10.5.4.	Espaces extérieurs.....	35
9.3.3.	Ventilation.....	27	11.	Modalités opérationnelles de réalisation	36
9.3.4.	Climatisation / rafraichissement.....	28	11.1.	Mode de contractualisation.....	36
9.3.5.	Low Tech	28	11.2.	Délais.....	36
9.3.6.	Enveloppe.....	28	11.3.	Enveloppe budgétaire	36
9.4.	Qualité environnementale du bâtiment.....	28	12.	Annexes.....	36
9.5.	Confort acoustique et confidentialité	29			
9.6.	Bâtiment intelligent	29			

1.1. Table des Tableaux

Tableau 1 : nature et identité de l'opération – source : Équipage	6
Tableau 2 : Parcelles cadastrales des sites d'intervention - source : cadastre.gouv.fr	7
Tableau 3 : bilan de surfaces actuel du CAE - source : AMOFI et PRAXIDDEV	9
Tableau 4 : bilan de surfaces actuel des ateliers-relais existants - source : AMOFI et PRAXIDDEV	10
Tableau 5 : contraintes urbaines applicables aux sites - source : PLU de Loudun.....	10
Tableau 6 : Récapitulatif des gains de consommations actuelles estimées par le BET thermique – Source Alterea, 2020..	18
Tableau 7 : Récapitulatif des préconisations du bureau d'études thermique – Source Alterea, 2020	18
Tableau 8 : débits réglementaires de ventilation applicables au bâtiment du CAE - source : Règlement Sanitaire Département de la Vienne.....	19
Tableau 9 : profil QEB du projet de rénovation du CAE - source : Équipage	20
Tableau 10 : profil QEB détaillé de la rénovation du CAE- source : Équipage	20
Tableau 11 : bilan de surfaces attendues CAE - source : Équipage	21
Tableau 12 : débits réglementaires de ventilation applicables au bâtiment de la pépinière d'entreprises - source : Règlement Sanitaire Département de la Vienne	27
Tableau 13 : profil QEB du projet de construction de la pépinière d'entreprises - source : Équipage	28
Tableau 14 : profil QEB détaillé du projet de construction de la pépinière d'entreprises - source : Équipage	29
Tableau 15 : bilan de surfaces pépinière d'entreprises - source : Équipage.....	30
Tableau 16 : bilan de surfaces ateliers-relais en sortie de pépinière - source : Équipage.....	35
Tableau 18 : organisation retenue pour le marché de maîtrise d'œuvre - source : Équipage	36
Tableau 19 : estimation montant travaux hors aléas - source : Équipage / mai 2023	36

1.2. Table des figures

Figure 1 : localisation des sites - source : Équipage.....	6
Figure 2 : parcelle cadastrale du CAE - source : cadastre.gouv.fr.....	7
Figure 3 : parcelles cadastrales de la future pépinière d'entreprises - source : cadastre.gouv.fr.....	7
Figure 4 : parcelles cadastrales des ateliers-relais existants - source : cadastre.gouv.fr	7
Figure 5 : clichés photographiques des sites - Source : Équipage / 2023	7
Figure 6 : accessibilité des sites -source : Géoportail	8
Figure 7 : stationnement aux abords des sites - source : Géoportail	8
Figure 8 : profil altimétrique - source : Géoportail	8
Figure 9 : plans du CAE et de Pôle Emploi - Source : AMOFI / PRAXIDDEV.....	9
Figure 10 : plan des ateliers-relais - source : AMOFI / PRAXIDDEV.....	10
Figure 11 : zones de protection patrimoniale ou archéologique - source : Atlas des patrimoines.....	12
Figure 12 : servitudes applicables sur le foncier destiné à accueillir la future pépinière d'entreprises - sources : CCPL / Acte notarial de vente.....	12
Figure 13 : réglementation thermique applicable pour les bâtiments existants - sources : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires / Ministère de la Transition énergétique.....	13
Figure 14 : zone de sismicité - source : Géorisques.....	13
Figure 15 : zone de retrait-gonflement des argiles - source : Géorisques.....	13
Figure 16 : potentiel radon - source : IRSN	14
Figure 17 : répartition des sites - source : Équipage.....	15

Figure 18 : schéma fonctionnel général - source : Équipage	15
Figure 19 : périmètre d'intervention sur le RDC du CAE - source : Équipage	17
Figure 20 : schéma fonctionnel du CAE - source : Équipage.....	17
Figure 21 : clichés photographiques CAE et abords - source : Équipage / 2023	18
Figure 22 : proposition de restructuration des espaces intérieurs du CAE - source : Équipage.....	22
Figure 23 : hall d'entrée du CAE - source : Équipage / 2023.....	22
Figure 24 : combibloc - source : Moderna	23
Figure 25 : périmètre d'intervention de la construction de la pépinière d'entreprises - source : cadastre.gouv.fr	26
Figure 26 : traduction possible des attentes relatives à la construction de la pépinière d'entreprises - source : Équipage	26
Figure 27 : schéma fonctionnel de la pépinière d'entreprises - source : Équipage	27
Figure 28 : combibloc - source : Moderna	31
Figure 29 : bardage métallique double-peau - source : Rockwool (solution rockbardage).....	32
Figure 30 : traduction possible des attentes pour les ateliers-relais en sortie de pépinière - source : Équipage.....	34
Figure 31 : schéma fonctionnel ateliers-relais en sortie de pépinière - source : Équipage.....	34

2. Contexte de l'opération

La Communauté de Communes du Pays Loudunais [CCPL] est située au centre d'un triangle formé par les agglomérations d'Angers, de Poitiers et de Tours, au nord du département de la Vienne. Elle totalise aujourd'hui un peu plus de 25 000 habitants, répartis sur 45 communes.

Forte de sa localisation aux portes de l'Anjou, du Poitou et de la Touraine, la CCPL souhaite développer son activité économique, et porte la volonté de créer sa marque territoriale "Pays Loudunais, terre d'imaginaire".

Aussi, dans le cadre de l'élaboration de son projet de territoire, la CCPL a pour objectif de dynamiser son attractivité économique. Cet axe de développement converge avec la stratégie adoptée par la collectivité au début des années 2000 et qui proposait une offre immobilière variée à destination des entreprises désireuses de s'implanter sur le territoire.

L'offre immobilière que souhaite proposer la CCPL se veut souple et adaptable pour accompagner le parcours immobilier des entreprises à chaque étape de leur développement : espaces de coworking, pépinière d'entreprises, ateliers relais, etc...

Actuellement, l'offre proposée par la CCPL est concentrée sur la commune de Loudun (Zone Industrielle Nord "Viennopôle") avec des ateliers relais, des bâtiments hébergeant des services publics, un centre de formations, un Centre d'Accueil des Entreprises [CAE], un Pôle Emploi ainsi que diverses entreprises implantées sur le territoire loudunais. Cette stratégie de développement permet d'accueillir plus de 80 entreprises sur le territoire communal Loudunais.

Afin de compléter et renforcer cette offre, et à la suite d'une opportunité d'acquisition d'un terrain voisin de fonciers dont elle est déjà propriétaire, la CCPL souhaite aujourd'hui enrichir sa proposition et créer une pépinière d'entreprises.

La CCPL souhaite accompagner la construction de cette pépinière d'entreprises par la rénovation énergétique et la restructuration du Centre d'Accueil des Entreprises existant. La construction d'ateliers-relais pour les entreprises qui sortiront du dispositif « pépinière » est aussi intégrée à l'opération.

3. Ambition du projet

Les lignes directrices de la démarche, de l'opération aujourd'hui engagée par la CCPL, sont de pouvoir :

- Accompagner et structurer le parcours immobilier des entreprises jusqu'à leur autonomie ;
- Faciliter la création d'entreprises, les initiatives privées, en proposant une solution immobilière simple, agile, continue, à coût maîtrisé ;
- Favoriser l'émergence d'un écosystème et les synergies entrepreneuriales via une animation qui sera développée proposée sur le site ;
- Être exemplaire dans l'approche immobilière en favorisant l'éco-conception et en garantissant une certaine performance thermique ;
- Garantir l'intégration des nouvelles constructions et des immeubles réhabilités dans leur environnement immédiat.

4. Acteurs du projet

4.1. Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté de Communes du Pays Loudunais :

Communauté de Communes du Pays Loudunais
2 rue de la Fontaine d'Adam
BP 30004
86201 Loudun Cedex
Tél : 05 49 22 54 02

Représentant :

- M. DAZAS Joël, Président de la CCPL et Maire de Loudun.

Interlocuteurs principaux :

- Mme BELLAMY Marie-Jeanne, Vice-présidente de la CCPL, en charge de l'animation, de la promotion et du développement économique ;
- Mme MAULEUR Anne-Frédérique, Directrice Générale des Services de la CCPL ;
- MME GERMANEAU Élodie, Directrice du Service Développement Économique de la CCPL ;
- Mme RENIAUD Evelyne, Responsable du Service Développement Économique de la CCPL ;
- M. JOGUET Stéphane, Directeur des Services Techniques de la CCPL.

4.2. Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

La mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'établissement d'un programme relatif à la rénovation du Centre d'Accueil des Entreprises (CAE) et la construction d'une pépinière d'entreprises est assurée par :

Équipage
29 rue des Martyrs
37300 Joué-lès-Tours
Tél : 02 47 46 32 42

Interlocuteurs principaux :

- Mme SAUGER Noémie, Chargée d'études Equipage ;
- M. HUAULMÉ Pierre, Associé-cogérant d'Équipage.

4.3. Contrôleur technique

Non désigné à ce jour.

Dans le cas et conditions prévus par le Code de la Construction et de l'Habitation, le maître d'ouvrage missionnera un contrôleur technique. Ses coordonnées seront communiquées ultérieurement.

4.4. Coordinateur SPS

Non désigné à ce jour.

Le maître d'ouvrage, conformément à la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, missionnera un coordonnateur SPS dûment habilité, tant pour la phase conception que pour la phase réalisation.

5. Présentation de l'existant

5.1. Nature et identité de l'opération

Tableau 1 : nature et identité de l'opération – source : Equipage

Nom	Construction d'une pépinière d'entreprises Rénovation du Centre d'Accueil des Entreprises [CAE]
Type	Rénovation et construction
Adresse	Centre d'Accueil des Entreprises [CAE] : 9 Avenue de Ouagadougou, 86200 Loudun Foncier de la future pépinière d'entreprises : 10 Avenue de Ouagadougou, 86200 Loudun
Maître d'ouvrage	Communauté de Communes du Pays Loudunais

5.2. Le site d'implantation



La Communauté de Communes du Pays Loudunais [CCPL] est située en Région Nouvelle-Aquitaine, au centre d'un triangle formé par les agglomérations d'Angers, de Poitiers et de Tours.

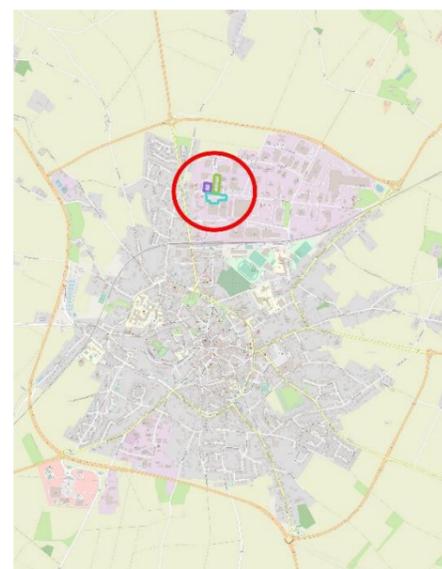


La Communauté de Communes du Pays Loudunais est située, au nord du département de la Vienne. Elle totalise aujourd'hui un peu plus de 25 000 habitants, répartis sur 45 communes.



Les sites de l'opération sont localisés sur le territoire de la ville de Loudun, siège de la Communauté de Communes du Pays Loudunais.

5.3. Les sites dans la ville



Les sites de l'opération sont localisés dans la zone industrielle « Viennopôle » au nord de la ville de Loudun.

La Viennopôle bénéficie d'un accès immédiat à la RD 168 qui permet de rejoindre entre autres Chinon, Saumur, Thouars et Poitiers.

La Viennopôle est à proximité du centre-ville de Loudun, accessible en moins de 5 minutes en voiture.



Figure 1 : localisation des sites - source : Equipage

L'opération de la CCPL concerne 3 sites :

- Rénovation énergétique et restructuration du CAE ;
- Construction d'une pépinière d'entreprises sur le foncier acquis par la CCPL au sud du CAE. Sur ce foncier, il sera également étudié la possibilité d'une construction d'ateliers pour les entreprises en sortie de pépinière, sur la partie est de l'unité foncière.

- Foncier identifié pour la construction de la pépinière d'entreprises et d'ateliers-relais en sortie de pépinière
- Centre d'Accueil des Entreprises [CAE]
- Ateliers-relais existants (non concernés par la présente opération, ils sont destinés à être mis à la vente)

5.4. Le cadastre

Les sites du CAE, de la future pépinière d'entreprises et des ateliers-relais en sortie de pépinière ainsi que des ateliers-relais existants sont répartis sur les parcelles cadastrales suivantes :

Tableau 2 : Parcelles cadastrales des sites d'intervention - source : cadastre.gouv.fr

CAE	Pépinière d'entreprises et ateliers-relais en sortie de pépinière	Ateliers-relais existants (non concernés par la présente opération)
<p>Figure 2 : parcelle cadastrale du CAE - source : cadastre.gouv.fr</p>	<p>Figure 3 : parcelles cadastrales de la future pépinière d'entreprises - source : cadastre.gouv.fr</p>	<p>Figure 4 : parcelles cadastrales des ateliers-relais existants - source : cadastre.gouv.fr</p>
Parcelle cadastrale : <ul style="list-style-type: none"> ZL 612 (3 043 m²). 	Parcelles cadastrales : <ul style="list-style-type: none"> ZO 403 (5 956 m²) ; ZO 351 (549 m²) ; ZO 352 (1 938 m²). Soit une unité foncière de 8 443 m ² .	Parcelles cadastrales : <ul style="list-style-type: none"> ZL 542 (2 253 m²) ; ZL 541 (2 019 m²) ; ZL 209 (1 187 m²). Soit une unité foncière de 5 459 m ² .

5.5. L'environnement des sites



1. Vue depuis la Rue des Aubuies (ateliers-relais sur la gauche)
2. Vue à l'angle de la Rue des Aubuies et de l'Avenue de Ouagadougou (CAE)
3. Vue depuis l'Avenue de Ouagadougou (CAE)



4. Vue depuis l'étage du CAE (terrain de la future pépinière d'entreprises)
5. Vue depuis la voie privée desservant le terrain de la future pépinière d'entreprises
6. Vue des bâtiments détenus par l'entreprise Complément Europe et donnant sur le terrain de la future pépinière d'entreprises

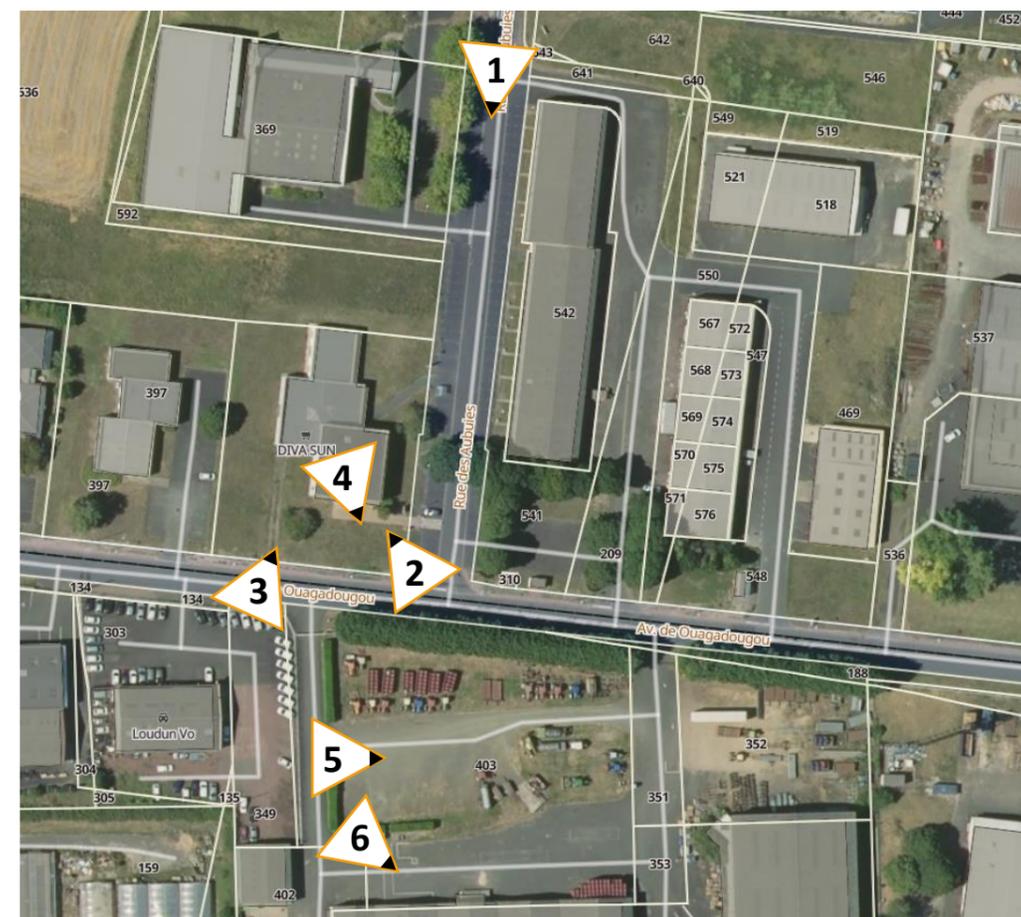


Figure 5 : clichés photographiques des sites - Source : Équipage / 2023

5.6. Desserte, accès et stationnement

Les sites sont séparés par la Rue des Aubuies et l'Avenue de Ouagadougou. Cette dernière est une route départementale permettant de rejoindre la RD 168 qui constitue la voie de contournement de la ville de Loudun.



Figure 6 : accessibilité des sites - source : Géoportail

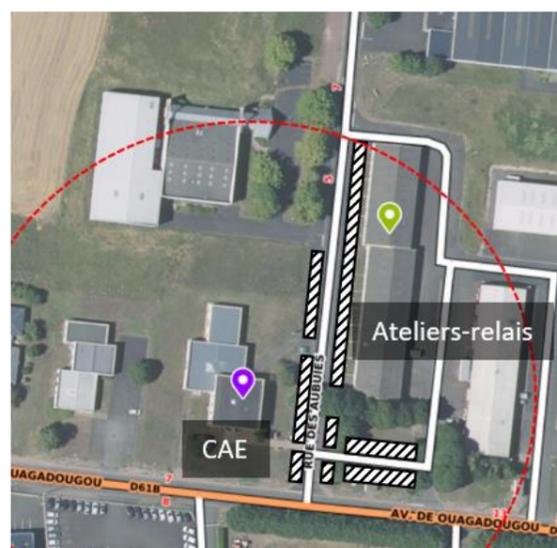


Figure 7 : stationnement aux abords des sites - source : Géoportail

En termes de stationnement, à l'échelle des sites, plusieurs zones se distinguent :

- Des stationnements le long des ateliers-relais, prioritairement dédiés à leurs locataires ainsi qu'à leur clientèle ;
- Des stationnements en bordure de la rue des Aubuies, côté Pôle Emploi et CAE (dédiés aux employés et aux usagers) ;
- Une poche de stationnement au sud des ateliers-relais.

Il a été recensé 89 places de stationnement dans un rayon de 100 mètres autour du CAE. Ce nombre de places sont réputés satisfaire les usages actuels et futurs des sites.

5.7. Réseaux

Les sites sont actuellement desservis depuis le domaine public par les réseaux usuels suivants :

Concessionnaires	Réseau concerné
ENEDIS	Énergie électrique
GRDF	Énergie gaz
EAUX DE VIENNE	Eaux usées
EAUX DE VIENNE	Eau potable
VIENNE NUMÉRIQUE	Téléphonie / Internet

Le Centre d'Accueil des Entreprises dispose de son propre comptage électrique, situé au niveau de l'entrée du bâtiment. Ce compteur électrique alimente uniquement le CAE. Le Pôle Emploi dispose de son propre comptage.

Les ateliers-relais sont desservis par un réseau de chauffage gaz (compteur unique situé au sud du bâtiment) et disposent chacun d'un comptage individuel).

En ce qui concerne la future pépinière d'entreprises, elle sera reliée et alimentée par le transformateur électrique situé au niveau de l'Avenue de Ouagadougou (côté ateliers-relais). Le transformateur électrique est actuellement chargé à 17% de sa puissance totale. À titre indicatif, l'ajout de 9 raccordements de 36 kVA porterait la charge du transformateur à 66% de sa capacité totale (source ENEDIS).

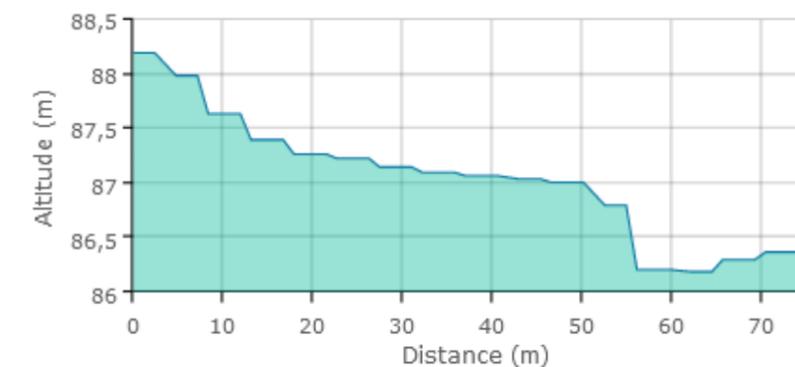
Les plans des réseaux connus en zone publique et privée sont transmis en annexe.

5.8. Topographie

Le foncier acquis par la CCPL et devant recevoir la pépinière est marqué par une pente d'environ 3% selon l'axe nord-sud.

La collectivité ne dispose pas d'un relevé topographique.

Un relevé de géomètre et topographique sera réalisé avant le début des études de conception.



Distance totale : 76 m Dénivelé positif : 0,18 m
Dénivelé négatif : -2,07 m Pente moyenne : 3 %

Figure 8 : profil altimétrique - source : Géoportail

5.9. Organisation spatiale des sites

Sur la base du diagnostic de l'analyse de l'offre immobilière à vocation économique ayant prédisposé à l'élaboration d'un plan de développement réalisé par les bureaux d'études AMOFI et PRAXIDDEV en 2021, les plans qui suivent ont été réalisés.

Le Centre d'Accueil des Entreprises est reparti sur 2 niveaux. Il a fait l'objet de deux extensions successives dans les années 2000 puis 2010, au nord du bâtiment. Ces deux extensions accueillent aujourd'hui le Pôle Emploi.

Le rez-de-chaussée du CAE héberge également les locaux d'ADECCO ainsi qu'une partie des locaux techniques du Pôle Emploi et l'accès des employés, dissocié de l'accès public. À noter également la présence d'un local loué à l'entreprise Diva Sun qui l'occupe seulement une partie de l'année.

L'étage du CAE est très peu occupé. Seul un local de stockage des produits d'entretiens est encore utilisé. Il existe aussi une salle de réunion, très peu utilisée. L'inaccessibilité de l'étage ainsi que l'absence de confort, notamment thermique, du bâtiment le rendent peu attractif.

Les ateliers-relais sont tous occupés, soient loués à des entreprises, soient utilisés comme espaces de stockage par la CCPL.

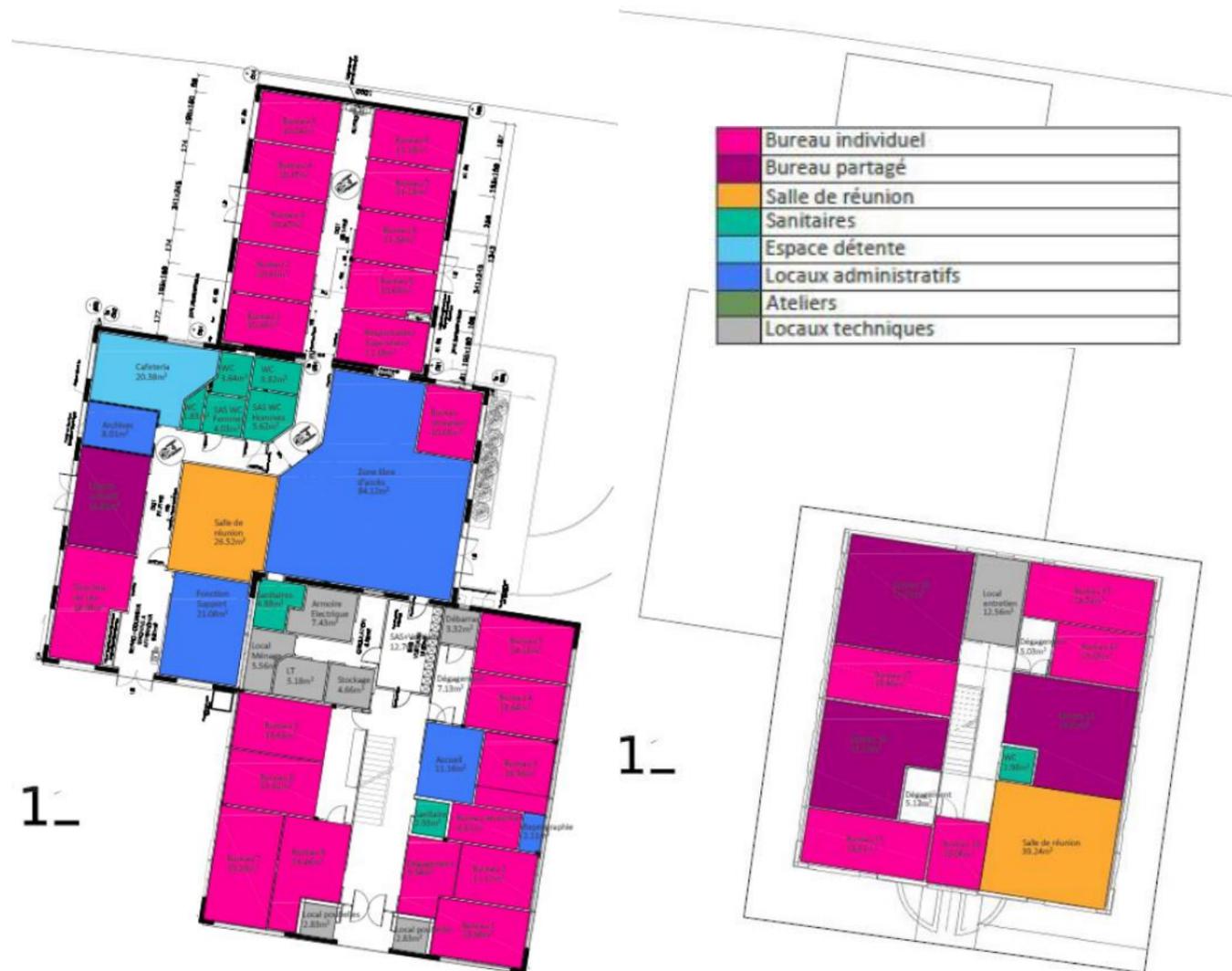


Figure 9 : plans du CAE et de Pôle Emploi - Source : AMOFI / PRAXIDDEV

Tableau 3 : bilan de surfaces actuel du CAE - source : AMOFI et PRAXIDDEV

		CAE – État actuel			
		Espace	Nombre	SU (m ²)	Total SU (m ²)
RDC	CAE	Hall d'accueil	1	25 m ²	25 m ²
		Local poubelle	2	2,83 m ²	5,66 m ²
		Couloir	1	9 m ²	9 m ²
		Dégagement	1	9,94 m ²	9,94 m ²
		Bureau 1	1	13,86 m ²	13,86 m ²
		Bureau 2	1	13,12 m ²	13,12 m ²
		Sanitaire	1	2,93 m ²	2,93 m ²
	ADECCO	Accueil	1	11,16 m ²	11,16 m ²
		Bureau réception	1	6,81 m ²	6,81 m ²
		Reprographie	1	2,11 m ²	2,11 m ²
		Bureau 3	1	13,96 m ²	13,96 m ²
		Bureau 4	1	13,64 m ²	13,64 m ²
		Bureau 5	1	14,13 m ²	14,13 m ²
		Dégagement	1	7,13 m ²	7,13 m ²
	VIVA SUN	Bureau 6	1	16,46 m ²	16,46 m ²
		Bureau 7	1	19,29 m ²	19,29 m ²
	CAE	Bureau 8	1	13,61 m ²	13,61 m ²
		Bureau 9	1	13,63 m ²	13,63 m ²
	R+1	CAE	Couloir	1	25 m ²
Dégagement			1	5,12 m ²	5,12 m ²
Salle de réunion			1	39,24 m ²	39,24 m ²
Bureau 10			1	10,06 m ²	10,06 m ²
Bureau 11			1	34,47 m ²	34,47 m ²
Bureau 12			1	13,35 m ²	13,35 m ²
Bureau 13			1	18,74 m ²	18,74 m ²
Bureau 14			1	18,81 m ²	18,81 m ²
Bureau 15			1	31,68 m ²	31,68 m ²
Bureau 16			1	18,6 m ²	18,6 m ²
Bureau 17			1	37,87 m ²	37,87 m ²
Local entretien			1	12,56 m ²	12,56 m ²
Sanitaire	1	2,98 m ²	2,98 m ²		
				TOTAL SU	483,24 m²
				TOTAL SDP	531,564 m²

Les surfaces indiquées sont basées sur le diagnostic réalisé par les bureaux d'études AMOFI et PRAXIDDEV. L'ensemble des surfaces sera confirmé lors du relevé précis du bâtiment qui sera diligenté par la CCPL avant le début des études de conception.



Tableau 4 : bilan de surfaces actuel des ateliers-relais existants - source : AMOFI et PRAXIDEV

Ateliers-relais existants – État actuel			
Espace	Nombre	SU (m ²)	Total SU (m ²)
Ateliers 100 m ²	2	100 m ²	200 m ²
Ateliers 200 m ²	5	200 m ²	1000 m ²
Ateliers 300 m ²	1	300 m ²	300 m ²
TOTAL SU			1500 m ²
TOTAL SDP			1650 m ²

Figure 10 : plan des ateliers-relais - source : AMOFI / PRAXIDEV

5.10. Temporalités d'usages

Le bâtiment du CAE est relativement peu utilisé. Seuls les employés d'ADECCO occupent le bâtiment.

La partie du CAE alors concernée est occupée sur les plages horaires suivantes :

- Lundi : 8h-12h / 14h-18h ;
- Mardi : 8h-12h / 14h-18h ;
- Mercredi : 8h-12h / 14h-18h ;
- Jeudi : 8h-12h / 14h-18h ;
- Vendredi : 8h-12h / 14h-18h.

À titre indicatif, les employés de Pôle Emploi dispose d'un accès contrôlé depuis le hall d'accueil du CAE.

Pour mémoire l'entreprise Diva Sun est installée au rez-de-chaussée du CAE et n'occupe ses locaux qu'une partie de l'année (4 mois).

5.11. L'accessibilité des sites

Un diagnostic accessibilité a été établi par l'entreprise APAVE le 4 octobre 2016. Le site a été considéré comme non accessible aux Personnes en Situation de Handicap (PSH). Plusieurs constats ont été posés :

- Le cheminement comporte un ressaut de plus de 2 cm au niveau de la bordure en limite de voirie ;
- Le cheminement extérieur comporte une marche devant l'entrée ;
- Les plots en béton ne sont pas de couleur contrastée ;
- La largeur des vantaux des portes d'entrée est insuffisante ;
- Il n'existe pas stationnement dédié aux PSH ;
- L'étage n'est pas accessible au public.

Il est prévu dans le cadre des travaux de rénovation et de restructuration du CAE de le mettre en accessibilité. Ces travaux comprennent la création d'un ascenseur, aujourd'hui imaginé extérieur, permettant d'accéder au premier étage.

5.12. Le classement sécurité incendie des sites

Aucune information concernant le classement du Centre d'Accueil n'est disponible à ce jour. Les locaux ADECCO sont cependant classés en ERP de type W, de 5^{ème} catégorie.

Les travaux de rénovation et de restructuration des espaces permettront d'attribuer un classement en fonction des nouveaux usages du CAE. Le classement pressenti est ERP de type W de 5^{ème} catégorie.

6. Contraintes de l'opération

6.1. Réglementation urbaine

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Loudun est le document d'urbanisme applicable. Il a été adopté le 20 décembre 2017. Les sites se trouvent en zone Uh_b du PLU. Cette zone est destinée à accueillir les activités de commerces, de services et d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui ne peuvent ou ne doivent pas trouver place dans l'agglomération.

Les éléments ci-après reportés n'exonèrent pas les concepteurs de leur propre lecture et interprétation des documents d'urbanisme. Ils ne visent qu'à simplifier la première approche du projet.

Tableau 5 : contraintes urbaines applicables aux sites - source : PLU de Loudun

Article	Contrainte
Uh ₂	Emprise au sol des constructions Aucune
Uh ₃	Hauteur des constructions La hauteur des constructions doit être compatible avec le paysage environnant et doit notamment permettre la préservation de la silhouette urbaine de la ville depuis l'extérieur. Ainsi, la hauteur des constructions nouvelles devra respecter celle des constructions riveraines à usage d'activités et les dispositions de l'article Uh ₄ .
Uh ₄	Implantation des constructions L'implantation des constructions nouvelles et extensions par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives doit veiller à une utilisation économe de la parcelle ou de l'unité foncière . Elle doit en outre tenir compte des usages et constructions riveraines afin de ne pas générer de contrainte de fonctionnement (circulation, sécurité incendie...).

Uh5	Caractéristiques architecturales des façades et des clôtures	<p><u>Règles générales :</u> L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).</p> <p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.</p> <p>Les constructions doivent respecter les principes suivants : simplicité et proportion des volumes construits, qualité des matériaux et harmonie des couleurs.</p> <p><u>Dispositions particulières :</u> Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation.</p>
Uh6	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p><u>Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées :</u> Les dispositions applicables sont celles mises en œuvre dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial.</p> <p><u>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :</u> La maitrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements sera recherchée par la mise en œuvre de revêtements perméables.</p> <p>Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer. - Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type abri de jardin, dépôts extérieurs. <p>Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales.</p> <p>Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.</p>
Uh7	Conditions de desserte par les voies publiques ou privées	<p><u>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :</u> Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).</p>

	<p>L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.</p> <p><u>Voies nouvelles :</u> Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.</p> <p>En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).</p> <p>Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).</p> <p><u>Conditions de dessertes des terrains par les services publics de collecte des déchets :</u> Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).</p>
Uh8	<p>Conditions de desserte par les réseaux publics</p> <p><u>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Eau potable :</u> Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour les construction à destination d'habitation. - <u>Énergie :</u> Non réglementé - <u>Électricité :</u> En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. - <u>Assainissement :</u> Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées domestiques dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

	<p>Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.</p> <p>Des rejets industriels pourront être acceptés dans le réseau public sous réserve de la mise en place d'un prétraitement et d'une convention de rejet.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.</p> <p><u>Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement :</u></p> <p>L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).</p> <p>Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.</p> <p><u>Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :</u></p> <p>Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager..) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.</p>
Stationnement des véhicules	<p><u>Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et possibilités de mutualisation avec les parcs de stationnement existant et leur accessibilité, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés ; - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Stationnement des vélos	<p>Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement à réaliser.</p>

Par ailleurs, les sites de l'opération ne sont ni situés dans le périmètre de protection au titre des abords de Monuments Historiques (MH) classés ou inscrits, ni dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), ni dans une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).



Figure 11 : zones de protection patrimoniale ou archéologique - source : Atlas des patrimoines

6.2. Servitudes

L'unité foncière acquise par la CCPL est grevée par 2 servitudes. Ces dernières confèrent un droit de passage sur les parcelles cadastrales ZO 0403 et ZO 0351 pour rejoindre les parcelles ZO 0402 pour le premier cas et ZO 0353 et ZO 0355 dans le second cas.

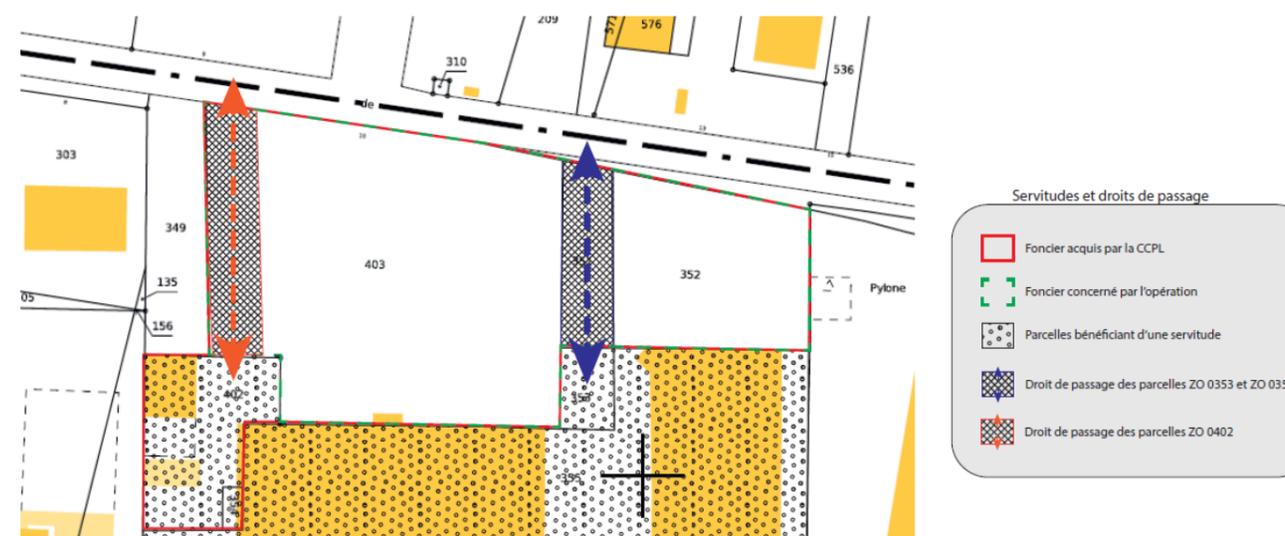


Figure 12 : servitudes applicables sur le foncier destiné à accueillir la future pépinière d'entreprises - sources : CCPL / Acte notarial de vente

6.3. Réglementation thermique applicable

Concernant le CAE, la réglementation thermique en vigueur est la réglementation thermique élément par élément, applicable aux bâtiments tertiaires d'une surface de plancher inférieure à 1 000 m².

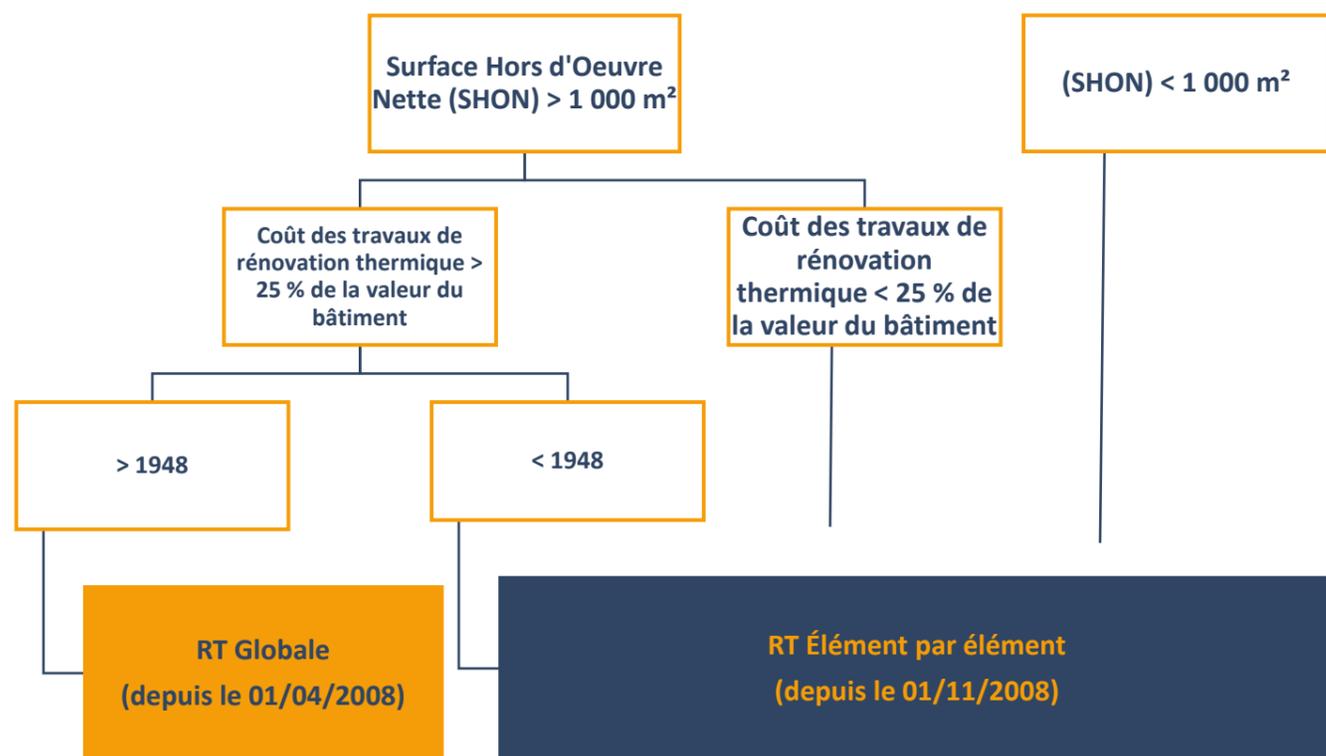


Figure 13 : réglementation thermique applicable pour les bâtiments existants - sources : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires / Ministère de la Transition énergétique

L'intervention sur le CAE est soumise à la Réglementation Thermique dans l'Existant, selon l'approche globale considérant d'une part le niveau d'intervention, mais aussi les intentions de la collectivité d'un ouvrage performant, aux coûts d'exploitation maîtrisés. À ce titre il sera recherché un niveau BBC Rénovation. La labellisation n'est pas aujourd'hui envisagée.

Concernant le futur bâtiment de la pépinière d'entreprises, la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) sera applicable sur les espaces tertiaires (zone sociale commune) uniquement. Les ateliers de production ne sont pas soumis à cette réglementation.

6.4. Caractéristiques climatiques

Les caractéristiques climatologiques à prendre en compte pour les projets sont les suivantes :

- Zone climatique : H2b ;
- Vent : Zone 1 (suivant les règles Neige et Vent 65, modificatif n°2 de décembre 1999) ;
- Neige : Zone A1 (suivant les règles N84 modifiées 95 et 2000) ;
- Température extérieure conventionnelle en hiver : - 7°C.

6.5. Risque sismique



Figure 14 : zone de sismicité - source : Géorisques

Le territoire de la ville de Loudun est exposé à un risque sismique d'aléas 3, de niveau modéré. (source : Géorisques)

6.6. Retrait-gonflement des argiles

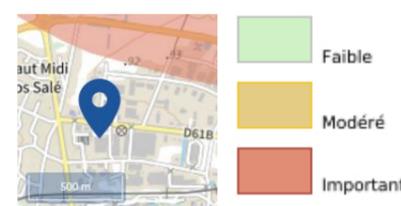


Figure 15 : zone de retrait-gonflement des argiles - source : Géorisques

Le territoire de la ville de Loudun est exposé à un risque de retrait-gonflement des argiles de niveau important sur une partie du territoire communal.

Les sites de la présente opération ne sont pas en l'espèce concernés par ce risque. (source : Géorisques)

6.7. Étude géotechnique

Une étude géotechnique sera réalisée selon les prescriptions du mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre en fonction de l'implantation et de la surface de la future pépinière d'entreprises, des futurs ateliers, ainsi que de l'emplacement retenu pour l'installation de l'ascenseur du CAE, si cette disposition est maintenue.

6.8. Risque inondation

La commune de Loudun n'est pas concernée par le risque inondation et n'est pas soumise à un PPRI. Un Atlas des Zones Inondables (AZI) du Néron existe depuis 2008 néanmoins.

6.9. Risque industriel

Les sites de l'opération sont impactés par 5 ICPE dans un rayon de 1000 mètres.

La commune de Loudun n'est pas soumise à un PPRT Installations industrielles.

6.10. Installation nucléaire

Les sites de l'opération ne sont pas situés dans un rayon de 10 km autour d'installations nucléaires ni dans un rayon de 20 km autour de centrales nucléaires.

6.11. Radon



Le potentiel radon de la ville de Loudun est de catégorie 1 (risque faible).

Figure 16 : potentiel radon - source : IRSN

6.12. Termites

La ville de Loudun fait partie des territoires exposés aux termites.

L'arrêté N°2020-DDT-362 en date du 14/10/2020 délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme par les termites dans le département de la Vienne.

6.13. Nuisances sonores

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB).

Aucun arrêté n'est à ce jour connu pour les parcelles concernées par la présente opération.

Aucune voie de circulation routière à proximité des sites ne fait l'objet d'un classement sonore.

6.14. Amiante

Concernant le CAE, suivant le Dossier Technique Amiante (DTA) réalisé le 12/03/2014 par l'entreprise Agenda Diagnostics, la présence d'amiante n'a pas été révélée sur le bâtiment.

Un diagnostic amiante avant travaux sera réalisé par la CCPL lors de la validation de l'Avant-Projet Sommaire (APS).

6.15. Plomb

Concernant le CAE, un diagnostic plomb avant travaux sera réalisé par la CCPL lors de la validation de l'Avant-Projet Sommaire (APS).

6.16. État parasitaire

Concernant le CAE, un diagnostic état parasitaire sera réalisé par la CCPL lors de la validation de l'Avant-Projet Sommaire (APS).

7. Programme général - site

7.1. Attentes



Figure 17 : répartition des sites - source : Équipage

La CCPL souhaite engager une réflexion globale pour constituer un pôle immobilier destiné à permettre la maturation, l'accompagnement et le développement des initiatives entrepreneuriales. Ses composantes, et les niveaux d'intervention généraux sont les suivants :

1. Centre d'Accueil des Entreprises [CAE] :

Rénovation énergétique, restructuration des espaces, mise en accessibilité, réaménagement des zones de stationnement.

2. Pépinière d'entreprises :

Construction neuve, voiries de circulation PL et VL, aménagements extérieurs.

3. Foncier disponible :

Réserve foncière pour la construction ultérieure de 3 ateliers-relais en sortie de pépinière (1 x 300 m² + 2 x 200 m²).

4. Ateliers-relais existants :

Aucune intervention dans le cadre de la présente opération.

Destinés à la vente.

7.2. Dispositions architecturales

L'ambition portée par la CCPL est de créer un pôle économique à destination des entreprises pour les accompagner dans leur développement. Il est recherché une visibilité certaine pour ce dernier, qui devra ainsi être le totem de l'action de la collectivité au sens large, et dur le domaine du développement économique plus précisément.

Ainsi, le traitement architectural de l'ensemble des opérations menées pour la constitution de ce pôle immobilier à vocation économique (composé du CAE, de la pépinière d'entreprises, des ateliers-relais en sortie de pépinière) devra être réfléchi dans une logique unitaire et proposer une lecture architecturale commune. C'est résolument la perception d'une unité d'ensemble qui est recherchée.

Cette unité architecturale d'ensemble sera étudiée par le maître d'œuvre, en collaboration avec le maître d'ouvrage, dans le respect des contraintes urbaines citées précédemment.

Le projet proposé par le concepteur sera conforme aux normes, décrets, spécifications techniques relatives aux établissements recevant des travailleurs (ERT) ainsi qu'aux établissements recevant du public (ERP) selon les sites, et aux règles d'hygiène, de sécurité et de conditions du travail en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

7.3. Dispositions fonctionnelles

Les différents sites, bien que marqués par des « fractures » urbaines réelles, et notamment par le passage de l'Avenue de Ouagadougou, ne doivent pas pour autant fonctionner de manière indépendante les uns des autres.

Au-delà de l'unité architecturale, les aménagements extérieurs doivent permettre de renforcer les liaisons entre les sites et la perception d'un aménagement d'ensemble et unifié. Cela passe par la mise en place d'actions sur la sécurisation, le développement et la matérialisation des circulations, en concertation avec les services du Conseil Départemental de la Vienne (CD86), notamment douces, et la mutualisation des aires de stationnement (vélos, VL, bornes de recharge électrique...). Ces éléments seront développés dans la suite du programme.

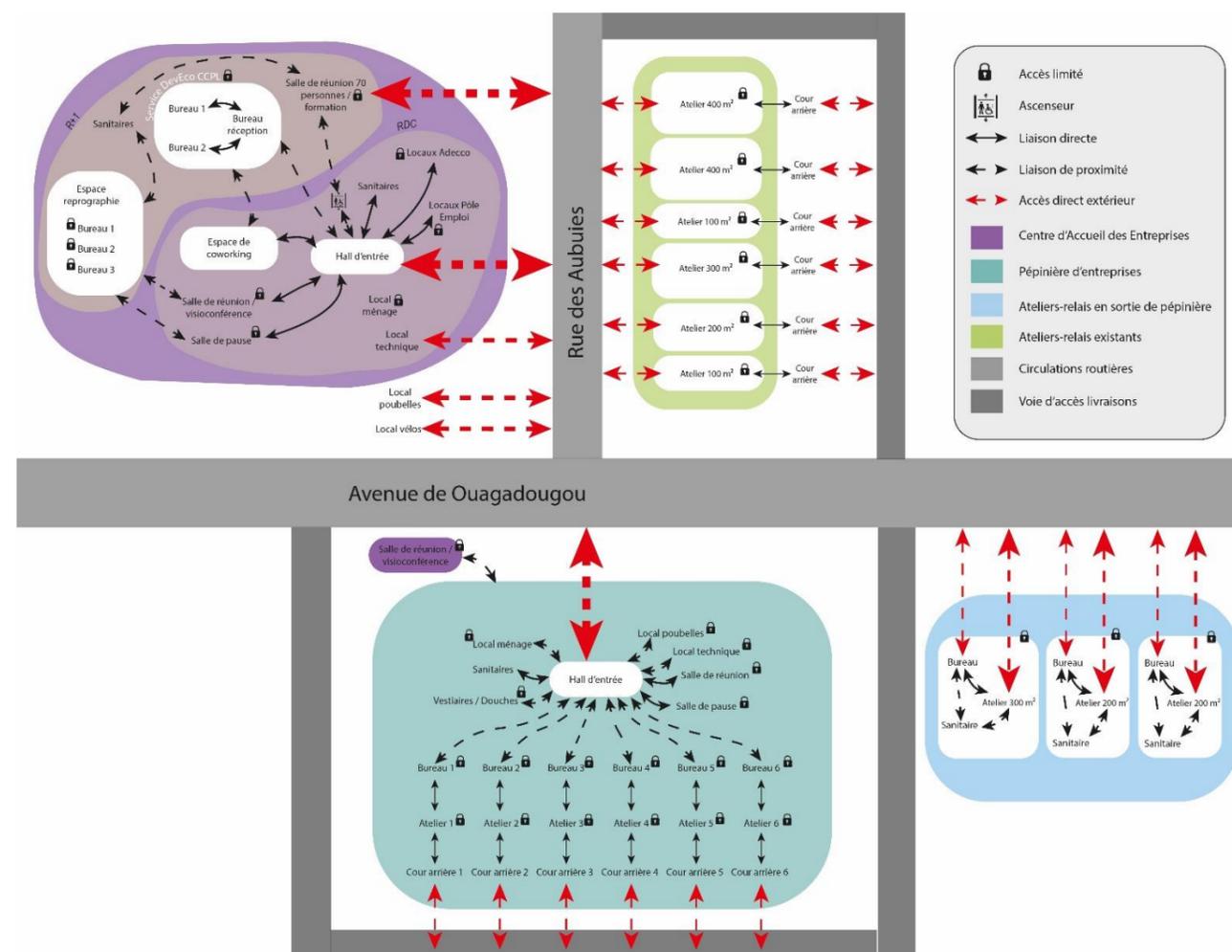


Figure 18 : schéma fonctionnel général - source : Équipage

7.4. Cadre réglementaire

Le concepteur est tenu de se référer lors de l'élaboration du projet et de la réalisation de l'ouvrage à tous les textes réglementaires en vigueur, notamment :

- Code de l'urbanisme ;

- Code de la construction ;
- Code de l'environnement ;
- Code du travail ;
- Code des assurances ;
- Règlement de sécurité contre l'incendie ;
- Règlement sanitaire départemental ;
- Textes réglementaires relatifs à l'accueil des personnes handicapées ;
- Cahier des charges D.T.U. et documents connexes ;
- Règles de calcul publiées dans la liste des fascicules interministériels applicables aux marchés publics de travaux de bâtiments ;
- Cahier des clauses techniques générales applicables aux marchés publics de travaux de bâtiment (C.C.T.G) ;
- Guides techniques relatifs à la protection sanitaire des réseaux de distribution d'eau de consommation humaine ;
- Réglementation Thermique applicable à la date de dépôt du permis de construire.

Cette liste n'est pas exhaustive, le concepteur doit concevoir un bâtiment conforme à toutes les réglementations en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Lors de la mise au point du projet, le Titulaire est tenu de consulter les services d'urbanisme concernés par cette opération pour valider les principes de conception.

Pendant les études, le Titulaire doit tenir compte des prescriptions imposées notamment pour l'obtention du permis de construire, avec toutes les formalités nécessaires liées à ces autorisations.

7.5. Intervention en site occupé

7.5.1. CAE

Concernant le CAE, il est prévu de neutraliser l'utilisation du bâtiment pendant la phase de travaux.

Ainsi, les locaux d'ADECCO et de Diva Sun seront délocalisés de manière temporaire le temps des travaux.

De même, l'accès des salariés du Pôle Emploi sera déplacé au niveau de l'issue de secours située sur la façade sud du bâtiment. Un chemin d'accès provisoire sera créé pendant les travaux.

7.5.2. Pépinière d'entreprises et ateliers-relais en sortie de pépinière

La pépinière d'entreprises et les ateliers-relais en sortie de pépinière étant des constructions neuves, ces sites ne sont pas concernés par ce point.

7.6. Sécurité incendie

7.6.1. CAE

Concernant le CAE, l'audit énergétique fait état d'un classement ERP de catégorie 5, de type W, sans que la déclaration d'ouverture d'un ERP n'ait été formellement retrouvée.

Ce classement concerne les administrations, banques et bureaux recevant moins de 200 personnes avec moins de 100 personnes en étage.

Les travaux envisagés, et développés dans la suite du programme, qui prévoient notamment la création d'une salle de réunion de 70/80 personnes à l'étage ne tendent pas à remettre en cause ce classement.

En revanche, la création d'une issue de secours et d'un escalier extérieur de secours accessibles depuis la salle de réunion de 70/80 personnes est obligatoire compte-tenu des effectifs. En effet, pour un effectif compris entre 51 et 100 personnes, il doit être prévu soit :

- 2 dégagements ayant une largeur d'une unité de passage (0,90 m) avec portes ouvrant dans le sens de l'évacuation ;
- 1 dégagement ayant une largeur de 1,40 m complété par un dégagement accessoire pouvant être de 0,60 m minimum.

7.6.2. Autres sites

Les autres sites (pépinière d'entreprises, ateliers-relais en sortie de pépinière) seront classés chacun en Établissement Recevant des Travailleurs (ERT) de catégorie 1 (plus de 20 salariés). La conception de ces bâtiments devra être adaptée et conforme à la réglementation en termes de sécurité incendie pour ce type d'établissement.

7.7. Accessibilité

7.7.1. CAE

Le site devra être conforme à l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement, pris en application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, et notamment du décret 2006-255 du 17 mai 2006 modifié.

Afin d'assurer une mise en conformité au regard de la réglementation accessibilité, il est proposé la création d'un ascenseur extérieur sur la façade sud du bâtiment, à proximité de l'entrée. Cet ascenseur extérieur participera par ailleurs à la mise en valeur architecturale du bâtiment et pourra constituer un vecteur d'identité propre au site et au CAE.

Il est également prévu la mise aux normes des sanitaires via la création de sanitaires à destination des Personnes en situation de Handicap (PSH).

De même, il est prévu de palier aux dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic accessibilité annexé au présent programme.

7.7.2. Autres sites

Conformément à l'article R4214-26 du Code du travail, les autres sites (classés ERT) devront être accessibles aux travailleurs handicapés, quel que soit leur type de handicap.

8. Programme général du Centre d'Accueil des Entreprises

8.1. Attentes

Le périmètre d'intervention pour le site du CAE se limite aux seuls locaux du CAE. Par conséquent, les locaux du Pôle Emploi sont exclus de la réflexion et ne subiront aucune transformation dans le cadre de la présente opération, que cela soit sur le plan architectural ou fonctionnel.

Le CAE fera l'objet d'une rénovation énergétique, d'une restructuration des espaces intérieurs ainsi que d'une mise en accessibilité.

Il est attendu pour le CAE la création d'un pôle économique favorisant les dynamiques entrepreneuriales et l'accompagnement des entreprises aux différents stades de leur développement.

Il est à noter également que les locaux d'Adecco situés au RDC ne subiront aucune modification d'agencement ni d'emplacement, si ce n'est la création d'un accès extérieur. Les locaux de Diva Sun, situés aussi au RDC, seront neutralisés et recréés à l'étage sous la forme de bureaux en location.

Ainsi, le CAE sera aménagé avec des espaces mutualisés :

- Espace de coworking ;
- Salle de réunion / visioconférence ;
- Salle de pause ;
- Salle de réunion 70/80 personnes ;
- Espace reprographie ;
- Sanitaires.

Le CAE disposera également d'espaces indépendants :

- Bureaux en location pour les entreprises.

Enfin, le CAE accueillera le service Développement Économique de la CCPL, composé de 3 postes de travail et d'un espace d'accueil.



Figure 19 : périmètre d'intervention sur le RDC du CAE - source : Équipage

8.2. Dispositions fonctionnelles

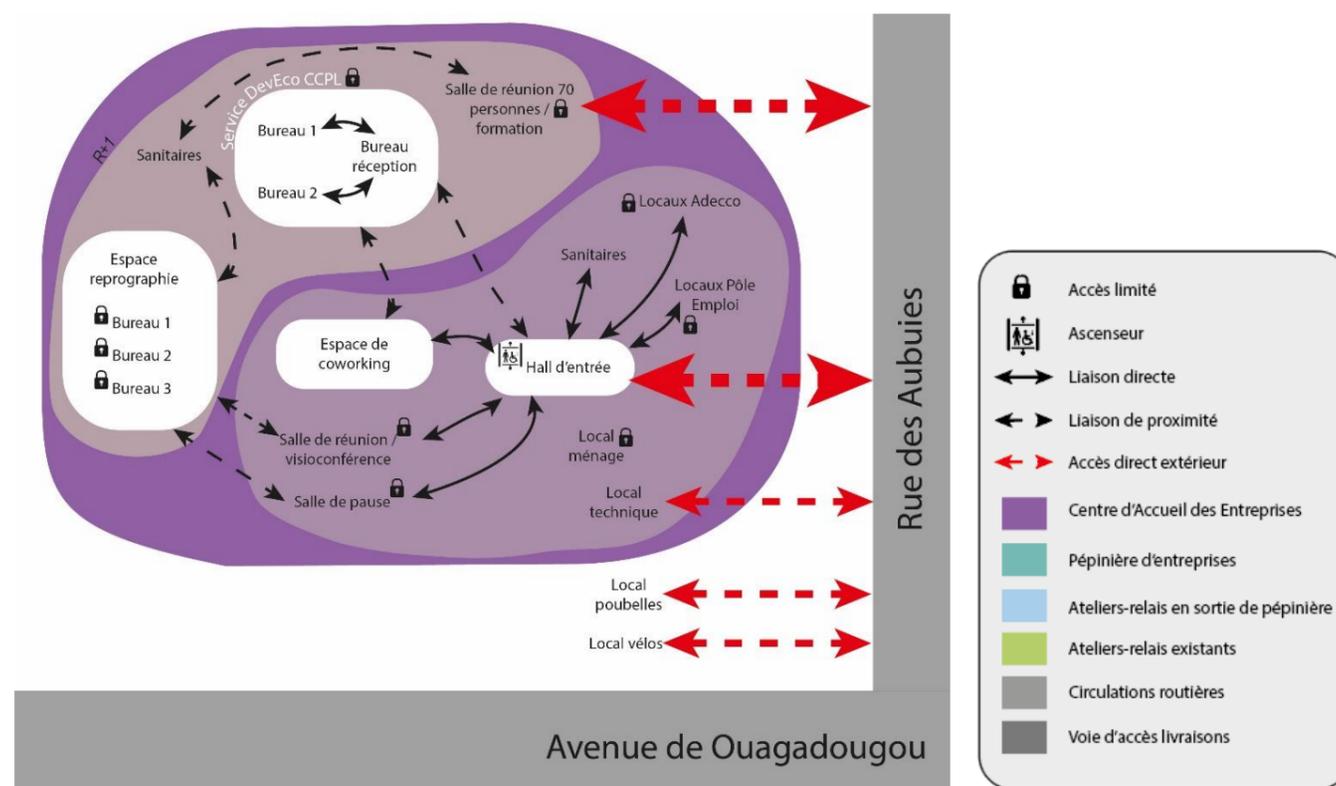


Figure 20 : schéma fonctionnel du CAE - source : Équipage

À l'échelle du CAE, le fonctionnement sera le suivant :

- Maintien de l'accès principal sur la façade sud du bâtiment, accès unique et commun aux entreprises, salariés du Pôle Emploi et d'Adecco, salariés du service Développement Économique et aux visiteurs ;
- Création d'un ascenseur extérieur sur la façade sud du bâtiment ;
- Création d'un escalier de secours sur la façade ouest du bâtiment, donnant directement sur la salle de réunion de 70/80 personnes ;
- Les places de stationnement seront communes à l'ensemble des sites (cf. Figure 7), des cheminements piétons sécurisés, matérialisés et signalés permettront de relier les zones de stationnement aux différents sites.

Extérieurs du CAE





Abords du CAE et zones de stationnement



Intérieurs du CAE

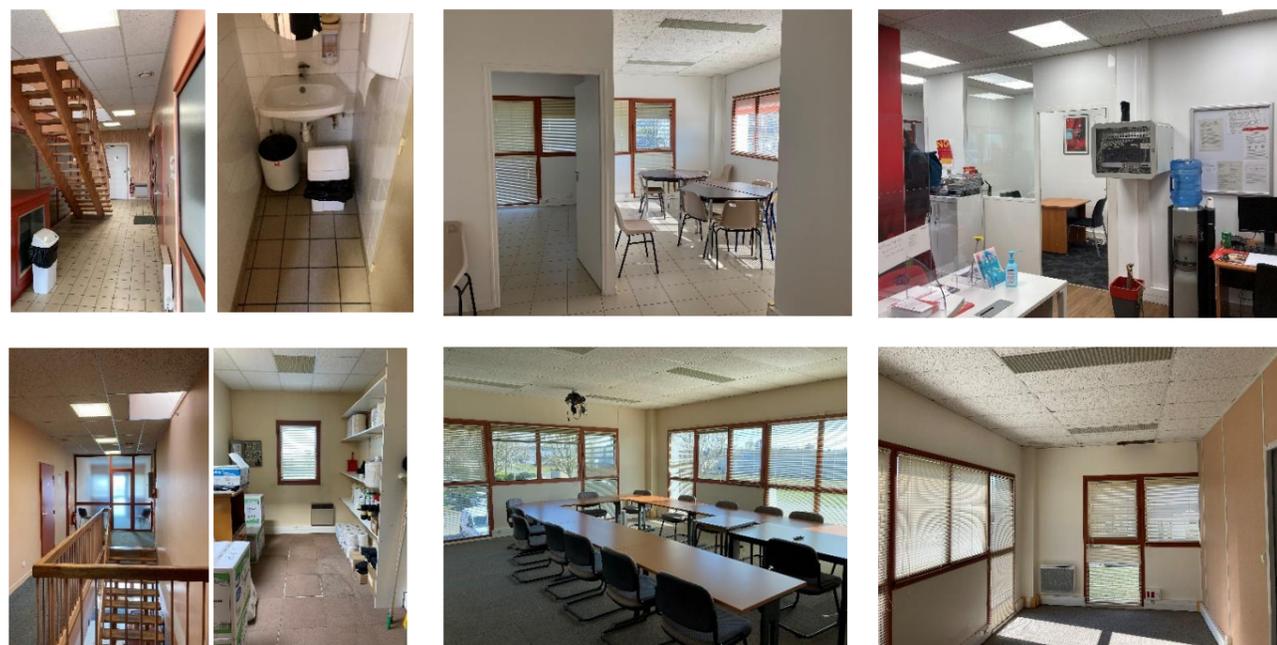


Figure 21 : clichés photographiques CAE et abords - source : Équipage / 2023

8.3. Performances thermiques et énergétiques

Dans le cadre du programme d'accompagnement du Syndicat Energies Vienne pour la rénovation énergétique de bâtiments publics, un audit thermique a été réalisé par le bureau d'études Alterea en 2020. Cet audit est annexé au présent document. La CCPL s'est engagée à répondre aux objectifs du scénario 3 ci-après développé.

Le projet de rénovation du CAE devra atteindre à minima :

- Un gain de 100 kWh_{EP}/m².an (sans prise en compte d'une substitution du mode de chauffage ou ajout d'énergie renouvelables) ;
- Une consommation inférieure à 120 kWh_{EP}/m².an (avec prise en compte d'une substitution du mode de chauffage et autres équipements).

Ces deux critères sont cumulatifs pour l'obtention des financements du Syndicat Energies Vienne.

Sur le volet thermique, les postes suivants devront absolument être traités dans le cadre des demandes de subventions :

- L'isolation des murs ;
- L'isolation des plafonds haut et/ou toiture ;
- Le remplacement du système de chauffage (le choix du système de chauffage n'est pas contraint à ce stade) ;
- Le remplacement des menuiseries ;
- Le remplacement des systèmes d'éclairages ;
- La mise en place d'un système de ventilation adapté à l'usage et aux bâtiments ;

Afin de converger avec les critères des différents financeurs, les critères d'économies d'énergies indiqués dans les fiches standardisées CEE seront également respectés à minima pour tous les composants remplacés. Ces fiches sont consultables sur le site des Ministères de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires ainsi que de la Transition énergétique.

D'autres exigences pourront être imposées en fonction des demandes de financement sollicitées par la CCPL dans le cadre de la rénovation du CAE.

Tableau 6 : Récapitulatif des gains de consommations actuelles estimées par le BET thermique – Source Alterea, 2020

	Scénario 3
Économie annuelle d'énergie primaire sans substitution de mode de chauffage ou installation d'énergie renouvelable	104 kWh _{EP} /m ² _{SHON} /an
Consommation d'énergie primaire avec prise en compte d'une substitution du mode de chauffage et d'autres équipements	61 kWh _{EP} /m ² _{SHON} /an
Gain sur le coût financier actuel de référence	2 900 €

Les préconisations du bureau d'études sont les suivantes :

Tableau 7 : Récapitulatif des préconisations du bureau d'études thermique – Source Alterea, 2020

	Préconisations	Choix retenu
Clos couvert	Remplacement des menuiseries extérieures	X
	Mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)	X
	Reprise de l'isolation des faux-plafonds	X
Chauffage	Remplacement des émetteurs anciens	Absent du S3 mais à prévoir
	Mise en place d'une PAC Air-Air	X
Électricité	Remplacement de l'éclairage	X
Ventilation	Mise en place d'une VMC double-flux dans les bureaux	X

8.3.1. Données d'occupation

Les données d'occupations actuelles ont été présentées ci-avant.

L'objectif de l'intervention sur le CAE est de lui conférer attractivité et dynamisme. Les plages horaires d'utilisation tendront donc à évoluer et seront différenciées selon les espaces.

Ainsi, la régulation du système de chauffage devra permettre d'adapter les périodes de chauffage aux plages horaires d'occupations de chaque espace.

Les plages horaires étant très variables d'un espace à l'autre, et parfois peu anticipables / programmables à l'avance, la régulation devra être facile d'utilisation et permettre une montée en température rapide, et à la demande.

8.3.2. Températures de confort

- Température de confort en hiver : 19°C (en période d'utilisation) ;
- Température d'inconfort maximale en été : 28 °C (en période d'utilisation).

La température de confort minimale devra impérativement pouvoir être constatée dès le démarrage de la période d'occupation : à l'ouverture du bâtiment / du service.

De même, compte-tenu de l'orientation du bâtiment et les nombreuses ouvertures, le maître d'œuvre devra étudier la possibilité de mise en place de dispositifs inertes (type protections solaires) permettant de participer à la réduction de la température intérieure lors des épisodes caniculaires.

8.3.3. Ventilation

Les débits de renouvellement d'air réglementaires, fixés par le Règlement Sanitaire Départemental de la Vienne, sont les suivants :

Tableau 8 : débits réglementaires de ventilation applicables au bâtiment du CAE - source : Règlement Sanitaire Département de la Vienne

Destination des locaux	
Locaux à pollution non spécifique :	Débit de renouvellement d'air réglementaire
Bureaux et locaux assimilés (locaux d'accueil, bibliothèques, bureaux de poste, banques, ...)	18 m ³ /h et par occupant (air à 1.2 kg/m ³)
Locaux de réunion (salles, de réunions, de spectacles, de culte, clubs, foyers, ...) – avec interdiction de fumer	18 m ³ /h et par occupant (air à 1.2 kg/m ³)
Locaux de restauration (cafés, bars, restaurants, cantines, salles à manger, ...)	22 m ³ /h et par occupant (air à 1.2 kg/m ³)

Locaux à pollution spécifique :	Débit minimal d'air neuf en m ³ /h
Cabinets d'aisance groupés	30 + 15 / Nombre d'équipements dans le local
Lavabos groupés	10 + 5 / Nombre d'équipements dans le local
Salle de bains ou de douches isolée	45 m ³ /h

8.3.4. Climatisation / rafraîchissement

La CCPL se garde la possibilité d'envisager un système de chauffage réversible permettant le chauffage comme le rafraîchissement. L'équipe de maîtrise d'œuvre devra donc être force de propositions pour accompagner la collectivité dans son choix, et la mise en place ou non d'un système de climatisation. À noter que les propositions du maître d'œuvre devront satisfaire les critères du scénario 3 de l'audit énergétique.

La température maximum objectif est de 28°C, avec un inconfort qui n'excède pas 2% du temps d'occupation de la structure, selon le scénarios standard et caniculaire.

8.3.5. Low Tech

Il est attendu pour cet équipement des coûts de rénovation maîtrisés, et des coûts de fonctionnement réduits et optimisés, en privilégiant les choix qui présentent un temps de retour sur investissement favorable, qui pourra être d'autant plus long que la durée d'amortissement du composant le sera.

Aussi, il est attendu de pouvoir mettre en œuvre des dispositifs fiables et approuvés, en privilégiant avant toute chose les solutions faisant appel à des dispositifs inertes (isolation / ombrières ...), au détriment des systèmes quels qu'ils soient.

Il sera par exemple préféré une enveloppe performante associée à une ventilation naturelle, à une ventilation forcée pour compenser une faible performance de l'enveloppe, cette dernière générant par ailleurs plus d'entretien et de maintenance, et plus de risque de pannes.

Ainsi, il n'est pas attendu l'empilement de systèmes et de dispositifs de pointe, tous plus complexes les uns les autres, dont le fonctionnement optimal ne sera jamais atteint faute de connaissances et d'une maîtrise suffisante, mais bien un bâtiment au fonctionnement simple, accessible, et dont la prise en main par le gestionnaire sera aisée.

8.3.6. Enveloppe

Mettre l'accent sur la qualité et la performance de l'enveloppe doit être privilégié, dans une logique d'économie d'énergie, voire de sobriété énergétique.

Il est attendu une enveloppe hygro perspirante, qui présentera une performance minimale de q_{a50}= 1,2 m³/(h.m²) selon référentiel MINERGIE® (norme SIA 180-2014).

8.4. Qualité environnementale du bâtiment

Si le maître d'ouvrage n'inscrit pas son action dans une logique de labellisation, il est attendu que la rénovation de l'ouvrage puisse observer les préceptes de la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE®).

Les objectifs du maître d'ouvrage sont hiérarchisés pour tenir compte des spécificités de l'opération et des attentes particulières pour ce projet selon trois niveaux :

- Le niveau Très Performant traduit une attente forte et un niveau d'exigence accru de la maîtrise d'ouvrage sur le thème considéré, visant une amélioration significative des performances environnementales sur le sujet ;
- Le niveau Performant correspond à un niveau d'exigence au-dessus du niveau de Base réglementaire ou de la pratique courante ;
- Le niveau Base correspond au niveau de traitement réglementaire, et/ou courant dans une opération de construction.

Le profil environnemental de la rénovation projetée pourrait être le suivant :

Tableau 9 : profil QEB du projet de rénovation du CAE - source : Équipage

N° cible	Cibles	Base	Performant	Très performant
Les cibles de l'écoconstruction				
1	Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat			
2	Choix intégré des procédés et des produits de construction			
3	Chantier à faible impact environnemental			
Les cibles de l'éco-gestion				
4	Gestion de l'énergie			
5	Gestion de l'eau			
6	Gestion des déchets d'activités			
7	Maintenance, pérennité des performances environnementales			
Les cibles de confort				
8	Confort hygrothermique			
9	Confort acoustique			
10	Confort visuel			
11	Confort olfactif			
Les cibles de santé				
12	Qualité sanitaire des espaces			
13	Qualité de l'air			
14	Qualité de l'eau			

Tableau 10 : profil QEB détaillé de la rénovation du CAE- source : Équipage

Niveau visé	Cibles	Sous-cibles
Cibles traitées en niveau Très Performant	Cible 4 – Gestion de l'énergie	Amélioration de l'aptitude de l'enveloppe à limiter les déperditions
		Amélioration de l'aptitude du bâtiment à réduire ses besoins énergétiques, en été comme en hiver
		Réduction de la consommation d'énergie primaire due au chauffage, à l'ECS, à la ventilation, à l'éclairage, au refroidissement et aux auxiliaires de fonctionnement
Cibles traitées en niveau Performant	Cible 7 – Maintenance, pérennité des performances environnementales	Conception de l'ouvrage pour un entretien et une maintenance simplifiés des systèmes
		Conception de l'ouvrage pour le suivi et le contrôle des consommations
		Conception de l'ouvrage pour le suivi et le contrôle des conditions de confort et maintenance simplifiée
Cibles traitées en niveau Performant	Cible 10 – Confort visuel	Assurance d'un éclairage naturel optimal tout en évitant ses inconvénients
		Disposer d'un éclairage naturel minimal dans les zones d'occupation
		Eclairage artificiel confortable
Cibles traitées en niveau Performant	Cible 2 – Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction	Choix constructifs pour la durabilité et l'adaptabilité de l'ouvrage
		Choix constructifs pour la facilité d'entretien de l'ouvrage
		Choix des produits de construction afin de limiter les impacts environnementaux
Cibles traitées en niveau Performant	Cible 3 – Chantier à faible nuisance	Choix des produits de construction afin de limiter les impacts sanitaires
		Gestion différenciée des déchets de chantier
		Réduction des bruits de chantier
Cibles traitées en niveau Performant	Cible 9 – Confort acoustique	Réduction des pollutions sur la parcelle et dans le voisinage
		Maîtrise des autres nuisances de chantier
		Optimisation des dispositions architecturales pour la qualité acoustique
Cibles traitées en niveau Base	Cible 1 – Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat	Création d'une qualité d'ambiance acoustique adaptée aux différents locaux
		Aménagement de la parcelle pour un développement urbain durable
		Qualité d'ambiance des espaces extérieurs pour les usagers
Cibles traitées en niveau Base	Cible 5 – Gestion de l'eau	Impacts du bâtiment sur le voisinage
		Gestion de l'eau potable
		Limiter l'imperméabilisation de la parcelle
Cibles traitées en niveau Base	Cible 6 – Gestion des déchets d'activité	Gestion des eaux pluviales sur la parcelle
		Optimisation de la valorisation des déchets d'activité
		Qualité du système de gestion des déchets d'activité
Cibles traitées en niveau Base	Cible 8 - Confort hygrothermique	Permanence du confort hygrométrique (été/hiver)
		Homogénéité des ambiances hygrométriques
		Garantie d'une ventilation efficace
Cibles traitées en niveau Base	Cible 11 – Confort olfactif	Maîtrise des sources d'odeurs désagréables
		Maîtrise de l'exposition électromagnétique

Niveau visé	Cibles	Sous-cibles
	Cible 12 – Qualité sanitaire	Création des conditions d'hygiène spécifiques
	Cible 13 – Qualité de l'air	Garantie d'une ventilation efficace
Maîtrise des sources de pollution		
Cible 14 – Qualité de l'eau	Qualité et durabilité des matériaux employés dans le réseau intérieur	
	Organisation et protection du réseau intérieur	
	Maîtrise de la température dans le réseau intérieur	

8.5. Confort acoustique et confidentialité

La qualité de l'acoustique conditionnera fortement celle du projet. De manière générale, les dispositions réglementaires ou les préconisations en vigueur devront être respectées.

8.6. Bâtiment intelligent

Il est attendu que les installations du futur bâtiment soient en capacité de réagir d'elles-mêmes, sans intervention humaine, pour ce qui concerne son adaptation aux conditions météorologiques et d'usage notamment.

Ainsi, doivent être proposés idéalement (liste non exhaustive) :

- Sur-ventilation nocturne (selon résultats de la STD) ;
- Détecteur de présence / crépusculaire pour l'éclairage ;
- Détecteur de CO₂ pour la ventilation ;
- Régulation du chauffage sur planning d'utilisation ou déclenchement à la demande avec temporisation ;
- Interrupteur unique pour l'éclairage du site dans son ensemble ;
- Sondes de température dans les espaces tertiaires (bureaux, salles de réunion, salle de pause...);
- Occultation automatique par store solaire.

Ces équipements seront pilotés depuis un système de gestion technique du bâtiment unifié, dont le pilotage peut être assuré à distance.

8.7. Récupération des eaux de pluie

Il n'est pas attendu de réflexion spécifique sur ce point.

8.8. Sécurité et accès

Une protection sérieuse contre l'intrusion sera mise en place. Elle suppose :

- Des portes renforcées sur toutes les entrées accessoires (issues de secours, accès maintenance, etc.) ;
- Des vitrages anti-effractions sur les espaces facilement accessibles de la rue ;
- La mise en place d'un système d'accès sécurisé (système à étudier avec la CCPL).

La protection en cas d'incendie devra être assurée en concertation avec les services de secours.

8.9. Besoins de surfaces

Le bilan de surfaces ci-après présente les attendus pour chaque espace. Les surfaces attendues pourront subir des adaptations mineures en fonction du relevé de géomètre intégrant les surfaces actuelles disponibles et du développement des études de conception.

Tableau 11 : bilan de surfaces attendues CAE - source : Équipage

Centre d'Accueil des Entreprises					
		Espace	Nombre	SU (m ²)	Total SU (m ²)
RDC	CAE	Hall d'entrée	1	33,0 m ²	33,0 m ²
		Sanitaires	2	2,5 m ²	5,0 m ²
		Salle réunion/visioconférence	1	30,0 m ²	30,0 m ²
		Salle de pause / Kitchenette	1	30,0 m ²	30,0 m ²
		Espace de coworking	1	40,0 m ²	40,0 m ²
		Local ménage	1	4,0 m ²	4,0 m ²
		Local technique	1	2,8 m ²	2,8 m ²
		Local technique 2	1	2,8 m ²	2,8 m ²
	ADECCO	Total locaux	1	72,3 m ²	72,3 m ²
		Ascenseur	1	4,0 m ²	4,0 m ²
	Escalier de secours	1	5,5 m ²	5,5 m ²	
SOUS-TOTAL RDC (hors Pôle Emploi)					223,9 m²
R+1	SERVICE DEV ECO	Bureau 1	1	13,0 m ²	13,0 m ²
		Bureau 2	1	13,0 m ²	13,0 m ²
		Bureau réception	1	16,0 m ²	16,0 m ²
	CAE	Salle de réunion 70/80 personnes	1	130,0 m ²	130,0 m ²
		Sanitaires	2	2,5 m ²	5,0 m ²
		Espace reprographie	1	3,0 m ²	3,0 m ²
		Circulations	1	40,0 m ²	40,0 m ²
		Bureau à louer n°1	1	15,0 m ²	15,0 m ²
		Bureau à louer n°2	1	15,0 m ²	15,0 m ²
		Bureau à louer n°3	1	15,0 m ²	15,0 m ²
	Ascenseur + Circulation	1	15,2 m ²	15,2 m ²	
	Escalier de secours	1	5,5 m ²	5,5 m ²	
SOUS-TOTAL R+1					280,2 m²
TOTAL SU					504,12 m²

Une proposition de restructuration des espaces intérieurs est présentée ci-dessous. Il s'agit d'une solution répondant aux attentes de la CCPL. L'équipe de maîtrise d'œuvre est libre de proposer un autre aménagement répondant tout autant aux attentes et contraintes.

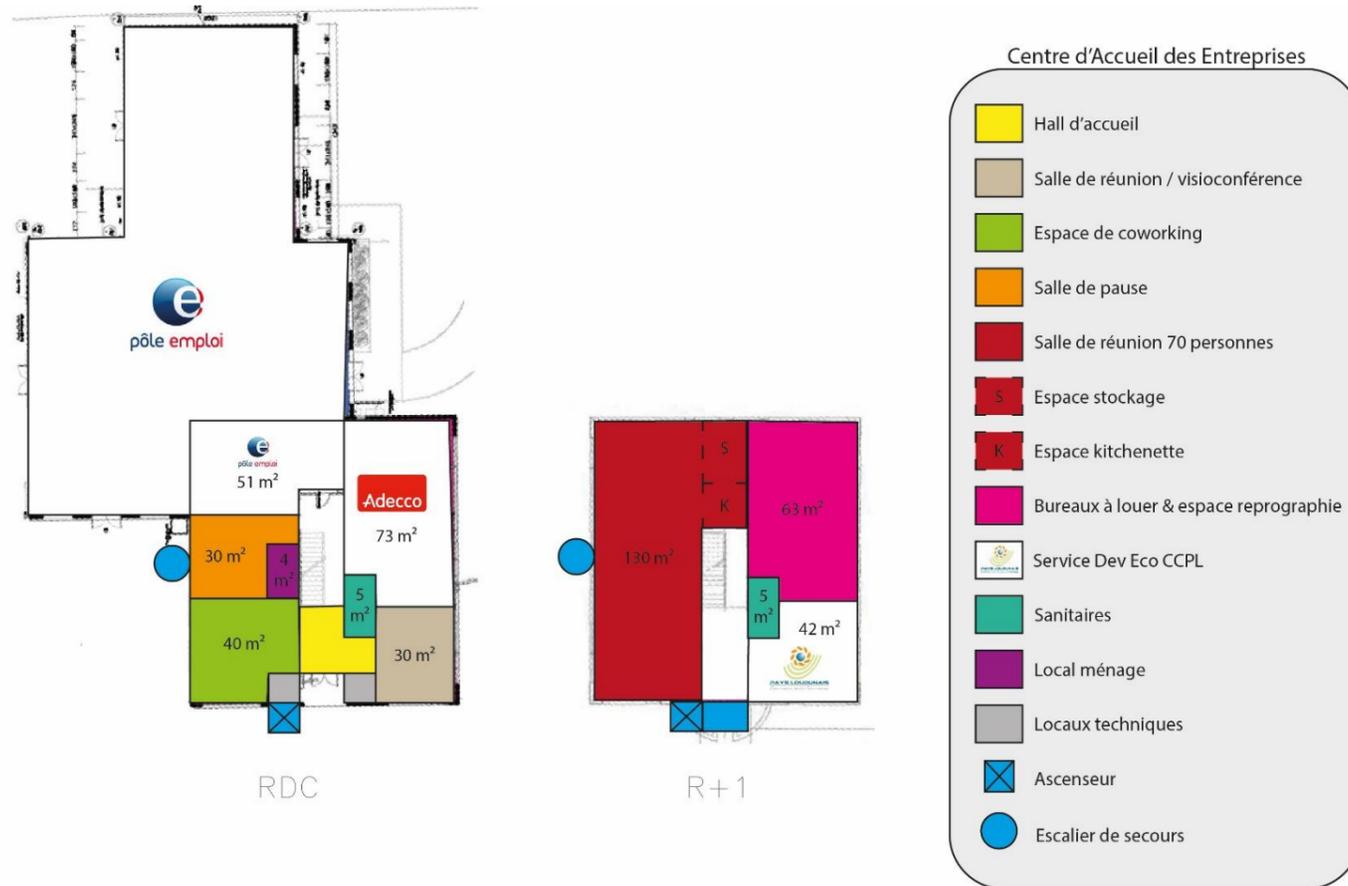


Figure 22 : proposition de restructuration des espaces intérieurs du CAE - source : Équipage

8.10. Attendus par fonctionnalités

8.10.1. Hall d'entrée

Le hall d'entrée est un espace de transition entre l'extérieur et les différents espaces intérieurs. Cet espace se veut être un lien d'accueil des employés, des entreprises et du public au sens large.

Cet espace doit représenter un lieu de convivialité et d'échange, aménagé avec du mobilier adapté.

À proximité de l'entrée, un comptoir d'accueil sera prévu, permettant ainsi aux employés du service Développement Économique de la CCPL d'assurer l'accueil des visiteurs.

Il sera privilégié un éclairage naturel maîtrisé. La création d'un sas thermique avec ouvertures contrôlées et asservies sera proposée.

Un système d'appel par interphone sera également prévu pour les entrées en dehors des horaires d'ouverture.



Figure 23 : hall d'entrée du CAE - source : Équipage / 2023

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Un accès direct est attendu entre le hall d'entrée et l'espace extérieur ;
- Une liaison directe est attendue entre le hall d'entrée et les locaux d'ADECCO ;
- Une liaison directe est attendue entre le hall d'entrée et les locaux de Pôle Emploi (accès salariés) ;
- Une liaison directe est attendue entre le hall d'entrée et l'espace de coworking ;
- Une liaison directe est attendue entre le hall d'entrée et la salle de réunion/visioconférence ;
- Une liaison directe est attendue entre le hall d'entrée et la salle de pause ;
- Une liaison de proximité est attendue entre le hall d'entrée et le service Développement Économique de la CCPL ;
- Une liaison de proximité est attendue entre le hall d'entrée et l'ascenseur.

8.10.2. Salle de réunion / visioconférence

La salle de réunion / visioconférence est un espace d'échanges, qui aura une capacité d'accueil de 8 à 10 personnes.

L'accès de la salle de réunion / visioconférence sera limité, accessible sur réservation. Cet espace pourra être utilisé par les entreprises louant des bureaux dans le CAE et dans la pépinière d'entreprises, par la CCPL (notamment le service Développement Économique) mais également par des personnes extérieures, sur réservation (location).

Cet espace doit représenter un lieu de convivialité et d'échange, aménagé avec du mobilier adapté.

Il sera prévu des tables et chaises ainsi qu'un équipement technique permettant d'organiser des visioconférences (système de projection, écran, micro, webcam). Cet espace sera équipé de raccordements courant fort/courant faible en nombre suffisant.

Il sera privilégié un éclairage naturel maîtrisé.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre la salle de réunion / visioconférence et le hall d'entrée ;
- Une liaison de proximité est attendue entre la salle de réunion / visioconférence et les bureaux en location à destination des entreprises.

8.10.3. Espace de coworking

L'espace de coworking est un espace d'échanges et de travail, à destination des entreprises, réservé à une offre de location ponctuelle en open-space, contrairement à celle proposée via les bureaux individuels en location.

L'accès à l'espace de coworking sera ouvert à tous les publics, en location uniquement.

Cet espace, d'environ 40 m² devra être en capacité d'accueillir jusqu'à 6 personnes en simultané. Le mobilier devra être adapté au type de service proposé. Il sera prévu notamment des tables et chaises ainsi que des raccordements courant fort/courant faible en nombre suffisant.

Le traitement acoustique de cet espace sera étudié afin de limiter au maximum les nuisances entre les différents postes de travail.

Il sera privilégié un éclairage naturel maîtrisé. L'agencement des espaces de travail devra permettre une distribution optimale de la lumière.

La gestion de l'espace de coworking sera assurée par le service Développement Économique de la CCPL.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre l'espace de coworking et le hall d'entrée ;
- Une liaison de proximité est attendue entre l'espace de coworking et le service Développement Économique de la CCPL.

8.10.4. Salle de pause

La salle de pause est un espace de convivialité et rassemblement, destiné à favoriser les échanges entre les occupants du CAE (entreprises, salariés d'ADECCO, service Développement Économique de la CCPL et travailleurs ponctuels de l'espace de coworking).

La salle de pause devra avoir la capacité d'accueillir simultanément l'ensemble des salariés présents sur site, soit une quinzaine de personnes.

La salle de pause sera équipée du mobilier et d'une kitchenette permettant aux salariés de déjeuner et faire leur pause sur place.

Cet espace kitchenette doit être entendu au sens du Code du travail : il doit simplement y être possible de stocker et d'y réchauffer un repas. Il comprendra ainsi à minima : un réfrigérateur, un évier avec égouttoir, un micro-ondes, une cafetière et une fontaine à eau.

Une production d'ECS de proximité de faible capacité sera proposée.



Figure 24 : combibloc - source : Moderna

Il sera privilégié un éclairage naturel maîtrisé.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre la salle de pause et le hall d'entrée ;
- Une liaison de proximité est attendue entre la salle de pause et les bureaux en location à destination des entreprises.

8.10.5. Salle de réunion 70/80 personnes

La salle de réunion est un espace d'échanges qui devra impérativement pouvoir accueillir 80 personnes assises.

Dans le cadre de la mission de diagnostic, le maître d'œuvre devra s'assurer de la structure du plancher et de sa capacité à accueillir les effectifs désirés par la CCPL. Le cas échéant, le maître d'œuvre sera force de propositions pour répondre à ce besoin identifié.

Cette contrainte est fixée afin que la salle de réunion puisse accueillir le Conseil Communautaire de la CCPL. Au-delà de l'organisation du Conseil Communautaire, la salle pourra être louée sur demande.

La salle de réunion 70/80 personnes est prévue être aménagée à l'étage du CAE, au regard de la surface nécessaire.

L'accueil de public à l'étage, notamment dans cet espace impose de fait sa mise en accessibilité via la création d'un ascenseur. De plus, l'effectif prévisionnel nécessite la création d'une seconde issue de secours. Il sera donc créé un escalier de secours complémentaire, imaginé extérieur à ce stade,, depuis la salle.

Le mobilier prévu pour cet espace devra être mobile et modulable afin de permettre la diversité de configurations en fonction des événements qui y seront organisés. Des tables pliantes sur roulettes et des chaises empilables répondront à cet enjeu.

Un espace kitchenette et un espace de stockage/régie seront prévus dans cette salle de réunion, en liaison directe avec cette dernière. Leur accès sera contrôlé par un système par badge.

L'espace kitchenette sera composé à minima d'un évier, d'un réfrigérateur et de rangements.

L'espace régie sera composé de rangements.

À ce jour, le niveau et le type d'équipement informatique n'a pas encore été défini par la CCPL. La CCPL rédigera, conjointement avec son service informatique, un cahier des charges, précisant les équipements souhaités et les besoins inhérents. Les espaces seront alors équipés de raccordements courant fort/courant faible en nombre suffisant.

Il sera privilégié un éclairage naturel maîtrisé.

Le traitement acoustique de cette salle de réunion devra être suffisamment soigné pour limiter les nuisances vis-à-vis des autres espaces du CAE.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Un accès direct est attendu entre la salle de réunion 70/80 personnes et l'extérieur ;
- Une liaison de proximité est attendue entre la salle de réunion 70/80 personnes et l'ascenseur ;
- Une liaison de proximité est attendue entre la salle de réunion 70/80 personnes et les sanitaires.

8.10.6. Bureaux à louer

L'un des objectifs initiaux ayant motivé la rénovation et restructuration du CAE était de pouvoir proposer des espaces tertiaires locatifs aux entreprises désireuses de s'implanter et de se développer sur le territoire loudunais.

Ainsi, il est prévu la création de 3 bureaux de 15 m² chacun. En fonction du projet proposé par le maître d'œuvre, un nombre supérieur de bureaux individuels sera apprécié, à condition que cela ne porte pas atteinte aux autres espaces du CAE ni à la surface des bureaux (15 m² minimum par espace).

L'accès des bureaux sera limité aux seules entreprises qui loueront ces espaces (système par badge).

Il sera privilégié un éclairage naturel maîtrisé. L'agencement des espaces de travail devra permettre une distribution optimale de la lumière. Tous les bureaux devront bénéficier de lumière naturelle.

Le traitement acoustique devra permettre d'assurer aux entreprises un niveau de discrétion afin d'exercer leur activité de façon optimale.

Il sera prévu un mobilier adapté à l'usage des bureaux (bureau et chaises). L'équipement informatique sera à la charge des entreprises. Les espaces seront équipés de raccordements courant fort/courant faible en nombre suffisant.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre les bureaux à louer et l'espace reprographie ;
- Une liaison de proximité est attendue entre les bureaux à louer et les sanitaires ;
- Une liaison de proximité est attendue entre les bureaux à louer et la salle de pause ;
- Une liaison de proximité est attendue entre les bureaux à louer et la salle de réunion / visioconférence.

8.10.7. Espace reprographie

L'espace reprographie devra permettre d'installer un copieur et une table permettant de poser et travailler les documents à reproduire. Des prises adaptées, en nombre suffisant, seront prévues.

Cet espace devra disposer d'une liaison directe avec les bureaux à louer.

8.10.8. Service Développement Économique CCPL

Le service Développement Économique de la CCPL, actuellement dans les locaux de cette dernière au Téléport 6, est prévu d'être déménagé dans le CAE afin d'animer le réseau des entreprises et de les accompagner au quotidien. À terme, le service sera composé de 3 équivalents temps plein.

Il est donc prévu 2 bureaux de 13 m² et un bureau/espace d'accueil plus grand, de 16 m².

L'accès du service Développement Économique sera limité aux seuls salariés (système de badge).

Il sera privilégié un éclairage naturel maîtrisé. L'agencement des espaces de travail devra permettre une distribution optimale de la lumière. Tous les bureaux devront bénéficier de lumière naturelle.

Le traitement acoustique devra permettre d'assurer un niveau de discrétion entre chaque espace et vis-à-vis des autres espaces du CAE.

Il sera prévu un mobilier adapté à l'usage des bureaux (bureau et chaises). L'équipement informatique sera à la charge de la CCPL. Les espaces seront équipés de raccordements courant fort/courant faible en nombre suffisant.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre chacun des 2 bureaux et le bureau/espace de réception ;
- Une liaison de proximité est attendue entre le service Développement Économique de la CCPL et l'espace de coworking ;
- Une liaison de proximité est attendue entre le service Développement Économique de la CCPL et le hall d'entrée.

8.10.9. Sanitaires

À l'échelle du CAE, deux blocs sanitaires seront prévus, répartis sur les deux niveaux.

La restructuration devra permettre de mettre aux normes les sanitaires vis-à-vis de la réglementation accessibilité. La localisation des blocs sanitaires ne sera pas modifiée. En revanche, les blocs sanitaires seront agrandis pour augmenter leur nombre.

Ainsi chaque bloc sanitaire sera équipé de 3 espaces indépendants :

- 1 sanitaire PSH femme avec un lavabo ;
- 1 sanitaire PSH homme avec un lavabo.

Les sanitaires seront accessibles par tous (salariés et public).

L'ensemble des sanitaires ne nécessitent pas d'éclairage naturel, un système d'éclairage artificiel sera suffisant, commandé par détecteur de présence.

Un débit de renouvellement d'air règlementaire sera assuré selon les normes en vigueur fixées par le règlement sanitaire départemental (cf. Tableau 8).

Une signalétique adaptée devra être mise en place au niveau de l'ensemble des sanitaires.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre les sanitaires du RDC et le hall d'entrée ;
- Une liaison de proximité est attendue entre les sanitaires de l'étage et les bureaux à louer ;
- Une liaison de proximité est attendue entre les sanitaires de l'étage et la salle de réunion 70/80 personnes.

8.10.10. Local poubelles

Le local poubelles est prévu être aménagé à l'extérieur du site. Son intégration architecturale et urbaine devra être assurée.

Un accès direct sera prévu entre le local poubelles et la Rue des Aubuies, facilitant les opérations de collecte..

Le dimensionnement du local poubelles sera estimé au regard des usages futurs du site, et convenu avec les services de la collectivité assurant cette prestation.

8.10.11. Local ménage

Le local ménage devra avoir un accès réservé uniquement au personnel en charge de l'entretien des locaux (système de clé, badge ou digicode).

Ce local devra permettre le stockage des matériels nécessaires au nettoyage des locaux (chariot ménage, balais, seaux, aspirateurs,...) et des consommables (papier hygiénique, essuie mains,...).

Ce local devra être bien ventilé pour éviter les problèmes d'humidité et les odeurs et il sera équipé d'un vide-seaux alimenté en eau froide.

Il devra également offrir l'espace nécessaire à un vestiaire et une armoire pour stocker les effets du personnel d'entretien ménager.

Le local ménage ne nécessite pas d'éclairage naturel, un système d'éclairage artificiel sera suffisant, commandé par détecteur de présence.

Aucune exigence spécifique n'est attendue concernant les liaisons fonctionnelles du local ménage avec les autres espaces.

8.10.12. Locaux techniques

Les locaux techniques doivent permettre d'installer l'armoire électrique générale, la baie de brassage et le cas échéant, la chaudière.

L'armoire électrique et la baie de brassage devront impérativement être installées dans des locaux distincts.

Le local technique accueillant la baie de brassage devra être climatisé.

8.10.13. Locaux Pôle Emploi

Les locaux de Pôle Emploi ne sont pas inclus dans le projet de rénovation, restructuration et mise en accessibilité du CAE.

Pour autant, le maintien de l'accès des salariés du Pôle Emploi par le hall d'entrée du CAE est indispensable.

8.10.14. Locaux ADECCO

L'agencement des locaux d'ADECCO ne sera pas modifié lors des travaux. En revanche, les travaux participants à l'amélioration globale de la performance énergétique du bâtiment du CAE (isolation, remplacement des menuiseries, ...) seront également réalisés dans les locaux d'ADECCO.

En termes de fonctionnement, la liaison directe entre les locaux d'ADECCO et le hall d'entrée sera conservée.

De plus, il est souhaité par ADECCO la création d'un accès direct de leurs locaux vers l'extérieur. Ce point sera à étudier en collaboration avec la CCPL et ADECCO.

8.10.15. Espaces extérieurs

Dans le cadre du projet de rénovation, restructuration et mise en accessibilité du CAE, une réflexion devra être menée sur l'aménagement des espaces publics. Le périmètre des aménagements proposés sera circonscrit au site 1 (cf. Figure 17), à l'exception des circulations douces qui permettront de relier l'ensemble des sites.

La CCPL attend notamment des propositions sur les éléments suivants :

- Stationnement des véhicules :
 - Création de places de stationnement PSH, à hauteur de 2% du nombre total de places de stationnement ;
 - Désimperméabilisation des places de stationnement ;
 - Création de bornes de recharge électrique.
- Stationnement des vélos :
 - Création d'un local vélos, dimensionné en fonction du besoin ;
 - Création de borne(s) de recharge pour les vélos à assistance électrique, installée(s) dans le local vélos.
- Circulations :
 - Création de circulations douces pour les piétons à l'échelle des sites ;
 - Création de voies cyclables.

Il est à noter que les travaux sur l'espace public ne seront pas compris dans la présente opération. Ils sont ici à envisager au niveau de la parcelle foncière.

9. Programme général de la pépinière d'entreprises

9.1. Attentes

La pépinière d'entreprises doit proposer une solution immobilière doublée d'un accompagnement aux jeunes entreprises en développement.

Le périmètre d'intervention est limité aux parcelles cadastrales ZO 403, ZO 351 et ZO 352 (cf. Figure 3).

La CCPL souhaite cependant conserver une réserve foncière afin de construire de nouveaux ateliers-relais en sortie de pépinière. Cette réserve foncière est identifiée à ce jour sur la parcelle cadastrale ZO 352.



Figure 25 : périmètre d'intervention de la construction de la pépinière d'entreprises - source : cadastre.gouv.fr

La pépinière d'entreprises sera composée d'une zone sociale commune, centrale au niveau du bâtiment. Celle-ci favorisera les échanges et synergies entre les entreprises, suivant la démarche portée par le CAE.

Autour de cette zone sociale commune seront aménagés 6 ateliers de production, de 150 m² chacun.

Ainsi, les espaces suivants composeront la pépinière d'entreprises :

- Zone sociale commune :
 - Hall d'entrée ;
 - Salle de réunion ;
 - Salle de pause ;
 - 6 bureaux attenants à leurs zones respectives de production /ateliers ;
 - Sanitaires ;
 - Vestiaires / Douches ;
 - Local ménage ;
 - Local technique ;
 - Local poubelles.
- Zones de production indépendantes :
 - 6 ateliers de production.

L'aménagement de la parcelle devra inclure des voies de circulation répondant aux différents modes de transport attendus sur site, à savoir une voie de desserte poids-lourds, une voie de circulation véhicules légers donnant accès directement aux ateliers ainsi que des voies de circulation piétonnes et cycles sécurisées.

Il est attendu de l'équipe de maîtrise d'œuvre une prise en compte dans le projet des servitudes (droits de passage) grevant le foncier (cf. Figure 12).

Une traduction des attentes pourrait être représentée de la manière suivante (cf. Figure 26). Il s'agit d'une traduction possible, l'équipe de maîtrise d'œuvre est libre de proposer une autre traduction de ces dernières.

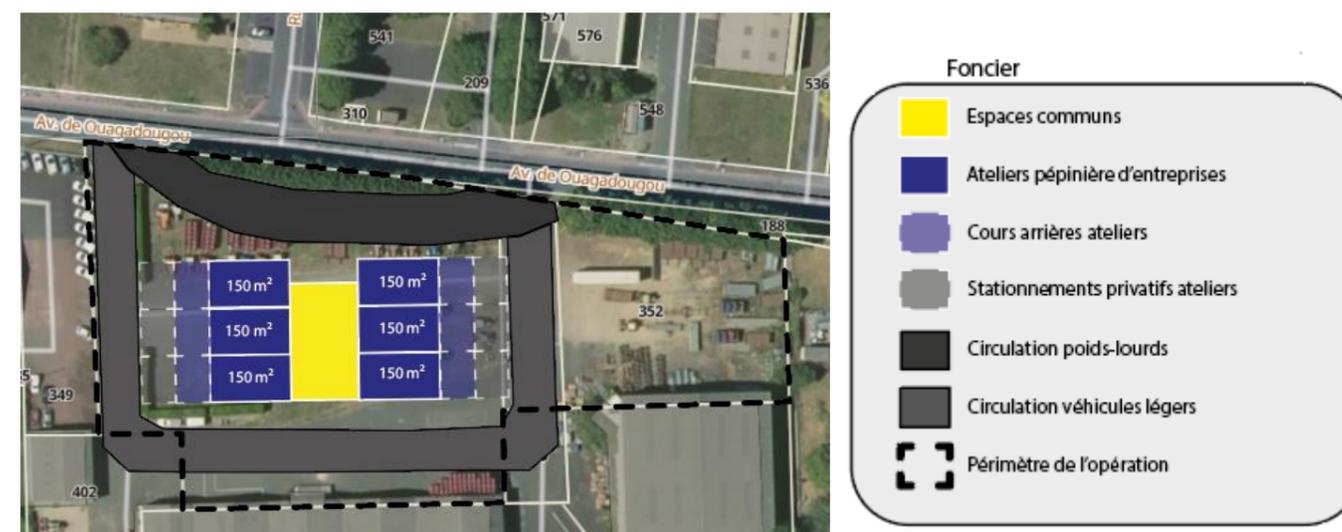


Figure 26 : traduction possible des attentes relatives à la construction de la pépinière d'entreprises - source : Équipage

9.2. Dispositions fonctionnelles

La pépinière d'entreprises devra répondre aux besoins fonctionnels suivants :

- Création d'un accès principal donnant sur l'Avenue de Ouagadougou, accessible aux entreprises et à leurs visiteurs ;
- Création de 6 accès indépendants pour les ateliers de production via des cours arrières individuelles, accessibles grâce à la création d'une voie de desserte véhicules légers ;
- Desserte du site via une voie PL à créer en parallèle de la voie départementale, en entrée / sortie depuis et par celle-ci ;
- Centralité du site orientée autour du hall d'entrée permettant de desservir la majorité des espaces ;
- Autorisation d'un accès à la salle de réunion/visioconférence du CAE pour les entreprises de la pépinière (une réflexion globale de gestion des accès à l'échelle des sites sera à engager conjointement avec la CCPL).

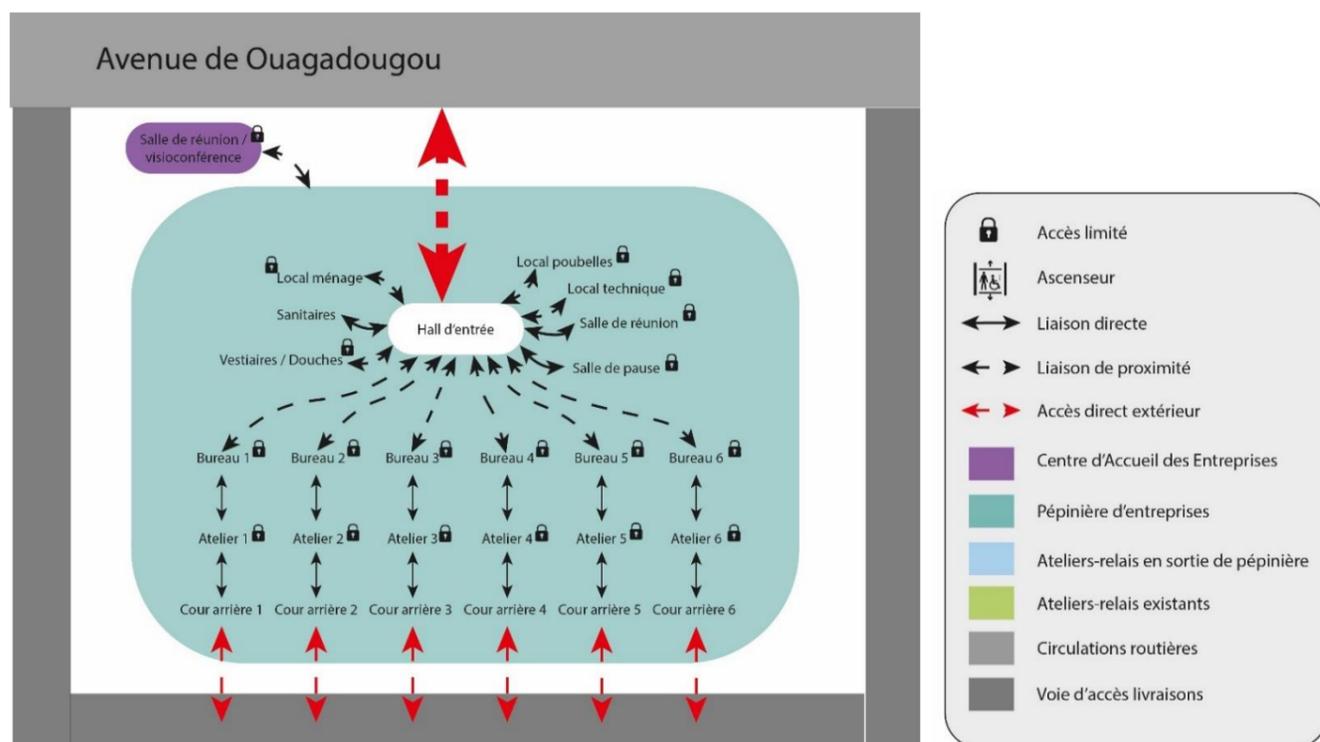


Figure 27 : schéma fonctionnel de la pépinière d'entreprises - source : Équipage

9.3. Performances thermiques et énergétiques

Le planning prévisionnel prévoit un dépôt de permis de construire en 2024. La Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) sera applicable aux espaces tertiaires (zone sociale commune) uniquement. Les ateliers de production ne sont pas soumis à cette réglementation. Pour autant il est attendu une certaine performance de l'enveloppe.

9.3.1. Données d'occupation

La pépinière d'entreprises sera occupée par les entreprises sur des plages horaires en journée (8h-20h), du lundi au vendredi.

Ces données d'occupation varient selon le type d'activités des entreprises et de leurs besoins associés.

Ainsi, la régulation du système de chauffage devra permettre d'adapter les périodes de chauffage aux plages horaires d'occupations de chaque espace.

Les plages horaires étant très variables d'un espace à l'autre, la régulation devra être facile d'utilisation et permettre une montée en température rapide, et à la demande.

9.3.2. Températures de confort

En ce qui concerne les espaces tertiaires (donc hors ateliers de production), les températures suivantes devront être adaptées selon les seuils suivants :

- Température de confort en hiver : 19°C (en période d'utilisation) ;
- Température d'inconfort maximale : 28 °C (en période d'utilisation).

Du côté des zones de production / atelier, il n'est pas attendu la proposition d'un système de chauffage. Chaque preneur y pourvoira en fonction de ses besoins. Une enveloppe performante doit néanmoins être proposée pour maîtriser les consommations et leur coût.

La température de confort minimale devra impérativement pouvoir être constatée dès le démarrage de la période d'occupation : à l'ouverture du bâtiment / du service.

Le système de chauffage à prévoir ne couvrira donc que les besoins de la zone sociale commune.

9.3.3. Ventilation

Un système de ventilation sera installé pour les zones communes. Il respectera les obligations du règlement sanitaire départemental que le concepteur est invité à s'approprier. Les données suivantes en sont issues.

Tableau 12 : débits réglementaires de ventilation applicables au bâtiment de la pépinière d'entreprises - source : Règlement Sanitaire Département de la Vienne

Destination des locaux	
Locaux à pollution non spécifique :	Débit de renouvellement d'air réglementaire
Bureaux et locaux assimilés (locaux d'accueil, bibliothèques, bureaux de poste, banques, ...)	18 m ³ /h et par occupant (air à 1.2 kg/m ³)
Locaux de réunion (salles, de réunions, de spectacles, de culte, clubs, foyers, ...) – avec interdiction de fumer	18 m ³ /h et par occupant (air à 1.2 kg/m ³)
Locaux de restauration (cafés, bars, restaurants, cantines, salles à manger, ...)	22 m ³ /h et par occupant (air à 1.2 kg/m ³)
Locaux à pollution spécifique :	Débit minimal d'air neuf en m³/h
Cabinets d'aisance groupés Lavabos groupés	30 + 15 / Nombre d'équipements dans le local 10 + 5 / Nombre d'équipements dans le local

Il est à noter que le Code du travail fixe des débits minimaux d'air neuf par occupant (m³/h) pour les bureaux et locaux d'activité. Ces derniers sont fixés à :

- 45 m³/h par occupant pour les ateliers et locaux avec travail physique léger ;
- 60 m³/h par occupant pour les autres ateliers et locaux.

Chaque preneur installera le système de ventilation qui conviendra à ses attentes et besoins. Il n'est donc pas d'équipement particulier à prévoir pour les ateliers.

9.3.4. Climatisation / rafraîchissement

La température maximum objectif est de 28°C, avec un inconfort qui n'excède pas 2% du temps d'occupation de la structure, selon le scénarios standard et caniculaire.

Un dispositif de rafraîchissement sera proposé pour la zone sociale commune.

9.3.5. Low Tech

Il est attendu pour cet équipement des coûts de rénovation maîtrisés, et des coûts de fonctionnement réduits et optimisés, en privilégiant les choix qui présentent un temps de retour sur investissement favorable, qui pourra être d'autant plus long que la durée d'amortissement du composant le sera.

Aussi, il est attendu de pouvoir mettre en œuvre des dispositifs fiables et approuvés, en privilégiant avant toute chose les solutions faisant appel à des dispositifs inertes (isolation / ombrières ...), au détriment des systèmes quels qu'ils soient.

Il sera par exemple préféré une enveloppe performante associée à une ventilation naturelle, à une ventilation forcée pour compenser une faible performance de l'enveloppe, cette dernière générant par ailleurs plus d'entretien et de maintenance, et plus de risque de pannes.

Ainsi, il n'est pas attendu l'empilement de systèmes et de dispositifs de pointe, tous plus complexes les uns les autres, dont le fonctionnement optimal ne sera jamais atteint faute de connaissances et d'une maîtrise suffisante, mais bien un bâtiment au fonctionnement simple, accessible, et dont la prise en main par le gestionnaire sera aisée.

9.3.6. Enveloppe

Mettre l'accent sur la qualité et la performance de l'enveloppe doit être privilégié, dans une logique d'économie d'énergie, voire de sobriété énergétique.

Si une toiture terrasse est proposée, un dispositif de protection collective fixe pour les opérations d'entretien sera proposé.

À fortiori, si des panneaux solaires photovoltaïques sont proposés, un accès sécurisé à la toiture devra être proposé, par échelle à crinoline.

9.4. Qualité environnementale du bâtiment

Si le maître d'ouvrage n'inscrit pas son action dans une logique de labellisation, il est attendu que la rénovation de l'ouvrage puisse observer les préceptes de la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE®).

Les objectifs du maître d'ouvrage sont hiérarchisés pour tenir compte des spécificités de l'opération et des attentes particulières pour ce projet selon trois niveaux :

- Le niveau Très Performant traduit une attente forte et un niveau d'exigence accru de la maîtrise d'ouvrage sur le thème considéré, visant une amélioration significative des performances environnementales sur le sujet ;
- Le niveau Performant correspond à un niveau d'exigence au-dessus du niveau de Base réglementaire ou de la pratique courante ;
- Le niveau Base correspond au niveau de traitement réglementaire, et/ou courant dans une opération de construction.

Le profil environnemental de la construction projetée pourrait être le suivant :

Tableau 13 : profil QEB du projet de construction de la pépinière d'entreprises - source : Équipage

N° cible	Cibles	Base	Performant	Très performant
Les cibles de l'écoconstruction				
1	Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat			
2	Choix intégré des procédés et des produits de construction			
3	Chantier à faible impact environnemental			
Les cibles de l'éco-gestion				
4	Gestion de l'énergie			
5	Gestion de l'eau			
6	Gestion des déchets d'activités			
7	Maintenance, pérennité des performances environnementales			
Les cibles de confort				
8	Confort hygrothermique			
9	Confort acoustique			
10	Confort visuel			
11	Confort olfactif			
Les cibles de santé				
12	Qualité sanitaire des espaces			
13	Qualité de l'air			
14	Qualité de l'eau			

Tableau 14 : profil QEB détaillé du projet de construction de la pépinière d'entreprises - source : Équipage

Niveau visé	Cibles	Sous-cibles
Cibles traitées en niveau Très Performant	Cible 4 – Gestion de l'énergie	Amélioration de l'aptitude de l'enveloppe à limiter les déperditions
		Amélioration de l'aptitude du bâtiment à réduire ses besoins énergétiques, en été comme en hiver
		Réduction de la consommation d'énergie primaire due au chauffage, à l'ECS, à la ventilation, à l'éclairage, au refroidissement et aux auxiliaires de fonctionnement
	Cible 7 – Maintenance, pérennité des performances environnementales	Conception de l'ouvrage pour un entretien et une maintenance simplifiés des systèmes
		Conception de l'ouvrage pour le suivi et le contrôle des consommations
		Conception de l'ouvrage pour le suivi et le contrôle des conditions de confort et maintenance simplifiée
Cible 9 – Confort acoustique	Optimisation des dispositions architecturales pour la qualité acoustique	
	Création d'une qualité d'ambiance acoustique adaptée aux différents locaux	
Cibles traitées en niveau Performant	Cible 1 – Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat	Aménagement de la parcelle pour un développement urbain durable
		Qualité d'ambiance des espaces extérieurs pour les usagers
		Impacts du bâtiment sur le voisinage
	Cible 2 – Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction	Choix constructifs pour la durabilité et l'adaptabilité de l'ouvrage
		Choix constructifs pour la facilité d'entretien de l'ouvrage
		Choix des produits de construction afin de limiter les impacts environnementaux
		Choix des produits de construction afin de limiter les impacts sanitaires
	Cible 3 – Chantier à faible impact environnemental	Gestion différenciée des déchets de chantier
		Réduction des bruits de chantier
		Réduction des pollutions sur la parcelle et dans le voisinage
		Maîtrise des autres nuisances de chantier
	Cible 5 – Gestion de l'eau	Gestion de l'eau potable
Limiter l'imperméabilisation de la parcelle		
Gestion des eaux pluviales sur la parcelle		
Cible 6 – Gestion des déchets d'activité	Optimisation de la valorisation des déchets d'activité	
	Qualité du système de gestion des déchets d'activité	
Cible 8 - Confort hygrothermique	Permanence du confort hygrométrique (été/hiver)	
	Homogénéité des ambiances hygrométriques	
Cible 10 – Confort visuel	Assurance d'un éclairage naturel optimal tout en évitant ses inconvénients	
	Disposer d'un éclairage naturel minimal dans les zones d'occupation	
	Eclairage artificiel confortable	
Cible 11 – Confort olfactif	Garantie d'une ventilation efficace	
	Maîtrise des sources d'odeurs désagréables	
	Maîtrise de l'exposition électromagnétique	

Niveau visé	Cibles	Sous-cibles
	Cible 12 – Qualité sanitaire	Création des conditions d'hygiène spécifiques
	Cible 13 – Qualité de l'air	Garantie d'une ventilation efficace
		Maîtrise des sources de pollution
	Cible 14 – Qualité de l'eau	Qualité et durabilité des matériaux employés dans le réseau intérieur
		Organisation et protection du réseau intérieur
		Maîtrise de la température dans le réseau intérieur

9.5. Confort acoustique et confidentialité

La qualité acoustique conditionnera fortement le projet. Cette dernière devra être traitée à deux niveaux :

- D'une part pour limiter les nuisances sonores qui pourraient impacter le voisinage ;
- D'autre part, pour limiter les nuisances de chaque atelier sur les autres, et sur la zone sociale.

De manière générale, les dispositions réglementaires et préconisations en vigueur devront être respectées.

9.6. Bâtiment intelligent

Il est attendu que les installations du futur bâtiment soient en capacité de réagir d'elles-mêmes, sans intervention humaine, pour ce qui concerne son adaptation aux conditions météorologiques et d'usage notamment.

Ainsi, doivent être proposés idéalement (liste non exhaustive) :

- Sur-ventilation nocturne (selon résultats de la STD) ;
- Détecteur de présence / crépusculaire pour l'éclairage ;
- Détecteur de CO₂ pour la ventilation ;
- Régulation du chauffage sur planning d'utilisation ou déclenchement à la demande avec temporisation ;
- Interrupteur unique pour l'éclairage du site dans son ensemble ;
- Sondes de température dans les espaces tertiaires (bureaux, salles de réunion, salle de pause...) ;
- Occultation automatique par store solaire.

Ces équipements seront pilotés depuis un système de gestion technique du bâtiment unifié, dont le pilotage peut être assuré à distance.

9.7. Production d'énergie renouvelable

Une étude menée par la CCPL, conjointement avec le Centre Régionale des Énergies Renouvelables [CRER], est actuellement en cours pour la mise en place d'installations de production d'énergie solaire photovoltaïque sur plusieurs bâtiments de la ville de Loudun.

À ce stade, le futur bâtiment de la pépinière d'entreprises est une des pistes envisagées pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture.

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra donc prendre en compte cet aspect, notamment dans le cadre du dimensionnement de la structure et des toitures du futur bâtiment.

9.8. Récupération des eaux de pluie

Conformément au zonage d'assainissement pluvial de la ville de Loudun, le foncier destiné à accueillir la future pépinière d'entreprises fait partie des opérations concernées par des limitations de débit avant rejet au réseau d'assainissement communal (zonage UH, toutes nouvelles opérations dont la surface totale aménagée augmentée de la surface de bassin versant amont est supérieure à 0,5 ha).

À ce titre, l'opération devra intégrer une régulation des débits. Le rejet doit se baser sur une débit de fuite de 1 l/s/ha en sortie de site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale pour une nouvelle opération, ou pour l'extension en cas de réorganisation d'une zone. Le taux de maîtrise à appliquer est de 10 ans (hauteur précipitée totale de 43,2 mm sur 6 heures et intensité de pointe de 87 mm/h sur 6 heures).

Il devra donc être prévu dans le projet d'aménagement du site des mesures visant à limiter le ruissellement, de type bassin de rétention ou mesures alternatives (noues, tranchées de stockage/infiltration, chaussées réservoir drainées ou avec infiltration,...).

L'équipe de maîtrise d'œuvre étudiera la possibilité de récupération des eaux pluviales pour un usage sanitaire.

9.9. Sécurité et accès

Une protection sérieuse contre l'intrusion sera mise en place. Elle suppose :

- Des portes renforcées sur toutes les entrées accessoires (issues de secours, accès maintenance, etc.) ;
- Des vitrages anti-effractions sur les espaces facilement accessibles de la rue ;
- Mise en place d'un système d'accès sécurisé (système à étudier avec la CCPL).

La protection en cas d'incendie : cette nécessité sera examinée avec les services de secours.

9.10. Besoins de surfaces

Le bilan de surfaces ci-après présente les attendus pour chaque espace.

Tableau 15 : bilan de surfaces pépinière d'entreprises - source : Equipage

Pépinière d'entreprises			
Zone sociale commune + 6 ateliers de 150 m ²			
Espace	Nombre	SU (m ²)	Total SU (m ²)
Hall d'entrée	1	10 m ²	10 m ²
Salle de réunion	1	20 m ²	20 m ²
Salle de pause	1	20 m ²	20 m ²
Bureaux	6	15 m ²	90 m ²
Sanitaires	4	2 m ²	8 m ²
Vestiaires / Douches	2	20 m ²	40 m ²
Local ménage	1	4 m ²	5 m ²
Local technique	1	5 m ²	5 m ²
Local poubelles	1	4 m ²	4 m ²
Ateliers	6	150 m ²	900 m ²
		TOTAL SU	1102 m²
		TOTAL SDP	1212,2 m²

9.11. Attendus par fonctionnalités

9.11.1. Hall d'entrée

Le hall d'entrée est un espace de transition entre l'extérieur et les différents espaces de la zone sociale commune (salle de réunion, salle de pause, bureaux, sanitaires, vestiaires et locaux techniques). Il permet également de rejoindre les ateliers en passant par les bureaux respectifs attenants.

Cet espace se veut être un lien d'accueil des employés, des entreprises et du public au sens large.

Cet espace doit représenter un lieu de convivialité et d'échange, aménagé avec du mobilier adapté.

Il sera privilégié un éclairage naturel maîtrisé.

Un système d'appel par interphone sera proposé pour chaque entreprise (relié aux bureaux et ateliers respectifs).

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Un accès direct est attendu entre le hall d'entrée et l'espace extérieur ;
- Une liaison directe est attendue entre le hall d'entrée et la salle de réunion ;
- Une liaison directe est attendue entre le hall d'entrée et la salle de pause ;
- Une liaison directe est attendue entre le hall d'entrée et les sanitaires ;
- Une liaison de proximité est attendue entre le hall d'entrée et les vestiaires/douches ;
- Une liaison de proximité est attendue entre le hall d'entrée et le local ménage ;
- Une liaison de proximité est attendue entre le hall d'entrée et le local poubelles ;
- Une liaison de proximité est attendue entre le hall d'entrée et le local technique ;
- Une liaison de proximité est attendue entre le hall d'entrée et chacun des 6 bureaux.

9.11.2. Salle de réunion

La salle de réunion est un espace d'échanges, qui aura une capacité d'accueil de 6 à 8 personnes.

L'accès de la salle de réunion sera limité aux entreprises hébergées dans la pépinière, accessible sur réservation.

Cet espace doit représenter un lieu de convivialité et d'échange, aménagé avec du mobilier adapté.

Il sera prévu des tables et chaises ainsi que la connectique nécessaire à l'installation d'équipement technique minimaliste (grand écran mural Cet espace sera équipé de raccordements courant fort/courant faible en nombre suffisant.

Il sera privilégié un éclairage naturel maîtrisé.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre la salle de réunion et le hall d'entrée.

9.11.3. Salle de pause

La salle de pause est un espace de convivialité et rassemblement, destiné à favoriser les échanges entre les occupants de la pépinière d'entreprises.

La salle de pause devra avoir la capacité d'accueillir simultanément l'ensemble des salariés présents sur site, soit une dizaine de personnes.

La salle de pause sera équipée du mobilier et d'une kitchenette permettant aux salariés de déjeuner et faire leur pause sur place.

Cet espace kitchenette doit être entendu au sens du Code du travail : il doit simplement y être possible de stocker et d'y réchauffer un repas. Il comprendra ainsi à minima : un réfrigérateur, un évier avec égouttoir, un micro-ondes, une cafetière et une fontaine à eau.

Une production d'ECS de proximité de faible capacité sera proposée.

Il sera privilégié un éclairage naturel maîtrisé.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre la salle de pause et le hall d'entrée.



Figure 28 : combibloc - source : Moderna

9.11.4. Bureaux

Il est prévu la création de 6 bureaux de 15 m² chacun, attenants aux ateliers de production respectifs.

L'accès à chaque bureaux sera contrôlé et limité aux seules entreprises qui loueront ces espaces (par badge).

Il sera privilégié un éclairage naturel maîtrisé. L'agencement des espaces de travail devra permettre une distribution optimale de la lumière. Tous les bureaux devront bénéficier de lumière naturelle.

Un système d'appel par interphone sera proposé pour chaque entreprise (relié aux bureaux et ateliers respectifs).

Le traitement acoustique devra permettre d'assurer aux entreprises un niveau de discrétion afin d'exercer leur activité de façon optimale (confidentialité des rendez-vous notamment).

Il sera prévu un mobilier adapté à l'usage des bureaux (bureau et chaises). L'équipement informatique sera à la charge des entreprises. Les espaces seront équipés de raccordements courant fort/courant faible en nombre suffisant.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre chaque bureau et son atelier de production ;

- Une liaison de proximité est attendue chaque bureau et le hall d'entrée.

9.11.5. Sanitaires

À l'échelle de la pépinière d'entreprises, deux blocs sanitaires seront prévus.

Chaque bloc sanitaire sera équipé de :

- 1 sanitaire PSH + 1 sanitaire femmes + 2 lavabos dont 1 accessible PSH pour le premier bloc sanitaire ;
- 1 sanitaire PSH + 1 urinoir + 2 lavabos dont 1 accessible PSH pour le second bloc sanitaire.

Les sanitaires seront accessibles par tous (salariés et public).

L'équipe de maîtrise d'œuvre étudiera la possibilité de récupération des eaux pluviales pour un usage sanitaire.

L'ensemble des sanitaires ne nécessitent pas d'éclairage naturel, un système d'éclairage artificiel sera suffisant, commandé par détecteur de présence.

Un débit de renouvellement d'air réglementaire sera assuré selon les normes en vigueur fixées par le règlement sanitaire départemental (cf. Tableau 8).

Une signalétique adaptée devra être mise en place au niveau de l'ensemble des sanitaires.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre les sanitaires du RDC et le hall d'entrée.

9.11.6. Vestiaires / douches

Le Code du travail (chapitre VIII, article R4228-1) prévoit la mise à disposition des travailleurs de moyens d'assurer leur propreté individuelle, notamment des vestiaires, lavabos, cabinets d'aisance et de douches.

Les vestiaires / douches seront accessibles uniquement par les salariés des entreprises, via un contrôle d'accès par badge par exemple.

Deux blocs vestiaires / douches seront prévus, organisés selon les modalités suivantes :

- 1 zone vestiaire (10 m²) avec du mobilier adapté (casiers individuels, bancs ou sièges,...) ;
- 1 zone douches (10 m²), accessible depuis la zone vestiaire, avec 2 cabines de douches dont 1 accessible PSH.

À noter que les douches doivent être installées dans des cabines individuelles. De plus, 2 cellules d'habillage ou de déshabillage seront prévues par bloc. Deux lavabos seront également prévus, dont 1 accessible PSH.

Ces espaces ne nécessitent pas d'éclairage naturel, un système d'éclairage artificiel peut être suffisant, commandé par détecteur de présence.

Un débit de renouvellement d'air réglementaire sera assuré selon les normes en vigueur fixées par le règlement sanitaire départemental (cf. Tableau 8). Il pourra être asservi au condition hygrométrique de la zone.

Une signalétique adaptée devra être mise en place au niveau de l'ensemble des vestiaires / douches.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre les vestiaires / douches et le hall d'entrée.

9.11.7. Local ménage

Le local ménage devra avoir un accès réservé uniquement au personnel en charge de l'entretien des locaux (système de clé, badge ou digicode).

Ce local devra permettre le stockage des matériels nécessaires au nettoyage des locaux (chariot ménage, balais, seaux, aspirateurs,...) et des consommables (papier hygiénique, essuie mains,...).

Ce local devra être bien ventilé pour éviter les problèmes d'humidité et les odeurs et il sera équipé d'un vide-seaux alimenté en eau froide.

Il devra également offrir l'espace nécessaire à un vestiaire et une armoire pour stocker les effets du personnel d'entretien ménager.

Le local ménage ne nécessite pas d'éclairage naturel, un système d'éclairage artificiel sera suffisant, commandé par détecteur de présence.

En termes de fonctionnement, une liaison de proximité est attendue entre le local ménage et le hall d'entrée.

9.11.8. Local poubelles

Un local poubelles sera prévu intégré au bâtiment. Il sera consacré aux Ordures Ménagères (OM), plastiques et verres produits dans la zone sociale commune. La gestion des déchets industriels produits par les entreprises dans le cadre de leur activité sera à leur charge. Ils pourront installer des bennes ou containers de stockage sur les cours aménagées à l'arrière de chaque cellule.

Le local poubelles sera accessible uniquement aux entreprises hébergées dans la pépinière ainsi qu'au personnel en charge de l'entretien des locaux (système de clé, badge ou digicode).

Le local poubelles ne nécessite pas d'éclairage naturel, un système d'éclairage artificiel sera suffisant, commandé par détecteur de présence.

Le local sera équipé par ailleurs d'un siphon de sol et d'un système de renouvellement d'air adapté.

En termes de fonctionnement, une liaison de proximité est attendue entre le local poubelles et le hall d'entrée. Un accès direct vers l'extérieur serait un plus, pour autant un accès indirect reste envisageable.

9.11.9. Local technique

Le local technique doit permettre d'installer le tableau électrique et la baie de brassage.

Le local technique sera accessible uniquement aux entreprises hébergées dans la pépinière ainsi qu'au personnel en charge de la maintenance des systèmes (système de clé, badge ou digicode).

Le local technique ne nécessite pas d'éclairage naturel, un système d'éclairage artificiel sera suffisant, commandé par détecteur de présence.

En termes de fonctionnement, une liaison de proximité est attendue entre le local technique et le hall d'entrée.

9.11.10. Ateliers

Les ateliers sont des zones de production indépendantes pour chaque entreprise, d'une surface de 150 m².

Ces espaces seront accessibles par les bureaux attenants côté zone sociale commune et via les cours arrières, depuis l'extérieur, pour les livraisons à l'arrivée ou au départ.

Un système d'accès sécurisé sera mis en place (badge).

De même, un système d'appel par interphone sera proposé pour chaque entreprise (relié aux bureaux et ateliers respectifs).

L'accès livraison se fera via des portes sectionnelles d'une hauteur de 4 mètres et d'une largeur de 4 mètres. Ces dimensions pourront être adaptées en fonction de dimensions plus standards dans une logique de recherche d'économie.

Les ateliers ne seront ni cloisonnés, ni aménagés, laissant ainsi une plus grande modularité d'installation et d'agencement des espaces en fonction des besoins des preneurs.

Il sera prévu un bardage métallique double peau, incluant une isolation thermo-acoustique de base.



Figure 29 : bardage métallique double-peau - source : Rockwool (solution rockbardage)

Il sera prévu, pour chaque atelier un Point De Livraison [PDL] électrique et un PCE gaz permettant à chaque locataire d'installer le(s) équipement(s) adapté(s) à ses besoins. Les prestations s'arrêtent donc à l'organe de coupure et à la pose du comptage.

Les équipements techniques ne seront par conséquent pas installés lors de la construction du bâtiment. Toutefois, un espace sera disponible au niveau des cours arrières des ateliers pour leur implantation, ainsi qu'à proximité de leur pénétration dans le bâtiment, côté intérieur.

De même, chaque atelier disposera d'une arrivée d'eau froide.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre chaque atelier et son bureau attenant ;
- Une liaison directe est attendue entre chaque atelier et sa cour attenante.

9.11.11. Cours arrières

Les cours arrières sont des espaces privatifs attenants à chacun des ateliers.

Des zones de déchargement des livraisons seront prévues au niveau des cours arrières, donnant accès directement aux ateliers via des portes sectionnelles. Ces zones de déchargement pourront accueillir des camions de livraison allant jusqu'au porteur 19 tonnes (largeur 4 m x longueur 14 m).

Une zone libre, à proximité immédiate des ateliers, sera prévue pour les installations ultérieures d'équipements techniques par les locataires.

Ceux-ci devront pouvoir y organiser la gestion de leurs déchets d'activité, qui pour mémoire reste à leur charge.

Il sera également prévu un système d'éclairage des zones de déchargement afin d'assurer les livraisons dans les meilleures conditions.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Une liaison directe est attendue entre chaque cour arrière et son atelier adossé ;
- Un accès direct est attendu entre chaque cour arrière et la voie d'accès livraisons.

9.11.12. *Espaces extérieurs*

Des aires de stationnement privatives seront proposées dans le prolongement des cours arrières. Il est attendu 2 places de stationnement par atelier.

Il n'est pas prévu d'autres zones de stationnement sur la parcelle du fait de la présence suffisante de places de stationnement (89) dans un périmètre de moins de 150 mètres autour de la pépinière d'entreprises. Les visiteurs pourront donc stationner sur les places existantes.

De même, le stationnement des vélos est prévu être organisé à l'échelle des 4 sites (cf. 8.10.15).

Concernant les circulations à l'échelle du site, il sera prévu 3 types de voies :

- Voie d'accès livraisons poids-lourds (PL) ;
- Voie de desserte véhicules légers (VL) ;
- Voies de circulation piétonne et cycles.

La voie d'accès poids-lourds est envisagée sur la partie nord de la parcelle. L'objectif étant de garantir la possibilité de livraison via des poids-lourds aux entreprises qui le souhaiteraient. Pour autant, il est attendu de limiter l'emprise au sol de cette voirie, pour des raisons d'imperméabilisation raisonnée de la parcelle, et économiques.

La voie d'accès livraisons poids-lourds est donc envisagée mutualisée pour l'ensemble des ateliers. Selon l'implantation des espaces du bâtiment, un cheminement d'accès pour relier la voie PL aux ateliers pourra être proposé (d'une largeur suffisante pour permettre le passage de transpalettes).

Une voie de desserte pour véhicules légers sera aménagée autour du bâtiment, dimensionnée pour assurer le passage et les livraisons allant jusqu'aux porteurs 19 tonnes pour chaque atelier.

Pour mémoire, le PLU de la ville de Loudun impose de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales (voir ci avant). Des dispositions de gestion de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devront être mises en place.

10. Programme général des ateliers-relais en sortie de pépinière

10.1. Attentes

Afin de poursuivre son objectif de proposer une solution immobilière continue et répondant aux besoins du développement des entreprises, la CCPL souhaite doubler la construction de la pépinière d'entreprises par la création ultérieure d'ateliers-relais pour disposer d'une proposition de location à coût maîtrisé en sortie du dispositif « pépinière ». Ces derniers se veulent être une solution locative transitoire à loyer modéré pour permettre aux entreprises de continuer à bénéficier d'un accompagnement à leur développement.

Il est donc prévu de construire sur la parcelle dédiée à la construction de la pépinière d'entreprises des ateliers-relais, au nombre de 3 (1 x 300 m² et 2 x 200 m²).

Chaque atelier sera aménagé selon le principe des ateliers-relais actuels, avec, de manière individualisée cette fois-ci :

- 1 bureau ;
- 1 bloc sanitaire/douche ;
- 1 atelier de production.



Figure 30 : traduction possible des attentes pour les ateliers-relais en sortie de pépinière - source : Équipage

10.2. Dispositions fonctionnelles

Les ateliers-relais en sortie de pépinière devront répondre aux exigences fonctionnelles suivantes :

- Chaque atelier disposera d'un accès livraison vers sa zone de production ;
- Chaque bureau disposera d'un accès direct vers l'extérieur ;
- Les entreprises des ateliers-relais en sortie de pépinière pourront bénéficier des espaces communs de la pépinière et du CAE, sur réservation (salles de réunion).

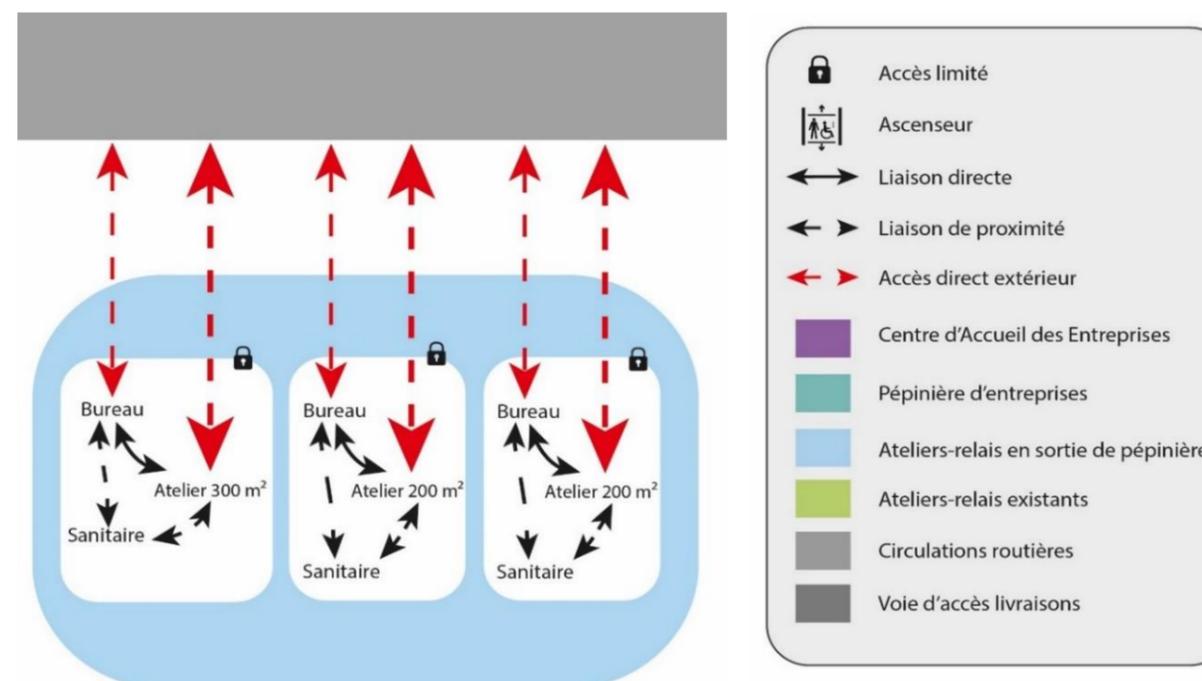


Figure 31 : schéma fonctionnel ateliers-relais en sortie de pépinière - source : Équipage

10.3. Prestations identiques à celles de la pépinière d'entreprises

Il est attendu des prestations identiques à celles prévues pour la pépinière d'entreprises pour les éléments suivants :

- 9.3 Performances thermiques et énergétiques ;
- 9.4 Qualité environnementale du bâtiment ;
- 9.5 Confort acoustique et confidentialité ;
- 9.6 Bâtiment intelligent ;

Il est attendu que les installations du futur bâtiment soient en capacité de réagir d'elles-mêmes, sans intervention humaine, pour ce qui concerne son adaptation aux conditions météorologiques et d'usage notamment.

Ainsi, doivent être proposés idéalement (liste non exhaustive) :

- Sur-ventilation nocturne (selon résultats de la STD) ;
- Détecteur de présence / crépusculaire pour l'éclairage ;
- Détecteur de CO₂ pour la ventilation ;
- Régulation du chauffage sur planning d'utilisation ou déclenchement à la demande avec temporisation ;
- Interrupteur unique pour l'éclairage du site dans son ensemble ;
- Sondes de température dans les espaces tertiaires (bureaux, salles de réunion, salle de pause...) ;
- Occultation automatique par store solaire.

Ces équipements seront pilotés depuis un système de gestion technique du bâtiment unifié, dont le pilotage peut être assuré à distance.

- Production d'énergie renouvelable ;
- 9.8 Récupération des eaux de pluie ;
- 9.9 Sécurité et accès.

10.4. Besoins de surfaces

Le bilan de surfaces ci-après présente les attendus pour chaque espace.

Tableau 16 : bilan de surfaces ateliers-relais en sortie de pépinière - source : Equipage

Ateliers-relais en sortie de pépinière 1 atelier de 300 m ² & 2 ateliers de 200 m ²			
Atelier	Espace	Nombre	SU (m ²)
Atelier 1 – 300 m ²	Atelier de production	1	280 m ²
	Bureau	1	15 m ²
	Bloc sanitaire/douche	1	5 m ²
Atelier 2 – 200 m ²	Atelier de production	1	180 m ²
	Bureau	1	15 m ²
	Bloc sanitaire/douche	1	5 m ²
Atelier 3 – 200 m ²	Atelier de production	1	180 m ²
	Bureau	1	15 m ²
	Bloc sanitaire/douche	1	5 m ²
TOTAL SU			700 m ²
TOTAL SDP			770 m ²

10.5. Attendus par fonctionnalités

10.5.1. Bureaux

Il est prévu la création de 3 bureaux de 15 m² chacun, attenants aux ateliers de production respectifs.

L'accès des bureaux sera limité aux seules entreprises qui loueront ces espaces (système par badge).

Il sera privilégié un éclairage naturel maîtrisé. L'agencement des espaces de travail devra permettre une distribution optimale de la lumière. Tous les bureaux devront bénéficier de lumière naturelle.

Le traitement acoustique devra permettre d'assurer aux entreprises un niveau de discrétion afin d'exercer leur activité de façon optimale (confidentialité des rendez-vous notamment).

Il sera prévu les raccordements courant fort/courant faible usuels et en nombre suffisant.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues pour chaque atelier :

- Un accès direct vers l'extérieur est attendu depuis le bureau ;
- Une liaison directe est attendue entre le bureau et l'atelier de production ;
- Une liaison de proximité est attendue entre le bureau et le bloc sanitaire/douche.

10.5.2. Sanitaires

Un bloc sanitaire/douche sera prévu pour chaque atelier. Ce dernier sera équipé d'un sanitaire, d'un lavabo et d'une douche.

Ce bloc sanitaire, conformément au Code du travail, devra être accessible aux PSH.

Les blocs sanitaires ne nécessitent pas d'éclairage naturel, un système d'éclairage artificiel sera suffisant, commandé par détecteur de présence.

Un débit de renouvellement d'air règlementaire sera assuré selon les normes en vigueur fixées par le règlement sanitaire départemental (cf. Tableau 8). Il pourra être également asservi.

Une signalétique adaptée devra être mise en place.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues pour chaque atelier :

- Une liaison de proximité est attendue entre le bloc sanitaire et le bureau ;
- Une liaison de proximité est attendue entre le bloc sanitaire et l'atelier de production.

10.5.3. Ateliers

Un système d'accès sécurisé sera mis en place (badge).

L'accès livraison se fera via des portes sectionnelles d'une hauteur de 4 mètres et d'une largeur de 4 mètres. Ces dimensions pourront être adaptées en fonction de dimensions plus standards dans une logique de recherche d'économie.

Les ateliers ne seront pas cloisonnés, laissant ainsi une plus grande modularité d'aménagement des espaces en fonction des besoins des preneurs.

Il sera prévu un bardage métallique double peau, incluant une isolation thermo-acoustique de base (cf. Figure 29).

Il sera prévu, pour chaque atelier un Point De Livraison [PDL] électrique et un PCE gaz permettant à chaque locataire d'installer le(s) équipement(s) adapté(s) à ses besoins. Les prestations s'arrêtent donc à l'organe de coupure et à la pose du comptage.

De même, chaque atelier disposera d'une arrivée d'eau froide.

Aucun équipement technique ne sera installé pour les zones de production lors de la construction du bâtiment, laissant chaque preneur s'organiser comme il le souhaite.

En termes de fonctionnement, les liaisons suivantes sont attendues :

- Un accès direct vers l'extérieur est attendu depuis chaque atelier ;
- Une liaison directe est attendue entre chaque atelier et son bureau attenant ;
- Une liaison de proximité est attendue entre chaque atelier et le bloc sanitaire.

10.5.4. Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs attenants aux ateliers seront aménagés selon le modèle présenté pour la pépinière d'entreprises.

Il convient donc de se référer aux éléments suivants :

- 9.11.11 Cours arrières ;
- 9.11.12 Espaces extérieurs.

11. Modalités opérationnelles de réalisation

11.1. Mode de contractualisation

Il est attendu une réflexion globale à l'échelle des trois sites, immobilière mais aussi pour ce qui concerne l'aménagement des parcelles foncières cadastrées.

L'engagement et la réalisation pourront en revanche être phasés dans le temps, ou non, pour répondre à des impératifs économiques, ou de simple intérêt.

Le marché de maîtrise d'œuvre a donc ainsi été organisé :

Tableau 17 : organisation retenue pour le marché de maîtrise d'œuvre - source : Équipage

	Réhabilitation du CAE	Construction de la pépinière d'entreprises	Aménagements du site	Construction des ateliers-relais neufs en sortie de pépinière
ESQ/DIA	TF			
APS				
APD (+PC)	TO 1		TO 2	
PRO				
ACT				
DET				
AOR				

Afin de favoriser cette réflexion globale, une procédure formalisée sera engagée afin de conclure un marché, tranché, qui intégrera l'ensemble des facettes du projet, et des opérations du projet.

L'organisation d'un concours de maîtrise d'œuvre est ainsi envisagé pour l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre.

Il est par ailleurs aujourd'hui envisagé une attribution des marchés de travaux en lots séparés.

Cette dernière intention pourra être rediscutée en temps utile, comme la nécessité d'intégrer à la consultation le cahier des charges pour la conclusion d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public (AOT), dans le cas de la pose de panneaux solaires photovoltaïque bénéficiant d'un tiers financement.

11.2. Délais

Le calendrier de l'opération a été bâti en retenant un mode classique de contractualisation des marchés de conception d'une part, et de réalisation d'autre part en lots séparés.

Le calendrier retient à ce stade :

06/06/2023	Accusé de réception en préfecture 086-248600447-20230711-CC_2023_07_148-DE Date de télétransmission : 13/07/2023 Date de réception préfecture : 13/07/2023
------------	---

- L'attribution du marché de maîtrise d'œuvre en 2023 ;
- La conduite des études en 2024, ainsi que la consultation pour attribution des marchés de travaux et le dépôt des demandes d'autorisation au titre de l'urbanisme ;
- La réalisation des travaux (CAE et pépinière d'entreprises) en 2025 ;
- Une mise en service prévisionnel pour début 2026.

L'opération prévoit un phasage de travaux, organisé selon les étapes suivantes :

- Phase 1 : Rénovation CAE et construction pépinière d'entreprises ;
- Phase 2 : Construction des ateliers-relais en sortie de pépinière.

11.3. Enveloppe budgétaire

L'enveloppe dédiée à l'opération globale à l'échelle des 3 sites est de 4 850 000 € H.T. (montant travaux), en valeur juin 2023.

Cette enveloppe comprend :

- Rénovation, restructuration et mise en accessibilité du CAE ;
- Construction de la pépinière d'entreprises, aménagements de la voirie, des réseaux et des espaces verts attenants ;
- Construction des ateliers-relais en sortie de pépinière, aménagements de la voirie, des réseaux et des espaces verts attenants.

Elle se détaille ainsi :

Tableau 18 : estimation montant travaux hors aléas - source : Équipage / juin 2023

TRAVAUX	Scénario retenu
	HORS TAXES
Réhabilitation CAE	860 000 €
Aménagements extérieurs CAE	310 000 €
Construction pépinière d'entreprises	1 950 000 €
Aménagements extérieurs pépinière d'entreprises	430 000 €
Construction ateliers-relais en sortie de pépinière	1 210 000 €
Aménagements extérieurs ateliers-relais en sortie de pépinière	90 000 €
Total montant travaux	4 850 000 €

12. Annexes

- A1 : Plans des bâtiments (CAE et ateliers-relais existants) ;
- A2 : Plans des réseaux ;
- A3 : Audit énergétique du CAE ;
- A4 : Diagnostic de Performance Énergétique du CAE ;
- A5 : Dossier Technique Amiante du CAE ;
- A6 : Diagnostic accessibilité handicapés CAE ;
- A7 : Rapport installations électriques CAE ;
- A8 : Fiches locaux.