

ETVO

Communauté de Communes
de la Vallée du Garon (69)

Construction du nouveau siège
de la CCVG et d'un tiers lieu
économique

Programme Technique Détaillé

07/10/2024

Version	Date	Statut
V1	10/09/2024	Envoyé
V2	07/10/2024	Envoyé

Préparé pour :

MAÎTRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes de la Vallée du Garon

Parc d'activités de Sacuny

262 Rue Barthélémy Thimonnier

69530 - BRIGNAIS

Par :

AMO – Cabinet ETYO

ETYO

15 rue des Cuirassiers

69003 - LYON

AVERTISSEMENT

Ce dossier propose des schémas d'orientations qui permettent au maitre d'ouvrage de réfléchir à son projet de mieux le définir. Il n'est en aucun cas, un élément de conception.

Table des matières

1.OBJET DE LA MISSION	6
2.ENVELOPPE FINANCIERE	6
3.PLANNING	7
4.CONTEXTE TERRITORIAL	9
4.1.CONTEXTE GEOGRAPHIQUE.....	9
4.2.CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE.....	9
5.ÉTAT DES LIEUX URBAIN	10
5.1.LOCALISATION DU SITE.....	10
5.2.UNITE FONCIERE.....	11
5.3.PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	11
5.3.1.Réservoirs d'eau	11
5.3.2.Hydrographie	12
5.3.3.Sols et sous-sols.....	12
5.3.4.Vents dominants	12
5.3.5.Ensoleillement	13
5.4.MOBILITE.....	13
5.4.1.Transports en commun	13
5.4.2.Modes doux.....	14
5.5.ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES.....	15
5.6.NUISANCES SONORES	15
5.7.SYNTHESE	15
6.ÉTAT DES LIEUX DU SITE	17
7.SYNTHESE DES ETUDES ET DIAGNOSTICS DISPONIBLES	18
8.CONTEXTE REGLEMENTAIRE	18
8.1.SHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT).....	18
8.2.PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).....	19
8.3.ORIENTATION D'AMENAGEMENT PROGRAMMEE (OAP)	22
8.4.SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)	23
8.5.AUTRES SERVITUDES.....	23
8.6.PERIMETRE DE PROTECTION POUR LEQUEL L'AVIS DE L'ABF EST NECESSAIRE	25
8.7.REGLEMENTATION ARCHEOLOGIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	25
8.7.1.Réglementation archéologique.....	25
8.7.2.Réglementation environnementale.....	25
8.7.3.Périmètre de captage d'eau potable.....	25
8.7.4.Caractérisation des zones humides	25
8.7.5.Les espaces protégés.....	25
8.8.RISQUES	25
8.8.1.Inondation	25
8.8.2.TRI (Territoires à Risques importants d'inondations).....	25
8.8.3.PAPI (Programmes d'Action de Prévention des Inondations).....	25
8.8.4.PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)	25
8.8.5.Retrait gonflement des sols argileux.....	26
8.8.6.Mouvements de terrain.....	26
8.8.7.Cavités souterraines	26
8.8.8.Séismes.....	26
8.8.9.Radon	26
8.8.10.Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels.....	27
8.8.11.Installations industrielles classées.....	27
8.8.12.Canalisations de matières dangereuses.....	28
8.8.13.Installations nucléaires.....	28
8.8.14.Risques miniers.....	28
9.SYNTHESE	28

10.LA REFLEXION GLOBALE.....	32
10.1.SURFACES ET DENSITE.....	32
10.2.MUTUALISATIONS ET SYNERGIES.....	32
10.3.QUALITE ET INNOVATION.....	32
10.4.DURABILITE ET EXEMPLARITE.....	32
11.IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	32
12.FONCTIONNALITE GENERALE.....	34
13.BESOINS SURFACIQUES.....	35
13.1.STATIONNEMENT.....	37
13.1.1.Stationnement VL.....	37
13.1.2.Stationnement deux-roues.....	37
13.2.IMPLANTATIONS SOUHAITEES PAR NIVEAU.....	37
13.2.1.RDC.....	38
13.2.2.Sous-sol.....	38
13.2.3.R+4.....	39
14.USAGES ET AMBIANCES VISES PAR LOCAL.....	39
14.1.VILLAGE ECONOMIQUE.....	39
14.1.1.Espace banque d'accueil.....	39
14.1.2.Bureau personnel tiers-lieu.....	39
14.1.3.Agora économique.....	39
14.1.4.Espace café / restauration.....	40
14.1.5.Kitchenette.....	40
14.1.6.Salle du conseil / commission / moyenne salle de réunion / grande salle de réunion.....	40
14.1.7.Petite salle de réunion.....	41
14.1.8.Salle de formation / atelier.....	41
14.1.9.Espace de travail collaboratif.....	41
14.1.10.Espaces de réunion informelle.....	41
14.1.11.Phone box.....	42
14.1.12.Salle de créativité.....	42
14.1.13.Salle studio.....	42
14.1.14.Salle de sport / espace détente.....	42
14.1.15.Patio.....	43
14.2.LOCAUX CCVG.....	43
14.2.1.Bureaux semi-ouverts.....	43
14.2.2.Bureau supplémentaire / poste de passage.....	44
14.2.3.Espaces de réunion informelle.....	44
14.2.4.Phone box.....	45
14.2.5.Tisanerie.....	45
14.2.6.Balcon / terrasse.....	45
14.3.OFFRE COMPLEMENTAIRE TERTIAIRE.....	45
14.3.1.Salle de conférence / espace de réception.....	45
14.3.2.Rooftop.....	45
15.GENERALITES.....	48
15.1.CADRE REGLEMENTAIRE ET NORMATIF.....	48
15.1.1.Clasement Établissement Recevant du Public (ERP).....	48
15.1.2.Sécurité contre l'incendie.....	48
15.1.3.Accessibilité.....	48
15.1.4.Réglementation environnementale et performances énergétiques.....	48
15.1.5.Risques naturels et conditions climatiques extrêmes.....	48
15.2.CONTRAINTES GENERALES DE CHANTIER.....	49
16.EXIGENCES PARTICULIERES DE LA MOA.....	49
16.1.IMPLANTATION ET GABARIT.....	49
16.2.DUREE DE VIE DE L'OUVRAGE.....	49
16.3.COUT GLOBAL ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....	50
16.4.GESTION DES FLUX.....	50
16.5.CIRCULATIONS INTERIEURES.....	51
16.6.OPTIMISATION DES SURFACES.....	51

16.7.ÉVOLUTIVITE.....	51
16.8.L'OFFRE COMPLEMENTAIRE TERTIAIRE.....	51
16.9.CONFORT ACOUSTIQUE.....	51
16.10.CONFORT VISUEL.....	51
16.11.CONFORT HYGROTHERMIQUE.....	52
17.EXIGENCES PAR CORPS D'ETAT.....	52
17.1.TERRASSEMENTS.....	52
17.2.VRD ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	52
17.2.1.Réseaux.....	52
17.2.2.Voiries et cheminements.....	52
17.2.3.Stationnement VL.....	53
17.2.4.Espaces extérieurs d'agrément.....	53
17.2.5.Éclairage extérieur.....	53
17.2.6.Signalétique extérieure.....	53
17.3.FONDATIONS ET STRUCTURE.....	53
17.4.COUVERTURE.....	54
17.5.CHENEAUX ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES.....	55
17.6.FAÇADES.....	56
17.7.MENUISERIES EXTERIEURES.....	56
17.8.MENUISERIES INTERIEURES.....	57
17.9.FERRURES, SERRURERIE ET METALLERIE.....	58
17.10.MURS / CLOISONS ET REVETEMENTS MURAUX.....	59
17.11.PLAFONDS ET FAUX PLAFONDS.....	59
17.12.REVETEMENTS DE SOL.....	60
17.13.ASCENSEURS.....	60
17.14.CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION.....	60
17.15.PLOMBERIE.....	61
17.16.ÉLECTRICITE.....	62
17.17.GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT (GTB).....	64
17.18.EXTINCTEURS, PLANS D'EVACUATIONS, PLANS D'INTERVENTIONS ET CONSIGNES DE SECURITE.....	65
17.19.SIGNALTIQUE INTERIEURE.....	65
18.PREAMBULE.....	67
19.RAPPEL DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES.....	67
19.1.REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE RE2020.....	67
19.2.DECRET BACS.....	68
19.3.LOI D'ORIENTATIONS MOBILITES.....	68
19.4.LOI D'ACCELERATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES.....	69
20.DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE.....	70
20.1.PERFORMANCE ENERGETIQUE ET CARBONE.....	70
20.1.1.Conception bioclimatique.....	70
20.1.2.Performance énergétique.....	70
20.1.3.Performance carbone.....	71
20.2.GESTION INTELLIGENTE DU BATIMENT.....	71
20.3.ÉVOLUTIVITE ET ADAPTABILITE FONCTIONNELLE.....	71
20.3.1.Divisibilité.....	72
20.4.MAITRISE EN COUT GLOBAL.....	72
20.5.CONFORT ET BIEN-ETRE DES OCCUPANTS.....	73
20.5.1.Qualité d'air intérieur.....	73
20.5.2.Confort hygrothermique.....	73
20.5.3.Confort acoustique.....	74
20.5.4.Confort visuel.....	75

1. Objet de la mission

2. Enveloppe financière

3. Planning

DOSSIER DE SITE

4. Contexte territorial

4.1. Contexte géographique

4.2. Contexte sociodémographique et économique

5. État des lieux urbain

5.1. Localisation du site

5.2. Unité foncière

5.3. Paysage et environnement

5.3.1. Réservoirs d'eau

5.3.2. Hydrographie

5.3.3. Sols et sous-sols

5.3.4. Vents dominants

5.3.5. Ensoleillement

5.4. Mobilité

5.4.1. Transports en commun

5.4.2. Modes doux

5.5. Équipements et commerces

5.6. Nuisances sonores

5.7. Synthèse

6. État des lieux du site

7.

8. Synthèse des études et diagnostics disponibles

9.

10. Contexte réglementaire

10.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

10.2. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

10.3. Orientation d'Aménagement Programmée (OAP)

10.4. Servitude d'Utilité Publique (SUP)

10.5. Autres servitudes

10.6. Périmètre de protection pour lequel l'avis de l'ABF est nécessaire

10.7. Réglementation archéologique et environnementale

10.7.1. Réglementation archéologique

10.7.2. Réglementation environnementale

10.7.3. Périmètre de captage d'eau potable

10.7.4. Caractérisation des zones humides

10.7.5. Les espaces protégés

10.8. Risques

10.8.1. Inondation

10.8.2. TRI (Territoires à Risques importants d'inondations)

10.8.3. PAPI (Programmes d'Action de Prévention des Inondations)

10.8.4. PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)

10.8.5. Retrait gonflement des sols argileux

10.8.6. Mouvements de terrain

10.8.7. Cavités souterraines

10.8.8. Séismes

10.8.9. Radon

10.8.10. Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels

10.8.11. Installations industrielles classées

10.8.12. Canalisations de matières dangereuses

10.8.13. Installations nucléaires

10.8.14. Risques miniers

11.Synthèse

PROGRAMME FONCTIONNEL

12. La réflexion globale

12.1. Surfaces et densité

La MOA souhaite développer une surface de plancher maximale au regard des contraintes réglementaires du site et de l'enveloppe financière allouée au projet (recherche de densité dans le respect de l'emprise au sol et de la hauteur maximale autorisées au PLU notamment).

La surface de plancher développable dans le cadre du projet a été estimée à environ 2 600 m².

12.2. Mutualisations et synergies

Un enjeu principal de la création du tiers-lieu est la mutualisation des espaces, afin d'encourager les synergies entre différentes entités, différentes typologies d'utilisateurs. Une réflexion a été menée sur les usages propres à chaque entité et les usages en commun, afin d'identifier des locaux mutualisables (accès et accueil du bâtiment notamment).

Les locaux mutualisés doivent être adaptés à des utilisateurs et des usages multiples tout en étant assez spécialisés pour répondre à des besoins précis. L'accès à ces locaux (réservation, contrôle d'accès, etc.) et la prise en main des équipements doit être aisé pour permettre à chaque utilisateur d'être autonome dans le bâtiment, et ce dès la première visite.

La conception des espaces et les aménagements proposés doivent permettre une mixité fonctionnelle tout en prenant en compte les besoins spécifiques à chaque typologie d'utilisateur (fréquence d'utilisation, besoin de modularité, temps d'utilisation, etc.). L'objectif est que différents utilisateurs puissent occuper les mêmes espaces répondant à leurs besoins, et ce de manière fluide.

Il sera important d'assurer une bonne articulation entre les espaces mutualisés du tiers-lieu et le reste des espaces privés (visibilité, sécurisation, flux et zones de passage, etc.).

12.3. Qualité et innovation

L'espace d'accueil est la vitrine du projet. Celui-ci doit présager la destination du bâtiment : un tiers-lieu fédérateur et source d'échanges pour les acteurs économiques du territoire. L'espace d'accueil doit être particulièrement qualitatif, innovant et attractif.

La MOA souhaite proposer des espaces de travail innovants qui favorisent la productivité et le bien-être des travailleurs. Les espaces dédiés au travail individuel ou collaboratif seront pourvus d'aménagements ergonomiques, d'équipements modernes et de technologies de pointe. Les exigences sont détaillées plus amplement dans le programme technique et environnemental et les fiches espaces fournies en annexe.

Les aménagements extérieurs participeront également à la qualité du lieu et du cadre de travail proposé.

12.4. Durabilité et évolutivité

Les principaux enjeux sont :

- Garantir la modularité / évolutivité des espaces pour répondre à la mixité des usages des différentes entités et anticiper leur évolution dans le temps ;
- Proposer un bâtiment confortable tout en étant économe en énergie (bâtiment intelligent, gestion des consommations, etc.) ;
- Mener une réflexion sur la maîtrise en coût global.

Les exigences sont détaillées plus amplement dans le programme technique et environnemental.

13. Implantation et volumétrie

13.1.

Ci-dessous un schéma de possibilité d'implantation et de volumétrie du bâtiment prenant en compte les contraintes réglementaires du site.

Ce schéma est donné à titre indicatif.

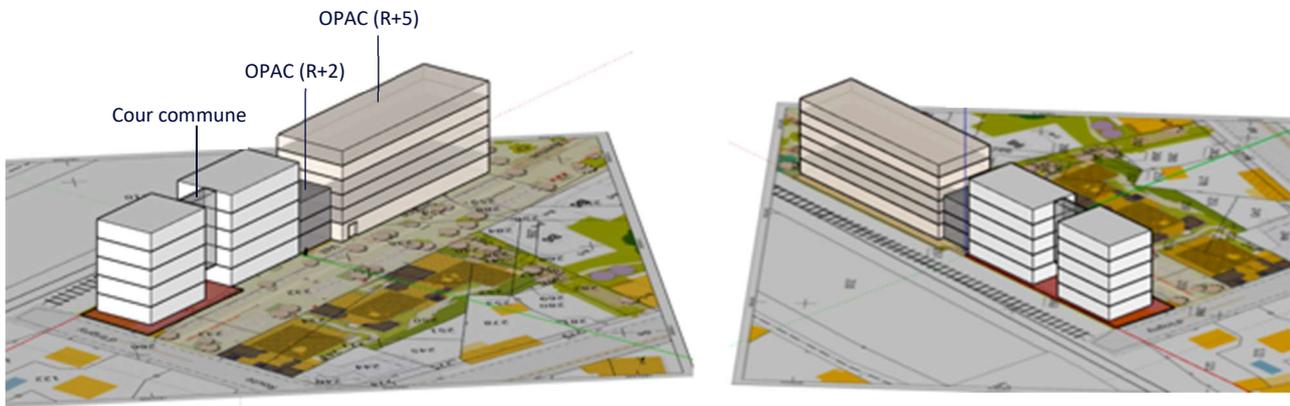
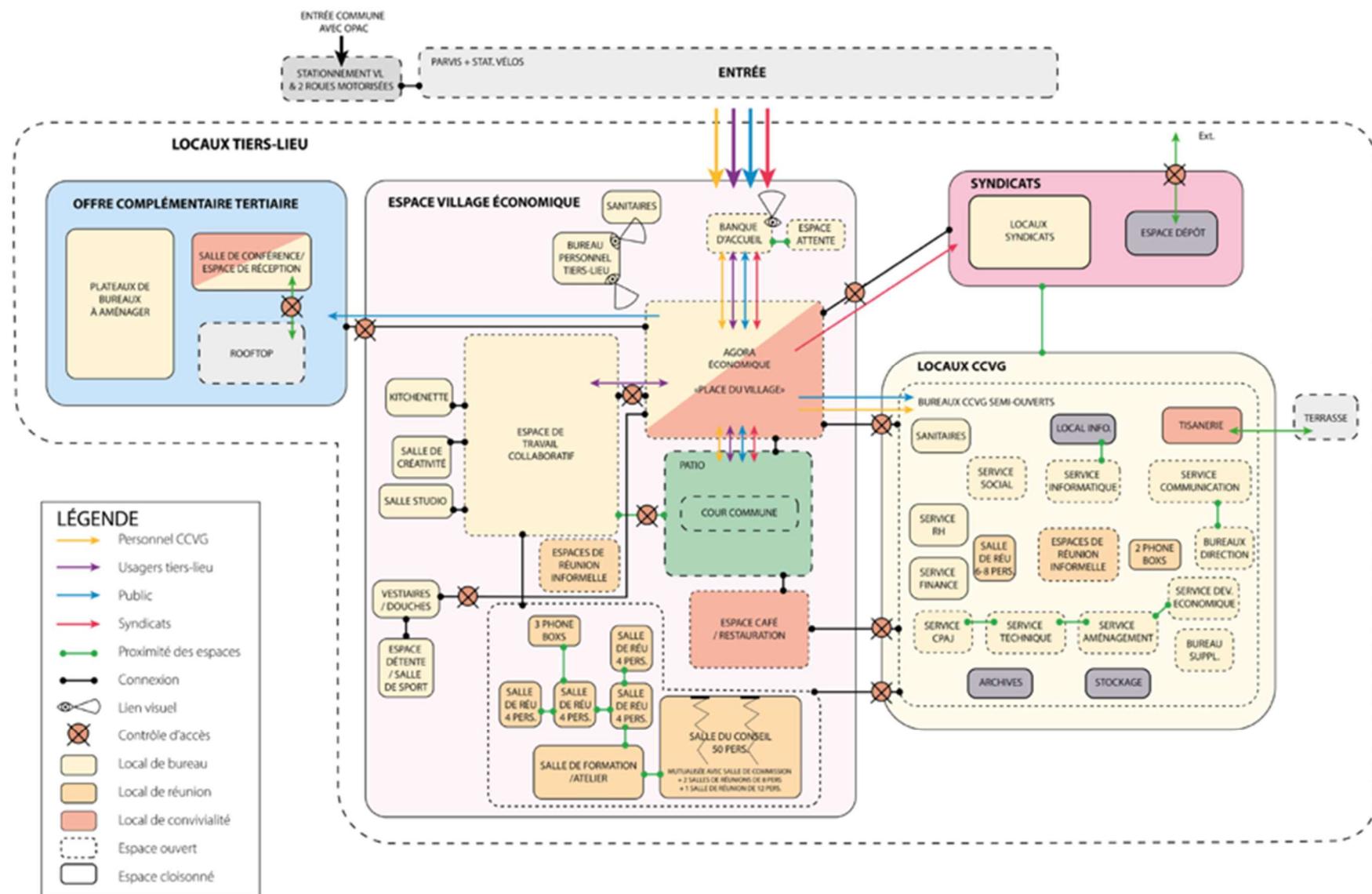


Schéma d'implantation et volumétrie – à titre indicatif

Il est demandé à l'équipe MOE une réflexion particulière sur les traitements architecturaux possibles du bâtiment, qui sera séparé en deux parties par la cour commune (servitude de cour commune, générale d'implantation et de passage piétons pour la maintenance). Cette configuration ne devra pas faire obstacle au bon fonctionnement du bâtiment et à la création de synergies entre les entités.

L'espace cour commune sera intégré aux espaces extérieurs du projet (espace patio). L'espace ne sera pas une contrainte et apportera au contraire une plus-value, comme lieu de vie et de convivialité.

14. Fonctionnalité générale



Organigramme fonctionnel

Les locaux techniques ne sont pas représentés sur l'organigramme fonctionnel.

Différentes entités seront accueillies au sein du bâtiment :

- Le **village économique** est un espace ayant pour fonction première l'accueil de travailleurs indépendants, porteurs de projet / créateurs, salariés de partenaires économiques, télétravailleurs, étudiants etc. (catégorie « usagers tiers-lieu » sur l'organigramme). Un espace de travail collaboratif en open-space et des salles répondant à des besoins plus spécifiques (salle studio, salle de créativité) seront proposés. Des locaux de convivialité compléteront l'expérience usagers (kitchenette, espace détente/salle de sport).

Des salles de travail et de réunions seront mises à disposition des usagers tiers-lieu. Celles-ci seront également utilisables par les autres usagers du bâtiment (personnel CCVG notamment), au moyen d'un système de réservation commun.

Le village économique aura pour seconde fonction lieu de vie, d'échange et de partage entre l'ensemble des usagers du bâtiment (catégories « usagers tiers-lieu », « personnel CCVG », « public » et « syndicats » sur l'organigramme). Des espaces de convivialité, complètement mutualisés, seront proposés : agora économique (espace d'exposition, information, conférence, etc.), espace café/restauration, patio.

Le village économique sera implanté de manière centrale dans le bâtiment, de manière à être facilement accessible par tous. Il sera en lien direct avec le hall d'entrée et desservira les autres entités du bâtiment (locaux CCVG, syndicats, offre complémentaire tertiaire). Le bâtiment s'articulera autour du village économique et notamment de l'agora économique qui jouera le rôle de « place du village » et de vitrine au sein du village économique comme vers l'extérieur (voir détails concernant les ambiances visées par espace ci-après).

- Le **nouveau siège de la CCVG** est un espace de bureaux sous forme d'un plateau de bureaux semi-ouverts, comprenant 34 de postes de travail différenciés par services. Une salle de réunion et une tisanerie en lien avec une terrasse extérieure, seront également proposées.
Les locaux CCVG sont privatifs et soumis à un contrôle d'accès pour le personnel CCVG. Le personnel CCVG pourra toujours accéder aux espaces mutualisés implantés dans le village économique (salles de réunion, locaux de convivialité, salle de conférence).
- Les **locaux des syndicats et/ou partenaires de la CCVG** sont composés d'un plateau de bureaux et d'un espace dépôt devant être implanté au sous-sol. Les locaux syndicats sont privatifs et soumis à un contrôle d'accès pour le personnel des syndicats. Le personnel des syndicats pourra toujours accéder aux espaces mutualisés implantés dans le village économique (locaux de convivialité).
- L'**offre complémentaire tertiaire** se compose de plateaux de bureaux destinés à la location et/ou à la vente. Les futurs preneurs (entreprises privées) seront libres d'aménager les locaux comme ils le souhaitent. Les futurs preneurs pourront également, au même titre que les autres usagers du bâtiment, accéder aux espaces mutualisés implantés dans le village économique (locaux de convivialité).
L'offre sera complétée par **une salle de conférence/espace de réception** en lien avec un rooftop permettant l'organisation d'évènements divers, ouverts ou non au public.

15. Besoins surfaciques

Ci-dessous les besoins surfaciques présentés sous forme de tableau détaillant l'ensemble des locaux du bâtiment : nom et nombre de locaux, effectif et surface utile correspondante et disposition théorique par étage.

La surface utile ne comprend pas les circulations (verticales et horizontales), ni les surfaces d'emprise au sol des éléments de construction (murs, voiles, gaines techniques, cloisons, etc.).

La surface utile totale développée est de 2 360 m².

Tableau des surfaces

Ensembles fonctionnels		Nombre d'espaces	Effectif maximal	Surface par espace	Surface en m²
A VILLAGE ÉCONOMIQUE			202		872 m²
Principe général de fonctionnement : espace partagé entre le personnel CCVG et les partenaires économiques (entrepreneurs, porteurs de projets, travailleurs indépendants, etc.)					
Accès aux salles sous réservation (et location pour les partenaires économiques)					
A1	Espace banque d'accueil	1	/	15 m²	15 m²
A2	Espace d'attente	7	/	10 m²	10 m²
A3	Bureau personnel tiers-lieu	1	3	15 m²	15 m²
A4	Agora économique	1	30	100 m²	100 m²
A5	Espace café / restauration	1	40	90 m²	90 m²
A6	Kitchenette	1	5	15 m²	15 m²
A7	Espace vestiaires/douches	1	/	22 m²	22 m²
A8	Salle de commission	1	20 - Mutualisé	60 m²	60 m2 - Mutualisée avec salle de conseil
A9	Salle du conseil	1	50	150 m²	150 m²
A10	Salle de formation/atelier	1	25	75 m²	75 m²
A11	Petite salle de réunion	4	4	12 m²	48 m²
A12	Moyenne salle de réunion	2	8 - Mutualisé	24 m²	48m2 - Mutualisée avec salle de conseil
A13	Grande salle de réunion	1	12 - Mutualisé	36 m²	36 m2 - Mutualisée avec salle de conseil
A14	Espace de travail collaboratif	1	25	175 m²	175 m²
A15	Phone box	3	1	5 m²	15 m²
A16	Espace de réunion informelle	4	3	8 m²	32 m²
A17	Salle de créativité	1	4	30 m²	30 m²
A18	Salle studio	1	3	20 m²	20 m²
A19	Salle de sport / espace détente	1	12	40 m²	40 m²
A20	Sanitaires	1	/	20 m²	20 m²
B LOCAUX CCVG			58		498 m²
Principe général d'aménagement des bureaux : plateau ouvert avec postes de travail sectorisés par service - délimitation des espaces avec cloisons acoustiques vitrées ou non/vitrophanie mi-hauteur					
B1	Espace bureaux direction	1	2	8 m²	16 m²
B2	Espace bureaux services RH	1	2	8 m²	16 m²
B3	Espace bureaux service aménagement	1	4	8 m²	32 m²
B4	Espace bureaux service technique / bâtiment	1	9	8 m²	72 m²
B5	Espace bureaux service marchés publics / CPAJ	1	5	8 m²	40 m²
B6	Espace bureaux service informatique	1	4	8 m²	32 m²
B7	Espace bureaux service communication	1	2	8 m²	16 m²
B8	Espace bureaux service finance	1	4	8 m²	32 m²
B9	Espace bureaux service économique	1	2	8 m²	16 m²
B10	Espace bureaux service dév. social	1	3	8 m²	24 m²
B11	Local archive	1	/	20 m²	20 m²
B12	Local informatique	1	/	15 m²	15 m²
B13	Local de stockage	1	/	20 m²	20 m²
B14	Bureau supplémentaire / poste de passage	1	1	8 m²	8 m²
B15	Espace de réunion informelle	3	/	8 m²	24 m²
B16	Salle de réunion 6-8 pers	1	8	24 m²	24 m²
B17	Tisanerie	1	15	40 m²	40 m²
B18	Balcon / terrasse	1	/	15 m²	15 m²
B19	Phone box	4	1	5 m²	20 m²
B20	Sanitaires	2	/	8 m²	16 m²
C LOCAUX SYNDICATS			30		250 m²
C1	Locaux syndicats	1	30	/	190 m²
C2	Espace dépôt	1	/	/	60 m²
D OFFRE COMPLÉMENTAIRE TERTIAIRE			159		740 m²
D1	Plateau de bureaux à aménager	1	30	/	300 m²
D2	Plateau de bureaux à aménager	1	19	/	190 m²
D3	Espace de réception	1	50	/	150 m²
D4	Rooftop	1	60	/	100 m²
E LOCAUX TECHNIQUES					
E1	Locaux techniques	1	/	pm	pm
E2	Locaux entretien	1	/	pm	pm
E3	Local poubelles	1	/	pm	pm
Total bâtiment			449		2 360 m²
Total bâtiment avec circulations et locaux techniques			/		2 620 m²
Total bâtiment surface de plancher théorique			/		2 520 m²
Nombre de places totales nécessaires			101		
Nombre de places de parking déjà construites (sous-terrain)			25		
Nombre de places constructibles en sous-sol			72		
Nombre de places manquantes			4		
F EXTÉRIEURS					2 221 m²
F1	Parvis	1	/	100 m²	100 m²
F2	Jardin/patio avec cour commune	1	/	104 m²	172 m²
F3	Stationnement VL sous-terrain	72	/	25 m²	1 800 m²
F4	Stationnement VL en RDC	4	/	17 m²	68 m²
F5	Stationnement vélos	27	/	3 m²	81 m²

Les surfaces sont données à titre indicatif.

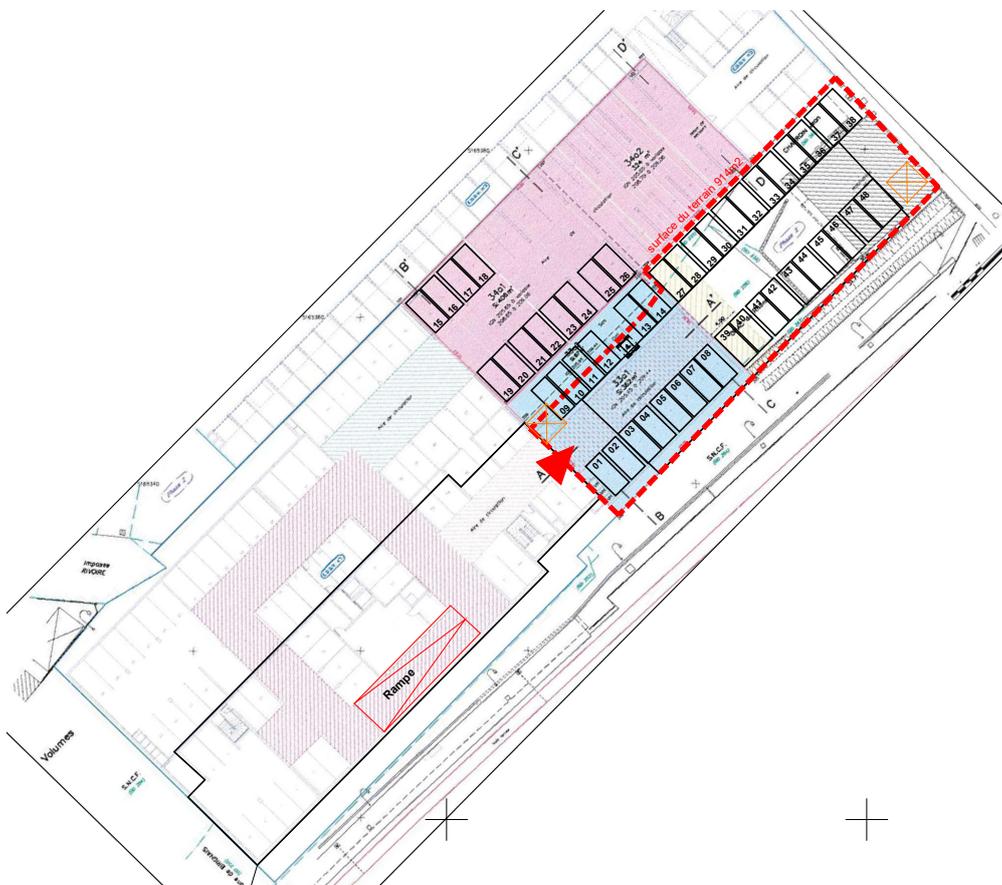
15.1. Stationnement

15.1.1. Stationnement VL

Les surfaces de stationnement VL sous-terrain sont données à titre indicatif.

Les surfaces ont été calculées de la manière suivante :

- Calcul du nombre de place de stationnement à construire selon la contrainte réglementaire : 1 place / 25 m² SDP créée
- Prise en compte du nombre de place existant en sous-sol : 25 places
- Estimation du nombre de place constructible en sous-sol de l'emprise du site : 36 places / niveau (avec hypothèse d'utilisation de la rampe d'accès existante – servitude de passage).
- Hypothèse sur le nombre de niveaux sous-terrain à construire : 2 niveaux



Estimation du nombre de places constructible en sous-sol (avec utilisation de rampe d'accès existante - servitude de passage)

Le nombre de places de stationnement VL est à affiner par l'équipe MOE en fonction de la surface de plancher développée par son projet et dans le respect des contraintes réglementaires et de l'enveloppe financière du projet.

Il est demandé à l'équipe MOE de privilégier l'implantation des places de stationnement VL en sous-sol. En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires en sous-sol, l'équipe MOE devra indiquer le nombre de places manquantes afin que la MOA prenne les dispositions nécessaires (concession pour l'utilisation de places de stationnement existantes dans un rayon de 300 mètres autour du projet).

15.1.2. Stationnement deux-roues

La surface de stationnement vélo est donnée à titre indicatif.

La surface a été calculée selon la contrainte réglementaire : 1 place / 100 m² SDP créée.

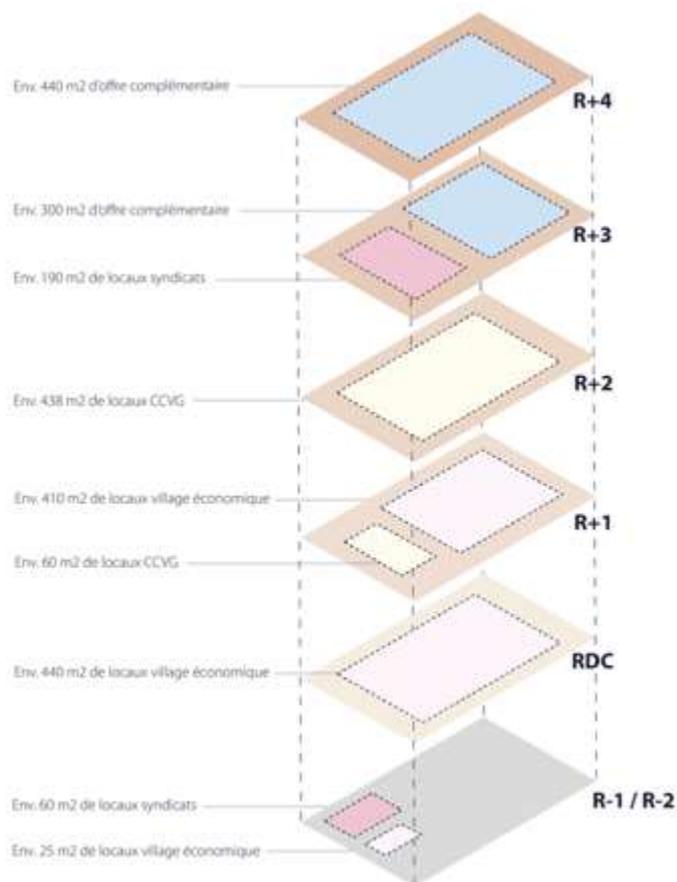
Le nombre de places de stationnement vélo est à affiner par l'équipe MOE en fonction de la surface de plancher développée par son projet et dans le respect des contraintes réglementaires et des principes suivants :

- 5 places de stationnement vélo seront construites en surface (places visiteurs) ;
- Le reste des places seront construites en sous-sol.

15.2. Implantations souhaitées par niveau

Une disposition théorique des locaux par niveau est donnée dans le tableau de surfaces ci-avant. Ci-après, la disposition théorique sous forme d'axonométrie.

Ces éléments sont donnés à titre indicatif.



Axonométrie – à titre indicatif

Il est demandé à l'équipe MOE de proposer une répartition réfléchie des locaux par niveau, en fonction de leurs usages et des synergies souhaitées au sein des entités et entre les entités du bâtiment.

15.2.1. RDC

Les espaces à positionner impérativement au RDC sont les locaux du village économique, et en particulier :

Locaux à implanter au RDC

	Ensemble fonctionnel
A1	Espace banque accueil

A2	Espace d'attente
A3	Bureau personnel tiers-lieu
A4	Agora économique
A5	Espace café / restauration
A6	Kitchenette
A14	Espace de travail collaboratif

Ainsi implanté, le village économique formera un socle actif et animé pour le bâtiment.

15.2.2. Sous-sol

Les espaces à positionner impérativement au sous-sol sont les suivants :

Locaux à implanter au sous-sol

	Ensemble fonctionnel
C2	Espace dépôt
F3	Stationnement VL sous-terrain
F5	Stationnement vélos (une partie)

15.2.3. Dernier étage

Les espaces à positionner impérativement au dernier niveau sont les suivants :

Locaux à implanter au R+4

	Ensemble fonctionnel
D3	Espace de réception
D4	Rooftop

16. Usages et ambiances visés par local

La fonction, les usages et l'ambiance visés par local sont décrits ci-après.

Les images de références sont données à titre indicatif.

16.1. Village économique

16.1.1. Espace banque d'accueil

Le hall d'accueil est un espace tampon entre l'intérieur et l'extérieur, assurant à la fois un rôle thermique et de sécurité. L'ensemble des usagers accéderont au bâtiment par cet accès principal.

L'espace banque d'accueil doit être positionné de manière frontale, particulièrement visible depuis l'extérieur et repérable.

Il s'agit du point d'accueil principal du bâtiment, permettant de renseigner les usagers et de les orienter vers les différentes entités. Un ensemble de services à destination des travailleurs (conciergerie) sera également proposé.

L'espace banque d'accueil doit être en lien avec le bureau personnel tiers-lieu (gestionnaire) et avec l'agora économique d'autre part.

Un support d'affichage numérique doit permettre d'informer les usagers de l'agenda et temps fort du site - système d'administration à penser.

16.1.2. Bureau personnel tiers-lieu

Le bureau personnel tiers-lieu est un espace de travail destiné aux hospitality managers et personnel administratif et technique en charge de la gestion du tiers-lieu.

Le bureau sera un espace fermé, cloisonné avec 3 postes de travail. Le reste du personnel sera installé dans l'espace de travail collaboratif, avec les autres partenaires.

16.2.

16.2.1. Agora économique

L'agora économique est un espace de vie, convivial et fédérateur. À l'image d'une « place du village », les usages seront variés avec l'accueil d'animations éphémères telles que des découvertes de produits locaux, petits-déjeuners, afterworks ou conférences.

L'espace doit présenter de nombreuses possibilités d'aménagements et permettre une grande flexibilité d'usages (structures amovibles, éléments mobiles, etc.).



Le Forum à H7 (Lyon) – à titre indicatif

16.2.2. Espace café / restauration

L'espace café / restauration est un espace convivial et attractif. L'espace s'adressera tant aux usagers quotidiens du bâtiment (salariés, télétravailleurs, etc.) qu'aux usagers occasionnels (habitants du quartier, grand public, etc.) qui n'est pas amené à fréquenter les lieux pour travailler.

L'espace est un élément d'attractivité et de destination pour provoquer des échanges et rencontres centrés sur la thématique économique et projet du territoire. Il devra pouvoir être support de réception, de temps d'animation organisés dans le bâtiment et plus largement sur le territoire.

L'espace comprend un point de restauration rapide (petit espace de préparation et vente au comptoir) et un espace avec assises pour déjeuner / pauses café.

L'espace doit être en lien avec l'agora économique.



Images de référence pour l'espace café / restauration – à titre indicatif

16.2.3. Kitchenette

La kitchenette est un espace qui complète l'espace café / restauration pour les temps de pause des travailleurs. Les usagers qui le souhaitent pourront laisser leur boîte repas et la réchauffer dans cet espace.

16.2.4. Salle du conseil / commission / moyenne salle de réunion / grande salle de réunion

Un espace multi-usage servira de salle du conseil, salle de commission, moyennes salles de réunion et grande salle de réunion. L'espace doit être particulièrement modulable car les besoins surfaciques sont différents selon les usages. Les sous-espaces délimités doivent en tout cas rester qualitatifs (confort visuel, confort acoustique, équipements techniques et électriques, etc.) pour assurer le bon déroulement et la discrétion des activités.

La salle du conseil est un espace dédié aux réunions du conseil communautaire (environ 50 personnes). En conseil communautaire, les élus échangent et arbitrent sur les projets du territoire en cours et à venir. Ces réunions se tiennent environ 1 fois / mois.

La configuration de la salle doit permettre à toutes les personnes de se voir, de s'entendre et globalement de faciliter les discussions entre tout un chacun.

L'équipe MOE doit mener une réflexion particulière sur la visibilité et la facilité d'accès de la salle du conseil. Les conseils étant ouverts au public, l'implantation de la salle au sein du bâtiment et ses accès devront inciter le grand public à prendre part aux échanges et ainsi participer à la vie du territoire.

La salle de commission est un espace dédié aux réunions du personnel de la CCVG (environ 20 personnes). Ces réunions se tiennent à une fréquence hebdomadaire.

En dehors des temps de conseil communautaire ou commission qui restent ponctuels, l'espace sera utilisé comme salles de réunion. Les salles de réunion sont accessibles aux usagers du tiers-lieu et personnel de la CCVG, au moyen d'un système de réservation commun.

Selon les besoins, l'espace pourra être cloisonné / décroisonné de manière à créer des moyennes salles de réunion (environ 8 personnes) ou grandes salles de réunion (environ 12 personnes).

Les salles devront être équipées d'équipement nécessaire à la projection de support numérique, visioconférences et équipement support d'accueil et d'animation réunion.

16.2.5. Petite salle de réunion

Les petites salles de réunion sont également accessibles aux usagers du tiers-lieu et personnel de la CCVG, au moyen d'un système de réservation commun.

Par retour d'expérience, les petites salles de réunion (environ 4 personnes) sont plus souvent demandées que les autres salles de réunion. Ainsi, les petites salles de réunion sont identifiées comme un espace à part entière, non mutualisé avec les moyennes et les grandes salles de réunion.

Afin de conserver une certaine flexibilité et évolutivité au sein du bâtiment, l'espace pourra être cloisonné / décroisonné de manière à créer des salles de réunion de taille différentes (3 petites salles, 1 petite et 1 moyenne salle ou 1 grande salle de réunion par exemple). Les sous-espaces délimités doivent en tout cas rester qualitatif (confort visuel, confort acoustique, équipements techniques et électriques, etc.) pour assurer le bon déroulement et la discrétion des activités.

Les salles devront être équipées d'équipement nécessaire à la projection de support numérique, visioconférences et équipement support d'accueil et d'animation réunion.

16.2.6. Salle de formation / atelier

Ci-dessous une image de référence de salle de formation / atelier.



Images de référence pour la salle formation / atelier – à titre indicatif

16.2.7. Espace de travail collaboratif

L'espace de travail collaboratif est un espace qualitatif avec des postes de travail disposés en mode open-space. Les postes de travail sont accessibles aux usagers du tiers-lieu, sur location (modalités de location à la demi-journée, journée voire abonnement, encore à déterminer).

L'espace doit pouvoir s'adapter aux profils variés de travailleurs qui seront accueillis dans le tiers-lieu (indépendants, start-ups, salariés, etc.). Il est généralement apprécié que les espaces soient personnalisables au moyen de panneaux amovibles ou autres éléments, permettant l'accroche de décoration, objets personnels, etc.



Images de référence pour l'espace de travail collaboratif – à titre indicatif

16.2.8. Espaces de réunion informelle

Les espaces de réunion informelle sont des sous-espaces de travail, qui complètent l'espace de travail collaboratif (open-space).

Les espaces de réunion informelle sont à positionner légèrement en retrait, mais à proximité de l'espace de travail collaboratif. Ils doivent permettre aux travailleurs de s'isoler ponctuellement pour échanger de manière discrète, dans un espace qui n'est pas pour autant clos / fermé.

Les espaces de réunion informelle doivent proposer une ambiance de travail différente de celle de l'open-space, plus détendue. Les configurations possibles sont nombreuses : le long des circulations, dans un renforcement de mur, etc. et avec une grande diversité d'assises (fauteuils, poufs, canapés, etc.).



Images de référence pour les espaces de réunion informelle – à titre indicatif

16.2.9. Phone box

Les phone-box sont des espaces cloisonnés et insonorisés, permettant aux travailleurs de s'isoler complètement pour téléphoner ou effectuer des réunions en visioconférence.

16.2.10.

16.2.11. Salle de créativité

La salle de créativité est un espace qui convient pour les activités liées à l'image et l'art visuel (shooting photo, vidéo de présentation d'entreprises ou de communication sur un évènement, etc.).

L'espace est accessible aux usagers du tiers-lieu sur location. L'objectif est de proposer aux travailleurs un espace spécialisé, équipé, qu'ils ne pourraient pas aménager à domicile, en comparaison aux espaces de bureaux plus facilement reproductibles.

16.2.12. Salle studio

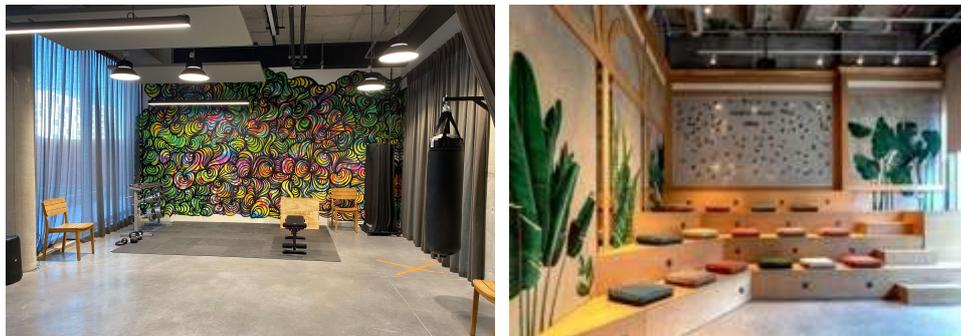
La salle studio est un espace qui convient pour les activités liées au son et l'audio (enregistrement de podcasts, émissions radio, etc.).

Le principe est le même que la salle de créativité. L'espace est accessible aux usagers du tiers-lieu sur location. L'objectif est de proposer aux travailleurs un espace spécialisé, équipé, qu'ils ne pourraient pas aménager à domicile, en comparaison aux espaces de bureaux plus facilement reproductibles.

16.2.13. Salle de sport / espace détente

La salle de sport / espace détente est un espace pour accueillir les activités des travailleurs sur leurs temps de pause.

La salle pourra être aménagée au gré des envies et des activités prévues : machines de musculation et tapis de yoga pour des cours de sport, ou assises sous forme de gradins modulables pour des activités collectives ou individuelles plus calmes par exemple.



Images de référence pour la salle de sport / espace détente – à titre indicatif

16.2.14. Patio

Le patio est un jardin aménagé autour d'une cour commune, obligatoire pour assurer la cohérence du bâti au sein du quartier (alternance de front bâti et respirations) et la maintenance du futur bâtiment (accès aux façades).

Dans le prolongement des espaces de convivialité du village économique (agora économique et l'espace café/restauration notamment), le patio sera un espace qualitatif extérieur qui encourage le partage et les échanges entre les personnes.

16.3. Locaux CCVG

Ainsi implantés au cœur d'un tiers-lieu, les locaux CCVG doivent permettre de valoriser l'action économique de la communauté de communes. Les locaux doivent être visibles et facilement identifiables au sein du bâtiment.

Les nouveaux locaux CCVG sont aussi l'occasion de renforcer la cohésion entre le personnel et les services, en mettant à leurs dispositions d'avantages d'espaces informels et conviviaux.

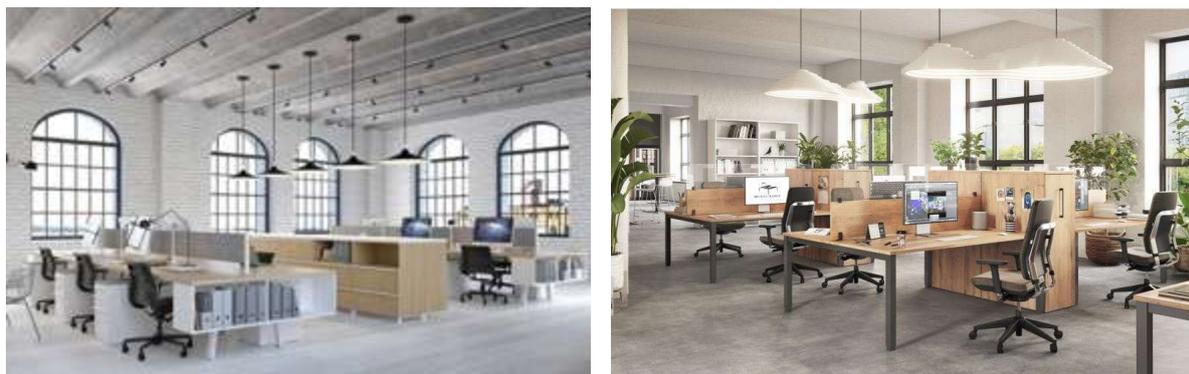
16.3.1. Bureaux semi-ouverts

Les bureaux semi-ouverts sont disposés sur un plateau partagé entre les services de la CCVG :

- Direction (2 postes) ;
- Ressources Humaines (RH – 2 postes) ;
- Aménagement (4 postes) ;
- Technique / bâtiment (9 postes) ;
- Marchés publics / Commande Publique et Affaires Juridiques (CPAJ - 5 postes) ;
- Informatique (6 postes) ;
- Communication (2 postes) ;
- Finance (2 postes) ;
- Économique (2 postes) ;

- Développement social (3 postes) .

Les espaces de travail seront qualitatifs et flexibles d'usage. Afin d'assurer le confort de travail et l'intimité de chaque service, des zones seront délimitées au moyen d'éléments amovibles (cloisons amovibles mi-hauteur, mobilier, etc.).



Images de référence pour les bureaux semi-ouverts – à titre indicatif

Les services sont à positionner les uns par rapport aux autres en fonction de la nature de leurs activités et des potentielles interactions entre les services. Les différents services ont été positionnés sur l'organigramme fonctionnel de manière à respecter au mieux les requêtes suivantes :

Récapitulatif des contraintes pour positionner les services de la CCVG sur le plateau de bureaux semi-ouverts

Service	À positionner proche de
Aménagement	<ul style="list-style-type: none"> - Technique / bâtiment - Communication - Marchés publics / CPAJ - Économique
Technique / bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement - Marchés publics / CPAJ
Communication	<ul style="list-style-type: none"> - Direction - Économique
Finance	De manière à assurer la confidentialité par rapport aux autres services
Marchés publics / CPAJ	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement - Technique / bâtiment - Économique
Économique	Idéalement proche de tous les services (Aménagement, Communication et Direction en particulier)

16.3.2. Bureau supplémentaire / poste de passage

Le bureau supplémentaire / poste de passage (1 poste) est destiné aux stagiaires, aux élus ou autres personnes utilisant de manière temporaire ou ponctuelle les locaux de la CCVG.

16.3.3. Espaces de réunion informelle

Les espaces de réunion informelle sont des sous-espaces de travail, qui complètent les bureaux semi-ouverts. Un coin reprographie est à prévoir parmi les espaces de réunion informelle.

Les espaces de réunion informelle sont à positionner judicieusement par rapport au plateau de bureaux. Ils doivent permettre au personnel de s'isoler ponctuellement pour échanger de manière discrète, dans un espace qui n'est pas pour autant clos / fermé.

Le personnel de la CCVG aime également décrire les espaces de réunion informelle comme des espaces de « réunions de couloirs ». L'aménagement de ces espaces le long des circulations est à privilégier.



Image de référence pour les espaces de réunion informelle – à titre indicatif

16.3.4. Phone box

Les phone-box sont des espaces cloisonnés et insonorisés, permettant au personnel de la CCVG de s'isoler complètement pour téléphoner ou effectuer des réunions en visioconférence.

En fonction de la répartition par étage des locaux de la CCVG qui sera proposée par l'équipe MOE, les phone-box seront à positionner de la manière suivante : 2 phone-box / étage minimum.

16.3.5. Espaces complémentaires

Espaces complémentaires à prévoir : reprographie ,Fonction support /fournitures/entretiens/ archives/ PLV – documentation - / coffre comptabilité / serveur – baie de brassage informatique

16.3.6. Tisanerie

La tisanerie est le lieu de convivialité pour les temps de pause du personnel de la CCVG. Les personnes qui le souhaitent pourront laisser leur boîte repas, préparer des boissons chaudes ou déjeuner dans cet espace.

Le personnel de la CCVG apprécie se retrouver pendant les pauses. L'espace doit être qualitatif et suffisamment grand pour accueillir 15 personnes simultanément.

16.3.7. Balcon / terrasse

Dans le prolongement de la tisanerie, le balcon/terrasse sera un espace qualitatif extérieur pour le personnel de la CCVG.

16.4. Offre complémentaire tertiaire

16.4.1. Salle de conférence / espace de réception

La salle de conférence / espace de réception est accessible à tout public (chefs d'entreprises, acteurs économiques divers, etc.) sur location, pour l'organisation d'événements (conférence, séminaire, etc.).



Image de référence pour la salle de conférence / espace de réception – à titre indicatif

16.4.2. Rooftop

Le rooftop sera une terrasse très qualitative avec vues remarquables.

Le rooftop pourra être utilisé en lien avec la salle de conférence / espace de réception, réservable sur location.



Image de référence pour le rooftop – à titre indicatif

PROGRAMME TECHNIQUE

17. Généralités

17.1. Cadre réglementaire et normatif

17.2.

17.2.1. Classement Établissement Recevant du Public (ERP)

17.2.2. Sécurité contre l'incendie

17.2.3. Accessibilité

17.2.4. Réglementation environnementale et performances énergétiques

17.2.5. Risques naturels et conditions climatiques extrêmes

17.3. Contraintes générales de chantier

18. Exigences particulières de la MOA

18.1. Implantation et gabarit

18.2. Durée de vie de l'ouvrage

18.3. Coût global et impact environnemental

18.4. Gestion des flux

18.5. Circulations intérieures

18.6. Optimisation des surfaces

18.7. Évolutivité

18.8. L'offre complémentaire tertiaire

18.9. Confort acoustique

18.10. Confort visuel

18.11. Confort hygrothermique

19. Exigences par corps d'état

19.1. Terrassements

19.2. VRD et aménagements extérieurs

19.2.1. Réseaux

19.2.2. Stationnement VL

19.2.3. Espaces extérieurs d'agréments

19.2.4. Éclairage extérieur

19.2.5. Signalétique extérieure

19.3. Fondations et structure

19.4. Couverture

19.5. Chéneaux et descentes d'eaux pluviales

19.6. Façades

19.7.

19.8. Menuiseries extérieures

19.9. Menuiseries intérieures

19.10. Ferrures, serrurerie et métallerie

19.11. Murs / cloisons et revêtements muraux

19.12. Plafonds et faux plafonds

19.13. Revêtements de sol

19.14. Ascenseurs

19.15. Chauffage, ventilation et climatisation

19.16. Plomberie

19.17. Électricité

19.18. Gestion technique du Bâtiment (GTB)

19.19. Extincteurs, plans d'évacuations, plans d'interventions et consignes de sécurité

19.20. Signalétique intérieure

PROGRAMME
ENVIRONNEMENTAL

20. Préambule

21. Rappel des exigences réglementaires

21.1. Réglementation environnementale RE2020

21.2. Décret BACS

21.3. Loi d'Orientations Mobilités

21.4. Loi d'Accélération des Énergies renouvelables

22. Démarche environnementale

22.1. Performance énergétique et carbone

22.1.1. Conception bioclimatique

22.1.2. Performance énergétique

22.1.3. Performance carbone

22.2. Gestion intelligente du bâtiment

22.3. Évolutivité et adaptabilité fonctionnelle

22.3.1. Divisibilité

22.4. Maitrise en coût global

22.5. Confort et bien-être des occupants

22.5.1. Qualité d'air intérieur

22.5.2. Confort hygrothermique

22.5.3. Confort acoustique

22.5.4. Confort visuel

Réalisé par ETYO

