Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Etude de marché et de programmation pour la création d'un quartier d'affaires

Partie 3
Scénario d'aménagement et modalités opérationnelles

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

Sommaire

1. Schéma d'aménagement
2. Programmation Tiers-lieux / coworking / pépinière
3. Préconisations environnementales
4. Aménagement et phasage

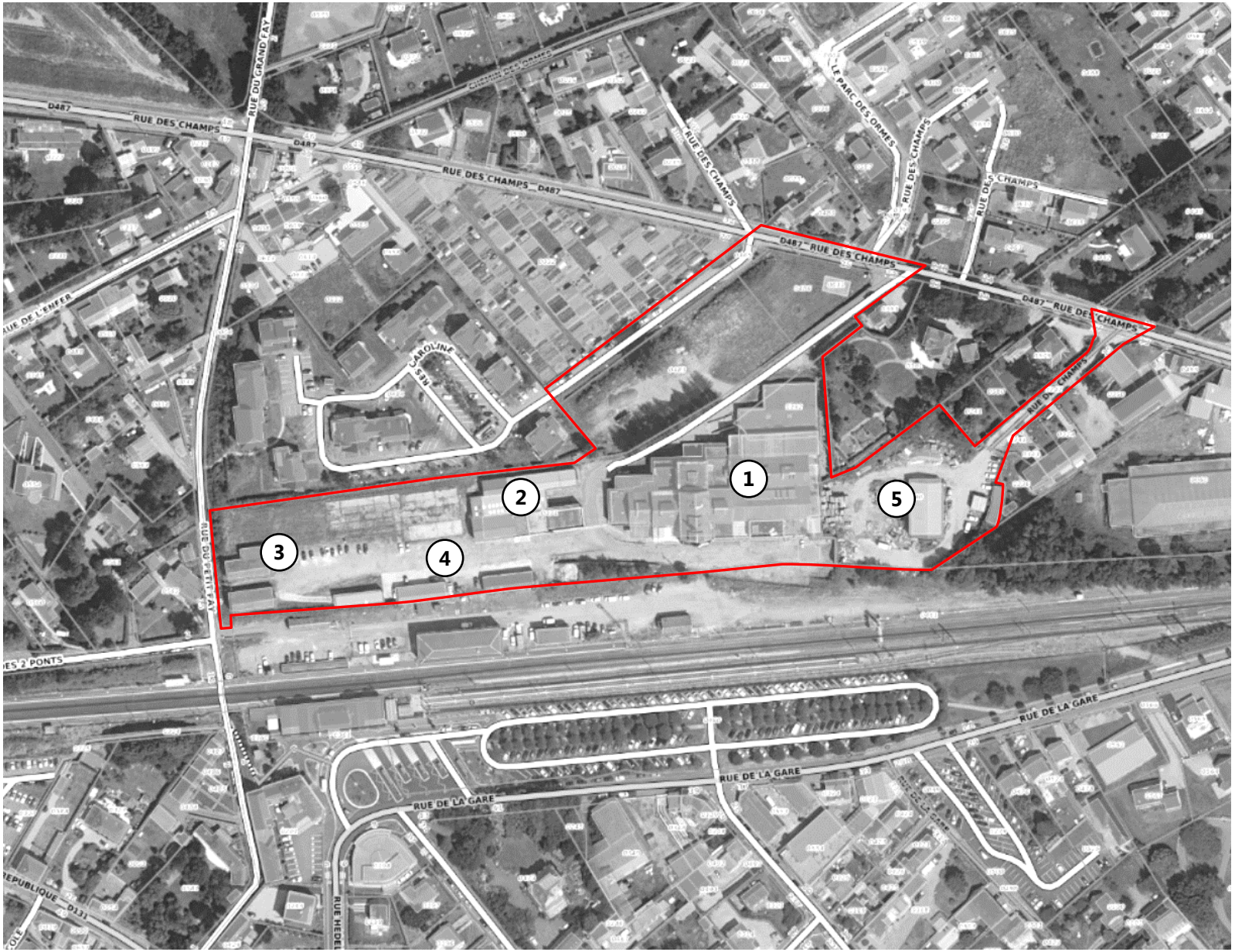
Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO RETENU

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Le site de la Moutardière

Actuellement, le site est composé de:

- l'ancien bâtiment de la Moutardière occupé à moins de 30%, (2 300 m² sur 8 175 m²).
- D'un bâtiment d'activités, d'environ 1 000 m²
- De deux bâtiments d'activités de 150 m²,
- de trois locaux de bureaux en RDC,
- Et de l'ancien bâtiment Environnement et Forêt, actuellement démoli.

A ce jour, 16 occupants sont présents sur le site.

Rappel des surfaces :

- Emprise au sol : 6 380 m²
- Soit **24% d'emprise au sol**

- M² SDP estimative : 9 855 m²
- dont **4 000 m²** occupés et valorisables.

- Voirie stationnement : 11 221 m²
- Zones végétales : 8 650 m²

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO RETENU

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Ambitions

Aménagement d'un quartier à vocation économique répondant :

- A la demande principalement endogène portée par des PME et des artisans,
- Aux besoins de petites surfaces et notamment aux besoins des TPE recherchant des petites surfaces de bureaux et d'ateliers en location (50 à 100 m²),
- A la constitution d'un immobilier spécifique répondant aux besoins des indépendants et TPE et profitant de la proximité de la gare.

Constitution d'une offre de locaux d'activités et de bureaux :

- Création de locaux neuf et d'un immobilier tertiaire supplémentaire,
- Maintien à court terme des bâtiments existants et loués en partie Est du terrain.

La création d'un cœur de quartier autour du bâtiment principal réhabilité à minima : :

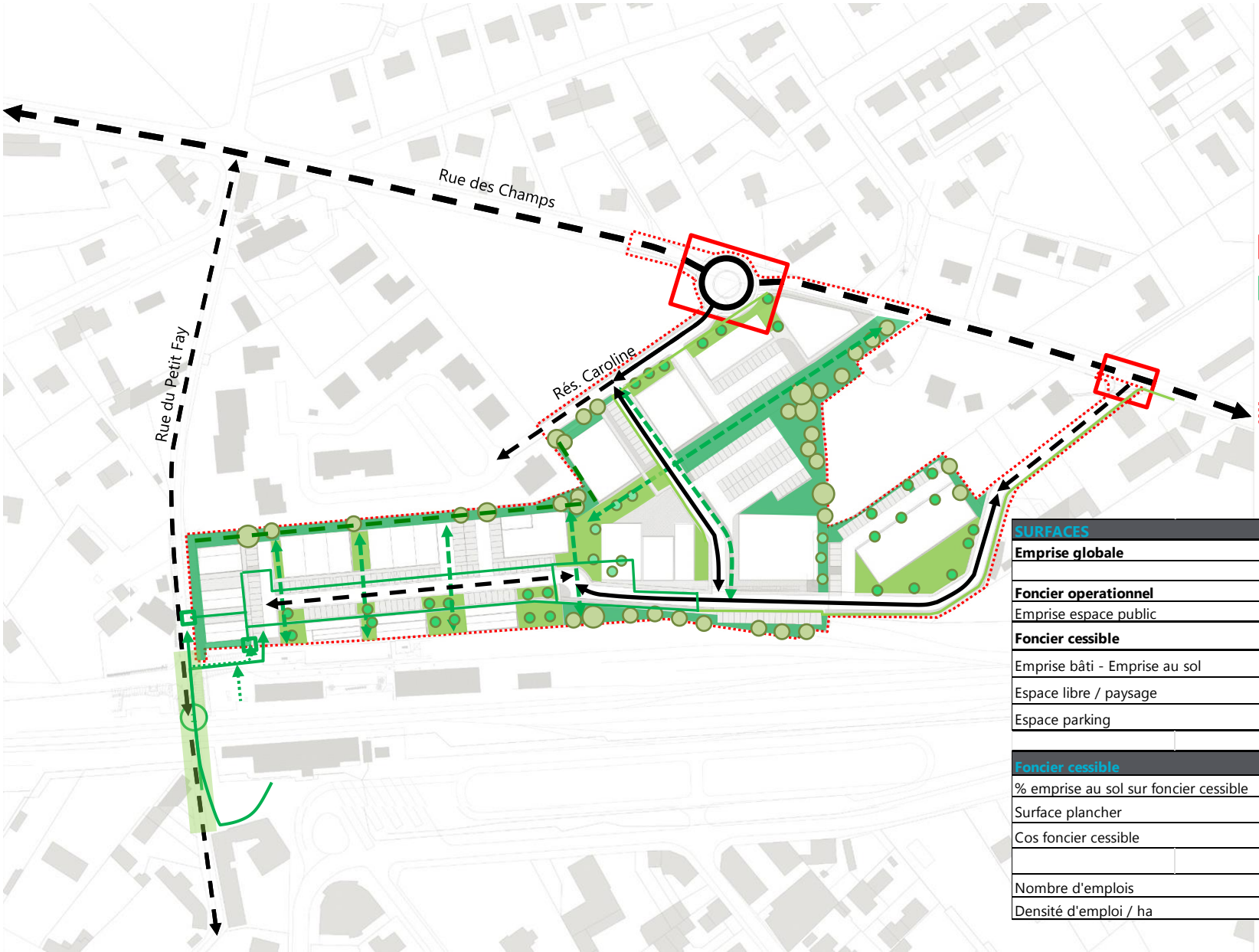
- Une offre de coworking et salles de réunion au sein de la nef principale réhabilitée,
- La constitution d'une offre neuve dédiée à la création d'une pépinière et Hôtel d'entreprises,
- Une offre de services : restauration/ café servant l'animation du lieu à créer.

Création d'un Hôtel de 60 à 80 chambres en lien avec la proximité de la gare.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

SURFACE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Rappel des principes d'aménagement

- Voirie existante à requalifier
- Voirie à créer
- Giratoire à créer
- Voirie mode actif (piéton/vélos)
- Voirie piétonne à qualifier
- Accès VL/PL
- Accès Piétons /Vélos
- Aménagement accès / Reprise rue des Champs
- Aménagement accès piétons/vélos Reprise rue du Petit Fay
- Périmètre projet

Surfaces développées :

SURFACES	Part en %	Surface en m²
Emprise globale	**100%**	**26 421**
Foncier operationnel	**100%**	**26 421**
Emprise espace public	20%	5 321
Foncier cessible	**80%**	**21 100**
Emprise bâti - Emprise au sol	36%	7 543
Espace libre / paysage	37%	7 769
Espace parking	27%	5 788

Foncier cessible		21100
% emprise au sol sur foncier cessible		35,75%
Surface plancher		12 275
Cos foncier cessible		0,58
Nombre d'emplois		174
Densité d'emploi / ha		66

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO ALTERNATIF

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Scénario alternatif

- Proposition des services de la ville lié au repositionnement du giratoire urbain prévu sur la rue des Champs.
- Positionnement du giratoire au droit de l'entrée actuel permettant la création d'une 4 branche desservant les logements au Nord.
- Reprise de la voirie existante.

Impacts par rapport au projet présenté :

- Perte de m² de foncier cessible : environ 600 m²
- Coûts d'aménagement voirie plus élevés liés à la reprise de la voirie actuelle :
  - Linéaire plus conséquent,
  - Topographie plus marquée,
  - Alignement d'arbres existant à supprimer,
  - Branche supplémentaire sur giratoire.
- Question des accès à la résidence Caroline à court et moyen terme, le temps de la réalisation/reprise des voiries;
- Suppression du tampon paysager envisagé entre les lots au Nord Est et le cœur de site – questionnant la potentialité de développement d'habitats.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

TRAITEMENT PAYSAGER & AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Paysage :

- Encourager la constitution d'un paysage qualitatif nécessitant peu d'entretiens,
- Végétaliser les parcelles pour favoriser la perméabilité des sols
- Définir une insertion paysagère qualitative du futur quartier d'activités

Le paysage développé devra répondre à un objectif de :

- création d'un minimum de 20 % de la surface du terrain aménagés en espaces verts de pleine terre et plantée d'arbres en bosquet
- Respect à minima d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,4..

Limiter l'imperméabilisation des espaces au maximum par le choix des revêtements de sols et l'optimisation des implantations

Encourager le développement de continuités paysagères

Veiller à conserver / aménager des espaces ouverts d'un seul tenant et limiter les coupures liées aux voiries et aux clôtures.

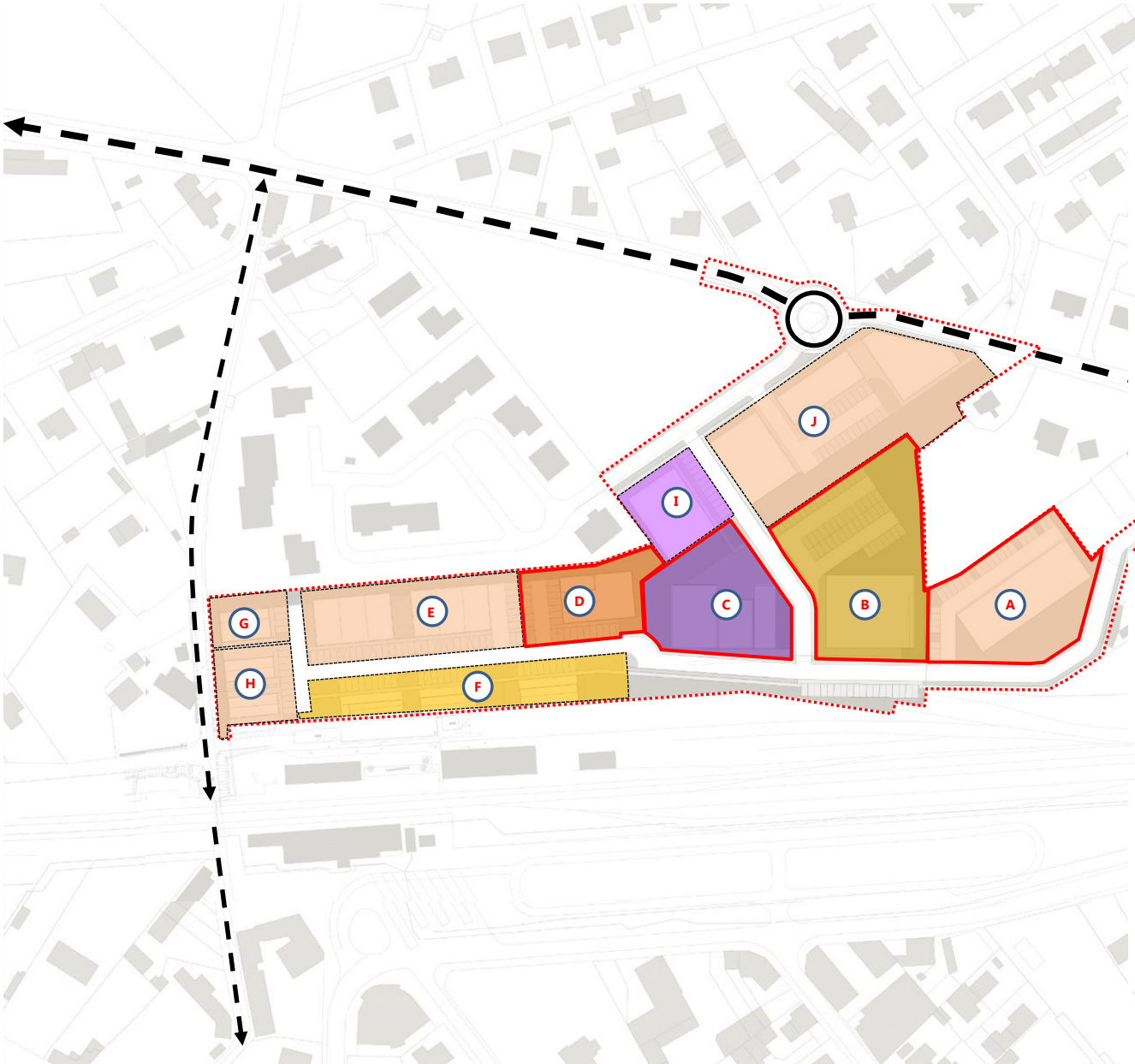
Protéger les tissus résidentiels existants des nuisances : encourager l'aménagement de haies denses, s'appuyant sur différentes strates de paysage : strate basse – graminées, strate moyenne et hautes.

Limiter le nombre de clôture pour une meilleure traversée de la faune ainsi que la libre circulation des eaux pluviales : prioriser les clôtures en haie plutôt que grillagées.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Programmation

Foncier A :
Relocalisation partielle des activités présentes sur la Moutardière
Locaux mixte 70% d'activités /30% de bureaux accompagnants
Aménagement double hauteur d'exploitation pour activités avec 30% de bureaux en mezzanine.

Foncier cessible : 2 669 m²
M² SDP aménageable : 1 145 m²

Foncier B :
Foncier cessible pour implantation d'un Hôtel de 80 chambre
Aménagement en R+3 maximum

Foncier cessible : 3 569 m²
M² SDP aménageable : 2 600m²

Foncier C :
Réhabilitation de la Nef et programmation restauration / coworking / pépinière

Foncier cessible : 2 058m²
M² SDP aménageable : 1 435 m²

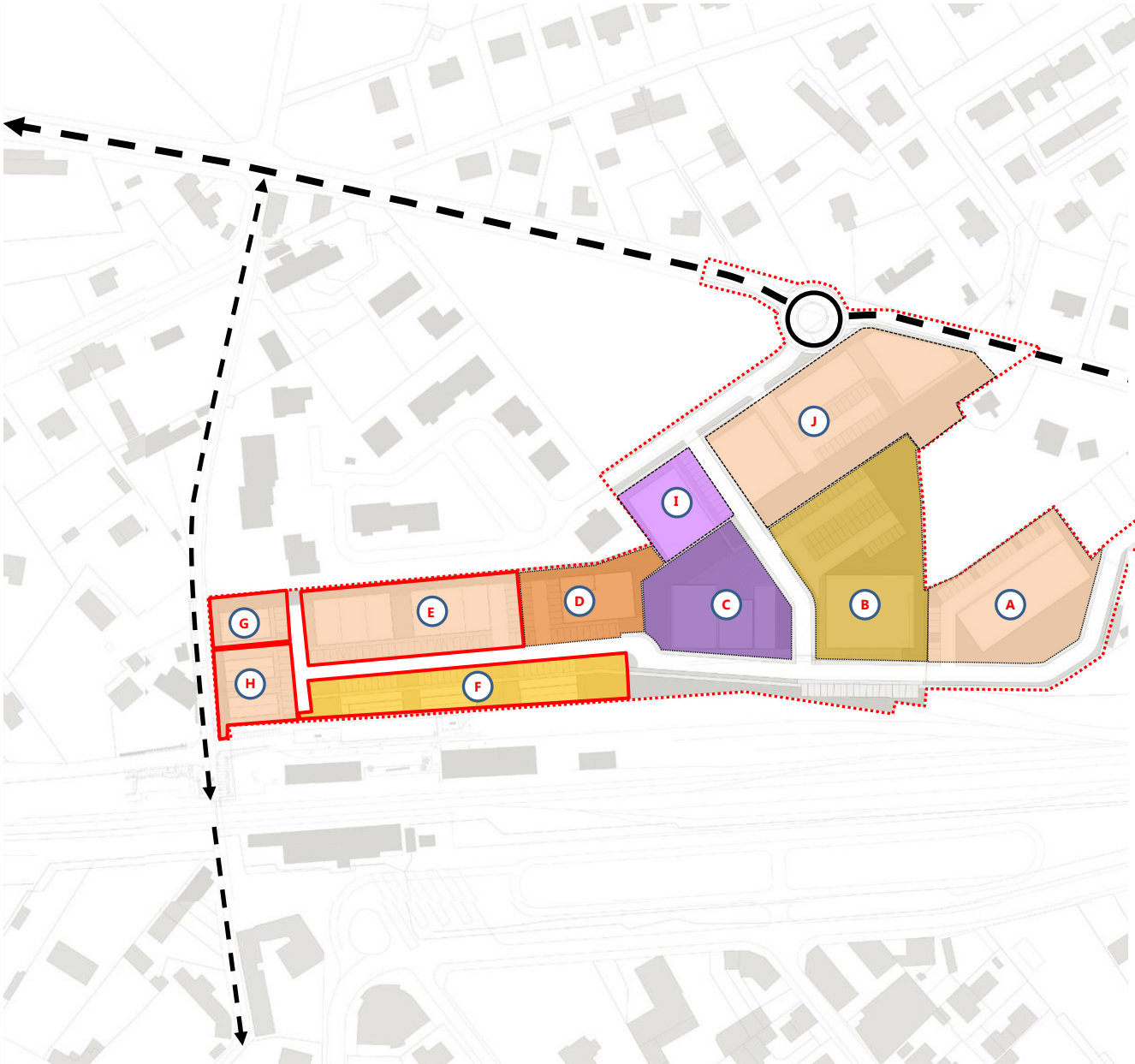
Foncier D :
Relocalisation partielle des bureaux en exploitation sur le site de la Moutardière.
Développement d'un bâtiment 100% tertiaire en R+2.

Foncier cessible : 1 487 m²
M² SDP aménageable : 1 205m²

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Programmation

Foncier E :
Développement de locaux mixte 70% d'activités /30% de bureaux accompagnants
Aménagement double hauteur d'exploitation pour activités avec 30% de bureaux en mezzanine.

Foncier cessible : 2 407m²
M² SDP aménageable : 1 425m²

Foncier F :
Démolition/reconstruction pour développement de locaux d'activités avec 50% d'activités et 50% de bureaux en étage.

Foncier cessible : 2 085m²
M² SDP aménageable : 650 m²

Foncier G :
Démolition/reconstruction pour développement de petits locaux d'activités avec 70% d'activités et 30% de bureaux accompagnants.

Foncier cessible : 715 m²
M² SDP aménageable : 255 m²

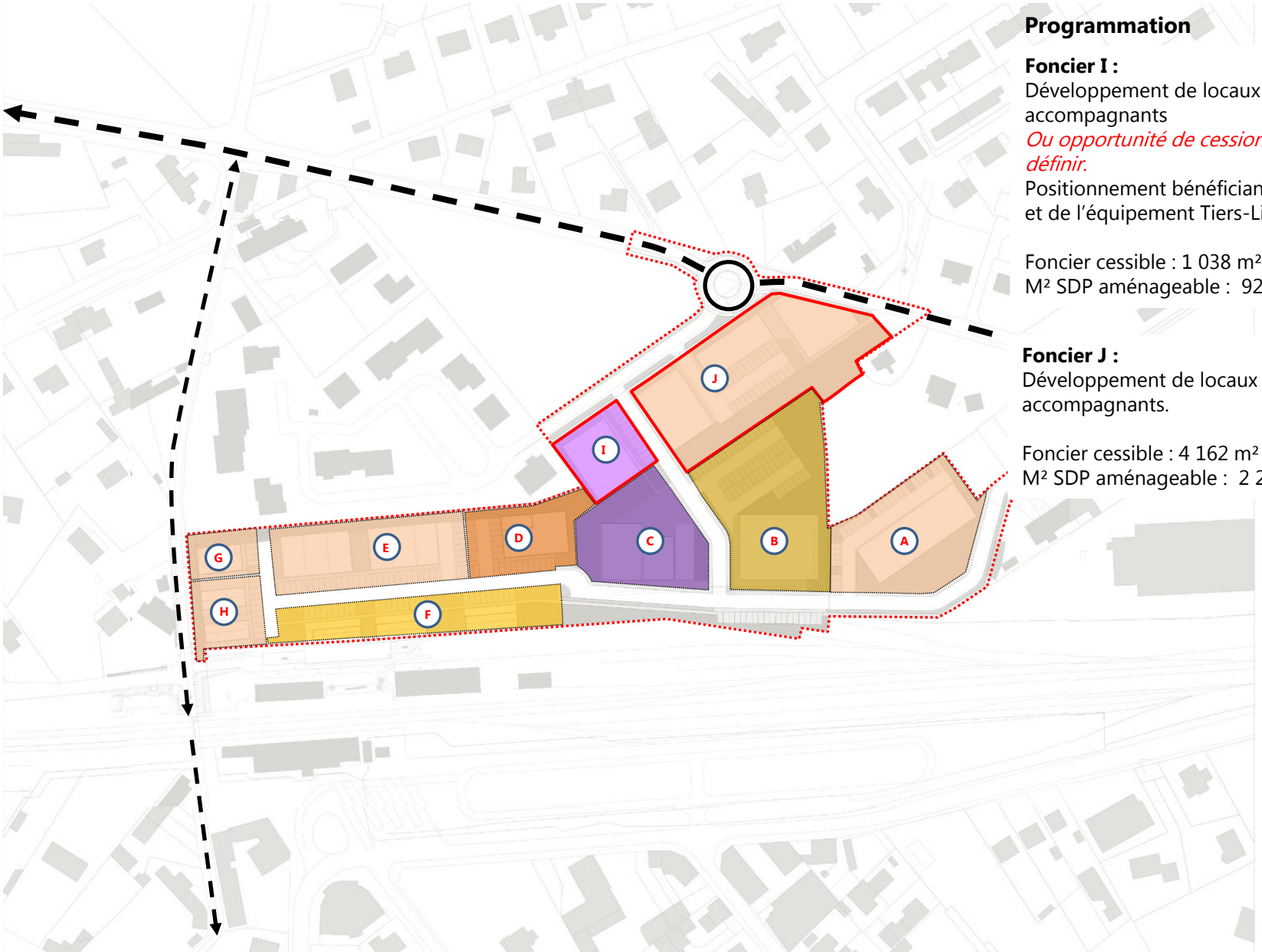
Foncier H :
Démolition/reconstruction pour développement de petits locaux d'activités avec 70% d'activités et 30% de bureaux accompagnants.
Maintien dimension activités pour limiter les coûts de dépollution éventuelle

Foncier cessible : 910 m²
M² SDP aménageable : 370 m²

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Programmation

Foncier I :
Développement de locaux mixte 70% d'activités /30% de bureaux accompagnants
Ou opportunité de cession pour une programmation « Loisirs » à définir.
Positionnement bénéficiant de la proximité du cœur de quartier et de l'équipement Tiers-Lieux/Coworking.

Foncier cessible : 1 038 m²
M² SDP aménageable : 925 m²

Foncier J :
Développement de locaux mixte 70% d'activités /30% de bureaux accompagnants.

Foncier cessible : 4 162 m²
M² SDP aménageable : 2 265 m²

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

	FONCIER	TYPE TYPO	Emprise au sol	SDP RDC	SDP 1er	SDP 2eme	SDP 3eme	Total	Pl. Parking	m² place
A	2669	Activite 70/30	919	875	270			1 145	15	369
B	3569	Hôtel - 80 ch	967	880	580	580	560	2 600	80	2 000
C	2058	Moutardière / Tiers lieux	920	635	340	460		1 435	26	652
D	1487	Bureaux	500	455	450	300		1 205	27	669
E	2407	Activite 70/30	1075	975	450			1 425	20	494
F	2085	Locaux mixte 50/50	384	350	300			650	10	254
G	715	Activite 70/30	219	195	60			255	3	82
H	910	Activite 70/30	313	285	85			370	5	118
I	1038	Activite 70/30	635	575	350			925	14	338
J	4162	Activite 70/30	1611	1465	800			2 265	32	811
	21100		**7543**	**6690**	**3685**	**1340**	**560**	**12 275**	**232**	**5 788**

Synthèse programmation par typologies d'activités

Surface batie	Foncier	RDC Activités /bur/log	Bureaux accompagnant	SDP
Activite 70/30	11 901	4 370	2 015	6 385
Locaux mixte 50/50	2 085	350	300	650
Bureaux	1 487	455	750	1 205
Moutardière	2 058	655	780	1 435
Hôtel - 80 ch	3 569	880	1 720	2 600
TOTAL	21 100	6 710	5 565	12 275

Impacts stationnement :

PARKING VL	Activites/ nb log	NB parking	Bureaux/accompagnant	Nb parking	Surfaces
Activite 70/30	4 370	44	2 015	45	2 212
Locaux mixte 50/50	350	4	300	7	254
Bureaux			1 205	27	669
Moutardière			1 435	26	652
Hôtel - 80 ch			2 600	80	2 000
				232	5 788

Besoin de création de **230 à 250 places de stationnements.**

Estimation nombre d'emplois générés :

EMPLOIS	SDP m²	Ratio m²/p	Nb emplois
Activite 70/30	6 385	70	91
Locaux mixte 50/50	650	60	11
Bureaux	1 205	45	27
Moutardière	1 435	35	41
Hôtel - 80 ch	2 600	700	4
TOTAL	12 275		174

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PLAN MASSE DE PRINCIPE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PERSPECTIVE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PERSPECTIVE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PERSPECTIVE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PERSPECTIVE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

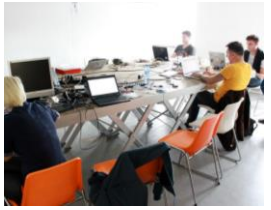
PROGRAMMATION
TIERS-LIEUX – COWORKING-PÉPINIÈRES

PROGRAMMATION
SCHÉMA PROGRAMMATIQUE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

AMBITION PROGRAMME :
En tant que structure d'accueil, d'hébergement, d'accompagnement et d'appui aux porteurs de projet, créateurs d'entreprises et travailleurs indépendants, la programmation se veut constituer un outil de développement local.





FONCTIONNALITÉ / VOCATIONS DU PROGRAMME À CRÉER :
- Contribuer au développement économique et à l'aménagement du territoire,
- Etre un lieu de vie,
- Etre ouvert à une diversité de publics,
- Encourager la création d'entreprises et l'innovation,
- Examiner les projets,
- Mettre à disposition des ressources optimisés,
- Accompagner et aider à la décision,
- Favoriser l'insertion dans l'environnement économique territorial,
- Gérer les réseaux de compétences, de partenaires et d'experts.





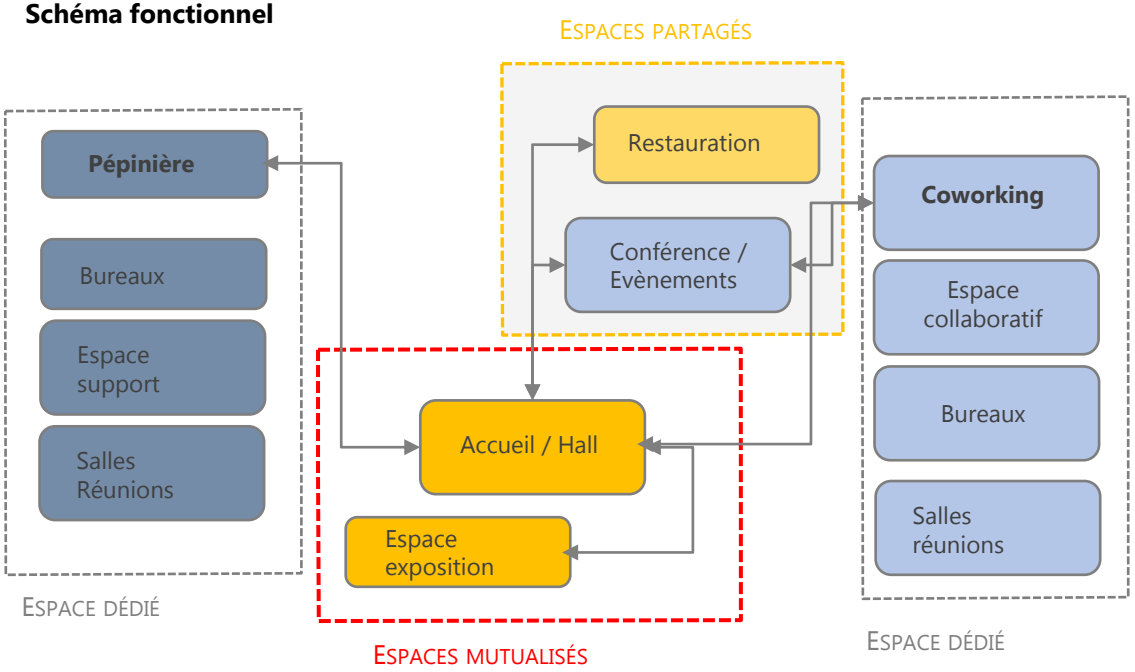

UNE OFFRE SPÉCIFIQUE :
- Locaux modulaires – bureaux de faible dimension de 12,25,50m²,
- Surfaces flexibles
- Des prix de location différenciés, loués 20% en-dessous du prix du marché en pépinière
- Un lieu de rencontre et d'échanges
- Services communs à coûts partagés : salles réunions, cafeteria, local reprographie, accueil, secrétariat, fonctions administratives, documentation, …

PROGRAMMATION
SYNTHÈSE BESOINS DE SURFACES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

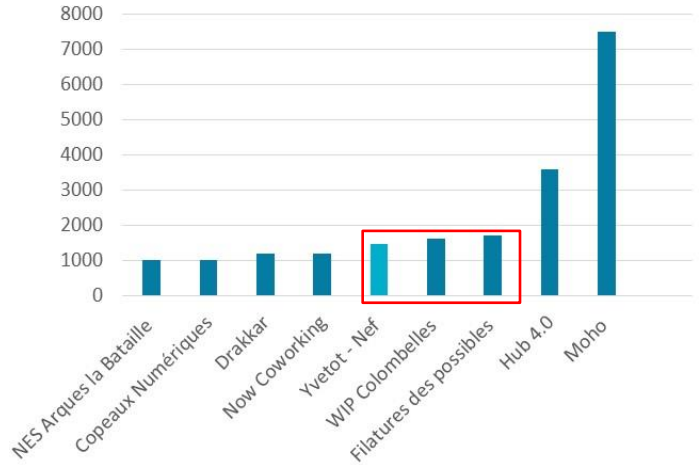
CONCEPT

Schéma fonctionnel



	unité	Hyp. Basse Nd personne	Hyp. haute Nd personne	Ratio m²	Hyp. Basse Surface m²	Hyp. haute Surface m²
COWORKING						
Espace collaboratif	1	10	15	12	120	180
Bureaux fermés	5	5	8	14	70	112
Espace support	1	1	2	10	10	20
Salles réunion	4	5	15	5	80	180
Salle de conférence	1	40	60	5	200	300
		61	**100**		**480**	**792**
PEPINIERE						
Espaces bureaux	20	20	40	15	300	600
Espace support	1	1	2	10	10	25
Salle réunion	4	5	20	5	100	400
		26	**62**		**410**	**1025**
ACCUEIL						
Hall accueil	1	10	20	5	50	100
Espace exposition	1	40	60	3	120	360
		50	**80**		**170**	**460**
RESTAURATION						
Espace technique	1	3	5	8	24	40
Salle restauration	1	30	50	5	150	250
		33	**55**		**174**	**290**
TOTAL		**170**	**297**		**1234**	**2567**

Positionnement du futur équipement en termes de dimensionnement par rapport aux autres tiers-lieux existants :

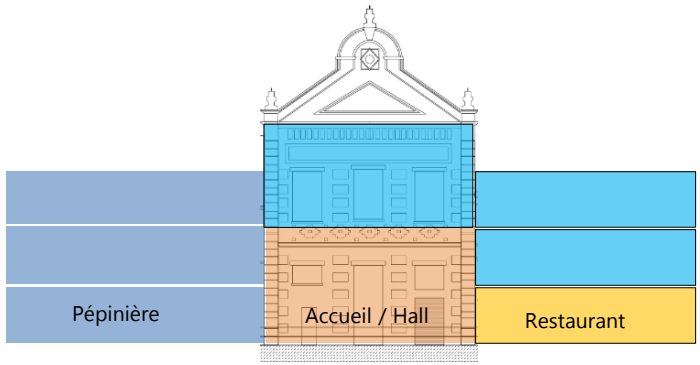


Besoin en surface utile compris entre **1 235 et 2 600 m²**
Utilisation partielle du bâtiment existant pour les espaces mutualisés : accueil partagé, espace d'exposition.

PROGRAMMATION
SCHÉMA PROGRAMMATIQUE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

Schéma programmatique
Bâtiment Moutardière

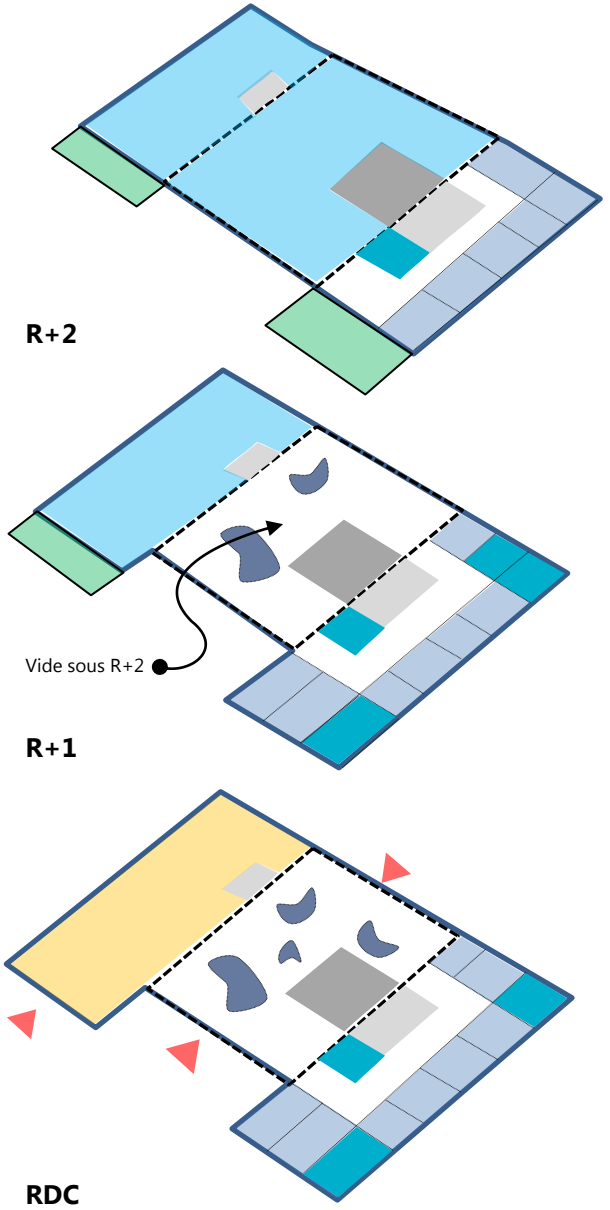


- **S'appuyer sur la requalification de la nef existante en tant qu'élément signal du territoire et du pôle gare à conforter,**
- **Développement d'extension neuve pour l'accueil des programmes envisagées.**

Total programmation :
- Restauration : 180 m² SDP
- Tiers-Lieux/Coworking : 420 m² SDP
- Accueil / Hall – double niveaux : 235 m² SDP
- Pépinières : 600 m² SDP

TOTAL : **1 435 m² SDP**

Nombre de postes :
- Nombre de postes aménageables en pépinières : entre 20 et 25 postes de travail
- Nombre de postes aménageables en coworking (ratio
- 14m² SDP/par utilisateurs) : environ 30 postes



Tiers Lieux
300 m² SDP

Terrasse – 40 m² et 80 m²

Pépinière
160 m² SDP
6 postes + salles de réunion / isoloirs/locaux techniques/sanitaires

Tiers Lieux
120m² SDP

Terrasse – 40 m²

Pépinière
200 m² SDP
7 postes + salles de réunion / isoloirs/locaux techniques/sanitaires

Restauration
180 m² SDP

Accueil / Espaces exposition
235 m² SDP

Ascenseur / Circulation verticale

Pépinière
240 m² SDP
8 postes + salles de réunion / isoloirs/locaux techniques/sanitaires

Accès

PROGRAMMATION
COMPOSANTES PROGRAMMATIQUES

MENU D'ESPACES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

> PEPINIERE D'ENTREPRISES
- Bureaux ouverts/fermés
- Espace support : reprographie, courrier, …
- Salle créativité – brainstorming

Utilisateurs :
- Startups,
- Travailleurs indépendants
- Hébergement équipe (gestion)

>COWORKING / TELETRAVAIL
- Assises de travail variées : solo, alcôves de confidentialité, lounge, travail collaboratif…
- Flexibilité de l'espace permettant sa privatisation (évènementiel, séminaire…)

Utilisateurs :
- Travailleurs indépendants,
- Entreprises en développement,
- Particuliers,

>REUNION / CONFERENCE
- Petites salles pour 2 à 5 personnes,
- Salles modulables permettant accueil de 10 à 50 personnes,
- Salle de conférence / formation personnes,
- Salles visioconférences (8 à 20 personnes)

Utilisateurs :
- Utilisateurs pépinière,
- Utilisateurs coworking,
- Entreprises du territoire,
- Evènements

>SERVICES
- Animation / accompagnement des utilisateurs (modèle pépinière),
- Conciergerie,
- Fibre / Très Haut débit,
- Espace détente / loisirs
- Espace exposition temporaire

Utilisateurs :
- Ouvert à tout public / utilisateurs

>RESTAURATION
- Un lieu ouvert à tous,
- Une offre de services pour les utilisateurs du site,
- Un lieu d'animation du futur quartier.

Utilisateurs :
- Ouvert à tout public / utilisateurs

>HORS LES MURS
- Traitement de l'espace public : ouverture sur extérieur,
- Terrasse, jardins,
- Stationnement,

Utilisateurs :
- Ouvert à tout public / utilisateurs

PROGRAMMATION
COMPOSANTES PROGRAMMATIQUES

MENU D'ESPACES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

>PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES

- Bureaux standard pour accueil des locataires,
- Bureaux individuel,
- Bureaux 2 à 5 personnes

- Bureaux de passage
- Espace support : reprographie, courrier, …







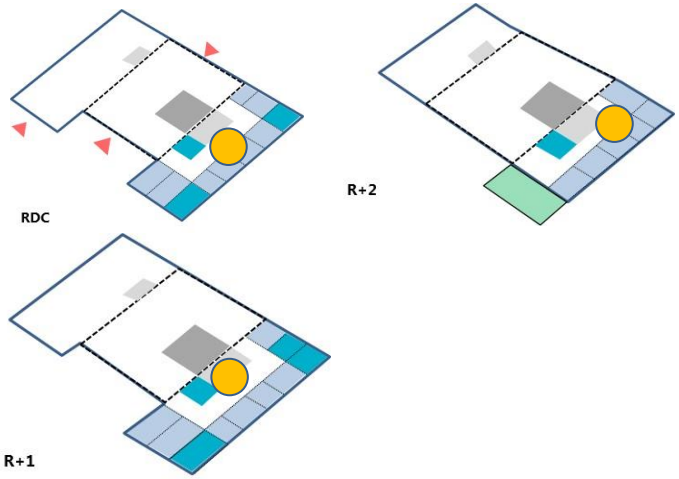

UTILISATEURS

- TPE / Jeunes entreprises start-ups en création,
- Gestionnaire de l'équipement
- Utilisateurs temporaires – Entreprises locales ayant des besoins spécifiques.

DESCRIPTION

- Espace facilement appropriable nécessitant une forte modularité,
- Modularité des espaces de travail proposé afin de répondre à la diversité des configurations des utilisateurs,
- Diversité des espaces de travail répondant aux différentes startups accueillies,
- Besoin de confidentialité,
- Espace mono-utilisateurs
- Majorité de bureaux individuels ou 2 personnes – 70% de l'offre à développer,
- Accueil de pratique de travail innovante.

>LOCALISATION PREFERENTIELLE



CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

- Espace ouvert – pas de dimension spécifique
- Respect **code du travail**

Estimation besoins surfaces :

Bureaux individuels	**12-15 m²**
Bureaux 2 personnes	**30 m²**
Bureaux 4 à 5 personnes	**45-50m²**
Min. programmation : 10 bureaux	**150 m²**
Max. programmation : 20 bureaux	**300 m²**

Equipements techniques / spécifiques :

- Faux-plancher / Faux-plafond acoustique total ou partiel avec éclairage intégré
- Hauteur libre 2,70m
- Lumière naturelle impérative avec vue sur l'extérieur
- Prescriptions spécifiques courant fort/faible – plusieurs PC et RJ45
- Connexion fibre optique / haut débit.
- Tableau blanc
- Modularité des aménagement – portes communicantes ou cloisons mobiles,
- Gestion du bruit ambiant

Lien fonctionnel :

- Proximité accueil
- Accès indépendant
- Salle de conférence

PROGRAMMATION
COMPOSANTES PROGRAMMATIQUES

MENU D'ESPACES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

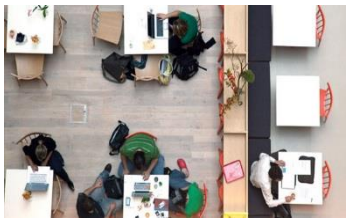
>COWORKING
- Bureaux ouverts : espace de travail collaboratif,
- Bureaux fermés
- Salles de réunions,
- Assises de travail variées : solo, alcôves de confidentialité, lounge, travail collaboratif…
- Flexibilité de l'espace permettant sa privatisation (évènementiel, séminaire…)







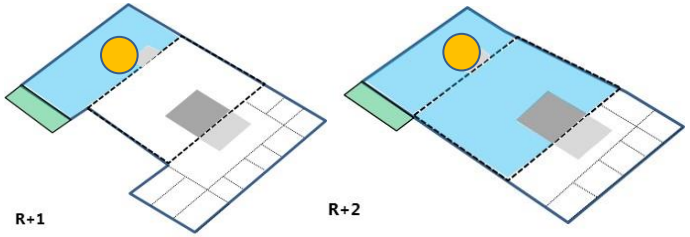
UTILISATEURS
- Travailleurs indépendants,
- Particuliers,
- Utilisateurs de passage / gare
- Usagers incubateurs





DESCRIPTION
- Support de clientèle pour le Fablab,
- Ouverture et mutualisation avec les équipements et services offerts par le Fablab,
- Diversité des espaces de travail répondant aux différentes typologies d'utilisateurs,
- Convivialité : favoriser les échanges et les interactions entre les utilisateurs,
- Besoin ponctuel de confidentialité,
- Multi-utilisateurs

>LOCALISATION PREFERENTIELLE



CARACTERISTIQUES PHYSIQUES
- Espace ouvert – pas de dimension spécifique
- Respect **code du travail +ERP**

Estimation besoins surfaces :

Espace ouvert collaboratif	**120 à 180 m²**
Bureau fermé	**15 à 25 m²**
Min. programmation : 5 bureaux	**100 m²**
Max. programmation : 10 bureaux	**200 m²**

Equipements techniques / spécifiques :
- Faux-plafond acoustique total ou partiel avec éclairage intégré
- Connexion Très haut débit / Fibre
- Lumière naturelle impérative avec vue sur l'extérieur pour les bureaux

- Espace convivialité
- Espaces supports – reprographie, bureautique,
- Modularité des aménagement – portes communicantes ou cloisons mobiles,
- Gestion du bruit ambiant

Lien fonctionnel :
- Hall d'accueil
- Salle de conférences
- Restauration

PROGRAMMATION
COMPOSANTES PROGRAMMATIQUES

MENU D'ESPACES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

>ACCUEIL / EXPO

- Espace ouvert , fluide permettant l'accueil de l'ensemble des utilisateurs,
- Point de passage privilégié / obligatoire pour la desserte des bureaux
- Espace d'information et de communication sur la nature de l'équipement et les services offerts.
- Banque d'accueil lisible depuis les accès,









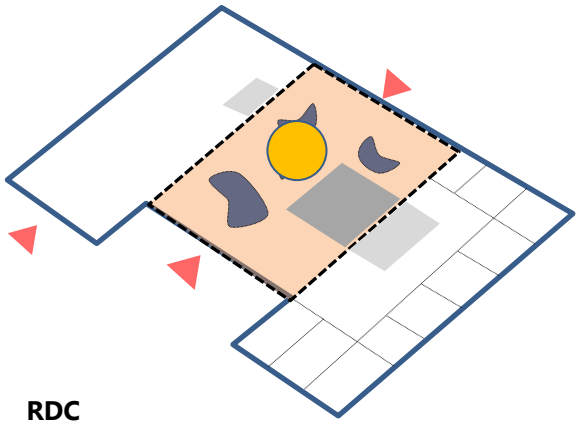
UTILISATEURS

- Travailleurs indépendants,
- Services de l'agglomération,
- Porteurs de projet,
- Partenaires économiques,

DESCRIPTION

- Accueil partagé entre l''ensemble des utilisateurs,
- Banque d'accueil avec une ou deux personnes,
- Bureaux fermés 2 personnes en lien avec l'accueil,
- Elément d'information et de communication,
- Fluidité des parcours et contrôle d'accès,
- Assise pour attente,
- Multi-utilisateurs
- Panneaux d'information et d'exposition

>LOCALISATION PREFERENTIELLE



RDC

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

- Espace ouvert – pas de dimension spécifique
- Respect **code du travail**

Estimation besoins surfaces :

Hall d'accueil	**100-150 m²**
Bureau accueil – 2 personnes	**25 m²**

Equipements techniques / spécifiques :

- Faux-plancher
- Favoriser double hauteur,
- Pas de cloisons
- Proximité sanitaires,
- Haut niveau de prestation – image soigné,
- Lumière naturelle à favoriser,

Lien fonctionnel :

- RDC – Accessibilité depuis l'espace public/ parvis

PROGRAMMATION
COMPOSANTES PROGRAMMATIQUES

MENU D'ESPACES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

>RESTAURATION

- Animation / accompagnement des utilisateurs
- Restauration sur place / Bar,
- Fibre / Très Haut débit,

- Espace détente / loisirs : billard, babyfoot, bar,...









UTILISATEURS

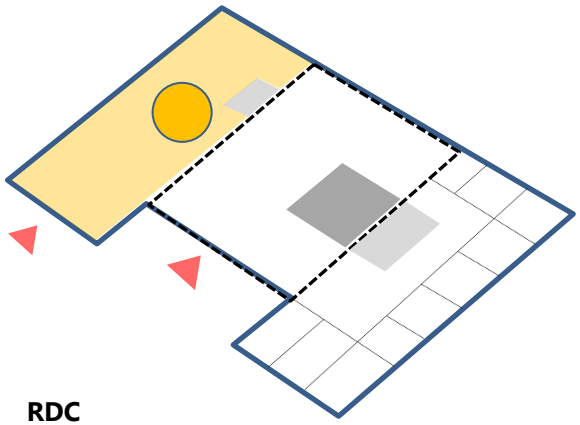
- Communauté d'acteurs
- Ouvert à tout public / utilisateurs

DESCRIPTION

- Espace fédérateur du lieu de vie à créer
- Point central d'attractivité du lieu
- Ouverture des espaces sur l'extérieur,
- Proposer des espaces extérieur : terrasses,

- Modularité de l'espace pour accueil d'évènements spécifiques.

>LOCALISATION PREFERENTIELLE



RDC

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

- Espace ouvert – pas de dimension spécifique
- Respect **ERP**

Estimation besoins surfaces :

- Restauration — **150 à 180 m²**

Proposer des espaces diversifiés

Equipements techniques / spécifiques :

- Connexion Très haut débit / Fibre
- Espace convivialité
- Qualité / confort des espaces

- Isolation acoustique

Lien fonctionnel :

- Proximité accueil
- Accueil autonome
- Ouverture sur l'extérieur

PROGRAMMATION
COMPOSANTES PROGRAMMATIQUES

MENU D'ESPACES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

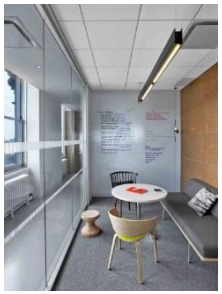
>SALLES REUNIONS

- Petites salles pour 2 à 5 personnes, en lien avec les besoins des partenaires et des entreprises accueillies
- Salles modulables permettant accueil de 10 à 20 personnes,
- Salles visioconférences (8 à 20 personnes)
- Box pour isolation 1 à 2 personnes en complément des espaces ouverts proposés.

UTILISATEURS

- Utilisateurs bureaux ou coworking
- Réservé aux hébergés

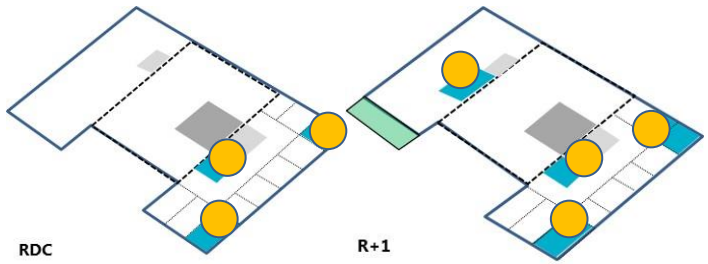



DESCRIPTION

- Modularité des salles de réunions,
- Diversité des tailles pour adaptation aux différentes configurations de réunions,
- Réponse au besoin de confidentialité ou échanges informels,
- Confort d'usage,

>LOCALISATION PREFERENTIELLE



CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

- Espace ouvert – pas de dimension spécifique
- Respect **code du travail + ERP**

Estimation besoins surfaces :

Nombres ! **6 à 8 salles**

Petite salle de réunion	**15- 20 m²**
Salle de 10 à 20 pers.	**40-60 m²**
Salle visioconférence	**20 -35 m²**
Box	**10 m²**

Equipements techniques / spécifiques :

- Faux-plancher
- Hauteur libre 2,70m
- Pas de poteau dans le volume utile, du local
- Lumière naturelle possible en second jour,
- Faux plafond acoustique total ou partiel,
- Cloisons translucides toute hauteur sur circulations,
- Equipement projection,

Lien fonctionnel :

- Locaux facilement accessible depuis les espaces de travail, ,

PROGRAMMATION
COMPOSANTES PROGRAMMATIQUES

MENU D'ESPACES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

>SALLE CONFERNCE/EVENEMENT

- Grande salle de réunion / salle de conférence
- Salle destiné à l'organisation de grandes réunions en liens avec la pépinière, mais aussi possibilité de location pour évènement extérieur,
- Salle pouvant accueillir des formations.







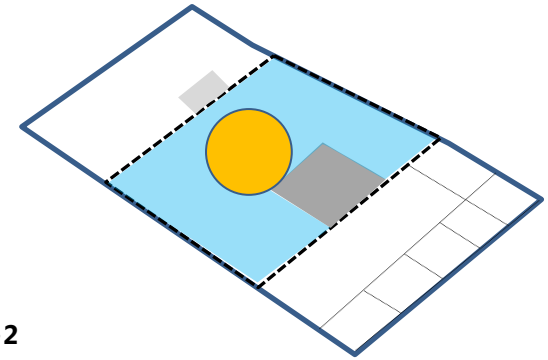
UTILISATEURS

- Utilisateurs du bâtiment et partenaires économiques
- Utilisation temporaire sur réservation / Ouverture à d'autres usages selon les demandes,

DESCRIPTION

- Espace directement accessible depuis le Hall d'accueil principal, via ascenseur.
- Salle équipé d'un matériel de visioconférence,
- Salle modulable permettant une diversité de configuration : réunion table ovale ou en V, conférence avec scène amovible,…
- Mobilier sur roulette pour souplesse de configuration,
- Besoin d'une régie et local rangement pour équipement informatique,

>LOCALISATION PREFERENTIELLE



R+2

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

- Respect **code du travail +ERP**

Estimation besoins surfaces :

Salle réunion / Conférence	**200 m²**
Régie / Rangement	**30-35 m²**

Equipements techniques / spécifiques :

- Faux plafond acoustique total ou partiel avec éclairage intégré,
- Isolation phonique,
- Double hauteur (vide sur chaufferie)
- Proximité sanitaire
- Equipement de projection vidéo,
- Ouverture vitrée permettant de voir si la salle est occupée,
- Lumière naturelle possible en second jour,
- Renouvellement d'air – pas de climatisation

Lien fonctionnel :

- Accès depuis circulation verticale du Hall d'accueil,
- Stationnement

PROGRAMMATION
COMPOSANTES PROGRAMMATIQUES

MENU D'ESPACES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

>HORS LES MURS

- Espace de cheminement en dehors du bâtiment: cheminement piétons et cycle,
- Stationnement utilisateurs / stationnement visiteurs,
- Prolongement des espaces intérieurs,
- Organisation d'évènements – démonstrateur/vitrine











UTILISATEURS

- Différenciation des usages selon nature de l'espace extérieur : tous publics, utilisateurs équipements,
- Evènements : large public

DESCRIPTION

- Création parvis en façade de la gare,
- Aménagement espaces plus confidentiel en partie arrière,
- Parvis principal : valorisation de l'entrée / lisibilité / signalétique

- Aire de stationnement mutualisé en partie Nord,
- Distance minimum entre accès principal et aire de stationnement,

>LOCALISATION PREFERENTIELLE



CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

- Espace ouvert – pas de dimension spécifique
- Respect des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères;

Estimation besoins surfaces :

A définir à l'échelle de l'ensemble du projet urbain

Equipements techniques / spécifiques :

- Stationnement et sécurisation des accès entre les parkings et le bâtiments,
- Circulations piétonnes sécurisés depuis arrêt de transport en commun,
- Accessibilité pour PMR,

Lien fonctionnel :

- Articulation entre équipement et jardins
- Accès au hall commun et accès indépendant pépinière et restaurant.

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

PRÉCONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

ENJEUX ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

D'une surface d'environ 2,6 hectares, le projet d'aménagement vise la création d'un quartier d'affaires / quartier d'activités en cœur de ville au pied de la gare d'Yvetot.

Le périmètre du site se caractérise par :
- Sa **façade depuis les voies ferrées,** en partie Nord de la gare,
- Son intégration au sein de tissus urbains diversifiés : tissus pavillonnaires au Nord et en limite Est et Ouest, tissus d'activités dédiés à la SNCF en partie Sud,
- Et ses spécificités d'accès : accès voitures depuis la rue des Champs en partie Nord, accès piétons depuis la rue du Petit Fay depuis un escalier.

Le développement du futur quartier d'activités est cadré par le **règlement du PLUi – zone UA et UP en limite Nord** et d'une **OAP** fixant les grandes orientations d'aménagement et de programmation propre au secteur.

L'aménagement du futur quartier d'activités doit ainsi répondre à plusieurs enjeux programmatiques :
- Compléter et enrichir le tissu économique de l'agglomération dans un périmètre offrant une forte desserte locale et régionale, valorisant la proximité de la gare,
- Encourager l'entrepreneuriat et la création d'entreprises à l'échelle de la CCYN,
- Accompagner les entreprises dans leurs parcours résidentiel via le développement de nouvelles offres à destination des jeunes entreprises et des travailleurs indépendants,
- Animer le pôle gare et compléter son animation.

Ces enjeux programmatiques impliquent la présente définition des préconisations et règles de conception architecturales, urbaines et paysagères précises, portant sur :

- Les conditions d'**intégration** du quartier et de ses bâtiments à son environnement élargi;
- Les principes d'**aménagement paysager** et les objectifs de **biodiversité** à intégrer,
- La **gestion des stationnements** et la minimisation de leurs impacts dans le paysage,
- La création d'un quartier vertueux en termes de **performance énergétique**,
- La recherche d'une optimisation foncière et d'une densité acceptable en lien avec les objectifs de sobriété



CADRE RÈGLEMENTAIRE :

Les préconisations émises viennent s'ajouter aux principales règles en vigueur sur le périmètre d'étude :
- PADD du PLUi,
- Règlement PLUi – 21 février 2020 – zone UA et UP,
- OAP sectorielle – secteur gare,
- Cahier des recommandations architecturales et paysagères,
- Règlement Local de Publicité intercommunal.

PRÉCONISATIONS
NOTE ENVIRONNEMENTALE

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

1 GESTION DURABLE DES ESPACES EXTERIEURS

- Encourager la constitution d'un paysage qualitatif nécessitant peu d'entretiens,
- Végétaliser les parcelles pour favoriser la perméabilité des sols
- Définir une insertion paysagère qualitative du futur quartier d'activités

Socle

Le paysage développé devra répondre à un objectif de :
- création d'un minimum de 20 % de la surface du terrain aménagés en espaces verts de pleine terre et plantée d'arbres en bosquet
- Respect à minima d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,4. Pour atteindre ce coefficient, les surfaces de pleine terre et les toitures végétalisées avec à minima 20 cm de terre végétale en substrat sont à privilégier.

Limiter l'imperméabilisation des espaces au maximum :
- Généraliser les revêtements perméables à semiperméables sur l'ensemble des parcelles.
- Les matériaux utilisés pour les espaces extérieurs et les cheminements devront être au maximum semi-perméables (dalles disjointes, engazonnées ou pavés drainants)
- Généraliser les parkings végétalisés.
- Encourager la végétalisation des toitures,

Encourager le développement de continuités paysagères :
- Aménagement de continuités Nord/Sud avec différentes strates végétales, encourager des vues vers et depuis le pôle gare,
- Aménagement de haie arborée et arbustive sur les franges existantes avec le tissu résidentiel: encourager une diversité de choix de végétaux sur les fonds de parcelles dans l'objectif de création d'une richesse écologique.

Veiller à conserver / aménager des espaces ouverts d'un seul tenant et limiter les coupures liées aux voiries et aux clôtures.

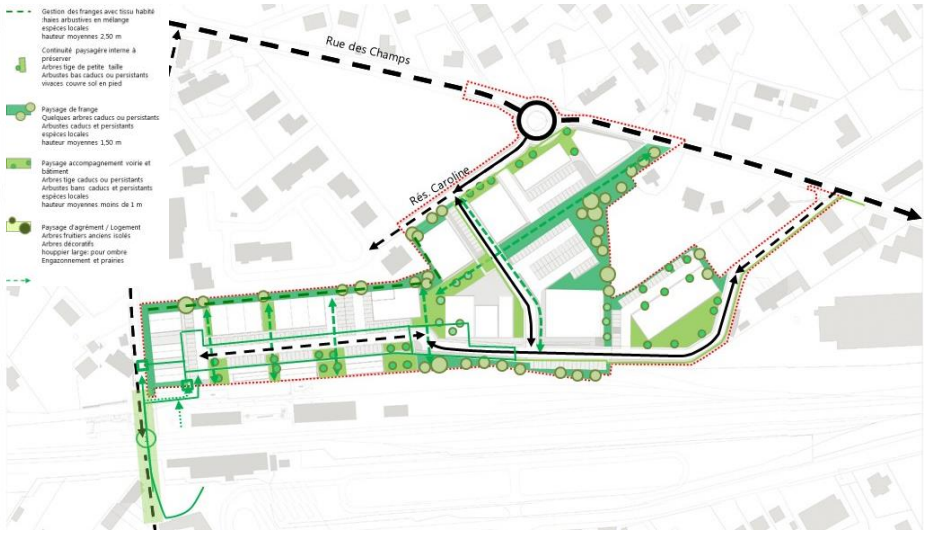
Protéger les tissus résidentiels existants des nuisances : encourager l'aménagement de haies denses, s'appuyant sur différentes strates de paysage : strate basse – graminées, strate moyenne et hautes.

Ambition

Atteindre 20% d''espaces de pleine terre
Atteindre un CBS plus élevé que 0,4

Limiter au maximum l'usage des clôtures : projet sans clôture sur modèle d'un campus d'activités avec sécurisation à l'entrée du site.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER :





ELEMENTS A INTEGRER / AFFINEMENT DES PRECONISATIONS
- Programmation définitive du quartier
- Etude de sol / perméabilité : dimensionnement des espaces paysagers en lien avec les capacités de gestion hydrauliques.
- Approfondissement étude pollution sur certaines parties du site.
- Echange foncier SNCF Réseaux à cadrer.

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

1 GESTION DURABLE DES ESPACES EXTERIEURS

- Encourager un mix de solution et d'aménagement pour atteindre un coefficient de biotope par surface performant.,
- Encourager l'usage de matériaux semi-perméables à perméables.

Pavé drainant et mélange terre pierre → Mélange terre pierre







Enrobé ou béton bitumineux drainant

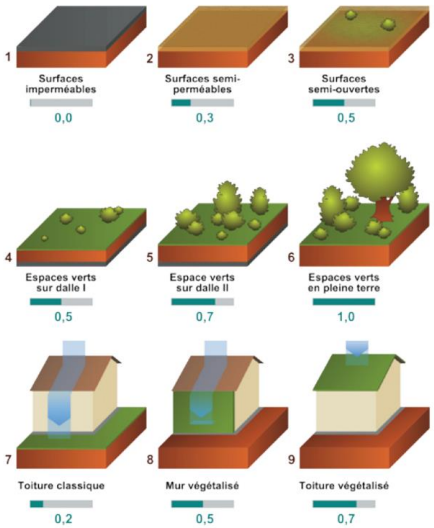






Définition du coefficient de biotope surfacique (méthode ADEME)

Permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou d'un plus vaste territoire,
Décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle.



SURFACE ÉCO-AMÉNAGEABLE = (SURFACE DE TYPE A X COEF. A) + (SURFACE DE TYPE B X COEF. B) + … + (SURFACE DE TYPE N X COEF. N)

1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).
2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).
4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80cm.
5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm.
6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées
8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10m
9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.
10. Proposition de rajout : Végétalisation des toitures «hyper intensives» (80 cm de susbstrat)









Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

1 GESTION DURABLE DES ESPACES EXTERIEURS

- Mise en place de la démarche « zéro phyto » et économie d'entretiens. ,
- Qualification paysagère

Socle

Planter des essences végétales régionales diversifiées et adaptés au climat, en cohérence avec les essences existantes, implantées en frange du site.

- Ne pas planter d'espèces exotiques envahissantes avérée en Normandie,
- Choisir une palette végétale offrant des ressources pour la faune locale notamment les insectes et les oiseaux,
- Renouveler les végétaux régulièrement en cas de mortalité,

Limiter le nombre de clôture pour une meilleure traversée de la faune ainsi que la libre circulation des eaux pluviales : prioriser les clôtures en haie plutôt que grillagées.
Si des clôtures sont finalement installées, il faut qu'elles soient perméables pour le passage de la petite faune terrestre.

Le projet paysager anticipera une gestion différenciée des espaces végétalisés avec la présence d'espaces gérés de manière extensive (prairie de fauche,...).

- Assurer la gestion différenciée et écologiques des espaces verts (zéro phyto) tontes limitées,
- Limiter le fauchage au maximum,
- Les espaces verts privatifs seront gérées de manière différenciée en réservant des espaces gérés de manière extensive et selon un démarche zéro phyto,
- Encourager des usages temporaires ne nécessitant pas d'entretien sur les espaces ouverts non aménagés.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront disposer de berges à pente douce végétalisées selon trois strates (herbacées, arbustives et arborée), pour proposer des milieux d'accueil diversifiés.

Ambition

Encourager la mutualisation de la gestion des espaces verts – un gestionnaire commun pour les espaces publics et les espaces privés (modèle quartier d'affaire sans clôture) pour assurer une gestion cohérente à l'échelle de l'ensemble du quartier.

Si un prestataire privé est désigné pour la gestion, l'entreprise devra être qualifiées QUALIPAYSAGE ou équivalent.

Développer un véritable projet d'entreprise autour du développement de la faune – aménagement de micro-habitats (ruche en toitures, tas de bois, hibernaculum pour les reptiles, hôtel à insectes,...)
Mise en place de bacs à compost collectif pour traitement des déchets verts et réutilisation sur place.

REFERENCES





▲ Traitement des haies
◄ Toiture végétalisés













▲ Gestion différencié
Travail sur les strates

◄ Favoriser l'installation de la biodiversité

ELEMENTS A INTEGRER / AFFINEMENT DES PRECONISATIONS

- Diagnostic environnemental pour identification des enjeux en termes d'espèces végétales et animales à protéger /intégrer au projet,
- Diagnostic phytosanitaire des arbres existants

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

2 GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Limiter les impacts du développement sur les inondations pluviales (imperméabilisation, gestion alternative,...)
- Maîtriser le ruissellement urbain et limiter les phénomènes d'inondations pluviales,
- Encourager une gestion alternative des premières pluies (10mm)

Socle

Encourager une gestion alternative des eaux pluviales dans le respect des préconisations du SDAGE Seine Normandie,

Réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrant les pluies exceptionnelles d'occurrence à définir :

- Limiter les surfaces de voirie et éviter le ruissellement en réduisant le taux de surfaces imperméables (utiliser des revêtements poreux)
- Aménager des espaces végétalisés et augmenter leur épaisseur, favoriser les espaces verts et la végétation urbaine

Fixer des préconisations d'aménagement sur les espaces privés :

- Généraliser les revêtements perméables à semi-perméable sur l'ensemble des parcelles,
- Généraliser les parkings végétalisés,
- Végétaliser les toitures (épaisseur de substrat + volume de la zone de drainage/rétention à définir selon hauteur de pluie à abattre)
- Favoriser les toitures végétalisées stockantes ayant un substrat de 20 cm minimum permettant une gestion des pluies courantes (10mm).
- Aménager des espaces verts et y diriger les eaux pluviales,
- Mettre en place des systèmes de récupération / réutilisation de l'eau de pluie pour les usages intérieurs (chasse d'eau, lave-linge, lavage des sols, ...) et extérieurs (arrosage, lavage des voiture, ...)

Se faire accompagner par un bureau d'étude hydraulique spécialisé dimensionnant les ouvrages de gestion des eaux pluviales,
Préconiser un entretien simple et régulier; comme un espace vert, des ouvrages de gestion des eaux pluviales, assurant une meilleure pérennité des ouvrages.

Réaliser un Dossier Loi sur L'EAU encadrant les ambitions des projets des lots privés.

Ambition

Récupérer les eaux pluviales pour l''entretien des espaces et l'arrosage de l'ensemble des espaces paysagers du quartier. .

Viser le **principe de zéro rejet** au réseau.

Techniques de gestion alternatives des eaux pluviales, à envisager :





Gestion des eaux pluviales dans l'espace public
Questionner la faisabilité d'une gestion par des noues paysagères




Récréer des surfaces perméables et des espaces d'infiltration de pleine terre




Gestion intégrée des eaux pluviales dans les espaces de stationnements




Gestion des Eaux pluviales à la parcelle

- Toitures végétalisées, sols perméables,
- Récupération, réutilisation des eaux pluviales

ELEMENTS A INTEGRER / AFFINEMENT DES PRECONISATIONS

- Etude de sol / tests de perméabilité

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

3 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- Favoriser la conception bioclimatique du site et des bâtiments,
- Limiter les dépenses énergétiques du site,
- Favoriser les solutions d'approvisionnement énergétique durable.

Socle

Avant même d'envisager des apports énergétiques durables, il est essentiel de travailler sur la sobriété énergétique du site.
La sobriété énergétique sera recherchée via la **conception bioclimatique** du site :

- Favoriser les orientations Nord/Sud pour les bâtiments d'activités,
- Maximisation des surfaces vitrées orientées au Sud, protégés du soleil estival par des casquettes horizontales,
- Minimisation des surfaces vitrées orientées au Nord,
- Processus constructif, intégration des contraintes de terrain.

Et la réduction de l'intensité de l'**éclairage public** :

- Réduire l'intensité de l'éclairage public entre 23h00 et 6h00 pour limiter la pollution lumineuse
- Réduire les consommations de l'éclairage public en respectant une efficacité lumineuse de 80lm/W minimum
- Limiter le nombre d'enseignes lumineuses, les éteindre entre 23h et 6h00 et limiter leur intensité lumineuse en respectant la valeur maximale de 800cd/m²
- Ne pas mettre en œuvre d'éclairage extérieur orienté vers le haut afin de respecter la faune environnante.

Encourager les apports en énergies durables :

- Réaliser une étude d'approvisionnement en EnR et justifier du choix retenu : chaudière bois / panneaux photovoltaïque/solaires thermiques,...
- Préfigurer et anticiper la RE2020 en atteignant a à minima le **niveau E2** du label E+C- (sans labellisation).

Ambition

Ne pas éclairer entre 23h00 et 6h00 pour créer une trame noire

Etudier la possibilité de faire du refroidissement passif par surventilation nocturne et diurne (pilotage des lanterneaux en toiture, sécurisation des baies pour pouvoir ouvrir la nuit...),

Réaliser une Simulation Energétique Dynamique et encourager la mutualisation des sources d'énergie (établissement de réseaux locaux, change de chaleur, autoconsommation, ...).

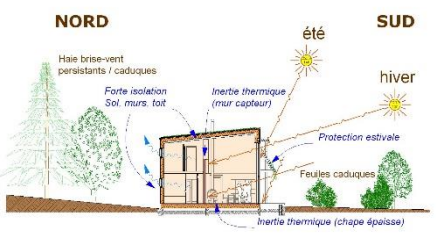
Objectifs / Labellisation à atteindre :

- La **règlementation RE2020** devra systématiquement être atteinte.
- Chaque projet devra justifier, de la prise en compte de ces préconisations et répondre, dans la mesure du possible, aux cibles des différentes démarches environnementales : RE2020, label E+C- , label BBCA.

L'échelle des niveaux de performance énergétique du bâtiment à énergie positive comporte **quatre niveaux de performance**.

Les niveaux « Énergie 1 », « Énergie 2 » et « Énergie 3 » permettent d'afficher une progressivité dans l'amélioration de l'efficacité énergétique et du recours à la chaleur et à l'électricité renouvelable pour le bâtiment :

- Les premiers niveaux, « **Énergie 1** », « **Énergie 2** » constituent une avancée par rapport aux exigences actuelles de la réglementation thermique (RT2012). Leur mise en œuvre doit conduire à une amélioration des performances du bâtiment à coût maitrisé, soit par des mesures d'efficacité énergétique, soit par le recours, pour les besoins du bâtiment, à des énergies renouvelables (notamment la chaleur renouvelable).
- Le niveau « **Énergie 3** » constitue un effort supplémentaire par rapport aux précédents niveaux. Son atteinte nécessitera un effort en termes d'efficacité énergétique du bâti et des systèmes et un recours significatif aux énergies renouvelables, qu'il s'agisse de chaleur ou d'électricité renouvelable.
- Enfin, le dernier niveau « **Énergie 4** » correspond à un bâtiment avec bilan énergétique nul (ou négatif) sur tous les usages et qui contribue à la production d'énergie renouvelable à l'échelle du quartier.





ELEMENTS A INTEGRER / AFFINEMENT DES PRECONISATIONS

- Etude d'approvisionnement en Energie Renouvelables,
- Articulation avec le RLPi en termes de gestion des enseignes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

4 FORMES URBAINES / MATÉRIAUX

- Encourager l'usage de matériaux biosourcés ou de matériaux de réemploi,
- Rechercher la constitution d'un quartier bas-carbone,

Socle

Typologies des matériaux envisagées :
- Des matériaux issus de filières locales et / ou biosourcés: Isolants biosourcés, matériaux de façade, huile végétale, … Au-delà des enjeux d'émissions carbone, le développement de filières de matériaux biosourcés s'ancre sur des principes de boucles courtes, autour de ressources locales, et amène la création d'emplois non délocalisables, dans un objectif de dynamisation économique du territoire.
- Des matériaux de réemploi : réemploi lié à l'opération in situ et la démolition des bâtiments existants à envisager, réemploi d'autres opérations ou plateformes de reventes

Recommandations par rapport aux différents matériaux :
- Dans le cas d'une charpente métallique, favoriser les profilés HEB aux profilés reconstitués soudés et aux tubes creux.
- Favoriser le béton bas carbone - Viser une réduction d'à minima 10% du poids carbone du béton par rapport à un béton classique,
- Favoriser les revêtements bruts lorsqu'ils sont adaptés, ne prévoir des résines et autres revêtements de sols que lorsque c'est nécessaire,
- 100% du bois intégré au projet devra être issu de forêts certifiées durables.

L'utilisation de matériaux perméables est à rechercher, permettant de limiter le coefficient d'imperméabilisation des sols : enrobés drainants, surfaces pavées en joint gazon, mélanges terre-pierres engazonnés, dalles type Evergreen…),
Les revêtements utilisés veilleront à favoriser la perméabilité des sols.

Ambition

Analyse du cycle de vie des matériaux à réaliser et mise à jour aux principales étapes du projet : atteinte à minima du niveau C1 du label E+C-.

Atteindre le niveau base du label BBCA avec labellisation.

Installer du mobilier urbain crée en éco-matériaux et robuste, idéalement issu du réemploi.

Matériaux biosourcés :



- Charpente bois
- Isolation lin,
- Isolation laine de bois,
- Isolation chanvre,
- Isolation paille,
- …

Revêtements de sols à privilégier :



Encourager le réemploi des matériaux existants
Exemple : réemploi de la brique







ELEMENTS A INTEGRER / AFFINEMENT DES PRECONISATIONS
- Définition et identification des matériaux de réemploi envisageables.

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

4 FORMES URBAINES / MATÉRIAUX

- Développer une architecture respectueuse et intégrée à l'existant,
- Encourager le développement de formes compactes en lien avec les objectifs de sobriété foncière,

Socle

De manière générale, le traitement architectural des bâtiments et de leurs aspects extérieurs se devra de répondre au maximum aux préconisations de développement durable.
Ces préconisations portent essentiellement sur les matériaux utilisés, la gestion de la lumière et de l'ensoleillement, de l'implantation et de l'orientation du bâtiment.

Les formes urbaines développées devront s'attacher à :
- Répondre aux besoins propres à la nature des activités projetées et à leurs spécificités;
- Limiter l'impact des besoins spécifiques (stationnement, aire de manœuvre) au sein des parcelles et des bâtiments;
- Offrir une visibilité aux enseignes à venir depuis les voies ferrées et le pôle gare,
- Favoriser l'intégration des formes urbaines aux tissus existants : sobriété des volumes, des couleurs et des matériaux utilisés, tout en autorisant une architecture contemporaine adaptée aux besoins des entreprises,
- Les volumes des constructions seront simples. Ils privilégieront la recherche de dialogue entre les bâtiments et le paysage afin d'éviter un effet de « boîte ».

L'architecture des bâtiments doit s'intégrer dans une image globale qui confère une forte identité au site. Cet objectif est déterminant pour garantir dans le temps la pérennité des investissements et la renommée du secteur.

Tout projet visant à l'approbation doit être accompagné d'un dossier technique précis pour être analysé par l'aménageur et les autorités compétentes.

Ambition

Intégrer l'usage des vélos et développer des locaux vélos sécurisés au sein des différents locaux,

Etudier les possibilités de mutualisation des places de stationnements entre les différents utilisateurs afin de limiter l'emprise dédié au stationnement :
- Réflexion inter-entreprises – entre deux à trois entreprises,
- Réflexion globale à l'échelle du quartier,







- Encourager le réemploi des matériaux existants
- Réinterpréter les formes urbaines existantes,
- Conserver la trace industrielle du site





- Développer des volumes simples en articulation avec les tissus existants





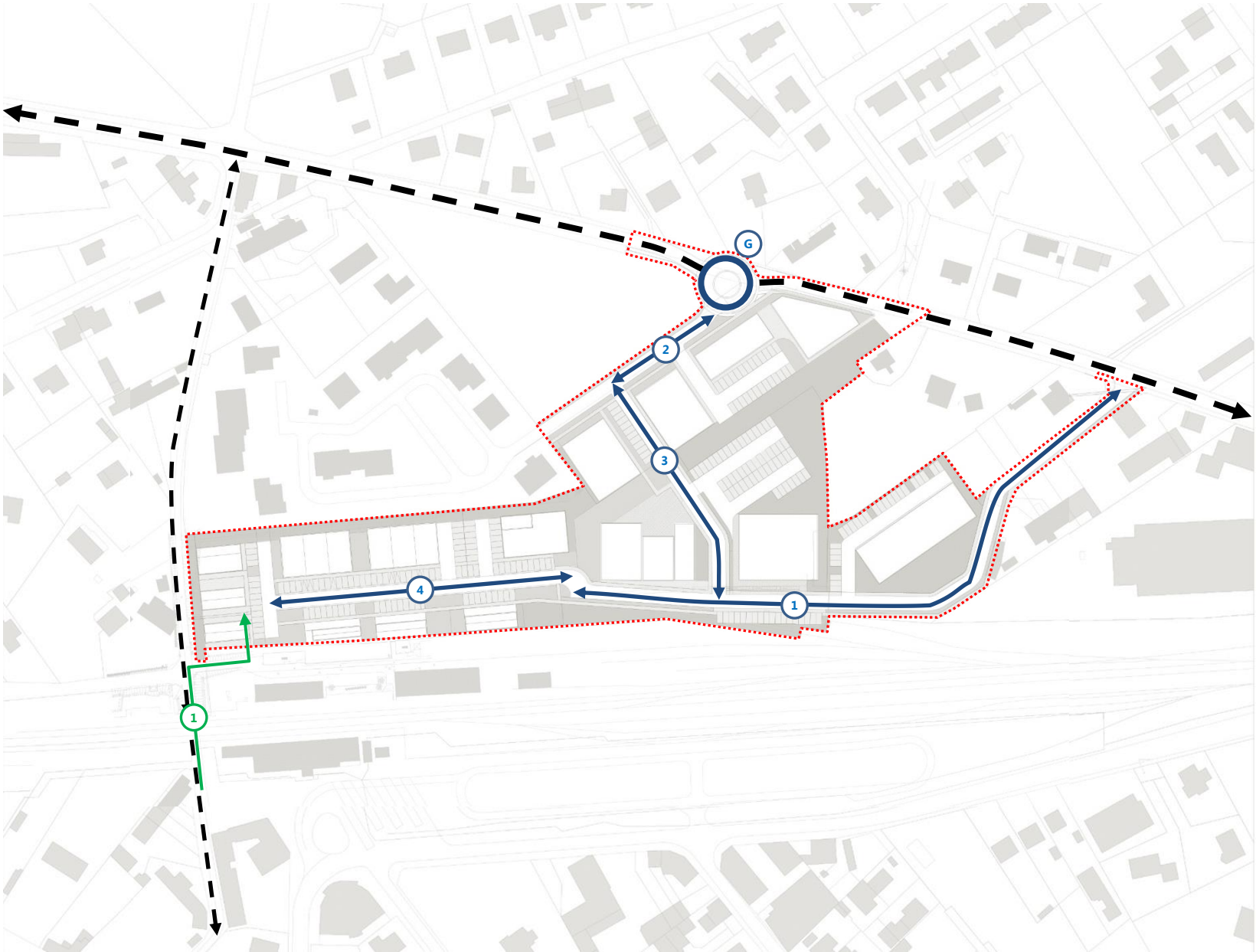
Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

AMÉNAGEMENT PHASAGE

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

PHASAGE TRAVAUX

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Phasage travaux / Aménagement

- N+1 : dépollution 1 + tronçon 1 + cheminement gare + paysage / hydraulique
- N+2 : démolition Moutardière + reprise rue du petit Fay
- N+3 : tronçon 2 et 3 + giratoire
- N+4 : démolition bâtiments restants (le long de la gare) + tronçon 4

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

PHASAGE CESSIONS

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Phasage cessions :

- N+1 : dépollution du terrain Environnement et Forêt et aménagement d'un local d'activités permettant la libération des activités de la Moutardière

- N+2 :
- Démolition partielle du site de la Moutardière et création d'un Hôtel,
- Démolition des bâtiments annexes et développement Tertiaire

- N+3 : Réhabilitation de la Nef de la Moutardière pour accueil d'une offre de Tiers-Lieux avec pépinière d'entreprises et restauration.

- N+4 : Aménagement des terrains libres pour développement de locaux d'activités
- Requalification des bâtiments existants en limite Ouest : locaux d'activités et façade Tertiaire sur front de gare.

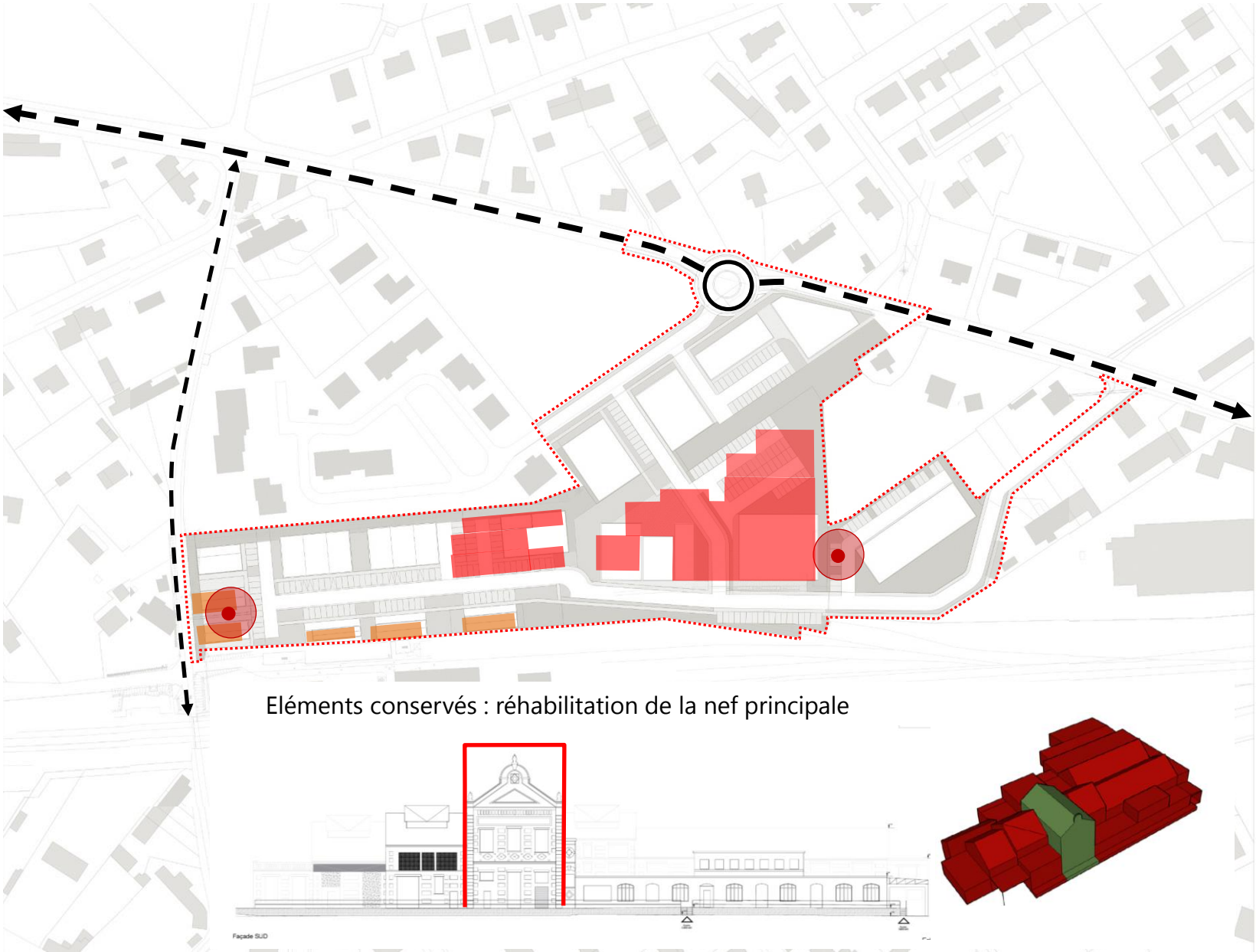
- N+5 : requalification des immobiliers existants en locaux mixte : activités / tertiaire.

- N+6 : Mobilisation des terrains Nord pour développement d'activités.

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

DÉMOLITION

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE



Démolition / Dépollution / Désamiantage

Phase 1
Démolition existant sur le lot B en entrée de zone – 1070 m²

Démolition partielle du site de la Moutardière – conservation de la nef centrale
M² à démolir -7 575 m²

Phase 2 :
Démolition des bâtiments existants en partie Ouest à moyen terme.
Gestion des locataires en place.

Surface à démolir :
Locaux tertiaire : 324 m²
Locaux stockage : 294 m²
Traitement pollution identifiée et établissement d'un plan de gestion.

Principales pollutions identifiées

Périmètre projet

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

CHIFFRAGE VRD

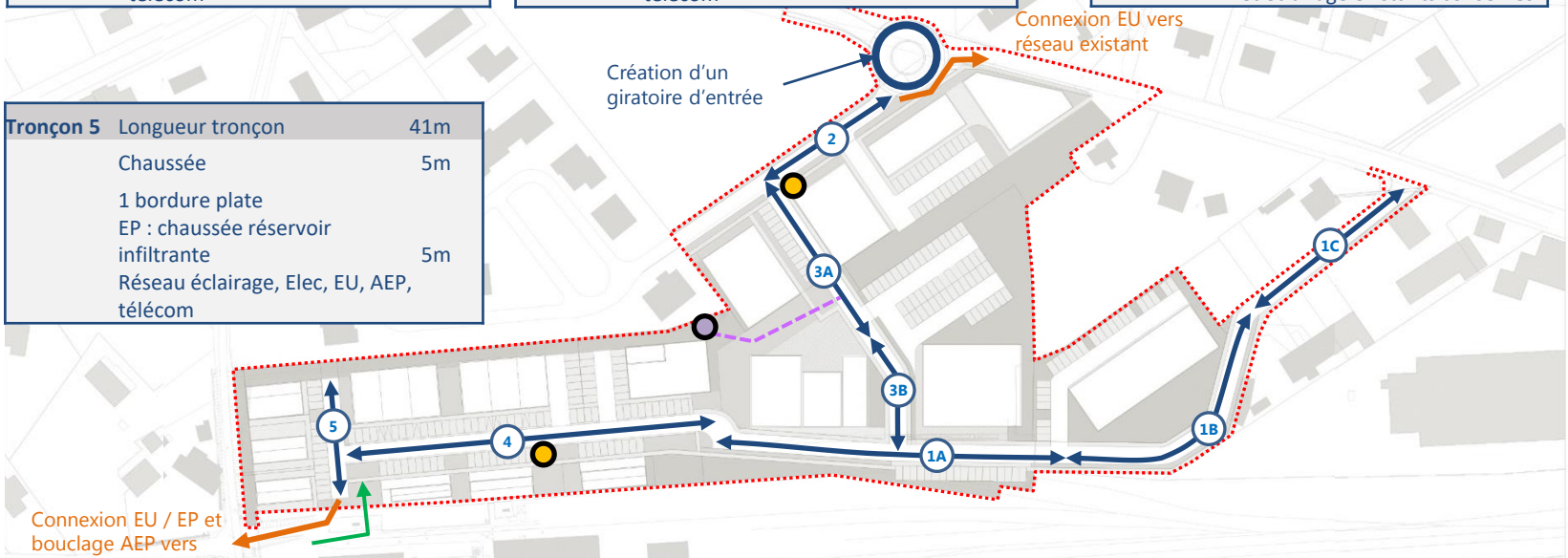
Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

Tronçon 3A	Longueur tronçon	97m
	Chaussée	5m
	1 trottoir	2m
	1 bordure classique	
	EP : noue imperméable + chaussée réservoir imperméable	3m
	Réseau éclairage, Elec, EU, AEP, télécom	

Tronçon 3B	Longueur tronçon	53m
	Chaussée	5m
	1 trottoir	2m
	1 bordure classique	
	EP : noue infiltration + chaussée réservoir infiltrante	3m
		5m
	Réseau éclairage, Elec, EU, AEP, télécom	

Tronçon 2	Longueur tronçon	52m
	Chaussée conservée	5m
	2 trottoir (dont 1 conservé)	4m
	Bordures conservées	
	Réseau Elec, EU, télécom et candélabres nouveau	
	AEP et éclairage existants conservés	

Tronçon 5	Longueur tronçon	41m
	Chaussée	5m
	1 bordure plate	
	EP : chaussée réservoir infiltrante	5m
	Réseau éclairage, Elec, EU, AEP, télécom	



Tronçon 1C	Longueur tronçon	94m
	Chaussée	5m
	1 trottoir	2m
	1 bordure classique	
	EP : chaussée réservoir infiltrante	5m
	Réseau éclairage	

Tronçon 4	Longueur tronçon	136m
	Chaussée	5m
	1 trottoir	2m
	2 bordures plates	
	EP : chaussée réservoir infiltrante	5m
	Réseau éclairage, Elec, EU, AEP, télécom	

Tronçon 1A	Longueur tronçon	107m
	Chaussée	5m
	1 trottoir	2m
	1 bordure classique / 1 bordure plate	
	Stationnement bataille	45m
	EP : Chaussée réservoir infiltrante	5m
	Réseau éclairage, Elec, EU, AEP, télécom	

Tronçon 1B	Longueur tronçon	101m
	Chaussée	5m
	1 trottoir	2m
	1 bordure classique	
	EP : noue infiltrante	3m
	+ Chaussée réservoir infiltrante	5m
	Réseau éclairage	

Aménagement voiries et Réseaux

Estimation des postes de dépenses par tronçon et détail des aménagements envisagés.

- Poste EDF public existant
- Raccordement HTA sur poste EDF existant
- Poste électrique créé

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

CONTACT

Envoyé en préfecture le 23/02/2024
Reçu en préfecture le 23/02/2024
Publié le 23/02/2024
ID : 076-247600620-20240208-DEL2024_02_10B-DE

ESPACE ARCHITECTURE INTERNATIONAL

LUC **LEMARCHAND**

43, RUE BOBILLOT - 75013 PARIS
TEL. 01 45 89 05 50
06 10 15 26 66
MAIL :llemarchand@groupe-eai.com