



# NIORT TECH 3

PROGRAMME  
DE CONSULTATION DES MAITRISES D'ŒUVRE

**niort agglo** NIORT AGGLO  
Agglomération du Niortais



AVRIL 2021

ATTITUDES URBAINES | TARAN CONSULTING | BPTEC

# TABLE DES MATIERES

1.	Cadre de la commande .....	4
1.1	La commande.....	4
1.2	Rôle du présent document .....	4
1.3	Méthodologie de projet.....	4
2.	Présentation du site et de l'opération.....	5
2.1	Contexte du projet.....	5
2.2	Le site du projet .....	5
2.3	L'occupation actuelle du site : Niort Tech I.....	5
3.	Objectifs du projet.....	11
3.1	Vocation de Niort Tech .....	11
3.2	Objectifs fonctionnels .....	12
3.3	Objectifs architecturaux et urbains.....	14
3.4	Objectifs environnementaux.....	16
4.	Publics .....	17
4.1	Publics cibles .....	17
4.2	Gestion du site et utilisateurs .....	22
4.3	Capacité d'accueil .....	23
5.	Fonctionnement general .....	25
5.1	Description générale des pôles fonctionnels .....	25
5.2	Principes de fonctionnement.....	29
5.3	Bilan global des surfaces .....	32
6.	fonctionnement détaillé.....	39
6.1	Pôle accueil du public.....	39
6.2	Pôle évènementiel et espaces communs.....	43
6.3	Pôle Hébergement des entreprises.....	60
6.4	Pôle Enseignement supérieur .....	69
6.5	Pôle Soutien à l'innovation .....	73
6.6	Pôle Gestion du site .....	75
6.7	Pôle Services supports usagers .....	81
6.8	Pôle Espaces extérieurs.....	88
6.9	Locaux techniques (pour mémoire) .....	93

7.	Programme technique general.....	94
7.1	Prescriptions techniques générales .....	94
7.1.1	Respect de la réglementation en vigueur : Sécurité incendie et accessibilité des personnes en situation de handicap .....	94
7.1.2	Sûreté & filtrage.....	97
7.1.3.	Flexibilité d'aménagement.....	98
7.1.4	Circulations et noyaux.....	99
7.1.5	Pérennité des ouvrages, qualités constructives et optimisation de l'entretien-maintenance .....	100
7.1.6	Conforts .....	101
7.1.7	Ambiances intérieures, mobilier et matériaux.....	103
7.1.7	chantier à faibles nuisances .....	104
7.2	Prescriptions générales par lot de bâtiment.....	104
8.	Preconisations environnementales .....	114
8.1	Les objectifs environnementaux .....	114
8.2	Pistes envisagées .....	115
9.	Programme économique.....	116
9.1	Coûts travaux HT.....	116
9.2	Calendrier prévisionnel.....	117
	annexes.....	118
	annexe 1 : fiches techniques.....	118
	annexe 2 : présentation du site .....	131

# 1. CADRE DE LA COMMANDE

## 1.1 La commande

La Communauté d'Agglomération du Niortais souhaite poursuivre le projet d'aménagement de l'îlot urbain Niort Tech III après la reconversion du bâtiment principal sur la place de la Brèche (Niort Tech I) en 2019. Ce site doit constituer un lieu totem au service de l'écosystème numérique niortais. Niort Agglo ambitionne d'étendre les services et de renforcer les synergies entre l'accompagnement des start-ups, les formations au numérique et l'animation du tissu économique local (grands comptes Assurtech, industries...).

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la constitution d'un technopôle par Niort Agglo.

## 1.2 Rôle du présent document

Ce document cadre servira de support de travail aux maîtres d'œuvre retenus pour l'élaboration de leur projet d'aménagement.

Il décrit les objectifs du maître d'ouvrage, précise les exigences attendues et synthétise l'ensemble des données qualitatives, fonctionnelles, dimensionnelles et techniques qu'il conviendra de considérer. Le programme général est complété par l'ensemble des données et annexes du dossier de consultation.

## 1.3 Méthodologie de projet

La réflexion sur la création de Niort Tech, traduite dans ce préprogramme, résulte d'un travail concerté entre les différentes parties prenantes du projet (Niort Agglo, French Assurtech, le MEDEF, la CMA, la Région, les entreprises de l'écosystème numérique niortais, les acteurs de l'enseignement supérieur, les résidents de Niort Tech, les entreprises industrielles du territoire...).

Les acteurs de l'écosystème numérique niortais ont été rencontrés une première fois au début de l'étude lors d'un atelier « petit déj » visant à préciser les contours de ce que devait être Niort Tech et sa vision stratégique selon l'écosystème.

L'ensemble des acteurs ont ensuite été rencontrés au cours du diagnostic dans le cadre d'entretiens individuels ou groupés afin de préciser les attendus structurants du projet. Ce recueil des données a été synthétisé en « personas », afin d'incarner et de représenter les usages, points de satisfactions, besoins et attentes des parties prenantes. Cette première synthèse des besoins a été enrichie d'ateliers usagers inspirés de la méthode « UX design » associant l'ensemble des parties prenantes sur les thématiques suivantes :

- Soutien à l'innovation et offre à destination du grand public
- Accompagnement des entreprises et lieu de vie
- Ambiances, mobilier et numérique

Sur la base des « personas », les participants ont exploré, enrichi et hiérarchisé les besoins exprimés avant de proposer des premières pistes de solutions (maquettage) aux priorités sélectionnées.

Ce diagnostic a été complété par un atelier ciblé sur la construction de « parcours usagers », au sein d'un certain nombre d'espaces clefs pour l'animation du site. Les participants ont approfondi collectivement les

parcours, les liaisons fonctionnelles et ambiances au sein du site Niort Tech. Ce travail a abouti à l'élaboration de scénarios d'organisation spatiale du site, en lien avec une analyse de site multithématique.

A travers la démarche de concertation partenariale engagée, le programme exprime les fondamentaux du projet, résultats d'un consensus entre les parties prenantes qu'il conviendra de respecter. Certains éléments devront être approfondis ou interrogés, si possible dans le cadre d'une poursuite de la concertation avec les parties prenantes afin de les fédérer autour du projet.

## 2. PRESENTATION DU SITE ET DE L'OPERATION

### 2.1 Contexte du projet

Le contexte du projet fait l'objet d'une présentation détaillée en annexe du programme (voir « présentation du site »).

### 2.2 Le site du projet

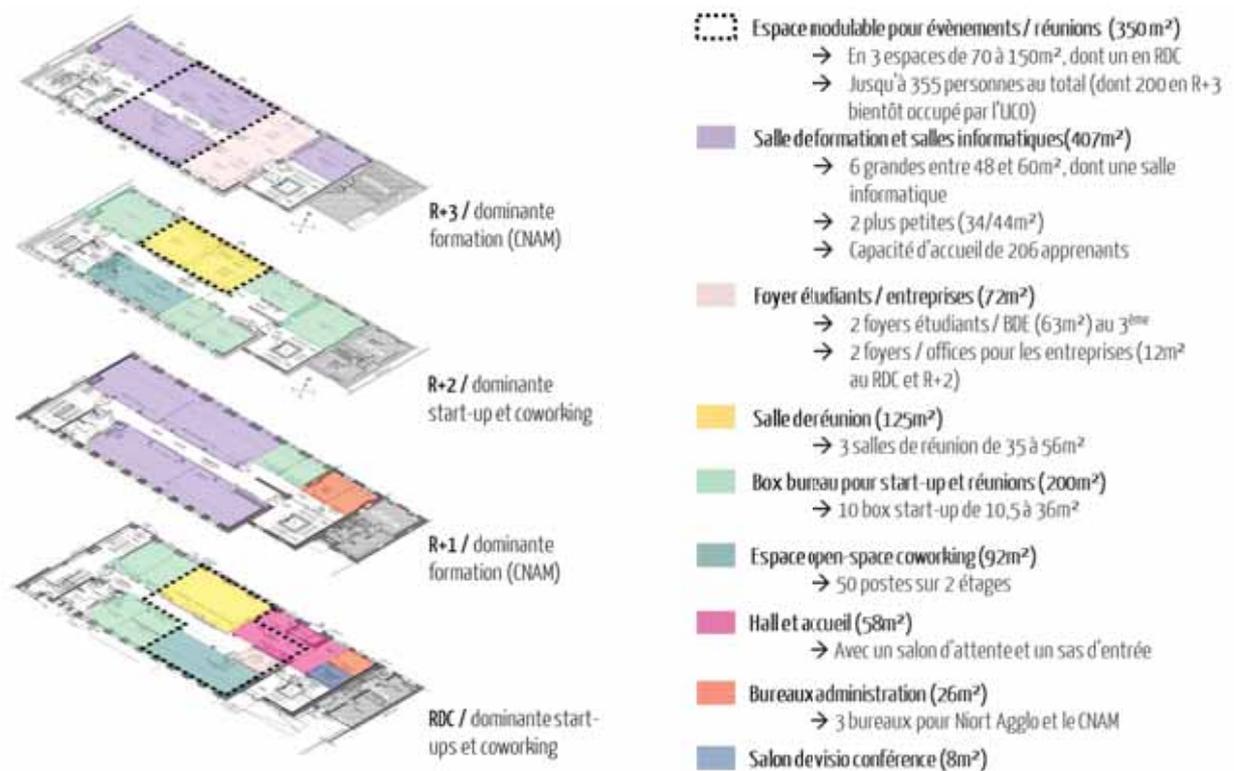
Le site du projet fait l'objet d'une présentation détaillée en annexe du programme (voir « présentation du site »).

### 2.3 L'occupation actuelle du site : Niort Tech I

#### *Les fonctions de Niort Tech I*

Niort Agglo a procédé fin 2017 à l'achat de l'ensemble immobilier objet du présent marché, dans les anciens locaux de la MSA. Une première phase de travaux, incluant la réhabilitation du RDC et du R+1 du bâtiment A (Niort Tech 1), le curage, la création d'une nouvelle liaison verticale, la reprise des fenêtres et l'isolement coupe-feu a été livrée en février 2019. Une deuxième phase de travaux a permis la réhabilitation des niveaux R+2 et R+3, avec une livraison en novembre 2019, permettant de finaliser le bâtiment A pour l'accueil de Niort Tech I. Il accueille aujourd'hui plusieurs fonctions :

- Accompagnement aux entreprises : pré-accélération d'entreprises (Opération Dragon) et accélération d'entreprises (French Assurtech), accompagnement et conseil de premier niveau ;
- Incubation et pépinière d'entreprises du numérique ;
- Coworking ;
- Accueil de formations réalisées par des tiers (CNAM, UCO) ;
- Animation de l'écosystème numérique niortais, avec des événements (Niort Numeric) et des actions de mise en relation ;
- Location de salles pour des réunions.



### *Ambiances et espaces de Niort Tech I*

Les espaces et les ambiances proposées au sein de Niort Tech I sont appréciés des usagers, et devront constituer une base de travail pour Niort Tech III.



### *Enjeux de fonctionnement de Niort Tech I*

Niort Tech I dispose d'une capacité d'accueil théorique maximale de 396 personnes hors évènements, mais une capacité d'accueil réelle plus faible (environ 280 personnes). Les rythmes d'utilisation du lieu sont variés, avec une occupation presque totale des espaces les mardis, mercredis et jeudis (à l'exception du coworking). Les taux de remplissage des différents espaces sont hétérogènes, avec une utilisation quasi complète des espaces de formation et des bureaux loués aux entreprises, mais plus faible du coworking.

La flexibilité d'usage de Niort Tech est particulièrement appréciée, avec une modularité importante et une grande facilité d'utilisation (cloisons mobiles, matériel intuitif), qui permettent un aménagement sur mesure. L'amplitude horaire et l'autonomie d'accès pour les entrepreneurs constituent également des atouts majeurs. Cette grande flexibilité implique une mobilisation très forte de l'équipe avec un travail important de planning.

Le site est confronté à un enjeu de coexistence entre des fonctions différentes. Le bâtiment présente une division des étages par fonction, avec un risque de cloisonnement des étages « bloqués » pour la formation, qui a des besoins spécifiques, ce qui limite l'accueil d'événementiels et de formations externes. Le mélange des publics, et notamment étudiants et entrepreneurs est également parfois difficile.

Après cette première reconversion, Niort Agglo constate un manque d'espaces pour aboutir l'accueil du parcours résidentiel des start-ups, du fait d'une absence d'offre au-delà de 3 ans (pépinière/hôtel d'entreprises matures aux prix du marché), ce qui constitue un frein à la fluidité des parcours des entreprises.

Un enjeu de visibilité et de mise en scène du site est également identifié.

**Attention : il est possible de faire évoluer les usages au sein de Niort Tech 1 mais sans toutefois prévoir d'interventions lourdes puisque le bâtiment a été livré il y a moins de 2 ans. L'impact des évolutions proposées au sein de Niort Tech 1 devra être anticipé pour respecter la continuité d'activités et des services proposés.**

### *Tableau de surface de Niort Tech 1*

Les fonctions barrées dans le tableau correspondent à celles qu'il est souhaité implanter au sein du site mais qui n'y existent pas encore.

Code	Unité fonctionnelle/espace	Nbre de locaux	Places par local	Total Places	Bilan Places	Total m2 SUN	Bilan m2 SUN (A + B + J)
<b>TOTAL NIORT TECH</b>					<b>396</b>		<b>1 332</b>
<b>A</b>	<b>POLE ACCUEIL PUBLIC</b>				<b>0</b>		<b>58</b>
	Sas	1				5,2	
	Hall d'accueil	1				52,4	
	banque d'accueil et de prêt						
<b>B</b>	<b>POLE EVENEMENTIEL ET ESPACES COMMUNS</b>				<b>103</b>		<b>221</b>
<b>B1</b>	<b>Salles de réunion</b>				<b>73</b>		<b>158</b>
	Salle de réunion moyenne (30 personnes)	1	30	30		55,0	
	Salle de réunion moyenne (16 personnes)	2	16	32		72,0	
	Petite salle de réunion (3 à 4 personnes) - formel	2	4	8		22,0	
	Petite salle de réunion (3 à 4 personnes) - cosy	1	3	3		8,8	
<b>B2</b>	<b>Espaces de détente</b>				<b>30</b>		<b>63</b>
	Foyer étudiant	2	15	30		63	
<b>B3</b>	<b>Espace de restauration/snacking</b>	-	-	-	<b>0</b>	-	<b>0</b>

C	PÔLE HEBERGEMENT DES ENTREPRISES				86		506
C1	Incubateur / Accélérateur				35		211
	Bureau privatif 2 personnes	2	2	4		21	
	Bureau privatif 3 personnes	1	3	3		20,0	
	Bureau privatif 4 personnes	5	4	20		99,5	
	Bureau privatif 4 personnes + espace de réunion (2 à 3 pers.)	2	4	8		70,5	
C2	Espace Pépinière / hôtel d'entreprise	-	-	-	0	-	0
C3	Espace Coworking				51		94
	Espace calme ouvert	1	50	50		92,2	
	Cabine téléphonique	1	1	1		2,0	
C4	Creative house	-	-	-	-	-	201
D	POLE ENSEIGNEMENT SUPERIEUR				206		449
	Salle de formation (40 places)	1	36	36		61,9	
	Salle de formation (26 places)	1	26	26		51,0	
	bureau partagé de passage dédiés aux enseignants/direction	2	1	2		27,1	
	Salle de formation (18 places)	1	18	18		34,0	
	Salle de formation (28 places)	2	30	60		123,2	
	Salle informatique	1	24	24		60,0	
	Salle de formation (20 places)	2	20	40		91,3	
E	PÔLE SOUTIEN A L'INNOVATION	-	-	-	0	-	0
F	POLE GESTION DU SITE				1		21
F1	Direction et services administratifs				1		9
	Direction de Niort Tech	1	1	1		8,8	
F2	Locaux supports	-	-	-	0	-	0
F3	Entretien-maintenance				0		13
	Locaux ménages	1				4,4	
	Local ménage principal	1				8,2	
G	SERVICES SUPPORTS USAGERS				0		77
G1	Services aux usagers				0		9
	Mini office traiteur / Cuisine	1				9	

	Point café / micro-office traiteur à proximité salle détente/foyer étudiant	1				4	
G2	Sanitaires publics				0		64
	Sanitaires publics	4	3			64,0	

## 3. OBJECTIFS DU PROJET

### 3.1 Vocation de Niort Tech

#### *Créer un lieu-totem et un lieu-ressources de l'écosystème numérique niortais*

Niort Tech (dans sa globalité : Niort Tech I et III) doit constituer un tremplin pour le développement de l'écosystème numérique niortais et pour son rayonnement national, européen puis international. Il joue le rôle de rampe de lancement des projets numériques du territoire (formations, start-ups...), offrant des expertises diversifiées (services, accompagnement, accélération, mise en relation...) et un lieu de d'hébergement (creative house, parcours et hébergement des start-ups etc.). Il constitue un outil de développement du territoire et un appui à la dynamique de l'écosystème numérique niortais : il répond à ses besoins, avec une offre de services et d'hébergements d'entreprises adaptée et de qualité.

Espace de développement d'entreprises, lieu d'enseignement et d'innovation mais aussi vitrine de l'écosystème niortais, il contribue à l'animation du réseau d'acteurs. Il est complémentaire de l'offre existante sur le territoire, et s'en fait le relais, pour favoriser un fonctionnement en réseau des différents acteurs et sites de l'écosystème numérique niortais. Il valorise et soutient l'ensemble des facettes de la filière numérique niortaise, des mutuelles et assurances aux start-ups et établissements d'enseignement supérieur et recherche. Véritable lieu-totem du numérique niortais et carrefour entre ses membres, il doit mettre en valeur leurs activités et favoriser leur mise en relation dans une approche décloisonnée et transversale. A terme, le développement de Niort Tech lui permet de devenir un campus technopolitain numérique jouissant d'une reconnaissance internationale dans les domaines d'excellence du territoire : assurance, risque, prévention dans les domaines de la santé, de l'habitat, de la ville, de l'industrie.

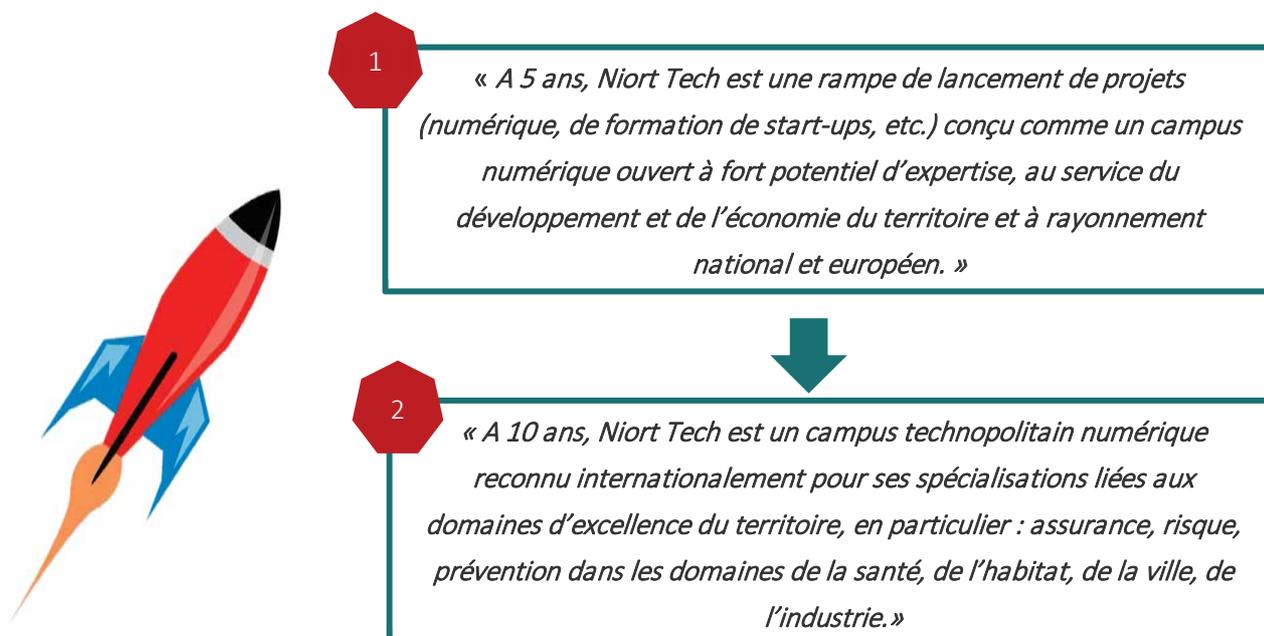


Figure 1 Positionnement stratégique de Niort Tech

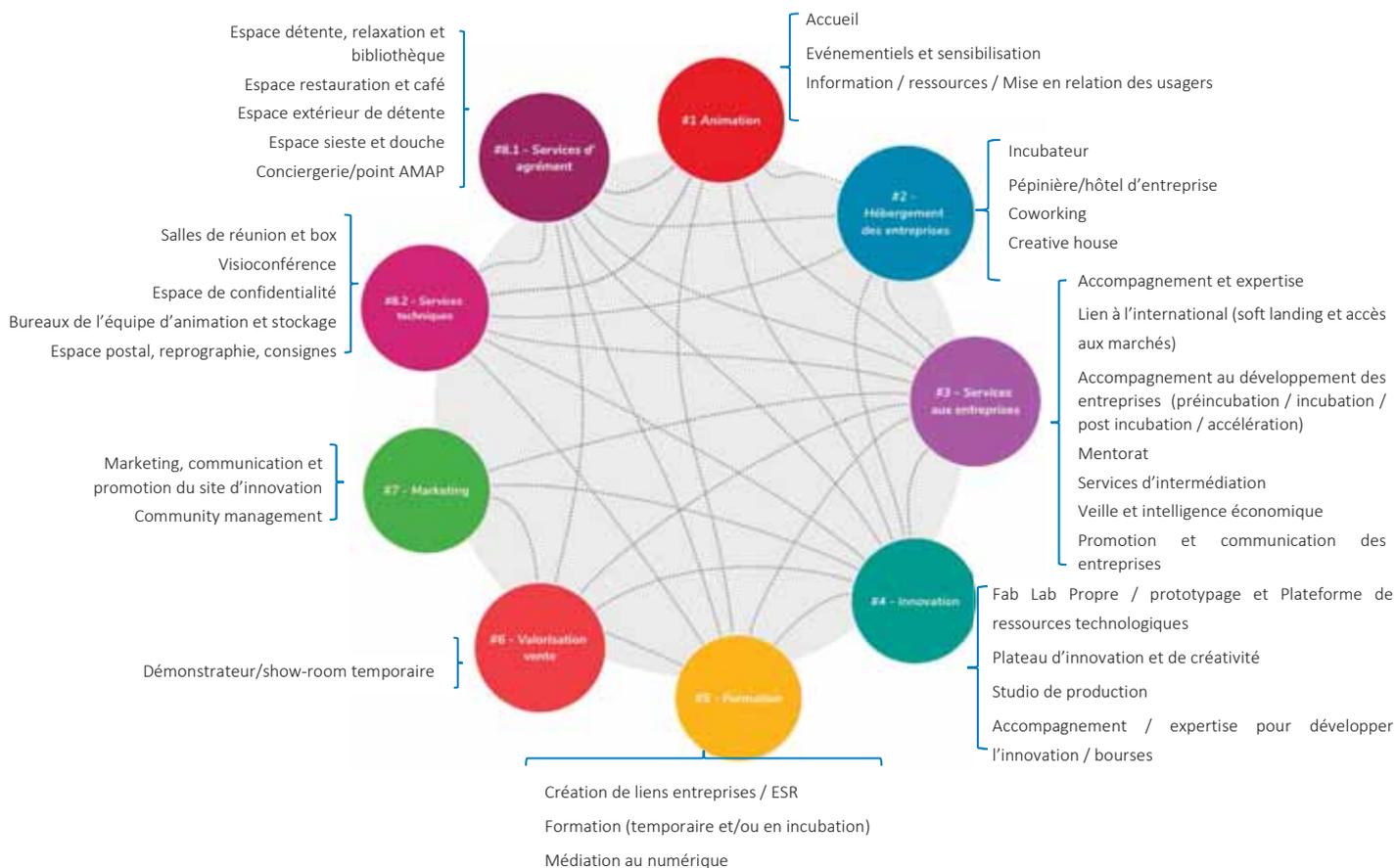


Figure 2 Chaîne de valeur de Niort Tech

## 3.2 Objectifs fonctionnels

### *Soutenir la création de projets dans la filière numérique*

Niort Tech doit permettre d'accompagner les entrepreneurs tout au long du développement de leur projet : de l'idée de start-ups, avec des conseils préalables et mises en relation, à son développement, avec une offre de services d'incubation/pré-accélération (Opération Dragon) et d'accélération (French Assurtech) qui permettent de concrétiser les projets. Les start-ups doivent également pouvoir y trouver des offres d'hébergement adaptées à l'évolution de leur parcours résidentiel, en termes de gamme et de dimensionnement, qui permettent d'accueillir des entrepreneurs en résidence (creative house), des start-ups en formation (incubateur) et de jeunes entreprises, voire des entreprises matures (pépinière/hôtel d'entreprises). Des services accompagneront également le développement des entreprises, avec des services d'expertise, de lien à l'international, d'intermédiation et des actions de valorisation et de marketing (showroom temporaire etc.).

Niort Tech constituera aussi un tremplin pour les formations souhaitant se lancer sur le territoire, qu'il s'agisse de formations nouvellement créées ou de déménagements. A ce titre, Niort Tech accueillera 1 à 2 formations par an de manière temporaire, en complément de l'accueil de la formation la « Fabrique du Numérique » qui permet la reconversion dans le numérique des demandeurs d'emploi et personnes en reprise d'étude.

### *Favoriser l'hybridation des fonctions et soutenir l'innovation au sein de l'écosystème*

Niort Tech doit jouer le rôle de carrefour de l'écosystème numérique niortais, en accueillant l'ensemble de ses membres, et en favorisant les synergies entre eux. En effet, Niort Tech a vocation à accueillir une grande diversité de fonctions (accompagnement et hébergement d'entreprises, enseignement supérieur, évènementiel etc.) et autant de publics (entrepreneurs, cadres des assurances ou des mutuelles, étudiants, enseignants, chercheurs etc.), dont l'hybridation et la rencontre jouent un rôle moteur pour l'innovation et le développement de l'économie du territoire. En favorisant l'hybridation des fonctions accueillies à Niort Tech et la rencontre entre des publics variés, Niort Tech se constitue comme un moteur de l'innovation et de la sérendipité au sein de l'écosystème.

Cet objectif de soutien à l'innovation et de rencontre implique de réunir un ensemble de conditions favorables :

- Des espaces de rencontre et de convivialité entre des publics variés, propices à la discussion et à l'échange : évènementiel, espaces de détente ou de restauration, espaces paysagers....
- Des conditions matérielles de soutien à l'innovation, avec une offre d'espaces et de services dédiés : des espaces de création (plateau d'innovation et de créativité, studio de production etc.) et de tests et de diffusion de l'innovation (fab lab propre, plateforme de ressources technologique...), ainsi qu'une offre de services d'accompagnement.

### *Constituer à la fois un lieu de travail et un lieu de vie*

Niort Tech doit former un lieu hybride : à la fois espace professionnel et de formation performant et très qualitatif, mais aussi espace de vie dans lequel les usagers passent beaucoup de temps, sur une grande amplitude horaire.

Niort Tech doit offrir l'image et l'ensemble des aménités attendues d'un espace professionnel, avec des espaces de travail fonctionnels, faciles d'utilisation, bien équipés et confortables, ainsi qu'une offre de services adaptée (espace courrier, visioconférence etc.). Les espaces d'enseignement doivent se mettre au service de l'acquisition des connaissances, tout en offrant des salles flexibles et propices à l'innovation pédagogique et technologique, s'inscrivant pleinement dans une stratégie de réussite étudiante.

En complément, Niort Tech doit permettre aux usagers de répondre aux besoins d'une journée entière sur place: repos, détente, alimentation... sur de grandes amplitudes horaires, pour correspondre aux usages du site. Pour cela, des espaces différenciés (culture, détente notamment) permettront d'offrir des lieux de pause confortables et conviviaux pour l'ensemble des usagers et utilisateurs. Une offre de restauration snacking saine et de qualité est également prévue sur le site, afin de permettre aux usagers de se restaurer et de prendre un café tout au long de la journée. Des espaces repos/sieste ainsi que des douches seront également proposés. En complément, une offre de services destinée à faciliter le quotidien est envisagée, avec une conciergerie et des consignes.

Ces différentes fonctions doivent être articulées finement, afin d'éviter toute nuisance entre elles, tout en permettant de passer aisément de l'une à l'autre.

### *Animer le cœur de Niort Tech et donner à voir son effervescence*

Afin de constituer un lieu-totem de l'écosystème numérique niortais et jouer son rôle de lieu de rencontre à plein, Niort Tech doit donner à voir et mettre en scène son animation au sein du site. Le cœur de Niort Tech se veut être en permanence bouillonnant, et cette effervescence doit être palpable dès l'entrée pour donner envie de passer la porte et de prendre part aux activités. Cette vie de site requiert une concentration de fonctions attractives et « animantes » dans le cœur de Niort Tech et dès l'entrée (restauration, coworking, fab lab, réunions, détente...) pour constituer un parcours névralgique au sein du site.

Les espaces plus périphériques, en hauteur ou à l'arrière du site pourront à l'inverse proposer une intimité et un silence plus importants, sans être gênés par les fonctions animées regroupées en cœur de site.

## 3.3 Objectifs architecturaux et urbains

### *Mettre en scène le lieu-totem du numérique niortais et l'ouvrir sur le centre-ville*

Niort Tech doit pleinement s'intégrer dans son environnement et dans le centre-ville de Niort, pour valoriser sa localisation et le patrimoine du site, mais aussi pour contribuer à l'animation du centre-ville.

Niort Tech doit éviter l'écueil des campus autosuffisants fermés sur eux-mêmes, pour s'ouvrir sur le centre-ville de Niort : pour bénéficier de ses services et aménités, pour « se mettre en scène » et jouir de la visibilité nécessaire à un lieu totem, mais aussi pour constituer l'un des moteurs de l'animation du centre-ville. Le lien avec la place de la Brèche doit être travaillé, par exemple à l'aide de transparences permettant de deviner l'effervescence du site et former une façade « animée » pour la place.

Niort Tech bénéficie également d'un site exceptionnel dans le centre-ville, avec un bâtiment remarquable que le projet doit mettre en valeur, et un cœur d'îlot qui doit être valorisé avec la création d'un espace paysager approprié par les usagers. Grâce à son positionnement en surplomb, Niort Tech constitue une opportunité pour valoriser les vues panoramiques et le rapport au ciel, en dégagant des vues depuis les étages ou des rooftops.

### *Offrir une grande modularité et faciliter les reconfigurations futures*

Le souhait d'évolutivité de Niort Tech combine deux axes prioritaires :

- Favoriser l'adaptation des espaces, en fonction des besoins immédiats des usagers, ce qui passe par le mobilier (déplaçable, réglable etc.) ou des cloisons mobiles au travers d'interventions rapides, aisées et intuitives, directement par les usagers et les utilisateurs.
- Faciliter une évolutivité interne de Niort Tech aussi économe que possible (à moyen terme), pour s'adapter aux besoins futurs, ce qui implique une structure simple et fonctionnelle, proche du fonctionnement par plateau (distribution des fluides, limitation des entraves à l'aménagement etc.) dans les bâtiments neufs. Cet impératif permet de garantir la pérennité du patrimoine immobilier face aux nécessaires évolutions des activités et des effectifs que rencontre tout type d'équipement économique. Par ailleurs, il obéit à une logique d'espace capable vis-à-vis des nouvelles technologies : si les modes de travail de demain, les locaux et les équipements et les technologies qui leur sont associés ne sont pas connus à l'heure actuelle, le bâtiment construit aujourd'hui devra posséder toutes les qualités pour pouvoir les accueillir.

### *Offrir une grande qualité d'accueil et une diversité d'ambiances*

Niort Tech devra permettre la prise en compte de la pluralité des usages au sein des espaces de travail et d'enseignement - dans l'échange ou dans le silence complet, avec ou sans outils numériques – et proposer une offre d'espaces et de services qualitative et adaptée aux attentes variées des publics.

Niort Tech doit offrir un confort optimal à l'ensemble de ses usagers, quelles que soient leurs attentes individuelles :

- Un confort acoustique soigné, avec une absence de réverbération et de traversées des sons et incluant des espaces de silence déterminés à l'avance.
- Un confort visuel poussé avec un maximum de pénétration de la lumière naturelle, dans les espaces de travail et de détente, concourant à une ambiance chaleureuse et à un confort visuel adapté à l'usage du lieu.
- Une tranquillité globale, avec des flux modérés dans les espaces de travail.
- Des circulations facilitées et intuitives au sein du bâtiment.

Au vu des pratiques très diversifiées des différents publics, les ambiances de travail doivent être suffisamment variées pour s'adapter aux attentes immédiates des usagers qui y séjournent pour des durées importantes : ambiance de travail « classique et fonctionnelle », « en extérieur », « comme à la maison », « ambiance café » etc. afin d'offrir un confort d'usage optimal. Il doit également mettre en avant les valeurs souhaitées pour cet équipement : convivialité, fonctionnalité, chaleur, accueil... Ces différents espaces devront être articulés de manière à générer une bonne cohabitation des usages.

Cette diversité d'ambiances doit s'appuyer sur un mobilier adapté et également varié – avec l'attente d'ergonomie et de confort comme impératif absolu. Il peut permettre l'appropriation des espaces par les usagers (réglages, personnalisation réversible etc.) et encourager une grande diversité de postures de travail : assise, semi-assise, allongée, en hauteur etc.

### *Permettre une bonne accessibilité du site et proposer des parcours fluides*

Le site se caractérise par une topographie accidentée, en deux niveaux (niveau bas Place de la Brèche, niveau haut rue Saint Maixent) qui se répercute également dans les bâtiments par des différences de niveaux du sol, pas toujours accessibles aux publics à mobilité réduite. A cette contrainte topographique s'ajoute également une difficulté d'accès au sein du site, uniquement accessible pour les véhicules légers, et non pompiers et chantier.

En conséquence, le projet doit proposer une intégration optimisée à la topographie du site, afin de permettre des parcours fluides et une bonne lisibilité spatiale en son sein, que ce soit au sein des bâtiments qu'à l'échelle du site. Par ailleurs, l'accessibilité doit être renforcée conformément à la réglementation, à la fois en ouvrant le site sur l'extérieur pour les véhicules (chantier, pompiers), et interne du site pour les publics à mobilité réduite, avec une simplification des niveaux et des accès PMR entre les niveaux différents.

### *Optimiser les espaces disponibles sur le site sans densification excessive*

Le bâtiment doit permettre de concilier le besoin de nouvelle fonction, le confort d'usage et une offre de services diversifiés, dans une parcelle contrainte, sans reprise lourde de Niort Tech I ni densification excessive de l'îlot central, qui doit constituer un cœur d'îlot paysager aussi vaste et qualitatif que possible.

Dans cette perspective, il s'agit de maximiser les espaces disponibles au sein des bâtiments, en proposant une intégration optimisée et harmonieuse à la topographie du site, afin d'offrir un maximum de surfaces pour un coût raisonnable.

### 3.4 Objectifs environnementaux

Les objectifs énergétiques et environnementaux sont précisés dans les préconisations environnementales.

## 4. PUBLICS

### 4.1 Publics cibles

Niort Tech pourra être fréquenté par une grande variété d'usagers (personnes fréquentant l'équipement plus ou moins régulièrement) qui seront accueillis par des utilisateurs (ou gestionnaires du site au quotidien).

#### *Un lieu au croisement de plusieurs familles d'usagers*

5 grandes familles d'usagers de Niort Tech peuvent être distinguées en fonction du type de public (entreprises, collectivité, formateurs, étudiants, grand public). En interne de chacune de ces grandes familles, nous avons distingué des « personas » classés selon leurs usages et pratiques, sur lesquelles sont fondées les ambiances et typologies d'espaces envisagés. Cette typologie a été affinée au fil des différents ateliers avec les parties prenantes. Ainsi, l'approche adoptée n'est pas de multiplier les espaces ad-hoc selon les statuts des publics, mais bien de répondre à la grande diversité de pratiques de travail.

#### **a. Les entreprises**

Cette famille inclut les publics liés au monde de l'entreprise au sens large, qu'ils soient entrepreneurs, grands comptes ou salariés.



#### *Les sponsors*

Les sponsors recoupent les grands comptes de l'Assurtech, les acteurs de French Assurtech et le MEDEF, qui ont en commun leurs motivations pour la création de Niort Tech, mais aussi leur pratique du lieu, avec un usage ponctuel à régulier du site, peu intense mais actif.

Ils font partie des acteurs moteurs pour la création de Niort Tech, afin de :

- Rester à la pointe de leur secteur, détecter les talents et les pépites (hors site)
- Identifier des projets sur lesquels se positionner
- Avoir un lieu identitaire pour se réunir : mise à disposition de locaux, matériels et ressources
- Communiquer via l'image et l'identité du lieu, marketing

En conséquence, ils sont susceptibles d'utiliser le site pour organiser le parrainage et l'accompagnement de start-ups, mais aussi pour de l'évènementiel dans un lieu totem attractif, y compris en tant qu'organisateur.



#### *Les butineurs*

Les butineurs regroupent les entreprises matures du territoire, la CCI et la CMA, qui ont un usage ponctuel et passif du lieu (pour recevoir des informations/innovations) mais ponctuellement intense, ainsi que leur usage de Niort Tech comme d'un lieu-ressource, pour :

- Bénéficier d'un appui à la transition numérique des entreprises et rechercher des solutions et compétences.
- Se tenir à jour sur les tendances et innovations (outils utilisés sur NT)
- Expérimenter ses idées, les confronter à d'autres acteurs, à des moyens de test.
- Accéder à des outils de travail innovants.

En conséquence, ils sont notamment susceptibles d'utiliser le site pour de l'évènementiel, afin de développer leur réseau et se tenir informés, mais aussi pour bénéficier de formations et accéder aux innovations en termes d'outils de travail et de pratiques (Plateau projet / Séminaires de travail).



### *Les grimpeurs*

La persona des grimpeurs correspond aux nouvelles start-ups et PME du numérique, qui ont en commun un usage fréquent à quotidien et très actif, notamment en vue de :

- Disposer d'un accompagnement au développement et au parcours entrepreneurial, bénéficier d'expertises
- Disposer de locaux avec tous les services
- S'informer, échanger avec des pairs, des investisseurs, développer des partenariats
- Expérimenter ses idées/les confronter à d'autres acteurs, à des moyens de test, marketer

Ainsi, leur usage du site peut être intense et inclure l'hébergement de l'entreprise et l'accompagnement du projet, mais aussi la mobilisation d'un réseau.



### *Les fourmis*

Les fourmis recourent l'ensemble des indépendants et salariés en télétravail (et liés au numérique) qui utilisent Niort Tech comme lieu de travail de manière fréquente ou quotidienne, de manière plus ou moins active. Leurs motivations pour l'usage du site sont principalement liées à cette fonction de lieu de travail :

- Disposer d'un lieu de travail, d'émulation clef en main
- Expérimenter ses idées, les confronter à d'autres acteurs, à des moyens de test.
- Bénéficier d'un lieu de travail collaboratif et agréable, offrant des services d'agrément

Ainsi, leur usage du site est lié à de l'hébergement, notamment dans le coworking, avec une possibilité de location ponctuelle d'espaces (organisation de réunion). Niort Tech peut également constituer pour ce profil un lieu-ressources pour l'accès à des réseaux et le développement de l'innovation.

## b. Les collectivités



### *Les collègues*

Les agents des collectivités associées au projet constituent un également un public intéressé par la création de Niort Tech, notamment en tant que lieu ressources, avec un usage ponctuel et passif principalement, voire ponctuellement un usage intense et actif, assez proche de celui des butineurs, pour :

- Participer à des évènements sur le numérique
- Communiquer via l'image et l'identité du lieu
- Rechercher des informations sur les offres dans le numérique sur le territoire
- Organiser des séminaires
- Se former sur le numérique

En conséquence, leurs motifs d'usages du site sont principalement liés à la recherche d'informations ou d'expertises (lieu ressources). Ils pourront être amenés à jouer le rôle d'organiseurs, par exemple de challenges de start-ups.

## c. Les formateurs

Cette famille recoupe les encadrants du volet enseignement supérieur de Niort Tech, en tant qu'enseignants ou que direction d'établissements.



### *Les maîtres Jedi*

Les formateurs, enseignants et enseignants-chercheurs constitueront un public avec un usage régulier du site Niort Tech, pour y dispenser leurs enseignements, avec une implication plus ou moins active dans la vie du lieu. Ils attendent du site de pouvoir :

- Utiliser des moyens de test, de prototypage pour des projets avec étudiants, entreprises
- Bénéficier de salles de formation, d'espaces pour faire travailler les étudiants
- Disposer d'un lieu de travail agréable

En conséquence, leurs motifs d'usages du site sont principalement liés à l'hébergement de formations (pérenne ou en incubation), au développement de projets étudiants et professionnels et à l'innovation pédagogique. Cela peut les amener à réaliser des tests et prototypes, aider à la recherche de stages et à l'insertion professionnelle et/ou les accompagner à l'entrepreneuriat.



### *Les druides en chef*

Les établissements de formation d'enseignement supérieur et de recherche et leur direction seront amenés à utiliser régulièrement le site, avec une implication plus ou moins active dans la vie du site, afin de :

- Développer des relations et échanges avec les entreprises numériques autour de projets communs
- Disposer d'un lieu d'implantation et de salles

En conséquence, leurs motifs d'usages du site sont principalement liés à l'hébergement de formations (pérenne ou en incubation), au développement des relations et des échanges avec les entreprises numériques (via des stages ou formation professionnelle) en essayant d'impliquer des entreprises dans des projets et formations.

### **d. Les étudiants du numérique**

Cette famille inclut tous les étudiants dans des formations liées au numérique, et a fortiori ceux dont tout ou partie de la formation se déroule à Niort Tech.



### *Les padawan*

Les padawan regroupent les étudiants en formation initiale et continue, et les personnes en formation de lutte contre l'illectronisme. En fonction du type de formation, les padawan peuvent être amenés à utiliser le site fréquemment ou quotidiennement, de manière plus ou moins active, dans l'optique de :

- Connaître son futur secteur d'emploi et se faire des contacts, identifier des entreprises pour des stages
- Bénéficier d'une formation adaptée au marché de l'emploi local
- Disposer d'un lieu de formation confortable et équipé
- Bénéficier d'un lieu de vie étudiante et de détente
- Bénéficier d'un accompagnement à l'apprentissage du numérique

Leurs motifs d'usages sont liés à ces motivations, et incluent donc la participation à des formations hébergées à Niort Tech (y compris les actions d'inclusion numérique et d'évaluation de l'illectronisme), mais aussi la participation à des événements, notamment en vue de se constituer un réseau.



### *Les aventuriers*

Les aventuriers sont des étudiants-entrepreneurs (en formation initiale ou continue), qui lancent leur entreprise en parallèle de leurs études, et sont donc à ce titre amenés à fréquenter le site de manière

régulière et active. Ils combinent les motivations des padawan et des grimpeurs dans l'usage du site, c'est-à-dire notamment :

- Connaître son futur secteur d'emploi et ses enjeux
- Profiter d'un espace de contact avec les entrepreneurs, les acteurs de la filière en perspective d'une insertion professionnelle
- Bénéficier d'un lieu d'expérimentation, confrontation d'idées, entrepreneuriat étudiant
- Disposer d'un lieu de marketing, pour connaître et faire connaître les innovations

En plus de la fréquentation de Niort Tech comme lieu de formation, ils sont amenés à mobiliser Niort Tech comme laboratoire d'innovation pour leur projet (Plateau projets / mentorat étudiant / Développement de l'innovation...) et comme lieu d'accompagnement.

### **e. Le grand public**

Le grand public ne constitue pas une cible prioritaire de Niort Tech mais pourra être amené à fréquenter le site pour des actions ou événements liés au numérique.



#### *Les apprentis sorciers*

Les apprentis sorciers regroupent les scolaires (via les enseignants) et les jeunes de manière générale, pouvant fréquenter le site via des associations par exemple. Ils ont aujourd'hui un usage ponctuel du site, mais à terme il est envisagé que ce profil puisse avoir un usage régulier et actif du site afin de :

- Découvrir et se familiariser avec les secteurs du numérique, le monde de l'entreprise et l'entrepreneuriat
- Apprendre à porter des projets, découvrir de nouveaux modes d'apprentissage

Cela implique usage du site pour des projets tutorés et/ou des ateliers de sensibilisation.



#### *Les curieux*

La persona des curieux correspond à l'ensemble du grand public participant à une action liée au numérique à Niort Tech (et potentiellement grand public illettré hors organismes de formation spécialisés). Ils pourront à terme avoir un usage ponctuel à régulier du site et plus ou moins actif, afin de découvrir les secteurs liés au numérique via des activités ludiques / artistiques.

Cela peut notamment inclure les ateliers de médiation / découverte (dont ateliers illettré organisés par les organismes travaillant sur ce sujet), des expositions / Conférences, des hackathons (avec un Hackerspace à terme ?) ainsi que l'évènement annuel Niort Numeric.

## 4.2 Gestion du site et utilisateurs

Différents utilisateurs prennent part à l'animation et à la gestion du site.

### a. La gestion de Niort Tech

Différents modes de gestion de Niort Tech sont envisagés.

Au vu de la mission d'intérêt public au service du développement du territoire, Niort Tech peut être qualifiée de « Service d'Intérêt Economique Général » (SIEG) régi par la législation européenne. Dans ce contexte, 2 solutions juridiques de modes de gestion peuvent être envisagées pour permettre à Niort Tech d'assurer ses missions :

- La régie : la collectivité dispose de l'entièreté de la décision stratégique concernant l'évolution de Niort Tech et gère opérationnellement les bâtiments, les services et les équipements à travers une équipe dédiée et missionnée sur site. C'est la situation existante.
- L'association (ou technopôle) : une personne morale dédiée est créée selon le régime de la Loi de 1901. Elle permet de réunir les acteurs de l'écosystème numérique local qui se trouvent ainsi représentés et participent aux décisions concernant l'évolution et la gestion du lieu. Elle doit néanmoins être assise sur une convention d'objectifs entre la collectivité et l'association pour éviter toute requalification en « gestion de fait ». La plupart des technopôles et pôles de compétitivité français sont gérés de cette façon. Il s'agit de l'option privilégiée à ce stade.

### b. L'équipe de Niort Tech dédiée à la gestion du site

L'équipe de Niort Tech, aujourd'hui composée de 3 agents à temps plein rattachés au service développement économique de Niort agglo sera amenée à s'étoffer avec l'augmentation de la taille du site et la diversification des services. A terme, l'équipe pourrait être composée de 5 personnes.

L'équipe en place assure l'accueil sur le site aux heures ouvrées et la gestion et l'animation du site et de l'écosystème numérique niortais (préparation et organisation d'évènements, location des bureaux, planning des salles, intermédiaire entre les différents usagers, développement des partenariats du site etc.) et prend aussi en charge une partie des services et de l'accompagnement dispensés sur le site, dont notamment :

- Information et ressources de premier niveau sur le numérique et l'entrepreneuriat ;
- Gestion du programme de pré-accélération Opération Dragon ;
- Accompagnement à l'innovation ;
- Mise en relation et intermédiation entre acteurs du réseau ;
- ...

Ces missions impliquent de nombreux déplacements sur le site au fil de la journée, ainsi que des échanges informels, nécessitant une bonne visibilité des bureaux de l'équipe pour les usagers du site.

A terme, l'équipe de Niort Tech devra assumer, en complément des missions déjà évoquées, la coordination des différents utilisateurs du lieu (restaurant, conciergerie...) et des intervenants divers (établissements de formation, programmes d'accompagnement...) ainsi que la gestion de l'ensemble des nouveaux espaces, et notamment de la creative house, du Fab Lab et du studio de production (ainsi que des locaux doit le nombre

a été accru : pépinière, etc.). Elle pourra également assurer la mise à disposition de matériel (paperboard numérique, équipement visio etc.).

Les deux postes supplémentaires envisagés pourraient être dédiés à la gestion administrative du lieu et éventuellement à l'animation du lieu passé un stade critique. En fonction du mode de gestion choisi pour le lieu, l'équipe de Niort Tech pourrait être incluse dans l'équipe de la technopole niortaise. En cas de création de la technopole, l'équipe totale (équipe Niort Tech et équipe technopole) pourrait atteindre 10 personnes travaillant sur le site (dont 1 à l'accueil).

### **c. Le prestataire café/snacking**

L'offre de restauration sera externalisée à un prestataire à choisir par la collectivité. Il proposera une offre de boissons chaudes et froides et une offre de snacking variée et saine (offre végétarienne, brunch etc.) sur place, mais fabriquée ailleurs.

L'intervention du prestataire sur place inclut donc notamment la réception des livraisons depuis les cuisines (quotidien), le stockage des denrées, des préparations courtes (réchauffage...) ainsi que la mise à disposition (en vitrine/comptoirs) des denrées et leur encaissement. Le prestataire gère l'entretien et la maintenance de son espace (mise à disposition, récupération et lavage de la vaisselle, entretien quotidien et maintenance des locaux).

Dans le cas d'une ouverture de l'espace de restauration en dehors des horaires d'ouverture au public de Niort Tech, les modalités d'accès de cet espace seront à préciser.

### **d. La conciergerie**

Les services de conciergerie seront externalisés par l'agglomération. Ils incluront notamment :

- Des services aux utilisateurs (blanchisserie, courrier, consignes...);
- Eventuellement une AMAP (point de récupération de paniers de courses alimentaires).

### **e. L'entretien-maintenance**

La régie de travaux de l'agglomération aura la charge de l'entretien-maintenance et de la sécurité des locaux. Si les équipes d'entretien interviennent principalement pendant les heures ouvrées, l'ensemble de ces acteurs ont un besoin d'accès 24/24 au site.

### **f. Le service informatique**

Le service informatique travaillera à distance avec l'équipe de Niort Tech et assurera des missions ponctuelles d'assistance et d'intervention.

## **4.3 Capacité d'accueil**

### *La capacité d'accueil actuelle de Niort Tech 1*

Niort Tech 1 accueille aujourd'hui théoriquement jusqu'à 396 personnes (postes et places assises) et environ 280 personnes en capacité d'accueil réelle confortable. Environ 120 à 150 étudiants fréquentent le site à la rentrée 2020, dont 70 trois semaines sur six.

En termes d'évènementiel, Niort Tech 1 peut accueillir jusqu'à 120 personnes et 320 personnes lorsque la salle en R+3 est disponible.

### *La capacité d'accueil de Niort Tech demain*

Après le projet, il est envisagé que Niort Tech puisse accueillir jusqu'à 696 personnes sur l'ensemble du site, dont :

- 209 personnes dans les espaces évènementiels et de réunions et 41 dans les espaces communs (détente etc.)
- 34 dans l'espace de restauration
- 239 personnes dans les entreprises hébergées sur le site (incubateur, pépinière, etc.)
- 112 étudiants et formateurs
- 17 usagers des espaces d'innovation
- 9 personnes dans l'équipe de gestion du site.
- 35 dans les espaces extérieurs

L'évolution prévisionnelle est synthétisée dans le tableau suivant :

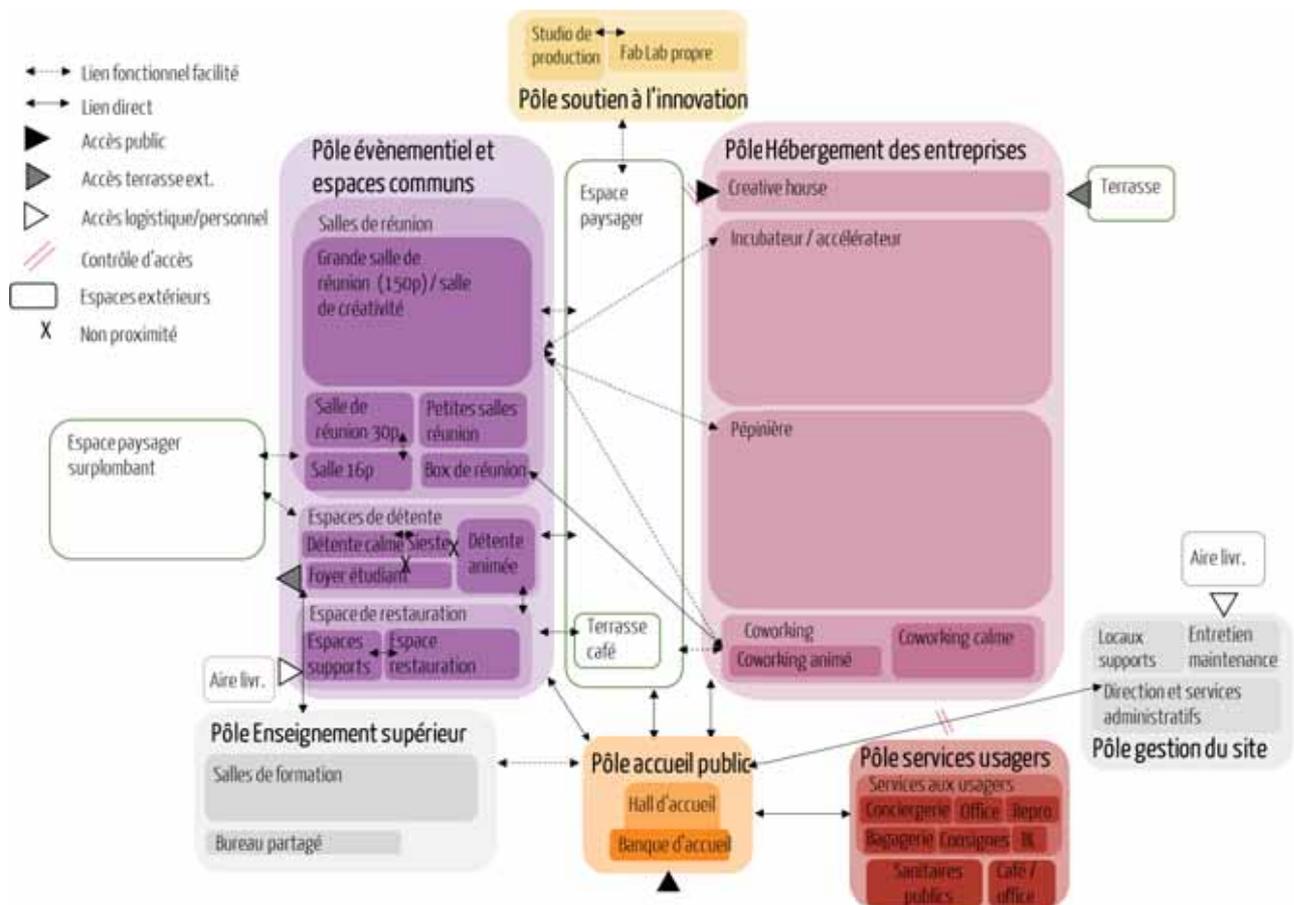
Paramètres	Pôle	Situation existante	Situation future sans projet
Usagers/utilisateurs	Pôle évènementiel et espaces communs	103 personnes	284
	Pôle hébergement des entreprises	86	239
	Pôle enseignement supérieur	206	112
	Pôle soutien à l'innovation	N/A	17
	Pôle gestion du site (utilisateurs)	1	9
	Pôle espaces extérieurs	N/A	35
	<b>Total</b>		<b>396</b>

Les pôles évènementiel et hébergement des entreprises sont donc en très forte augmentation (x2,5 à 3) et le pôle enseignement supérieur en légère diminution, puisqu'aujourd'hui 206 étudiants représentant une capacité d'accueil théorique, celle effective approchant plutôt les 120-150.

## 5. FONCTIONNEMENT GENERAL

### 5.1 Description générale des pôles fonctionnels

Niort Tech est composé de 8 pôles distincts.



#### *Pôle accueil du public*

#### Vocation

Le pôle accueil du public regroupe les espaces d'accueil et d'orientation de Niort Tech. Il a vocation à offrir une première image attrayante du lieu et à permettre un accès et une orientation aisés et intuitifs vers les autres pôles et pour l'accès aux différents services. Il rend visible l'activité et le bouillonnement de Niort Tech, en rendant immédiatement perceptibles les espaces animés du site, et en donnant une visibilité à ses activités au travers d'un mur des projets. Ce pôle comprend en particulier le hall d'accueil et sa banque d'accueil.

#### Publics

Il accueillera l'ensemble des usagers de Niort Tech.

## **Liaisons fonctionnelles**

Situé en RDC du bâtiment A, avec un accès direct à l'extérieur sur la place de la Brèche, ce pôle doit être immédiatement accessible et repérable depuis l'extérieur, et en liaison facilitée avec les espaces de stationnement. Il doit également desservir aisément l'ensemble des autres pôles, et disposer d'une liaison directe vers le pôle des services aux usagers et au moins d'une liaison aisée vers :

- Le pôle évènementiel et espaces communs,
- Le pôle hébergement des entreprises,
- Les espaces paysagers,
- Le pôle enseignement supérieur,
- Le pôle gestion du site,

### *Pôle évènementiel et espaces communs*

#### **Vocation**

Ce pôle regroupe d'une part les salles de réunions, et d'autre part les espaces de détente et de restauration/snacking. Il a vocation à recevoir les événements de différentes jauges (réunions de 3 à 115 personnes) et de différentes natures (conférences, cocktails, hackathons...), au sein d'espaces mutualisés entre les usagers du site (résidents ou non). Il accueille dans la convivialité les temps de pause, de repas ou de travail dans l'animation des usagers du site. Il doit permettre des temps de repos, d'échanges et de loisirs, ainsi que proposer une offre de restauration saine et rapide.

#### **Publics**

Le pôle accueille l'ensemble des usagers de Niort Tech, et plus particulièrement les résidents du site au sein des espaces de détente. Les salles de réunions sont accessibles via un service de réservation / inscription.

## **Liaisons fonctionnelles**

Ce pôle peut être réparti entre différents bâtiments et étages, selon une logique respectant l'ambiance sonore et l'animation de chacun des espaces. Les salles de réunion sont aisément accessibles depuis le pôle d'accueil du public. L'espace de restauration se situe en RDC, en lien direct avec les espaces paysagers extérieurs. La grande salle de réunion sera de préférence positionnée au R+3 du bâtiment A, car un espace d'une telle capacité est difficilement logeable ailleurs sur le site.

### *Pôle hébergement des entreprises*

#### **Vocation**

Ce pôle regroupe l'ensemble des espaces de travail destinés aux résidents de Niort Tech, qu'il s'agisse de start-up (espaces d'incubation et d'accélération), d'entreprises déjà lancées (espaces pépinière/hôtel d'entreprise), de coworkers/salariés en télétravail (coworking) ou d'entrepreneurs à résidence (créative house). Ce pôle a vocation à proposer des espaces de travail qualitatifs, offrant un très haut confort d'usage et des espaces aux ambiances, caractéristiques, mobilier et équipements diversifiés et adaptés aux besoins de chacun des profils d'usagers.

## **Publics**

Le pôle espaces publics de travail accueille l'ensemble des résidents (pérennes ou temporaires) de Niort Tech, mais chacun de ces espaces disposent de contrôles d'accès, accessibles uniquement pour leurs résidents.

## **Liaisons fonctionnelles**

Ce pôle peut être réparti entre des étages et bâtiments différents. Toutefois, l'ensemble des espaces de travail devront disposer d'un accès facilité vers les salles de réunions, et vers les services liés (reprographie, sanitaires etc.).

### *Pôle enseignement supérieur*

## **Vocation**

Ce pôle regroupe les espaces dédiés à l'enseignement à Niort Tech : salles de cours et bureaux pour les enseignants. Il a vocation à accueillir temporairement 2 à 3 formations liées au numérique en incubation ou en recherche de locaux pérennes à Niort. Ce pôle vise à favoriser les interactions entre les sphères des entreprises du numériques et celle de l'enseignement supérieur et de la recherche afin de favoriser les synergies et projets communs.

## **Publics**

Ce pôle accueille les étudiants et les enseignants des formations hébergées à Niort Tech (jusqu'à 112 personnes).

## **Liaisons fonctionnelles**

Le pôle enseignement supérieur est regroupé au sein d'un même bâtiment et en liaison facilitée avec le pôle d'accueil du public et le foyer étudiant.

### *Pôle Soutien à l'innovation*

## **Vocation**

Ce pôle regroupe les espaces permettant l'innovation et la diffusion de l'innovation au sein de Niort Tech (Fab Lab propre / plateforme de ressources technologiques et petit studio vert de production). Il a vocation à stimuler l'innovation à Niort Tech, en mettant à disposition des ressources technologiques pour les usagers et à la rendre accessible aux entreprises du territoire.

## **Publics**

Ce pôle accueille l'ensemble des usagers de Niort Tech (sur inscription / réservation).

## **Liaisons fonctionnelles**

Le pôle soutien à l'innovation est regroupé en un seul étage.

## *Pôle gestion du site*

### **Vocation**

Ce pôle accueille l'équipe en charge de la gestion et de l'animation de Niort Tech. Il a vocation à offrir un espace de travail confortable et fonctionnel.

### **Publics**

Ce pôle accueillera l'équipe d'animation et d'entretien-maintenance de Niort Tech.

### **Liaisons fonctionnelles**

Ce pôle peut être réparti en plusieurs espaces, mais le bureau de direction (a minima) doit être en liaison directe (avec contrôle d'accès) avec les espaces les plus animés du site (espaces de détente, restauration, coworking) et/ou le pôle d'accueil du public afin d'être aisément identifiable pour les usagers. Les autres bureaux peuvent être situés dans les étages, à condition qu'une liaison facilitée subsiste entre les espaces du pôle, qui doit être aussi compact que possible.

Les locaux de stockage du mobilier et d'entretien maintenance doivent être répartis au sein du site afin de faciliter ces missions en évitant les déplacements superflus.

## *Pôle services supports usagers*

### **Vocation**

Ce pôle permet d'offrir des services complémentaires aux usagers, à la fois liés à leur lieu de travail (prêt de matériel, reprographie, office traiteur, boîte aux lettres d'entreprises) et visant à faciliter leur quotidien (conciergerie, bagagerie, consignes etc.).

### **Publics**

Le pôle services supports est accessible en partie aux usagers du site et géré par ses utilisateurs.

### **Liaisons fonctionnelles**

Les sanitaires et les espaces de reprographie doivent être répartis au sein du site en lien facilité avec les espaces de travail. L'office traiteur doit être en lien direct avec la grande salle de réunion. L'ensemble des autres services doivent être regroupés à proximité de l'entrée, en lien direct avec le pôle accueil du public.

## *Pôle espaces extérieurs*

### **Vocation**

Niort Tech dispose d'espaces extérieurs qui complètent les espaces de détente (terrasses et espaces paysagers) et qui permettent les livraisons et le stationnement. Ce pôle a vocation à offrir un espace de respiration pour le site et à faciliter son accessibilité au quotidien depuis l'extérieur.

### **Publics**

L'ensemble des usagers de Niort Tech disposent de l'accès à la terrasse restauration/snacking et aux espaces paysagers, ainsi qu'au stationnement 2 roues. L'accès au rooftop est soumis à un contrôle d'accès.

Seuls les entrepreneurs en résidence disposent de l'accès à la terrasse de la creative house.

Seuls les utilisateurs ont accès au stationnement véhicules et à l'aire de livraison.

## Liaisons fonctionnelles

La terrasse de restauration est en liaison directe avec l'espace restauration. L'accès aux espaces paysagers est facilité depuis un maximum d'espaces du site.

Le stationnement de la gestion technique et l'aire de livraison dédiée sont en lien facilité avec le pôle d'entretien-maintenance.

## 5.2 Principes de fonctionnement

### *Une très grande amplitude horaire du site*

Niort Tech est accessible sur une très grande amplitude horaire :

- un accès autonome 24h/24 et 7j/7 pour les entrepreneurs hébergés, qui utilisent le site sur des horaires très larges.
- Un accès évènementiel sous la responsabilité des organisateurs
- Les horaires d'ouverture de la restauration seront à préciser en fonction des besoins et du fonctionnement du futur prestataire en charge de cette activité.

Toutefois, les accès hors horaires d'ouverture du site sont limités aux espaces d'évènementiels le cas échéant ou aux bureaux loués pour les entrepreneurs et à certains espaces communs peu sensibles (coworking, cuisine/point café, sanitaires). Les autres espaces ne peuvent être ouverts qu'en présence de l'équipe en raison de leur équipement (Fab Lab, studio de production, salles de réunion, plateau de créativité) ou de leur gestion par des acteurs tiers (salle de cours).

### *Contrôles d'accès*

Les points d'entrée au bâtiment seront à limiter au maximum afin de faciliter la gestion des flux et la surveillance de ces accès. Niort Tech disposera d'un seul accès public (Place de la Brèche – Bâtiment A), éventuellement complété par un accès étudiant (à affiner avec les établissements d'enseignement) et un accès secondaire privés (creative house, bureaux de tiers). Des accès techniques seront également à prévoir pour le bon fonctionnement du lieu.

Passée l'entrée principale, les personnes accéderont directement à la banque d'accueil, qui orientera et filtrera les usagers non-résidents.

La prise en compte de ces problématiques sera également traduite dans l'architecture et l'aménagement extérieur proposés. L'enjeu sera de concilier au mieux objectifs d'ouverture sur la ville et besoin de sécurité.

A l'intérieur du bâtiment, des systèmes de filtrage seront mis en place afin de contenir le périmètre ERP aux seuls espaces d'accueil, et maintenir les espaces de travail privés. Pour ce faire, un système de contrôle d'accès hiérarchisé et adapté à chaque situation sera mis en place :

- Entre les espaces d'accueil du public et les espaces de travail privés, soit à l'entrée des espaces réservés aux personnels.
- A l'accès de chaque étage et de chaque espace d'activité, afin de pouvoir les fermer si ceux-ci n'hébergent pas une activité ouverte au public (de manière permanente ou selon une place horaire spécifique).

## *Les circulations et la signalétique*

### **Les circulations**

La question des flux et des circulations doit amener le concepteur à prendre en compte les pics importants de fréquentation auxquels pourrait être confronté l'équipement, mais aussi à se mettre dans la peau d'usagers découvrant pour la première fois ce site étendu et composé de plusieurs bâtiments.

Ainsi, les circulations devront être particulièrement bien pensées et traitées de manière spécifique car elles présentent des problématiques particulières en fonction de l'usage qui en est fait : circulations suffisamment dimensionnées pour fluidifier la gestion des pics de fréquentation et éviter les conflits d'usages, notamment à proximité d'espaces de croisement d'usages (le hall, les salles de cours, les espaces d'évènementiel...), etc. Les concepteurs seront donc attentifs au niveau de confort offert aux usagers et aux dispositifs qu'ils choisiront pour gérer et canaliser ces flux, sans générer de surdimensionnement.

Par ailleurs, le concepteur devra proposer un agencement permettant une orientation aisée. Quels sont les dispositifs qui peuvent être mis en place pour permettre à l'utilisateur d'identifier facilement tel ou tel espace ? Comment l'aider à se repérer et à s'orienter ? Le concepteur pensera donc le projet spatial dans sa globalité (organisation, signalétique, mobilier...) pour le rendre intuitif.

Il sera primordial d'éviter de générer des parcours différenciés ou des conditions de circulation pénibles pour les usagers PMR dans les circulations extérieures (accès piétons). Compte tenu de la topographie de la parcelle, il est ainsi demandé que l'ensemble des circulations extérieures soient adaptées (rampes, ...). En aucun cas, le franchissement d'un dénivelé ne peut se faire par un ascenseur.

### **La signalétique**

Compte tenu de la diversité et de la densité d'usagers liée à l'activité qu'abrite Niort Tech, il est nécessaire de mettre en œuvre des dispositions spécifiques destinées à favoriser et assurer un accès aisé pour tous. Au-delà de la signalétique réglementaire de sécurité incendie et la signalétique des installations techniques, une signalétique fonctionnelle, intérieure et extérieure, est à réaliser dans le cadre du projet.

La signalétique ne devra cependant pas suppléer à une organisation confuse des secteurs et des circulations. L'organisation générale du site devra être naturellement lisible. Les entrée(s) principale(s) du bâtiment devront être signifiante(s) et repérable(s) intuitivement depuis les principaux chemins d'accès. Elle devra mettre en valeur les parcours sur le site, en identifiant des zones distinctes (accueil, bureaux, enseignement etc.). La signalétique sera visuelle et, autant que possible, disponible dans une version tactile.

Elle sera hiérarchisée :

- Identification (du site, des locaux)
- Orientation / circulation (vers les pôles, niveaux, locaux, accès, liaisons verticales)
- Information (l'utilisation et la réservation des salles, message d'incitation au silence, aux économies d'énergies etc.)

La signalétique sera en français. La signalétique fonctionnelle devra être le plus conforme possible aux normes d'accessibilité handicapé en vigueur.

La signalétique sera particulièrement esthétique, efficace et lisible (taille, contraste, type de caractère...)

En cas de recours à de la signalétique dynamique, celle-ci devra pouvoir fournir des informations à la fois textuelles et graphiques.

### *Les outils numériques*

Les équipements numériques de Niort Tech devront répondre aux besoins d'une grande diversité de publics, d'un public spécialiste à des néophytes, et devront donc combiner puissance, efficacité et facilité d'utilisation. Les équipements numériques devront être pratiques et intuitifs y compris pour des publics non-experts, en limitant au maximum le nombre de commandes. De même, il serait souhaitable que l'ensemble des commandes et branchements soient fixes, afin d'éviter les pertes éventuelles.

Les équipements numériques devront également refléter l'ambition environnementale de Niort Agglo en étant aussi peu énergivores que possibles, ce qui constitue l'un des piliers du futur technopôle.

Le numérique est totalement intégré à l'ensemble des services et espaces :

- Des équipements fixes seront systématiquement inclus dans les salles de réunion (vidéoprojection) et seront complétés par des équipements mobiles (visioconférence notamment)
- Une connexion Wifi et fibre sera prévue sur l'ensemble du site
- Une bonne densité de connectique sera prévue au sein des espaces destinés aux résidents (bureaux, coworking etc.)
- Accessibilité de tous les postes de travail internes aux applications et services numériques internes disponibles sur le système d'information de l'agglomération.

Les équipements numériques gérés par l'équipe de Niort tech pourraient être loués sur un modèle de « leasing » afin de s'adapter plus rapidement aux évolutions des usages et en faciliter l'entretien et le pilotage grâce à l'externalisation.

### *La Logistique et le stationnement*

Le site devra être facilement accessible depuis l'espace public.

Niort Tech dispose de 2 aires de livraison sur rue ou au sein du site :

- Aire de livraison de la gestion technique. Il s'agira de livraisons ponctuelles.
- Aire de livraison de la restauration. Il s'agira de livraisons quotidiennes.

Le stationnement deux roues est prévu pour l'ensemble des usagers et utilisateurs (avec abri et recharge électrique). En revanche, le stationnement automobile au sein du site est réservé aux personnes à mobilité réduite ou ponctuellement à l'équipe du site en lien avec le faible espace disponible et le souhait de privilégier les mobilités douces.

## 5.3 Bilan global des surfaces

### *Logiques de dimensionnement*

Le projet Niort Tech a été dimensionné en fonction des perspectives de développement des activités déjà présentes sur le site ou des nouvelles activités envisagées. Le nombre de places prévu dans le tableau de surfaces correspond à un usage confortable et non à un usage théorique, en conséquence, certains des ratios de m<sup>2</sup>/place ont été augmentés par rapport à Niort Tech 1 pour en assurer le confort (voir tableau ci-dessous). De manière générale, un principe de mutualisation et de modularité des espaces a été adopté avec une approche par type d'usages, afin de favoriser des économies en surfaces, quel que soient les types de publics.

L'objectif de diversification des ambiances et des postures implique de travailler des ratios m<sup>2</sup>/places adaptés selon chacune des configurations d'espace recherchées. En effet, le dimensionnement de chacun des espaces de travail et de détente résulte d'une combinaison de différents ratios, selon les types d'usages et les positions de travail, et élaborés sur la base d'un benchmark :

- 3,5m<sup>2</sup>/place pour les assises basses (allongées, chaises longues, canapés, fauteuils bas) et les espaces de restauration ;
- 3,5m<sup>2</sup>/place pour les configurations semi fermées, en alcôves avec des postures de tables et chaises classiques ou impliquant une forte mobilité (Fab Lab) ;
- 2 à 3m<sup>2</sup>/place pour les configurations ouvertes et les salles de réunion, avec des postures classiques (tables et chaises), mange-debout ou fauteuil haut ;
- 6m<sup>2</sup>/postes pour les espaces de bureaux à la location (assises classiques), afin de permettre loyer très abordable ;
- Entre 1,6 et 1,9m<sup>2</sup>/place dans les salles de cours ;
- Un dimensionnement classique des bureaux de l'équipe de Niort Tech.

Code	Unité fonctionnelle/espace	Bilan Places	Bilan m2 SUN	Ratio SU/assise
<b>A POLE ACCUEIL PUBLIC</b>				
A	POLE ACCUEIL PUBLIC	0	84	
<b>B POLE EVENEMENTIEL ET ESPACES COMMUNS</b>				
B	POLE EVENEMENTIEL ET ESPACES COMMUNS	284	733	
<b>B1</b>	<b>Salles de réunion</b>	209	454	entre 2 et 3m <sup>2</sup> /assise
	Salles de réunions grandes et moyennes			2,0
	Petites salles de réunion			3,0
<b>B2</b>	<b>Espaces de détente</b>	41	144	3,5 m <sup>2</sup> /assise
<b>B3</b>	<b>Espace de restauration/snacking</b>	4	31	3,5m <sup>2</sup> /assise
	Espace de restauration / snacking / café			3,5
<b>C PÔLE HEBERGEMENT DES ENTREPRISES</b>				
C	PÔLE HEBERGEMENT DES ENTREPRISES	239	1 273	
<b>C1</b>	<b>Incubateur / Accélérateur</b>	72	437	Env. 6 m <sup>2</sup> /assise
<b>C2</b>	<b>Espace Pépinière / hôtel d'entreprise</b>	80	477	Env. 6 m <sup>2</sup> /assise
<b>C3</b>	<b>Espace Coworking</b>	57	164	3m <sup>2</sup> /assise
<b>C4</b>	<b>Espace creative house</b>	6	195	
<b>D POLE ENSEIGNEMENT SUPERIEUR</b>				
D	POLE ENSEIGNEMENT SUPERIEUR	112	216	
	Salles de formation			entre 1,6 et 1,9 m <sup>2</sup> /assise
	bureau partagé de passage dédiés aux enseignants/direction			6,0 m <sup>2</sup> /assise
<b>E PÔLE SOUTIEN A L'INNOVATION</b>				
E	PÔLE SOUTIEN A L'INNOVATION	17	70	
	Poste de Fab Lab "propre" / plateforme de ressources technologiques / "test before invest"			3,3 m <sup>2</sup> /poste
	Petit studio vert de production			6,0 m <sup>2</sup> /poste
<b>F POLE GESTION DU SITE</b>				
F	POLE GESTION DU SITE	9	203	
<b>F1</b>	<b>Direction et services administratifs</b>	9	99	
	Direction de Niort Tech			15,0m <sup>2</sup> /poste
	Bureau individuel			12,0m <sup>2</sup> /poste
	Bureaux doubles			9,0m <sup>2</sup> /poste

→ Maintien des ratios actuels sur NT1

→ Augmentation des ratios actuels

→ Augmentation des ratios actuels

→ Augmentation des ratios actuels (hors bureaux avec espaces de réunion inclus)

→ Augmentation des ratios actuels (hors jauge coworking fixée à 50)

→ Maintien des ratios actuels sur NT1

→ Augmentation des ratios actuels

## Bilan global des surfaces utiles

Code	Unité fonctionnelle/espace	Bilan Places	Bilan m2 SUN
		696	2 787
A	POLE ACCUEIL PUBLIC	0	84
B	POLE EVENEMENTIEL ET ESPACES COMMUNS	284	733
B1	Salles de réunion	209	454
B2	Espaces de détente	41	144
B3	Espace de restauration/snacking	34	136
C	PÔLE HEBERGEMENT DES ENTREPRISES	239	1 273
C1	Incubateur / Accélérateur	72	437
C2	Espace Pépinière / hôtel d'entreprise	80	477
C3	Espace Coworking	57	164
C4	Espace creative house	6	195
D	POLE ENSEIGNEMENT SUPERIEUR	112	216
E	PÔLE SOUTIEN A L'INNOVATION	17	70
F	POLE GESTION DU SITE	9	209
F1	Direction et services administratifs	9	99
F2	Locaux supports	0	60
F3	Entretien-maintenance	0	44
G	SERVICES SUPPORTS USAGERS	0	202
G1	Services aux usagers	0	88
G2	Sanitaires publics	0	114
H	ESPACES EXTERIEURS	35	529

## Détails des locaux et surfaces

Code	Unité fonctionnelle/espace	Nbre de locaux	Places par local	Total Places	Bilan Places	m2 par local	Total m2 SUN	Bilan m2 SUN	Positionnement à privilégier
<b>A</b>	<b>POLE ACCUEIL PUBLIC</b>				<b>0</b>			<b>84</b>	
A1	Sas	1				5,2	5,2		RDC
A2	Hall d'accueil	1				50,0	50,0		RDC du bâtiment A
A3	banque d'accueil et de prêt	1				20,0	20,0		RDC du bâtiment A
A4	rangement banque d'accueil	1				6,0	6,0		RDC du bâtiment A
A5	Murs des projets	1				3,0	3,0		RDC du bâtiment A
<b>B</b>	<b>POLE EVENEMENTIEL ET ESPACES COMMUNS</b>				<b>284</b>			<b>733</b>	
<b>B1</b>	<b>Salles de réunion</b>				<b>209</b>			<b>454</b>	
B1.1	Grande salle de réunion (divisible en 5 salles de 20 et une de 15) et salle de créativité	1	115	115		230,0	230,0		R+3 du bâtiment A (maintien de l'existant)
B1.2	Stockage plateau de créativité	1				15,0	15,0		R+3 du bâtiment A
B1.3	Salle de réunion moyenne (30 personnes)	1	30	30		60,0	60,0		
B1.4	Salle de réunion moyenne (16 personnes)	2	16	32		32,0	64,0		
B1.5	Petite salle de réunion (3 à 4 personnes) - formel	3	4	12		10,8	32,4		
B1.6	Petite salle de réunion (3 à 4 personnes) - cosy	3	4	12		10,8	32,4		
B1.7	Box de réunion/ de permanence/bureau de passage (2/3 personnes) - formel	2	2	4		5,0	10,0		
B1.8	Box de réunion/de permanence/bureau de passage (2/3 personnes) - cosy	2	2	4		5,0	10,0		
<b>B2</b>	<b>Espaces de détente</b>				<b>41</b>			<b>144</b>	
B2.1	Espace de détente calme (bibliothèque)	1	5	5		17,5	17,5		
B2.2	Espace sieste	2	2	4		7,0	14,0		
B2.3	Espace de détente animé	1	20	20		70,0	70,0		
B2.4	Foyer étudiant	1	12	12		42,0	42,0		
<b>B3</b>	<b>Espace de restauration/snacking</b>				<b>34</b>			<b>136</b>	RDC
B3.1	Espace de restauration / snacking / café	1	30	30		105,0	105,0		RDC

B3.2	Espace de préparation arrière et vaisselle	1	2	2		10,0	10,0		RDC
B3.3	Banque de service	1	2	2		5,0	5,0		RDC
B3.4	Stockage aliments	1				7,0	7,0		RDC
B3.5	Local de ménage	1				3,0	3,0		RDC
B3.6	Vestiaire sanitaire	1				6,0	6,0		RDC
<b>C</b>	<b>PÔLE HEBERGEMENT DES ENTREPRISES</b>					<b>239</b>		<b>1 273</b>	
<b>C1</b>	<b>Incubateur / Accélérateur</b>					<b>72</b>		<b>437</b>	
C1.1	Bureau privatif 2 personnes	10	2	20		12,0	120,0		
C1.2	Bureau privatif 3 personnes	8	3	24		17,0	136,0		
C1.3	Bureau privatif 4 personnes	5	4	20		23,0	115,0		
C1.4	Bureau privatif 4 personnes + espace de réunion (2 à 3 pers.)	2	4	8		33,0	66,0		
<b>C2</b>	<b>Espace Pépinière / hôtel d'entreprise</b>					<b>80</b>		<b>477</b>	
C2.1	Bureau privatif 4 personnes	3	4	12		23,0	69,0		
C2.2	Bureau privatif 8 personnes	1	8	8		48,0	48,0		
C2.3	Bureau privatif 12 personnes	1	12	12		72,0	72,0		
C2.4	Bureau privatif 16 personnes (1 plateau 15 postes et un de 1 poste)	3	16	48		96,0	288,0		
<b>C3</b>	<b>Espace Coworking</b>					<b>57</b>		<b>164</b>	
C3.1	Espace calme ouvert	1	25	25		75,0	75,0		
C3.2	Espace calme semi-fermé	1	5	5		15,0	15,0		
C3.3	Espace discussion ouvert	1	20	20		60,0	60,0		
C3.4	Cabine téléphonique	4	1	4		3,5	14,0		
<b>C4</b>	<b>Espace creative house</b>					<b>6</b>		<b>195</b>	
C4.1	Salon	1	6	6		21,0	21,0		Bâtiment J
C4.2	Salle à manger et espace de travail collectif	1	6	6		30,0	30,0		Bâtiment J
C4.3	Chambres individuelles et espace de travail individuel	6	1	6		15,0	90,0		Bâtiment J
C4.4	Cuisine	1	6	6		11,0	11,0		Bâtiment J
C4.5	Sanitaires et salles d'eau	2	1	6		10,0	20,0		Bâtiment J
C4.6	Garage	1				19,7	19,7		Bâtiment J

C4.7	Rangement	1				3,0	3,0		Bâtiment J
<b>D</b>	<b>POLE ENSEIGNEMENT SUPERIEUR</b>					<b>112</b>		<b>216</b>	
D1	Salle de formation (40 places)	2	40	80		65,0	130,0		
D2	Salle de formation (26 places)	1	26	26		50,0	50,0		
D3	bureau partagé de passage dédiés aux enseignants/direction	1	6	6		36,0	36,0		
<b>E</b>	<b>PÔLE SOUTIEN A L'INNOVATION</b>					<b>17</b>		<b>70</b>	
E1	Poste de Fab Lab "propre" / plateforme de ressources technologiques / "test before invest"	1	12	12		40,0	40,0		
E2	Petit studio vert de production	1	5	5		30,0	30,0		
<b>F</b>	<b>POLE GESTION DU SITE</b>					<b>9</b>		<b>209</b>	
<b>F1</b>	<b>Direction et services administratifs</b>					<b>9</b>		<b>99</b>	
F1.1	Direction de Niort Tech	1	1	1		15,0	15,0		RDC du bâtiment A
F1.2	Bureau individuel	4	1	4		12,0	48,0		1 en RDC du bâtiment A
F1.3	Bureaux doubles	2	2	4		18,0	36,0		
F1.4	Reprographie dédiée	1	0	0		6,0	6,0		RDC
<b>F2</b>	<b>Locaux supports</b>					<b>0</b>		<b>60</b>	
F2	Stockage mobilier et équipement	6				10,0	60,0		
<b>F3</b>	<b>Entretien-maintenance</b>					<b>0</b>		<b>44</b>	
F3.1	Locaux ménages	5				4,0	20,0		
F3.2	Local ménage principal	1				12,0	12,0		
F3.3	Local déchets / tri sélectif	1				12,0	12,0		
<b>G</b>	<b>SERVICES SUPPORTS USAGERS</b>					<b>0</b>		<b>202</b>	
<b>G1</b>	<b>Services aux usagers</b>					<b>0</b>		<b>88</b>	
G1.1	Banque d'accueil conciergerie	1				5,0	5,0		RDC
G1.2	Stockage conciergerie	1				5,0	5,0		RDC
G1.3	Stockage prêt de matériel	1				5,0	5,0		RDC
G1.4	Reprographie isolée	6				6,0	36,0		
G1.5	Bagagerie / vestiaires	1				8,0	8,0		RDC
G1.6	Boites aux lettres d'entreprises	1				3,0	3,0		RDC

G1.7	Consignes	3				3,0	9,0		
G1.8	Mini office traiteur principal	1				9,4	9,4		
G1.9	Point café / micro-office traiteur	2				3,7	7,4		
<b>G2</b>	<b>Sanitaires publics</b>				0			114	
G2.1	Sanitaires publics	21				5,0	104,4		
G2.2	Douches	2				5,0	10,0		
<b>H</b>	<b>ESPACES EXTERIEURS</b>				35			529	
H1	Terrasse travail / détente	1	20	20		70,0	70,0		
H2	Terrasse café	1	10	10		35,0	35,0		
H3	Terrasse créative house	1	5	5		15,0	15,0		
H4	Espace de détente végétalisé principal	1				150,0	150,0		
H5	Espace de détente végétalisé "intimiste" / rooftop ?	1				50,0	50,0		
H6	Parking deux-roues	1				83,6	83,6		
H7	aire de livraison gestion technique / services	3				25,0	75,0		
H8	stationnement PMR	2				25,0	50,0		

## 6. FONCTIONNEMENT DETAILLE

### 6.1 Pôle accueil du public

#### A1 Sas

<i>Nature d'activités</i>		Le sas constitue le premier point d'entrée de l'utilisateur. A ce titre, il doit être accueillant et facilement identifiable depuis l'extérieur.  Il permet de limiter les déperditions d'énergies.
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	Cet espace sera suffisamment dimensionné pour permettre l'accès digne des PMR.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		A l'interface entre la place de la Brèche et le hall d'accueil.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		
<i>Mobiliers exclus du budget</i>		

#### A2 Hall d'accueil

<i>Nature d'activités</i>		Le hall d'accueil constitue un point d'appel attrayant depuis l'extérieur. Cet espace représente le point d'articulation et de convergence de l'équipement : <ul style="list-style-type: none"><li>- Interface intérieur-extérieur : c'est le premier espace par lequel les usagers entrent dans le bâtiment. C'est un espace visible depuis l'extérieur, chaleureux et engageant, dans lequel l'utilisateur doit se sentir accueilli et à l'aise ;</li><li>- Vitrine : il doit donner à voir aux visiteurs la « vie » de l'équipement et son bouillonnement en offrant une visibilité sur les activités en cours et en l'informant sur l'ensemble de l'offre de services proposée sur le site ou par l'agglomération et ses partenaires ;</li><li>- Espace d'orientation : il doit participer par son organisation à une orientation simple et rapide du public en toute autonomie. L'utilisateur devra</li></ul>
---------------------------	--	--

	comprendre intuitivement le lien avec les autres espaces, la hiérarchisation et le mode de fonctionnement général (« que dois-je faire ? »)
<b>Espace fonctionnalités</b>	<p><i>et</i> L'espace d'accueil constitue un lieu unique, visible et facilement identifiable d'un seul coup d'œil.</p> <p>Espace d'animation et de passage, une attention particulière sera portée à la qualité acoustique du hall d'accueil et de ses circulations, dont l'activité et l'animation quotidienne ne devront pas venir perturber les autres activités à proximité immédiate.</p> <p>Les pics de fréquentations pourront drainer de nombreux usagers qui devront pouvoir occuper simultanément le hall d'attente. De même, les circulations de l'espace d'accueil – prolongations directes du hall d'accueil – devront être adaptées à l'accueil de ce flux, sans pour autant être démesurées.</p>
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	A l'interface entre l'extérieur du bâtiment, il assurera la desserte des autres pôles. A ce titre, il sera en liaison directe avec le pôle services aux usagers et en liaison directe (de préférence) ou facilitée avec le pôle évènementiel et espaces communs, le pôle hébergement des entreprises, le pôle gestion du site (a minima le bureau de direction), le pôle enseignement supérieur et les espaces extérieurs.
<b>Equipements inclus dans le budget</b>	Le hall inclut un grand écran fixe (pour les informations institutionnelles, générales etc.).
<b>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</b>	Il est équipé d'un paperboard digital permettant de voir ce qu'il se passe sur Niort Tech ce jour-là. A terme, il pourra être synchronisé avec un logiciel d'occupation des salles et accessible par les usagers avec un parcours d'accès avec QR code pour guider vers la salle.
<b>Mobiliers exclus du budget</b>	Le hall sera décoré avec soin pour assurer une ambiance chaleureuse et attractive, ce qui inclura du mobilier de décoration (console, tableaux, plantes etc.). Il inclura un porte revue pour les informations générales.
<b>A3 Banque d'accueil</b>	
<b>Nature d'activités</b>	<p>La banque d'accueil occupe une place centrale dans l'espace d'accueil, vers laquelle le visiteur doit pouvoir s'orienter naturellement une fois franchi le seuil.</p> <p>Elle permet à un agent de recevoir, d'informer et d'orienter le visiteur sur le site, ainsi que d'assurer le contrôle visuel des espaces du hall et des allées et venues sur le site, y compris en direction des étages.</p>

<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	La banque d'accueil est un espace de travail fonctionnel dimensionné pour accueillir un poste de travail informatique. Son aménagement privilégiera le contact direct avec les usagers de manière à éviter qu'il soit perçu comme une « barrière ».
		La banque d'accueil devra être accessible aux PMR également.
		L'attente devrait se faire à l'abri et tout en évitant l'encombrement des passages.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Au sein du hall, la banque d'accueil bénéficiera d'une localisation stratégique permettant un contrôle visuel facile sur les accès et l'espace d'attente.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		Cet espace inclura une banque d'accueil d'un poste composée d'un poste informatique et téléphonique et éventuellement d'une imprimante (dédiée ou à proximité).
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		
<i>Mobiliers exclus du budget</i>		Une chaise de bureau complètera le poste de travail. Un espace d'attente avec quelques chaises sera positionné à proximité de la banque d'accueil.

#### **A4 Rangement banque d'accueil**

<i>Nature d'activités</i>		Cet espace permettra le stockage et rangement du matériel divers nécessaire au fonctionnement de la banque d'accueil.
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	Cet espace sera sécurisé et accessible uniquement au personnel autorisé. Des rangements permettront de faciliter l'accès et de classer aisément les affaires nécessaires.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Cet espace sera accessible uniquement depuis la banque d'accueil.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		Ce espace sera équipé de mobilier de rangement : étagères ou placards pour fournitures et petit matériel.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		

---

*Mobiliers exclus du budget*

---

#### **A5 Mur des projets**

---

***Nature d'activités***

Ayant une fonction de « vitrine », à la fois du site et de l'écosystème numérique niortais, l'espace d'accueil servira de relai d'informations en incluant un mur des projets qui pourra remplir une double fonction :

- informer les visiteurs sur les activités prenant place sur le site,
- éventuellement jouer le rôle de "mur des annonces" et relai d'information de l'écosystème.

L'information contenue devra être modérée et marketée pour renvoyer une image claire et positive du lieu et de l'écosystème.

---

***Espace et fonctionnalités***

Il s'agira d'un mur des projets digital avec une information centralisée par l'équipe de Niort Tech.

---

***Localisation et liaisons fonctionnelles***

Cet espace sera immédiatement visible depuis la banque d'accueil, et positionné stratégiquement pour que les personnes qui attendent dans le hall puissent en consulter les informations.

---

***Equipements inclus dans le budget***

Le mur des projets sera un dispositif souple et non standardisé avec un grand écran tactile. A terme, une plateforme en beta test pourra remplacer l'écran tactile.

---

***Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)***

---

***Mobiliers exclus du budget***

---

## 6.2 Pôle évènementiel et espaces communs

### S1. Salles de réunion

#### B1.1 Grande salle de réunion (divisible en 5 salles de 20 et une de 15) et salle de créativité

---

##### *Nature d'activités*

Espace d'évènementiel et de travail collectif, la salle de réunion permet aux acteurs de l'écosystème ou encore aux entreprises qui le souhaitent de se réunir pour une conférence, un forum des entreprises, un hackaton, un cocktail, une séance de travail, un évènement de e-sports, showroom/espace de démonstration... Certains évènements de Niort Numéric y prendront place.

Cet espace est également la salle de créativité de Niort Tech : l'endroit dans lequel les entrepreneurs, étudiants et/ou les équipes d'une entreprises pourront se retrouver pour réfléchir ensemble à de nouvelles idées, méthodes, processus ("phosphorer")... et les confronter voire les tester.

La salle en jauge complète peut accueillir jusqu'à 115 personnes, mais elle peut également se diviser en 6 salles de moyenne jauge (5 salles de 20 + 1 salle de 15) grâce à des cloisons amovibles.

---

##### *Espace*

##### *fonctionnalités*

*et* Cette salle doit pouvoir s'adapter à des configurations variées, qui pourront s'enchaîner dans une même journée. C'est un espace spacieux, lumineux et confortable. Il est fonctionnel et devra permettre la plus grande polyvalence possible et être aussi libre que possible de contraintes techniques et spatiales.

En tant que salle de réunion et d'évènementiel, elle doit permettre des configurations de projection et de conférence (format assis) et de cocktail, forum ou showroom (format debout) et renvoyer une image valorisante, professionnelle mais aussi innovante de Niort Tech et de l'écosystème.

En tant que salle de créativité, elle devra offrir un cadre favorable à l'expression et à l'émergence de nouvelles idées, et ne pas ressembler à une salle de réunion traditionnelle. Il sera possible de s'y déplacer aisément, d'y former des petits groupes de travail et d'écrire, modeler et prototyper ses idées à l'aide différents outils de représentations (pâte à modeler, post-it, tableau etc.).

Un aménagement intérieur chaleureux et qualitatif sera privilégié pour offrir une qualité d'accueil optimale.

Une attention particulière sera portée à la qualité acoustique de la salle. Les activités de cette salle ne devront ainsi pas créer de nuisances sonores empêchant et /ou gênant le déroulement des autres activités.

La réservation de la salle est faite pour des créneaux horaires définis, pour la demi-journée, la soirée (hors horaires d'ouverture) ou encore à la journée complète.

---

<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	<p>Cet espace sera situé au dernier étage du bâtiment A. Il sera aisément accessible depuis l'entrée. Il sera en lien direct avec son espace de stockage dédié, l'office traiteur ainsi qu'avec le rooftop pour permettre le prolongement des évènements sur le toit. Son positionnement permettra d'assurer la confidentialité nécessaire aux activités d'une entreprise (pas de visibilité excessive sur les éléments projetés).</p>
<b>Equipements inclus dans le budget</b>	<p>En complément des équipements existants, 3 écrans tactiles sur roulettes seront prévus pour être utilisés sur l'ensemble du projet.</p> <p>La salle disposera d'une installation de streaming/captation permettant d'enregistrer un évènement avec une caméra pour diffuser des évènements sur site et de recevoir des flux vidéos afin d'assister à des conférences à distance.</p> <p>La salle sera également équipée d'un dispositif de visioconférence permettant d'accueillir plus de 100 participants numériques.</p>
<b>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</b>	<p>Elle est équipée d'un projecteur plafond et d'un écran électrique. Son équipement inclut un système de présentation sans fil, une matrice audio avec enceintes et amplificateur et de 2 ensembles HF avec micro. La salle compte également un processeur de contrôle. Elle est équipée d'un paperboard numérique.</p>
<b>Mobiliers exclus du budget</b>	<p>Des rideaux opaques aux fenêtres permettent de réduire la lumière du jour et d'assurer la visibilité de la projection.</p> <p>La salle disposera de murs effaçables, disposés de manière à permettre à l'ensemble des salles en format divisé de disposer d'au moins un mur effaçable.</p> <p>Elle sera notamment équipée de chaises et de tables rétractables et facilement déplaçables (roulettes...) qu'il sera possible de ranger dans le stockage dédié (pliables ou empilables sur chariot).</p>

### **B1.2 Stockage plateau de créativité**

<b>Nature d'activités</b>	<p>Stockage du mobilier et matériel utilisé dans le cadre des activités se déroulant dans la salle de réunion (tables et chaises, équipement numérique, équipements de créativité type pâte à modeler etc....).</p>
<b>Espace fonctionnalités</b>	<p>Espace aveugle, sécurisé et fonctionnel, équipé d'un système de rayonnage et d'une armoire sécurisée, il permettra le stockage du matériel onéreux. Il aura une géométrie permettant d'optimiser au mieux l'espace de stockage et manipuler facilement les objets qui y sont stockés et qui seront déplacés quotidiennement.</p>

	Cet espace sera sécurisé et accessible uniquement par le personnel.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Cet espace sera immédiatement accessible depuis la grande salle de réunion et attendant pour faciliter l'entrée et la sortie des équipements.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	Cet espace sera équipé d'étagères et de placards de rangement sécurisés.

### ***B1.3 Salle de réunion moyenne (30 personnes)***

<i>Nature d'activités</i>	<p>Espace de travail collectif, la salle de réunion permet aux entreprises hébergées sur place ou extérieures de se réunir pour une séance de travail. Cet espace accueillera des réunions en format assis, avec présentation ou non.</p> <p>La salle en jauge complète peut accueillir 30 personnes.</p>
<i>Espace et fonctionnalités</i>	<p>Cette salle fonctionnelle devra permettre la plus grande polyvalence possible et être aussi libre que possible de contraintes techniques et spatiales. C'est un espace spacieux, lumineux et confortable.</p> <p>Une attention particulière sera portée à la qualité acoustique de la salle. Les activités de cette salle ne devront ainsi pas créer de nuisances sonores empêchant et /ou gênant le déroulement des autres activités.</p> <p>Un aménagement intérieur chaleureux et qualitatif sera privilégié pour offrir une qualité d'accueil optimale.</p> <p>Il sera possible de la réserver selon des créneaux horaires définis, à la demi-journée ou encore à la journée complète.</p>
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Cet espace sera aisément accessible depuis l'entrée et le pôle hébergement des entreprises.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site)</i>	Elle est équipée d'un projecteur plafond et d'un écran électrique. Son équipement inclut un système de présentation sans fil, une matrice audio avec

<i>site ou amenés par les usagers)</i>	enceintes et amplificateur et de 2 ensembles HF avec micro. La salle compte également un processeur de contrôle.  La salle sera également équipée d'un dispositif de visioconférence mobile permettant d'accueillir 25 participants numériques, aujourd'hui utilisé pour un salon visioconférence dédié.
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	La salle disposera de murs effaçables.  Elle sera notamment équipée de chaises et de tables rétractables et facilement déplaçables (roulettes...) qu'il sera possible de ranger dans les espaces de stockage (pliables ou empilables sur chariot).
<b>B1.4 Salle de réunion moyenne (16 personnes)</b>	
<i>Nature d'activités</i>	Espace de travail collectif, la salle de réunion permet aux entreprises hébergées sur place ou extérieures de se réunir pour une séance de travail. Cet espace accueillera des réunions en format assis, avec présentation ou non.  La salle en jauge complète peut accueillir 16 personnes.
<i>Espace et fonctionnalités</i>	Cette salle fonctionnelle devra permettre la plus grande polyvalence possible et être aussi libre que possible de contraintes techniques et spatiales. C'est un espace spacieux, lumineux et confortable.  Une attention particulière sera portée à la qualité acoustique de la salle. Les activités de cette salle ne devront ainsi pas créer de nuisances sonores empêchant et /ou gênant le déroulement des autres activités.  Un aménagement intérieur chaleureux et qualitatif sera privilégié pour offrir une qualité d'accueil optimale.  Il sera possible de la réserver selon des créneaux horaires définis, à la demi-journée ou encore à la journée complète.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Ces espaces seront répartis au sein du pôle hébergement des entreprises.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	La salle sera également équipée d'un dispositif de visioconférence mobile permettant d'accueillir 25 participants numériques.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	Cette salle est équipée d'un vidéoprojecteur, de son boîtier de connectique, d'un système de présentation sans fil, d'enceintes et d'un tableau blanc pour VPI au mur pour la vidéoprojection assurant la visibilité depuis le fond de la salle.

---

<i>Mobiliers exclus du budget</i>	<p>La salle disposera de murs effaçables.</p> <p>Elle sera notamment équipée de chaises et de tables rétractables et facilement déplaçables (roulettes...) qu'il sera possible de ranger dans les espaces de stockage (pliables ou empilables sur chariot).</p>
-----------------------------------	---

---

### ***B1.5 Petite salle de réunion (3 à 4 personnes) - formel***

<i>Nature d'activités</i>	<p>Espace de travail collectif, la salle de réunion permet aux entreprises hébergées sur place de se réunir pour une séance de travail. Cet espace accueillera des réunions formelles, en format assis, avec une possibilité de présenter des éléments sur écran.</p> <p>La salle peut accueillir 3 à 4 personnes.</p>
---------------------------	--

<i>Espace fonctionnalités</i>	<p>Cette salle est fonctionnelle, lumineuse et confortable. Son traitement acoustique devra être soigné pour éviter toute gêne pour les espaces mitoyens.</p> <p>Un aménagement intérieur qualitatif sera privilégié pour offrir une qualité d'accueil optimale. L'ambiance et le mobilier seront classiques et professionnels.</p> <p>Il sera possible de la réserver selon des créneaux horaires définis (à l'heure).</p>
-------------------------------	---

<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	<p>Ces espaces seront répartis au sein du pôle hébergement des entreprises.</p>
--	---

<i>Equipements inclus dans le budget</i>	<p>Cette salle sera équipée d'un écran tactile fixé au mur avec son boîtier de connectique.</p>
--	---

<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	
---	--

<i>Mobiliers exclus du budget</i>	<p>La salle disposera de murs effaçables.</p> <p>Elle sera notamment équipée de chaises et de tables facilement déplaçables (roulettes...) qu'il sera possible de ranger dans les espaces de stockage (pliables ou empilables sur chariot).</p>
-----------------------------------	---

---

### ***B1.6 Petite salle de réunion (3 à 4 personnes) - cosy***

---

***Nature d'activités***

Espace de travail collectif, la salle de réunion permet aux entreprises hébergées sur place de se réunir pour une séance de travail. Cet espace accueillera des réunions informelles, en format assis ou debout, avec une possibilité de présenter des éléments sur écran.

La salle peut accueillir 3 à 4 personnes.

---

***Espace  
fonctionnalités***

***et*** Cette salle est fonctionnelle, lumineuse et confortable. Son traitement acoustique devra être soigné pour éviter toute gêne pour les espaces mitoyens.

Un aménagement intérieur détendu et confortable sera privilégié pour proposer un espace d'accueil décontracté. L'ambiance et le mobilier seront diversifiés et chaleureux (posture semi-assise, debout etc.) pour favoriser des échanges plus informels.

Il sera possible de la réserver selon des créneaux horaires définis (à l'heure).

---

***Localisation et liaisons  
fonctionnelles***

Ces espaces seront répartis au sein du pôle hébergement des entreprises.

---

***Equipements inclus dans  
le budget***

Cette salle sera équipée d'un écran tactile fixé au mur avec son boîtier de connectique.

---

***Equipements exclus du  
budget (existants sur le  
site ou amenés par les  
usagers)***

---

***Mobiliers exclus du  
budget***

La salle disposera de murs effaçables.

Elle sera notamment équipée de mobilier permettant des postures diversifiées : fauteuils, mange-debout etc.

---

### ***B1.7 Box de réunion/ de permanence/bureau de passage (2/3 personnes) - formel***

---

***Nature d'activités***

Espace d'entretien et d'accompagnement, voire de travail collectif, le box de réunion/bureau de passage permet d'accueillir des entretiens et dispositifs d'accompagnement personnalisé ou de permanences (recrutement, expertise spécifique, conseil au développement des entreprises etc.). Il pourra aussi accueillir des séances de travail des entreprises hébergées sur le site.

---

		<p>Cet espace accueillera des réunions formelles, en format assis.</p> <p>La salle peut accueillir 2 à 3 personnes.</p>
<b>Espace fonctionnalités</b>	<b>et</b>	<p>Cette salle est fonctionnelle, lumineuse et confortable. L'ambiance et le mobilier seront classiques et professionnels. Une attention particulière sera portée aux conditions de confidentialité et notamment l'isolation phonique.</p> <p>Un aménagement intérieur qualitatif sera privilégié pour offrir une qualité d'accueil optimale.</p> <p>Il sera possible de la réserver selon des créneaux horaires définis (à l'heure).</p>
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>		<p>Ces espaces seront répartis au sein du pôle hébergement des entreprises et facilement accessibles depuis l'entrée.</p>
<b>Equipements inclus dans le budget</b>		
<b>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</b>		
<b>Mobiliers exclus du budget</b>	<b>et</b>	<p>La salle disposera de murs effaçables.</p> <p>Elle sera notamment équipée de chaises et de tables facilement déplaçables (roulettes...) qu'il sera possible de ranger dans les espaces de stockage (pliables ou empilables sur chariot).</p>

#### ***B1.8 Box de réunion/de permanence/bureau de passage (2/3 personnes) - cosy***

<b>Nature d'activités</b>		<p>Espace d'entretien et d'accompagnement, voire de travail collectif, le box de réunion/bureau de passage permet d'accueillir des entretiens et dispositifs d'accompagnement personnalisé ou de permanences (recrutement, expertise spécifique, conseil au développement des entreprises etc.). Il pourra aussi accueillir des séances de travail des entreprises hébergées sur le site. Cet espace accueillera des réunions informelles, en format assis ou debout.</p> <p>La salle peut accueillir 2 à 3 personnes.</p>
---------------------------	--	--

<i>Espace fonctionnalités</i>	<p><i>et</i> Cette salle est fonctionnelle, lumineuse et confortable.</p> <p>Un aménagement intérieur détendu et confortable sera privilégié pour proposer un espace d'accueil décontracté. L'ambiance et le mobilier seront diversifiés et chaleureux (posture semi-assise, debout etc.) pour favoriser des échanges plus informels. Une attention particulière sera portée aux conditions de confidentialité et notamment l'isolation phonique.</p> <p>Il sera possible de la réserver selon des créneaux horaires définis (à l'heure).</p>
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	<p>Ces espaces seront répartis au sein du pôle hébergement des entreprises et facilement accessibles depuis l'entrée.</p>
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	<p>La salle disposera de murs effaçables.</p> <p>Elle sera notamment équipée de mobilier permettant des postures diversifiées : fauteuils, mange-debout etc.</p>

## B2. Espaces de détente

### B2.1 Espace de détente calme (bibliothèque)

<i>Nature d'activités</i>		Lieu dédié à la consultation d'ouvrages et de la presse (mis à disposition, troc livre etc.) pour les usagers du site. Il s'agit d'un espace conçu pour accueillir 5 personnes assises confortablement.
<i>Espace et fonctionnalités</i>		Espace chaleureux, confortable et intimiste, il permet une lecture paisible. Il sera phoniquement isolé des espaces animés afin d'éviter tout bruit intempestif dans un espace de détente calme.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Cet espace sera en lien avec l'espace sieste et facilement accessible depuis le pôle hébergement des entreprises.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		
<i>Mobiliers exclus du budget</i>		Cet espace sera doté d'assises confortables créant une ambiance de salon; avec des fauteuils, des canapés, ou fatboy. Il inclura également mobilier de rangements et de présentation des ouvrages (bibliothèque, porte revues etc.)

### B2.2 Espace sieste

<i>Nature d'activités</i>		L'espace sieste permettra aux usagers du site de faire une pause dans leur journée pour se relaxer et dormir un peu. Chaque espace sieste pourra accueillir 2 personnes.
<i>Espace et fonctionnalités</i>		Espace calme, intimiste et confortable, il permet de s'isoler de l'animation de Niort Tech. Il sera phoniquement isolé des espaces animés afin d'éviter tout bruit intempestif dans un espace de détente calme.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Cet espace sera en lien avec l'espace bibliothèque et facilement accessible depuis le pôle hébergement des entreprises.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		

---

*Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)*

---

<i>Mobiliers exclus du budget</i>	Il sera équipé de chaises longues et d'un éclairage réglable, de paravants, et éventuellement de fauteuils de massage.
-----------------------------------	--

---

### **B2.3 Espace de détente animé**

---

<i>Nature d'activités</i>	L'espace de détente animé permettra de décompresser au sein de Niort Tech, avec un espace dédié pour les discussions à voix haute et les jeux (de plateau ou vidéos) et un babyfoot.
---------------------------	--

---

---

<i>Espace et fonctionnalités</i>	<p>Cet espace sera décontracté et convivial afin de favoriser les échanges informels entre usagers et de donner envie aux résidents de s'y rendre pour prendre une pause. L'ambiance et le mobilier seront diversifiés et chaleureux (posture semi-assise, mange debout etc.)</p> <p>Il devra être aisément évolutif afin de s'adapter aux évolution des pratiques et envies.</p>
----------------------------------	---

---

---

<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Cet espace sera en lien avec l'espace restauration/café et facilement accessible depuis le pôle hébergement des entreprises et notamment le coworking.
--	--

---

---

<i>Equipements inclus dans le budget</i>	Cet espace inclura une télévision grand écran et une console de jeux vidéos.
--	--

---

---

*Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)*

---

<i>Mobiliers exclus du budget</i>	<p>Cet espace sera doté d'assises confortables créant une ambiance de salon; avec des fauteuils, des canapés, ou fatboy, mais aussi éventuellement des manges-debout, avec des tables hautes et basses pour proposer des ambiances variées.</p> <p>Il inclura également un espace babyfoot et du mobilier de rangement pour les jeux de plateau.</p> <p>La décoration sera particulièrement soignée (plantes, tableaux etc.) et pourra inclure un planning pour organiser des évènements.</p>
-----------------------------------	---

---

#### ***B2.4 Foyer étudiant***

---

<b><i>Nature d'activités</i></b>	Le foyer permettra aux étudiants de se retrouver et se détendre, avec un espace permettant de manger ensemble et de jouer (jeux de plateau ou jeux vidéos).
<b><i>Espace et fonctionnalités</i></b>	<p>Cet espace sera décontracté et convivial afin de donner envie aux étudiants de s'y rendre pour prendre une pause. L'ambiance et le mobilier seront diversifiés et chaleureux (posture semi-assise, mange debout etc.)</p> <p>Il devra être aisément évolutif afin de s'adapter aux évolution des pratiques et envies.</p>
<b><i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i></b>	Cet espace sera en lien direct avec le pôle enseignement supérieur.
<b><i>Equipements inclus dans le budget</i></b>	Cet espace inclura une télévision grand écran et une console de jeux vidéos.
<b><i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i></b>	
<b><i>Mobiliers exclus du budget</i></b>	<p>Cet espace sera doté d'assises confortables avec des fauteuils, des canapés, ou fatboy, mais aussi éventuellement des manges-debout, avec des tables hautes et basses pour proposer des ambiances variées.</p> <p>Il inclura également du mobilier de rangement pour les jeux de plateau.</p> <p>La décoration sera particulièrement soignée (plantes, tableaux etc.).</p>

---

### *B3. Espace de restauration/snacking*

#### *B3.1 Espace de restauration /snacking /café*

---

##### *Nature d'activités*

Cet espace constitue la salle principale de l'espace café/restaurant. Elle constitue le point de convergence de Niort Tech grâce à sa position centrale et son activité qui concerne l'ensemble des usagers de l'équipement, et elle jouera à ce titre un rôle primordial dans l'établissement de l'image de l'ensemble de l'équipement.

Lieu de pause pour les résidents à toute heure de la journée, espace de déjeuner professionnel de l'écosystème et espace de rencontre en amont et en aval des réunions et activités, cet espace a vocation à accueillir l'ensemble des publics de l'établissement (entreprises hébergées, salariés d'entreprises de l'Assurtech, entrepreneurs, cowokers...). Point de rencontre chaleureux et convivial, cet espace représente au quotidien un lieu de détente, de déambulation le temps d'une pause déjeuner ou encore d'un afterwork en soirée. Espace vitrine, il doit attirer et donner à voir aux visiteurs l'animation de l'équipement et compléter l'espace de détente animée.

Cet espace devra notamment se démarquer très nettement de l'offre privée sur le secteur, avec une offre adaptée aux besoins de l'écosystème, orientée vers une offre "snacking" saine et de qualité, de brunch etc avec une préférence pour les produits locaux et une offre adaptée à différents régimes alimentaires (vegan, etc.). La salle permettra une restauration sur place le midi et le soir, ainsi que des consommations de boissons ou d'« en-cas » tout au long de la journée. La restauration pourra inclure une offre de plateaux repas dans les salles.

La salle de consommation sera dimensionnée, organisée et équipée pour permettre le service à table d'environ 30 couverts.

---

##### *Espace*

##### *fonctionnalités*

*et* La salle sera très visible et facilement identifiable depuis le reste du site et notamment depuis les espaces paysagers afin de provoquer un effet d'appel. Une composition spatiale claire devra permettre au visiteur de se repérer facilement, comprendre l'organisation et fonctionnement propre au café et le lien avec les autres fonctions de l'équipement.

L'aménagement devra favoriser la convivialité et l'appropriation par les usagers : une attention particulière sera portée au confort et à la qualité des ambiances (éclairage, acoustique, matériaux, mobilier...).

L'espace se prolongera par une terrasse extérieure au sein des espaces paysagers du site.

---

<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	En RDC, cet espace sera en lien direct avec la terrasse située dans les espaces paysagers et les espaces supports de la restauration. Il disposera d'un lien facilité avec l'espace de livraison.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	Cet espace sera doté d'assises confortables avec des tables classiques, mais aussi des fauteuils, canapés, ou fatboy avec des tables basses ainsi que des manges-debout pour proposer des ambiances variées. La décoration sera particulièrement soignée et cohérente avec celle du reste du site (plantes, tableaux etc.).

### ***B3.2 Espace de préparation arrière et vaisselle***

<i>Nature d'activités</i>	La cuisine permettra la réalisation de petites préparations des plats froids et chauds, et notamment l'assemblage, le réchauffage voire les cuissons (une trentaine de couverts).
<i>Espace et fonctionnalités</i>	<p>Compte tenu de l'activité envisagée dans cette cuisine, elle devrait être simple de conception. L'organisation de la cuisine repondra à l'ensemble des normes et obligations, notamment dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité, et respectera les différents principes fondateurs en la matière, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la « marche en avant » (on évitera le rapprochement entre des denrées présentant des niveaux d'hygiène différents),</li> <li>- la continuité de la chaîne du froid,</li> <li>- la traçabilité de la chaîne de production,</li> <li>- la séparation des secteurs (froid / chaud, propre / souillé) pour limiter le risque de contamination croisée.</li> </ul> <p>Les flux de personnes, de produits et de déchets devront donc être étudiés et respectés de manière à ne pas générer de risques de contamination.</p>

	La conception, en particulier l'agencement et le choix de matériaux de revêtement et mobilier, permettra un entretien aisé et économique des équipements : nettoyage, désinfection, ménage.
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	Cet espace sera localisé au RDC en interaction entre le bar et les espaces de services non accessibles au public. La réserve est accessible directement depuis la cuisine.
<b>Equipements inclus dans le budget</b>	L'espace de travail sera équipé notamment d'un évier avec un point d'eau et de plans de travail ainsi que d'une évacuation des fumées.  Un réfrigérateur, un four micro-ondes et traditionnel, les plaques de cuisson et un lave-vaisselle (appareils professionnels) sont à prévoir.
<b>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</b>	
<b>Mobiliers exclus du budget</b>	
<b>B3.3 Banque de service</b>	
<b>Nature d'activités</b>	L'espace bar/banque de service sera conçu comme un véritable foyer et occupera une place centrale dans la salle de restauration, vers lequel le visiteur doit pouvoir s'orienter naturellement une fois franchi le seuil.  Il permet également à la personne en poste d'assurer un contrôle visuel de la salle de consommation et les allées-venues.
<b>Espace et fonctionnalités</b>	Cet espace sera composé d'un bar-comptoir où il sera possible de s'asseoir et de poser les boissons en amont du service à table.  Le bar pourrait servir également pour la préparation et le service des repas légers en complément de l'activité de la cuisine (par exemple : tartines, plateaux de fromages/charcuterie, tapas...).  L'accès à l'espace du travail derrière le bar sera clairement identifié comme réservé au personnel et sa sécurisation au moment de non-activité du café/restaurant sera prévue.
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	Bien visible de manière à favoriser les échanges et la convivialité, cet espace sera localisé au RDC en interaction entre la salle de restauration et les espaces de services non accessibles au public.

<i>Equipements inclus dans le budget</i>	Cet espace sera composé d'un bar-comptoir. Un espace sécurisé sera prévu pour l'emplacement d'une caisse-enregistreuse et autres équipements numériques requis (diffusion de musique par exemple). Plusieurs espaces de rangement seront intégrés à l'espace, sur, sous et au-dessus du bar (vaisselles, verres et tasses, produits nécessaires pour la préparation des boissons...).
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	Des espaces d'assises mange-debout pourront être inclus.
<b>B3.4 Stockage aliments</b>	
<i>Nature d'activités</i>	Espace de stockage sec et réfrigéré de denrées alimentaires et boissons nécessaires pour l'activité du restaurant/café/snacking.
<i>Espace et fonctionnalités</i>	Espace sécurisé, aveugle et fonctionnel, la réserve est uniquement accessible par le personnel du café. Il sera dimensionné de manière à faciliter le stockage et l'accès avec des charges lourdes (portées à la main ou avec un diable).  Une attention sera portée aux éventuels éléments pouvant altérer les conditions hygrothermiques (canalisations de chauffage...) à traiter ou à supprimer.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Il dispose d'une facilité d'accès depuis le café et depuis l'extérieur (livraisons)
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	Cet espace est équipé d'un rayonnage adapté et d'armoires réfrigérées.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	

### **B3.5 Local de ménage**

<i>Nature d'activités</i>		C'est un local destiné au stockage des produits d'entretien, au rangement du matériel de ménage (aspirateurs, chariot porte-seau, et autres nécessaires d'entretien, ...) ainsi que les poubelles d'ordure ménager et de tri de l'espace restauration.
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	Espace aveugle, sécurisé et dont l'organisation permettra de manipuler les bacs et sortir les produits et matériel de ménage facilement.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Il dispose d'une facilité d'accès depuis le café et depuis l'extérieur (poubelles)
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	<i>et</i>	Cet espace est équipé d'un bac de tri et des rangements fermés dédiés aux produits de ménage.

### **B3.6 Vestiaire et sanitaires**

<i>Nature d'activités</i>		L'espace de vestiaires permet aux membres du personnel de déposer leurs affaires pendant leur temps de travail et éventuellement de s'y changer.  Des sanitaires réservés au personnel du café sont également inclus.
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	Espace fonctionnel, il offre un entretien facile. Les blocs comprendront deux WC adultes avec lavabo et miroir, dont un WC accessible PMR.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Il dispose d'une facilité d'accès depuis le café et depuis l'extérieur.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		Cet espace inclut les appareils sanitaires, laves mains et robinetterie (à poussoir, eau mitigée), des miroirs, patères (à l'intérieur des cabines), barres d'appui PMR, sèche mains, distributeurs de papier, distributeurs de savon.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le</i>		

---

*site ou amenés par les usagers)*

---

*Mobiliers exclus du budget*

Cet espace est équipé de casiers-armoire ininflammables et fermant à clefs afin que les membres du personnel puissent y laisser leurs affaires. Des bancs et des poubelles sont également prévus.

---

## 6.3 Pôle Hébergement des entreprises

### C1. Incubateur

#### C1.1 à C1.4 Bureaux privatifs de l'incubateur (2,3 et 4 postes avec ou sans espaces de réunion)

---

##### *Nature d'activités*

Espace de travail collectif dédié à l'accueil des postes de travail (bureautique) des entreprises hébergées dans l'incubateur, cet espace accueillera des salariés/entrepreneurs au quotidien. Différents formats sont prévus afin de permettre un parcours résidentiel des entreprises en sein du site Niort Tech : Bureaux de 2, 3, 4 postes (avec ou sans espaces de réunion).

Première étape du parcours résidentiel des entreprises, ces bureaux doivent leur permettre de lancer leurs activités en bénéficiant d'une implantation au sein du lieu-totem de l'écosystème numérique niortais, avec toutes ses opportunités de rencontres et d'accompagnement pour un prix très abordable.

---

##### *Espace*

*et*

##### *fonctionnalités*

Les bureaux seront des espaces neutres, d'une géométrie simple et confortable (les rectangles trop allongés sont à éviter). L'ambiance générale sera soignée de manière à offrir aux usagers un lieu de travail agréable.

Les entreprises hébergées étant locataires pour une courte durée, l'espace devra être modulable afin de permettre une réorganisation de l'espace aisée en cas de changement d'entreprise.

---

##### *Localisation et liaisons fonctionnelles*

Ces espaces devront bénéficier d'un accès facilité avec le pôle évènementiel et espaces communs.

---

##### *Equipements inclus dans le budget*

---

##### *Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)*

En dehors de la connectique, l'équipement informatique sera pris en charge par les entreprises locataires.

---

##### *Mobiliers exclus du budget*

Chaque bureau sera équipé de 2 à 4 postes de travail (bureau spacieux pouvant accueillir plusieurs écrans et deux sièges par poste) et de mobilier de rangement (armoire de rangement, caisson avec tiroirs sécurisés et patères). Les bureaux de 4 postes pourront disposer d'un espace de réunion avec des chaises. Le mobilier sera fonctionnel, modulable et déplaçable très facilement mais aussi esthétique et design. Les bureaux disposeront d'un pan de mur effaçable et de possibilité d'afficher aisément sur les autres murs.

---

## C2. Pépinière/Hôtel d'entreprises

### C2.1 à C2.4 Bureaux privés de la pépinière/hôtel d'entreprises

<b>Nature d'activités</b>	<p>Espace de travail collectif dédié à l'accueil des postes de travail (bureautique) des entreprises hébergées dans la pépinière/hôtel d'entreprises, cet espace accueillera des salariés/entrepreneurs au quotidien. Différents formats sont prévus afin de permettre un parcours résidentiel des entreprises au sein du site Niort Tech :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bureaux de 4, 8 et 12 postes : Lieu d'accueil d'entreprises en développement (deuxième ou troisième étape du parcours résidentiel), ces bureaux doivent leur permettre de développer leurs activités en bénéficiant d'une implantation au sein du lieu-totem de l'écosystème numérique niortais pour un prix plus abordable que ceux du marché.</li><li>- Bureaux de 16 postes : Lieu d'accueil d'entreprises matures (troisième étape du parcours résidentiel), ce bureau doit leur permettre d'étendre ou de diversifier leurs activités en bénéficiant d'une implantation au sein du lieu-totem de l'écosystème numérique niortais, pour un prix proche de ceux du marché. L'entreprise mature hébergée fait le choix de Niort Tech plutôt que d'un hôtel d'entreprises classique pour prendre part et contribuer à l'animation du lieu Niort Tech (organisation d'évènements, mentorat etc.).</li></ul>
<b>Espace fonctionnalités</b>	<p><b>et</b> Les bureaux seront des espaces neutres, d'une géométrie simple et confortable (les rectangles trop allongés sont à éviter). L'ambiance générale sera soignée de manière à offrir aux agents un lieu de travail agréable.</p> <p>Les entreprises hébergées étant locataires pour une courte durée, l'espace devra être modulable afin de permettre une réorganisation de l'espace aisée en cas de changement d'entreprise.</p>
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	<p>Ces espaces devront bénéficier d'un accès facilité avec le pôle évènementiel et espaces communs.</p>
<b>Equipements inclus dans le budget</b>	
<b>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</b>	<p>En dehors de la connectique, l'équipement informatique sera pris en charge par les entreprises locataires.</p>
<b>Mobiliers exclus du budget</b>	<p>Chaque bureau sera équipé de 4 à 16 postes de travail (bureau spacieux pouvant accueillir plusieurs écrans et deux sièges par poste) et de mobilier de rangement (armoire de rangement, caisson avec tiroirs sécurisés et patères). Le mobilier</p>

---

sera fonctionnel, modulable et déplaçable très facilement mais aussi esthétique et design.

Les bureaux disposeront d'un pan de mur effaçable et de possibilité d'afficher aisément sur les autres murs.

---

## C3. Coworking

### C3.1 à C3.3 Coworking

---

<i>Nature d'activités</i>		<p>L'espace de coworking fonctionnera selon le principe du « flex-desk » : les postes de travail ne seront donc pas attribués par coworker, mais toutes les personnes inscrites au coworking pourront accéder à l'ensemble des bureaux, en amenant uniquement leur matériel informatique/outil de travail. Une partie des postes pourra en revanche être réservée pour des coworkers de moyen terme, souhaitant conserver un poste pour une durée plus longue, en particulier dans les espaces semi-fermés.</p> <p>Les postes de travail devront donc être immédiatement mobilisables pour permettre une installation rapide.</p> <p>Cet espace devra offrir un cadre de travail confortable et plus attractif et convivial qu'un espace de travail classique. Il pourra accueillir jusqu'à 50 coworkers simultanément, bénéficiant chacun d'un espace de travail spacieux (3m<sup>2</sup>/coworker).</p>
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	<p>Modulable et lumineux, doté de mobilier confortable, cet espace proposera un cadre de travail accueillant et facilement appropriable pour des utilisateurs ponctuels.</p> <p>Des ambiances diversifiées seront prévues en interne des espaces de coworking :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- espace calme et ouvert : format open-space, il offre une ambiance de travail silencieuse (25 postes)</li><li>- espace calme et semi fermé : format plus séparé et nettement isolé des flux, avec éventuellement des cloisons légères ou des dispositifs de séparation et isolation (5 postes)</li><li>- espace discussion ouvert : format open-space, il propose une ambiance de travail animée, propice aux échanges informels entre coworkers (20 postes)</li></ul> <p>Au sein de ces différents espaces, il sera proposé des ambiances diversifiées, en termes d'assises et de postures, mais aussi de décoration et d'atmosphère.</p>
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		<p>Cet espace devra bénéficier d'un accès facilité avec le pôle événementiel et espaces communs, et notamment l'espace restauration/café. Les espaces pourront être regroupés ou dispersés sur le site.</p>
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		

---

<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	En dehors de la connectique, l'équipement informatique sera amené par les coworkers.
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	<p>Chaque poste de travail sera composé d'une assise, d'un table et de mobilier de rangement (caisson avec tiroirs sécurisés et patères à proximité immédiate de l'assise pour les bureaux classiques ou sous forme de consignes pour les postures atypiques).</p> <p>Les assises seront diversifiées : assises confortables créant une ambiance de salon; avec des fauteuils, des canapés, ou fatboy, mais aussi éventuellement des manges-debout, avec des tables hautes et basses et bureaux avec chaises classiques. Le mobilier sera fonctionnel, modulable et déplaçable très facilement mais aussi esthétique et design.</p> <p>L'espace de discussion disposera d'un pan de mur effaçable.</p>
<b>C3.4 Cabine téléphonique</b>	
<i>Nature d'activités</i>	Des cabines téléphoniques permettant aux entreprises et coworkers de passer des appels sans gêner les autres usagers et d'assurer la confidentialité des échanges seront incluses dans les différents espaces du coworking.
<i>Espace et fonctionnalités</i>	Espace fonctionnel mais esthétique, elles permettront de poser un ordinateur portable et quelques affaires afin de pouvoir passer un appel confortablement.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Les cabines seront réparties au sein des espaces de coworking.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	3 Cabines téléphoniques individuelles seront prévues en complément de celle déjà présente.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	1 Cabine téléphonique équipée déjà l'espace coworking.
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	

## C4. Creative house

### C4.1 Salon

<i>Nature d'activités</i>		Le salon de la creative house sera le lieu dans lequel les résidents pourront se rassembler et se détendre.
<i>Espace et fonctionnalités</i>		Il offrira une ambiance chaleureuse et conviviale, propice à la détente et aux échanges.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Bâtiment J, en lien direct avec la salle à manger.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		Cet espace inclura un grand écran fixé au mur et une console de jeux vidéos.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		
<i>Mobiliers exclus du budget</i>		Le salon sera équipé d'un mobilier domestique, permettant de créer une ambiance comme à la maison, avec canapés, fauteuils, table basse etc. La décoration contribuera à cette ambiance décontractée.

### C4.2 Salle à manger et espace de travail collectif

<i>Nature d'activités</i>		La salle à manger de la créative house permettra aux résidents de manger ensemble et jouera le rôle de lieu de travail collectif.
<i>Espace et fonctionnalités</i>		Espace fonctionnel et facilement modulable, il offrira une ambiance chaleureuse et conviviale. Il devra permettre à la fois la prise de repas en commun et le travail en commun/les réunions.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Bâtiment J, en lien direct avec le salon et si possible la terrasse extérieure.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		

<i>Mobiliers exclus du budget</i>	La salle à manger sera équipée de 8 chaises et d'une table spacieuse permettant le travail simultané de 6 personnes avec un ordinateur portable et sera facile d'entretien.
-----------------------------------	---

#### ***C4.3 Chambres individuelles et espace de travail individuel***

<i>Nature d'activités</i>	Les chambres individuelles seront le lieu de repos et de sommeil des résidents, ainsi que leur lieu de travail individuel.  Elles seront le seul lieu non collectif de la creative house, dans laquelle les résidents vivront et travailleront ensemble : elles devront donc constituer un espace "cocon" intime et confortable pour les résidents, qui doivent pouvoir s'y reposer et ressourcer dans le calme.
---------------------------	--

<i>Espace et fonctionnalités</i>	L'ambiance devra être chaleureuse et intime afin de constituer un lieu de repos. L'acoustique sera aussi soignée que possible afin d'assurer le sérénité du sommeil des résidents.
----------------------------------	--

<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Bâtiment J. Les vis-à-vis seront à proscrire.
--	---

<i>Equipements inclus dans le budget</i>	
--	--

<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	
---	--

<i>Mobiliers exclus du budget</i>	Les chambres seront équipées d'un lit deux places et de mobilier de rangement suffisant pour héberger un résident plusieurs semaines.  Le coin bureau sera constitué d'un bureau spacieux permettant le travail individuel possiblement avec plusieurs écrans et d'une chaise de bureau.
-----------------------------------	--

#### ***C4.4 Cuisine***

<i>Nature d'activités</i>	La cuisine permettra la préparation de plats froids et chauds pour 6 personnes.
---------------------------	---

<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	Cuisine équipée domestique, elle devra permettre de cuisiner facilement et rapidement pour 6 personnes. Elle devra être fonctionnelle, robuste et suffisamment équipée pour faciliter l'entretien et le ménage.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Bâtiment J.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		La cuisine sera équipée: évier et plaques de cuisson, réfrigérateur avec congélateur, four traditionnel et four micro-ondes, machine à laver, lave-vaisselle, plans de travail. Ces appareils seront domestiques, non professionnels, robustes et faciles d'utilisation.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		
<i>Mobiliers exclus du budget</i>		

#### *C4.5 Sanitaires et salles d'eau*

<i>Nature d'activités</i>		Ce sera la salle d'eau et les sanitaires pour les résidents.
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	Espace fonctionnel, il offre un entretien facile. Chaque espace comprendra une douche et un WC, dont au moins un dans le bâtiment sera accessible PMR.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Bâtiment J.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		Cet espace inclut les appareils sanitaires, douches, lavabo, miroirs, patères, barres d'appui PMR, distributeurs de savon.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		
<i>Mobiliers exclus du budget</i>		Il inclura des poubelles.

#### C4.6 Garage

<i>Nature d'activités</i>		Il permettra le passage de véhicules et le stationnement d'un véhicule si nécessaire.
<i>Espace et fonctionnalités</i>		Il s'agira d'un espace fonctionnel.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Bâtiment J.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		
<i>Mobiliers exclus du budget</i>		

#### C4.7 Rangement

<i>Nature d'activités</i>		Des espaces de rangement permettront le stockage du petit mobilier et équipements de la creative house.
<i>Espace et fonctionnalités</i>		Espace aveugle et fonctionnel, le rangement sera dimensionné de manière à faciliter le stockage et l'accès.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Bâtiment J.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		Cet espace est équipé d'un rayonnage adapté.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		
<i>Mobiliers exclus du budget</i>		

## 6.4 Pôle Enseignement supérieur

### *D1 Salle de formation (40 places)*

---

#### *Nature d'activités*

Les salles de formation accueillent les cours des formations d'établissements d'enseignement supérieurs hébergées sur le site. Elles permettent d'accueillir des enseignements en présentiel - avec une alternance de cours magistral (projection) et de travail en groupe - ainsi que des enseignements en distanciel avec un système de streaming et de captation.

Leur conception et leur équipement permettront donc une mixité d'usages à la fois dans le quotidien et les évolutions à plus long terme, en accompagnement de l'évolution des pratiques (enseignement, usages numériques, vie étudiante en général...).

Ces salles pourront accueillir 40 étudiants.

---

#### *Espace*

*et*

#### *fonctionnalités*

Les salles de cours seront un espace neutre, adaptable à l'accueil de différentes formations. L'organisation des salles sera flexible pour faciliter leur organisation en fonction des activités et des modalités pédagogiques.

Les salles de cours seront adaptées pour des configurations variables :

- un enseignement frontal quand chaque élève est devant une table,
- Une organisation des tables en U,
- Une organisation en hémisphère sans table,
- Travail sur table en petits groupes
- ...

L'équipement et l'aménagement doivent fournir un cadre fonctionnel et agréable.

Elles offriront des conditions optimales d'enseignement, avec une acoustique et un confort visuel (y compris pour des écrans/projections) soignés et propices à la concentration.

Elles pourront à terme évoluer en salles de réunions.

---

#### *Localisation et liaisons fonctionnelles*

Espace regroupé avec le pôle enseignement supérieur et en lien direct avec le foyer étudiant.

---

#### *Equipements inclus dans le budget*

Un dispositif de d'enregistrement avec caméra permettant de recevoir des flux vidéos (streaming/captation) sera prévu.

---

#### *Equipements exclus du budget (existants sur le*

---

---

*site ou amenés par les usagers)* Cet espace est équipé d'un projecteur à focale courte et d'un tableau de projection avec volets réversibles ainsi que son système de contrôle (contrôleur, connectique, etc.).

Les autres équipements numériques (ordinateurs etc.) sont fournis par les établissements d'enseignement.

---

*Mobiliers exclus du budget*

La salle est équipée de tables et chaises très modulables et aisément déplaçables (roulettes, rétractables, empilables etc.). Un pan de mur des salles d'enseignement est effaçable.

---

## ***D2 Salle de formation (26 places)***

*Nature d'activités*

Les salles de formations accueillent les cours des formations d'établissements d'enseignement supérieurs hébergées sur le site. Elles permettent d'accueillir des enseignements en présentiel - avec une alternance de cours magistral (projection) et de travail en groupe - ainsi que des enseignements en distanciel avec un système de streaming et de captation.

Ces espaces standards seront libres de toute affectation à une discipline et reconfigurables afin de permettre une certaine souplesse d'usage : reconfiguration interne des salles et équipement numérique pour plus de possibilités dans la pédagogie, possibilité de tenue de réunions informelles entre étudiants hors des heures de cours...

Ces locaux sont destinés principalement à dispenser des cours en groupes plus restreints de 26 étudiants.

---

*Espace fonctionnalités* **et**

Les salles de cours seront un espace neutre, adaptable à l'accueil de différentes formations. L'organisation des salles sera flexible pour faciliter leur organisation en fonction des activités et des modalités pédagogiques.

Les salles de cours seront adaptées pour des configurations variables :

- un enseignement frontal quand chaque élève est devant une table,
- Une organisation des tables en U,
- Une organisation en hémisphère sans table,
- Travail sur table en petits groupes
- ...

---

---

L'équipement et l'aménagement doivent fournir un cadre fonctionnel et agréable.

Elles offriront des conditions optimales d'enseignement, avec une acoustique et un confort visuel (y compris pour des écrans/projections) soignés et propices à la concentration.

Elles pourront à termes évoluer en salles de réunions.

---

<b><i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i></b>	Espace regroupé avec le pôle enseignement supérieur et en lien direct avec le foyer étudiant.
---	---

---

<b><i>Equipements inclus dans le budget</i></b>	Un dispositif de d'enregistrement avec caméra permettant de recevoir des flux vidéos (streaming/captation) sera prévu.
---	--

---

<b><i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i></b>	<p>Cet espace est équipé d'un projecteur à focale courte et d'un tableau de projection avec volets réversibles ainsi que son système de contrôle (contrôleur, connectique, etc.).</p> <p>Les autres équipements numériques (ordinateurs etc.) sont fournis par les établissements d'enseignement.</p>
--	---

---

<b><i>Mobiliers exclus du budget</i></b>	La salle est équipée de tables et chaises très modulables et aisément déplaçables (roulettes, rétractables, empilables etc.). Un pan de mur des salles d'enseignement est effaçable.
--	--

---

### ***D3 bureau partagé de passage dédiés aux enseignants/direction***

---

<b><i>Nature d'activités</i></b>	<p>Le bureau partagé fonctionnera selon le principe du « flex-desk » : les postes de travail ne seront donc pas attribués, mais tous les enseignants et responsables de formation pourront accéder à l'ensemble des bureaux, en amenant uniquement leur matériel informatique/outil de travail.</p>
----------------------------------	---

Les postes de travail devront donc être immédiatement mobilisables pour permettre une installation rapide.

Cet espace devra offrir un cadre de travail confortable et plus attractif et convivial qu'un espace de travail classique. Il pourra accueillir jusqu'à 6 enseignants simultanément, bénéficiant chacun d'un espace de travail très spacieux.

<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	Modulable et lumineux, doté de mobilier confortable, cet espace proposera un cadre de travail accueillant et facilement appropriable pour des utilisateurs ponctuels. L'ambiance générale sera soignée de manière à offrir aux agents un lieu de travail agréable.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Espace regroupé avec le pôle enseignement supérieur.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		En dehors de la connectique, l'équipement informatique sera amené par les enseignants.
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	<i>exclus du</i>	<p>Chaque poste de travail sera composé d'une assise, d'une table et de mobilier de rangement (caisson avec tiroirs sécurisés et patères à proximité immédiate de l'assise).</p> <p>Les assises pourront être diversifiées entre chaises classiques, fauteuils et mange-debout. Le mobilier sera fonctionnel, modulable et déplaçable très facilement mais aussi esthétique et design.</p>

## 6.5 Pôle Soutien à l'innovation

### *E1 Poste de Fab Lab "propre" / plateforme de ressources technologiques / "test before invest"*

---

#### *Nature d'activités*

Le fab lab propre doit permettre de prototyper pour tester des outils numériques/applications, voire des objets grâce à l'impression 3D. Espace d'innovation privilégié au sein de Niort Tech, il doit permettre de concrétiser un projet de la conception au prototypage et à la réalisation.

Des ateliers pour familiariser le grand public avec les outils pourront également être conduits ponctuellement.

Il joue également le rôle de plateforme de ressources et "test before invest" pour les entreprises du territoire qui souhaite évoluer dans leur équipement numérique et souhaite mieux connaître les options qui s'offrent à eux et tester les outils avant d'investir.

---

#### *Espace fonctionnalités*

*et* Le Fab Lab est fonctionnel, bien équipé mais facile d'utilisation, afin de permettre à des non-experts d'utiliser les machines proposées.

Les machines seront fixes, mais le mobilier sera facilement déplaçables pour libérer l'espace en cas de démonstration / initiation.

---

#### *Localisation et liaisons fonctionnelles*

---

#### *Equipements inclus dans le budget*

Il sera équipé de matériel de prototypage dont la nature est encore à préciser : impression 3D (laser ? Fil plastique ? CNC ?) et d'équipements informatiques puissants pour permettre le prototypage d'applications et logiciels. Il pourra également être équipé de CAO.

Un travail sera à conduire avec les usagers pour qualifier précisément les besoins et le curseur en termes d'investissement à proposer.

Il sera équipé d'un grand écran tactile.

---

#### *Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)*

---

#### *Mobiliers exclus du budget*

La Fab Lab est équipé de mobilier (tables et chaises) très facilement déplaçable ainsi que d'un pan de mur effaçable.

---

## ***E2 Petit studio vert de production***

---

### ***Nature d'activités***

Cet espace permet des enregistrements de nature différentes, (voix, vidéos sur fond vert...) et un travail de montage sonore et audiovisuel. Il pourra également servir comme espace de test et d'entraînement pour les pitches.

Il pourra ponctuellement jouer le rôle de salle test pour la 3D afin de bénéficier du fond vert.

---

### ***Espace***

***et***

### ***fonctionnalités***

Espace fonctionnel, bien équipé mais facile d'utilisation, il devra permettre à des novices d'effectuer des enregistrement et tâches de montages audiovisuel.

Il sera divisé en salle de prise sur fond vert (15 m<sup>2</sup> environ) et une régie (15 m<sup>2</sup>), séparées par une paroi très bien isolée phoniquement et équipée d'une fenêtre permettant la communication visuelle entre les deux espaces. En effet, l'émission de sons dans la salle de prise ne doit pas être audible dans la régie mais seulement via les monitors. Le passage entre la régie et la salle de prise pourrait se faire via cette paroi (idéalement afin de garantir l'autonomie du studio) ou par l'extérieur.

---

### ***Localisation et liaisons***

### ***fonctionnelles***

### ***Equipements inclus dans le budget***

La régie sera équipée d'une station de travail numérique pour le montage et l'enregistrement (ordinateur puissant, interface de contrôle...), monitors... La salle de prise sera équipée d'un dispositif de captatif (caméra-enregistreur).

Dans le cadre de sa fonction de lieu test de la 3D, il pourra ponctuellement être équipé de casques de réalité virtuelle et d'un poste informatique avec un logiciel 3D.

---

### ***Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)***

### ***Mobiliers exclus du budget***

La salle sera équipée de pans de murs effaçables.

---

## 6.6 Pôle Gestion du site

### F1. Direction et services administratifs

#### F1.1 Direction de Niort Tech

<i>Nature d'activités</i>		Espace de travail individuel dédié à l'accueil du poste de travail (bureautique) de la direction de l'équipement et à l'accueil de petites réunions avec 3 à 4 personnes. Il s'agit d'un local destiné à accueillir un agent spécifique et qui sera donc occupé à temps plein.
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	Les bureaux seront un espace neutre, d'une géométrie simple et confortable (les rectangles trop allongés sont à éviter). L'ambiance générale sera soignée de manière à offrir aux agents un lieu de travail agréable.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Ce bureau sera en lien direct avec l'entrée de l'équipement et/ou les espaces communs afin de favoriser les échanges entre les usagers du site et l'équipe Niort Tech et contribuer à l'animation du lieu.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		L'équipement numérique des bureaux inclura un poste de travail informatique avec un ordinateur portable équipé d'une base, un écran de travail et un téléphone.
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	<i>et</i>	Le bureau sera équipé d'un poste de travail (bureau et deux sièges par poste) et de mobilier de rangement (armoire de rangement, caisson avec tiroirs sécurisés et patères).  Un espace de réunion avec 3 chaises sera inclus.

#### F1.2 Bureau individuel

<i>Nature d'activités</i>		Espace de travail individuel dédié à l'accueil des postes de travail (bureautique) de l'équipe de Niort Tech et/ou de la Technopôle, ce local est destiné à accueillir un agent spécifique et sera donc occupé à temps complet.
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	Les bureaux seront un espace neutre, d'une géométrie simple et confortable (les rectangles trop allongés sont à éviter). L'ambiance générale sera soignée de manière à offrir aux agents un lieu de travail agréable.

<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Ces bureaux seront en lien direct ou a minima facilité avec l'entrée de l'équipement et/ou les espaces communs afin de favoriser les échanges entre les usagers du site et l'équipe Niort Tech et contribuer à l'animation du lieu.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	L'équipement numérique des bureaux inclura un poste de travail informatique avec un ordinateur portable équipé d'une base, un écran de travail et un téléphone.
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	Chaque bureau sera équipé d'un poste de travail (bureau et deux sièges par poste) et de mobilier de rangement (armoire de rangement, caisson avec tiroirs sécurisés et patères).

### **F1.3 Bureaux doubles**

<i>Nature d'activités</i>	Espace de travail dédié à l'accueil des postes de travail (bureautique) de l'équipe de Niort Tech et/ou de la Technopôle, ce local est destiné à accueillir 2 agents spécifiques et sera donc occupé à temps complet.
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i> Les bureaux seront un espace neutre, d'une géométrie simple et confortable (les rectangles trop allongés sont à éviter). L'ambiance générale sera soignée de manière à offrir aux agents un lieu de travail agréable.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Ces bureaux seront en lien direct ou a minima facilité avec l'entrée de l'équipement et/ou les espaces communs afin de favoriser les échanges entre les usagers du site et l'équipe Niort Tech et contribuer à l'animation du lieu.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	L'équipement numérique des bureaux inclura un poste de travail informatique avec un ordinateur portable équipé d'une base, un écran de travail et un téléphone.
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	Chaque bureau sera équipé d'un poste de travail (bureau et deux sièges par poste) et de mobilier de rangement (armoire de rangement, caisson avec tiroirs sécurisés et patères).

#### *F1.4 Reprographie dédiée*

---

<i>Nature d'activités</i>	Cet espace a pour vocation d'accueillir le matériel de reprographie dédié pour l'équipe Niort Tech.
<i>Espace et fonctionnalités</i>	La reprographie est un espace neutre et facile à identifier et à utiliser. Elle est isolée des espaces de travail.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Cet espace est en liaison directe avec les bureaux de l'équipe Niort Tech.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	Cet espace est équipé d'une Photocopieuse multifonction, d'un plan de travail (rangement des dossiers, reliures, découpage...), et d'espaces de rangements pour les consommables (cartons des ramettes de papier A4 et A3 notamment)
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	

---

## F2. Locaux Supports

### F2.1 Stockage mobilier et équipement

<i>Nature d'activités</i>		Stockage du mobilier et matériel du site (tables et chaises, équipement numérique...).
<i>Espace et fonctionnalités</i>		Espace aveugle, sécurisé et fonctionnel, il permettra le stockage du mobilier. Il aura une géométrie permettant d'optimiser au mieux l'espace de stockage et manipuler facilement les objets qui y sont stockés et qui seront déplacés quotidiennement.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		Ces espaces seront répartis entre les différents étages du site.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		Cet espace sera équipé d'étagères et éventuellement de placards de rangement sécurisés.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		
<i>Mobiliers exclus du budget</i>		

### F3.1 Locaux ménages

<i>Nature d'activités</i>		C'est un local destiné au stockage des produits d'entretien, au rangement du gros matériel de ménage (autolaveuse etc.).
<i>Espace et fonctionnalités</i>		Espace aveugle, sécurisé et dont l'organisation permettra de sortir les produits et matériel de ménage facilement.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		Cet espace est équipé de rangements fermés dédiés aux produits de ménage.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		

---

*Mobiliers exclus du budget*

---

### ***F3.2 Local ménage principal***

---

*Nature d'activités* C'est un local destiné au stockage des produits d'entretien, et au rangement du petit matériel de ménage (aspirateurs, chariot porte-seau, et autres nécessaires d'entretien, ...).

---

*Espace et fonctionnalités* Espace aveugle, sécurisé et dont l'organisation permettra de sortir les produits et matériel de ménage facilement.

---

*Localisation et liaisons fonctionnelles*

---

*Equipements inclus dans le budget* Cet espace est équipé de rangements fermés dédiés aux produits de ménage.

---

*Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)*

---

*Mobiliers exclus du budget*

---

### ***F3.3 Local déchets / tri sélectif***

---

*Nature d'activités* C'est un local destiné au stockage des poubelles des ordures et de tri de l'ensemble de l'équipement.

---

*Espace et fonctionnalités* Espace aveugle, sécurisé et dont l'organisation permettra de manipuler les bacs.

---

*Localisation et liaisons fonctionnelles* Cet espace pourra être divisé entre deux points de collecte, l'un adressé sur la rue Saint-Maixent et l'autre sur la rue Rabelais.

---

*Equipements inclus dans le budget* Cet espace est équipé de bacs de tri.

---

*Equipements exclus du budget (existants sur le*

---

---

*site ou amenés par les  
usagers)*

---

*Mobiliers exclus du  
budget*

---

## 6.7 Pôle Services supports usagers

### G1.1 Banque d'accueil conciergerie

<i>Nature d'activités</i>		<p>La banque d'accueil occupe une place bien identifiée à proximité de l'espace d'accueil, vers laquelle le visiteur doit pouvoir s'orienter aisément une fois franchi le seuil.</p> <p>Elle permet à un agent de prendre et rendre des commandes diverses (pressing, AMAP, chaussures, petit matériel informatique etc.), de recevoir des colis, voire d'accueillir des permanences (réparation vélos, affuteurs etc.). A terme, les services pourrait s'élargir en incluant le référencement des services du territoire (bourse aux logements, baby-sitter etc.) et/ou de facilitation pour les entreprises (réservation de déplacements etc.).</p>
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	<p>La banque d'accueil est un espace de travail fonctionnel dimensionné pour accueillir un poste de travail informatique. Son aménagement privilégiera le contact direct avec les usagers de manière à éviter qu'il soit perçu comme une « barrière ».</p> <p>La banque d'accueil devra être accessible aux PMR également.</p> <p>L'attente devrait se faire à l'abri et tout en évitant l'encombrement des passages.</p>
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		<p>Elle sera positionnée à proximité immédiate du pôle d'accueil.</p>
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		<p>Cet espace inclura une banque d'accueil composée d'un poste informatique et téléphonique.</p>
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		
<i>Mobiliers exclus du budget</i>		<p>Une chaise de bureau complètera le poste de travail.</p>

### G1.2 Stockage conciergerie

<i>Nature d'activités</i>		<p>Cet espace permet le stockage des commandes des clients et des paniers AMAP.</p>
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	<p>Espace aveugle, sécurisé et fonctionnel, équipé d'un système de rayonnage, il permettra le stockage des commandes. Il aura une géométrie permettant</p>

	d'optimiser au mieux l'espace de stockage et manipuler facilement les objets qui y sont stockés et qui seront déplacés quotidiennement.
	Cet espace sera sécurisé et accessible uniquement par le personnel de la conciergerie.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Cet espace sera accessible uniquement depuis la banque d'accueil de la conciergerie.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	Cet espace sera équipé d'étagères et de placards de rangement.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	

### **G1.3 Stockage prêt de matériel**

<i>Nature d'activités</i>	Cet espace permet le stockage de matériel informatique.
<i>Espace et fonctionnalités</i>	<p>Espace aveugle, sécurisé et fonctionnel, équipé d'un système de rayonnage et d'une armoire sécurisée, il permettra le stockage de matériel numérique onéreux. Il aura une géométrie permettant d'optimiser au mieux l'espace de stockage et manipuler facilement les objets qui y sont stockés et qui seront déplacés quotidiennement.</p> <p>Cet espace sera sécurisé et accessible uniquement par le personnel de la conciergerie.</p>
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Cet espace sera accessible uniquement depuis la banque d'accueil.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	Cet espace sera équipé d'étagères et de placards de rangement sécurisés.
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	

---

*Mobiliers exclus du budget*

---

#### ***G1.4 Reprographie isolée***

---

*Nature d'activités* Cet espace a pour vocation d'accueillir le matériel de reprographie mutualisé entre les usagers du site.

---

*Espace et fonctionnalités* La reprographie est un espace neutre et facile à identifier et à utiliser pour un utilisateur ponctuel de l'équipement. Elle est isolée des espaces de travail.

---

*Localisation et liaisons fonctionnelles* Ces espaces sont répartis au sein du pôle hébergement des entreprises.

---

*Equipements inclus dans le budget* Cet espace est équipé d'une Photocopieuse multifonction, d'un plan de travail (rangement des dossiers, reliures, découpage...), et d'espaces de rangements pour les consommables (cartons des ramettes de papier A4 et A3 notamment).

---

*Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)*

---

*Mobiliers exclus du budget*

---

#### ***G1.5 Bagagerie / vestiaires***

---

*Nature d'activités* L'espace de vestiaires permet aux usagers de déposer leurs affaires pendant leur temps de travail.

---

*Espace et fonctionnalités* Espace fonctionnel, il offre un entretien facile et permet un stockage optimisé et sécurisé des effets personnels.

---

*Localisation et liaisons fonctionnelles* Cet espace est immédiatement accessible depuis le hall d'accueil (sous espace).

---

*Equipements inclus dans le budget*

---

*Equipements exclus du budget (existants sur le*

---

---

*site ou amenés par les usagers)*

---

<i>Mobiliers exclus du budget</i>	Cet espace est équipé de casiers-armoire ininflammables et fermant à clefs afin que les usagers puissent y laisser leurs affaires. Des bancs et des poubelles sont également prévus.
-----------------------------------	--

---

### ***G1.6 Boîtes aux lettres d'entreprises***

<i>Nature d'activités</i>	Ce espace courrier doit permettre aux entreprises domiciliées à Niort Tech de recevoir et récupérer leur courrier.
---------------------------	--

---

<i>Espace et fonctionnalités</i>	Espace fonctionnel, il offre un entretien facile et permet un stockage optimisé du courrier.
----------------------------------	--

---

<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Cet espace est immédiatement accessible depuis le hall d'accueil (sous espace).
--	---

---

<i>Equipements inclus dans le budget</i>	Cet espace est équipé de boîtes aux lettres ininflammables et fermant à clefs.
--	--

---

<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	
---	--

---

<i>Mobiliers exclus du budget</i>	Des poubelles sont prévues.
-----------------------------------	-----------------------------

---

### ***G1.7 Consignes***

<i>Nature d'activités</i>	L'espace de vestiaires permet aux coworkers de déposer leurs affaires pendant leur temps de travail.
---------------------------	--

---

<i>Espace et fonctionnalités</i>	Espace fonctionnel, il offre un entretien facile et permet un stockage optimisé et sécurisé des effets personnels des coworkers.
----------------------------------	--

---

<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Cet espace est immédiatement accessible depuis les espaces de coworking (et réparti entre eux le cas échéant).
--	--

---

<i>Equipements inclus dans le budget</i>	
--	--

---

---

*Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)*

---

*Mobiliers exclus du budget* Cet espace est équipé de casiers-armoire ininflammables et fermant à clefs afin que les usagers puissent y laisser leurs affaires.

---

### ***G1.8 Mini office traiteur principal (grande salle)***

---

*Nature d'activités* La présence d'un office de réchauffage permet de faire appel à un traiteur (prestataire extérieur) pour l'organisation de cocktails et/ou de buffets se tenant dans la grande salle.

L'office permet de confectionner, de réchauffer, de conserver les plats, de même que de dresser les assiettes avant l'envoi en salle et le traitement après le service.

---

*Espace et fonctionnalités* Espace fonctionnel et offrant de nombreux plans de travail, l'office doit être dimensionné pour que les traiteurs puissent disposer leurs appareils et conserver un linéaire d'espaces suffisants pour la préparation des assiettes.

Espace carrelé pour faciliter le nettoyage.

---

*Localisation et liaisons fonctionnelles* Cet espace est en lien direct avec la grande salle et aisément accessible depuis l'aire de livraison et le local poubelles.

---

*Equipements inclus dans le budget* L'office met à disposition du matériel professionnel : tables en inox, gazinière à feu, étuves de réchauffage, surfaces de rangements, four, micro-onde, chambres froides positives (une pour les boissons et une pour l'alimentaire).

Plusieurs points d'eau seront aménagés, de même que des hottes d'extraction au-dessus des points de cuisson / de réchauffage.

---

*Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)*

---

*Mobiliers exclus du budget*

---

### ***G1.9 Point café / micro office traiteur***

<b><i>Nature d'activités</i></b>		En complément de l'espace restauration/café, de petits espaces permettront aux usagers de se faire rapidement un café et d'acheter un en-cas dans un distributeur. En cas d'évènement à proximité, ils pourront servir de relais à l'office traiteur principal (pour disposer les buffets et boissons).
<b><i>Espace et fonctionnalités</i></b>		Espace optimisé, facile d'utilisation pour les usagers et carrelé pour faciliter le nettoyage.
<b><i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i></b>		Ces espaces seront répartis en lien avec l'espace coworking et les espaces de détente.
<b><i>Equipements inclus dans le budget</i></b>		Ils seront équipés d'éviers, machines à café autonomes, de distributeurs approvisionnés par le restaurant/café et de plans de travail.
<b><i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i></b>		
<b><i>Mobiliers exclus du budget</i></b>		

### ***G2.1 Sanitaires publics***

<b><i>Nature d'activités</i></b>		Ce sont les sanitaires pour le public de l'équipement.
<b><i>Espace et fonctionnalités</i></b>		Espace fonctionnel, il offre un entretien facile. Les blocs comprendront deux WC adultes avec lavabo et miroir, dont un WC accessible PMR.
<b><i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i></b>		Ils seront répartis de manière équilibrée entre les différents pôles et bâtiments du site.
<b><i>Equipements inclus dans le budget</i></b>		Cet espace inclut les appareils sanitaires, laves mains et robinetterie (à poussoir, eau mitigée), des miroirs, patères (à l'intérieur des cabines), barres d'appui PMR, sèche mains, distributeurs de papier, distributeurs de savon.
<b><i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i></b>		

---

*Mobiliers exclus du budget* Il inclura des poubelles.

---

## *G2.2 Douches*

---

*Nature d'activités* Ce sont les douches pour les résidents de l'équipement.

---

*Espace et fonctionnalités* Il est divisé entre un espace douche et un espace vestiaire pour se changer.  
Espace fonctionnel, il offre un entretien facile.

---

*Localisation et liaisons fonctionnelles* Les douches sont aisément accessibles depuis l'entrée de l'équipement pour les personnes arrivant à vélo.

---

*Equipements inclus dans le budget* Cet espace inclut les douches, laves mains et robinetterie (à poussoir, eau mitigée), des miroirs, patères (à l'intérieur des cabines), sèche mains, distributeurs de papier, distributeurs de savon, des bancs.

---

*Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)*

---

*Mobiliers exclus du budget* Il inclura des poubelles.

---

## 6.8 Pôle Espaces extérieurs

### H1 Terrasse travail / détente

<i>Nature d'activités</i>		Cet espace permettra aux usagers de l'équipement de travailler ou de se détendre en plein air, voire de jouer à des jeux (fléchettes, molkky etc.).  Elle pourra accueillir 20 personnes.
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	Espace attractif, il devra permettre un usage à la fois professionnel, propice au travail sur écran (connectique, pare-soleil etc.) mais aussi de détente et de restauration en plein air.  Il devra favoriser la convivialité : une attention particulière sera portée sur le confort et la qualité des ambiances (éclairage, matériaux, mobilier...). Il proposera une atmosphère chaleureuse, incluant éventuellement différentes manières de s'asseoir.  Certains espaces pourront être abrités (bulles, auvent etc.).
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>		La terrasse devra être directement accessible depuis les espaces de détente.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>		
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>		
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	<i>et</i>	La terrasse sera dotée d'assises confortables avec des tables classiques, mais aussi des hamacs, chaises longues, fauteuils, avec des tables basses pour proposer des postures variées. Ce mobilier sera aisément déplaçable.

### H2 Terrasse café

<i>Nature d'activités</i>		Cet espace permettra au café de développer une offre de consommation en extérieur.  Elle pourra accueillir 10 couverts.
<i>Espace fonctionnalités</i>	<i>et</i>	Il devra favoriser la convivialité : une attention particulière sera portée sur le confort et la qualité des ambiances (éclairage, matériaux, mobilier...). Il

	proposera une atmosphère chaleureuse, incluant éventuellement différentes manières de s'asseoir.  Certains espaces pourront être abrités (bulles, auvent etc.).
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	La terrasse devra être directement accessible depuis la salle de restauration.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	
<i>Mobiliers exclus du budget</i>	La terrasse pourra être dotée d'assises confortables avec des tables classiques, mais aussi des chaises longues, fauteuils, avec des tables basses pour proposer des postures variées. Ce mobilier sera aisément déplaçable.

### *H3 Terrasse créative house*

<i>Nature d'activités</i>	Cet espace constituera un lieu de détente privatif pour les résidents de la creative house.
<i>Espace et fonctionnalités</i>	Il devra favoriser la convivialité : une attention particulière sera portée sur le confort et la qualité des ambiances (éclairage, matériaux, mobilier...). Il proposera une atmosphère chaleureuse, incluant éventuellement différentes manières de s'asseoir.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	La terrasse devra être directement accessible depuis le salon ou la salle à manger de la creative house, et limiter au maximum les vis-à-vis avec les autres pôles.
<i>Equipements inclus dans le budget</i>	
<i>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</i>	

---

<b>Mobiliers exclus du budget</b>	La terrasse sera dotée d'assises confortables avec des tables classiques, mais aussi des chaises longues, fauteuils, avec des tables basses pour proposer des postures variées. Ce mobilier sera aisément déplaçable.
-----------------------------------	---

---

#### *H4 Espace de détente paysager*

---

<b>Nature d'activités</b>	L'espace de détente paysager permettra aux usagers de se relaxer dans un cadre paysager, calme et apaisé en retrait de l'animation de Niort Tech. La présence de végétation et de plantations apportera ombrage et fraîcheur.
---------------------------	---

---

<b>Espace et fonctionnalités</b>	Le choix de la végétation permettra de favoriser la biodiversité, tout en limitant les risques phytosanitaires et donc les traitements chimiques. L'ensemble des aménagements végétaux et des plantations sur les espaces paysagers, privilégiera une certaine diversité des essences, tout en s'inscrivant dans le patrimoine local. La gestion de l'ensemble des végétaux devra être facilitée pour les services de la ville, compatible avec les ressources financières, humaines et matérielles de l'agglomération de Niort.
----------------------------------	--

---

<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	Les espaces paysagers seront en lien avec un maximum de pôles de Niort Tech et en liaison directe avec l'espace de restauration.
--	--

---

**Equipements inclus dans le budget**

---

**Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)**

---

<b>Mobiliers exclus du budget</b>	Des assises seront prévues. Le mobilier sera fixe (bancs, etc.) afin de faciliter l'entretien. Du mobilier destiné à la biodiversité pourra être prévu (hôtel à insecte etc.) ainsi qu'un composteur.
-----------------------------------	---

---

#### *H5 Espace de détente surplombant / rooftop*

---

<b>Nature d'activités</b>	Cet espace permettra de développer une offre de détente en extérieur, sur le format « rooftop », avec vue surplombante. Il s'agira de la seule offre de loisirs
---------------------------	---

---

		de ce type au sein de la commune : il aura donc un rôle important dans la valorisation de l'équipement.
		Cet espace pourra être privatisé dans le cadre d'évènements (cocktails, buffets etc.).
<b>Espace fonctionnalités</b>	<b>et</b>	Il devra favoriser la convivialité : une attention particulière sera portée sur le confort et la qualité des ambiances (éclairage, matériaux, mobilier...). Il proposera une atmosphère chaleureuse, incluant éventuellement différentes manières de s'asseoir.  Certains espaces pourront être abrités (bulles, auvent etc.).
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>		La terrasse devra être directement accessible depuis la grande salle de réunion.
<b>Equipements inclus dans le budget</b>		
<b>Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)</b>		
<b>Mobiliers exclus du budget</b>		La terrasse sera dotée d'assises confortables avec des tables classiques, mais aussi des chaises longues, fauteuils, avec des tables basses pour proposer des postures variées. Ce mobilier sera aisément déplaçable.

## H6 Parking deux-roues

<b>Nature d'activités</b>		Il permettra le stationnement sécurisé des deux-roues électriques et mécaniques ainsi que leur chargement.
<b>Espace fonctionnalités</b>	<b>et</b>	L'espace sera optimisé afin de permettre le rangement d'un maximum de cycles et leur déplacement.
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>		Le stationnement sera facilement accessible depuis la rue.
<b>Equipements inclus dans le budget</b>		Des arceaux sécurisés seront prévus ainsi que plusieurs espaces de recharge des vélos électriques.
<b>Equipements exclus du budget (existants sur le</b>		

---

*site ou amenés par les usagers)*

---

*Mobiliers exclus du budget*

---

## *H7 Aire de livraison gestion technique / services*

---

*Nature d'activités* Espace de livraison gestion techniques/restauration/services sur rue.

---

*Espace et fonctionnalités*

---

*Localisation et liaisons fonctionnelles* En lien direct avec un accès au site (principal ou secondaire).

---

*Equipements inclus dans le budget*

---

*Equipements exclus du budget (existants sur le site ou amenés par les usagers)*

---

*Mobiliers exclus du budget*

---

## *H8 Stationnement PMR*

---

*Nature d'activités* Stationnement PMR et/ou exceptionnel pour le personnel de l'équipement.

---

*Espace et fonctionnalités*

---

*Localisation et liaisons fonctionnelles* L'accès du stationnement PMR sera aisé depuis l'entrée et le hall d'accueil et accessible PMR.

---

*Equipements inclus dans le budget* Deux bornes de rechargement pour véhicules électriques seront prévues.

---

*Equipements exclus du budget (existants sur le*

---

---

*site ou amenés par les  
usagers)*

---

*Mobiliers exclus du  
budget*

---

## 6.9 Locaux techniques (pour mémoire)

- Local(aux) serveur / informatique
- Local(aux) Chaufferie / Sous station
- Locaux ventilation
- Locaux courants forts
- Locaux courants faibles
- Local alimentation eau potable

## 7. PROGRAMME TECHNIQUE GENERAL

### 7.1 Prescriptions techniques générales

#### 7.1.1 RESPECT DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR : SECURITE INCENDIE ET ACCESSIBILITE DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

L'équipe de conception et de réalisation a l'obligation de se conformer à l'ensemble des normes et des réglementations en vigueur au moment de la consultation et s'assurer d'intégrer les évolutions susceptibles. Cette liste est non exhaustive.

#### *Prescriptions réglementaires*

D'une manière générale, tous les équipements et les solutions techniques devront être conformes à l'ensemble de la réglementation française en vigueur au moment de la réalisation et, notamment les éléments listés ci-après (liste non exhaustive).

Dans le cas où un critère issu de l'un de ces textes s'avérerait en contradiction avec un critère déduit d'un autre de ces textes, le critère le plus contraignant sera retenu.

#### *Textes réglementaires généraux*

- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitat ;
- Le Code de la Santé Publique ;
- Le Code du Travail ;
- L'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP (version consolidée au 20 octobre 2015),
- La réglementation relative à l'accessibilité pour tous ;
- La réglementation des installations classées ;
- Le Règlement Sanitaire Départemental.

#### *Principaux documents techniques*

- Les normes françaises homologuées par l'Afnor et de l'UTE, y compris celles qui ne sont pas rendues obligatoires et les directives de la CEE ;
- Les Documents Techniques Unifiés (DTU) et leurs cahiers des clauses spéciales ;
- Le répertoire des ensembles et éléments fabriqués (REEF),
- Les Cahiers des Clauses Spéciales des Documents Techniques Unifiés (C.C.S. - D.T.U.) (circulaire du 25 juin 1987 du Ministre Délégué à l'Économie et aux Finances) et notamment le fascicule n° 62 (approuvé par décret du 23 mars 1993) relatif aux "règles techniques de conception et de calcul des fondations des ouvrages de génie civil",
- Les Cahiers du CSTB.

#### *Règlementations communes au ERP : sécurité et accessibilité*

- Le règlement de sécurité contre l'incendie et la panique dans les établissements recevant du public, dispositions générales et dispositions particulières ;
- La Loi du 11 février 2005, et arrêté du 17 mai 2006 relatif aux caractéristiques techniques relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées lors de la construction ou de la création d'établissements recevant du public ou d'installations ouvertes au public ;

- Le Code du travail, dispositions concernant la création ou la transformation d'espaces de travail (notamment articles R. 4211-1 à R. 4217-2).

### *Classement ERP du futur équipement*

Le type d'Établissement Recevant du Public est désigné par une lettre définie par l'article GN 1 du règlement de sécurité incendie dans les ERP. La capacité, ou « catégorie », est désignée par un chiffre défini par l'article R123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces deux informations permettent de cadrer les contraintes en termes de sécurité, notamment le nombre d'unités de passage et le dimensionnement des dégagements par espace.

Pour ne pas obérer la faisabilité du projet ou les futurs usages en phase exploitation, sont indiquées ci-après des hypothèses de travail, déterminées à partir des surfaces indicatives du programme fonctionnel général. Ces hypothèses de travail seront à préciser par l'architecte en fonction du travail de conception et à soumettre aux commissions de sécurité compétentes.

A ce stade, les hypothèses suivantes sont envisagées :

- Espaces d'enseignement : ERP R 3<sup>ème</sup> catégorie (existe déjà pour Niort Tech 1)
- Bureaux : ERP W 3<sup>ème</sup> catégorie (existe déjà pour Niort Tech 1)
- Restauration/café : ERP N 5<sup>ème</sup> catégorie si positionné en surface et 4<sup>ème</sup> catégorie si positionné semi-enterré
- Creative House : ERP O 5<sup>ème</sup> catégorie.

NB : Le pôle gestion du site sera quant à lui soumis à la réglementation code du travail.

Les concepteurs devront appliquer en conséquence les prescriptions inhérentes à ce classement dans l'ensemble des domaines concernés :

- Stabilité au feu et degré coupe-feu des éléments de structure,
- Classement au feu des matériaux utilisés,
- Recoupements des espaces et compartimentages,
- Disposition, dimensionnement des issues de secours et des circulations,
- Balisage et signalisation de sécurité,
- Désenfumage,
- Moyens de lutte contre l'incendie.

### *Sécurité incendie : hypothèses de travail*

A ce stade, après échange avec le SDIS, les hypothèses suivantes sont envisagées pour assurer la sécurité incendie du site :

- Création d'une sortie de secours sur la rue Rabelais.
- Dérogation possible en cas de création d'un bâtiment central sans façade sur rue, ce qui pourra notamment impliquer :
  - o La création d'un accès pompiers de 3m de large depuis la rue Saint Maixent
  - o La détection automatique incendie
  - o La création d'une colonne sèche dans le bâtiment concerné pour intervenir rapidement sur tous les niveaux, avec moins de 60m entre le point d'accès rue Saint-Maixent et le

- o poteau incendie au croisement rue Saint-Maixent/Place de la Brèche, permettant la mise en place d'un dévidoir
  - o Une limitation à 8m du plancher bas du dernier niveau
  - o Pas de possibilité de fonction hébergement
  - o La mise en place de plancher + cloisons coupe-feu 1h
- Création d'un lien extérieur entre les niveaux haut et bas du site, avec une rampe d'au minimum 1,80m de large, éventuellement couplé à un escalier en amphithéâtre (ni monte-charge, ni ascenseur)
- Mise en place d'une façade coupe-feu 1h dans le bâtiment J qui accueillera la creative house (hébergement) (changement des menuiseries)

### *Accès aux Personnes à Mobilité Réduite*

Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement ou cette installation a été conçu. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente. L'accessibilité pour tous sera étudiée pour tous les usagers et pour tous les handicaps.

Son traitement s'appuiera sur :

- un principe de continuité de la chaîne de déplacement,
- des dispositions architecturales et techniques utiles pour tous (conception universelle) : une lisibilité parfaite des accès et des circulations, des circulations bien éclairées et sans obstacles, un grand confort de lecture (absence de phénomène d'éblouissement et d'ombres portées sur les tables de travail, absence de reflets sur les écrans numériques, ...), une acoustique maîtrisée (pas d'effet « cathédrale » dans les grands espaces, ...),
- une signalétique efficace, des poignées de porte facilement manipulables, des banques d'accueil soigneusement étudiées, ....
- des dispositifs spécifiques à intégrer dans le coût des travaux : visiophones, bandes de vigilance pour signaler les entrées, traitement des nez-de-marche...

Les concepteurs sont tenus de respecter les dispositions de la réglementation en vigueur sans dérogation aucune. Il conviendra d'appliquer à minima l'ensemble des dispositions issues des textes législatifs applicables, et notamment :

- Loi n° 2005 102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;
- Décret n° 2005-1732 du 27 décembre 2005 modifiant le code du travail ;
- Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation ;
- Arrêté du 17 mai 2006 relatif aux caractéristiques techniques relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées lors de la construction ou de la création d'établissements recevant du public.
- Arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-

555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public.

- Arrêté du 27 avril 2015 relatif aux conditions d'octroi d'une ou deux périodes supplémentaires et à la demande de prorogation des délais de dépôt et d'exécution pour les agendas d'accessibilité programmée pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public.

## 7.1.2 SURETE & FILTRAGE

### *Sûreté*

Espace d'accueil du public et lieu de travail, le site se doit d'offrir un cadre sûr et serein. Cette problématique sera à approfondir en accord avec le rythme de fonctionnement du site (une amplitude horaire très large) et les principaux risques auxquels l'établissement pourrait être soumis :

- Vol de matériel, de documents...
- Vandalisme (graffitis, destruction du matériel...),
- Agressions physiques envers les personnes.

En outre, étant un établissement public, le risque qu'il soit pris pour cible d'un attentat n'est pas à écarter et l'ensemble de dispositifs liés à la mise en place du plan Vigipirate sont à prendre en considération.

### *Contrôles d'accès*

Le contrôle d'accès autonome déjà mis en place à Niort Tech (système de badge sur smartphone grâce à une application) sera étendu et unifié pour l'ensemble du site (accès secondaires, accès aux divers locaux sous contrôle d'accès, issues de secours etc.).

En termes d'accès, les points d'entrée accessibles au public seront limités :

- Un accès tous publics depuis la place de la Brèche. Le contrôle des entrées et sorties sera effectué visuellement par l'agent d'accueil pendant les heures d'ouverture, et un contrôle d'accès autonome par badge sera prévu en dehors de ces horaires (système déjà mis en place) ;
- Un accès secondaire dédié pour la creative house sur la rue Saint-Maixent, avec le contrôle d'accès autonome ;
- Des accès techniques et de livraison sur la rue Saint Maixent et/ou la Place de la Brèche, avec un contrôle d'accès autonome;
- Possiblement un accès secondaire dédié aux espaces d'enseignements si ceux-ci sont situés dans un bâtiment donnant sur rue. Le cas échéant, le contrôle d'accès serait assuré directement par les établissements (par badge également) ;
- Possiblement un accès secondaire dédié pour certains bureaux dont les bâtiments donnent sur rue, avec un contrôle d'accès autonome.

La conception prendra également en compte ces problématiques dans l'architecture et l'aménagement extérieur proposés. L'enjeu sera de concilier objectifs d'ouverture sur la ville et besoin de sécurité. Il devra être possible de fermer l'enceinte du site en période de fermeture de celui-ci, afin de réunir les conditions optimums de sûreté et de préservation du patrimoine. Cette fermeture comprend également les espaces extérieurs.

A l'intérieur du bâtiment, des systèmes de filtrage seront mis en place afin de maintenir les espaces de travail privés. Pour ce faire, un système de contrôle d'accès hiérarchisé et adapté à chaque situation sera mis en place :

- Entre les espaces d'accueil du public et les espaces de travail privés, soit à l'entrée des espaces réservés aux personnels (contrôle d'accès autonome)
- A l'accès de chaque étage et de chaque espace d'activité, afin de pouvoir les fermer si ceux-ci n'hébergent pas une activité ouverte au public (de manière permanente ou selon une place horaire spécifique) (contrôlé d'accès autonome).

### *Moyens de protection*

- Les baies des locaux à rez-de-chaussée et au 1er étage (donnant sur l'espace public ou les espaces internes au site) seront sous vitrage anti-effraction.
- Les portes extérieures de sortie de secours (qu'elles donnent sur l'espace public ou les espaces internes au site) seront sous vitrage anti-effraction.
- Tous les matériaux de façade en dessous de 3 m seront traités anti-graffiti et résistants aux chocs

Le système de sûreté s'attachera à utiliser en priorité des moyens mécaniques retardataires ou dissuasifs (clôtures efficaces, serrures de sûreté, portes extérieures résistantes aux chocs, visiophones traités anti vandales, vitrage anti-effraction à rez-de-chaussée et au 1er étage, etc.), auxquels seront associés des systèmes électroniques (système de badges sur smartphone notamment). Les alarmes et systèmes de vidéosurveillance seront à proscrire.

Afin d'assurer la sécurité des locaux lorsque l'équipe Niort Tech est présente sur le site et/ou le quitte, des contacts de portes avec renvoi technique avertiront la direction en cas de mauvaise fermeture des accès (principaux et secondaires).

## 7.1.3. FLEXIBILITE D'AMENAGEMENT

### *Evolutivité*

La flexibilité est une nécessité afin de garantir la pérennité du patrimoine immobilier face aux évolutions des activités et des effectifs que rencontre tout type d'équipement économique et d'enseignement.

Cette aptitude aux évolutions devra être recherchée au travers de la logique globale de conception, en particulier pour les bâtiments neufs.

Dans le cadre de la conception du projet, les concepteurs devront mener une réflexion sur l'adaptabilité des locaux appartenant aux zones dites à adaptation occasionnelle, qui pourront être amenées à être modifiées en fonction d'évolutions des modes d'enseignement et/ou de travail d'ici 10ans. Il s'agira de prévoir des dispositions structurelles, architecturales et techniques permettant une évolutivité des espaces la moins impactante possible. Cela inclut notamment :

- Les espaces d'enseignement
- Les bureaux loués aux entreprises (pôle hébergement des entreprises hors creative house)
- Dans la mesure du possible, les salles de réunion.

Des dispositions satisfaisantes doivent être prises sur la structure pour permettre de décroisonner, de percer les planchers, ou de faciliter le cheminement des réseaux techniques afin d'adapter des locaux appartenant aux zones à adaptation occasionnelle aux éventuelles évolutions de besoins. Des dispositions techniques doivent être entreprises sur la structure pour augmenter la capacité portante et/ou moduler le système de façades afin d'adapter des locaux appartenant aux zones à adaptation fréquente et occasionnelle aux éventuelles évolutions de besoins. Ces dispositions peuvent être de type : structure poteaux/poutres, murs de refends porteurs hors façade, façade tramée, percements des planchers, ... Les blocs sanitaires et locaux

techniques, qui représentent des points immuables, ne doivent pas constituer des obstacles à la réorganisation des plateaux. Ils seront de préférence associés aux noyaux de circulation verticale.

Le gros œuvre doit permettre une harmonisation raisonnable des charges d'exploitation pour les différents types de locaux implantés sur un même niveau ou plateau : un plateau de bureau ou un plateau de salles d'enseignement doivent pouvoir être réorganisés sans que des portances de plancher hétérogènes présentent une contrainte.

Des dispositions satisfaisantes organisationnelles et de dimensionnement doivent être prises sur le second œuvre pour permettre d'adapter ces zones aux éventuelles évolutions de besoins. Les lots concernés sont les suivants :

- Cloisonnement - Doublage - Plafonds suspendus - Menuiseries intérieures :
- Revêtements des sols, murs et plafonds - Chape - Peintures - Produits de décoration : Le choix des matériaux, les traitements et aménagement de sols, plafonds et murs, et d'équipements seront pensés afin de permettre des modifications et déplacement de cloisons sans nécessiter de grosses reprises.

Des dispositions satisfaisantes organisationnelles et de dimensionnement doivent être prises sur les systèmes techniques afin de garantir leur évolutivité future. La logique de distribution des différents fluides, les choix d'implantation des terminaux climatiques et d'éclairage doivent permettre des modifications aisées de la distribution des locaux sans nécessiter des travaux importants, et les cheminements techniques dans les cloisons et autres éléments séparatifs déplaçables évités afin que les re-cloisonnements ne remettent pas trop en cause l'irrigation technique des locaux . Les lots concernés sont les suivants :

- CVC (Chauffage – Ventilation – Refroidissement - eau chaude sanitaire)
- Réseaux d'énergie (courant fort)  
Réseaux de communication (courant faible)
- Un surdimensionnement des réseaux CFO/CFA des espaces techniques en vue de modification / d'ajout d'équipements : équipements, plenums, gaines et armoires techniques, bouclages, etc. devra être pris en compte.

### *Flexibilité au quotidien*

Les espaces de Niort Tech seront aussi flexibles que possibles pour permettre des réorganisations aisées, légères, par les utilisateurs ou par les usagers eux-mêmes, avec un mobilier facilement déplaçable et/ou réglable.

La grande salle de Niort Tech sera dotée de cloisons amovibles afin de permettre sa sous-division.

## **7.1.4 CIRCULATIONS ET NOYAUX**

La qualité de traitement des espaces majeurs de circulation est importante pour le confort et l'agrément des utilisateurs, mais également pour l'image de Niort Tech. Bien qu'une limitation des espaces de circulation participe à l'optimisation économique du projet, il est indispensable de ne pas négliger la conception de ces espaces qui jouent un rôle important dans le vécu social du bâtiment et la facilité des échanges entre les usagers. Un soin particulier sera apporté au traitement de la lumière naturelle.

D'autre part, l'efficacité des déplacements au sein du site pour les différentes catégories d'utilisateurs est un objectif majeur de l'opération. La conception du schéma de desserte des locaux devra garantir une bonne lisibilité et une clarté d'orientation dans l'ensemble du bâti ainsi qu'une accessibilité aisée des différentes fonctions.

### 7.1.5 PERENNITE DES OUVRAGES, QUALITES CONSTRUCTIVES ET OPTIMISATION DE L'ENTRETIEN-MAINTENANCE

La conception privilégiera le « low tech » quand c'est possible, avec comme critère prioritaire la facilité d'appropriation par les différents usagers (pour le public comme pour le personnel). Il est nécessaire que l'utilisateur puisse agir sur son environnement sans que cela devienne une contrainte pour lui.

Les choix des techniques constructives, de matériaux et des produits seront faits dans un souci de simplicité d'usage et de durabilité, afin de limiter les opérations d'entretien et de maintenance, qui devront être dans tous les cas peu coûteuses, simples et rapides, car devant être réalisées sur un site aux horaires d'occupation étendus. Le maître d'ouvrage est soucieux que le projet proposé soit maîtrisé en termes d'investissement, mais également en termes de fonctionnement.

Il sera recherché pour la construction de l'ouvrage une utilisation de techniques simples et de matériaux robustes afin de garantir une longévité optimale du bâtiment, contrôler les opérations d'entretien et retarder les opérations de remplacement. Il conviendra de choisir des matériaux présentant une durée de vie maximale tout en conservant leur aspect original. Ces derniers seront simples, robustes et éprouvés et les équipements techniques mis en œuvre simples, fiables, efficaces, faciles à maintenir, économes en énergie et en eau.

Les matériaux de façade mis en œuvre dans les parties basses du bâtiment résisteront aux chocs et aux dégradations diverses.

Les choix architecturaux et techniques en matière d'équipements thermiques devront être guidés par le souci de répondre, de la manière la plus performante possible, aux objectifs suivants :

- la limitation du coût d'investissement
- la limitation du coût d'entretien
- la limitation du coût des consommations d'énergie
- la limitation de la contribution du bâtiment au prélèvement des ressources énergétiques non renouvelables et à la dégradation de l'environnement

Les réseaux et équipements techniques devront également bénéficier d'une grande facilité d'entretien et de maintenance (fiabilité, accessibilité, standardisation). Le projet, par sa conception, favorisera :

- Le maintien sans difficulté par des produits courants dans un état de propreté satisfaisant de toutes les parties du bâtiment,
- La facilité d'accès pour l'exécution de l'entretien et la maintenance,
- La simplicité d'utilisation des installations,
- Le maintien des performances en phase d'exploitation.

## 7.1.6 CONFORTS

Niort Tech doit constituer un lieu attractif et attrayant, donnant envie aux usagers d'y venir et d'y rester, et proposant pour cela un confort et des ambiances soignées et adaptées à leur fonction (lieu de travail, d'étude, d'évènementiel...). Dans cette optique, le concepteur devra :

- Rechercher une architecture simple, soignée et harmonieuse, lisible et permettant un repérage aisé des grandes fonctions au sein de l'ouvrage.
- Favoriser l'apport de lumière naturelle de premier jour dans les locaux à usages courants et prioritairement.
- Favoriser les transparences sur les espaces extérieurs paysagers
- Traiter les ambiances intérieures avec des matériaux nobles (bois, métal, verre) mis en œuvre sans ostentation
- Favoriser les ambiances épurées mais chaleureuses et adaptées à l'usage au sein des grandes fonctions
- Limiter l'utilisation de matériaux synthétiques, dérivés de produits pétroliers

### *Confort hygrothermique*

La notion de confort hygrothermique joue un rôle prépondérant dans le bien être des usagers et la maîtrise des dépenses énergétiques. Un confort hygrothermique idéal sera recherché pour assurer la santé des usagers et des bâtiments, en hiver comme en été.

Les choix des dispositions architecturales et constructives en amont doivent donc être pensés de façon à minimiser l'influence des conditions extérieures (températures, vents, emplacements des voies de circulations, etc.) sur les conditions d'ambiance requises. Pour maîtriser le confort thermique des locaux, les solutions passives (conception bioclimatique, inertie thermique, protections solaires) seront privilégiées au détriment de solutions dites actives (système de rafraîchissement). La prise en compte du climat et du microclimat local, des conditions d'ensoleillement, ainsi que l'orientation, l'exposition et le dessin des façades, le choix des matériaux et des protections solaires ainsi que l'inertie du bâtiment auront ainsi une importance considérable sur les locaux à traiter et le coût d'exploitation.

De manière générale :

- Le choix des installations techniques sera adapté aux conditions d'utilisation (activités, périodes d'occupation...),
- La régulation de chaque zone devra être possible de façon à réduire et maintenir la température de certains locaux en période d'inoccupation pour réaliser des économies d'énergie, tout en garantissant des conditions climatiques stables en période d'occupation.

On s'attachera ainsi à obtenir :

- en hiver une température minimale de 19°C +/- 1 pour les bureaux et locaux occupés en régime "sédentaire", halls, espaces détente et restauration,
- en été, une ventilation confortable pour les personnes et, dans la mesure du possible un écart avec la température extérieure de 3°C pour les halls, espaces publics et circulations principales à 5°C pour les espaces occupés en régime sédentaire (sans recours à la climatisation).

Le chauffage des petits locaux, de l'administration et des sanitaires devra pouvoir être réglé par les occupants eux-mêmes. Le dispositif doit permettre une bonne pratique de l'intermittence et d'adapter le chauffage à l'occupation des locaux (zones thermiques, contrôle direct des zones par les utilisateurs, ...).

### *Confort acoustique*

Le confort acoustique reste un enjeu majeur pour la maîtrise d'ouvrage. L'équipe de MOE veillera à apporter les préconisations nécessaires à l'atteinte des objectifs de confort acoustique.

Ces objectifs impactent différents critères :

- Isolements entre locaux
- Isolements de façade
- Limitation du bruit de choc
- Acoustique interne des locaux (salles de cours, grande salle de réunions...)

L'ensemble de ces objectifs a un impact important sur le choix des matériaux à mettre en œuvre.

En amont du travail sur les matériaux, il nous paraît important d'intervenir sur l'implantation des zones (différents étages, espaces détente, bureaux, restauration ...) et au sein de ces zones, des locaux les uns par rapport aux autres (espace de travail ambiance discussion ou calme).

Le principe général retenu pour l'acoustique par la maîtrise d'ouvrage est le suivant :

- Isoler les espaces de travail entre eux, isoler les espaces de travail des espaces de convivialité et de manière générale de tous les lieux bruyants.
- Insonoriser autant que possible la ventilation / la robinetterie / le dispositif de fermeture de porte/les locaux techniques, ...

### *Confort visuel*

Le confort visuel est une notion prépondérante dans le cadre d'espaces de travail, par la durée de séjour des usagers. La lumière naturelle doit pénétrer dans le bâtiment afin de réduire l'éclairage artificiel et d'offrir un confort d'usage optimum. Dès la conception de son projet, l'équipe de MOE favorisera l'apport d'éclairage naturel dans les locaux par différents moyens :

- Dimensions et organisation des surfaces vitrées,
- Réduction des masques visuels,
- Caractéristiques des vitrages,
- Polychromie des surfaces,
- Réflexion lumineuse des revêtements.

Dans sa conception, le maître d'œuvre devra trouver la bonne adéquation entre un éclairage naturel optimal et de la maîtrise des risques de surchauffe en mi-saison et en été. L'éclairage des espaces d'enseignement, des salles de réunions ainsi que des bureaux doit être étudié le plus possible pour ne pas nécessiter un éclairage d'appoint artificiel en pleine journée. Il doit alors être prévu un éclairage ambiant lié au degré d'éclairage fourni par l'éclairage naturel (variation et équilibre selon la luminosité naturelle).

Dans le respect du Code du Travail, il est obligatoire de permettre l'accès à la lumière naturelle et à hauteur d'œil pour tout local occupé de manière prolongée par du personnel. Le second jour est toléré pour les postes de travail implantés aux banques et comptoirs d'accueil.

Les usagers de Niort Tech travaillent essentiellement sur écran. Il sera nécessaire de prévoir des dispositions architecturales ou techniques permettant de maîtriser le risque d'éblouissement pour les usagers.

L'éclairage artificiel apporte le complément nécessaire à l'éclairage naturel en fonction des heures d'utilisation des différents locaux. L'éclairage ambiant sera lié au degré d'éclairément fourni par l'éclairage naturel. Les niveaux d'éclairément standard seront les suivants, à 0,80m du sol, après 500 heures de fonctionnement et avec un facteur de dépréciation de 1,25 :

- 300 lux moyen pour le hall et les circulations principales,
- 300 lux moyen pour les bureaux,
- 450 lux moyen pour les salles de réunions et d'enseignements,
- 150 lux pour les sanitaires et espaces de stockage,
- 200 lux pour les locaux techniques et les circulations secondaires.

La commande de l'éclairage comprendra des détecteurs de présence dans les sanitaires et les locaux techniques, des minuteries dans les locaux d'entretien et une programmation pour une extinction générale en cas d'inoccupation.

Les façades principales, côté cour ou côté parvis, pourront être mises en valeur une partie de la nuit par un éclairage adapté.

Un éclairage de sécurité sera à prévoir selon la réglementation en vigueur. Des blocs d'éclairage sur source centrale seront installés pour assurer la signalisation des obstacles, les changements de direction et les issues de secours.

## 7.1.7 AMBIANCES INTERIEURES, MOBILIER ET MATERIAUX

### *Ambiances intérieures*

Le projet architectural rendra compte de la qualité attendue par le projet de vie (convivialité, accueil, orientation...) et les ambiances en seront en accord. Un accent sera donné à recherche d'un équilibre entre une ambiance chaleureuse, ouverte et accueillante et le caractère professionnel du lieu et le choix de matériaux et du mobilier est au cœur de cette réflexion.

La décoration de certains espaces stratégiques sera particulièrement soignée : cela concerne notamment les espaces de détente et a fortiori l'espace de restauration, l'espace de coworking et les espaces extérieurs.

### *Mobilier et matériaux*

Les matériaux choisis et le mobilier joueront un rôle important dans l'appropriation des espaces par les usagers. En conséquence, il devra être facile d'utilisation et pratique pour l'ensemble des publics, et il devra offrir une grande flexibilité et mobilité (roulettes, tables rétractables, empilables etc.) afin de pouvoir adapter en permanence l'adaptation des salles aux besoins.

Il devra également contribuer à l'ambiance souhaitée pour le lieu : il ne devra pas renvoyer l'image d'un lieu « tertiaire », mais au contraire d'espace convivial et design, qui donne envie d'y venir et d'y rester, tout en offrant bien sûr un confort optimal. Dans cet esprit, la décoration devra être soignée et inclure des « petits plus » pour le bien être des usagers : plantes, tableaux etc.

Plus spécifiquement :

- Dans l'espace de coworking, dans certains box de réunions, voire dans les bureaux hébergeant les entreprises, il s'agit de proposer une variété de modes de travailler : assis, debout, seul, à plusieurs, devant un table/comptoir, sur un fauteuil...
- Dans les espaces de détente et de restauration, le mobilier et l'ambiance doivent favoriser la convivialité et les échanges informels.
- Dans la creative house et l'espace sieste, l'ambiance devra permettre un confort et une ambiance intimiste conformes à un espace d'habitation.

Dans une perspective d'exemplarité, Niort Tech inclura une part de mobilier recyclé, qui permettra de montrer l'implication du lieu au service d'une gestion raisonnée des ressources.

Le mobilier pourra être loué sur un modèle de « leasing » afin de s'adapter plus rapidement aux évolutions des usages et aux attentes des différents usagers (établissements d'enseignement, entreprises hébergées etc.) et en faciliter l'entretien et le pilotage grâce à l'externalisation.

### 7.1.7 CHANTIER A FAIBLES NUISANCES

L'objectif d'un chantier propre est la limitation de ses nuisances et de l'empreinte écologique dès la phase chantier : bruit, pollutions visuelles, de l'air, du sol et des nappes phréatiques, circulations de véhicules et encombrements... Le chantier propre s'appliquera à l'ensemble de l'opération, du fait de la proximité avec les secteurs d'habitation. Il privilégiera la préfabrication et les déconstructions estivales.

Afin de faciliter l'organisation du chantier, un accès chantier sera prévu rue Saint Maixent (même accès que pour les pompiers).

## 7.2 Prescriptions générales par lot de bâtiment

### *Réseaux*

Les raccordements ainsi que les extensions et dévoiements éventuels de tous les réseaux sont à réaliser dans le cadre du projet.

### *Démolition / Désamiantage / Déplombage*

Des diagnostics avant travaux font état de la présence d'amiante et de plomb (Rapports joints) dans plusieurs bâtiments du site. En accord avec les préconisations techniques d'un BET spécialisé, les dispositifs requis seront pris dans le cadre de l'opération.

Un diagnostic réalisé par l'Apave en 2010 (portant sur l'intégralité du site) identifie la présence de nombreuses non-conformités par rapport à la réglementation incendie en vigueur (y compris de non-conformités majeures). Concernant l'état structurel du bâti le diagnostic visuel (en l'absence d'étude) orienterait vers le constat d'un relatif mauvais état des bâtiments C, F, et potentiellement G, H et J. La partie

« Présentation du site » détaille le potentiel de réutilisation de ces locaux. L'ensemble des dispositifs requis seront pris pour conduire ces démolitions situées dans un contexte très contraint.

### *Gros-œuvre*

De manière générale, les façades, menuiseries et couvertures respecteront les prescriptions formulées par les règlements d'urbanisme en vigueur (PLU, AVAP, PSMV).

Le gros œuvre sera exploité de façon à conférer au bâti une grande inertie thermique, favorable au confort thermique d'été notamment.

La trame constructive sera pensée en fonction de l'adaptabilité du bâti. Il sera prévu une distribution homogène, systématique et généreuse des baies en façades et des ouvrants qui ne soit pas associée à un aménagement intérieur donné, mais puisse s'adapter à tous types de re-cloisonnement. Il ne sera admis aucun point porteur à l'intérieur des salles d'enseignement, de réunion ou des bureaux.

Les charges de planchers ne pourront être inférieures aux valeurs imposées par la réglementation, et une harmonisation raisonnable des charges d'exploitation pour les différents types de locaux implantés sur un même niveau ou plateau sera prévue (un plateau de bureau ou un plateau de salles d'enseignement doivent pouvoir être réorganisés sans que des portances de plancher hétérogènes présentent une contrainte).

### *Façades*

Les façades seront étudiées sous l'angle de leur facilité d'entretien :

- Les façades seront sans entretien important pendant 10 ans au minimum.
- Accès à toutes les parties de façade si possible sans besoin de nacelle pour le nettoyage.
- On veillera à ce que les brise-soleils, meneaux et allèges ne soient pas à hauteur de vue d'une personne assise ou debout dans les locaux.
- Les éléments à rez-de-chaussée seront protégés par un traitement anti-graffiti.
- La métallerie sera sans entretien en ce qui concerne les garde-corps extérieurs et les clôtures.

Dans un souci de performance énergétique, le maître d'œuvre veillera à limiter les surfaces de déperditions thermiques.

### *Toitures*

La durabilité des couvertures sera d'au moins 20 ans. Les couvertures devront être étanches, non corrodables, servir de support à l'isolation acoustique tout en écartant tout risque de condensation. La composition des complexes d'étanchéité répondra aux exigences de la réglementation en matière d'isolation thermique et hygrométrique.

La qualité visuelle de traitement de cette 5ème façade est très et doit respecter l'environnement urbain de centre-ville (conformité PLU, AVAP, PSMV). Dans cette optique :

- Les toitures seront traitées avec soin.
- Toutes les installations techniques en toiture seront masquées visuellement. Les édicules et émergences seront pris en compte dans l'architecture.
- Les éventuels garde-corps nécessaires en toiture pour la sécurité des intervenants auront été anticipés en amont, et intégrés à l'architecture. Les installations de protection des travailleurs pour le nettoyage des chéneaux, l'entretien de l'étanchéité auront donc été étudiés.

- Les cheminements vers les installations techniques en toiture seront matérialisés par des protections lourdes et balisées.

### *Terrasses accessibles*

- Une attention particulière sera portée à la sécurité des personnes, la prévention contre les chutes. Les terrasses accessibles aux utilisateurs seront pourvues de garde-corps d'une hauteur de 1,40 m au minimum.
- Elles pourront être végétalisées.

### *Revêtements*

#### **Sols**

Les revêtements de sol seront résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches, esthétiques, faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler.

Ils auront un bon comportement vis-à-vis des bruits d'impact et seront antistatiques.

Il importera par ailleurs :

- D'éviter les teintes trop unies, ou chaque rayure ou salissure devient extrêmement visible.
- de ne pas utiliser de revêtements glissants (à l'extérieur comme à l'intérieur), difficiles à nettoyer, allergènes, ou susceptibles d'émettre des composés organiques volatiles (COV) et des gaz toxiques en cas d'incendie,
- de choisir des revêtements adaptés à la circulation des personnes en fauteuil roulant et des chariots,
- de prévoir au minimum un traitement anti-poussière dans les locaux techniques et le parking,

Les revêtements seront adaptés aux locaux et aux activités :

- Pour les espaces des pôles d'accueil et de convivialité et de restauration, les circulations ainsi que les halls, les revêtements de sols seront chaleureux, résistants, non-réfléchissants, non-meubles d'entretien facile et non salissants. Ils seront en matériau lisse, souple et résistant. Une attention particulière sera portée aux revêtements de sol de l'espace de restauration.
- Pour les sanitaires et les locaux disposant de points d'eau, il est préconisé des revêtements de sol durs, résistants et lavables.
- Pour les zones de locaux techniques et de stockage, sera adopté un revêtement anti-poussière et facilement lavable.
- Les tapis et paillasons sont encastrés dans le revêtement de sol.

L'ensemble des dispositions décrites sont complémentaires et n'entrent pas en contradiction avec la réglementation accessibilité handicap.

Les revêtements de sols extérieurs des cheminements piétons devront respecter les conditions suivantes :

- Les revêtements sont non réfléchissants et non meubles.
- Les revêtements pulvérulents (type sablés ou stabilisés) sont proscrits pour les cheminements extérieurs.
- Les revêtements sont non glissants.

- Les revêtements de sol doivent présenter un contraste de revêtement de sols opérant sur différents registres : rugosité, résonance des matériaux, contraste visuel, pente douce...

## **Murs**

Tous les revêtements devront être d'un entretien aisé :

- Pour les espaces des pôles d'accueil et de convivialité et de restauration, les circulations ainsi que les halls, les revêtements de murs seront chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants,
- Pour les sanitaires et les locaux disposant de points d'eau, il est préconisé des revêtements de murs lessivables (au moins au droit des équipements sanitaires intégrés).
- Les revêtements textiles sont proscrits.
- Les peintures seront lessivables.
- Des protections murales, des lisses et une protection des angles saillants seront prévues systématiquement dans les circulations de service où il y a des passages de chariot.
- Il sera proposé des matériaux offrant des garanties de longévité d'au moins 5 années en intérieur et présentant une garantie décennale pour l'extérieur.

## **Plafonds**

Les plafonds devront recevoir un traitement adapté aux exigences du local considéré (panneaux acoustiques, plafonds suspendus, peinture en sous-face...). Les matériaux choisis et la mise en œuvre des plafonds devront tenir compte :

- de l'usage des locaux ;
- du milieu ambiant;
- de l'ambiance recherchée (solutions acoustiques, esthétiques) ;
- de la durabilité ;
- des conditions de maintenance.

Dans les locaux le nécessitant (spécificité, raisons de correction acoustique...) il sera prévu des faux plafonds. Ces derniers devront être choisis en fonction de leurs performances acoustiques et des contraintes techniques liées aux ambiances.

Les plafonds seront de teinte claire.

## *Menuiseries*

### *Menuiseries extérieures*

Toutes les menuiseries existantes (hors Niort Tech 1) seront remplacées par des éléments performants thermiquement.

Les menuiseries seront conçues pour limiter les contraintes de maintenance et d'entretien par l'utilisation de matériaux résistants et faciliter le nettoyage des vitres depuis l'intérieur des bâtiments en assurant la sécurité des personnels. Toute disposition nécessitant de faire appel à des appareillages spécifiques (nacelles) pour l'entretien des surfaces vitrées sera à éviter.

Les châssis seront munis de dispositifs de sécurité pour éviter les risques d'accidents de personnes lors des manœuvres d'ouverture.

### ***Portes extérieures***

Toutes les baies en contact avec le sol ou accessibles, devront être pourvues d'éléments de protection : grilles, volets, verre anti-intrusion.

### ***Vitrages***

L'épaisseur des vitrages sera adaptée aux exigences du classement acoustique, thermique et de résistance au feu des façades. Le traitement des vitrages et le type de protection solaire devront favoriser le confort d'hiver et celui d'été.

### ***Occultation et protections solaires***

Les surfaces vitrées et exposées au rayonnement solaire seront toutes pourvues de protections anti-éblouissement. Ces protections devront être capables de réduire de façon significative le facteur solaire sans toutefois pénaliser la transmission lumineuse par temps couvert.

### ***Menuiseries intérieures***

#### ***Portes***

Toutes les portes présenteront des dimensions conformes aux normes handicapées et un degré pare flamme ou coupe-feu adapté aux exigences de la réglementation incendie.

Les gabarits (hauteur, largeur) des portes accédant à certains espaces (locaux techniques, locaux stockage du matériel, locaux d'entretien) seront adaptés pour permettre le passage de matériels encombrants.

Les portes de recouvrement des circulations double battant seront équipées d'un système de maintien en position ouverte avec ventouse électromécanique asservie à la détection d'incendie. Les portes des locaux à risques et des issues auront des ferme-porte.

Tous les éléments susceptibles de recevoir des coups recevront des plaques de protection renforcées.

Le revêtement des portes devra garantir un nettoyage simple et une bonne résistance à l'usure des portes. Les menuiseries devront être choisies en fonction de leur robustesse. Elles devront résister aux nombreuses manipulations.

#### ***Cloisons***

Le maître d'œuvre respectera les exigences de résistance au feu de parois, les exigences acoustiques et les caractéristiques hygrothermiques des lieux.

Ces cloisons devront pouvoir supporter les éléments suspendus ou fixés (étagères et rayonnages, panneaux, tableaux, appareils sanitaires) et devront être facilement nettoyables et résistantes aux éraflures.

### ***Plomberie***

Eau chaude et eau froide seront distribuées dans les locaux d'entretien / ménage. Par ailleurs, les sanitaires publics seront équipés d'un réseau d'eau froide uniquement.

Les locaux d'entretien / ménage, les locaux poubelles, les espaces de stockage et les locaux techniques du bâtiment doivent être équipés d'un siphon au sol.

Les actions à mettre en œuvre en termes d'économie d'eau portent essentiellement sur la conception des réseaux et les équipements utilisés (limiteurs de débits, chasse d'eau à double commande, robinets d'arrêts et compteurs permettant le suivi des fuites...).

## Généralités

- Les alimentations en eau froide et en eau chaude de chaque groupe d'appareils sanitaires devront pouvoir être interrompues par des robinets d'arrêt.
- Des dispositions seront prises afin de permettre l'entretien, voire des interventions à l'intérieur des tuyauteries des évacuations et chutes sans avoir à détruire les cloisons ou les sols. Des tampons de visite seront interposés à cette fin régulièrement sur leurs parcours.
- Aucuns réseaux d'évacuation EU, EP ou EV ne doivent traverser ou passer au-dessus des locaux sensibles à l'eau tels que locaux informatiques ou électriques.
- Des points d'eau froide seront répartis pour l'arrosage et l'entretien des espaces extérieurs. Ils pourraient être alimentés en eau de pluie de récupération.

## Appareils sanitaires

- Le choix des équipements sanitaires se fera sous l'angle de la robustesse et de la facilité de maintenance : cuvettes et lavabos suspendus pour faciliter le nettoyage du sol, chasses d'eau encastrées aux mécanismes accessibles, siphons aisément accessibles.
- L'alimentation des chasses d'eau pourrait être faite par de l'eau de pluie de récupération.
- Les cabines de WC pour les personnes à mobilité réduite seront équipées des accessoires réglementaires destinés à faciliter l'utilisation des appareils sanitaires.
- La pression du réseau sera limitée à 2.5 bars.
- Les robinets seront munis de mousseurs et limiteurs de débit.
- Le site sera équipé d'adoucisseurs d'eau

## *Courants forts et faibles*

La distribution des différents réseaux courants forts et courants faibles se fera selon les principes suivants :

- La séparation des réseaux de courants forts et courants faibles,
- Pour les éclairages de secours, il conviendra de prévoir des blocs autonomes.
- L'alimentation des postes de travail par blocs de prises, boîtiers indépendants ou plinthes,
- Le tracé des réseaux sera conçu afin que ceux-ci soient visitables et accessibles sur tout le parcours depuis les gaines techniques et/ou les faux-plafonds,
- Les chemins de câbles des courants forts seront dimensionnés de façon à permettre, sans superposition de câbles, une réserve d'utilisation de 30%. Pour les courants faibles, il sera privilégié le surdimensionnement et/ou la multiplication des fourreaux afin de permettre une évolution aisée du câblage en cas de nécessité.
- Toutes les précautions seront prises afin d'assurer une protection différentielle, selon la réglementation en vigueur.

## Courants forts

L'alimentation en courants forts sera calculée pour répondre aux besoins de puissance liée à l'éclairage, à la ventilation et au rafraîchissement des locaux, et aux équipements et installations techniques. Pour répondre aux objectifs du maître d'ouvrage en termes de gestion d'énergie, les économies d'énergie (notamment d'électricité) seront recherchées.

L'installation sera exécutée conformément aux normes françaises, aux dispositions du règlement de sécurité et aux instructions ministérielles en vigueur.

Les appareils de protection, de sectionnement et de commande des circuits sont regroupés dans des coffrets ou armoires fermés, inaccessibles aux usagers.

La répartition des prises 220 V sera induite par les indications fonctionnelles et évoluera en fonction du projet et des utilisateurs, mais elles ne pourront être implantées au sol :

- en moyenne une prise tous les 10 m<sup>2</sup> de cloisonnement dans les espaces de circulations et 1 prise/5m<sup>2</sup> par bureaux et espaces de travail, d'enseignement et de réunions
- les salles de cours, le coworking, les bureaux ainsi que les salles de réunion feront l'objet d'une attention particulière quant au nombre de prises à prévoir.

Il conviendra par ailleurs d'installer des prises protégées dans les circulations (pour l'entretien), les sanitaires et les locaux techniques.

Une attention particulière devra être portée sur les consommations liées à l'éclairage. Les sources de technologie LED seront privilégiées. Les appareils d'éclairage devront être choisis en fonction de l'utilisation des locaux et surtout de l'entretien et de l'exploitation. Les commandes d'éclairage seront adaptées à l'usage, et conçues avec un objectif d'économie d'énergie :

- Allumage sur détection de présence pour les sanitaires et locaux à présence très ponctuelle,
- Allumage sur détection de luminosité et sur horloge pour les circulations,
- Allumage manuel, mais aussi sur horloge (forçable) dans les espaces de travail, de détente et de restauration.

Toutes les sources d'éclairage seront accessibles aisément pour leur remplacement.

L'éclairage extérieur ne devra pas constituer une gêne pour les usagers à l'intérieur du bâtiment, ni pour les éventuels bâtiments avoisinants. Au-delà des niveaux d'éclairement réglementaires des espaces extérieurs liés aux ERP, l'éclairage extérieur participera à la mise en valeur du site. Le déclenchement sera réalisé par détection du niveau de lumière du jour, avec possibilité de commande en manuel.

## **Courants faibles**

Le câblage des bâtiments sera systémique et flexible. L'ensemble des locaux devra pouvoir être raccordé au réseau de courants faibles. Le réseau sera affecté au fonctionnement général du bâtiment : administration, téléphonie mais aussi activités média spécifiques telles que l'accès à internet, le partage des ressources multimédia, etc. L'équipe de maîtrise d'œuvre proposera des solutions adaptées pour chaque local en fonction des spécificités du programme.

### *Réseau filaire*

Le site bénéficiera d'un précâblage systématique permettant de répondre à de multiples besoins en matière de télécommunication, d'information, d'accès aux services numériques, de gestion et contrôle, de sûreté....

La maîtrise d'œuvre proposera un système normalisé, universel, reconfigurable et de haute performance répondant aux exigences suivantes :

- Transmission haut-débit,
- Interopérabilité avec tous les matériels,

- Garantie de continuité de service
- Evolutivité (remplacement aisé des câbles et connexions) et flexibilité (dans le cas de réaménagement des espaces ou de transformation de leurs usages : transformation d'un bureau en salle de réunion, etc.).

Le système de câblage sera de catégorie 6 classe E ou supérieur. Il respectera la dernière version disponible des normes en vigueur et permettra la connexion de tous les terminaux, qu'ils soient de type :

- Téléphonique (numérique et analogique : autocom, postes téléphoniques),
- Informatique (écrans, PC...),
- Affichage dynamique et information interactive,
- Vidéo et audio (projecteurs, caméras de visioconférences...),
- Contrôle d'accès (lecteur de badges...),

Tous les postes de travail et banque d'accueil, considérée comme un poste de travail, sont équipés d'une prise téléphonique et de deux prises RJ45 par poste. Le nombre de prises sera affiné par local avec les futurs utilisateurs. Il devra être possible de modifier l'implantation des prises sans intervention sur le gros œuvre et d'une manière rapide, souple et en minimisant les reprises de second œuvre.

Toute l'installation en câbles et équipements actifs est à prévoir (câblages en fibre optique et en cuivre, hubs, commutateurs, routeurs, répartiteurs, autocommutateur téléphonique, logiciels de communication...), pour garantir la connectivité réseau à la prise utilisateur.

Les règles de séparation des courants forts et des courants faibles seront strictement respectées. La maîtrise d'œuvre prévoira une intégration judicieuse et robuste des câbles, et un maillage suffisant pour permettre une modification facile et économique des trajets de l'information.

Le nombre de locaux techniques sera optimisé et ces locaux ne devront pas être soumis à des risques de fuite d'eau.

### *Wi-Fi*

La communication sera possible non seulement en filaire mais aussi en Wi-Fi.

La distribution devra assurer une puissance de signal homogène sur l'ensemble des espaces du site, y compris les espaces extérieurs, avec une parfaite garantie d'itinérance (roaming).

Le choix des équipements (bornes et/ou contrôleurs) devra permettre un paramétrage facile pour offrir l'accès à un seul et même réseau logique aux utilisateurs du site.

## *Génie climatique*

### **Chauffage**

L'émission de chaleur pourra se faire par air soufflé ou par radiateurs statiques eau chaude avec robinet thermostatiques ou tout système équivalent.

### **Renouvellement d'air**

L'apport d'air neuf hygiénique sera conforme au règlement sanitaire type dans les espaces fréquentés par le public et au Code du Travail pour les locaux destinés au personnel.

Les débits d'air neuf hygiénique et volumes de renouvellement seront suffisamment importants pour assurer un confort maximum, sans que les vitesses de l'air en circulation soient un facteur d'inconfort (ventilation double flux).

Une attention particulière sera portée sur l'absence de courant d'air et des différentiels de pression entre les différents volumes.

## *GTB*

Une Gestion Technique de Bâtiment (GTB) sera prévue notamment pour :

- contrôler le fonctionnement des réseaux de courant fort et des installations techniques, notamment les systèmes de sécurité incendie, de sûreté, de climatisation, de chauffage et de ventilation, et les appareils élévateurs,
- gérer les conditions climatiques (température et hygrométrie) des espaces climatisés (réserves, local serveurs et autres locaux techniques VDI),
- gérer les énergies consommées (pour la ventilation et la climatisation, le chauffage, l'éclairage, etc.) avec un système d'alerte en cas de dérive,
- gérer l'eau, avec possibilité le cas échéant de mettre en évidence les économies réalisées par récupération des eaux pluviales, alertes en cas de dérives.
- commander les équipements de confort : les éclairages, les terminaux de CVC, les protections solaires, etc.

La GTB doit être adaptée au niveau de compétence du personnel chargé de son utilisation. Elle doit être robuste, simple et souple. L'installation comprendra une station météo (température extérieure, humidité, luminosité, rayonnement solaire, vitesse et direction du vent, pluviométrie).

Dans un souci d'optimisation, les équipements devront pouvoir être paramétrés selon différentes plages de fonctionnement et leur gestion devra être dynamique, en temps réel. La centrale de gestion technique du bâtiment sera consultable en plusieurs points : banque d'accueil et les locaux techniques de l'équipement et il devra être possible d'effectuer un renvoi sur une télégestion extérieure.

## *Ascenseurs*

Les ascenseurs seront regroupés avec les principales circulations verticales, pour une bonne orientation. Leur utilisation devra pouvoir être commandée par badge d'accès

Ces appareils seront :

- adaptés aux personnes handicapées,
- télésurveillés (liaison phonique avec l'entreprise qui sera chargée de cette télésurveillance, détections des anomalies et des pannes, transmission des alarmes),
- choisis de façon à minimiser les consommations d'énergie,
- éclairage normal et de sécurité difficilement dégradable
- répétiteur sonore d'étage, platine de commande pour mal voyants (boutons Braille)
- verrouillage compatible avec le contrôle d'accès

Les façades, les cabines intérieures seront choisies en fonction de leur résistance aux dégradations et aux chocs de chariots.

L'ascenseur existant à Niort Tech 1 ne sera pas remplacé.

Au cas où une nacelle serait nécessaire pour l'entretien courant du bâtiment, il sera prévu les moyens d'amener cette nacelle en tous lieux où elle est nécessaire (éventuellement un monte-charge adapté).

### *Signalétique*

Au-delà de la signalétique réglementaire de sécurité incendie et la signalétique des installations techniques, une signalétique fonctionnelle, intérieure et extérieure, est à réaliser dans le cadre du projet. Cette signalétique est indépendante des écrans d'information affichant les évènements, l'occupation des salles.

La signalétique fonctionnelle devra être le plus conforme possible aux normes d'accessibilité handicapé en vigueur.

Elle devra être particulièrement efficace, ce qui suppose notamment :

- Qu'elle soit parfaitement lisible (taille, contraste, type de caractère...)
- qu'elle utilise les pictogrammes internationaux répondant à la norme ISO 7001 (qui porte sur les symboles graphiques destinés à l'information du public) et à la norme NF ISO/TR 7239 (qui porte sur l'élaboration et principes de mise en œuvre des pictogrammes destinés à l'information du public),
- qu'elle soit robuste et durable (attention notamment à la signalétique implantée à l'extérieur, exposée au soleil et aux intempéries),

Un renouvellement aisé des informations et des supports en cas de détérioration des panneaux ou d'obsolescence des messages s'imposera pour la signalétique à information fixe. La technologie et le mode de pose de la signalétique seront adaptés à ce renouvellement.

En cas de recours à de la signalétique dynamique, celle-ci devra pouvoir fournir des informations à la fois textuelles et graphiques. Le contenu éditorial devra pouvoir être gérée facilement par l'équipe Niort Tech ou les utilisateurs à l'aide d'une solution logicielle à déterminer.

L'usage de la technologie QR ou de tout autre système équivalent pourra être envisagé pour apporter aux visiteurs des informations détaillées venant en complément de la signalétique générale (celle qui est indispensable et qui doit être accessible directement, sans avoir à disposer d'un appareil particulier).

Une signalétique extérieure sera à prévoir en compatibilité avec les règles d'urbanisme. A ce stade, une enseigne et une mise en lumière du bâtiment sur la place de la Brèche sont notamment envisagées.

### *Mise en scène de la façade avenue Bujault (tranche optionnelle)*

Au-delà de la signalétique visant à faire reconnaître le bâtiment depuis la place de la Brèche, une réflexion sur la mise en scène de la façade située sur l'avenue Bujault est souhaitée (tranche optionnelle).

Dans cette optique, tous types de traitements visant à apporter une identité caractéristique aux lieux peuvent être envisagés : traitement graphique de la façade / fresque, mise en valeur lumineuse ...

### *Mobilier*

Certains mobiliers et équipements sont prévus au titre des travaux : ils sont identifiés dans les fiches par espace.

## 8. PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

### 8.1 Les objectifs environnementaux

#### *Les objectifs de performances visés*

L'opération recherche l'exemplarité dans un contexte de site très contraint. 4 principaux axes de travail ont été identifiés :

- Se détourner des énergies fossiles
- Améliorer la sobriété énergétique du bâtiment
- Lutter contre les effets du changement climatique
- Développer un bâtiment respectueux de la santé des usagers

Elle vise les objectifs suivants :

- En réhabilitation : RT 2012 a minima. Une provision supplémentaire sera mise à disposition de la MOE pour permettre une démarche plus ambitieuse (anticipation future RE 2020). L'opération est concernée par le décret tertiaire.
- En neuf : niveau E3C2 en base avec anticipation future RE2020

La configuration de site limite le bioclimatisme en réhabilitation comme en neuf, du fait de la densité forte de bâti (ombres portées) et de terrains en grande partie artificiels (absence d'arbres, végétalisation plus restreinte).

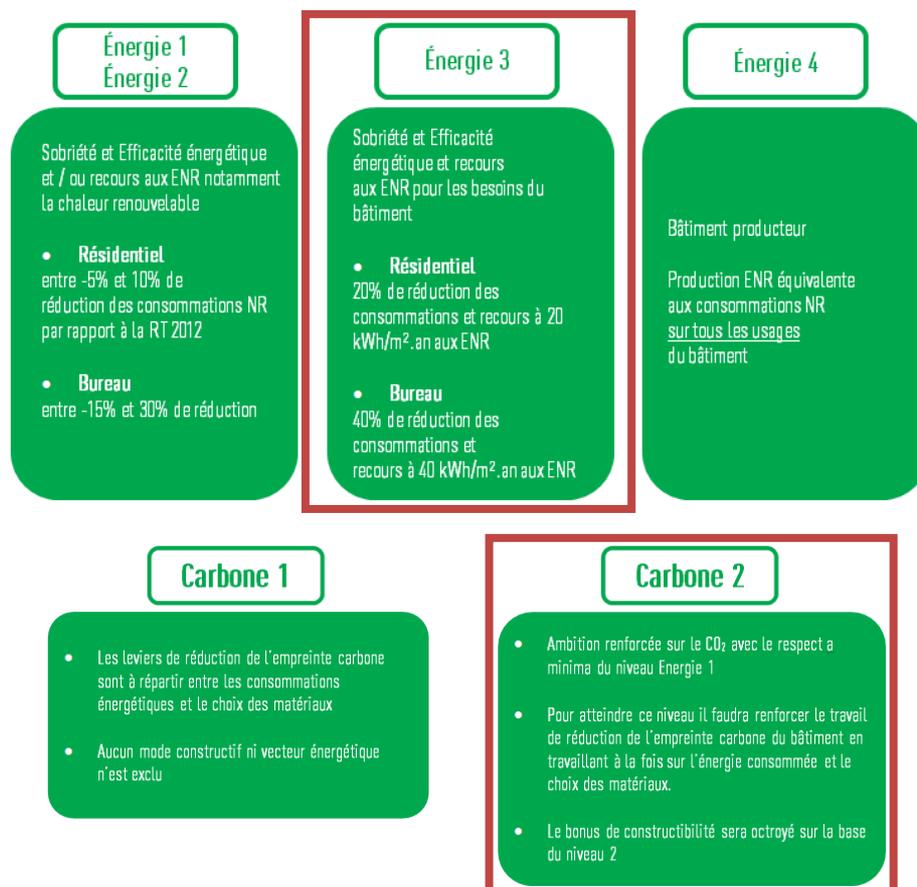


Figure 3 : démarche environnementale

## 8.2 Pistes envisagées

Afin d'atteindre ces objectifs, plusieurs pistes sont envisagées.

### *Pistes prioritaires : développer la géothermie et le photovoltaïque*

Le développement d'énergies alternatives doit permettre de répondre à l'enjeu de limitation du recours aux énergies fossiles et de sobriété énergétique.

- Développer une production d'énergie à partir de la géothermie (chaud/froid)
  - o Une étude de potentiel géothermique et photovoltaïque (hors programme) sera conduite en parallèle du concours afin de confirmer cette piste. Les données seront transmises aux candidats le moment venu.
  - o La géothermie pourrait devenir une des sources énergétiques de Niort Tech (énergie non carbonée), notamment pour le chauffage du bâtiment (plancher chauffant) et pour son rafraîchissement (geo-cooling, réversibilité) ce qui est crucial dans un tissu dense (ilot de chaleur) et fortement équipé (chaleur fatale). Le potentiel sur sondes verticales pourrait être intéressant à Niort Tech, mais des points de vigilance existent, à la fois sur le terrain disponible pour le forage (faible en centre-ville) et le coût d'investissement (mais coût de fonctionnement avantageux).
- Développer une production d'électricité à partir du photovoltaïque (détails à confirmer avec l'ABF)

### *Faciliter l'usage des mobilités douces*

Le programme prévoit la création d'un local fermé pour les mobilités douces avec des points de recharges électriques afin d'encourager leur emploi par les usagers et utilisateurs du site.

### *Solutions complémentaires*

En complément, l'agglomération souhaiterait :

- Proposer une forte performance en matière d'isolation et de ventilation: « boîte « optimale »
- Eviter la climatisation / ventilation collective
- Employer des matériaux peu émissifs en COV ou formaldéhyde pour améliorer la qualité de l'air intérieur
- Se servir de l'albédo des toitures pour renvoyer la chaleur plutôt que la capter (couleurs claires) (à travailler avec l'ABF)

### *Solutions pour aller plus loin*

Dans la mesure du possible, l'agglomération souhaiterait explorer les pistes suivantes :

- Mobiliser des matériaux biosourcés pour tendre vers le E3C2
- Se servir de l'albédo des toitures pour renvoyer la chaleur plutôt que la capter (couleurs claires) (à travailler avec l'ABF)
- Récupérer les eaux pluviales pour les eaux grises (citerne en toiture/aménagement paysagers hors noue)
- Récupérer la chaleur fatale des serveurs
- Piloter le bâtiment grâce au numérique (suivi des consommations)

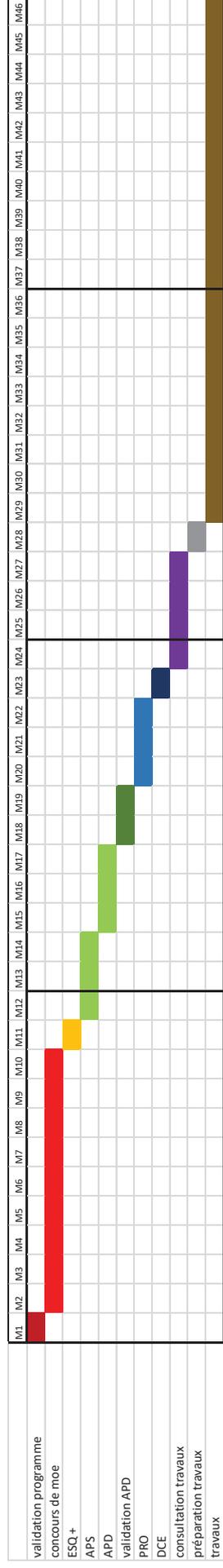
- Végétaliser les toitures et terrasses accessibles

## 9. PROGRAMME ECONOMIQUE

### 9.1 Coûts travaux HT

Le montant total HT des travaux de l'opération est estimé à 7 766 269,50€ (date de valeur avril 2021).

## 9.2 Calendrier prévisionnel



# ANNEXES

## ANNEXE 1 : FICHES TECHNIQUES

### Hall d'accueil et espaces d'accueil du site

---

*Exigences techniques particulières* **Hauteur sous plafond** : maintien de l'existant

**Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront particulièrement résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler au vu du passage très fréquent dans le hall.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : requis ainsi que l'aménagement de vues vers l'extérieur.

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 300 lux

**Acoustique** : le concepteur veillera à la qualité acoustique de cet espace dans l'objectif de garantir de bonnes conditions d'accueil dans les espaces mitoyens.

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -3°C

**CFA/CFO** :

- Postes de travail / banques d'accueil : 4 prises 2P+T 16A + 2 prises RJ45
- Espaces d'attente : des prises de courants 2P+T 16A accessible aux usagers seront réparties dans l'espace (a minima une par 5 m<sup>2</sup>) et installées de manière à faciliter au mieux leurs usages (à proximité des assises, hauteur convenable...). Le concepteur pourrait également proposer l'intégration des prises USB en complément ou bien l'intégration des prises dans le mobilier pour faciliter l'usage.
- Reste du hall : 1 prise ménage 2P+T 16A par 20m<sup>2</sup>

**Contrôle d'accès** : uniquement hors horaires d'ouverture de l'équipement (badge sur smartphone)

---

### Grandes et moyennes salles de réunion

---

*Exigences techniques particulières* **Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : très souhaitable et permis par la localisation choisie (grande salle de réunion), souhaitable mais non requis pour les autres.

---

---

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 450 lux, une ambiance générale plutôt chaleureuse est recherchée.

**Acoustique** : le concepteur veillera à la qualité acoustique de cet espace dans l'objectif de garantir de bonnes conditions pour les usagers de cet espace et des espaces voisins.

Objectif en termes de temps de réverbération :  $Tr \leq 1,2$  s

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -3°C

**CFA/CFO** :

- Boîtier de connectique pour les équipements numériques : sont prévus les branchements nécessaires pour l'installation du projecteur : prise de courant au plafond, connexions RGA et/ou HDMI déportées une plaque de contrôle de source de projection...
- Prises de courants 2P+T 16A accessible aux usagers seront réparties dans l'espace (a minima une par 5 m<sup>2</sup>) et installées de manière à faciliter au mieux leurs usages (à proximité des assises, hauteur convenable...). Le concepteur pourrait également proposer l'intégration des prises USB en complément ou bien l'intégration des prises dans le mobilier pour faciliter l'usage.
- Des prises RJ 45 sont également réparties.

**Contrôle d'accès** : lorsque la salle n'est pas réservée (badge sur smartphone)

---

## Petites salles de réunion et box de passage

*Exigences techniques particulières*

**Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : non requis mais souhaitable.

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 450 lux

**Acoustique** : les bureaux seront suffisamment isolés l'un des autres et des espaces attenants afin de garantir la confidentialité de conversation. Les niveaux de références souhaités sont :

- L'isolement acoustique vis-à-vis des espaces adjacents : 43 dB (DnT,A).
  - L'isolement acoustique vis-à-vis des circulations 35 dB (DnT,A).
  - L'objectif de temps de réverbération est de :  $0,4 \text{ s} \leq TR \leq 0,8 \text{ s}$ .
-

---

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -3°C

**CFA/CFO** :

- chaque bureau sera équipé de 4 prises de courant 2P+T 16A et de 2 prises RJ45 (données et téléphonie) dédiés au poste de travail et à proximité de l'endroit où sera installé le bureau. 4 prises supplémentaires seront distribuées le long d'autres parois.
- Compte tenu de l'usage prévu, un équipement informatique fixe n'est pas envisagé dans ces bureaux, à l'exception de l'écran dans les petites salles de réunion (et de leur boîtier de connectique). Le cas échéant les utilisateurs utiliseront leurs propres ordinateurs portables : les prises électriques et de réseaux seront conçues en accord, soit de manière à faciliter au mieux le branchement/débranchement fréquent (matériel facile à utiliser et robuste, localisation en hauteur, idéalement intégré dans le mobilier).

**Contrôle d'accès** : lorsque la salle n'est pas réservée (badge sur smartphone)

---

## Espace de détente calme et espace sieste

*Exigences techniques particulières*

**Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : requis pour l'espace bibliothèque mais non requis pour l'espace sieste.

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 300 lux, réglable pour l'espace sieste jusqu'à une extinction complète.

**Acoustique** : L'isolation phonique de la salle sieste sera très efficace afin d'éviter toute nuisance sonore des locaux voisins.

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -5°C

**CFA/CFO** :

- des prises de courants 2P+T 16A accessible aux usagers seront réparties dans l'espace (a minima une par 5 m<sup>2</sup>) et installées de manière à faciliter au mieux leurs usages (à proximité des assises, hauteur convenable...). Le concepteur pourrait également proposer l'intégration des prises USB en complément ou bien l'intégration des prises dans le mobilier pour faciliter l'usage.
-

---

Contrôle d'accès : non

---

### Espace de détente animée et foyer étudiant

---

*Exigences techniques particulières* **Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront particulièrement résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler au vu des activités de cet espace.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : souhaitable mais non requis.

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 300 lux, une ambiance générale plutôt chaleureuse est recherchée.

**Acoustique** : le concepteur veillera à la qualité acoustique de cet espace dans l'objectif de garantir de bonnes conditions pour les usagers et l'isolation requise avec les espaces voisins. Objectif en termes de temps de réverbération :  $0,4 \leq Tr \leq 0,8$  s

**CFA/CFO** :

- des prises des courants 2P+T 16A accessible aux usagers seront réparties dans l'espace (1 par 5 m<sup>2</sup>). Des prises RJ 45 seront également réparties (1/8 m<sup>2</sup>)
- 

### Espace de restauration/snacking/café

---

*Exigences techniques particulières* **Hauteur sous plafond** : 3,5m

**Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront particulièrement résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler au vu du déplacement des tables et chaises.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : requis ainsi que l'aménagement de vues vers l'extérieur.

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 200 lux et complété par un travail de conception soignée et une approche par sous-espace (éclairage des tables, décoratif, sous-espace...)

**Acoustique** : le concepteur veillera à la qualité acoustique de cet espace dans l'objectif de garantir de bonnes conditions d'accueil ( $0,4 \leq TR \leq 0,8$ s)

---

---

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -3°C

**CFA/CFO** : des prises des courants 2P+T 16A accessible aux usagers seront réparties dans l'espace (1 par 8 m<sup>2</sup>) et installées de manière à faciliter au mieux leurs usages (à proximité des assises, hauteur convenable...). Le concepteur pourrait également proposer l'intégration des prises USB en complément ou bien l'intégration des prises dans le mobilier pour faciliter l'usage.

**Eau** : double évier, eau chaude et froide

**Contrôle d'accès** : uniquement hors horaires d'ouverture de l'espace café/restauration (réservé au personnel)

---

### Espace de préparation arrière et vaisselle

---

*Exigences techniques particulières* **Revêtement des sols** : carrelage

**Revêtement des murs** : faïence murale toute hauteur

**Éclairage naturel** : requis ainsi que l'aménagement de vues vers l'extérieur (en accord avec le Code du travail).

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 500 lux

**CFA/CFO** : le schéma d'installation électrique prendra en compte les besoins spécifiques aux équipements de la cuisine en termes d'emplacement et puissance. Seront également prévu des prises spécifiques pour la caisse enregistreuse, borne de paiement par CB, ordinateur... Le bar sera également muni des prises adaptées pour alimenter les appareils de préparation de boissons et repas léger (machine et moulin à café, mixeur, grille-pain...).

**Contrôle d'accès** : uniquement accessible depuis la banque de service/comptoir et réservé au personnel.

---

### Bureaux (incubateur, pépinière et administration)

---

*Exigences techniques particulières* **Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : requis, tout comme l'aménagement des vues vers l'extérieur. Dans le cas d'un ensoleillement direct, un dispositif d'occultation adapté sera prévu.

---

---

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 300 lux

**Acoustique** : les bureaux seront suffisamment isolés l'un des autres et des espaces attenants afin de garantir la confidentialité de conversation. Les niveaux de références souhaités sont :

- L'isolement acoustique vis-à-vis des espaces adjacents : 43 dB (DnT,A).
- L'isolement acoustique vis-à-vis des circulations 35 dB (DnT,A).
- L'objectif de temps de réverbération est de :  $0,4 s \leq TR60 \leq 0,8 s$ .

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -5°C

**CFA/CFO** : chaque poste de travail sera équipé de 4 prises de courant 2P+T 16A et de 2 prises RJ45 (données et téléphonie) à proximité de l'endroit où sera installé le bureau. Des prises supplémentaires seront distribuées les longs d'autres parois (>une prise pour 4 m<sup>2</sup>).

**Contrôle d'accès** : réservé à l'occupant du bureau et au personnel (badge sur smartphone).

---

## Coworking

---

*Exigences techniques particulières*

**Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : requis ainsi que l'aménagement de vues vers l'extérieur.

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 300 lux et complété par un travail de conception soignée et une approche par sous-espace (éclairage des tables, décoratif, sous-espace...)

**Acoustique** : le concepteur veillera à la qualité acoustique de cet espace dans l'objectif de garantir de bonnes conditions d'accueil ( $0,4 \leq TR \leq 0,8s$ )

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -5°C

**CFA/CFO** :

- Postes de travail : 4 prises 2P+T 16A + 2 prises RJ45
  - Des prises de courants 2P+T 16A accessible aux usagers seront réparties dans l'espace (a minima une par 5 m<sup>2</sup>) et installées de manière à faciliter au mieux leurs usages (à proximité des assises, hauteur convenable...). Le concepteur pourrait également proposer l'intégration des prises USB en complément ou bien l'intégration des prises dans le mobilier pour faciliter l'usage.
-

- 
- Des prises RJ 45 seront également réparties dans l'espace (1 / 8m<sup>2</sup>)
- 

## Salon / salles à manger et espace de travail collectif de la creative house

---

**Exigences techniques particulières** **Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : requis

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 300 lux

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -3°C

**CFA/CFO** :

- des prises de courants 2P+T 16A accessible aux usagers seront réparties dans l'espace (a minima une par 5 m<sup>2</sup> et installées de manière à faciliter au mieux leurs usages (à proximité des assises, hauteur convenable...).
- 6 prises RJ 45 seront également prévues

**Contrôle d'accès** : accès réservé aux résidents

---

## Chambres de la creative house

---

**Exigences techniques particulières** **Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront chaleureux, confortables, résistants à l'usure et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : requis.

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 300 lux

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -3°C

**CFA/CFO** :

- des prises de courants 2P+T 16A accessible aux usagers seront réparties dans l'espace (a minima une par 5 m<sup>2</sup>) et installées de manière à faciliter au mieux leurs usages (à proximité des assises, hauteur convenable...).
- 1 prise RJ 45 sera prévue par chambre

**Contrôle d'accès** : accès réservé aux résidents

---

## Cuisine de la creative house

---

*Exigences techniques particulières*

**Revêtement des sols** : carrelage.

**Revêtement des murs** : faïence murale toute hauteur

**Éclairage naturel** : souhaité mais non requis

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 500 lux

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -3°C

**CFA/CFO** : le schéma d'installation électrique prendra en compte les besoins spécifiques aux équipements de la cuisine en termes d'emplacement et puissance.

**Contrôle d'accès** : accès réservé aux résidents

---

## Sanitaires et salles d'eau de la creative house

---

*Exigences techniques particulières*

**Revêtement des sols** : carrelage.

**Revêtement des murs** : faïence murale toute hauteur

**Éclairage naturel** : non requis

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 150 lux

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -3°C

**CFA/CFO** : des prises de courant 2P+T 16A seront prévues.

**Eau** : eau chaude et froide

**Contrôle d'accès** : accès réservé aux résidents

---

## Salles d'enseignement

---

*Exigences techniques particulières*

**Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : requis

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 450 lux

---

---

**Acoustique** : Une attention particulière et soignée devra être portée au confort acoustique des salles de cours afin de garantir la tangibilité des voix.

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -5°C

**CFA/CFO** :

- 25 prises de courant 2P+T 16A seront installées le long des parois. Ainsi que 2 prises RJ45 à proximité de l'écran (poste formateur).
- Seront prévus également les branchements requis pour l'installation d'un projecteur suspendu : prise de courant au plafond, connexions RGA et/ou HDMI déportées, une plaque de contrôle de source de projection, connectique pour un écran tactile au mur...

**Contrôle d'accès** : oui, réservée aux enseignants et responsables des établissements de formation qui en donne accès aux étudiants (badge sur smartphone)

---

## Fab Lab "propre" / plateforme de ressources technologiques / "test before invest"

---

*Exigences techniques particulières*

**Hauteur sous plafond** : 4m

**Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : non requis

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 500 lux

**Acoustique** : le concepteur veillera à la qualité acoustique de cet espace dans l'objectif de garantir de bonnes conditions d'accueil dans les espaces mitoyens.

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -3°C

**CFA/CFO** :

- Connectique à adapter en fonction des machines spécifiques souhaitées
- des prises de courants 2P+T 16A accessibles aux usagers seront réparties dans l'espace (à minima une par 5 m<sup>2</sup>)

**Contrôle d'accès** : badge sur smartphone

---

## Studio de production

---

**Exigences techniques particulières**

**Revêtement des sols** : Les revêtements de sol seront résistants à l'usure, au poinçonnement et aux tâches et faciles à nettoyer, à entretenir et à renouveler.

**Revêtement des murs** : fond vert

**Éclairage naturel** : non

**Éclairage artificiel** : éclairage réglable de 50 à 500lux

**Acoustique** : L'isolation phonique du studio des locaux voisins sera très efficace afin d'éviter toute nuisance sonore (bruits aériens ou solidiens). Une approche « boîte dans la boîte » est suggérée pour atteindre les performances attendues d'isolement : >60 dB (espaces adjacents), >45 dB (circulations).

Le traitement acoustique intérieur sera étudié spécifiquement afin de maîtriser au mieux les conditions d'écoute critique dans la régie (neutralité à favoriser, pièces plutôt (« sèche » ; Temps de réverbération indicatif  $0,2 \text{ s} \leq \text{TR} \leq 0,5 \text{ s}$ )), différentes des besoins de la salle de prises dont les caractéristiques acoustiques peuvent être plus « colorées » et le temps de réverbération plus long. Une attention sera portée cependant à l'accentuation et la résonance des fréquences spécifiques lié à la géométrie des locaux.

**Confort hygrothermique** : hiver +/-19°C et été -5°C

**CFA/CFO** : (à titre indicatif : à préciser avec la MOA lors des phases ultérieures) :

- Régie : 12 prises 2P+T 16A et 2 prises RJ45 pour la station de travail + 4 prises à l'usage libre.
- Salle de prise : 8 prises 2P+T 16A réparties

Une plaque de connexion entre la régie et la salle de prises (16 XLR).

Une attention sera à porter quant à la conception du réseau électrique de manière à éviter tout signal parasite transmissible aux autres réseaux ; et en particulier au réseau audio analogique (qui devrait par ailleurs être systématiquement en liaison symétrique et blindé)

**Contrôle d'accès** : badge sur smartphone

---

**Sanitaires**

---

**Exigences techniques particulières**

**Revêtement des sols** : carrelage

**Revêtement des murs** : faïence murale toute hauteur

**Éclairage naturel** : non nécessaire

---

---

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 150 lux (détecteur de présence)

**CFA/CFO** : une prise ménage 2P+T dans chacun des blocs (discrète et protégée)

**Eau** : eau chaude froide

---

#### Vestiaires / bagagerie et consignes

---

*Exigences techniques particulières* **Revêtements sol et murs** : Les revêtements seront résistants à l'usure, non-salissants, faciles à nettoyer (sols lessivables), entretenir et à renouveler.

**Éclairage naturel** : non requis

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 200 lux (détecteur de présence)

**CFA/CFO** : prise de ménage 2P+T 16A

---

#### Reprographie

---

*Exigences techniques particulières* **Revêtements sol et murs** : Les revêtements seront résistants à l'usure, non-salissants, faciles à nettoyer (sols lessivables), entretenir et à renouveler.

**Éclairage naturel** : non requis

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 200 lux (détecteur de présence)

**Acoustique** : Le concepteur fera le nécessaire pour éviter d'éventuelles nuisances sonores générés depuis cet espace

**CFA/CFO** : 4 Prises 2P+T 16A et 2 RJ45

---

#### Locaux de stockage / espaces de rangement et local courrier

---

*Exigences techniques particulières* **Revêtements sol et murs** : Les revêtements seront résistants à l'usure, non-salissants, faciles à nettoyer (sols lessivables), entretenir et à renouveler.

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être résistants, d'entretien facile et non salissants.

**Éclairage naturel** : non requis

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 200 lux (détecteur de présence)

**CFA/CFO** : 1 prise de ménage 2P+T 16A

**Contrôle d'accès** : badge d'accès (réservé au personnel)

---

## Mini office traiteur

---

*Exigences techniques particulières* **Revêtement des sols** : carrelage

**Revêtement des murs** : Les revêtements muraux devront être résistants, d'entretien facile et non salissants (de préférence faïence murale toute hauteur).

**Éclairage naturel** : requis.

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 500 lux

**CFA/CFO** :

- le schéma d'installation électrique prendra en compte les besoins spécifiques aux équipements de la cuisine en termes d'emplacement et puissance.
- 1 prise de ménage 2P+T 16A

**Eau** : eau chaude et froide, double évier

**Contrôle d'accès** : badge d'accès (réservé au personnel)

---

## Locaux ménage / locaux déchets

---

*Exigences techniques particulières* **Revêtements sol et murs** : Les revêtements seront résistants à l'usure, non-salissants, faciles à nettoyer (murs et sols lessivables), entretenir et à renouveler.

**Éclairage naturel** : non

**Éclairage artificiel** : Niveau général requis de 200 lux (détecteur de présence)

**CFA/CFO** : 1 prise de ménage 2P+T 16A

**Eau** : point de puisage EF, vide-seau

**Contrôle d'accès** : badge d'accès (réservé au personnel)

---

## Terrasses

---

*Exigences techniques particulières* **Éclairage artificiel** : Eclairage nocturne à prévoir

**CFA/CFO** :

- des prises de courants 2P+T 16A accessible aux usagers seront réparties dans l'espace (a minima une par 5 m<sup>2</sup>) et installées de manière à faciliter au mieux leurs usages (à proximité des assises, hauteur convenable...).
  - Des prises RJ 45 seront également prévues (1/8m<sup>2</sup>)
-

## Locaux techniques

---

### *Exigences techniques particulières*

**Revêtements sol et murs :** Les revêtements seront résistants à l'usure, non-salissants, faciles à nettoyer, entretenir et à renouveler : sol type industriel et murs lessivables

**Éclairage naturel :** non requis

**Éclairage artificiel :** Niveau général requis de 200 lux (détecteur de présence)

**Acoustique :** selon les équipements, le concepteur veillera à la qualité acoustique de ces espaces dans l'objectif de garantir de bonnes conditions d'accueil dans les espaces mitoyens.

**Confort hygrothermique :** En fonction des équipements

**CFA/CFO :**

- le schéma d'installation électrique prendra en compte les besoins spécifiques aux équipements des locaux techniques en termes d'emplacement et puissance.
- 1 prise de ménage 2P+T 16A par 20m<sup>2</sup>

**Contrôle d'accès :** badge d'accès (réservé au personnel)

---

## ANNEXE 2 : PRESENTATION DU SITE

### TABLE DES MATIERES

1.	Présentation Générale .....	133
1.1.	Objet de l'analyse de site.....	133
1.2.	Présentation du site.....	133
1.3.	Synthèse .....	135
2.	Contexte urbain, architectural et paysager .....	137
2.1.	Dynamiques de projet .....	137
2.2.	Accessibilité .....	139
2.2.1.	Une accessibilité en transports en commun aisée.....	139
2.2.2.	Une très bonne desserte routière de l'opération .....	140
2.2.3.	Une accessibilité cyclable à renforcer .....	141
2.2.4.	Accessibilité piétonne : un site central et positionné sur l'axe névralgique Gare/port Boinot 143	
2.3.	Insertion urbaine, architecturale et paysagère.....	144
2.3.1	Insertion paysagère.....	144
2.3.2.	Ambiances piétonnes extérieures et intérieures .....	146
2.3.3.	Insertion urbaine et architecturale .....	159
2.4.	Etat des lieux bâtementaire.....	168
2.4.1.	Désordres et risques bâtementaires .....	168
2.4.2.	Accessibilité PMR .....	175
2.5.	Carte de synthèse : potentiel de réutilisation du bâti.....	176
3.	Contraintes du site et analyse règlementaire.....	180
3.1	Foncier.....	180
3.2	Règlement du PLU .....	181
3.3.	Prescriptions patrimoniales.....	185
3.3.1	AVAP et PLU .....	187
3.3.2.	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) .....	191
3.4.	Règlementation ERP .....	192
3.5.	Servitudes d'utilité publiques .....	192
3.5.1.	Périmètre de Protection de 500m .....	192
3.5.2.	Servitudes aéronautiques de dégagement .....	193

3.6.	Contraintes de sites, risques et nuisances .....	193
3.6.1.	Gestion des risques naturels .....	193
3.6.2.	Gestions des risques technologiques .....	199
3.7.	Réseaux .....	202
3.7.1.	Energie .....	202
3.7.2.	Eau .....	205
3.7.3.	Télécommunication .....	206
3.8.	Gestion des déchets .....	206
3.8.1.	Règlement de collecte des déchets.....	206
3.8.2.	Le tri des déchets sur le site.....	207
3.8.3.	Les déchets de chantier .....	207

# 1. PRESENTATION GENERALE

## 1.1. Objet de l'analyse de site

La présente analyse de site a pour objet d'identifier les atouts et contraintes du site d'implantation de Niort Tech III.

Les éléments ci-dessous permettent d'identifier les différentes caractéristiques de l'environnement immédiat du projet, afin d'intégrer de façon adaptée le projet dans son environnement.

## 1.2. Présentation du site

Niort Tech III, extension de Niort Tech I, se situe à l'arrière du bâtiment A. L'emprise foncière, d'une surface d'environ 2360m<sup>2</sup> est située en centre-ville, face à la place de la Brèche et à proximité immédiate de Niort Tech II. Le site est en cœur d'îlot, adressé sur l'avenue J. Bujault, la rue Saint Maixent et la rue Rabelais.



*Vue aérienne de la parcelle (source : GoogleEarth)*



*Plan foncier (source : CAN)*

## 1.3. Synthèse

Thèmes	Contraintes du site		Atouts du site	
	Fortes	Faibles	Forts	Faibles
Accessibilité		Une accessibilité cyclable à renforcer	<p>Accessibilité piétonne : un site central et positionné sur l'axe névralgique Gare/port Boinot</p> <p>Une accessibilité en transports en commun aisée et une très bonne desserte routière de l'opération</p>	Proximité de nombreux stationnements automobiles et cyclables
Environnement physique et environnement		Risque sismique et de mouvement de terrain		
Foncier			Un foncier maîtrisé	
Insertion urbaine et paysagère	Des différences de niveaux et une topographie accidentée		<p>Un emplacement central, dans un environnement urbain de grande qualité et à proximité d'un espace vert majeur</p> <p>Une offre commerciale et de restauration attractive à proximité</p>	Une proximité du PNR du Marais Poitevin

<p>Qualité architecturale et bâtementaire</p>	<p>Un bâti hétérogène, avec des différences de niveaux de paliers et une absence de communication entre certains bâtiments</p> <p>Des désordres bâtementaires (Amiante notamment, potentiellement structure bâtiment H)</p>	<p>Un site en cœur d'îlot, peu poreux, et présentant quelques désordres bâtementaires (Sécurité des personnes, Gaz)</p> <p>Des réseaux d'énergie complexes liés à l'hétérogénéité du bâti</p> <p>Plusieurs bâtiments peu ou pas accessibles.</p>	<p>La présence de plusieurs cours intérieures partiellement végétales</p> <p>Des bâtiments patrimoniaux</p>	
<p>Règlement d'urbanisme et prescriptions patrimoniales</p>	<p>Un site soumis à des prescriptions architecturales strictes (PLU, AVAP, PSMV, P500m), en particulier pour les bâtiments repérés comme « patrimoine très intéressant » et patrimoine constitutif de l'ensemble urbain</p> <p>Une politique de stationnement contraignante</p>	<p>Une politique d'infiltration ou de stockage des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Une réglementation stricte des hauteurs et alignements.</p>		

## 2. CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

### 2.1. Dynamiques de projet

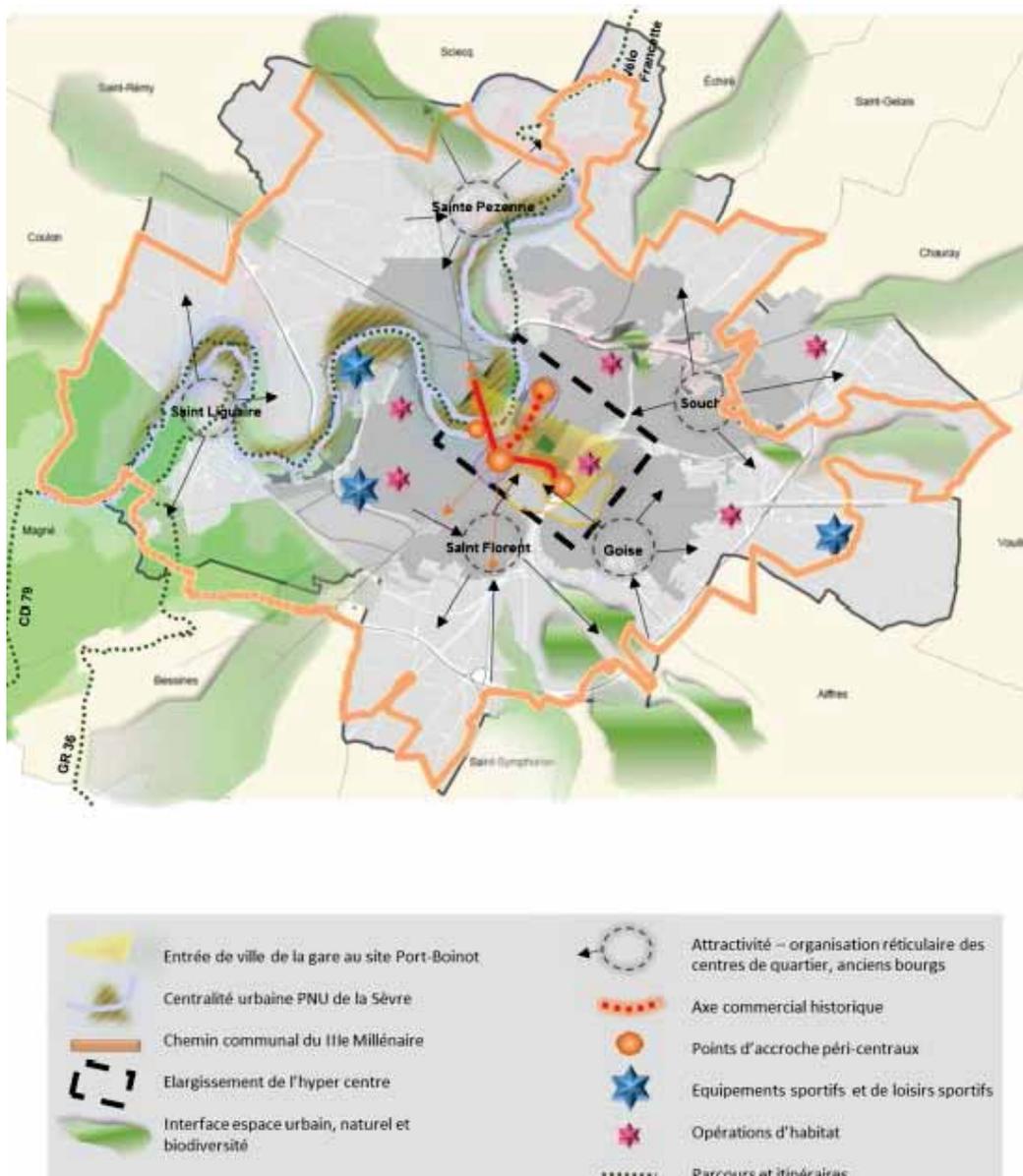
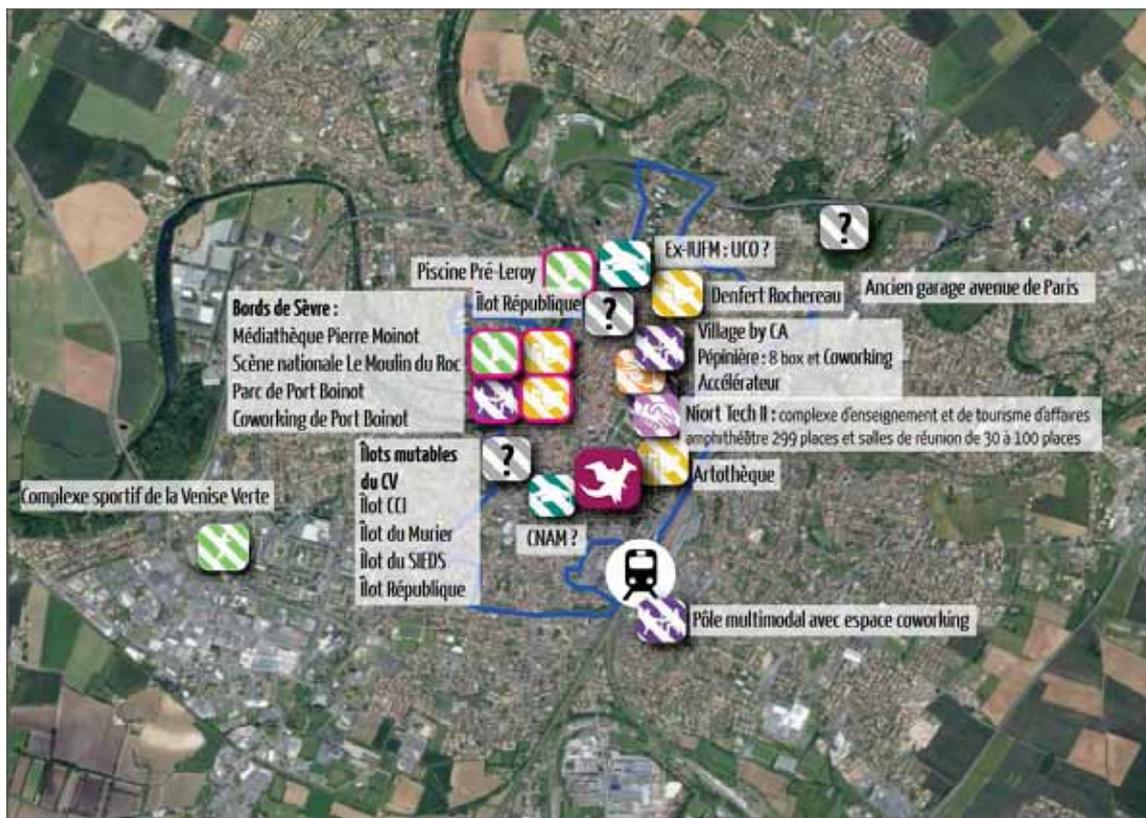


Figure 4 : La Cartographie du projet stratégique - source PLU

Le site Niort Tech se trouve en plein cœur du centre-ville de Niort et à ce titre il est également situé au sein d'un environnement faisant l'objet d'ambitions politiques très fortes, comme cela est visible sur ce schéma de synthèse du projet stratégique du PLU. En effet, il est :

- sur l'axe gare-Port Boinot, qui doit constituer une entrée de ville qualitative ;
- encadré par des axes commerciaux historiques ;
- et à proximité de la future centralité urbaine du PNU de la Sèvre.



- |  |   |  |                                       |
|--|---|--|---------------------------------------|
|  | Projet lié à l'événementiel d'affaires            |  | Projet d'équipement de loisirs, sport |
|  | Projets hébergement d'entreprises                 |  | Projet d'équipement socio-culturel    |
|  | Projets programmes d'accompagnement des start-ups |  | Projet d'équipement de formation      |
|  | Foncier mutable sans affectation définie          |  | Projet lié à Action Cœur de Ville     |

Le projet Niort Tech III s'inscrit dans le cadre d'une politique d'attractivité globale :

- La ville de Niort participe au programme Action Cœur de Ville pour renforcer l'attractivité du centre et conduit à ce titre des projets de reconversions et de rénovation d'équipements et des actions de renouvellement commercial et de qualification des espaces publics.
- La ville et l'agglomération développent une approche de « ville touristique » pour valoriser la proximité du Marais Poitevin : développement du Parc Naturel Urbain de la Sèvre et d'un pôle touristique-loisirs à Port Boinot ;
- L'agglomération conduit une stratégie d'amélioration de l'habitat privé et du logement social pour répondre à une offre de logement inadaptée pour certains segments (étudiants, grands ménages ...) et à une problématique de logements peu qualitatifs dans le centre-ville, qui nuit à son attractivité.

Différents projets liés aux thématiques de Niort Tech prennent également place à Niort, et modifient son environnement serviciel : Niort Tech II, Village by CA, sites de coworking etc...

## 2.2. Accessibilité

### 2.2.1. UNE ACCESSIBILITE EN TRANSPORTS EN COMMUN AISEE



Accessibilité transports en commun :

- Lignes Urbaines
- Lignes Périurbaines
- Navette centre ville
- Arrêts de bus
- Zone piétonne

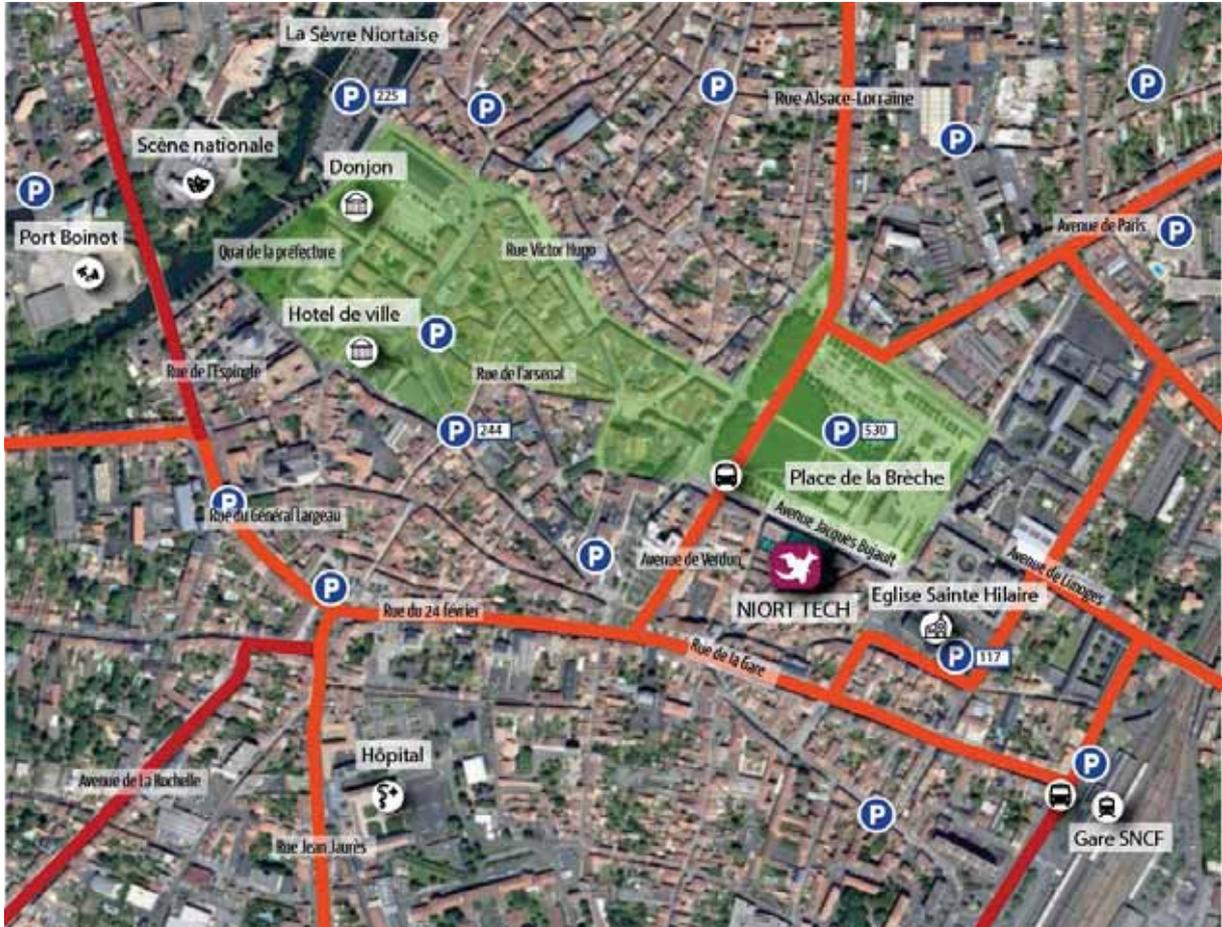
Le site est idéalement situé sur la place de la Brèche, principal pôle multimodal de la ville. Parmi les 17 lignes de bus que compte le réseau niortais, 14 s'arrêtent ainsi à quelques dizaines de mètres du projet. A ces lignes de bus « classiques » divisées entre urbaine et périurbaines, la Tanlib a ajouté 2 lignes de navette électriques destinées au centre-ville historique, notamment sur sa partie piétonne et commerçante.

Le réseau de transports collectifs est gratuit depuis 2017. L'accès à l'intégralité du réseau de bus ainsi qu'aux navettes ne nécessite ni ticket, ni abonnement, ce qui pourrait représenter un gain de temps et de confort non négligeable pour les usagers de Niort Tech.

Le passage à la gratuité semble avoir permis d'augmenter considérablement l'utilisation du bus, dans une ville où le taux de motorisation des ménages (1,2 véhicule par ménage) est l'un des plus élevés de France. En effet en 2018, on comptait près de 20 000 montées quotidiennes sur le réseau Tan, soit 20% de plus que l'année précédente.

Les réseaux urbains et interurbains permettent tous deux une bonne satisfaction de la demande actuelle, tant en couverture spatiale qu'en fréquence. Néanmoins le service s'arrête avant 21h pour les derniers bus au départ de la Brèche et les bus ne roulent pas le dimanche.

### 2.2.2. UNE TRES BONNE DESSERT ROUTIERE DE L'OPERATION



Accessibilité routière :

- P Parkings (payants)
- Route départementale
- Zone piétonne
- P<sup>530</sup> Parking structurant
- Liaison urbaine structurante

Grâce à sa position centrale, le site de l'opération est entouré des principaux boulevards et avenues structurantes du centre-ville. Les boulevards du 19<sup>ème</sup> formés par la rue Alsace-Lorraine, la rue du 24 février, la rue du général Largeau, la rue de l'Espingole et l'Avenue De Lattre, contournent la ville médiévale et irriguent les extensions modernes du centre-ville, vers la gare notamment.

Les avenues de La Rochelle, Paris et Limoges sont des axes de grande importance, routes historiques permettant aujourd'hui de rejoindre le reste de l'agglomération et les boulevards périphériques.

Le site est accessible depuis plusieurs parkings de grande taille (pk moulin du milieu à 225 places, pk Hôtel de Ville à 245 places, pk de la Brèche à 530 places, pk place Saint Hilaire à 110 places...) à proximité immédiate du centre-ville piéton, centralité commerciale et touristique de l'agglomération.

### 2.2.3. UNE ACCESSIBILITE CYCLABLE A RENFORCER



Accessibilité vélo :

-  Bandes cyclables existantes
-  Bandes cyclables en projet
-  Pistes cyclables existantes
-  Station de vélo en libre service (Tanlib')
-  Stationnements vélo (625 places sur le secteur centre ville)
-  Zone piétonne

Si la Place de la Brèche et ses jardins constituent un grand espace piétonnier accessible en modes doux, l'accès à cette place depuis les grands axes routiers de la ville notamment à vélo est plus compliqué par manque de continuités cyclables. En effet, dans le centre-ville, le réseau cyclable est à ce jour peu développé et disparate. Il s'agit principalement de sections de de bandes cyclables localisées sur quelques axes structurants (rue de la Gare, rue Alsace Lorraine, place de la Brèche, bords de Sèvre), qui ne sont que peu reliées entre elles.

Plusieurs rues du centre-ville ont été mises à double-sens cyclable. A terme, la plupart des zones « apaisées » où la circulation est rare et la vitesse des véhicules limitée à 30 km/h, basculeront en double-sens cyclable. La zone piétonne de l'hyper-centre représente aussi un espace favorable aux cyclistes, ce qui étend la zone d'usage et de stationnement pour les usagers de ce mode.

Le développement des infrastructures cyclables devrait être un enjeu de mobilité prégnant pour les prochaines années, et plusieurs projets de pistes cyclables et un plan vélo sont à l'étude.

Depuis janvier 2020, la Tanlib propose un service de vélos en libre-service, où 50 vélos sont mis à disposition sur 6 stations réparties dans les pôles économiques de l'agglomération (Pôle universitaire, Gare, Brèche, Moulin du milieu...). Il est aussi possible de louer pour une durée déterminée un vélo auprès de la Tanlib.

## 2.2.4. ACCESSIBILITE PIETONNE : UN SITE CENTRAL ET POSITIONNE SUR L'AXE NEVRALGIQUE GARE/PORT BOINOT



Accessibilité piétonne :

 Isochrone piéton 10 min

 Hébergement

 Rues commerçantes

 Zone piétonne

Equipements rayonnants :

 Sport

 Culture

 Service Public

 En projet/en rénovation

Le site est facilement accessible à pieds, se trouvant à la limite de la zone piétonne du centre-ville sur la place de la Brèche. Cette situation centrale permet à Niort Tech de bénéficier de la proximité immédiate des rues commerçantes principales, des lieux de restauration, des équipements publics et aménités du cœur de ville de Niort. Dans un rayon de 10 min de trajet à pied, il est ainsi possible depuis le site d'accéder à certains des équipements les plus importants de l'agglomération niortaise, comme la scène nationale , le patrimoine

historique, le cinéma multiplexe, le futur complexe Enseignement supérieur et Tourisme d’Affaires (Niort Tech II), un pôle santé (hôpital + polyclinique), une gare TGV, Port-Boinot, la Sèvre Niortaise...

## 2.3. Insertion urbaine, architecturale et paysagère

### 2.3.1 INSERTION PAYSAGERE



Légende :

	Parcs et jardins publics		Itinéraire cyclable de la Sèvre
	Espaces verts intersticiels/diffus liés à l'Habitat		Voies ferrées
	Espaces verts intersticiels/diffus liés à des équipements ou zones d'activité		Boulevard de l'Europe (Périphérique)
	Friches urbaines		Cours d'eaux : Sèvre Niortaise et Lambon
	Terrain agricole		Niort Tech
	Espaces naturels (Marais, bocages)		

Le site de l'opération se trouve sur la place de Brèche, redevenue depuis 2013 un jardin urbain, extension du centre-ville vers la Gare. Il est aussi situé à une dizaine de minutes à pied du Parc naturel urbain de la Sèvre, lové entre les bords de la rivière et ses îles. C'est le long de la Sèvre que tendent à se concentrer les espaces verts et équipements de loisirs, notamment autour du Jardin des plantes, de la piscine Pré-Leroy, du Moulin du Roc et récemment de Port Boinot. Un itinéraire cyclable longe la rivière et permet de la traverser à différents endroits.

Etant la porte d'entrée urbaine du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, la ville de Niort dispose de nombreux espaces naturels de marais et de bocages en centre d'agglomération, proches des cours d'eau de la Sèvre et du Lambon. Ces derniers représentent des réservoirs de biodiversité dont la préservation face à l'urbanisation est inscrite dans les documents d'urbanisme.

La commune de Niort est comprise dans le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin en tant que pôle urbain, avec une vocation de « ville-porte ». A ce titre, elle fait l'objet de mesures prioritaires :

- valoriser les éléments patrimoniaux symboliques du lien ville-Marais
- valoriser les synergies ville-Marais
- favoriser le renouvellement urbain
- Limiter le grignotage du Marais et du foncier agricole.

### 2.3.2. AMBIANCES PIETONNES EXTERIEURES ET INTERIEURES

Sur l'avenue Jacques Bujault, le front urbain du site est aligné et composé de bâtiment d'époques différentes (bâti ancien et années 1950).



La rue Saint-Maixent, , à l'est du site est une rue étroite à sens unique et à vocation essentiellement résidentielle, bordée par des maisons anciennes, généralement avec des pierres apparentes ou des enduits. L'îlot est bordé par des venelles étroites en impasse depuis la rue Saint Maixent, dont l'une permet un accès



cycles et piétons (aujourd'hui condamné – photos de gauche et du centre)

La rue Rabelais, à l'ouest du site est également une rue à sens unique avec des espaces de stationnement, entourées de bâtiments d'époques différentes et avec des occupations mixtes.



Les espaces et ambiances des **bâtiments A et B** sont présentés dans le programme.

### Bâtiment C

Il s'agit d'un bâtiment composite, formé par des extensions disparates d'époques différentes (première photo). Il est situé en cœur d'îlot et sépare les deux espaces ouverts intérieurs du site (autres photos) . A cause de la topographie, plusieurs dénivelés existent en interne du bâtiment (escaliers etc.), nuisant à sa



lisibilité. Il n'est pas souhaité le préserver.

Le bâtiment est principalement composé de bureaux, en état hétérogènes et nécessitant pour certains une mise à niveau conséquente (première photo). Certains espaces du RDC ne bénéficient que d'une faible luminosité (deuxième et dernière photo)



## Bâtiment D

Il s'agit d'une maison de ville ancienne, en cœur d'îlot, accessible par le bâtiment E et par le bâtiment C. Le RDC est composé de couloirs et de salles de réunions semi-enterrées. Il n'est pas souhaité préserver ce bâtiment.



Le R+1 est composé d'un bureau en bon état, donnant sur une terrasse artificielle en béton peu qualitative et bordée par un mur aveugle (également visible depuis les bâtiments C et E).



## Bâtiment E

Il s'agit d'un bâtiment pour partie refait en 1956, et disposant d'un accès par la rue Rabelais et par le bâtiment D depuis le cœur d'îlot. En RDC, il dispose d'un garage et d'une extension faisant le lien avec le bâtiment D (couloir, salle de réunion et espace peu aménagé dans le prolongement du garage), avec une toiture en tôle, qui nuit à la qualité architecturale et à la luminosité intérieure. Une réhabilitation ou une démolition reconstruction peuvent être envisagées.



Les étages sont composés de bureaux avec une vue traversante et en bon état, en dépit d'un besoin de



rafraîchissement.

## Bâtiment F

Le bâtiment F est un bâtiment ancien, en cœur d'îlot, sans accès sur rue, mais via la cour arrière. Le bâtiment est composé d'un RDC (salle sans cloison très peu aménagée, troisième photo) et d'une salle de réunion également sans cloison à l'étage(deuxième photo). Il n'est pas souhaité préserver ce bâtiment.



## Bâtiment G

Le bâtiment G est composé d'un RDC avec un passage voiture (deuxième photo), qui fait aussi office de local poubelle. Les bureaux à l'étage sont en bon état (troisième photo), mais présentent des contraintes de structure liées à une maison d'habitation. Il n'est pas souhaité préserver ce bâtiment à la condition de maintenir un front bâti (prescriptions AVAP).



## Bâtiment H

Le bâtiment H est composé d'un bâtiment relativement ancien et d'une extension plus récente, adressés sur la rue Saint-Maixent. Le RDC est composé d'un passage voiture sous le bâtiment et nous n'avons pas pu visiter l'étage. Toutefois, de l'extérieur, des fissures sont très visibles et renforcées avec des planches en bois. Il n'est pas souhaité préserver ce bâtiment à la condition de maintenir un front bâti (prescriptions AVAP).



## Bâtiment J

Le bâtiment J est un bâtiment ancien, considéré comme « Patrimoine très intéressant » par l'AVAP et adressé sur la rue Saint-Maixent. Les bureaux à l'étage sont en bon état et dispose d'une vue sur l'église Saint Hilaire, mais présentent des contraintes liées à la structure d'une maison d'habitation. Répertoire à l'AVAP comme élément patrimonial remarquable, ce bâtiment doit être préservé.



## Espaces libres

Le site dispose de deux espaces ouverts intérieurs au site, l'un entre les bâtiments A et C et l'autre entre le bâtiment C et la bordure du site. Celui à l'arrière du site (dernière photo) est qualitatif et partiellement pavé et végétalisé, mais très peu utilisé, à part très ponctuellement comme parking. A l'inverse, la cour attenante au bâtiment A est très utilisée pour les pauses cigarettes et dispose d'une terrasse mais elle est très fréquemment à l'ombre, minérale et marquée par des différentiels de dénivelé (autres photos). Ces espaces doivent être qualifiés avec un traitement paysagé soigné, et pourront être étendus.



### 2.3.3. INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le site se situe dans le centre-ville ancien, caractérisé par un bâti dense, à proximité d'un espace public majeur. Le bâti du site est hétérogène :

- Des bâtiments anciens, l'un adressé sur la rue Saint Maixent (bâtiment J) classé patrimoine remarquable, et l'autre sur l'avenue Jacques Bujault (bâtiment B) classé patrimoine constitutif de l'ensemble urbain;
- Un bâtiment construit en 1956 sur l'avenue Jacques Bujault (Bâtiment A) et un bâtiment largement modifié cette même année (bâtiment E) ;
- Un bâtiment constitué en lui-même de constructions d'époques diverses, le bâtiment C, dont les parties sur les parcelles 74 et 75 ont été construites ou reprises en 1981 ;
- Des bâtiments aux dates de construction inconnues (bâtiment D, F, G et H), pour partie ancien et pour partie plus récents.

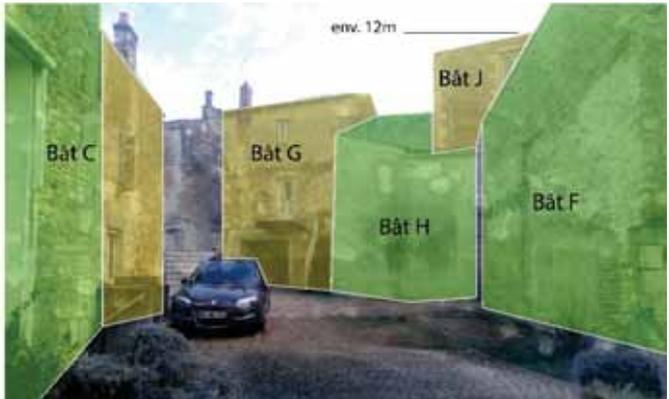
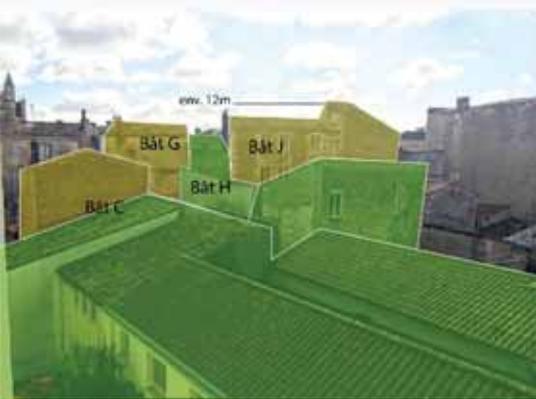
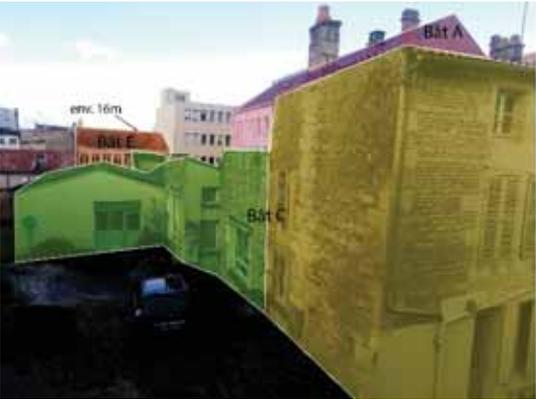
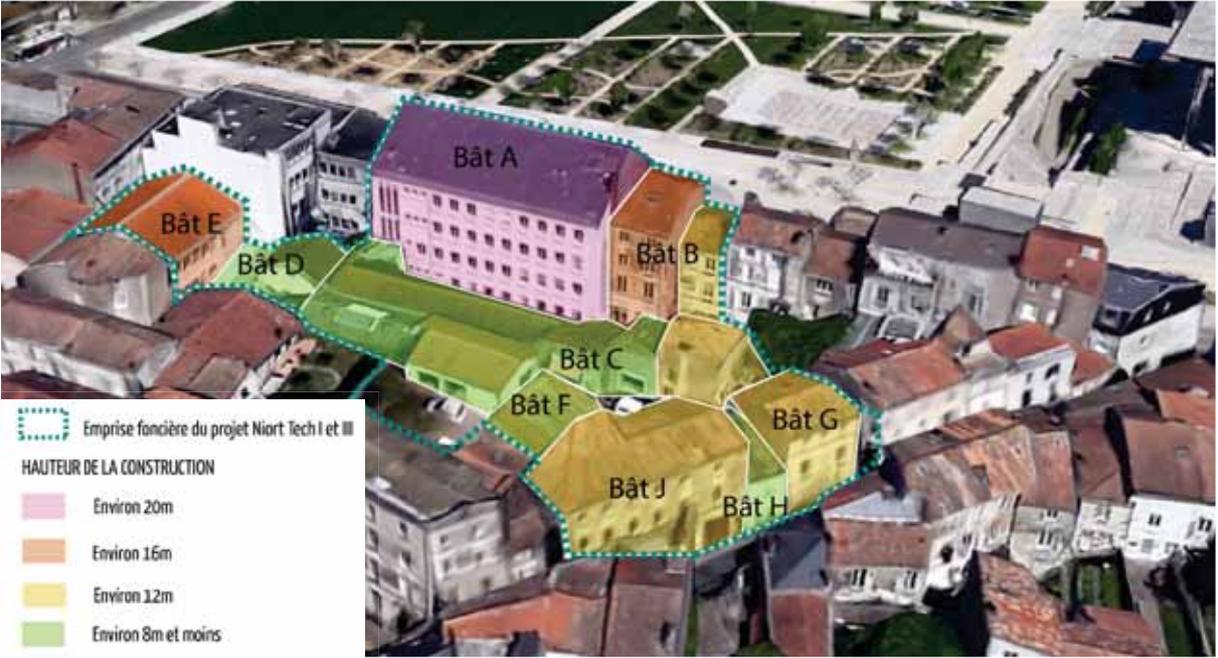


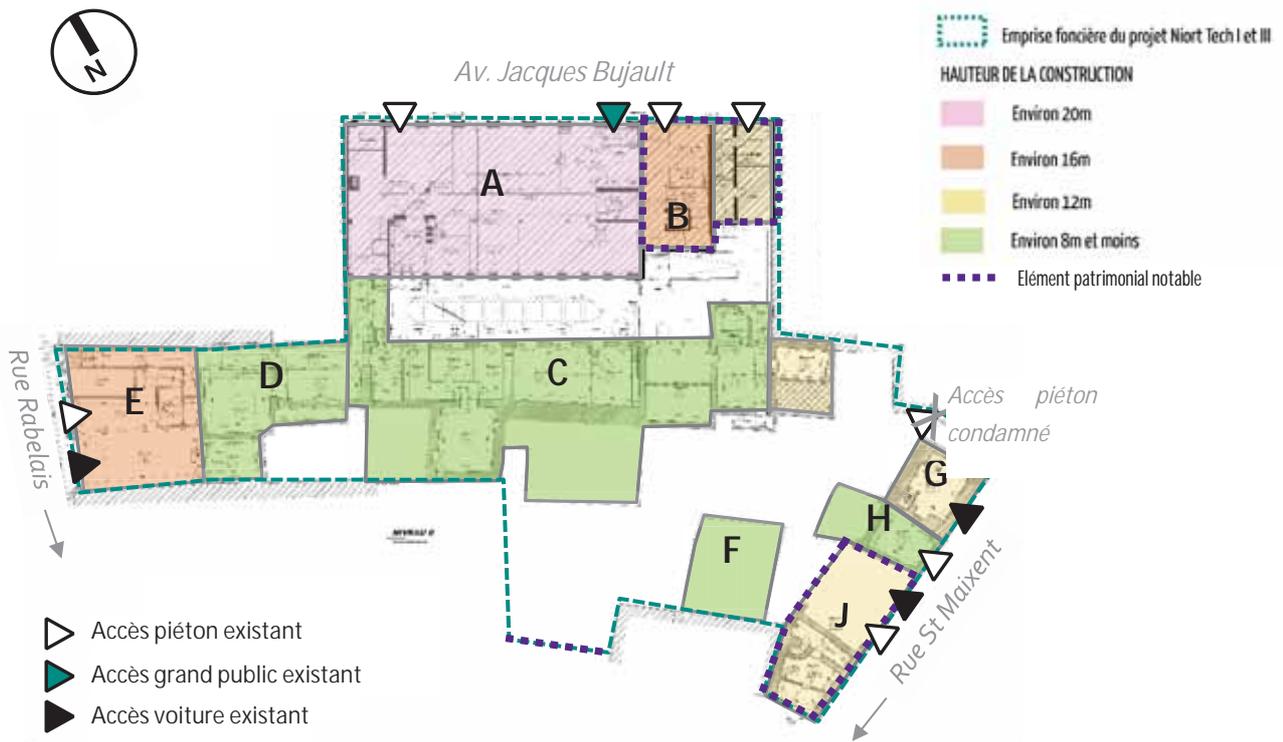
*Vue aérienne 3D depuis le Sud du site*



*Vue aérienne 3D depuis le Nord du site*

Des hauteurs hétérogènes



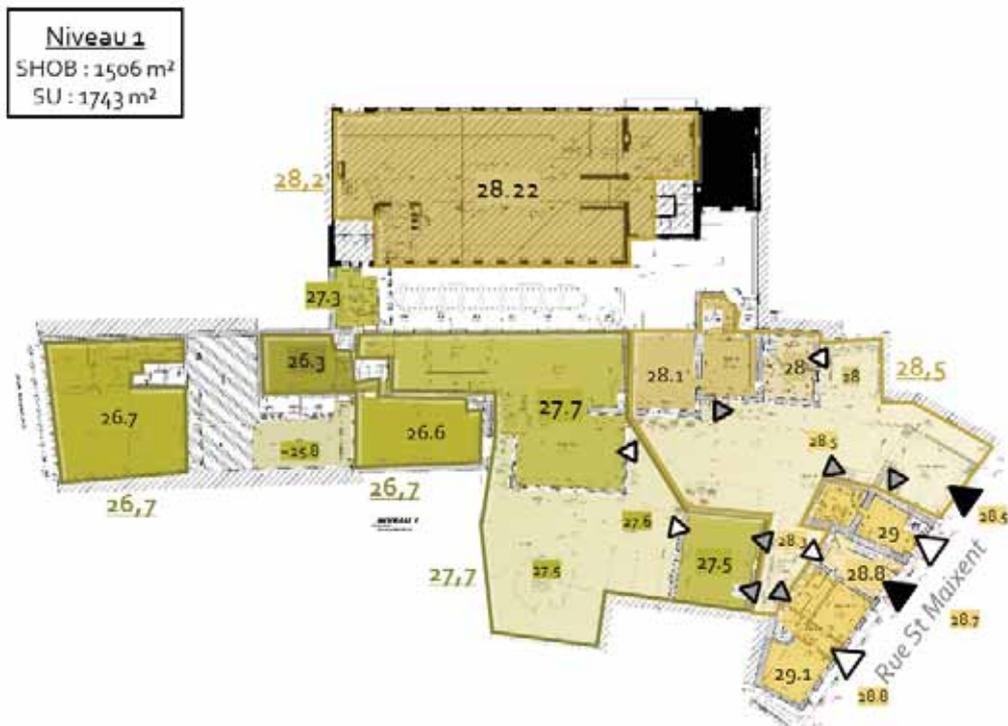
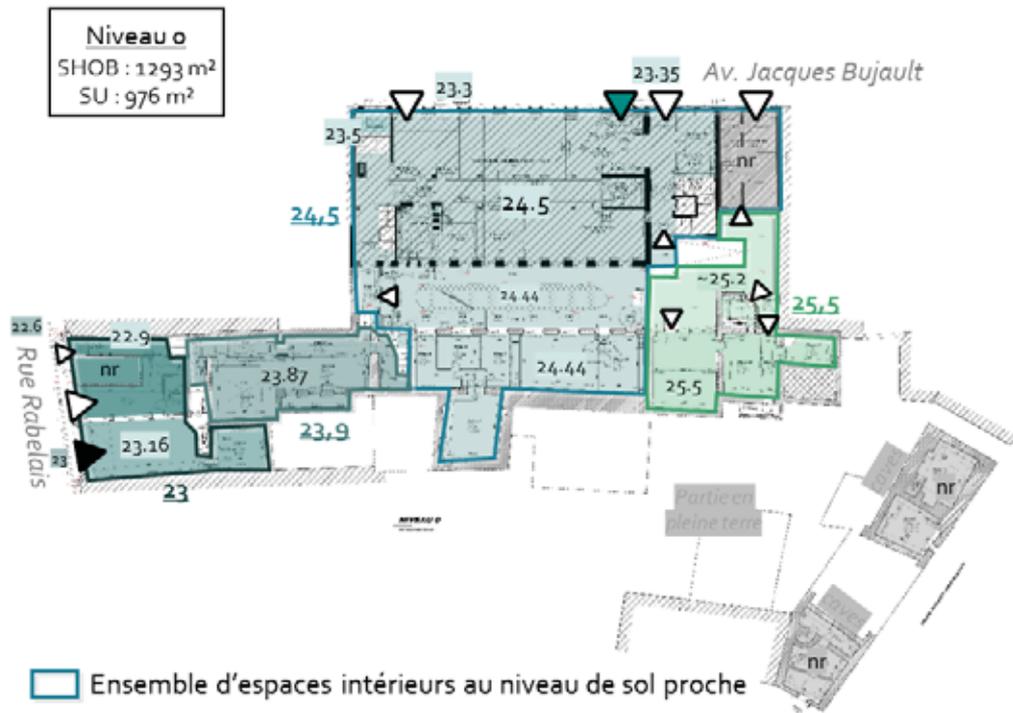


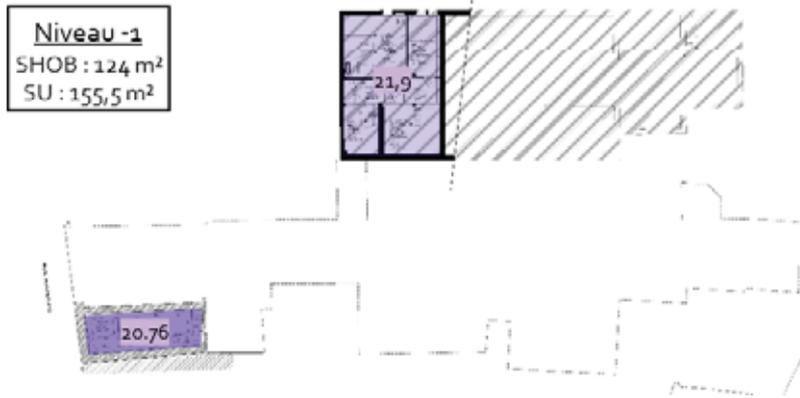
### INSERTION URBAINE DE NIORT TECH I ET III

Les bâtiments alignés sur les voies publiques sont globalement plus hauts (12 à 20m) que le bâti en cœur d'îlot (globalement inférieur à 8m, à l'exception d'une partie du bâtiment C). En conséquence, toute construction neuve en cœur d'îlot devra respecter une hauteur inférieure à 12m, voire 8m, pour permettre une bonne insertion urbaine.

Il est à noter que le bâtiment A dépasse la hauteur prescrite par le PLU (16m), et constitue un repère pour le site.

Une topographie en deux niveaux





Le site est marqué par une forte topographie qui induit une certaine complexité dans l'organisation des différents bâtis et de leurs niveaux de sol et une multiplicité d'escaliers ou de pentes. L'hétérogénéité du bâti est ainsi doublée d'une hétérogénéité des niveaux de sol :

- le bâti s'organise autour des deux cours, la première au niveau ~24,4 NGF, la seconde entre 27,5 et 28,5 NGF (pour retrouver le niveau haut de la Rue St Maixent).
- Les espaces intérieurs s'organisent en de nombreux paliers successifs, ce qui représente une problématique globale de fluidité et d'accessibilité ; il est possible d'identifier des niveaux globaux (par exemple au niveau 0 : l'ensemble NTI – cour – partie centrale du bât. C...) mais qui ne correspondent à aucune continuité de niveaux de plancher réelle.

Ces problématiques d'accessibilité et de fluidité de l'espace se retrouvent particulièrement sur la partie centrale du site (7 niveaux de sol sur les 2 niveaux RDC et R+1), et sur les maisons côté Rue Saint Maixent (pas de continuité ni d'homogénéité de niveau de sol sur les 3 bâtis).



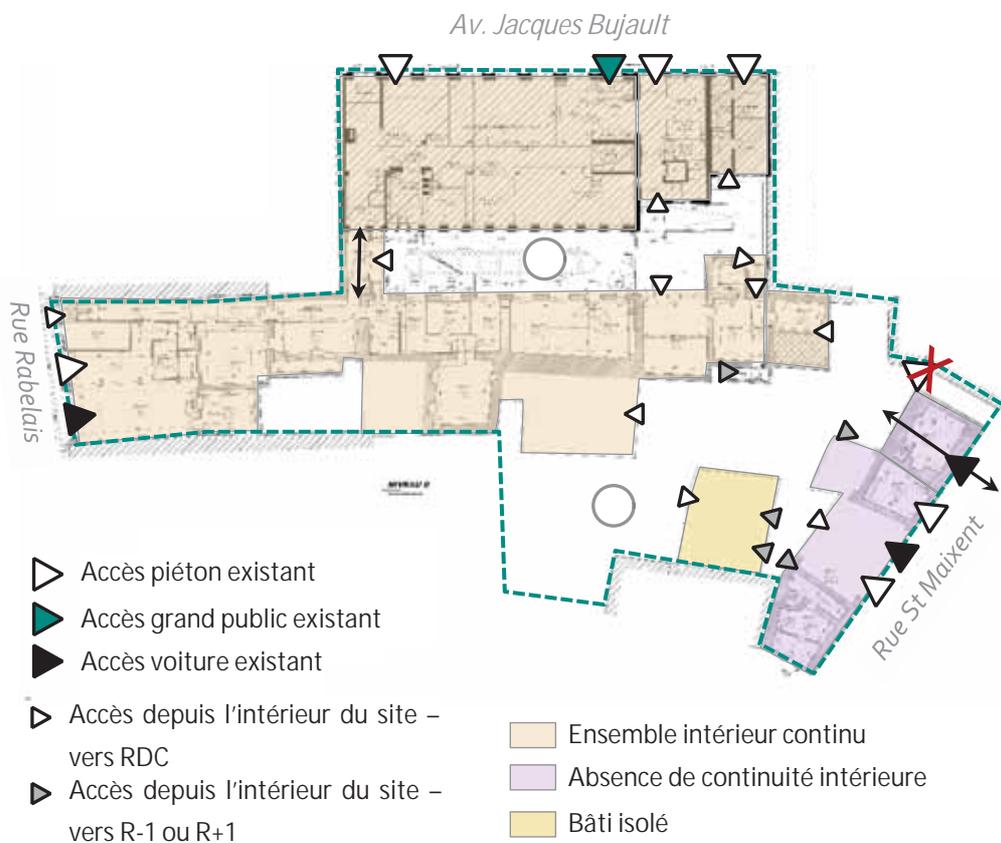
**Niveau 3**  
SHOB : 693 m<sup>2</sup>  
SU : 537,5 m<sup>2</sup>



Aux niveaux supérieurs, les principes énoncés précédemment restent valables, tout en sachant que la majorité des espaces centraux (bâtiment C) restent peu élevés à l'exception de deux émergences représentant une faible superficie (environ 20 à 30 m<sup>2</sup> par niveau).

Côté Rue Saint Maixent, l'inhomogénéité des niveaux de sols s'observe également aux niveaux supérieurs.

## Un site en cœur d'îlot : une accessibilité et des circulations complexes



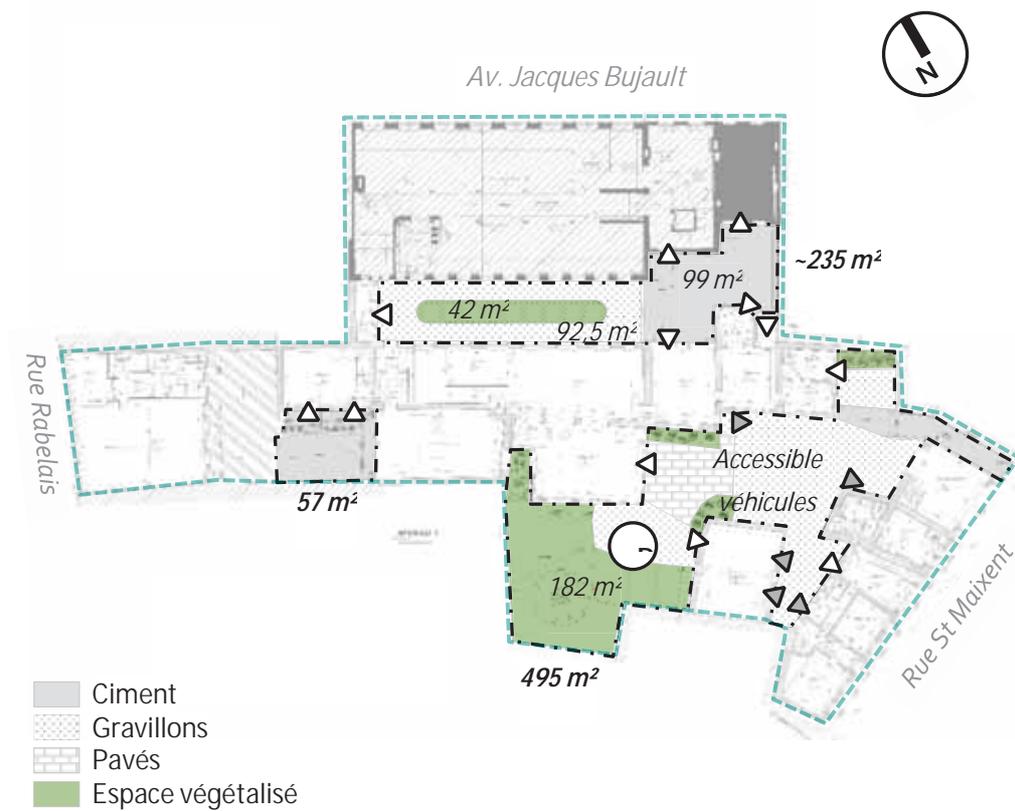
### PLANS DE REPERAGE DES ACCES

Certains bâtis sont mitoyens, pour partie continus dans leurs intérieurs, avec des espaces en enfilade notamment pour les bâtiments C, D, E, organisés autour de deux cours intérieures.

Chaque ensemble bâti dispose de plusieurs accès vers l'extérieur et l'une ou l'autre des cours. Si la plupart de ces accès se font de plein pied, d'autres intègrent quelques marches ou des escaliers menant vers les niveaux supérieurs / inférieurs.

La cour 1 est complètement enclavée ; la cour 2 est accessible depuis la Rue Saint Maixent via le bâtiment G et un passage piéton condamné.

- ➔ Le site est difficilement accessible pour des véhicules lourds, posant une problématique pour l'accès chantier et pompiers

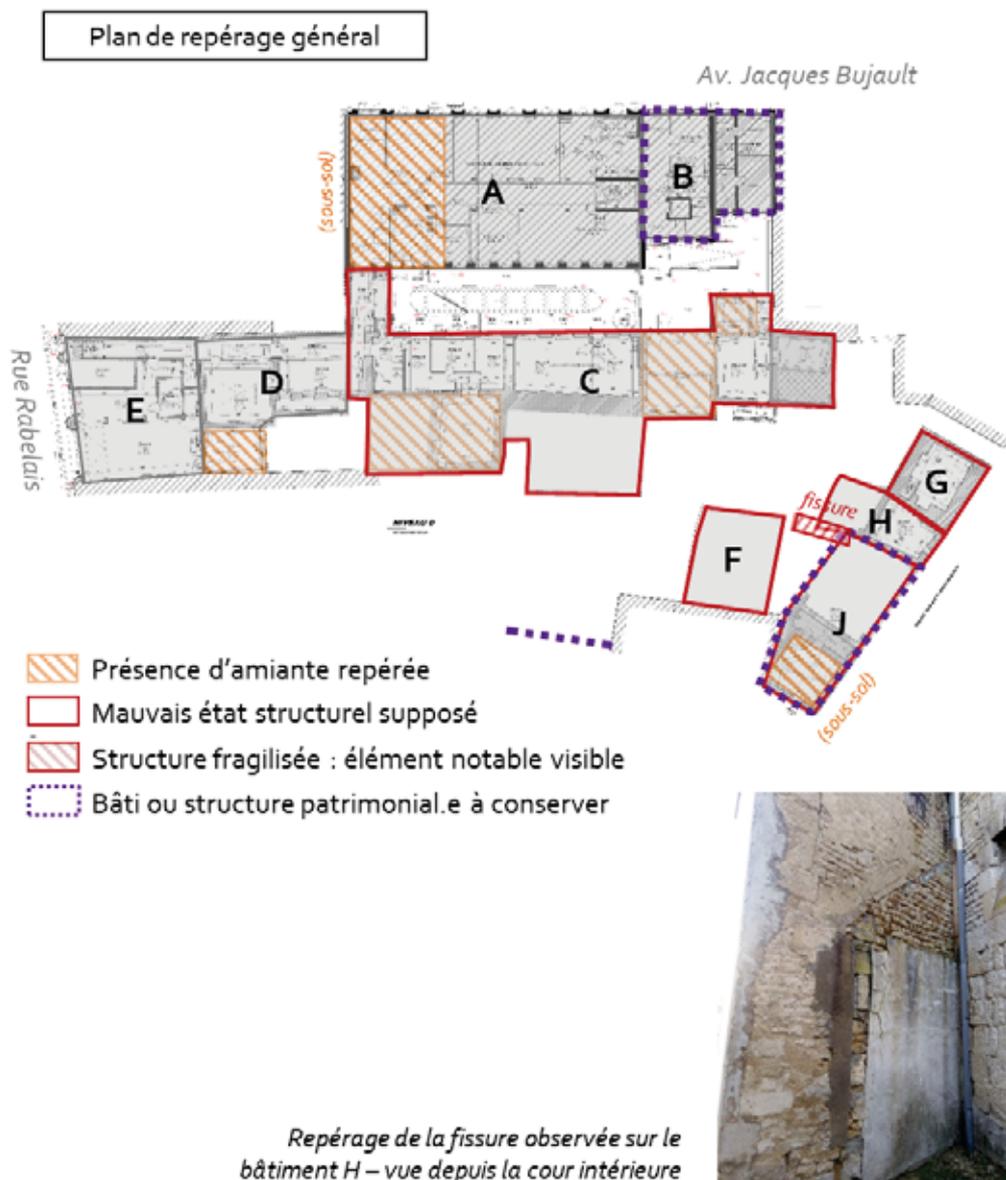


Le site comptabilise aujourd'hui un total de 787 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs, aux traitements très divers, et au global peu utilisés par les usagers actuels du site (à l'exception de la courette cimentée proche du bâtiment A) :

- Des espaces imperméabilisés : courettes cimentées, surfaces pavées
- Des espaces gravillonnés
- Des espaces végétalisés, à l'aménagement très minimal, sur au total 250 m<sup>2</sup>

## 2.4. Etat des lieux bâtementaire

### 2.4.1. DESORDRES ET RISQUES BATIMENTAIRES



Le plan ci-dessus indique les enjeux bâtimentaires majeurs qui ont été identifiés dans le cadre d'études portant sur l'ensemble du site (Diagnostics amiante et plomb 2020, diagnostic termites 2020, DTA en 2016, DPE en 2017, Rapports de vérification des installations électriques et thermiques/fluides en 2016, Diagnostic Sécurité des Locaux de la MSA en 2010) ou ponctuelles (liées à la réalisation de l'ascenseur dans le bâtiment A, ou préalables à la démolition éventuelle d'un bâti [bât. C, bât. G]). En complément des espaces indiqués sur le plan, quelques éléments (garde-corps, menuiseries etc.) sont concernés par une présence de plomb (bâtiments C, D, E, G, H, J).

Concernant l'état structurel des bâtis, aucune étude n'a été menée permettant d'approfondir le diagnostic visuel qui orienterait vers le constat d'un relatif mauvais état structurel des bâtiments C, F, et potentiellement G, H et J. Notamment, une fissure a été repérée en façade sur le bâtiment H, dont l'impact structurel est inconnu.

Par ailleurs, concernant la sécurité des locaux, le diagnostic réalisé par l'Apave en 2010 (portant sur l'intégralité du site) identifie la présence de nombreuses non-conformités par rapport à la réglementation incendie en vigueur : non-conformités majeures (stabilité au feu insuffisante des structures, circulations verticales non encloisonnées et désenfumées, locaux à risque ou de stockage non isolés), secondaires (différences de niveau dans les circulations). En conséquence, le rapport conclut : « Compte tenu de la configuration des bâtiments, et de leur imbrication, la mise en sécurité de l'ensemble des bureaux (sans parler de mise en conformité), constituerait une opération délicate nécessitant d'intervenir sur la presque totalité des locaux ». Si des actions ont été menées pour résoudre certaines de ces problématiques sur le bâtiment A (et bâtiment B partiellement) dans le cadre des travaux de création de NTI, ce constat reste valable pour les autres bâtis.

Les enjeux forts de mise en sécurité du bâti orientent vers une réhabilitation sélective du bâti existant, nécessitant par ailleurs une étude fine du bâtiment J, dont la qualité architecturale reconnue impose la conservation mais dont les dispositions constructives sont contraignantes.

Tableau de synthèse des diagnostics bâtimentaires

	Bât A et B	Bât C	Bât D	Bât E	Bât F	Bât G	Bât H	Bât J
<b>Amiante (A)</b>	OUI : Liste B Conduite de ventilation sous-sol sur mur Evaluation périodique (avant travaux Niort Tech I)	OUI : Am1 : Liste B Plaques ondulées de la toiture (R+1) Evaluation périodique Am 1 et 3 : joints de mastic menuiseries extérieures RDC Am2 : plaque fibrociment toiture	NON	OUI : Liste B Conduite de ventilation au plafond RDC + sous-sol (locaux 3,4,7,8) Evaluation périodique Revêtements de murs (plinthes / colle) en R+1 et R+2	NON	NON	NON	OUI : Liste B Conduite de ventilation sur murs RDC et R+1 Evaluation périodique Revêtements de mur et joints en R+1
<b>Plomb</b>	OUI : cave (porte + escalier) N+2 (portes + fenêtres) N+3 (portes + fenêtres)	OUI : N+1 (placards et garde-corps) N+2 (portes + fenêtres + garde-corps)	NON	OUI : N0 (escalier + fenêtres) N+1 (garde-corps) N+2 (garde-corps)	NON	OUI : En lien avec la topographie le RDC est à N+1 N+1 passage couvert (fenêtres + portes) N+2 (garde-corps + volets + portes) N+3 (garde-corps + portes)	OUI : En lien avec la topographie le RDC est à N+1 N+2 (portes + fenêtres + cheminée)	OUI : En lien avec la topographie le RDC est à N+1 N+1 (portes) N+2 (portes) N+3 (portes)
<b>Structure (F)</b>							Fissures importantes Tableau garage	
<b>Electricité (E) 5 réseaux électriques BT</b>	SS : Chaufferie = Local à risque <b>Diagnostic avant travaux</b>	RDC : Alimentation incorrecte des		RDC : Tableau BT Alimentation incorrecte des				RDC : Tableau comptage garage = local à risque

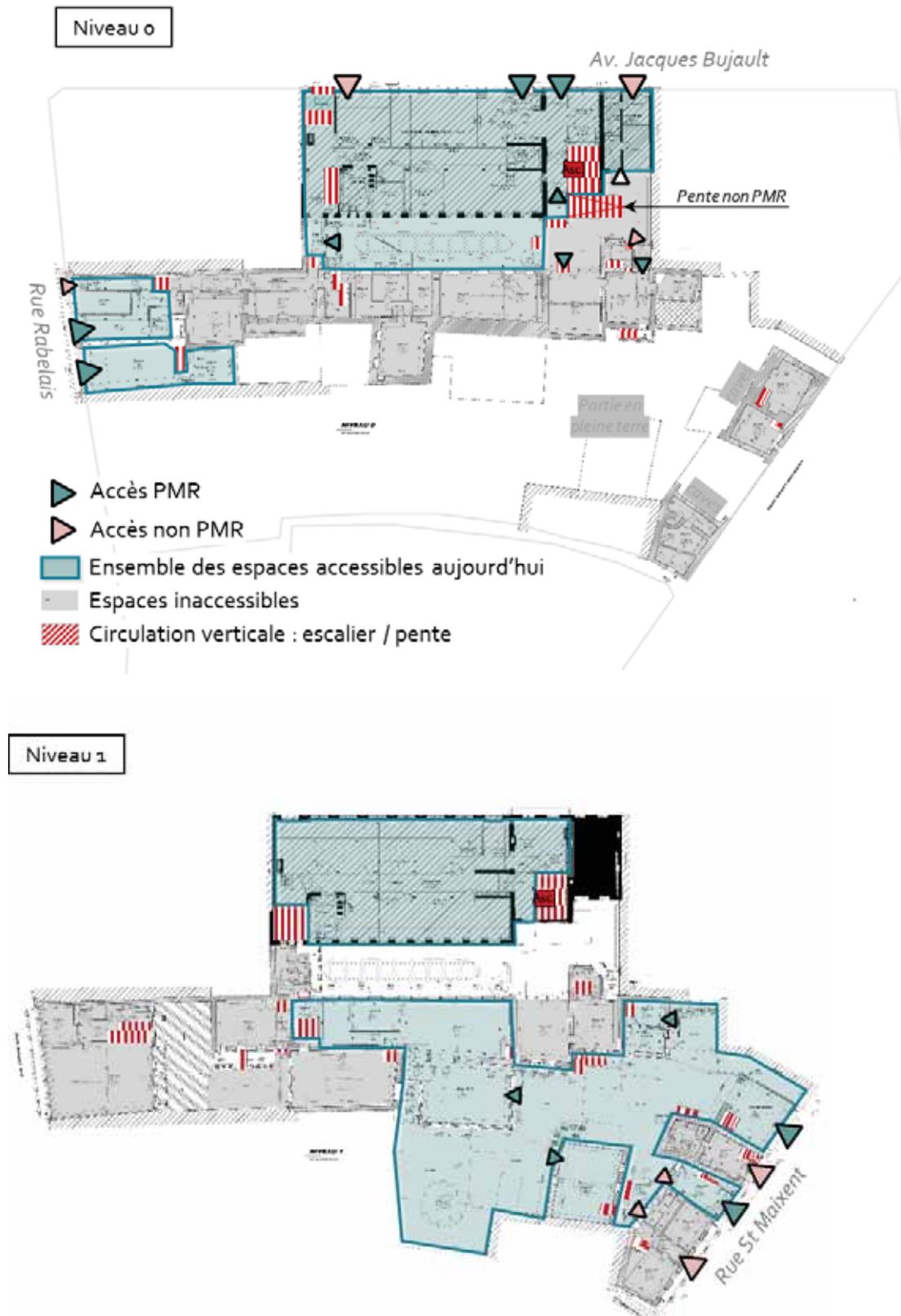
<b>Gaz, ECS (G) (voir carte des modes chauffage dans la section réseaux)</b>	<p>Chauffage radiateur eau chaude (chaufferie en sous sol: circuit cour et circuit Brèche + circuit ancienne CH)</p> <p>Vitre coffret coupure gaz extérieure brisée</p>	<p>blocs autonome de sécurité</p> <p>Orifices libres au niveau des plastrons laissant accessibles des parties actives</p> <p>R+1 : plastron absent</p> <p>Annexe : partie active suivante sous tension et accessible des éclairages courriers</p>	<p>Chauffage radiateur eau chaude (chaufferie bât A circuit ancien bât) + chauffage électrique</p>	<p>blocs autonome de sécurité</p> <p>R+2 : Continuité à la terre défectueuse de la broche de terre sur poteaux</p>	<p>Chauffage radiateur eau chaude (chaufferie bât J)</p>	<p>Chauffage radiateur eau chaude (chaudière sous porche)</p> <p>Vanne non accessible sans outil</p> <p>Manque identification</p>		<p>Chauffage radiateur eau chaude (chaufferie en sous sol)</p> <p>Absence de protection contre les chocs canalisation</p> <p>Coffret de vanne de coupure en mauvais état</p> <p>Fuites raccords vanne de coupure</p>
<b>Géotechnique</b>	<p>Classe de sol A (Rocher ou autre formation)</p>							

	géologique de ce type) Les terrains ne sont pas sensibles au risque de liquéfaction.									
<b>Termites</b>	Absence d'indices d'infestation	Absence d'indices d'infestation	Absence d'indices d'infestation	Absence d'indices d'infestation	Absence d'indices d'infestation	Absence d'indices d'infestation	Absence d'indices d'infestation	Absence d'indices d'infestation	Absence d'indices d'infestation	Absence d'indices d'infestation
<b>DPE</b>	Conso : B 95kWh/m <sup>2</sup> GES : C 22kg/m <sup>2</sup>	Conso : B 88kWh/m <sup>2</sup> GES : C 21kg/m <sup>2</sup>	Conso : D 263kWh/m <sup>2</sup> GES : B 9kg/m <sup>2</sup>	Conso : B 89kWh/m <sup>2</sup> GES : C 21kg/m <sup>2</sup>	Conso : B 62kWh/m <sup>2</sup> GES : B 14kg/m <sup>2</sup>					Conso : B 85kWh/m <sup>2</sup> GES : C 20kg/m <sup>2</sup>
<b>Sécurité des personnes (S)</b> Au global, les escaliers à la largeur insuffisante, les tournants et la présence de marches isolées ou non conformes.	Diagnostic avant travaux : Stabilité au feu des structures et degré de coupe-feu des planchers non conformes. Absence d'isolation des zones et de résistance au feu des parois des bâtiments A et B. Absence de désenfumage. Absence d'encloisonnement de l'escalier. Absence d'escalier à l'air libre. Absence d'isolation de la chaufferie.	Absence de façade sur rue (problématique d'accès des secours)	Absence de façade sur rue (problématique d'accès des secours)		Absence de façade sur rue (problématique d'accès des secours) Issue de secours à la largeur insuffisante (deuxième sortie de 1 UP nécessaire) au vu de sa capacité.					

<p><b>Accessibilité</b></p>	<p>Accès secondaire non utilisé Bât A peu accessible → impact fort (ressauts conformes, porte trop lourde)                  Accès cour intérieure peu accessible → impact moyen (ressaut et espace de manœuvre de porte non conformes)                  Cour intérieure peu accessible → impact moyen : Escalier de 4 marches non conforme (nez de marche peu contrasté, main courante absente d'un côté et ne dépasse pas la 1ère et dernière marche)                  Rampe non conforme (pente à 11,6% sur 7,5m)                  Barrière non conforme (saillie latérale sans lisse basse)</p>							
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

En grisé, les bâtiments pour lesquels aucun diagnostic n'a été transmis.

## 2.4.2. ACCESSIBILITE PMR



La topographie intérieure des bâtiments génère une forte problématique d'accessibilité des espaces intérieurs ; en effet seul le bâtiment NTI est pourvu d'un ascenseur, et les autres ensembles intérieurs

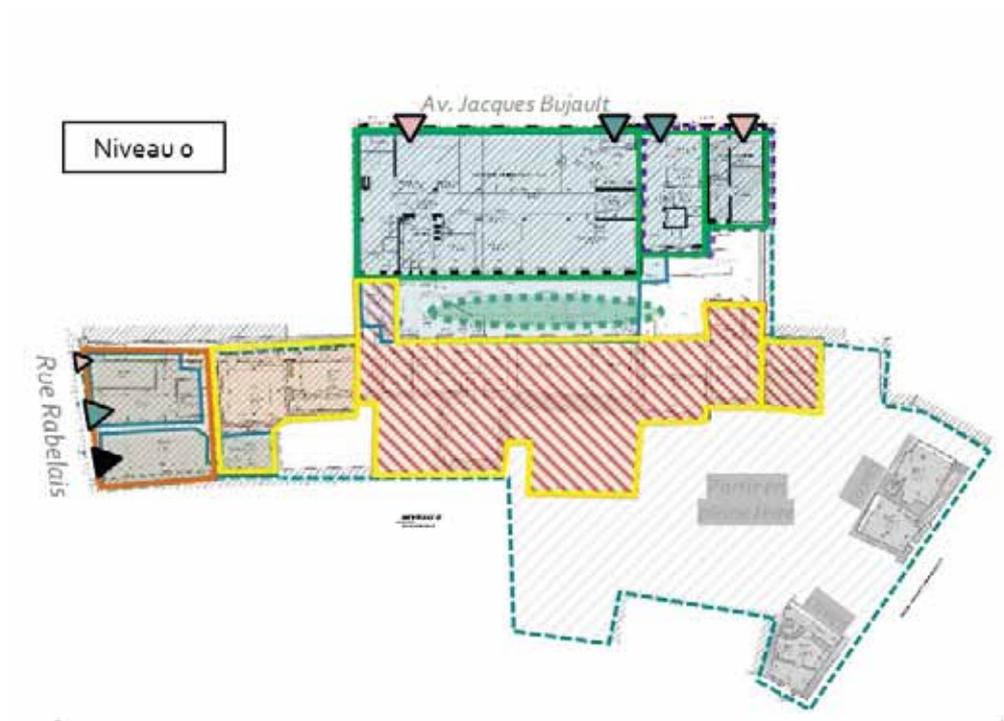
continus ne sont pas organisés en niveaux de plein pied. Par ailleurs, les escaliers sont généralement d'une largeur insuffisante, tournants et présentent des marches isolées ou non conformes.

En conséquence, en l'état actuel :

- Côté Rue Rabelais, seuls les espaces directement sur rue sont accessibles
- Côté Rue Saint Maixent, seule une partie des RDC est accessible (l'accès sur rue se faisant via des quelques marches, sauf pour les accès garage)
- Au centre du site, sont majoritairement accessibles les espaces ouverts sur les cours

En l'absence de niveaux continus, la mise en accessibilité de la majorité des espaces concernés représenterait d'important travaux, en conséquence la réhabilitation sélective du bâti serait à envisager en croisement finement usages projetés et réglementation (statut ERP et Code du Travail).

## 2.5. Carte de synthèse : potentiel de réutilisation du bâti





**UN ENSEMBLE BÂTI COMPLEXE À RÉHABILITER**

-  Mauvais état structurel supposé
-  Espaces peu fonctionnels : absence de continuité ou fluidité du parcours / espaces en enfilade

**DES ATOUS À VALORISER**

-  Bâti ou structure patrimonial.e à conserver
-  Des espaces extérieurs, peu porteurs d'usages, à consolider

**UNE ACCESSIBILITÉ À AMÉLIORER**

-  Accès voiture actuel
-  Accès chantier et pompiers à prévoir
-  Accès piéton actuel
-  Accès piéton PMR / non PMR actuels
-  Ensemble des espaces accessibles aujourd'hui

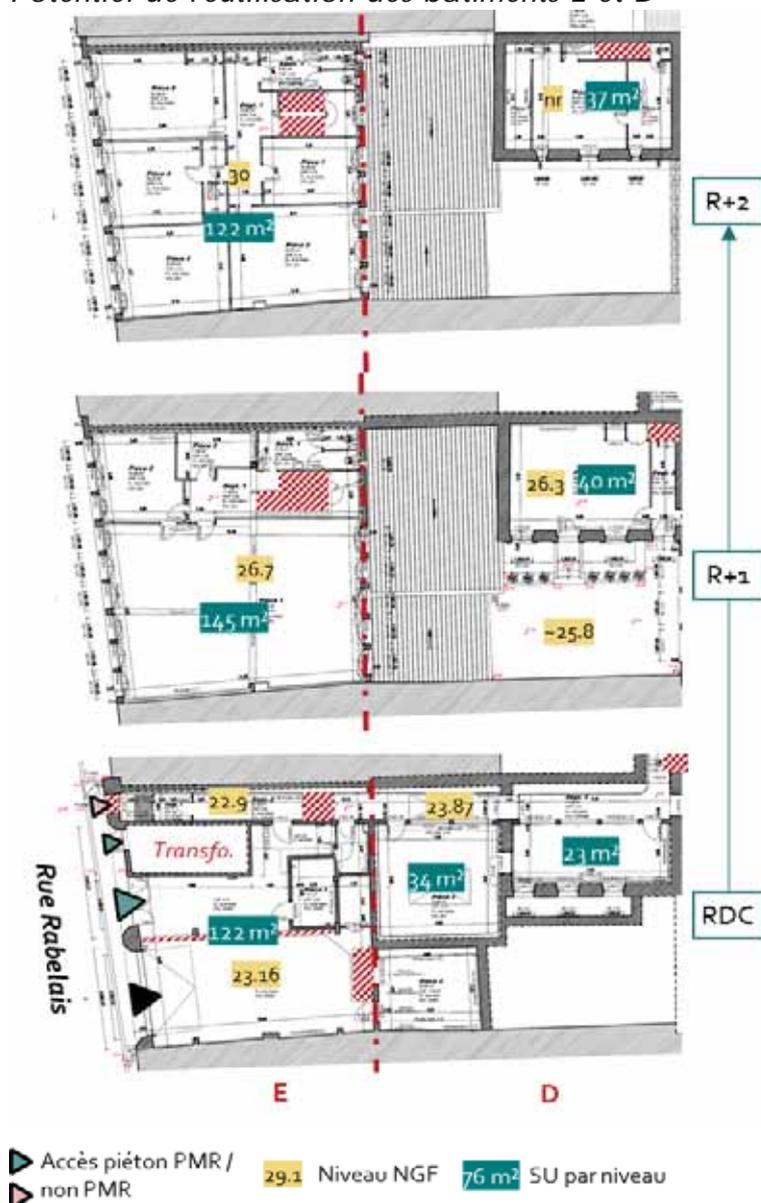
**OPPORTUNITÉ DE CONSERVATION**

-  **FORTE - INVARIABLE** : bâti rénové ou à haute valeur patrimoniale
-  **MOYENNE - VARIABLE** : bâti évolutif / compatible avec les usages projetés, dont la conservation pourra faire l'objet de scénarios
-  **FAIBLE - INVARIABLE** : bâti en mauvais état structurel et fonctionnel, à la mise en sécurité très complexe, ou bloquant pour l'accès chantier et sécurité incendie, dont la démolition est préconisée

Enjeux principaux liés à la réhabilitation du bâti :

- Un manque de continuité et de lisibilité spatiale et fonctionnelle entre les différents constituants du site
- Des espaces peu fonctionnels et pour partie incompatibles avec des usages tertiaires et d'enseignement projetés : organisation en enfilade des pièces centrales, dimensions réduites des espaces
- Une trame bâtie peu évolutive : à l'exception du bâtiment A, les structures en murs épais et porteurs et l'imbrication des bâtis représentent des points durs
- Un enjeu global de mise en accessibilité et de conformité à la réglementation (réglementation incendie, accès chantier), difficile à résoudre sur une grande partie du bâti existant
- Une certaine incertitude quant à l'état structurel du bâti ancien
- Relativement à la sécurité : selon la programmation future et la superficie reconstruite, il pourra être nécessaire de rendre accessible la cour arrière aux services de secours, car les bâtis centraux ne disposent pas d'une façade sur rue

*Potentiel de réutilisation des bâtiments E et D*

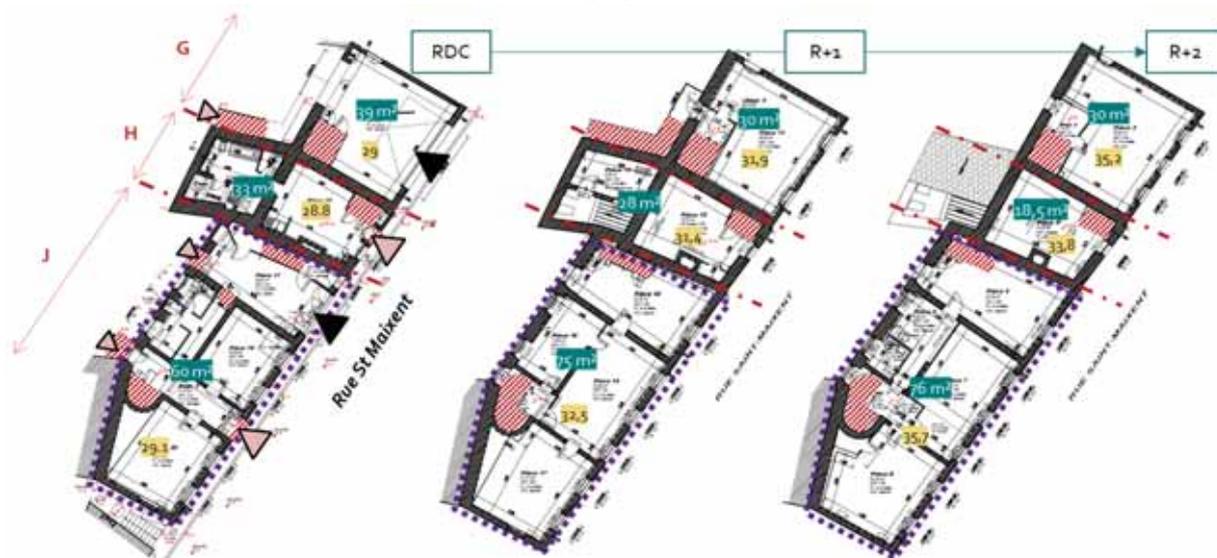


De par l'exigence de maintien de la continuité bâtie côté Rue Rabelais, et, concernant la maison au 16 Rue Saint Maixent, la qualité patrimoniale reconnue du bâti, la conservation des bâtis adressés sur rue est souhaitable en termes d'insertion urbaine. Cependant, comme on l'a vu, leur réhabilitation et leur adaptation aux usages projetés est complexe :

- 2 bâtiments de bureaux industriels accolés et continus au RDC, avec toutefois des niveaux de sol différents, et une sorte de cour anglaise (espace extérieur surélevé). A noter : Transformateur présent au RDC du bâtiment E.
- Bât E : aux étages, des plateaux tertiaires facilement adaptables ; à l'arrière, des constructions disparates font la jonction vers le bâtiment C

> Seul le bâtiment E présente des espaces et une évolutivité compatible avec la destination finale du projet et ses objectifs de fluidité et de luminosité des locaux

### *Potentiel de réutilisation des bâtiments G,H,J*



- 3 bâtiments d'habitation accolés, sans continuité intérieure ni homogénéité de niveaux de paliers (différence minimale au niveau du sol, mais qui s'accroît aux étages : jusqu'à 1,9m d'écart au R+2)
- Une multiplicité de circulations verticales non conformes (étroites, tournantes..)

> Une transformation en ERP très complexe sur l'ensemble de ces espaces : un usage d'espaces de travail à privilégier, qui nécessite toutefois l'ajout de circulations extérieures pour la mise en sécurité des personnes (respect des UP) (opportunité de réutilisation forte)

> Les bâtiments G et H présentent un intérêt patrimonial assez faible : leur démolition serait l'opportunité de recréer une construction davantage adaptée aux usages projetés, et a minima un espace de circulation verticale supplémentaire permettant d'assurer la mise en sécurité et/ou l'accessibilité du bâtiment J. Elle permettrait en outre un accès pompiers et chantier nécessaires (opportunité de réutilisation faible).

### 3. CONTRAINTES DU SITE ET ANALYSE REGLEMENTAIRE

#### 3.1 Foncier



Les parcelles concernées par le projet (encadrées en bleu) sont les suivantes :

- BS73 (bâtiments A, C, D et E) d'une surface de 1148m<sup>2</sup>
- BS74 (bâtiment B et C) d'une surface de 188m<sup>2</sup>
- BS75 (bâtiments B et C) d'une surface de 142m<sup>2</sup>
- BS86(bâtiment C) d'une surface de 70m<sup>2</sup>
- BS87 (voie d'accès condamnée, servitude parcelle BS86) d'une surface de 44m<sup>2</sup> avec une largeur <2m
- BS88 (bâtiments C et G) d'une surface de 368m<sup>2</sup>
- BS89 (bâtiment H), d'une surface de 43m<sup>2</sup>
- BS90 (bâtiment J), d'une surface de 35m<sup>2</sup>
- BS91 (bâtiments F et J), d'une surface de 346m<sup>2</sup>

Soit une emprise foncière de 2360m<sup>2</sup>, propriété de la CAN, et 3653m<sup>2</sup> de surface totale des bâtiments.

Le site est soumis aux prescriptions du PLU, de l'AVAP, des règlementations liées au périmètre de 500m autour d'un Monument Histoire (Eglise Saint-Hilaire) et prochainement du PSMV, en cours d'élaboration.

## 3.2 Règlement du PLU

Le secteur d'étude est classé en zone UCa du Plan Local de l'Urbanisme. La zone UCa correspond au secteur du centre-ville et des faubourgs du 19ème siècle qui comporte une pluralité de fonctions voisines, superposées et caractérisées par une forte densité de constructions. Le site n'est pas concerné par une OAP.

### Dispositions générales concernant les bâtiments patrimoniaux

Tous les bâtiments du périmètre de projet adressés sur l'avenue Jacques Bujault à l'exception du n°12 (partie du bâtiment A ; parcelle BS73) sont reconnus comme ensemble architectural cohérent par le PLU. Cela inclut notamment les n°14 (parcelle BS74 ; partie du bâtiment A) et n°15 (parcelle BS75 ; bâtiment B) avenue Jacques Bujault. La parcelle voisine, le 16 avenue Jacques Bujault (BS76) fait également partie de cet ensemble. Les principales prescriptions sont les suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable et la démolition de tout ou partie de ce patrimoine devra être précédée d'un permis de démolir. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.



Article	Exigences du PLU
---------	------------------

1 – occupations ou utilisations du sol interdites	Sont autorisées, les occupations liées à l’habitat, à l’artisanat, au tertiaire et au commerce
2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.</p> <p>Un chantier à faible nuisances est à privilégier (préfabrication, déconstructions estivales ?), et une mission complémentaire « concertation / information riverains » sera à prévoir pour la consultation MOE.</p> <p><b>Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations du sol autorisées ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques.</b></p>
Article 3 – Accès et voirie	<p>Tout terrain constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par servitude d’une largeur minimale de 3,5 m. Son dimensionnement doit correspondre à l’importance du projet (sécurité, défense contre l’incendie, collection des ordures ménagères etc.) et bénéficier de dispositifs de retournement appropriés.</p> <p>La parcelle BS86 incluant une partie du bâtiment C ne dispose pas d’un accès direct à une voie publique mais bénéficie d’un passage vers la rue Saint-Maixent via la parcelle BS87. Un accès pompier sera à créer sur la rue Saint-Maixent.</p>
Article 4 – Desserte par les réseaux	<p><b>Eau potable</b> : les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau de distribution existant.</p> <p><b>Eaux usées</b> : les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d’infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l’occupation, la configuration ou l’environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d’assainissement pluvial.</p> <p><i>Les prescriptions liées au zonage des eaux pluviales – annexe du PLU sont indiquées dans la partie « Réseaux » de ce document.</i></p> <p><b>Électricité – Télécommunications</b> : Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d’opérations d’ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière. Toute construction nouvelle, à l’exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles</p>

	<p>ou de fibre optique, lorsqu'ils existent, via des raccordements souterrains.</p> <p><b>Collectes des déchets ménagers et assimilés</b>: Compte tenu de l'importance de l'opération, une aire de présentation des conteneurs pourrait être exigée.</p>
<p>Article 5 – Caractéristiques des terrains</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><b>Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées. En cas de retrait, les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimal par rapport à l'alignement de 4 mètres et de 5 mètres au droit des accès des garages.</b></p> <p><b>Pour les bâtiments existants et qui ne sont pas implantés à l'alignement, la surélévation et l'extension seront autorisées dans le prolongement de la construction existante.</b></p> <p>Les constructions de terrasses en rez-de-chaussée autre que celles de plain-pied peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.</p> <p>Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public. En conformité avec l'AVAP, un aspect minéral de l'isolation par l'extérieur doit être recherché en priorité.</p>
<p>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>Dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer, les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives au moins (pour les unités foncières dont la façade sur voirie est supérieure à 10 mètres et inférieure à 40 mètres) et en limite ou en</b></p>

	<p><b>retrait des limites séparatives latérales pour les unités foncières dont la façade sur voirie est égale ou supérieure à 40 mètres.</b></p> <p><b>Au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement</b>, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait (R) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale (Ht) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres (R=H/2 avec 3 mètres minimum).</p> <p>Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives selon un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la construction respecte le gabarit suivant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale (Ht) de 6,50 mètres au maximum</li> <li>- Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait</li> <li>- Le respect de la règle d'implantation en retrait : <math>R = Ht/2</math></li> </ul> </li> <li>- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale</li> <li>- dans le cas de bâtiments existants sur les parcelles riveraines dont les pignons ou murs aveugles sont situés en limite séparative, à condition de ne pas faire saillie en hauteur et en façade sur le bâtiment existant.</li> </ul> <p>Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.</p>
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Non réglementé.
Article 9 – Emprise au sol	Non réglementé.
Article 10 – Hauteur Maximale des constructions	<p><b>La hauteur de façade à la ligne d'égout ou à l'acrotère est limitée à 13m.</b>  <b>La hauteur au faîtage au point le plus élevé du toit est limitée à 16 m.</b></p> <p>La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement). Les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.</p> <p><b>Dans la mesure où la hauteur totale de l'un des deux immeubles limitrophes dépasse la hauteur maximale (ici le bâtiment A), il sera autorisé un dépassement du maximum des 16m pour les bâtiments voisins, dans la limite de la hauteur de l'immeuble limitrophe et sans dépasser 18 mètres, sous la condition que la différence de hauteur avec</b></p>

	<p><b>la hauteur de façade de l'autre immeuble limitrophe soit inférieure à 3 mètres.</b> Ce dépassement de hauteur sera autorisé pour l'immeuble limitrophe sur toute la profondeur du bâtiment existant dépassant la hauteur. Au-delà, les règles d'implantation de l'article 7 s'appliqueront.</p> <p>Dans le cas d'une toiture terrasse, au-delà de la hauteur de façade, il ne sera autorisé qu'une élévation en attique dont la hauteur ne peut dépasser 16m. L'attique devra être en retrait de 1,50 mètre minimum des façades du bâtiment sur lequel il s'appuie.</p>
Article 11 – Aspect extérieur	L'ensemble des obligations de l'article 11 sont incluses dans les prescriptions patrimoniales ci-dessous (3.3).
Article 12 – Stationnement	<p><b>Stationnement automobile</b></p> <p>Réalisation d'<b>1 place de stationnement par tranche commencée de 80 m<sup>2</sup> de surface plancher</b> (pour bureaux et habitat). Cette obligation sera supprimée du PLU au cours du projet.</p> <p><b>Stationnement des cycles</b></p> <p>Des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés dans les constructions neuves à destination de bureaux. Il est exigé <b>1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup> et supérieur à 80 m<sup>2</sup>.</p>
Article 13 – Espaces libres de plantations, espaces boisés classés	<p>Les espaces libres de construction et non occupés par les aires de stationnement doivent être végétalisés.</p> <p>Une palette végétale autorisée est mise à disposition par la commune en annexe du PLU.</p>

### 3.3. Prescriptions patrimoniales

Le site est soumis aux prescriptions du PLU, de l'AVAP, des règlementations liées au périmètre de 500m autour d'un Monument Histoire (Eglise Sainte-Hilaire) et prochainement du PSMV, en cours d'élaboration (voir 3.3.2).



Bâtiment J : bâtiment ancien, considéré comme « Patrimoine remarquable » par le PLU et « Patrimoine très intéressant » par l'AVAP, adressé sur la Rue Saint-Maixent.



Bâtiment B « Patrimoine constitutif de l'ensemble urbain » au PLU



Mur ancien protégé au PLU



*réglementation patrimoniale*

 AVAP : Patrimoine architectural très intéressant : Bâtiment J rue Saint Maixent (et 76 Avenue Jacques Bujault, hors périmètre)

 AVAP : Patrimoine Architectural constitutif de l'ensemble urbain : Bâtiments A (en partie, îlot 74) et B (îlot 75) Avenue Jacques Bujault,

 **Périmètre PSMV**

### 3.3.1 AVAP ET PLU

Le secteur de projet est soumis aux prescriptions de la zone PUCa de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et de la zone UCa du PLU (article 11 portant sur l'aspect extérieur). En cas de divergence, la norme la plus contraignante s'applique et est exposée ci-dessous.

(AVAP) Les constructions neuves doivent présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants : il doit être tenu compte de l'ordonnancement du bâti existant, des matériaux et des proportions des ouvertures. Une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

Dans la création d'édifices nouveaux, sont interdits tout pastiche d'architecture étrangère à la région. Dans le cas de bâtiment d'architectures d'inspiration traditionnelle, le projet devra respecter les typologies locales (plan rectangulaire, verticalités des fenêtres, cohérence de la mise en œuvre des dessins d'architecture...).

#### Façades

*Tous les bâtiments*

(PLU) Les couleurs criardes ou très foncées sont interdites pour les façades, (sauf ajout ponctuel). Par ailleurs :

- La peinture sur les murs en pierre en taille ou en moellon est interdite
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est strictement interdit
- **Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de "pays" etc.) sont privilégiés. L'utilisation du blanc pur sur les façades est interdite.**

*Interventions sur le bâti existant*

(PLU) Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente doivent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine.

(AVAP) L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre n'est pas autorisé. Dans le cadre des réparations ou remplacements, les pierres utilisées devront être de même type et nature (couleur) que celles du parement concerné.

Pour les murs en moellons devant être enduits, les enduits devront être réalisés en chaux naturelle. La palette de couleur autorisée des enduits est en annexe de l'AVAP. Le placage n'est pas autorisé, sauf pour les cas où l'état des maçonneries le justifierait.

Dans le cas de création d'ouvertures complémentaires, les encadrements seront réalisés en pierre de taille (essentiellement calcaire).

(PLU) Les destructions de sculpture, ornementation ancienne, mouluration, ferrures, fers forgés ou fontes ouvragés des façades ainsi que des balcons sont soumises à permis de démolir. Dans le cas de démolition des bâtiments, il est recommandé de réemployer dans la construction neuve les ornements et sculptures de l'ancienne façade, sauf dans le cas d'un projet contemporain.

#### *Bâti neuf et extensions*

(AVAP et PLU) **Pour les constructions neuves, la forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :**

- Les percements et éléments de décor doivent être conçus en tenant compte des constructions voisines
- les façades latérales et arrières ainsi que les murs de soutènement seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle
- façades en pierre hourdée au mortier de chaux aérienne et sable de carrière ou façade enduite de finition talochée ou brossée principalement de couleur ton pierre ou autre selon l'environnement,

#### **Toitures**

##### *Tous bâtiments (neuf et existant)*

(PLU) L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle et bac acier, les plaques imitation tuiles ou le fibrociment est proscrit pour les toitures.

##### *Intervention sur le bâti existant*

(AVAP) Le choix des matériaux de couverture doit être cohérent avec la typologie du bâti concerné et garantir une bonne insertion du projet dans l'environnement immédiat.

#### **3 types de couvertures sont autorisés :**

- en tuiles de terre cuite creuses, dites « tige de botte », courants et couvrants et courbes séparés, de teintes traditionnelles mélangées, avec des pentes comprises entre 28 % et 35 %. Les tuiles seront dans les tons traditionnels (nuancier en annexe de l'AVAP).

- en tuiles plates avec des pentes comprises entre 45% et 60%

- en zinc (ou cuivre) sur des éléments de jonction, sur des surfaces limitées. Ces éléments ne constitueront pas des terrasses accessibles.

Les toitures en ardoise, en métal ou verre peuvent être autorisées selon la nature des projets (insertion dans l'environnement, qualité architecturale du projet...).

Les souches de cheminées d'origine doivent être maintenues ou réparées.

Les éléments anciens de la zinguerie seront conservés. Dans le cas de réfection, les gouttières seront en zinc.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions existantes non repérées au plan réglementaire.

#### *Bâti neuf*

(AVAP) **Les toitures des constructions neuves doivent reprendre la forme, les matériaux et les couleurs de la toiture du bâtiment sur lequel il s'adosse.** La construction devra respecter des dispositions précises :

- disposition des toitures à 2 pans (constructions en RDC, et R+2 et R+3) ou à 4 pans (R+2 et R+3) avec une longueur de faitage suffisante pour marquer la longueur du bâtiment
- toiture en tuiles creuses de terre cuite, teintes traditionnelles locales
  
- pente des couvertures en tuile entre 28 et 35%

Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions relevant de la création architecturale et les extensions. Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

### Menuiseries

*Tous bâtiments (neuf et existant)*

(AVAP) Les menuiseries doivent être traitées en harmonie avec la composition de l'édifice. Les tons blanc pur et bois naturel sont interdits. Les menuiseries de type traditionnel doivent être traitées suivant les caractéristiques des menuiseries bois avec des carreaux rectangulaires verticalement.

Les volets roulants sont interdits sauf au RDC.

*Interventions sur le bâti existant*

(AVAP) Les menuiseries présentes doivent être maintenues/restaurées en l'état. Si elles doivent être remplacées, c'est par des menuiseries cohérentes avec la typologie et date de construction du bâtiment (avant 1945).

Les portes d'entrée anciennes doivent être maintenues. Les volets doivent être en bois, la palette de couleur autorisée est en annexe du règlement de l'AVAP.

Les menuiseries doivent être peintes (selon le nuancier de l'AVAP), les volets roulants peuvent être tolérés s'ils complètent d'autres types de volets (ex : persiennes).

### Clôtures

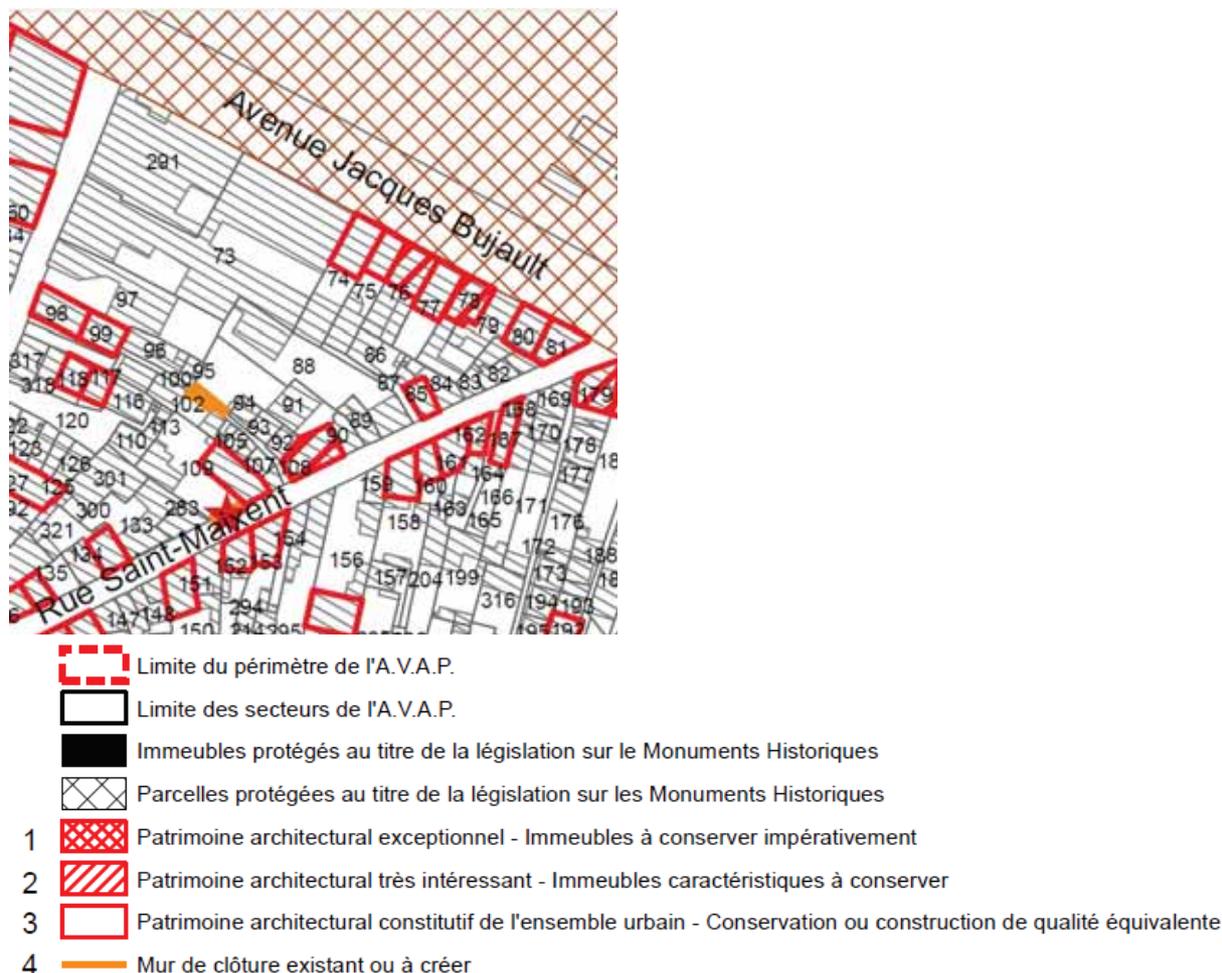
(PLU) **Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes, conformes au PLU. Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (brande, plastique, plaque de ciment..) ou de panneaux de bois sont proscrites.**

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs en pierre (hauteur maximum 2 mètres)
- de murs enduits (hauteur maximum 2 mètres) : ils seront enduits sur toutes leurs faces
- de murs bahuts surmontés d'une grille, dans les proportions des murs anciens (murs bahuts de 0,80 m à 1,20 m maximum), avec un maximum de 2 mètres de hauteur : ils seront enduits sur toutes leurs faces

Les clôtures sur limites séparatives pourront avoir les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue ou être constituées de haies ou de grillage (hauteur maximum 2 mètres).

(AVAP) N'est pas autorisée la démolition de clôtures portées au plan à protéger et représentées par un trait orange continu (clôture existante limitrophe entre la parcelle BS91 et la voie publique).



### Éléments architecturaux à protéger

(PLU) La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments architecturaux à protéger figurant au plan de zonage (n°14 et 15 de l'avenue Jacques Bujault) doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Les corniches, bandeaux filants, linteaux moulurés, appuis de fenêtres, encadrements, pilastres, chaînages d'angles, harpes... doivent être conservés ou restaurés à l'identique, et peuvent être restitués en cas de disparition.

### Dispositions visant à l'exploitation des énergies renouvelables et efficacité énergétique

*Tous bâtiments (neuf et existant)*

(AVAP) Les ouvrages techniques (pompes à chaleur, citernes de récupération des eaux de pluies) doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; sauf impossibilité technique, ils doivent être, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe. Elles doivent être enterrées ou masquées par la végétation ou faire l'objet d'un habillage en bardage bois, et ne pas être visibles depuis l'espace public.

*Concernant le bâti existant*

(AVAP) Les installations de capteurs solaires sont autorisées sur les pans de toiture non visibles depuis l'espace public. Les façades solaires en façade arrière sont autorisées sous réserve de la qualité architecturale du projet.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou espaces publics, le doublage extérieur des façades donnant sur la rue est interdit. Pour les autres façades et constructions en retrait d'alignement, le doublage des façades peut être admis sous conditions de qualité architecturale.

*Concernant le bâti neuf*

(AVAP) Les installations de capteurs solaires sont autorisées à condition de s'inscrire dans un projet architectural et s'intégrer en termes de continuité urbaine avec l'aspect des immeubles mitoyens.

Le doublage des façades est admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect des autres façades de l'immeuble et des immeubles mitoyens.

Autres

(PLU) Les appareils de climatisation sont interdits en façade sur rue et ne doivent pas être visibles du domaine public.

(AVAP) Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et peuvent être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

La pose de câbles en façade est prohibée sur le bâti existant, sauf impossibilité technique. Les câbles apposés en façades dans le bâti neuf doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble des façades.

Les descentes d'eau pluviale (gouttières) doivent être intégrées dans la composition architecturale.

Dans le cas de restauration et réhabilitation de façade, les supports de la nidification doivent être pris en compte.

### 3.3.2. PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV)

**En zone PSMV, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, en particulier, l'état des éléments d'architecture et de décoration immeubles par nature ou les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure (article 524 et 525 du code civil).**

En particulier, sont considérés comme effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure:

- Les effets mobiliers scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.
- Les glaces d'un appartement lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie. Il en est de même des tableaux et autres ornements.

- Les statues lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration.

Toute autre intervention d'ampleur sur le bâti pourra être soumise à autorisations (liste non exhaustive) :

- Fonctionnement de l'immeuble : composition du nombre et de la surface de logements, distribution, accès aux étages, cave, comble
- Eléments structurels : cloison, pans de bois, charpente, planchers, murs, massifs de cheminée, sol (parquet, carrelage)
- Décors intérieurs : peinture selon les cas, tapisserie, plafonniers, ferronnerie et serrurerie, carrelages muraux, statues, boiseries, escaliers, portes et toutes menuiseries intérieures, cheminée et trumeaux

Le PSMV de Niort devrait être approuvé fin 2023, après approbation de différentes institutions (Conseil d'agglomération, Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, Préfecture...). Après celle-ci, le régime présenté précédemment ne concernera que les intérieurs des immeubles protégés par le PSMV. En attendant, la communauté d'agglomération de Niort conseille de se référer à l'architecte des bâtiments de France.

### 3.4. Règlements ERP

Le site (Niort Tech I et III) constituera un classement ERP unique.

NT1 est aujourd'hui un ERP W et R catégorie 3.

Un accès pompier et chantier devra être prévu sur la rue Saint-Maixent (voir programme).

### 3.5. Servitudes d'utilité publiques

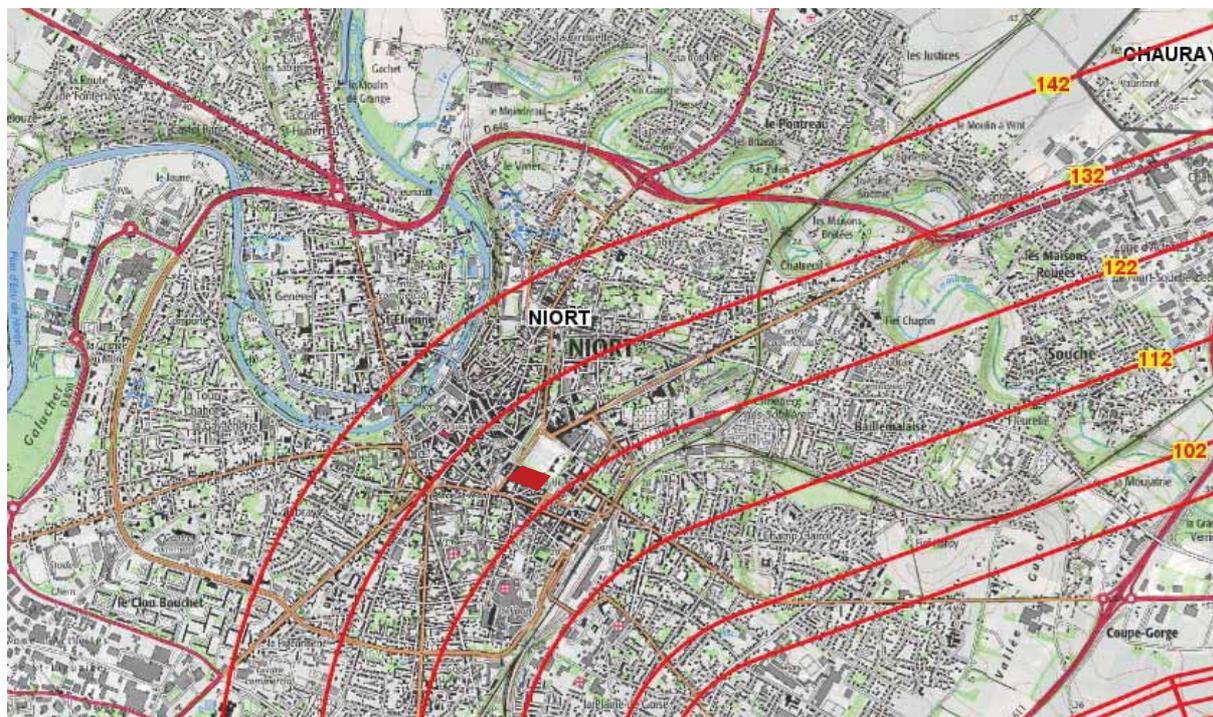
#### 3.5.1. PERIMETRE DE PROTECTION DE 500M

Le projet se situe dans le **périmètre de protection de 500m** de l'Eglise Saint-Hilaire, classée aux monuments historiques.

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur des terrains bâtis et non bâtis, protégés au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Les travaux ne doivent pas porter atteinte au monument historique ou aux abords du monument historique et ils doivent assurer le respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

### 3.5.2. SERVITUDES AERONAUTIQUES DE DEGAGEMENT

Le projet est soumis à des **servitudes aéronautiques de dégagement** de l'aérodrome Niort – Marais Poitevin. De ce fait, aucun obstacle dépassant 132m ne doit être placé sur le périmètre du projet.



## 3.6. Contraintes de sites, risques et nuisances

### 3.6.1. GESTION DES RISQUES NATURELS

#### Risques Radon

Le radon est un gaz naturel radioactif issu de la désintégration de l'uranium. Il est surtout produit par certains sols granitiques ou volcaniques et peut s'accumuler à l'intérieur des bâtiments par les fissures et par les trous de l'enveloppe en contact avec le sol. Plus rarement, le radon peut aussi avoir pour origine l'air extérieur, les matériaux de construction ou l'eau domestique.

### Catégorie 1

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la [campagne nationale de mesure](#) en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m<sup>-3</sup> et moins de 2% dépassent 300 Bq.m<sup>-3</sup>.

### Catégorie 2

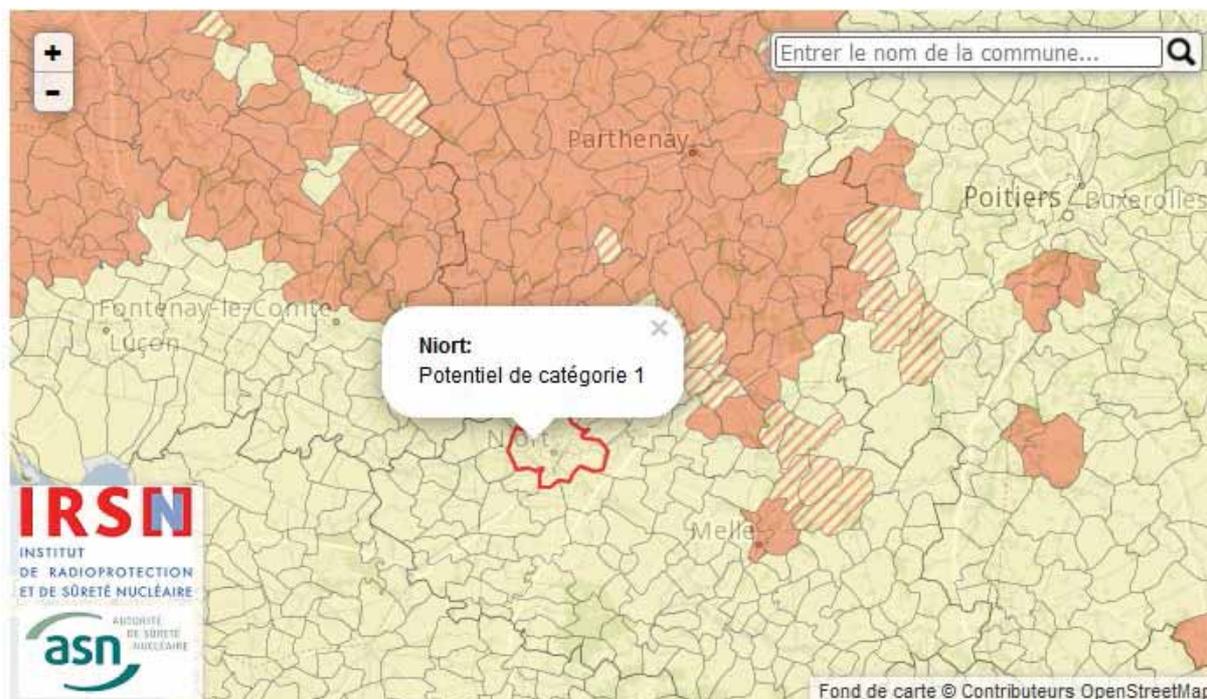
Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

### Catégorie 3

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grès et schistes noirs.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire. Les résultats de la [campagne nationale de mesure](#) en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m<sup>-3</sup> et plus de 10% dépassent 300 Bq.m<sup>-3</sup>.



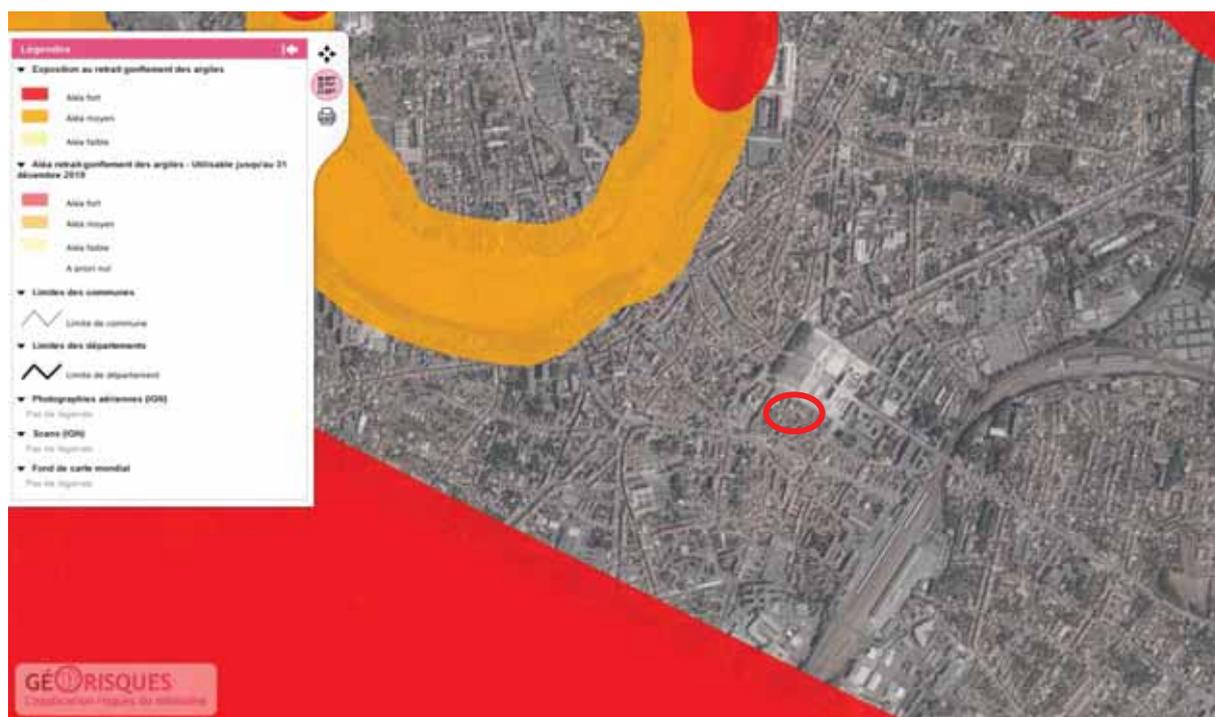
*(Source : irsn.fr)*

La ville de Niort se situe en catégorie 1 en termes de risque, correspondant à une absence de risques.

**Risques inondation / remontées de nappe / Mouvement de terrain**

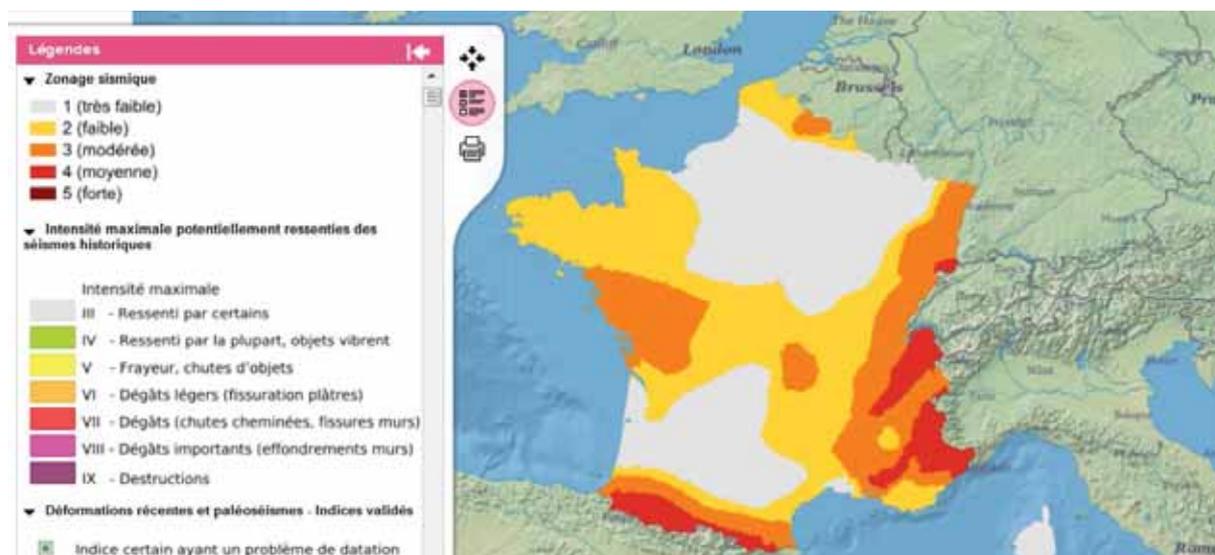
Le site n'est pas inclus dans le zonage du Plan de Prévention du risque inondation (PPR) de la commune de Niort et ne fait l'objet d'aucune prescription à ce titre.

Le site n'est pas soumis à un risque de retrait gonflement des argiles.



*Carte de risques liés à la présence d'argile dans le sol (Source : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr))*

### Risques sismiques



*Carte de risques sismiques (Source : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr))*

Le département des Deux-Sèvres se situe dans une zone sismique modérée (3). En conséquence, les règles de construction applicables aux bâtiments nouveaux et existants (bureaux, habitation, ERP) sont fixées par l'article 4 de l'Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Dans ce cas, le type de bâti envisagé appartient au moins à la catégorie II (Bureaux et ERP 4 et 5), voire à la catégorie III (capacité d'accueil d'un bâtiment >300 personnes ; ERP 1, 2 et 3) ce qui implique l'application des exigences Eurocode 8 ( $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$ ) pour un bâtiment neuf et des règles de construction PS-MI Zone 2 ou Eurocode 8-1 ( $a_{gr} = 0,66 \text{ m/s}^2$ ) pour les bâtiments modifiés, selon les interventions envisagées.

Exigences pour le bâti neuf (Source : ministère du Développement Durable)

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	

<sup>1</sup> Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

<sup>2</sup> Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

<sup>3</sup> Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

Exigences pour le bâti modifié (Source : ministère du Développement Durable)

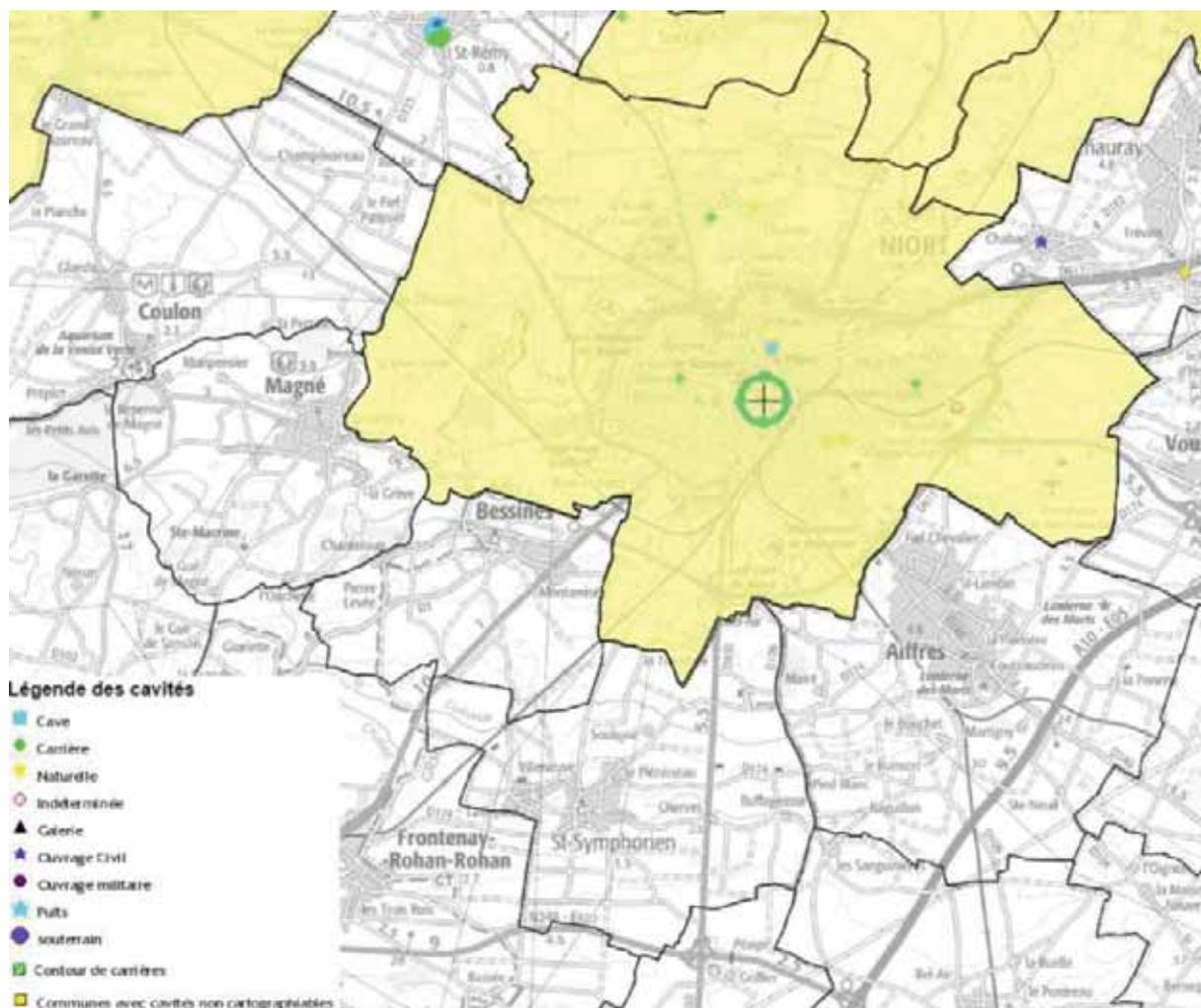
	Cat.	Travaux	Règles de construction
Zone 2	IV	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	<b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b> $a_g=0,42 \text{ m/s}^2$
Zone 3	II	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	<b>PS-MI<sup>1</sup></b> Zone 2
	III	> 30% de SHON créée	<b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b> $a_g=0,66 \text{ m/s}^2$
	IV	> 30% de plancher supprimé à un niveau	<b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b> $a_g=0,66 \text{ m/s}^2$
Zone 4	II	> 30% de SHON créée Conditions PS-MI respectées	<b>PS-MI<sup>1</sup></b> Zone 3
	III	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	<b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b> $a_g=0,96 \text{ m/s}^2$
	IV	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	<b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b> $a_g=0,96 \text{ m/s}^2$
Zone 5	II	> 30% de SHON créée Conditions CP-MI respectées	<b>CP-MI<sup>2</sup></b>
	III	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés	<b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b> $a_g=1,8 \text{ m/s}^2$
	IV	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	<b>Eurocode 8-1<sup>3</sup></b> $a_g=1,8 \text{ m/s}^2$

<sup>1</sup> Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI  
<sup>2</sup> Application possible du guide CP-MI  
<sup>3</sup> Application obligatoire des règles Eurocode 8, partie 1

La zone sismique à prendre en compte est celle immédiatement inférieure au zonage réglementaire (modulation de l'aléa).

Risques mouvement de terrain, affaissement de terrain et effondrements

Le site est exposé. (source : Etat des risques naturels, miniers et technologique ERNMT 2017)



### 3.6.2. GESTIONS DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

#### Risques industriels

La ville de Niort dispose d'un plan de prévention des risques technologiques pour le site SEVESO seuil haut SIGAP OUEST situé dans la zone industrielle Saint-Florent, à 3km de Niort Tech. Le projet n'est pas concerné par le périmètre d'exposition aux risques du PPRt. Le projet n'est pas non plus inclus dans le périmètre des sites SEVESO seuil bas ARIZONA CHEMICAL et QUARON.

#### Risques nucléaires

La centrale nucléaire la plus proche du site est la centrale de Civaux dans le département de la Vienne située à 100 km. Le site n'est donc pas situé dans une zone à risques nucléaires.

#### Transport de matière dangereuses

La commune de Niort est classée à risque de le DDRM.

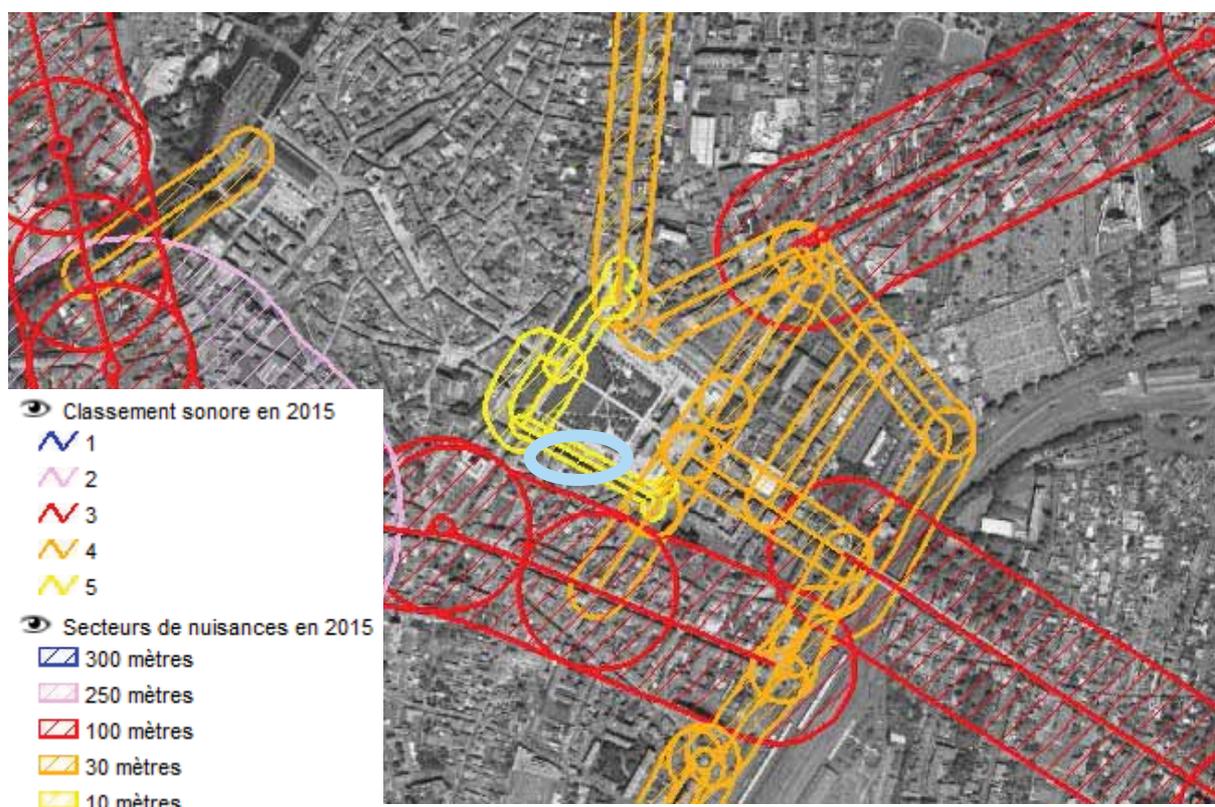
Transports de matières dangereuses et les activités industrielles sont étroitement liés. De ce fait, **les** poids-lourds transportant des matières dangereuses transitent principalement depuis et vers ces sites et sur les grands axes routiers (A. 10 et R.N. 10 pour le trafic Nord-Sud; R.N. 10 et R.N. 141 pour les échanges Sud-Ouest/Nord-Est).

Les risques majeurs associés aux transports de substances dangereuses résultent des possibilités de réactions physiques et/ou chimiques des matières transportées en cas de perte de confinement ou de dégradation de l'enveloppe des contenants (citernes, conteneurs, canalisations...). Ces matières peuvent être inflammables, explosives, toxiques, corrosives, radioactives... Le risque le plus fréquent est lié au transport de liquides inflammables voire très inflammables.

### Gestion des nuisances olfactives

Les nuisances olfactives externes sur le site sont relativement limitées, avec une absence de sites générateurs de nuisances à proximité.

### Gestion des nuisances sonores

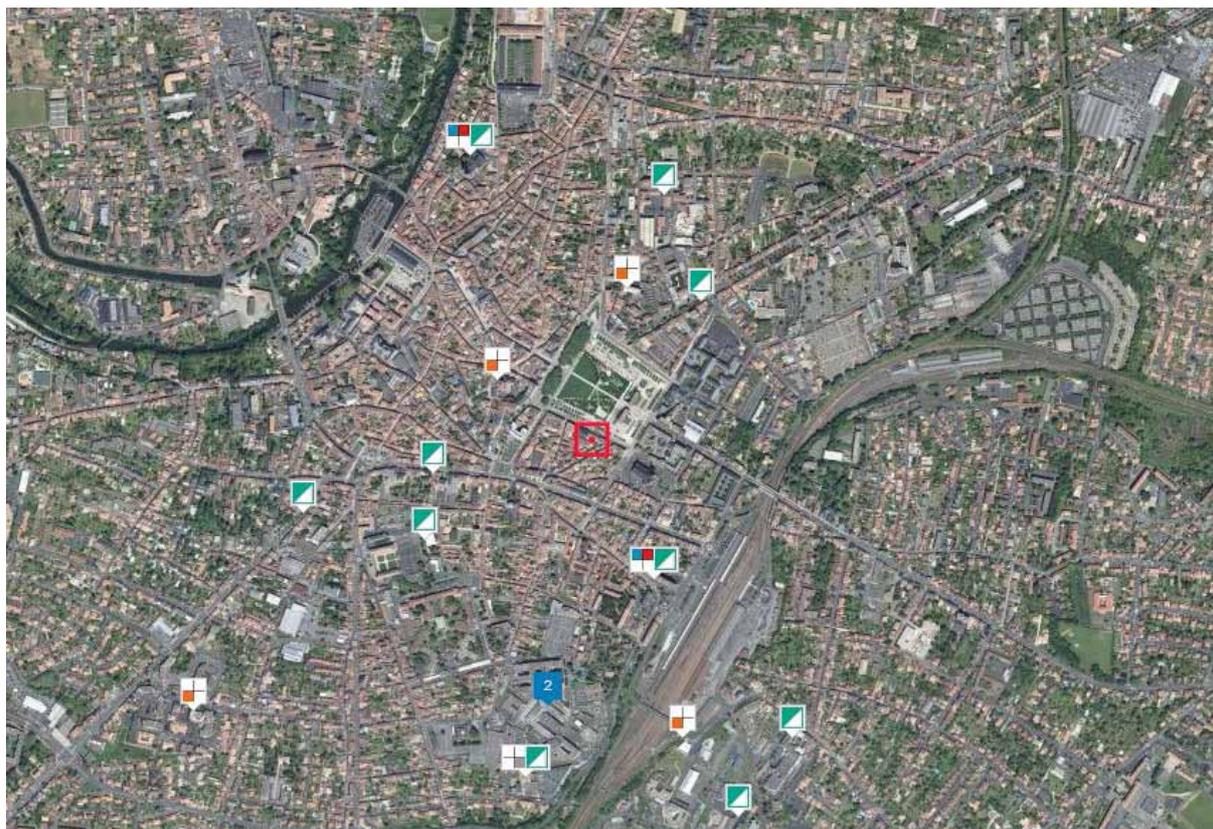


*Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (Source : cartelie.fr)*

Le site d'implantation est situé à proximité immédiate d'une voie catégorie 5 (Avenue Jacques Bujault) qui implique une nuisance de 10m sur le site.

Il est également à environ 150m d'une voie catégorie 3 (rue de la gare) et à environ 40m d'une voie de catégorie 2 (avenue du 14 juillet), soit hors de leur zone de nuisance.

Gestion des nuisances électromagnétiques



**SUPPORTS**



Téléphonie mobile :

Stations en service 2G 3G 4G et 5G des opérateurs    et d'Outre Mer 



TV



Radio

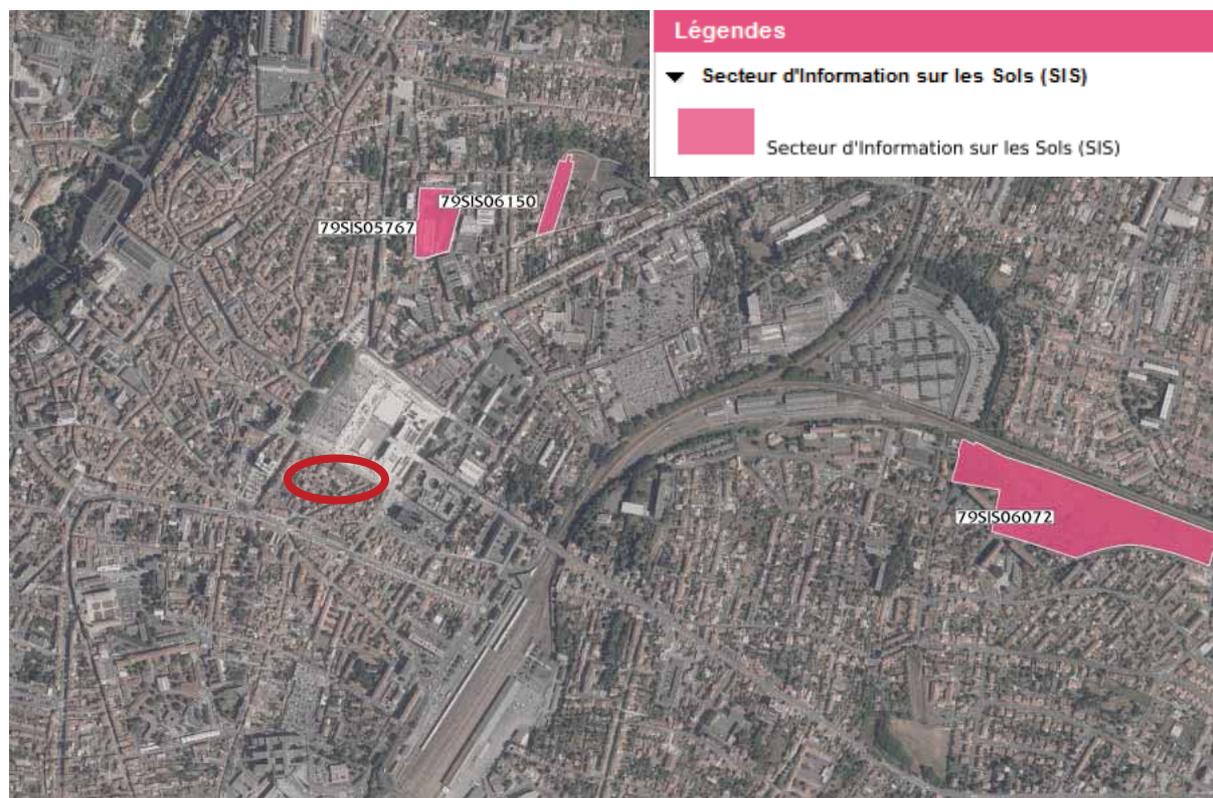


Autres stations

Localisation des antennes relais (Source : cartoradio.fr)

Il est répertorié plus de 15 antennes relais à proximité du site (distance inférieure à 1km). Ces relais sont exploités pour de la téléphonie 2G/3G/4G ainsi que pour des faisceaux hertziens.

### Pollution des sols



*Inventaire des sites pollués classés (Source : [georisque.gouv.fr](http://georisque.gouv.fr))*

La parcelle n'est pas localisée sur un ancien site industriel pollué recensé.

Selon le rapport Etat des risques naturels, miniers et technologiques d'ERNMT (2017) aucun site pollué n'est répertorié par BASOL (BASE de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) à moins de 200m.

159 sites industriels et activités de services sont répertoriés à moins de 500m du site selon BASIAS (BASIAS : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service), ce qui ne présume pas de leur pollution.

## 3.7. Réseaux

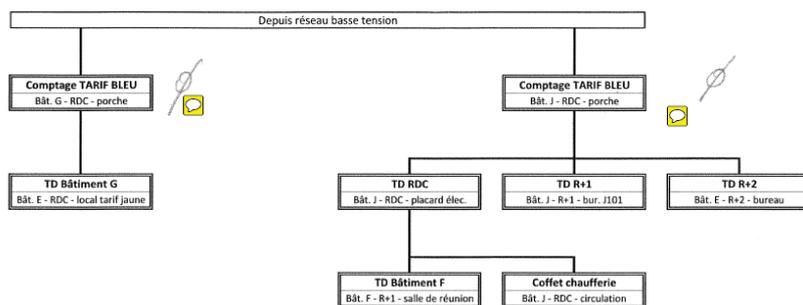
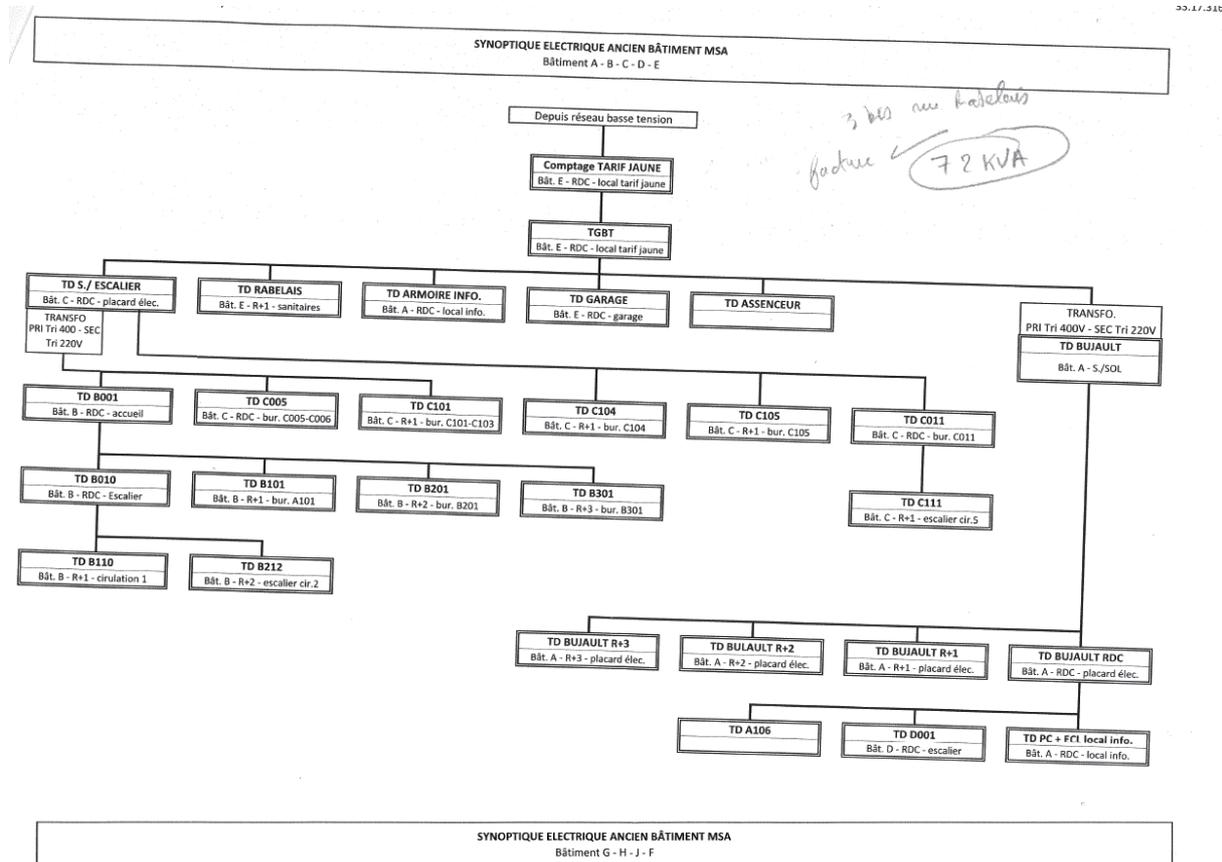
### 3.7.1. ENERGIE

#### Electricité

Le réseau électrique est disponible sur le site. Il dispose de trois points de comptages :

- TGBT au RDC du bâtiment E (alimentation des bâtiment A, B, C, D, E, avec un transfo dans le sous-sol du bâtiment A et un autre au RDC du bâtiment C)
- Porche du bâtiment G (probable alimentation du bâtiment H)
- Porche du bâtiment J (alimentation des bâtiment J et F)

Synoptiques :



### Gaz

Le réseau de gaz est disponible sur le site.

### Réseau de chaleur

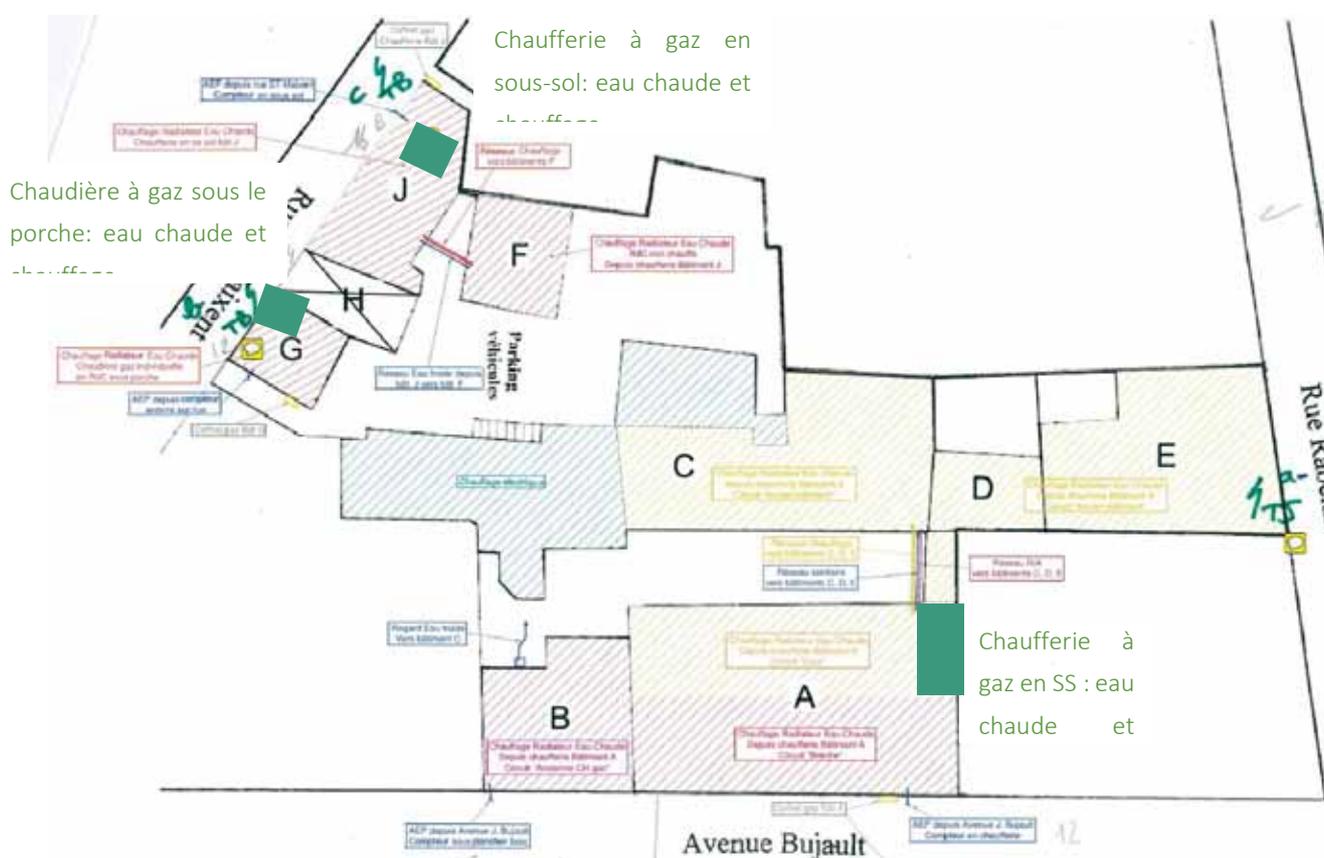
Le site est équipé de 2 chaufferies Gaz et une chaudière gaz :

- Une chaufferie en sous-sol du bâtiment A (alimentation des bâtiment A, B, C, D,E). Elle a été shuntée pour les travaux de Niort Tech 1 :
  - o Pour le bâtiment A (12 & 14 avenue Bujault) : CVC par VRV sur l'ensemble avec unités extérieures coté courrette + 2 locaux CTA (N-1 pour RDC/R+1 & combles pour R+2 & R+3).
  - o Pour les autres bâtiments les alimentations principales ont été coupées.
- Une chaufferie en sous-sol du bâtiment J (alimentation des bâtiments F et J)
- Une chaudière Gaz sous le porche du passage véhicule du bâtiment H, pour le réseau du bâtiment G.

Le mode d'alimentation du bâtiment H n'est pas connu.

Une carte de synthèse des réseaux est jointe dans la section des analyses bâtementaires.

Carte des installations ESC et gaz (Source : APAVE)



### Décret tertiaire

Le décret dit « décret tertiaire » ou « décret rénovation tertiaire » précise les modalités d'application de l'article 175 de la loi ÉLAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique). Cet article impose une réduction de la consommation énergétique du parc tertiaire français avec un objectif de réduction des consommations énergétiques des bâtiments : -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 par rapport à 2010.

Il concerne l'ensemble des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m<sup>2</sup>. Des modulations sont possibles pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, ou encore en cas de "disproportion manifeste du coût des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale".

La diminution de la consommation sera calculée à partir d'une année de référence au choix du propriétaire, postérieure à 2010. Il pourrait également être possible de viser un seuil en valeur absolue déterminé par typologie d'activité, en fonction d'indicateur d'intensité ou d'usages spécifiques (seuils à préciser par l'arrêté à paraître au cours de l'année 2020).

La remontée annuelle des consommations d'énergie des assujettis se fera à partir de 2021 via une plateforme nationale développée par l'ADEME, appelée OPERAT.

## 3.7.2. EAU

### Raccordement eau potable

Le réseau d'approvisionnement en eau potable est disponible sur le site.

### Assainissement

Le réseau d'assainissement est disponible sur le site. Celui-ci est de type séparatif.

### Gestion des eaux pluviales

Le site est compris dans la zone R1a du zonage des eaux pluviales. Elle inclut les secteurs au risque d'inondation par ruissellement pluvial modéré, important ou participant aux débordements à l'aval. Tout projet de construction neuve ou d'extension de plus de 200m<sup>2</sup> est soumis à ses prescriptions :

- Le coefficient d'imperméabilisation de l'unité foncière doit être inférieur à 70%.
- Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront obligatoirement et systématiquement être vérifiées via une étude de perméabilité à l'endroit même de l'infiltration projetée. Si les résultats sont supérieurs à 20 mm/h (ou 5.5x10<sup>-6</sup> m/s), l'absorption sur l'unité foncière sera obligatoire au maximum de sa capacité.
- Dans le cas où l'infiltration n'est pas suffisante et si les disponibilités foncières et les contraintes techniques le permettent, des bassins de rétention adaptés ou toutes autres techniques alternatives devront être programmés et intégrés de façon optimale au projet. Si le stockage à la parcelle s'impose, à défaut d'infiltration, le volume de rétention requis est de 40L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou stocké sur la parcelle est soumis à des limitations de débit de fuite (vers les réseaux communaux) de 5 L/s/ha maximum pour les pluies décennales.

Le coefficient d'imperméabilisation C est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet. Un abattement de 50% est admis pour les surfaces semi-perméables (toiture végétalisée, en mur végétalisé, en matériaux semi-perméables, allées stabilisées...).

Préalablement à l'urbanisation (dents creuses, extensions...), un dossier justifiant du dimensionnement des mesures compensatoires et de leur conformité par rapport aux préconisations stipulées dans le présent document sera soumis à l'approbation des services compétents.

Le concepteur devra prévoir la rétention des eaux pluviales sur la parcelle. Dans un souci d'intégration paysagère des ouvrages de régulation à ciel ouvert, ces derniers devront respecter l'ensemble des règles d'intégration suivantes :

- L'emprise du bassin (en m<sup>2</sup>) sera en règle générale au moins égale à trois fois son volume (en m<sup>3</sup>)
- En cas de rétrocession au service de la collectivité, les pentes des bassins à ciel ouvert seront au minimum de 4 pour 1.
- Le fond de bassin devra respecter une pente minimale de 5% pour assurer un drainage correct de l'ouvrage. La création d'un caniveau (ou d'un fossé) central permettra de drainer l'ouvrage en période hivernale et ainsi d'en améliorer l'accessibilité. Ce dernier pourra permettre de limiter la pente au fond de l'ouvrage.

### 3.7.3. TELECOMMUNICATION

Les réseaux de télécommunication et de fibre sont disponibles sur le site.

## 3.8. Gestion des déchets

### 3.8.1. REGLEMENT DE COLLECTE DES DECHETS

Les déblais, gravats et décombres provenant des travaux publics ou de travaux particuliers ne peuvent être collectés. Les immeubles de bureaux ont un forfait est de 60l par 80m<sup>2</sup> de SHON, au-delà, ils devront payer une redevance spéciale.

Tout utilisateur doit, à l'exclusion de tout autre mode, utiliser les conteneurs mis en place par la CAN pour présenter les déchets à la collecte et les présenter à la collecte sur le domaine public, voire à un emplacement déterminé, selon les cas. Les volumes de conteneurs attribués doivent permettre un stockage d'une semaine entre deux collectes. Les conteneurs doivent être présentés à la collecte au plus tôt à 20h30 la veille de la collecte, et au plus tard à 21h30, et rentrés le lendemain avant 10h, avec une tolérance jusqu'à 18h (sauf tournées du soir). Les tournées du centre-ville commencent à partir de 19h.

Selon les communes, des conteneurs spécifiques sont également mis à disposition pour les collectes sélectives, et les déchets faisant l'objet de ces collectes sont alors interdits dans les ordures ménagères. Sinon, des points d'apports volontaires sont destinés à recevoir ces déchets. Sont concernés, le verre ménager, les déchets fermentescibles, reliefs de repas et de préparation de repas, les emballages recyclables et les journaux et magazines.

La CAN recommande la réalisation de locaux de stockage conformes aux recommandations suivantes pour les conteneurs mis à disposition :

- Le dimensionnement du local est obtenu en additionnant la surface nécessaire au stockage (les conteneurs de 120l ont un encombrement au sol de 0,40m<sup>2</sup> et ceux de 330l de 0,60m<sup>2</sup>, leur nombre et dimensionnement est lié à l'activité) et une surface fixée forfaitairement de 4m<sup>2</sup> pour pouvoir circuler. Le rapport des dimensions du local, longueur sur largeur, doit être inférieur à 2.
- Le local doit recevoir l'accord du service de collecte à partir d'une certaine dimension et dans le cas d'un positionnement à l'intérieur de locaux anciens.
- Les parois devront être intégralement lavables et constituées de matériaux imperméables et imputrescibles. Toutes dispositions devront être prises pour empêcher l'intrusion des rongeurs et d'insectes.
- Si le local est à l'extérieur : Le local sera constitué d'un muret de 1,4m minimum de hauteur et muni d'une porte de largeur minimum de 2m. Il devra être dissimulé par des haies constituées d'arbustes à feuillage persistant. Si le local comporte une toiture, un vide périphérique de 0,8m minimum sera prévu pour l'aération. Le local comportera un point d'évacuation des eaux usées dans sa partie centrale, avec une pente de 5% et la conduite d'évacuation devra être munie d'un siphon de sol.
- Si le local est à l'intérieur des immeubles : le local devra être convenablement ventilé (même conditions que pour les chaufferies) et être doté d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,2m. Il devra se conformer à la réglementation limitant les risques sanitaires et d'incendie et notamment : porte coupe-feu et munie d'une ferme porte automatique ; parois verticales et horizontales coupe-feu et absence de communication avec les locaux affectés à l'habitation, au remisage pour voitures d'enfants, au travail, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

Toutefois, les établissements de restauration, les commerces de bouche, et tout établissement assurant la préparation de mets ou de repas devront réaliser des locaux conformes aux recommandations des services vétérinaires.

Les bâtiments qui n'auraient pas aménagés des locaux pour le stockage des conteneurs, devront utiliser les conteneurs de regroupement aériens ou souterrains installés sur le domaine public.

### 3.8.2. LE TRI DES DECHETS SUR LE SITE

La collecte des déchets du site se fait actuellement sur l'avenue J. Bujault et sur la rue Saint-Maixent, avec un stockage des conteneurs sous le porche du bâtiment G (sans local dédié).

Il semble opportun de scinder sur 2 zones la collecte des déchets (rue Rabelais & rue St Maixent) avec sur chaque côté la gestion de l'ensemble des flux de déchets (OM, Tri...). Avec les nouveaux besoins du site, le stockage conteneurs sera à évaluer avec Fabrice Auvinet, afin d'adapter la taille des locaux poubelles nécessaires.

### 3.8.3. LES DECHETS DE CHANTIER

Un document type chantier « verts » sera proposé par le MOE dans le cadre des pièces du DCE des marchés travaux.