



COMMUNAUTE DE COMMUNES

DU PAYS GLAZIK

:

MARCHE DE MAÎTRISE D'OEUVRE POUR LA  
CONSTRUCTION D'UN ATELIER RELAIS  
ZONE DE LUMUNOC'H

## PROGRAMME

---

## 1 - IDEES GENERALES

	<b>Pages :</b>
- Introduction :	<b>3/11</b>
- Le programme prévisionnel	
1) Fonctions	<b>3/11</b>
2) Surfaces utiles	<b>4/11</b>
3) Situation et accès	<b>4/11</b>
4) Implantation et urbanisme	<b>4/11</b>
5) Aménagements extérieurs	<b>4/11</b>
6) Conception générale et bilan des surfaces	<b>5/11</b>
7) Exigences	<b>5/11</b>

## 2 – Tranches conditionnelles

	<b>Pages :</b>
1) Tranche conditionnelle N°1 : Aménagement module N°2	<b>8/11</b>
2) Tranche conditionnelle N°2 : options d'aménagement	<b>8/11</b>

## 2 – Fiches descriptives des locaux

		<b>Pages :</b>
FICHE 1	Hall	<b>9/11</b>
FICHE 2	Bureau	<b>9/11</b>
FICHE 3	Vestiaires	<b>10/11</b>
FICHE 4	Sanitaires	<b>10/11</b>
FICHE 5	Rangements	<b>11/11</b>
FICHE 6	Atelier	<b>11/11</b>

## 1 - IDEES GENERALES

### INTRODUCTION

Le Pays Glazik souhaite se doter d'un équipement de type atelier relais compte-tenu des demande d'entreprises non satisfaites sur le territoire.

Cet équipement structurant aura pour vocation d'accueillir et de développer des activités économiques notamment lors du démarrage de leur activité.

Le programme prévisionnel, tel qu'il a été défini par la commission des affaires économiques, comprend deux cellules. Cependant, les aménagements de l'une des deux seront optionnels, à savoir que le projet devra permettre de moduler la répartition des locaux en fonction de la demande (attribution à une ou deux entreprises).

L'ensemble des prestations de travaux de la tranche ferme et des deux tranches conditionnelles est à étudier au stade de l'APS et de l'APD. Le maître d'ouvrage fera le choix de retenir les tranches conditionnelles lors de la présentation de l'APD et notamment sur la base des estimations des coûts proposés par le maître d'œuvre.

Le projet est localisé sur la zone d'activités de Lumunoc'h, à proximité de l'Hôtel-Pépinières d'entreprises et également d'entreprises formant un ensemble architectural cohérent.

La zone d'activités concernée possède toutes les caractéristiques techniques en rapport avec le projet (réseaux, voirie, topographie, exposition et accès).

Le projet d'aménagement de l'entrée du Pays Glazik, notamment la construction d'un rond-point giratoire au carrefour de la route départementale 72 et de la zone de Lumunoc'h, est en cohérence avec le choix de l'implantation de l'atelier relais.

***La Communauté de Communes propose aux candidats de les accompagner sur le site, mais la visite des lieux est libre suivant le choix de chacun. Le candidat devra produire dans son mémoire un rapport sommaire attestant qu'ils a analysé les contraintes des lieux ainsi que l'adéquation du cahier des charges avec sa proposition.***

### LE PROGRAMME PREVISIONNEL

#### 1) FONCTIONS :

Les principes de fonctionnement de cet équipement sont définis sur un schéma fonctionnel.

#### **Pièce jointe au dossier de consultation.**

La construction est prévue pour recevoir deux entreprises mais dans une 1<sup>ère</sup> phase la configuration des lieux sera arrêtée sur la base d'un module aménagé en totalité et d'un second prédisposé au niveau des dimensionnements.

Le but est donc de permettre à l'équipement d'évoluer en fonction de la demande. La modularité souhaitée nécessitera donc de prévoir les dimensionnements structurels et les techniques d'aménagement en conséquence.

Le bâtiment relève de la catégorie des ERT (établissement recevant des travailleurs) au sens de l'article R.4211-2 du code du travail

Les activités prévues relèvent de la catégorie artisanat : de ce fait il n'est pas prévu d'aménagements spécifiques particuliers.

## **2) SURFACES UTILES**

La réalisation globale de cet équipement nécessite la construction de 400m<sup>2</sup> de SHOB suivant le programme prévisionnel des surfaces ci-après. Les deux modules seront de surface identique soit environ 200 m<sup>2</sup> par module. Un hall commun sera toutefois étudié (à répartir entre les deux modules).

Les indications fournies au niveau des surfaces des locaux sont données à titre indicatif au stade du programme et pourront être révisées le cas échéant en fonction du parti retenu, tout en respectant les normes réglementaires.

## **3) SITUATION ET ACCES**

Le terrain mis à disposition pour le projet fait partie de la parcelle section YI 474. La contenance prévisionnelle est d'environ 3 000 m<sup>2</sup>. La délimitation précise du périmètre de la future propriété sera arrêtée au stade APD.

### **Plan de situation et plan parcellaire en pièces jointes.**

L'accès à la future propriété se fera par le fond de l'impasse de Lumunoc'h, Les éventuelles modifications des dimensionnements actuels de la voirie devront prendre en compte les accès aux parcelles mitoyennes ainsi qu'aux services de secours.

Le schéma global de desserte de la voirie et des réseaux est susceptible d'être revu en fonction des projets d'installation d'entreprises. L'impasse pourrait être prolongée à l'est pour un raccordement sur la route de la déchetterie. Le projet devra permettre cette éventualité.

## **4) IMPLANTATION ET URBANISME**

La construction sera implantée de façon à mettre en valeur le bâtiment dans son environnement en tenant compte des constructions mitoyennes existantes.

La desserte en réseaux se fera par l'impasse (voie publique) à l'exception des eaux pluviales qui seront raccordées sur le collecteur de rejet au bassin.

Les règles d'urbanisme applicables sont celles du PLU de Briec approuvé le 16 mai 2013.

La protection incendie est déjà assurée par un poteau situé en fond d'impasse.

## **5) AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

Le terrain devra accueillir un parking de 15 places minimum. Les aménagements spécifiques aux handicapés et personnes à mobilité réduite devront être pris en compte.

Les espaces de circulation de voirie seront traités en chaussée lourde, y compris jusqu'aux portes sectionnelles d'accès du bâtiment.

L'aire à conteneurs pour les déchets devra être positionnée en limite du domaine public.

En version de base, il n'est pas prévu de clôturer la propriété.

Un avant-projet des aménagements paysagés sera établi par la maîtrise d'œuvre. La réalisation des espaces verts se limitera à la création des pelouses. Les autres prestations seront traitées directement par le maître d'ouvrage.

## **6) CONCEPTION GENERALE ET BILAN DES SURFACES**

<b>NATURE DES LOCAUX</b>	<b>PARTICULARITES</b>	<b>SURFACES PREVISIONNELLES</b>
HALL ENTREE	Commun aux 2 modules	7 m <sup>2</sup> (par module)
BUREAU	2 postes de travail + reprographie	20 m <sup>2</sup>
VESTIAIRES	Pour 4 personnes	13 m <sup>2</sup>
SANITAIRES	Pour 4 personnes	10 m <sup>2</sup>
RANGEMENTS	Local à risque moyen	5 m <sup>2</sup>
ATELIER		135 m <sup>2</sup>
DEGAGEMENTS	Desserte des locaux	10 m <sup>2</sup>
<b>Sous-total module</b>		<b>200 m<sup>2</sup></b>

<b>SURFACE SPECIFIQUE</b>	<b>PARTICULARITES</b>	<b>SURFACES PREVISIONNELLES</b>
MEZZANINE	Au-dessus des locaux de vie	50 m <sup>2</sup>

**TOTAL DES SURFACES : 400 m<sup>2</sup>**

## **7) EXIGENCES**

### **1) Exigences de qualité et de performances :**

- Le dossier programme a pour but de préciser le niveau de qualité et les particularités souhaités par le maître d'ouvrage. Il est composé de fiches d'équipements indiquant, local par local, l'équipement immobilier à prévoir ainsi que les principales prescriptions.
- Les architectes demeurent responsables et seuls juges de la manière de satisfaire ces exigences et prescriptions et de leur incidence financière globale.

- Le projet devra respecter l'ensemble de la réglementation en vigueur au moment des études.
- Les fiches de « spécifications techniques » du programme fonctionnel sont données pour situer le niveau d'exigence du maître d'ouvrage.
- En particulier, les éléments quantitatifs indiqués sur les fiches seront affinés dans la poursuite des études entre le maître d'oeuvre et la maître d'ouvrage.
- Le projet devra être présenté en exposant clairement, avec argumentation et dans le sens d'une optimisation, le schéma de fonctionnalité général des installations.

## 2) Exigences de qualité architecturales :

- Le maître d'ouvrage attachera de l'importance à l'insertion du projet dans son environnement. Les choix architecturaux resteront cependant sobres avec une seule façade particulièrement soignée, côté ouest.

## 3) Exigences d'économie d'énergie :

- L'ensemble des locaux à l'exception des ateliers, sera pourvu de chauffage (respect de la RT 2012).
- La conception des locaux, les installations techniques et l'isolation devront concourir à économiser l'énergie et à abaisser au maximum les coûts d'exploitation.
- Le maître d'oeuvre sera particulièrement attentif à toutes les mesures prévues pour ces économies d'énergie.

## 4) Exigences de durabilité, de maintenance et d'entretien courant :

- Les matériaux retenus, tant extérieurs qu'intérieurs, pour la réalisation de l'ouvrage devront assurer un bon vieillissement pour un minimum de coût d'entretien.
- Tous les matériaux utilisés devront respecter l'ensemble des normes réglementaires et les avis techniques.
- Le petit matériel courant tel que l'appareillage électrique, robinetterie, quincaillerie, devra être conçu dans un grand souci d'accessibilité, de standardisation et de résistance, compte tenu de son usage intensif.
- Les murs et les cloisons devront offrir une bonne résistance à l'usage, aux chocs, à l'abrasion et également permettre facilement une remise en état périodique.
- La conception du bâtiment prévoira une inaccessibilité directe des parties supérieures des locaux (toitures).
- L'aménagement général de l'équipement devra permettre un nettoyage facile de tous les locaux.
- Tous les revêtements muraux, les sols, les plafonds (des locaux annexes), les appareils sanitaires, les équipements immobiliers, devront être accessibles au nettoyage et permettre un entretien journalier aisé.
- Une bonne tenue à l'humidité des murs, cloisons et sols est demandée.

#### 5) Exigences de confort :

L'ensemble des locaux devra présenter un niveau de confort correct pour les utilisateurs sur les plans :

- phonique : vis à vis des agents atmosphériques et des équipements techniques notamment.

- thermique : L'ensemble des locaux sera chauffé en fonction de la présence des utilisateurs, géré par une régulation. Températures intérieures à maintenir en occupation : Sanitaires 18 °c, Rangements 15°c, Vestiaires douches 20 °c, Autres locaux 19 °c.

- de luminosité et d'éclairage : Prise en compte de l'éclairage naturel dans la conception du bâtiment avec un éclairage zénithal bien réparti pour les deux ateliers.

#### 6) Exigences de décorations et d'agrément :

- L'ensemble aura un caractère accueillant tout en conservant une certaine sobriété.
- Un soin particulier devra être apporté aux choix des couleurs ; celles-ci pourront soit se fondre dans le cadre, soit être vives mais en se mariant avec la couleur dominante de l'environnement.
- L'utilisateur devra pouvoir apprécier une ambiance agréable née du choix des matériaux, des couleurs et de la liaison de différentes activités entraînant une animation continue.
- Les couleurs choisies ne devront pas engendrer une perte de la luminosité des locaux.
- Les murs et les cloisons devront permettre la fixation facile et durable du matériel.

## 2 – Tranches conditionnelles

### **A ) Tranche conditionnelle N°1**

La tranche conditionnelle N°1 concerne l'aménagement du module N°2 : cela comprend donc les locaux répertoriés  
BUREAU, VESTIAIRES, SANITAIRES, LOCAL DE RANGEMENT.

Le projet établi de manière globale devra permettre la modularité de l'équipement. Le pari architectural sera conditionné par cette demande particulière du maître d'ouvrage.

Les spécificités du projet d'aménagement du module N°2 devront être étudiées de façon à permettre la mise en œuvre de la tranche conditionnelle dans le respect des clauses du programme notamment en terme de respect des surfaces et de maîtrise des coûts.

### **B ) Tranche conditionnelle N°2**

Cette tranche conditionnelle concerne la réalisation éventuelle de travaux optionnels décrits ci-dessous :

#### 1) Chauffage

Les deux ateliers ne sont pas prévus d'être chauffés en base. Il est demandé d'étudier en option l'installation d'un système de chauffage. Le niveau de température requis est de 15°C. La ZA est alimentée en gaz naturel. Le choix technique sera conditionné par la recherche d'une solution économiquement avantageuse tant sur le plan du fonctionnement que de l'investissement (ex : rayonnants gaz).

#### 2) Isolation

Les deux ateliers seront isolés en fonction du bilan thermique de ces locaux. Le choix sera optimisé compte-tenu des solutions constructives arrêtées par le projet architectural et notamment de la configuration des locaux (volumes, pentes de toiture, type de toiture, parois verticales, ouvertures, ...).

#### 3) Aménagements extérieurs

Cette option concerne la mise en œuvre d'une clôture de type grillagée avec portail coulissant à commande électrique (largeur d'ouverture 6 ml) et portillon de service.

Le revêtement de base est prévu en bicouche sur la totalité des surfaces de parkings et d'accès aux différents locaux du bâtiment. Il sera chiffré une solution aux enrobés 0/10 à 150 Kgs/m<sup>2</sup>.



## 2 – Fiches descriptives des locaux

### FICHE 1 : HALL D'ACCUEIL

FONCTION : · Accueil, distribution des locaux des 2 modules  
· Information

RELATION : · 1 accès direct vers les bureaux  
· 1 accès direct aux sanitaires  
· 1 accès direct sur l'extérieur

SURFACE (utile) : 14 m<sup>2</sup>

EQUIPEMENT FIXE : · 1 panneau d'affichage information  
· 1 prise tél + 1 informatique module 1  
· 1 prise tél + 1 informatique module 2  
· appareil de chauffage

SOLS : · carrelage, facile d'entretien

MURS ET PLAFONDS : · traitement de qualité durable dans le temps, accueillant.

OBSERVATIONS DIVERSES : · niveau minima réglementaire, appareillages soignés

### FICHE 2 : BUREAU

FONCTION : · Local équipé de 2 postes de travail + espace reprographie  
· Local d'accueil des clients et fournisseurs.  
· Local regroupant les systèmes de sécurité et organe télécom

RELATION : · 1 accès direct vers le hall d'accueil  
· 1 accès direct aux sanitaires  
· 1 accès direct vers l'atelier

SURFACE : 20 m<sup>2</sup>

EQUIPEMENT FIXE :

- prises téléphone et informatique pour 2 postes de travail et pour reprographie
- 6 prises électriques
- Appareil de chauffage
- fenêtre équipée d'un volet roulant motorisé
- châssis fixe sur hall

SOL : · carrelage, facile d'entretien

MURS PLAFONDS : · Revêtement esthétique et facile d'entretien

OBSERVATIONS DIVERSES :      · niveau éclairage pour postes de travail  
« informatique », appareillages soignés

### FICHE 3 : VESTIAIRES

FONCTION :      · Vestiaires du personnel.

RELATION :      · Un accès direct avec les sanitaires  
                         · Un accès direct avec l'atelier

SURFACE (utile) : 13 m<sup>2</sup>

EQUIPEMENT FIXE :

- 1 cabine de change
- 1 prise électrique
- appareil de chauffage
- miroir
- siphon de sol

MOBILIER (hors programme pour information) · 4 armoires vestiaires doubles

SOLS :              · Revêtement carrelage antidérapant (classe 3)  
                         · Pente (= 2%) dirigée vers le siphon de sol

MURS ET PLAFONDS :      · murs enduit résistant aux chocs, durabilité  
   · plafond résistant aux chocs et à l'humidité (durabilité)

OBSERVATIONS DIVERSES :      · Ventilation mécanique contrôlée  
   · V.M.C. : dans tous les vestiaires et douches

### FICHE 4 : SANITAIRES

FONCTION :      · Sanitaires des employés

RELATION :      · Accès direct avec le hall  
                         · Accès direct aux vestiaires  
                         · Accès direct à l'atelier

SURFACE : 10 m<sup>2</sup>

EQUIPEMENT FIXE :              · 1 W.C. normes handicapés  
   · 1 lavabo, EF + EC  
   · 1 urinoir  
   · 1 distributeur de papier toilette  
   · 1 distributeur essuie-mains  
   · 1 miroir  
   · 1 robinet de puisage  
   · 1 siphon de sol

SOLS :              · Carrelage petits carreaux (antidérapants).  
                         · Pente (= 2%) dirigée vers le siphon de sol.

MURS ET PLAFONDS :  
· Faïence murale sur toute la hauteur des murs  
· Résistant aux chocs, à l'humidité, durabilité.  
· Pas de faux plafonds

OBSERVATIONS DIVERSES : · Ventilation mécanique contrôlée

#### FICHE 5 : LOCAL MATERIEL

FONCTION : · Stockage de matériel classé à risque moyen

RELATION : · accès direct au bureau

SURFACE (utile) : 5 m<sup>2</sup>

EQUIPEMENT FIXE : · 1 prise électrique

MOBILIER (inclus programme) · Placards ou armoires de rangement pour petit matériel

SOLS : · carrelage, facile d'entretien

MURS ET PLAFONDS : · Résistants aux chocs et durabilité.

#### FICHE 6 : ATELIER

FONCTION : · Espace de travail, catégorie local de maintenance

RELATION : · Accès direct vers le bureau  
· Accès direct vers les vestiaires  
· Accès direct vers l'extérieur : 1 porte de service + 2 portes sectionnelles

SURFACE : · environ 145 m<sup>2</sup>

EQUIPEMENT FIXE :

- 2 prises téléphonique et informatique
- 8 prises électriques monophasé
- 4 prises électriques triphasé
- 1 point d'eau avec bac industriel eau froide/eau chaude
- 2 locaux de rangement à risque moyen d'environ 10 m<sup>2</sup> chacun
- 2 portes sectionnelles hauteur 4.00 m, largeur 3.00 m, motorisées avec télécommande, hublots incorporés
- 1 porte de service, âme pleine, passage 1.00 m
- Mur entre les 2 modules coupe-feu 2 h, avec réservations de structure pour création ultérieure de 2 passages de 4,00 m minimum

SOL : · Dalle béton surfacée, armée, charge industrielle

MURS PLAFONDS : · structure extérieure suivant choix du maître d'œuvre.

OBSERVATIONS DIVERSES : · Eclairage réglementaire locaux de travail de type « maintenance »