



*Fauverney (21)*

# REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIENNE MAISON FAMILIALE ET RURALE

Construction des pôles de proximité commercial, de santé  
et de petite enfance

V2

**TOME 1 - Programme fonctionnel**

TOME 2 - Programme Technique Détaillé

TOME 3 – Fiche locaux

Date : 30 avril 2026

Auteur : *Phuong NGUYEN*



## EVOLUTIONS DU DOCUMENT

Indice	Date	Nature de l'évolution	Rédacteur
A	19/12/2025	1 <sup>ère</sup> édition	Phuong NGUYEN
B	30/04/2026	2 <sup>ème</sup> édition	

## INTERLOCUTEURS

### Maître d'ouvrage

#### NOM DU MAITRE d'OUVRAGE

Mairie de Fauverney  
Place de la Mairie  
21110 FAUVERNEY

03 80 39 70 06  
secretariat-mairie@fauverney.fr

### Assistant à Maîtrise d'ouvrage Programmist

#### ASCOREAL

Siège social Lyon  
Les Terrasses des Bruyères Bât C  
314 allée des Noisetiers  
69760 LIMONEST

04 78 35 56 14  
Lyon@ascoreal.fr



## SOMMAIRE

<b>1. Preambule .....</b>	<b>7</b>
1.1 GLOSSAIRE.....	7
1.1.1 Titre 3.....	7
<b>2. Présentation générale de l'opération .....</b>	<b>9</b>
2.1 Activités développées .....	9
2.2 Enjeux et objectif de l'opération .....	10
<b>3. PRESENTATION DU CONTEXTE URBAIN ET ENVIRONNEMENTAL....</b>	<b>10</b>
3.1 Localisation du projet.....	10
3.2 Donnée cadastrale et périmètre d'étude .....	11
3.3 Accessibilité et desserte.....	11
3.1 Bâtiments existants .....	11
3.2 Tissus urbains .....	12
3.1 Loi BARNIER.....	13
3.2 Réglementation urbaine (PLU) .....	13
3.3 Monuments historiques .....	14
3.4 Nuisances sonores.....	15
<b>4. Caractéristiques physiques et environnementales.....</b>	<b>15</b>
4.1 Environnement physique.....	15
4.1.1 Topographie.....	15
4.1.2 Géologie .....	16



4.1.3	Hydrographie et hydrologie.....	16
4.1.4	Bassin de rétention des eaux pluviales.....	16
4.1.5	Climat.....	16
4.1.6	Température et précipitations.....	16
4.1.7	Vent.....	17
4.1.8	Neige.....	17
4.2	Risques naturels et technologiques.....	17
4.2.1	Risque d'inondation.....	17
4.2.2	Risque de remontées de nappe.....	18
4.2.3	Risque de séisme.....	18
4.2.4	Risque de mouvements de terrain.....	18
4.2.5	Risque de retrait gonflement des argiles.....	18
4.2.6	Risque radon.....	19
4.2.7	Risque lié aux installations industrielles classées (ICPE).....	19
4.2.8	Canalisations de transport de matières dangereuses.....	19
4.2.9	Risque de pollution des sols.....	19
4.3	Réseaux.....	19
4.3.1	Le réseau électrique BT et HTA.....	19
4.3.2	Gaz.....	20
5.	<b>Organisation fonctionnelle.....</b>	<b>20</b>
5.1	Principe d'organisation retenu par le maitre d'ouvrage.....	20
5.2	Exigences générales de l'opération.....	21
5.2.1	Flux de circulation et d'accueil du public.....	21
5.2.2	Intégration dans l'environnement urbain.....	21
5.2.3	Enjeux du développement sociale.....	22



5.2.4	Enjeux économiques.....	22
5.2.5	Enjeux environnementaux.....	22
5.2.1	Signalétiques.....	22
5.2.1	Circulations horizontales.....	22
5.2.1	Circulations verticales.....	23
5.2.1	Techniques et maintenance.....	23
5.2.2	Convivialité, qualité de vie.....	23
5.2.3	Ergonomie et conditions de travail.....	23
5.2.4	Qualité du bâti et caractéristiques techniques.....	24
5.2.1	Evolution du bâtiment dans le temps.....	24
5.1	Présentation des besoins par fonction.....	24
5.1.1	Pôle commercial.....	25
5.1.1-1	Boulangerie.....	25
5.1.1-2	Brasserie.....	25
5.1.1-3	Kiosque à pizza.....	25
5.1.1-4	Conserverie artisanale.....	26
5.1.1-5	Boucherie – Traiteur.....	27
5.1.1-6	Épicerie - fromagerie.....	28
5.1.1-7	Primeur.....	29
5.1.2	Activités de services.....	29
5.1.2-1	Opticien.....	29
5.1.2-2	Tabac presse.....	30
5.1.2-3	Micro-crèche.....	30
5.1.2-4	Salon de coiffure + esthétique.....	30
5.1.3	Pôle médical/paramédical.....	31
5.1.3-1	Maîtrise de la confidentialité.....	31
5.1.3-2	Accès au pôle.....	31
5.1.3.2-1	Accès des personnes.....	31
5.1.3.2-2	Accès pompiers / ambulance / dépose minute.....	32
5.1.3-3	WC publics PMR H et F.....	32



5.1.3-4	Espace de détente / repas / réunion.....	32
5.1.3-5	Sanitaires / douches privés (WC H/F et douche).....	32
5.1.3-6	Local DASRI.....	32
5.1.3-7	Local ménage .....	33
5.1.3-8	Salle d'attente.....	33
5.1.3-9	Kinésithérapie et Ergothérapie hors AVQ lourdes .....	33
5.1.3.9-1	Bureaux .....	33
5.1.3.9-2	Gymnase / salle d'activité de la kinésithérapie.....	34
5.1.3.9-1	Gymnase / salle d'activité de l'ergothérapie.....	34
5.1.3.9-2	Aménagements communs à deux salles .....	35
5.1.3-10	Orthophonie.....	35
5.1.3-11	Cabinet infirmier .....	35
5.1.3-12	Cabinet dentiste.....	36
5.1.3-13	Cabinet médecin.....	36

## 5.2 Tableau de surfaces.....37



# 1. PREAMBULE

Le Programme est l'expression des attentes du Maître d'Ouvrage, la commune de Fauverney, pour le projet de requalification du site de l'ancienne maison familiale rurale (MFR)

L'ouvrage est destiné particulièrement aux concepteurs pour qu'ils mènent à bien les études architecturales et techniques qui précèdent et accompagnent l'acte de construire. Néanmoins, tous les acteurs qui participent directement ou indirectement au projet sont concernés par cette présentation des objectifs globaux du projet.

En cas de contradiction entre le présent cahier, le programme fonctionnel et les pièces graphiques, c'est la disposition la plus contraignante qui est à retenir.

Le présent document synthétise le recueil des besoins, les objectifs fixés par le Maître d'Ouvrage (MOA) et de fixer les principales contraintes liées au site et à la future exploitation, afin de garantir que cette opération respecte des standards en matière d'innovation, de durabilité, et de fonctionnalité. Le concepteur devra vérifier que son projet est bien conforme à la réglementation en vigueur et à l'ensemble des contraintes réglementaires.

Le présent programme comporte les éléments suivants :

- **Tome 1 : Etat des lieux et programme fonctionnel** présentant le projet tel qu'envisagé par le Maître d'Ouvrage (MOA), notamment : le contexte, les études préalables et diagnostics effectués, les principales contraintes identifiées, les principes fonctionnels, environnementaux et architecturaux visés.
- Tome 2 : Programme technique détaillé recensant les données, contraintes et exigences techniques liées à l'opération.
- Tome 3 : Fiche par local regroupant les exigences particulières selon le type de local, prenant la forme de Fiche par local.

Chaque tome est indissociable des autres parties incluses dans le programme.

## 1.1 GLOSSAIRE

La Maîtrise d'Œuvre (MOE) est également appelée le concepteur dans le présent document.

### 1.1.1 Titre 3

#### Surfaces :

Surface Utile (SU) : Surface égale à la somme des surfaces intérieures des locaux correspondant aux activités définies au programme.

Elle ne prend pas en compte les circulations verticales et horizontales (hors hall d'accueil), les paliers d'étage, les locaux techniques dédiés au fonctionnement, l'encombrement de la construction (surface des murs, voiles, cloisons, gaines techniques...).

Surface Dans Œuvre (SDO) : La Surface dans œuvre est égale à la surface utile multipliée par un coefficient approprié caractéristique du pôle ou de l'entité (coefficient compris entre 1,05 et 1,30).

La SDO comprend les circulations verticales intérieures et extérieures, les circulations horizontales, les paliers d'étages intérieurs et extérieurs, les surfaces d'emprises au sol des structures non porteuses (cloisons, gaines techniques...) et les galeries de liaisons fermées. De même, les locaux techniques sont inclus dans la SDO.

Surface De Plancher (SDP) : C'est la surface réglementaire de référence dans le domaine de l'urbanisme. La surface de plancher est définie par l'article L112-1 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ».

Tableau récapitulatif des différentes surfaces

Typologie d'espace	SU	SDO	SDP
	Surface Utile	Surface Dans Œuvre	Surface De Plancher
Surface intérieure des locaux définis au programme	X	X	X
Cloisons		X	X
Murs intérieurs porteurs			X
Circulations horizontales (couloirs)		X	X
Coursives/galeries fermées		X	X
Locaux techniques/gaines techniques		X	
Circulations verticales (escaliers, ascenseurs)		X	
Hall d'entrée	X	X	X
Sanitaires	X	X	X
Espace d'attente	X	X	X

## Liaisons fonctionnelles

Plusieurs types de liaisons fonctionnelles sont proposées dans ce document :

Liaison contiguë : Liaison permettant un accès « porte à porte » (accès direct ou immédiat). Les locaux sont attenants.

Liaison de proximité : Liaison non contiguë, mais présentant un accès direct via une circulation horizontale.

Liaison aisée : Liaison n'imposant pas de contiguïté ou de proximité, mais nécessitant une étude de flux.

## Abréviations

MOE : Maître d'Œuvre

MOA : Maître d'Ouvrage

BET : Bureau d'Etudes Techniques

PMR : Personnes à Mobilité Réduite

PTD : Programme Technique Détaillé

PC : Prise Courant

ERP : Etablissement Recevant du Public

DTA : Dossier Technique Amiante

BSO : Brise Soleil Orientable

APS : Avant Projet Sommaire

APD : Avant Projet Définitif



## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

Implanté sur l'axe structurant RD 905 reliant Genlis à Dijon, le site de l'ancienne Maison Familiale Rurale (MFR), aujourd'hui vacant, occupe une position géographique stratégique de la commune de Fauverney. Ce foncier communal, récemment acquis, représente un potentiel majeur de requalification urbaine et de dynamisation locale.

La municipalité souhaite engager une transformation ambitieuse de cette friche afin d'y développer une offre de commerces et de services de proximité répondant aux besoins actuels et futurs des habitants.

Le projet vise ainsi à renforcer l'attractivité du centre-bourg, soutenir l'activité économique locale et favoriser l'émergence d'un pôle de vie et d'échanges au service de la population.

Une étude d'opportunité a été réalisée par la CCI en 2024. Le document est joint en annexe du présent programme.

Les porteurs de projets ont été identifiés et sont suivis par la CCI dans le cadre de la mise en place d'une cellule dédiée d'accueil des porteurs de projets.

L'achat du terrain est réalisé via l'établissement public foncier (EPF). L'établissement public foncier est un acteur dans l'accession de terrain, définie comme un portage de terrain. Leur rôle consiste à acquérir des terrains, en vue de leur aménagement par un tiers. Sur cette opération, l'EPF s'occupera aussi de la démolition de l'ancienne MFR ainsi que la dépollution et la remise en état du terrain.

### 2.1 Activités développées

- Pôle commercial :
  - Boulangerie
  - Brasserie
  - Kiosque à pizza
  - Conserverie artisanale
  - Boucherie traiteur
  - Epicerie - fromagerie
  - Primeur
- Pôle médical/paramédical :
  - Kinésithérapie
  - Ergothérapie
  - Orthophonie
  - Cabinet infirmier
  - Cabinet dentiste
  - Cabinet médecin
- Activités de services :
  - Opticien
  - Tabac presse
  - Micro crèche
  - Salon de coiffure et esthétique

## 2.2 Enjeux et objectif de l'opération

L'étude devra respecter les délais et intégrer les contraintes réglementaires, techniques, financières et fonctionnelles :

- Concevoir un bâtiment avec une architecture ouverte, intégrée dans le paysage. Eviter une architecture massive
- Optimisation des surfaces des locaux. La mutualisation des locaux sera à privilégier dans la mesure du possible.
- Minimalisation des travaux permettant de maîtriser le coût de travaux
- Maîtriser les nuisances sonores provenant de la route départemental 905
- Garantir la sécurisation vis-à-vis la route départemental 905
- Maîtriser le planning de l'opération

## 3. PRESENTATION DU CONTEXTE URBAIN ET ENVIRONNEMENTAL

### 3.1 Localisation du projet

Localisé à 18 min en voiture au Sud-Est de Dijon, commune rurale de Fauverney, fait partie du département de la Côte-d'Or et la région Bourgogne-Franche-Comté.

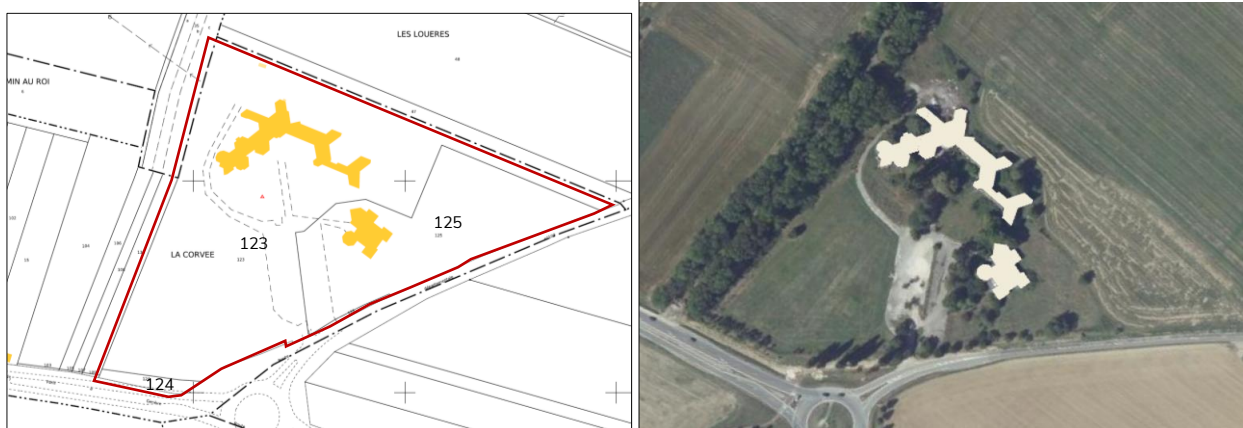
Le site se situe en mitoyenneté avec la route D905, à proximité immédiate d'un carrefour à sens giratoire entre Fauverney et Genlis, permettant d'avoir une accessibilité favorable ainsi qu'une visibilité remarquable depuis la route.

La commune de Fauverney intègre la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise. Comptant 622 habitants en 2021, la commune représente 2,8% de la population de la CC de la Plaine Dijonnaise.

(Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024 et Insee EPCI : CC de la Plaine Dijonnaise (200000925))



## 3.2 Donnée cadastrale et périmètre d'étude



Le site est composé des parcelles n° AB 123- 124-125 d'une surface de 43 282 m<sup>2</sup> (Source : Cadastre.gouv) :

- AB 123 : 30 370 m<sup>2</sup>
- AB 124 : 588 m<sup>2</sup>
- AB 125 : 12 324 m<sup>2</sup>

## 3.3 Accessibilité et desserte

Le site est aisément accessible en voiture. Il bénéficie de sa position géographique stratégique, situant à la sortie de la route D905 qui mène à Dijon et à la zone d'activité économique (ZAE).

La route D905 note une circulation forte comptant le trafic moyen journalier annuel dans les deux sens de circulation 12 990 véhicules dont 7,37% de poids lourds. (Source : ETUDE D'OPPORTUNITE ET DE FAISABILITE SITE MAISON FAMILIALE RURALE COMMUNE DE FAUVERNEY)

Il n'y a pas de piste cyclable desservant le site.

Le site se situe à 12 min à pied depuis la place de la mairie de Fauverney.

## 3.1 Bâtiments existants

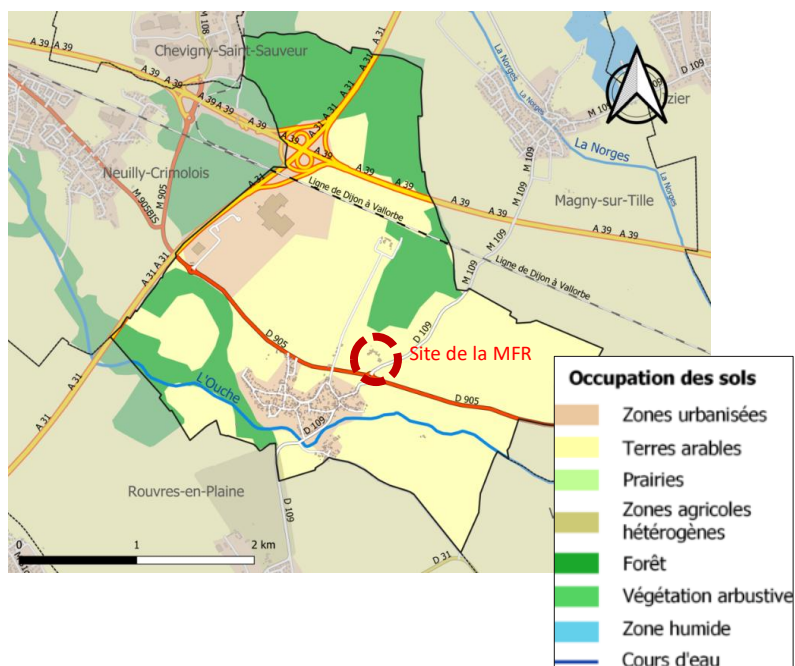
Les deux bâtiments existants amiantés et vétustes ont vocation à être démolis. Il a été détecté la présence d'animaux dont des chauves-souris dans le grand bâtiment. Cependant la zone destinée au projet citée dans le programme se situe à côté des bâtiments à démolir.



## 3.2 Tissus urbains

La commune rurale de Fauverney se démarque d'une part par des terrains de terres arables et des forêts vastes et d'autre part par la zone d'activités économiques (ZAE) de Boulouze.

Les espaces urbanisés se concentrent à l'Ouest de la commune, au sein de la ZAE, ainsi qu'au Sud, où se situent les zones résidentielles, de services et de commerce.



Vue depuis la ronde point sur site en direction Dijon



Vue d'environnement en direction de la zone ZAE depuis la route D905



Zone résidentiel et service, vue sur la place de la mairie



Zone d'activités économiques (ZAE)



### 3.1 Loi BARNIER

Article L111-6 du code de l'urbanisme :

**En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**

Le secteur de la route RD 905 en limite avec le site étudié est classé Route à grande circulation.

**Cependant, dans le cadre du projet, une modification simplifiée du PLU est prévue afin de réduire la bande d'inconstructibilité et d'empiéter en conséquence sur la bande des 75 m.**

*Annexe (articles (1 à 4) à (95 à 974)) du code de l'urbanisme : Extrait de la liste des autres routes classées routes à grande circulation.*

21	Boulevard Maréchal Joffre	Boulevard Jules Ferry	BEAUNE	D 974	BEAUNE
21	D 905	Extrémité	CRIMOLOIS	Extrémité	BILLEY
21	Avenue de l'Europe	D 996	LONGVIC	Boulevard de Chicago	LONGVIC
21	Boulevard des Aiguillottes	Boulevard François Pompon	DIJON	Boulevard des Allobroges	FONTAINE-LES-DIJON

### 3.2 Réglementation urbaine (PLU)

Le site de MFR correspond à la zone Us. Il s'agit du site du centre de formation rural ou d'autres activités à vocation intercommunale ou d'hébergement pourront y être envisagées.

Le tableau ci-dessous récapitule les préconisations principales du PLU existant à prendre en compte liées aux activités futures. Cependant, une modification du PLU est prévue afin de permettre de nouveaux aménagements sur le site de la MFR.

Source : [geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://geoportail-urbanisme.gouv.fr)

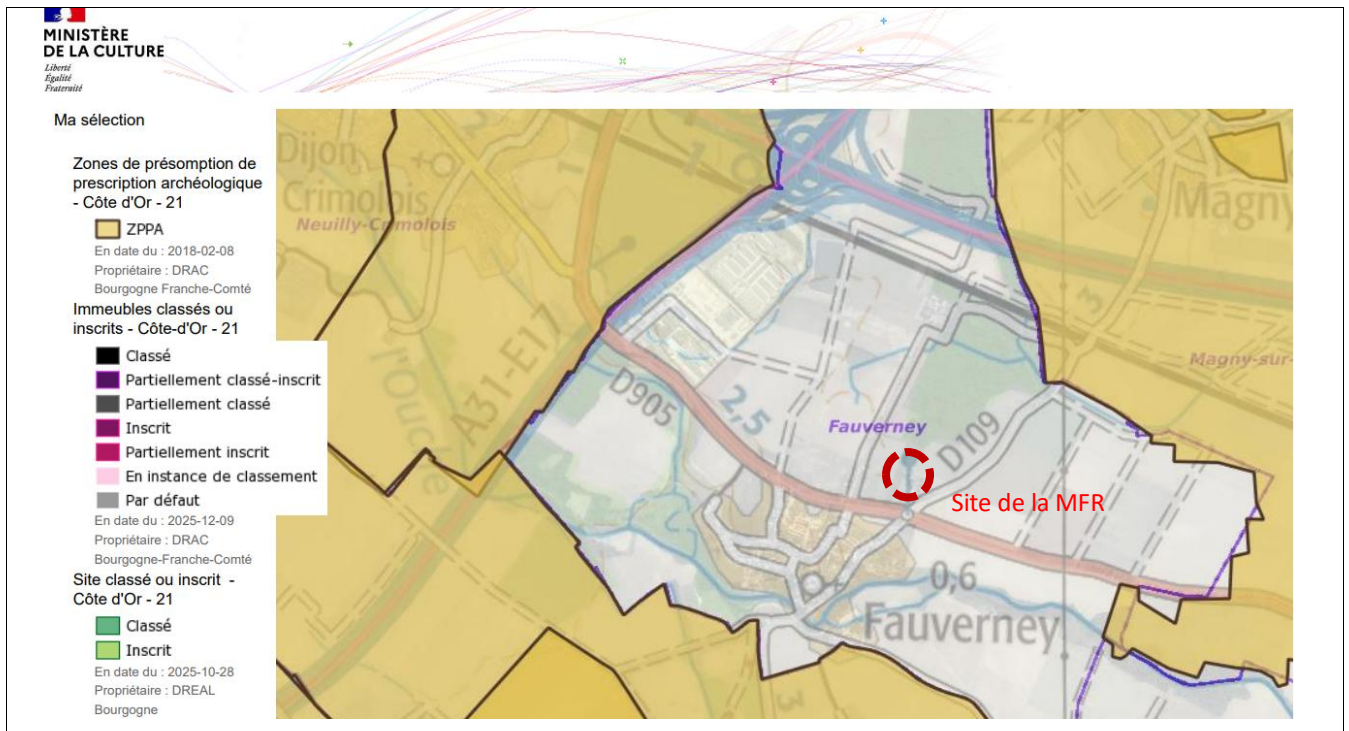
ARTICLE Us 3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques. Aucun nouvel accès ne peut être réalisé au droit de la RD 905.	
ARTICLE Us 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
Non réglementé	
ARTICLE Us 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<b>Les règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.</b>	



ARTICLE Us 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.	
ARTICLE Us 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
Non réglementé	
ARTICLE Us 9	EMPRISE AU SOL
Aucune emprise au sol maximum n'est définie	
ARTICLE Us 10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
Les règles ne s'appliquent pas Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.	
ARTICLE Us 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
<b>Équipements d'intérêt général :</b> Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.	
ARTICLE Us 12	OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT
Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.  La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m <sup>2</sup> non compris les voies de desserte.	
ARTICLE Us 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé	
ARTICLE Us 15	OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Sans objet	

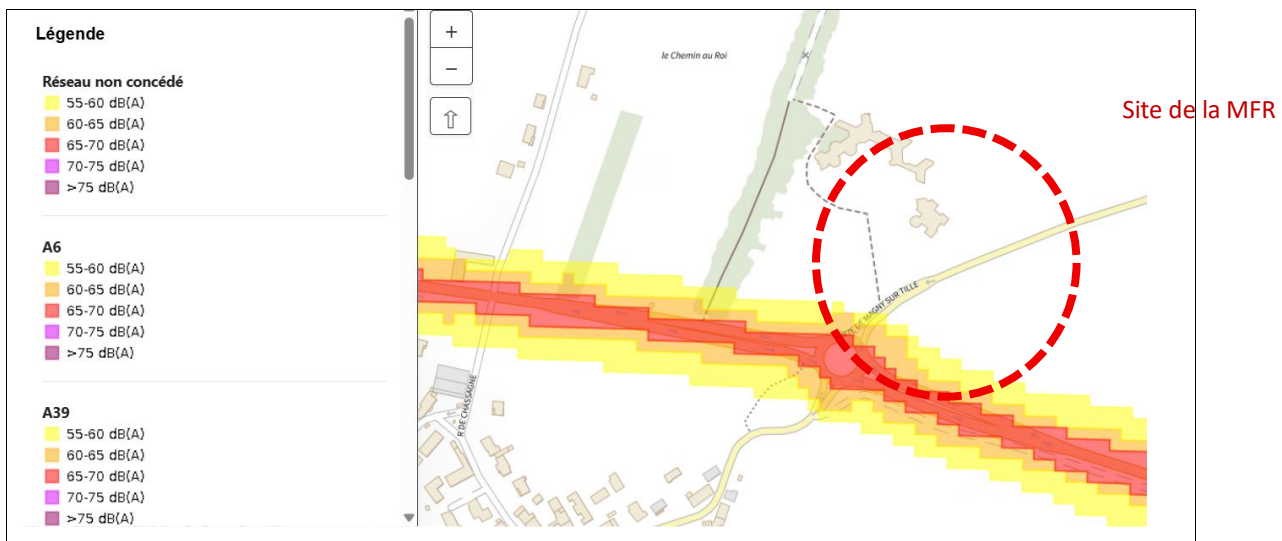
### 3.3 Monuments historiques

Le site ne se situe pas à proximité d'un site ou d'un monument classé.



### 3.4 Nuisances sonores

La route D 905 produit des nuisances sonores s'étendant globalement de 55 dB à 75dB. Le site d'étude se situe entre 55dB et 65 dB.



## 4. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 4.1 Environnement physique

#### 4.1.1 Topographie

Le site est relativement plat, les dénivelés sont mineurs.

## 4.1.2 Géologie

L'étude de sol est en cours de réalisation.

## 4.1.3 Hydrographie et hydrologie

Un réseau hydrographique est détecté à 950 m du site étudié.



## 4.1.4 Bassin de rétention des eaux pluviales

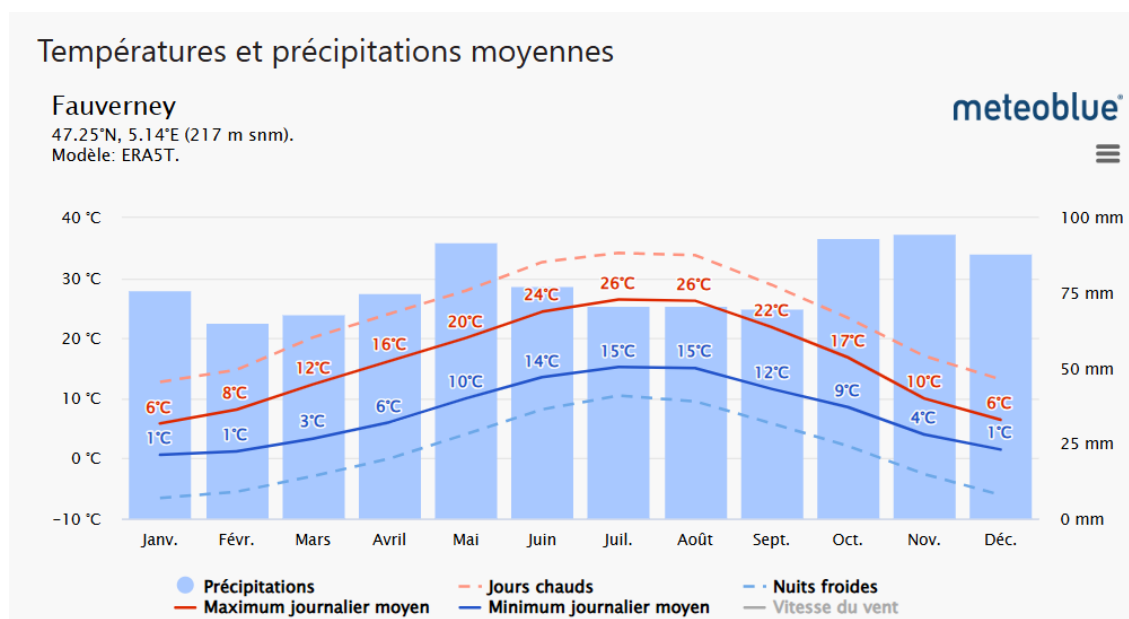
Un bassin de rétention a été conçu de l'autre côté de la RD 905. Le bassin est relié à la parcelle du site de la MFR. La faisabilité de raccordement au bassin existant sera à étudier.

## 4.1.5 Climat

Fauverney, située en Bourgogne-Franche-Comté, bénéficie d'un climat océanique dégradé caractérisé par des influences continentales. Ce climat se traduit par des hivers froids et des étés chauds, avec des précipitations réparties tout au long de l'année.

## 4.1.6 Température et précipitations

Les précipitations le plus remarquables sont en mai, octobre et novembre, autour 90mm.



Le graphique ci-dessous montre la moyenne des températures (ligne bleue = minimale moyenne quotidienne ; ligne rouge = maximale moyenne quotidienne) sur les 30 dernières années. Les lignes en pointillées sont le résultat de la moyenne des journées les plus chaudes et les plus froides de chaque mois toujours sur les 30 dernières années.

On constate que les moyennes de températures minimales des mois d'hiver sont proches d'1° C. Les étés sont quant à eux relativement chauds avec des maximales moyennes de 26 C° en Juillet et Août (le thermomètre peut passer fréquemment au-dessus des 30 degrés C°).

Du côté des précipitations, le graphique en barre montre la moyenne des précipitations sur les 30 dernières années. On constate une moyenne annuelle de 75 mm.

### 4.1.7 Vent

Selon la norme Eurocode 1, NF-EN 1991-1-4, la commune de Fauverney est située en zone de vent 1.

### 4.1.8 Neige

Selon la norme Eurocode 1, NF-EN 1991-1-3, la commune de Fauverney est située en zone de neige A1.

## 4.2 Risques naturels et technologiques

Les investigations préalables indiquées ci-dessous sont les données délivrées par le site de l'état « Géorisques ». Elles sont à titres informatifs et ont pour but de montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés sur site. Les études approfondies menées par les bureaux d'études seront nécessaires en fonction des besoins de l'opération.

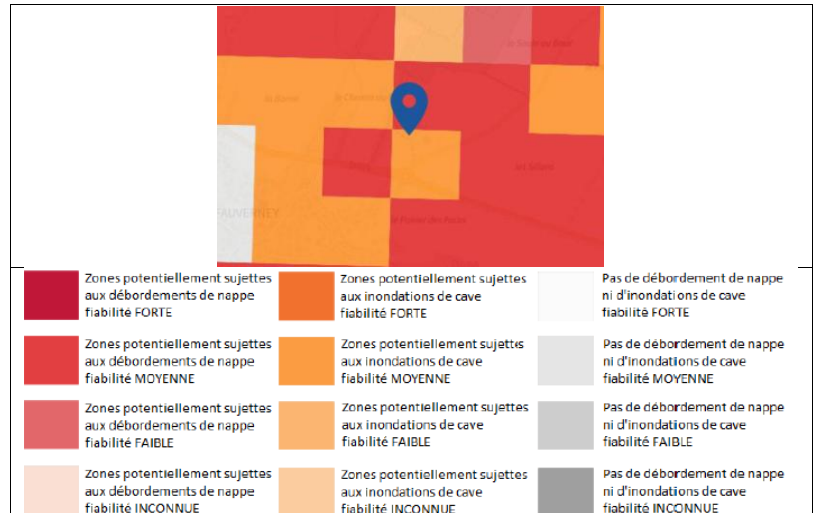
### 4.2.1 Risque d'inondation

Le site Géorisques ne dispose pas d'information concernant le risque d'inondation sur site de MFR.



## 4.2.2 Risque de remontées de nappe

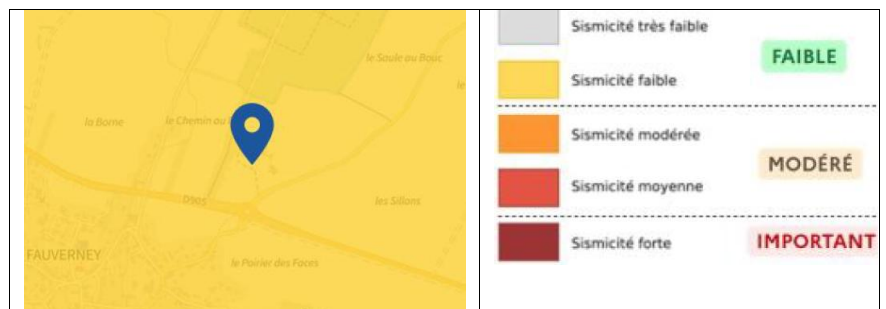
Le site de MFR est classé d'une zone potentiellement sujette aux inondations de cave fiabilité moyenne.



## 4.2.3 Risque de séisme

Le niveau de sismicité est classé faible sur le site de MFR.

Selon la norme NF EN 1998-1, la commune est classée en zone 2.



## 4.2.4 Risque de mouvements de terrain

Le risque de mouvement de terrain spécifique sur le site de MFR est inconnu, cependant le risque est présent sur la commune.

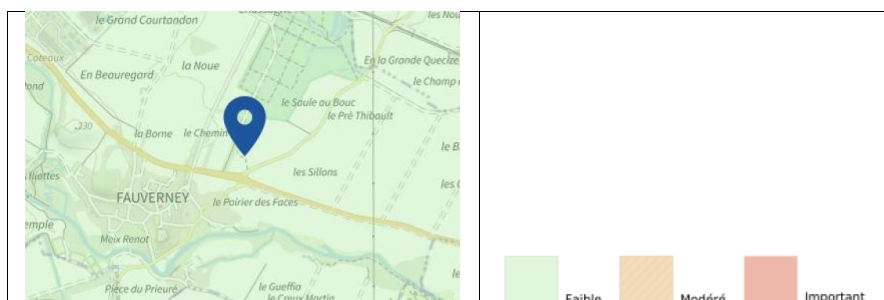
## 4.2.5 Risque de retrait gonflement des argiles

Le niveau de retrait gonflement des argiles est classé modéré sur le site de MFR.



### 4.2.6 Risque radon

Le risque radon est classé faible sur site de MFR.

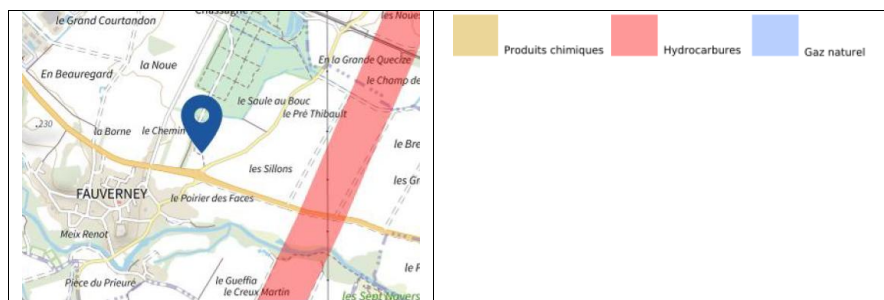


### 4.2.7 Risque lié aux installations industrielles classées (ICPE)

Non concerné.

### 4.2.8 Canalisations de transport de matières dangereuses

Une canalisation hydrocarbures se situe à 700m du site de MFR.



### 4.2.9 Risque de pollution des sols

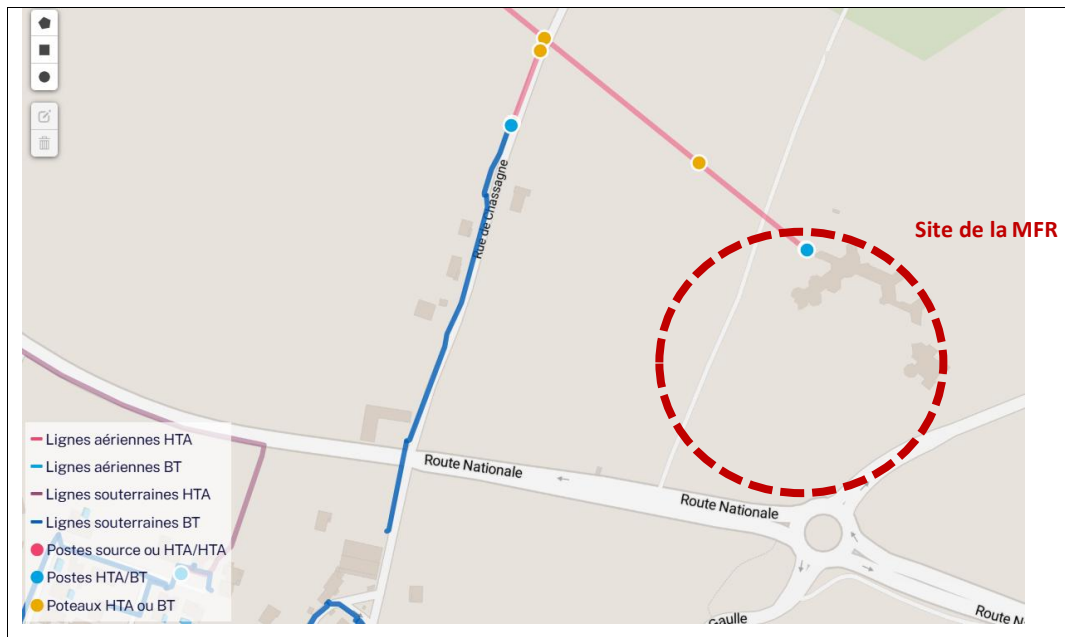
Le site Géorisques ne dispose pas d'information concernant le risque de pollution sur site de MFR.

L'étude de sol est en cours de réalisation.

## 4.3 Réseaux

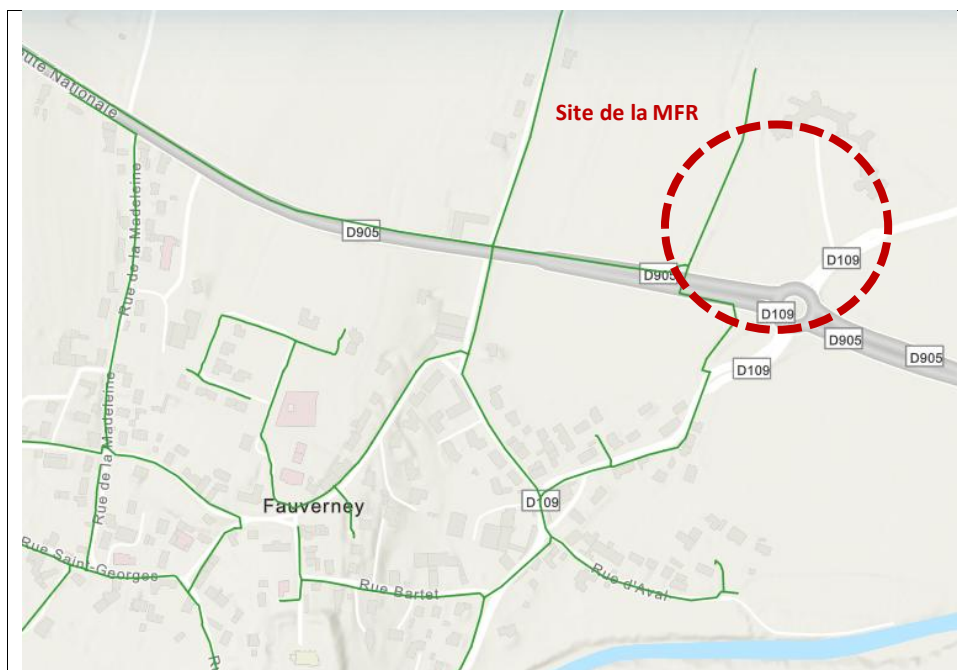
### 4.3.1 Le réseau électrique BT et HTA

Selon la carte du réseau ENEDIS, une ligne aérienne HTA chemine jusqu'au bâtiment existant y compris un poste HTA/BT. **Il conviendra de se rapprocher d'ENEDIS rapidement afin de connaître la capacité du poste HTA et connaître les possibilités de raccordement au réseau HTA.**



### 4.3.2 Gaz

Un réseau de gaz est implanté à l'ouest du site.



## 5. ORGANISATION FONCTIONNELLE

### 5.1 Principe d'organisation retenu par le maitre d'ouvrage

Le projet proposé, dont la qualité architecturale sera indispensable pour apporter des réponses aux besoins du public et des professionnels, s'axera autour des principes suivants :

- **Fonctionnel** et, de ce fait, facilitant l'exécution du travail et la prise en charge des publics ;



- Un **environnement sûr et rassurant**, pour le public accueilli comme leurs accompagnants ;
- Une accessibilité et une **qualité d'usage des espaces et des équipements** prenant en compte l'ensemble des déficiences des usagers ;
- Une conception permettant **d'éviter de trop longs déplacements**, pour tous les usagers en évitant autant que possible les longs linéaires de couloirs ;
- Une facilité **d'échanges et de rencontres** entre publics différents ;
- Une protection des **droits fondamentaux** et des **libertés individuelles** ;
- Une protection des données confidentielles ;
- Une **capacité d'accueil adaptée à des personnes de tous âges**, des petits enfants, jeunes enfants aux personnes âgées ;
- Un lieu de travail convivial, favorisant les rencontres des professionnels et personnels ;
- Un lieu favorisant les rencontres du public

## 5.2 Exigences générales de l'opération

### 5.2.1 Flux de circulation et d'accueil du public

L'étude de faisabilité favorise un seul accès commun. Le concepteur veillera à ce que la signalétique mette en valeur les futures activités depuis la route D 905.

Toutes les mesures de sécurité et de normes en vigueur devront être intégrées.

Le site disposera d'un parking aérien commun destiné au public et au personnel. Le stationnement des vélos et motos sera également à prévoir. Idéalement les places de stationnement seront regroupées permettant d'optimiser le flux de circulation.

Une barrière de sécurité fermera l'accès au parking pendant la nuit.

### 5.2.2 Intégration dans l'environnement urbain

Une architecture harmonieuse, intégrée au paysage rural, est recherchée.

Dans tous les cas, une architecture monolithique et massive n'est pas souhaitée ; il est attendu une conception plus ouverte et visuellement légère.

**La maîtrise d'ouvrage souhaite la réalisation de trois bâtiments, organisés autour d'une place centrale permettant d'accueillir des événements locaux, tels que des marchés.**

Elle souligne également sa volonté de développer **la conception des commerces et services « de proximité »**, adaptés aux usages et aux besoins locaux.

L'architecte est libre de proposer ses intentions architecturales en appuyant sur les concepts et orientations énoncés ci-dessus.



### 5.2.3 Enjeux du développement sociale

En plus du développement commercial et des services, il s'agit d'un espace de convivialité intercommunal. Le projet devra proposer une conception favorisant les rencontres du public participant activement au développement social de la commune de Fauverney et ses alentours.

### 5.2.4 Enjeux économiques

Le Maître d'Ouvrage attache une importance particulière à **la maîtrise économique de son projet**, tant au niveau de l'investissement que de l'exploitation futur du bâtiment. Le concepteur raisonnera donc en coût global à chacune des étapes.

### 5.2.5 Enjeux environnementaux

Le Maître d'Ouvrage s'engage **sur le volet environnemental** de cette opération, sans pour autant engager une démarche de labellisation et/ou de certification. La conception ainsi que le choix des matériaux doivent être pérennes et écologiques.

À ce jour, les activités concernées sont soumises à la réglementation thermique RT 2012. Toutefois, le projet s'inscrit dans une période de transition réglementaire, certaines typologies d'activités étant susceptibles d'entrer dans le champ d'application de la réglementation environnementale RE2020 à l'horizon 2026. À ce stade, aucune confirmation réglementaire officielle n'a été publiée. Le concepteur devra donc rester vigilant sur ce point. Le projet appliquera les exigences réglementaires en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### 5.2.1 Signalétiques

Le bâtiment mêlant plusieurs fonctions, il est essentiel de privilégier dans la mise en œuvre du projet une signalétique adaptée et des circuits aisés (lisibilité des lieux – orientation facile).

Des échappées visuelles pourront aider à une orientation parfois difficile dans le bâtiment.

### 5.2.1 Circulations horizontales

Les couloirs devront, au maximum, être rectilignes et uniformes. L'architecte évitera autant que possible la réalisation de longs couloirs.

De préférence, les circulations disposeront de la lumière naturelle et de vues sur l'extérieur.

Le système d'éclairage devra être étudié pour permettre sécurité, surveillance et économie d'énergie.

De manière générale, la largeur des portes des locaux et des circulations sera prévue pour le passage d'un fauteuil roulant.



## 5.2.1 Circulations verticales

De préférence, le bâtiment sera conçu de plain-pied.

## 5.2.1 Techniques et maintenance

Une attention particulière devra être portée à la pérennité et à la robustesse des matériaux et éléments techniques mis en œuvre.

Les espaces devront présenter particulièrement une insensibilité à la poussière et à la salissure (locaux de consultation médicale, crèche) et une bonne facilité d'entretien.

La présente opération doit permettre de disposer d'un bâtiment réglementaire (sécurité incendie, accessibilité aux personnes en situation de handicap ...) et conçu pour le confort de ses utilisateurs (confort acoustique, thermique et visuel...).

La prise en compte de la maintenance ultérieure est un des enjeux majeurs du projet. Ces éléments sont notamment abordés dans le Programme technique détaillé TOME 2.

## 5.2.2 Convivialité, qualité de vie

Les espaces publics seront donc conviviaux, fonctionnels et facilitant l'orientation.

Offrir un **cadre convivial, confortable et rassurant** au regard du public, se traduira notamment par :

- Un accueil de qualité depuis l'extérieur jusqu'aux zones de prises en charge internes (bonne accessibilité et compréhension des parcours) ;
- Une orientation simple du public, grâce à une architecture « lisible », complétée par la signalétique ;
- Des lieux propices à l'apaisement, à l'ouverture, aux rencontres et à la convivialité ;
- La prise en compte des caractéristiques du public dont ils peuvent être victimes.

Disposer d'un **espace de travail efficace** (un outil) **et agréable** (un lieu de vie) pour les professionnels et les publics, se traduira notamment par :

- La performance des flux ;
- La qualité fonctionnelle des espaces ;
- L'hygiène des locaux communs et de services ;
- La lumière naturelle et les vues ;
- Le confort thermique, d'été comme d'hiver ;
- L'agrément des locaux de détente ;

## 5.2.3 Ergonomie et conditions de travail

Quelques principes doivent être notoirement respectés :

- La lumière artificielle indirecte sera tolérée dans les locaux où l'on travaille par intermittence ;
- Les zones d'attente doivent être conçues comme des espaces fonctionnels et procurer une atmosphère apaisante, rassurante et sécurisée ;
- L'ergonomie des lieux doit porter notamment sur :
  - La lumière naturelle et artificielle ;



- Les distances des circulations internes aux fonctions et services ;
- La géométrie des espaces, les formes et proportions des locaux ;
- La logique d'entretien, des moyens humains et matériels pour sa mise en œuvre ;
- La conception fonctionnelle des espaces de travail, de convivialité, d'activités ;
- La surveillance des zones, locaux et des accès critiques ;
- La confidentialité des lieux d'accueil des patients et **le soin particulier à apporter sur les traitements de l'acoustique des espaces et des locaux (consultations médicales)**

### 5.2.4 Qualité du bâti et caractéristiques techniques

Les choix de conception devront permettre de :

- Garantir une pérennité de l'équipement grâce à des possibilités d'évolution ultérieure ;
- Présenter une résistance au « vieillissement », tant en ce qui concerne l'apparence et l'aspect des matériaux que vis-à-vis des performances techniques indispensables à la qualité des conditions d'accueil, de soins et de prise en charge ;
- Garantir un bon éclairage naturel et artificiel ;
- Garantir une bonne intimité et confidentialité des locaux (mise en place de rideaux occultants ou verre dépoli par exemple), tout en offrant des vues sur l'extérieur ;
- Optimiser le recours à des **solutions techniques et matériaux biosourcés répondant aux problématiques environnementales** ;
- Garantir une température adaptée dans chaque local, en été (problématique de surchauffe) et en hiver (notamment lorsque les patients se déshabillent) ;
- Limiter les gênes pour les personnes et pour le public lors des opérations de maintenance ;
- Les cloisonnements entre les cabinets de consultation et vis-à-vis des salles d'attente doivent être traités pour assurer une **isolation phonique très performante, respectant la confidentialité des conversations et un fort taux d'affaiblissement acoustique**.

La mise en place d'un visiophone pour les consultations médicales est à étudier, en fonction des tâches confiées à la secrétaire et des horaires de présence des praticiens.

### 5.2.1 Evolution du bâtiment dans le temps

Les concepteurs sont invités à proposer des locaux susceptibles d'évoluer dans le temps par une réorganisation des volumes intérieurs et donc une modification facile du cloisonnement des espaces ; mais également la possibilité de projeter un agrandissement des locaux à moyen terme.

## 5.1 Présentation des besoins par fonction

De manière générale, les activités commerciales devront disposer d'un **espace de vente accessible directement depuis l'espace public**, bénéficiant d'une **vitrine attractive** favorisant la visibilité et l'animation du pôle.

Pour l'ensemble des locaux de commerce l'accès de livraison devra être maîtrisé et aisé pour les commerçants.



## 5.1.1 Pôle commercial

### 5.1.1-1 Boulangerie

La boulangerie permettra une activité de fabrication et de vente de produits de boulangerie, complétée par un espace de consommation sur place limité (environ 15 places assises).

L'espace de vente intégrera une vitrine réfrigérée afin d'exposer des gâteaux et produits laitiers.

Les flux de vente seront maîtrisés et distincts de la zone de consommation.

La zone de fabrication comprendra les espaces de pétrissage, cuisson, refroidissement et finition, dans le respect strict du principe de la marche en avant. Des locaux annexes (réserves, gestion des déchets, etc.) ainsi que des locaux dédiés au personnel (sanitaires, vestiaires, etc.) seront à prévoir.

Une terrasse extérieure viendra compléter la salle de restauration. Celle-ci pourra être mutualisée avec la terrasse du restaurant avec une séparation physique clairement identifiable entre les deux espaces.

La boulangerie comprendra également les sanitaires destinés au public respectant également les normes PMR.

### 5.1.1-2 Brasserie

La salle de restauration de la brasserie accueillera environ 36-40 personnes. Une terrasse extérieure sera à prévoir. Il est envisageable de la mutualiser avec la terrasse de la boulangerie avec une séparation physique clairement identifiable entre les deux espaces.

La brasserie sera équipée d'une cuisine professionnelle avec la production de plats chauds et froids sur place.

La salle de restaurant accueillera également un espace bar ou un comptoir.

Liste des locaux à prévoir (non exhaustive) : cuisine, réserves sèches, froides, locaux du personnel.

La brasserie disposera également des sanitaires destinés au public respectant également les normes PMR.

### 5.1.1-3 Kiosque à pizza

Le kiosque à pizza a vocation à accueillir une activité de vente à emporter avec une consommation sur place très ponctuelle. Il est souhaité d'étudier l'option d'un parcours de type « drive » pour la remise des commandes, sans que cela constitue une obligation.

Il accueillera une :

- Partie production avec une cuisine avec four, présence d'une plonge, stockages
- Partie vente / accueil :
  - 1 comptoir
  - 1 plonge
  - 1 lave-mains
  - 4 tables de 4 personnes
  - 1 écran d'affichage
  - 2 prises RJ45



- Locaux annexes :
  - Espace repos
  - Vestiaires
  - Sanitaires
  - Douche
- Fonctionnement :
  - Effectif estimé : 6 à 7 personnes
  - Répartition type : 1 personne au comptoir et 3 personnes minimum en cuisine
- Accès :
  - Besoin d'un accès livraison

#### 5.1.1-4 Conserverie artisanale

Cette activité est orientée vers l'alimentation générale et petite enfance, avec possibilité de traiteur. Elle doit respecter l'ensemble des normes destinées à l'alimentation et conservation des alimentations pour les enfants dont *l'Arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 1976 relatif aux aliments destinés aux nourrissons et aux enfants en bas âge et HACCP*. Les normes HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point) visent à prévenir les risques en identifiant et contrôlant les dangers à chaque étape de la chaîne alimentaire.

Une attention particulière sera apportée à la garantie d'une hygiène irréprochable.

Il est à prévoir des zones distinctes pour la réception, transformation, conditionnement et stockage. Les locaux du personnel seront à aménager.

Un espace de vente peut potentiellement être un accueil informatif.

- Répartition indicative :
  - Production :
  - Stockage : 100 m<sup>2</sup>, stockage des bocaux sur 1 an
  - Local autoclave
  - Point de vente à prévoir
  - Toilette, vestiaires, douche selon exigences réglementaires si nécessaire
- Labo de cuisine :
  - Zone de production
  - Plonge
  - Espace robots (mixeur, capsuleuse, etc.)
  - Four mixte vapeur et four classique
  - Hotte
  - Légumerie
  - La plupart des robots sont avec prises triphasés, 36 kVA
  - Prévoir 3 prises triphasées et 7 prises de courant
  - Prévoir 3 points d'eau pour la plonge, le four et la légumerie



Équipements spécifiques :

- Chambre froide positive pour légumes, avec possibilité ponctuelle viande
- Cellule de refroidissement
- 1 réfrigérateur
- Réseaux :
  - 1 prise RJ45 dans le bureau
  - 1 prise RJ45 dans l'espace de vente
- Accès et stationnement :
  - Prévoir 2 à 3 places de parking
  - Besoin d'un accès livraison avec porte large type garage
  - Local / gestion des poubelles mutualisé acceptable

*La liste des équipements imposants a été transmis le 27 mars après la réunion de recueil des besoins :*

- autoclave électrique(24KW)
- doseuse
- capsuleuse(380 volts) + générateur vapeur(3kw en 220 volts)
- cutter triphasé
- coupe légumes
- four mixte triphasé
- adoucisseur d'eau
- lave vaisselle capot
- plonge
- bac légumerie
- cellule de refroidissement rapide
- chambre froide positive
- chambre froide négative 2
- centrale de pulvérisation\*2
- lave mains\*2
- tamis automatique

### **5.1.1-5 Boucherie – Traiteur**

La boucherie-Traiteur mutualise deux activités : vente de produits carnés et vente de plats préparés.

L'espace de vente intégrera une vitrine réfrigérée et un comptoir. Les espaces de préparation de découpe et de traiteur seront bien distincts de l'espace d'accueil du public.

Ils seront à prévoir les locaux suivants :

- Laboratoire de 60 m<sup>2</sup>
- Magasin de 40 m<sup>2</sup>
- 3 chambres froides
- Réserve
- Bureau
- Sanitaires + douche



- Laboratoire :
  - Nécessité d'une séparation physique entre zone froide et zone chaude
  - Besoin de 5 alimentations 380 V
  - Certains équipements à raccorder directement au tableau
  - Souhait d'une ouverture directe
  - 1 plonge
  - Cellule de désinfection
  - Marmites / chaudières raccordées au réseau d'eau
  - 1 hotte
- Magasin :
  - Alimentation : 220 V + 2 alimentations 380 V
  - 2 prises RJ45
  - 1 lave-mains
  - Prévoir une vitrine en verre
- Chambres froides :
  - 3 chambres : produits finis, mixte, carcasses
  - Alimentation en 380 V
  - Prévoir 5 raccordements, branchés directement au tableau
- Réserve :
  - Pas de besoin en eau
- Bureau :
  - 1 prise RJ45
- Fonctionnement :
  - Effectif simultané estimé : 2 à 3 personnes
- Entrée livraison séparée de l'entrée client
- Local poubelles mutualisé avec les autres activités.

### 5.1.1-6 Épicerie - fromagerie

L'épicerie - fromagerie propose plusieurs typologies de produits (produits secs, froids, frais). Un espace de vente accueille les rayonnages évolutifs. Une terrasse extérieure permettra la mise en place de brunchs, de planches fromage-vin et d'apéritifs. La consommation se fera debout, dans un esprit convivial.

- Espace de vente :
  - Armoire d'affinage
  - 1 lave-mains
  - Armoire réfrigérée sur puissance classique
  - 4 prises de courant
  - 1 caisse
  - 1 prise RJ45
- Laboratoire de fabrication : 15 m<sup>2</sup>
  - Production de tartinades
  - 2 points d'eau



- Lavabo
  - Bac à graisse
  - Bac à eau
  - Hotte
  - Petite plonge
  - Table de cuisson portable électrique
  - Four de cuisson semi-professionnel électrique
  - Alimentation sur puissance classique, sans triphasé
  - 4 prises de courant
  - Avoir une vue sur l'espace de vente (vitrage en hauteur sur la cloison commune)
- Locaux annexes :
  - Sanitaires + douche : 10 m<sup>2</sup>
  - Bureau : 10 m<sup>2</sup>
  - Réserve : 10 m<sup>2</sup>
- Réseaux :
  - Réserve : 2 prises de courant
  - Bureau : 3 prises de courant + 1 prise RJ45
- Aménagement :
  - Prévoir des rayonnages sur meuble

#### 5.1.1-7 Primeur

L'activité de primeur proposera la vente de fruits et légumes frais. Le concept recherché est une activité avec espace de vente ouvert sur l'extérieur, dans un esprit marché. Réflexion à prévoir sur la fermeture en période nocturne et en hiver.

Afin d'assurer le bon fonctionnement du commerce il sera mis en place un espace de vente facilement modulable, des zones de stockage et de réserve adaptées à la nature des produits.

Les locaux personnels ainsi qu'annexes sont à prévoir.

### 5.1.2 Activités de services

#### 5.1.2-1 Opticien

L'activité d'opticien comprendra un espace de vente et de conseil ouvert au public. Plusieurs bureaux de conseils disposant d'un poste d'informatique seront installés dans cette pièce. Un espace d'accueil installé près de l'entrée assurera la prise de rendez-vous et pour les premiers conseils de diriger des clients vers des experts concernés.

Elle comprendra également un espace d'examen de vue ou de prise de mesures, un atelier léger de montage et d'ajustement, des espaces de stockage, locaux personnels et déchets. Les espaces devront assurer la confidentialité des examens.



### 5.1.2-2 Tabac presse

Le tabac presse disposera d'un espace de vente et d'accueil clients, un comptoir de vente et d'encaissement sécurisé, des zones d'exposition des presses. Un espace de présentation en extérieur sera maîtrisé pour les exigences de sécurité.

L'activité comprendra également des espaces de réserve et de stockage sécurisés, les locaux personnels et déchets.

### 5.1.2-3 Micro-crèche

La micro-crèche sera conçue pour accueillir 12 places berceaux maximum. Le concepteur respectera ***l'Arrêté du 31 août 2021\_référentiel nationaleAJE annexé à ce présent programme.***

En plus des espaces intérieurs, un espace vert sera à disposition en espace extérieur, avec ombrière, sécurisé et adapté à l'accueil d'enfant même dans le cas de climats peu contraignants.

La liste des locaux à installer sont mentionnés dans l'arrêté tel que : un espace d'accueil et de dépôt des enfants, des espaces de vie et d'éveil, un espace de repos / dortoir, une zone de préparation des repas et biberonnerie, stockage poussettes etc.

De manière générale, la conception devra répondre aux exigences réglementaires spécifiques aux EAJE, aux normes de sécurité, d'hygiène et de confort.

### 5.1.2-4 Salon de coiffure + esthétique

L'activité de salon de coiffure et esthétique intégrera un espace d'accueil et d'attente, des postes de coiffure y compris un espace de lavage. Des cabines de soins esthétiques seront distincts de la zone de coiffures. L'organisation spatiale devra permettre le fonctionnement conjoint des deux activités, avec une gestion adaptée des flux et du confort des usagers.

Des espaces de stockage, déchets et locaux personnels viendront compléter l'activité.

De manière générale l'isolation acoustique devra être maîtrisée afin d'offrir à la zone esthétique un confort adapté.

Pôle coiffure

- Prévoir 8 postes de coiffage, 8 prises de courant, soit 1 prise par poste
- Prévoir 3 bacs de lavage, 3 points d'eau, 3 prises de courant au droit des sièges / bacs

Espaces communs

- Un espace central commun comprenant :
  - sanitaires
  - cuisine / kitchenette / salle de repos
  - vestiaires
  - réserve
  - espace avec lave-linge



#### Pôle esthétique

- Prévoir 3 cabines d'esthétique
- 3 points d'eau
- Surface indicative : 12 m<sup>2</sup> par cabine
- Point à confirmer : cette configuration semble à éviter / à reconsidérer
- Prévoir 2 prises de courant par cabine
- Souhait d'intégrer une cloison mobile entre cabines au fond pour plus de flexibilité

#### Accueil et activités complémentaires

- Prévoir un espace d'accueil
- Prévoir un espace ongles en espace ouvert
- Prévoir éventuellement un espace spa

#### Coin ongles

- Prévoir 2 prises de courant

#### Réseaux

- Prévoir 2 prises RJ45

#### Fonctionnement

- Effectif estimé : 4 à 6 personnes

#### Accès / logistique

- Pas de besoin particulier d'accès livraison identifié

### 5.1.3 Pôle médical/paramédical

#### 5.1.3-1 Maîtrise de la confidentialité

La confidentialité et l'intimité des cabinets devra être traitée avec grand soin. A ce titre, le traitement acoustique de ces locaux devra être **très performant** et les fenêtres devront bénéficier de **vitrages opalescents (ou tout autre dispositif équivalent)** qui permettront de voir à l'extérieur sans être vu à l'intérieur.

#### 5.1.3-2 Accès au pôle

##### 5.1.3.2-1 Accès des personnes

Le **hall d'entrée commun** occupera une place centrale dans l'organisation spatiale projetée et sera directement accessible depuis l'extérieur du bâtiment. Il constituera un point de passage inévitable pour l'ensemble des usagers en entrée et sortie du bâtiment. Il devra être traité de manière à être accueillant et convivial et sa surface sera adaptée au regard de la fréquence de passage des usagers, en particulier de la patientèle.



Une signalétique claire permettra de diriger les patients vers le service médical consulté (médecins/infirmière/kiné etc).

Il n'est pas prévu de secrétariat général ou de banque d'accueil dans ce hall.

**Un accès secondaire** sera créé pour les professionnels de santé afin qu'ils n'aient pas à passer par l'entrée principale pour accéder à leur local.

#### **5.1.3.2-2 Accès pompiers / ambulance / dépose minute**

Un dépose minute sera organisé afin que les ambulances et/ou taxi puissent approcher au maximum de l'entrée les personnes âgés, handicapés ou arrivant par brancard en ambulance. Idéalement cet accès sera le même que l'accès principal.

#### **5.1.3-3 WC publics PMR H et F**

Un bloc sanitaire public PMR sera réalisé proche de l'entrée principale. Il sera composé de deux blocs sanitaires PMR H et F.

L'un des 2 blocs sera un peu plus grand afin de pouvoir y loger une table à langer.

#### **5.1.3-4 Espace de détente / repas / réunion**

Cet espace sera commun à l'ensemble du pôle. Il permettra aux professionnels de santé de déjeuner, faire une pause, se détendre et favoriser le lien entre les praticiens. De plus cette salle pourra aussi servir de salle de réunion.

Le local sera équipé d'un mur kitchenette comprenant point d'eau (bac + égouttoir), rangements hauts et bas, plan de travail, micro-ondes, machine à café, bouilloire, frigo (pas de plaque de cuisson). Il comportera également une table avec des chaises, un canapé et des fauteuils. L'aménagement de la kitchenette est dû dans le cadre du marché de travaux.

De plus, des grands placards permettront le stockage du mobilier (chaises, tables etc.).

Pour la salle de réunion, le concepteur prévoira la mise en place du câblage nécessaire à l'installation d'un vidéo projecteur au plafond (Hdmi, rj45, prise de courant etc.)

Cet espace devra disposer d'un accès à la terrasse extérieure.

#### **5.1.3-5 Sanitaires / douches privés (WC H/F et douche)**

Le bloc sanitaire comportera 2 blocs WC/lavabo (un bloc homme et un bloc femmes) ainsi qu'une douche à l'italienne avec caniveau et cabine de change.

La douche permettra aux praticiens de se doucher en fin de journée ou lors d'un retour de visites à domicile, notamment en période estivale.

#### **5.1.3-6 Local DASRI**



Le local DASRI (Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux) est un espace dédié à la gestion sécurisée des déchets médicaux potentiellement dangereux, comme les seringues, pansements souillés, et autres matériaux utilisés pour des soins pouvant présenter un risque infectieux.

Le local devra être situé près d'un accès technique afin de faciliter l'évacuation des déchets par le prestataire de service extérieur chargé de cette tâche.

### 5.1.3-7 Local ménage

Le local ménage est destiné au stockage d'un chariot ménage et d'entretien. Il disposera d'un rack de stockage de matériel et de produits d'entretien. Il sera équipé d'un vidoir ménage à grille pour le nettoyage / vidage des seaux et d'un lave mains. Il disposera d'un siphon de sol.

Le local devra se situer en position centrale, proche des accès, facilement accessible en tout point du pôle.

**Généralités : L'aménagement des cabinets sera à la charge des utilisateurs. Le concepteur devra au titre du marché les réservations nécessaires à la mise en place des équipements (se référer au TOME 3 : fiches par local).**

### 5.1.3-8 Salle d'attente

Une salle d'attente commune à l'ensemble des activités sera accessible depuis le hall d'entrée. Elle pourra être implantée directement dans le hall d'entrée.

Elle comportera une petite zone d'informations (magazines, documentations, tarifs, prospectus de prévention, etc.).

Elle sera équipée de mobilier suivant : chaises ou fauteuils, panneaux d'affichage, tables avec livres et magazines à disposition, jeux pour enfants, panneau d'affichage pour informations et conseils de santé, tablette pour flyers. Une fontaine à eau sera également à disposition.

La salle devra être un espace vivant et agréable, doté de chaises ou fauteuils confortables. Elle sera adaptée aux enfants. Elle sera agrémentée de plantes vertes, de jeux pour enfants au sol et/ou sur tables. Le traitement architectural donnera l'impression d'un espace de détente, lumineux et chaleureux, et non d'une pièce banalisée dotée du seul mobilier nécessaire à l'attente.

Bien que la proximité avec les cabinets soit nécessaire, la salle d'attente ne devra pas être pour autant contiguë à ces locaux afin de garantir la confidentialité de ces derniers. La salle d'attente devra ainsi être positionnée en retrait des cabinets médicaux et de l'espace hall d'accueil/secrétariat tout en garantissant un accès aisé depuis ces derniers.

### 5.1.3-9 Kinésithérapie et Ergothérapie hors AVQ lourdes

#### 5.1.3.9-1 Bureaux

Le bureau permettra au praticien de recevoir ses patients et d'effectuer ses tâches administratives. Les exercices spécifiques se dérouleront dans le gymnase/salle d'activité. Il sera à prévoir 1 bureau pour le kinésithérapeute et 1 bureau pour l'ergothérapeute.

Le bureau sera organisé en pièce unique et pourra comporter les équipements suivants :

- Un coin bureau disposant d'un bureau et de 3 chaises (pas forcément situé à proximité de l'entrée) ;



- Un espace de soin avec table de massage
- Un espace intégrant un lavabo et du rangement de matériel ;
- Des armoires de rangement

#### 5.1.3.9-2 Gymnase / salle d'activité de la kinésithérapie

Cette salle peut être utilisée pour l'ergothérapie selon le type d'exercice adapté.

Le gymnase est un espace conçu pour la rééducation physique et la remise en forme sous supervision médicale. Voici une description fonctionnelle typique :

- **Espace de rééducation** : Il doit disposer d'une grande zone dégagée pour permettre des exercices de mobilité, de renforcement musculaire et de rééducation fonctionnelle. Cet espace peut inclure des tapis, des barres parallèles, des rampes et des escaliers pour simuler des mouvements quotidiens.
- **Équipement spécialisé** : Le gymnase est équipé de machines et d'appareils adaptés à la kinésithérapie, comme des vélos ergomètres, des appareils de musculation à résistance douce, des ballons d'exercice et des élastiques.
- **Zones de travail spécifiques** : On y trouve des espaces dédiés à des activités spécifiques, comme la proprioception (rééquilibrage corporel), la rééducation cardio-respiratoire et la réadaptation neurologique. Chaque zone est équipée selon le type de traitement.
- **Matériel de soutien** : Des équipements comme des tables de massage, des poulies de suspension, ou encore des appareils pour la cryothérapie ou la thermothérapie (chaud/froid) sont souvent présents pour compléter la rééducation.
- **Sécurité et accessibilité** : Le gymnase doit être accessible aux personnes à mobilité réduite avec des équipements adaptés. Les sols sont antidérapants et les espaces suffisamment larges pour faciliter le déplacement des patients et des équipements.
- **Salle d'évaluation et de suivi** : Un espace pour évaluer la progression des patients, avec des outils de mesure pour la force, la souplesse, ou l'endurance, peut également être intégré.

L'objectif principal du gymnase de kinésithérapie est de permettre aux patients de récupérer ou de maintenir leurs capacités physiques dans un cadre sécurisé et adapté.

#### 5.1.3.9-1 Gymnase / salle d'activité de l'ergothérapie

La salle d'ergothérapie sera dédiée à l'évaluation et à l'accompagnement des patients visant le maintien ou la récupération de l'autonomie dans les gestes du quotidien, au travers de séances individuelles ou en petits groupes, dans un cadre fonctionnel, sécurisé et modulable, permettant des mises en situation simples de la vie courante dans une ambiance rassurante et non médicalisée.

- **Zone d'activités fonctionnelles/manipulation** : Il s'agit des exercices de manipulation fins et globaux. Elle doit disposer de tables de travail réglables, d'assises variées
- **Espace modulable pour mise en situation** : La zone met en situation des manipulations, gestes du quotidien
- **Matériel de soutien** : Des équipements réglables en hauteur, chaises ergonomiques, fauteuils, équipements de motricité fine et globale



- **Sécurité et accessibilité** : La zone doit être accessible aux personnes à mobilité réduite avec des équipements adaptés. Les sols sont antidérapants et les espaces suffisamment larges pour faciliter le déplacement des patients et des équipements.

#### 5.1.3.9-2 Aménagements communs à deux salles

Des zones de renforts structurels seront prévues par le concepteur afin de permettre l'accrochage d'éléments sur les murs et au plafond.

De plus, des grands placards permettront le stockage du mobilier (chaises, tables etc.).

Les salles seront situées à proximité des bureaux concernés, avec une liaison contiguë à l'un d'entre eux.

### 5.1.3-10 Orthophonie

Dans la mesure du possible, le cabinet sera localisé le plus éloigné possible des activités bruyantes comme la salle d'attente. Dans tous les cas, le traitement acoustique de ce local devra être **très performant** et les fenêtres devront bénéficier de **vitrages opalescents (ou tout autre dispositif équivalent)** qui permettront de voir à l'extérieur sans être vu à l'intérieur.

A titre d'information, le bureau sera organisé en pièce unique et pourra comporter les équipements suivants :

- Un coin bureau disposant d'un bureau et de 3 chaises (pas forcément situé à proximité de l'entrée) ;
- Un coin enfant, équipé d'une petite table, 2 chaises, un tapis (environ 2 m<sup>2</sup>) ;
- Un canapé ou fauteuil de relaxation permettant d'allonger un patient adulte (si besoin) ;
- Un renforcement intégrant un lavabo et du rangement de matériel (jeux, classeurs, archives...) ;

### 5.1.3-11 Cabinet infirmier

La présence sur place peut être justifiée par :

- Les périodes de vaccination pour la grippe, avec de nombreux patients à vacciner ;
- Des RDV au cabinet pour les clients du camping ou du golf, de manière ponctuelle ;
- Un passage quotidien pour déposer les échantillons à analyser et récupérer les analyses apportées par le coursier du laboratoire.

Le local aura une surface de 15 à 20 m<sup>2</sup> environ de forme rectangulaire, intégrant un espace bureau et un espace soins. **Les besoins en stockage sont importants**, dans la mesure où les infirmier(e)s utilisent une grande quantité de matériel.

Il sera ainsi équipé de :

- 1 bureau et 3 chaises
- 1 point d'eau, 1 paillasse carrelée, 1 table de soins
- 1 réfrigérateur, permettant de stocker les prélèvements
- 1 placard intégré de 60\*0,50\*2m ht environ, transparent d'un côté (pour armoire à pharmacie : boîtes de gants, vaccins, aiguilles, seringues, sparadrap, gel...), opaque de l'autre.
- 1 desserte 40\*50 cm environ
- 1 placard sécurisé, permettant de stocker les archives confidentielles (1,50\*2m ht)
- 1 placard de stockage (1,50\*2m ht)



### 5.1.3-12 Cabinet dentiste

Petit local compresseur de 3 m<sup>2</sup> selon machinerie, contiguë au local du dentiste. Laisser la dalle brute.

Ce cabinet accueillera un dentiste et disposera des locaux suivants :

- Salle de soins avec bureau
- Salle de stérilisation incluant un pan de mur de 3m de long minimum
- Salle panoramique : 4m<sup>2</sup> (2 x 2m avec des murs plombés à 2 mm d'équivalent plomb)
- Local technique

Il disposera également des attentes nécessaires à l'installation de tout le mobilier et l'équipement par le dentiste, avec entre autres : unité dentaire complète avec fauteuil et accessoires, plafonnier, système d'imagerie intra-orale, radio intra-orale, thermo-désinfecteur avec 2 pompes, autoclave, radio panoramique numérique, compresseur et unité d'aspiration.

### 5.1.3-13 Cabinet médecin

Le cabinet de médecin généraliste devra être aisément accessibles depuis la salle d'attente sans pour autant que ces espaces soient contigus afin de garantir une confidentialité maximale.

#### Organisation spatiale du cabinet :

Le cabinet médecin généraliste sera composé de deux espaces distincts (mais non cloisonnés) :

- Un espace dédié au travail administratif (zone administrative) ;
- Un espace dédié à la consultation et à l'examen des patients (zone d'examens) ;

L'accès au cabinet s'effectuera au sein de la zone administrative. La zone d'examen ne devra pas être visible depuis l'entrée du cabinet.

A titre d'information, les cabinets pourront abriter les équipements suivants :

#### La zone administrative hébergera les équipements suivants :

- Un bureau et des chaises permettant l'accueil d'un patient et de deux accompagnants ;
- Un poste de travail informatique ;
- Divers rangements ;
- Deux placards muraux (2 x 1,20 m(L)) aménagés afin de faciliter le stockage, le classement et le rangement de dossiers, documents, etc.

#### La zone d'examens hébergera les équipements suivants :

- Une table d'examens. Un éclairage spécifique et adapté devra être prévu au droit de la table d'examen afin de favoriser les consultations et la pratique de soins ;
- Une paillasse humide équipée (L : 2.00 m minimum) alimentée en eau froide et eau chaude et équipée de rangements hauts et bas. Un éclairage propre à la paillasse devra être prévu ;
- Divers équipements et matériels médicaux.

## 5.2 Tableau de surfaces

Code	Nature des locaux	Quantité	Effectifs		Surfaces	
			Effectif/esp	Effectifs	SU unitaire	SU m <sup>2</sup>
<b>1</b>	<b>Activité médicales</b>	<b>14</b>		<b>28</b>		<b>273 m<sup>2</sup></b>
1.1	Hall d'accueil	1	1	1	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
1.2	Espace de convivialité/salle de pause	1	6	6	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
1.3	Sanitaires visiteurs F/H	2	3	6	10 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1.4	Sanitaires personnel F/H	2	3	6	10 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1.5	Salle d'attente	1	1	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1.6	Salle Ergothérapie	1	3	3	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
1.7	Locaux supports (ménage, poubelle)	1			6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
1.8	Mutualisation Kinésithérapie et Ergothérapie (sans bainé)	1	1	1	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
1.9	Orthophonie	1	1	1	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
1.10	Cabinet infirmier	1	1	1	17 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>
1.11	Cabinet dentaire (cabinet simple)	1	1	1	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
1.12	Cabinet médecin (type médecin généraliste)	1	1	1	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
	<b>Total SDO</b>	<b>328 m<sup>2</sup></b>				
<b>2</b>	<b>Activités alimentaires et restauration</b>	<b>866</b>				<b>715 m<sup>2</sup></b>
2.1	Boulangerie (16 places)	1			110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
2.2	Brasserie (36-40 places)	1			110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
2.3	Kiosque à pizza	1			50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
2.4	Conserverie artisanale	1			180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
2.5	Boucherie-traiteur	1			90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
2.6	Épicerie - fromagerie	1			100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
2.7	Primeur	1			75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
	<b>Total SDO</b>	<b>858 m<sup>2</sup></b>				
<b>3</b>	<b>Activités de services</b>	<b>4</b>				<b>410 m<sup>2</sup></b>
3.1	Opticien	1			100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
3.2	Tabac presse	1			70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
3.3	Micro-crèche (12 places, soit le nombre maximum autorisé)	1			160 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
3.4	Salon de coiffure + esthétique	1			80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
	<b>Total SDO</b>	<b>492 m<sup>2</sup></b>				
<b>6</b>	<b>Espaces extérieurs</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>8 520 m<sup>2</sup></b>
6.1	Parvis/place centrale					3 105 m <sup>2</sup>
6.2	Stationnements					2 415 m <sup>2</sup>
6.3	Aménagement paysager (pelouse+ quelques arbres)					3 000 m <sup>2</sup>
6.4	Stationnements vélo / trottinettes sécurisé					
	<b>Total SU</b>	<b>1 398 m<sup>2</sup></b>				
	<b>Total SDO</b>	<b>1 678</b>				
	<b>Espaces extérieurs</b>	<b>8 520 m<sup>2</sup></b>		<b>28 m<sup>2</sup></b>		<b>18 438 m<sup>2</sup></b>