

Synthèse du programme

Déconstruction / reconstruction de l'aile Jules Vallès sur le campus à Brive la Gaillarde

Version 0 du 15 septembre 2025

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 DONNEES OPERATIONNELLES

Maître d'ouvrage : Université de Limoges

Nom de l'opération : Déconstruction / reconstruction de l'aile Jules Vallès sur le campus à Brive-la-Gaillarde

Type d'opération : Construction neuve

Adresse : 7, rue Jules VALLES 19100 Brive-la-Gaillarde

Superficie du terrain dédié au projet : 9 526 m²

1.2 GENÈSE DU PROJET

La présente opération immobilière concerne la déconstruction/reconstruction de l'aile Jules Vallès, ancienne aile de l'école Jules Vallès transformée en salles de TD, SSE et logements de fonction. L'ancienne aile de l'école primaire Jules Vallès en proximité du bâtiment GEII de l'IUT est vétuste et les locaux ne sont plus adaptés. L'Université de Limoges souhaite donc améliorer les conditions de travail sans augmenter les surfaces bâties.

Cette réalisation permettra le développement d'un enseignement STAPS adapté, la mise en œuvre d'une politique de vie étudiante optimale : une salle d'examen d'une capacité de 140 élèves mutualisable à toutes les formations et utilisable lors de manifestations étudiantes ou autre événement à l'échelle du campus. L'opération concerne également des locaux adaptés pour un Service de Santé Étudiante (SSE) l'atelier de maintenance et un logement de fonction.

2. DONNEES DE SITE

2.1 SITUATION DU PROJET

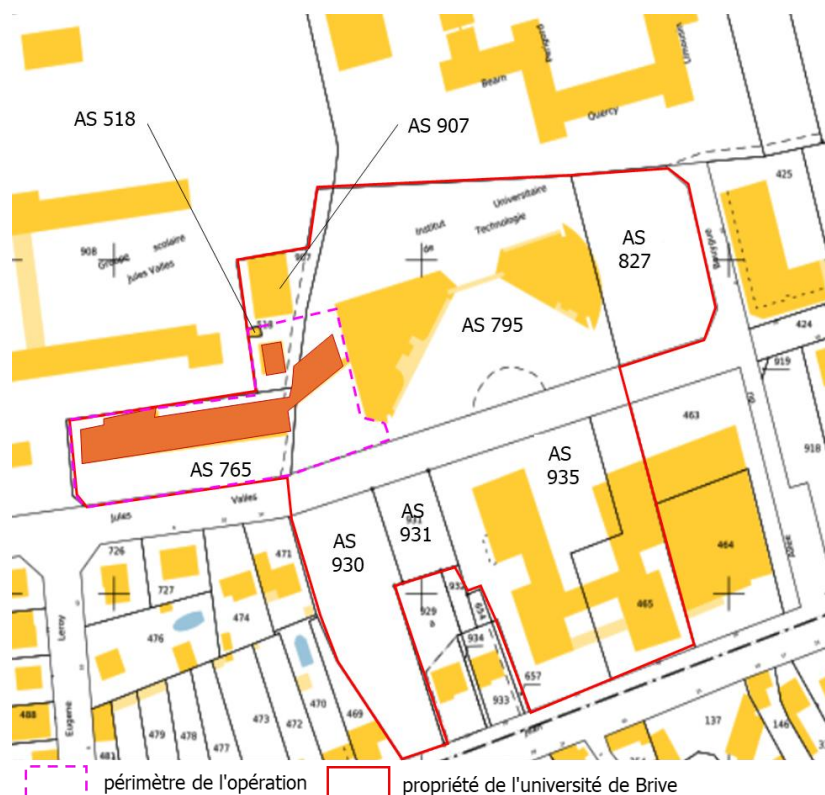
Brive-la-Gaillarde se distingue comme un pôle universitaire en pleine expansion, intégré dans le dynamisme de la région Nouvelle-Aquitaine. La ville propose une diversité de formations supérieures, notamment en sciences, gestion et santé, attirant des étudiants de tout le territoire. Ce projet s'inscrit dans une démarche de renforcement de l'offre éducative et de modernisation des infrastructures. Il vise à accroître l'attractivité du campus universitaire et à soutenir l'excellence académique. Brive ambitionne ainsi de consolider son rôle dans le paysage de l'enseignement supérieur régional.

L'université de Brive se situe à proximité du centre-ville, bénéficiant d'une bonne intégration au tissu urbain. Elle est desservie par des axes routiers majeurs et des lignes de transport en commun, favorisant un accès fluide pour les étudiants et le personnel.



Situé au 7 rue Jules Vallès à Brive-la-Gaillarde, le bâtiment universitaire nommé « Aile Jules Vallès » s'inscrit dans un environnement urbain calme et accessible. À proximité se trouvent des infrastructures publiques comme l'école élémentaire Jules Vallès, les bâtiments universitaires (IUT, IFSI, bibliothèque universitaire...), mais aussi le restaurant universitaire et les résidences étudiantes du CROUS. Les autres activités de la zone sont principalement du logement pavillonnaire sauf au nord où se trouvent des immeubles d'habitat collectif.

2.2 CADASTRE



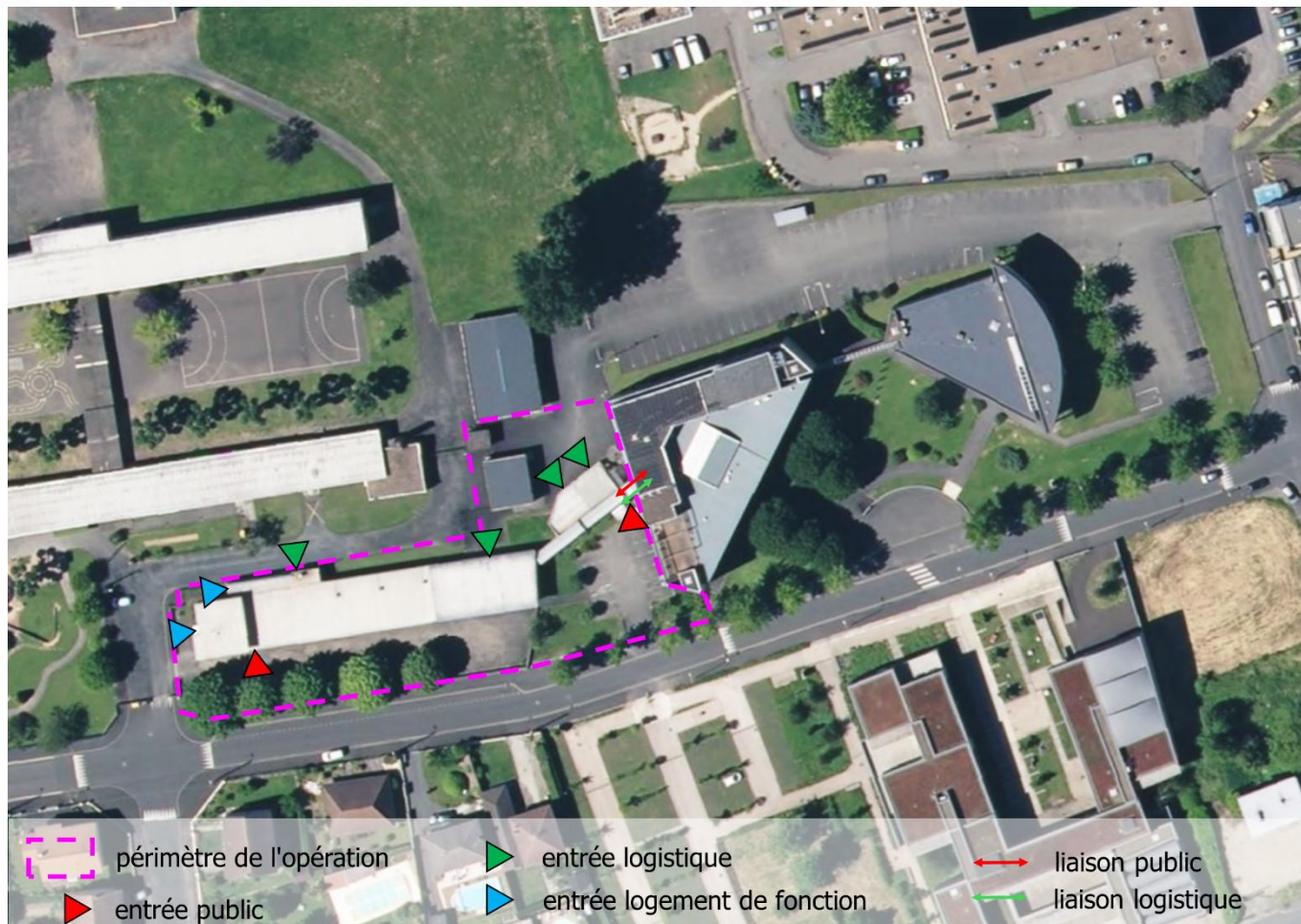
Le périmètre de l'opération de l'aile Jules Vallès dispose d'une surface de 3 704 m², il est limité aux parcelles AS 518 AS 765 AS 795 et AS 907 (total 9 504 m²).

2.3 SYNTHÈSE DES CONTRAINTES DU SITE

Contrainte	Résumé	Vigilance
Cadastre	<ul style="list-style-type: none"> Limite de propriété imprécise entre l'école primaire et l'université 	
PLU	<ul style="list-style-type: none"> Emprise au sol limitée à 75% de la parcelle Hauteur des bâtiments 12 m 30% de la surface de la parcelle en espaces verts Conservation ou remplacement des arbres de haute tige existants 8 existants) 	
Archéologie	<ul style="list-style-type: none"> Terrain en zone de présomption de prescription archéologique 	
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> Plusieurs réseaux sont mal localisés par les concessionnaires, Une ligne HTA traverse le couloir qui va être démoli. 	
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> Aléas retrait / gonflement des argiles moyen Risque débordement de nappe moyen Risque radon important 	

3. AUDIT DES BÂTIMENTS

3.1 PLAN DE MASSE

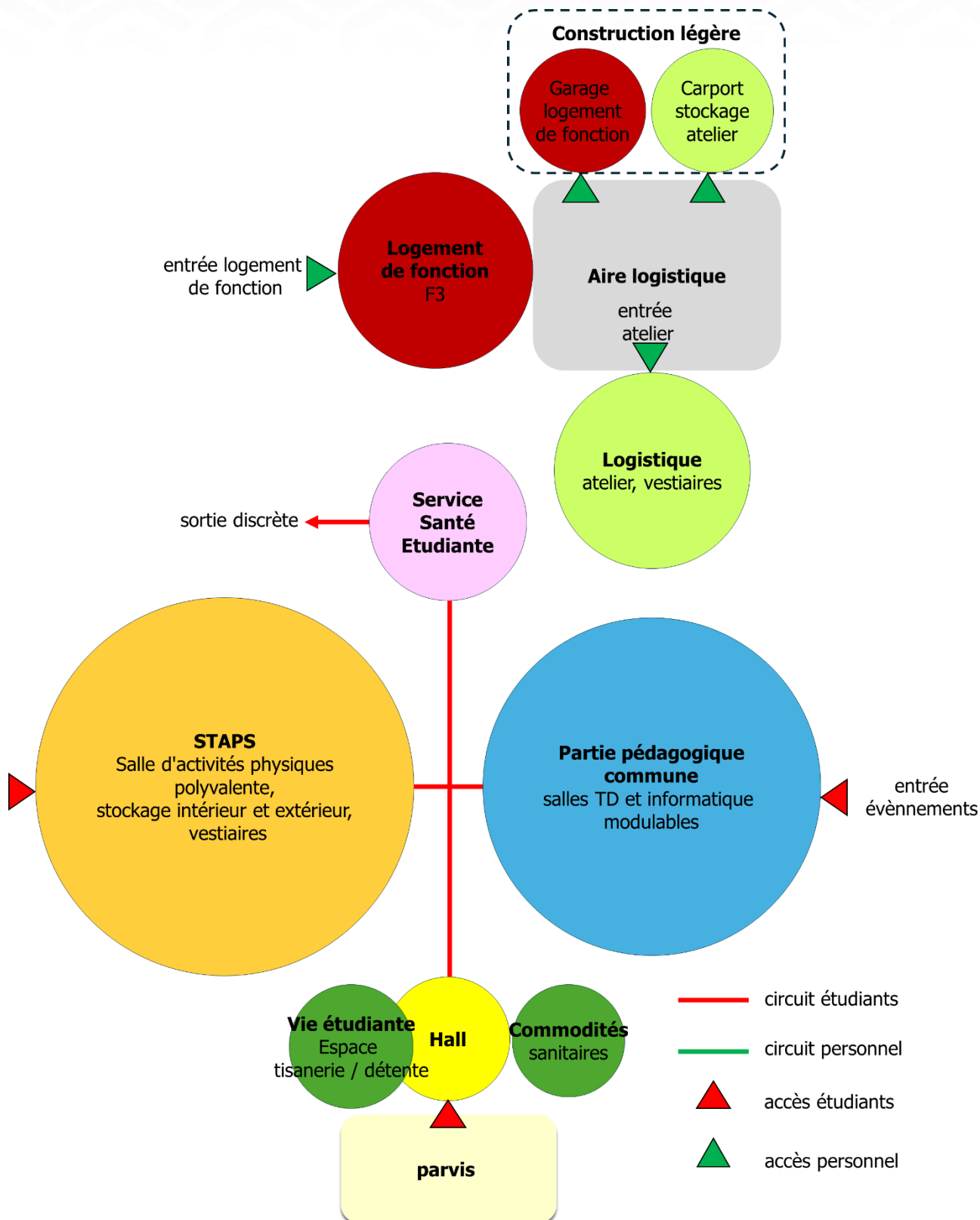


Le bâtiment concerné par l'opération est constitué de 3 parties :

- Une barre de bâtiment se développant sur 2 niveaux avec au rez-de-chaussée le service de santé, les salles de cours, la salle de pause des étudiants et à l'étage le logement de fonction.
- Une galerie de liaison reliant l'aile Jules Vallès au bâtiment GEII.
- Un atelier et un garage accolés à la galerie de liaison
- En complément, un bâtiment préfabriqué appelé préfa 2 est positionné au nord de l'aile Jules Vallès.

4. PROGRAMME GENERAL FONCTIONNEL

4.1 SCHEMA FONCTIONNEL GENERAL



4.2 LE FONCTIONNEMENT GENERAL

Intégré au Campus Universitaire de Brive, le bâtiment s'organise autour d'un hall d'accueil qui distribue les secteurs accessibles aux étudiants : espace détente/restauration, salles de TD, salle d'activités physiques polyvalente et service de santé étudiante. Il est conçu pour limiter les accès et ainsi mieux les contrôler, optimiser les flux de circulation. Le bâtiment pourra se développer sur plusieurs niveaux mais certains locaux devront impérativement être localisés en rez de chaussée (vie étudiante, salle d'activités sportives polyvalentes, salles de TD, atelier).

Accueil

Un parvis forme un espace d'accueil et de transition entre l'espace public et le bâtiment. Des stationnements sont prévus à proximité immédiate.

Le hall d'accueil sert de point d'entrée principal et de distribution vers les autres zones du bâtiment. Il est équipé d'un sas thermique et d'un système de contrôle d'accès par badge.

Ce secteur joue un rôle crucial dans l'orientation des étudiants.

Vie étudiante

Un espace de détente et de restauration facilement identifiable dès l'entrée du bâtiment permet aux étudiants de se restaurer, se détendre et socialiser entre les cours.

Commodités

Les sanitaires sont regroupés à proximité de l'entrée du bâtiment, avec des installations mixtes et personnes à mobilité réduite. Ils sont facilement accessibles depuis les salles de cours ou la salle d'activités physiques polyvalente.

Partie pédagogique commune

Ce secteur comprend des salles de cours modulable :

- Une salle TD de 60 places
- Une salle TD de 50 places
- Une salle informatique de 30 places

Ces salles utilisées pour les TD et sont équipées de cloisons mobiles permettant de les transformer en grands espaces pour les examens, ainsi que pour les manifestations étudiantes et autres événements associatifs.

STAPS

Ce secteur est dédié aux Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives, il comprend les vestiaires et douches où se changent les étudiants, la salle d'activités physiques polyvalente (salle de sport) en lien avec un local de stockage utilisé également en bureau, un deuxième local de stockage accessible depuis l'extérieur pour ranger les vélos ou autres matériels de plein-air.

Service de santé étudiante

Un espace est prévu pour répondre aux besoins de santé des étudiants, il s'agit d'une salle d'attente avec un WC PMR et deux salles de consultations médicales. Les étudiants sont reçus selon le principe d'une marche en avant : les patients dans la salle d'attente ne doivent pas croiser ou voir les patients qui sortent de consultation.

Maintenance

La maintenance de l'intégralité des bâtiments du campus universitaire Robert Badinter de Brive est assurée depuis un atelier où sont réalisés des réparations (utilisation de machines-outils à bois, peinture, soudure, ...). Le local est à proximité immédiate d'un local de stockage du matériel où sont stockés les matériaux et le matériel nécessaire. De même, un carport fermé permet de stationner un véhicule et une remorque. L'ensemble de ces locaux s'organisent autour d'une aire logistique et sont à l'abri des regards des étudiants et de la rue.

4.3 SYNTHÈSE DES SURFACES THÉORIQUES

Code	Local	Effectifs	Ratio m²/personne	Surface utile	Commentaires
	Accueil			35,7	
A1	Hall d'accueil		5% de la SU	35,715	intégré ratio circulations
	Vie étudiante			30	25 étudiants
VE1	Espace détente / restauration	25	1,2	30	
	Commodités			32,5	150 élèves
C1	Bloc sanitaire H	75	0,15	11,25	
	Bloc sanitaire F	75	0,15	11,25	
C2	Sanitaire PMR	2	5	10	1h / 1F
	Partie pédagogique commune			203	salles séparées par cloisons mobiles permettant d'assurer la surveillance d'exams, usage manifestations étudiantes, don du sang,...
PED1	Salle TD transformable 60 places	60	1,3	78	Cloisons mobiles
PED2	Salle TD transformable 50 places	50	1,3	65	Cloisons mobiles
PED3	Salle informatique 30 places	30	2	60	30 postes informatiques. cloison mobile
	STAPS			276	25 étudiants (2/3 H - 1/3F)
STAPS1	Salle d'activités physiques polyvalentes		170 m² selon référentiel	170	
STAPS2	Stockage salle d'activités physiques polyvalentes		50 m² selon référentiel	25	Accès direct depuis salle d'activités sportives polyvalente
STAPS3	Stockage matériel STAPS			25	stockage des VTT et du matériel extérieur. Accès direct extérieur
STAPS4	Casiers vestiaires mixtes	25		10	13 colonnes 2 casiers superposés
STAPS5	Bloc douches	12	3	36	12 cabines
STAPS7	Vestiaire douche PMR	2	5	10	
	Service de Santé Etudiante			49,8	Position discrète mais bien identifiée par les étudiants
SSE1	2 salles de consultation médicale (20m²/salle)			40	avec grands placards intégrés
SSE2	1 salle d'attente	4	1,2	4,8	Confidentialité, accès intérieur et extérieur (entrée et sortie à dissocier)
SSE3	1 WC étudiant PMR	1		5	WC pour les prélèvements
	Maintenance			48	
M1	Atelier			40	
M2	Vestiaires personnels techniques	3		pour mémoire	Existant dans bâtiment GEII
M3	Ménage			8	vidoir ménage, chariot, autolaveuse
	Logement de fonction			75	
LF1	Entrée			3	
LF2	Chambre adultes			15	
LF3	Chambre enfants			12	
LF4	Salon séjour			25	
LF5	Cuisine			10	
LF6	Salle de bain			8	
LF7	WC			2	
	Total surface utile			750,015	
Circ	Circulation	15%	SU hors hall	107,15	
LT	Locaux techniques	5,00%	SU+circ	42,86	
	Déduction 10% logement pour SDP			-7,50	
	Total surface de plancher			892,52	hors locaux en construction légère

	Locaux en construction légère				80	
M4	Stockage atelier			35		box adossé au bâtiment non chauffé mais hors gel - stockage équipement de jardinage
M5	Carport fermé			30		30 m² construction légère - stockage voiture + remorque
LF8	Garage logement			15		adossé au bâtiment (box)
	Espaces extérieurs				885,3	
Ext1	Parvis			50		
Ext2	Stationnement			625		25 places
Ext3	Aire logistique			200		
Ext4	Abri déchets courants			10,3		3 containers 660l

Si on ajoute à la SDP le garage du logement et le stockage de l'atelier, la surface à construire est de **942 m²**.

5. CONTRAINTES ET EXIGENCES DU PROJET

5.1 PRINCIPAUX OBJECTIFS POUR LE PROJET

Objectifs architecturaux

Il sera porté une attention particulière à :

L'orientation et la visibilité du nouveau bâtiment depuis le campus.

- Les fonctions de vie étudiantes présentes doivent être facilement identifiables depuis les autres bâtiments du campus. L'orientation du bâtiment sera travaillée de manière à permettre une intégration logique et naturelle de celui-ci au campus existant. Il pourra se développer sur plusieurs niveaux, mais certains locaux devront impérativement être localisés en rez-de-chaussée (vie étudiante, salle d'activités sportives polyvalentes, salles de TD, atelier).

La perméabilité des regards et des flux sur le campus.

- Contrairement au bâtiment existant dont la galerie de liaison masque l'arrière de celui-ci et du bâtiment GEII depuis l'avenue Jules Vallès, la future construction doit permettre aux étudiants de s'orienter sur le site et on veillera à ce que tous les espaces extérieurs soient d'une surveillance aisée.

La différenciation des accès en termes de confidentialité :

- le bâtiment présente différents types d'accès qui n'ont pas le même statut en termes de lisibilité, de confidentialité. L'accès principal et l'accès extérieur aux salles de TD pour les manifestations étudiantes et associatives devront présenter une lisibilité forte avec une identification aisée des entrées. A contrario, les entrées des vestiaires, des ateliers techniques ainsi que la sortie du service de santé étudiante seront discrètes et hors de la vue du public. A l'arrière du bâtiment nous pourrions trouver les zones peu nobles (aire technique, entrée des vestiaires et stockage), l'entrée du logement de fonction (pour la confidentialité du personnel logée) et la sortie des consultations du SSE.

Le caractère exemplaire et démonstratif du bâtiment en ce qui concerne la transition écologique

- Il se manifeste à travers ses procédés constructifs, la valorisation des activités étudiantes, ainsi que la relation qu'il entretient avec le campus et la ville.

Un équipement mutualisé et sécurisé.

- L'enjeu de ce bâtiment est de répondre aux besoins de l'université pour la formation de ses étudiants en STAPS, en salles d'examen, mais aussi de permettre, en dehors des horaires de cours, l'accueil de manifestations étudiantes.

Une qualité d'usage/de pratique exemplaire,

- En particulier le confort acoustique et le confort visuel que ce soit pour la salle d'activités sportives polyvalentes que pour les salles d'examen.

Modularité

Le bâtiment pourrait être amené à évoluer dans le temps. Pour cela, la conception du futur projet devra intégrer une certaine modularité pour permettre une adaptation au fil du temps aux modifications des organisations :

- Privilégier un système constructif de type « poteaux/poutres » plutôt que « refends porteurs » afin de faciliter un décroisement/recloisonnement.
- Anticiper une possibilité d'extension du bâtiment en prenant en compte les incidences futures en termes d'équipements techniques, sécurité incendie (accès des secours, stabilité au feu, dégagements, alarmes ...).

Nombre de niveaux

Il est souhaité de limiter l'emprise du bâtiment et l'artificialisation des sols par la construction d'un bâtiment à plusieurs niveaux. Le projet comprendra maximum 2 niveaux.

5.2 QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Démarche environnementale

CIBLES	TRES PERFORMANT (enjeu majeur)	PERFORMANT (enjeu fort)	BASE
CIBLES VISANT A LA MAITRISE DES IMPACTS DU BÂTIMENT SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR			
CIBLES D'ECO-CONSTRUCTION			
01 Relation du bâtiment avec son environnement immédiat			
02 Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction			
03 Chantier à faible impact environnemental			
CIBLES D'ECO-GESTION			
04 Gestion de l'énergie			
05 Gestion de l'eau			
06 Gestion des déchets d'activité			
07 Maintenance, pérennité des performances environnementales			
CIBLES VISANT A LA CREATION D'UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SAIN ET CONFORTABLE			
CIBLES DE CONFORT			
08 Confort hygrothermique			
09 Confort acoustique			
10 Confort visuel			
11 Confort olfactif			
CIBLES DE SANTE			
12 Qualité sanitaire des espaces			
13 Qualité sanitaire de l'air			
14 Qualité sanitaire de l'eau			

Confort d'été

Une étude de simulation thermique dynamique (STD) permettra de vérifier le respect des conditions de confort hiver et été dans les locaux sur la base du fichier météo caniculaire 2040, scénario RCP 4.5, avec l'objectif suivant à atteindre : température ne dépassant pas 28°C plus de 2% du temps d'occupation.

5.3 CONTRAINTES TECHNIQUES

Volet énergétique

Choix énergétiques

Le choix du mode d'énergie (le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux) devra impérativement faire l'objet d'une étude d'approvisionnement en énergie (EFAE) à réaliser au stade de l'avant-projet sommaire. Il est souhaité de façon préférentielle une énergie non carbonée (bois, électricité, géothermie, EnR ...) et le maître d'ouvrage souhaite que soit impérativement étudié un scénario avec raccordement au chauffage urbain car l'université s'est engagée auprès du gestionnaire du RCU de raccorder tous ses bâtiments.

Objectif réglementaire

Dans le cadre du présent projet, les concepteurs devront respecter les niveaux suivants :

Seuils RE2020 – Volet thermique :

- $B_{bio} \leq B_{biomax} - 20\%$

- $Cep \leq Cep - 10 \%$
- $Cep,nr \leq Cep,nr - 10 \%$
- $Ic \text{ énergie} \leq Ic \text{ énergie max (Seuil 2028)}$

Dispositif Eco Energie Tertiaire :

Le **Décret Tertiaire**, appelé aussi **Éco Énergie Tertiaire**, fixe pour les bâtiments assujettis, et pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, deux types d'objectifs de réduction de la consommation énergétique. Le bâtiment étant un bâtiment neuf, les concepteurs veilleront à l'atteinte du seuil connu de **valeur absolue (Cabs) à l'horizon 2030**. La note de calculs réglementaire devra être réalisée dès la phase APS avec mise à jour durant toutes les phases de conception jusqu'à la fin du chantier.

Étanchéité à l'air

Le coefficient de perméabilité à l'air (Q4Pa-surf) sera au maximum de $1 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$. Il est demandé au maître d'œuvre d'indiquer dans les marchés de travaux l'objectif à atteindre et l'obligation de résultat pour les entreprises chargées des travaux. Des tests d'étanchéité à l'air (prévus dans les marchés de travaux) seront réalisés en phase chantier afin de permettre d'optimiser les chances de voir atteindre l'objectif fixé lors du test final à la charge du maître d'ouvrage. La non-atteinte de l'objectif sera considérée comme une réserve à la réception et les tests suivants seront à la charge des entreprises.

Régulation

Les systèmes de régulation du chauffage et la ventilation seront pilotés simplement par zone en fonction de l'orientation des façades et du niveau d'occupation (sondes CO2 par exemple dans les locaux à forte occupation afin de limiter les débits en périodes d'inoccupation...).

Il est imposé la mise en place d'une GTB non accessible au personnel et au public permettant de piloter les consignes de température de réduit et de confort. Des organes de régulation pourront toutefois être accessibles localement au personnel et au public, mais dans la limitation d'un ajustement à $\pm 2^\circ\text{C}$.

Sécurité

L'établissement sera vraisemblablement classé en ERP (Établissement Recevant du Public) type R, 5^{ème} catégorie. Certaines parties seront classées en habitation (logement de fonction), ERT (atelier).

5.4 CONTRAINTES DE DURABILITE, MAINTENANCE ET EXPLOITATION

Le maître d'œuvre s'attachera à utiliser des matériaux simples, éprouvés et vieillissant bien. Il mettra en place une véritable stratégie de conception à coût global prenant en compte, dès le choix des principes techniques et matériaux, de l'impact sur la maintenance courante et le remplacement.

Le maintien en bon état de fonctionnement et l'entretien du bâtiment et de ses équipements devront ainsi pouvoir être effectués

5.5 PLANNING ET PHASAGE

La durée de chantier est estimée à 18 mois en une tranche unique.

Le délai des travaux comprend la période de préparation, les congés, les intempéries contractuelles, la période de réception et le passage de la commission de sécurité.

Les travaux se dérouleront sans présence du public.

5.6 ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE AFFECTEE AUX TRAVAUX

La part de l'enveloppe financière prévisionnelle du maître d'ouvrage affectée aux travaux est de **1 840 000 € HT** valeur juin 2025.

Le parti architectural, le respect des surfaces, les solutions constructives et les prestations techniques doivent contribuer au respect de l'enveloppe fixée par le maître d'ouvrage et qui ne pourra, en aucun cas, être dépassée.

Une approche en coût global devra être élaborée, pour appréhender le projet dans une vision de long terme (investissement initial et coûts d'exploitation).