



AGENCE : TOURS
Votre interlocuteur Apave : François RONCE
Email : francois.ronce@apave.com
Tél : 0617700559

SCI TCA 1
A l'attention de : Marie GATIMEL
Email : marie.gatimel@touraine.cci.fr
Tél : 0613903172



RAPPORT INITIAL DE CONTROLE TECHNIQUE

Projet de construction CCI Touraine / TCA 2 - ST CYR SUR LOIRE



N° D'AFFAIRE : C25244878
N° CHRONO : 2
N° VERSION : PRO

CE RAPPORT
A ETE VALIDE PAR LE
CHARGE D'AFFAIRE LE
25/02/2026

SIGNATURE
RONCE François

CHANTIER
2 AVENUE PIERRE GILLES
DE GENNES

37540 ST CYR SUR LOIRE



OBSERVATIONS

OBJECTIFS DU RAPPORT

Le présent rapport donne l'avis du contrôleur technique sur les ouvrages concernés par sa mission au stade de la conception, sur la base des éléments transmis et mentionnés au § Documents examinés.

Le dossier examiné a été reçu :

Avant envoi du dossier de consultation des entreprises

MISSIONS DE CONTROLE TECHNIQUE CONFIEES

Les missions objet de notre contrat de contrôle technique sont les suivantes :

L	Solidité des ouvrages et des éléments d'équipement indissociables
STI	Sécurité des personnes dans les immeubles du secteur tertiaire et industrie
Hand-T	Accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées
Th	Isolation thermique et économies d'énergie

ETENDUE DES MISSIONS

Conformément à notre contrat, l'étendue des missions est précisée pour les éléments de mission ci-dessous :

L - Sont exclus de la prestation (sauf conditions particulières) :

- les travaux relatifs aux phases provisoires de chantier et les sollicitations associées ;
- l'examen de la solidité des ouvrages au regard des risques naturels à caractère exceptionnel (cyclones, tempêtes, inondations, séismes, avalanches, ...) ;
- les risques liés à une modification des caractéristiques du sous-sol (cas d'exploitation minière en fonctionnement ou d'évolution des caractéristiques du sol du fait de la présence de vestiges miniers ou de carrières) ;
- les risques technologiques (explosion, ...) ;
- l'examen des revêtements de sols ;
- les aménagements spécifiques des activités professionnelles ;
- la contamination fongique, chimique ou biologique des matériaux ;
- les ouvrages et éléments d'équipement relatifs au nettoyage, à l'entretien, à la maintenance des constructions.

STI - Sont exclus de la prestation :

- La solidité des ouvrages ou éléments d'équipement qui est réputée acquise ;
- La protection contre les rayonnements ionisants ;
- Les équipements de travail (levage, machine) et leurs dispositifs d'accès ;

- La vérification des ouvrages au regard de la réglementation ICPE (code de l'environnement Livre V –Titre 1er et décrets d'application) ;
- Les installations de production d'énergie électrique et leurs raccordements (éolien, photovoltaïque) ;
- Les vérifications relatives au respect des dispositions de protection vis-à-vis des risques naturels (foudre, ...) et technologiques.

Ascenseurs : la mission ne comporte pas les contrôles réalisés dans le cadre de l'évaluation de conformité en application des articles R134-16 à R134-34 du CCH, ni la vérification de conformité de l'installation existante aux exigences de mise en sécurité des ascenseurs en application des articles R134-1 à R134-5.

Hand-T - Sont exclus de la prestation :

- L'accessibilité des établissements recevant du public aux personnes handicapées en application des articles R. 162-9 à R. 162-13 du CCH.
- l'accessibilité des bâtiments d'habitation aux personnes handicapés en application des articles R.162-1 à R.162-7 et R.163-1 à R.163-4 du CCH.

Th - Dans le cas d'une opération soumise à la RE2020, la mission ne porte pas sur le volet environnemental.

SOMMAIRE

1. INFORMATIONS GENERALES	4
2. DESCRIPTION DE L'OPERATION	5
3. SYNTHESE DES PRINCIPAUX RISQUES DE L'OPERATION	6
4. SYNTHESE DES AVIS	7
5. AVIS AU STADE CONCEPTION	9
6. DOCUMENTS EXAMINES	21
7. DIFFUSION	21

1. INFORMATIONS GENERALES

1.1 OPERATION

Projet de construction CCI Touraine / TCA 2
CONTROLE TECHNIQUE DES CONSTRUCTIONS

Permis de construire ou autorisation administrative

Nous ne disposons pas de la date de dépôt de la demande d'autorisation administrative.

A défaut nous avons pris en compte une date de référence pour le choix de la réglementation applicable.

Cette date est à confirmer par la Maîtrise d'ouvrage.

Date de référence prise par défaut : 23/12/2025

Selon les éléments communiqués par le maître d'ouvrage

- Date prévisionnelle de début de chantier : 25/05/2026
- Montant prévu des travaux : 3 500 000 € HT
- Durée prévisionnelle du chantier : 15 mois

Classement réglementaire :

- Lieux de travail : h < à 8m

1.2 MAITRISE D'OUVRAGE

Maître d'Ouvrage : SCI TCA 1
1 RUE SCHILLER
37200 TOURS

2. DESCRIPTION DE L'OPERATION

2.1 DESTINATION DES LOCAUX

Pour l'établissement du présent rapport, la destination des ouvrages portés à notre connaissance prend en compte les usages suivants :
Bureau : Privé, entreprise

Bureaux

2.2 DESCRIPTION DU PROGRAMME DES TRAVAUX



Construction d'un bâtiment de bureau en R+2.

3. SYNTHESE DES PRINCIPAUX RISQUES DE L'OPERATION

3.1 MISSIONS COMPLEMENTAIRES RECOMMANDEES

Dans le cadre de la contribution à la prévention des aléas techniques inhérents au projet, nous restons à la disposition du Maître d'ouvrage pour étudier des missions complémentaires non prévues au contrat de contrôle technique.

4. SYNTHESE DES AVIS

4.1 PAR OUVRAGE

Le tableau ci-dessous présente de manière synthétique nos avis sur ouvrage dans le cadre des missions confiées



ENVIRONNEMENT ET GEOGRAPHIE

Contexte géotechnique 

Contraintes d'exploitation 


OUVRAGE PARTICIPANT A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Dispositions générales 

Récapitulatif standardisé 

BBIO 

Consommation d'énergies
primaires 

Confort d'été 

Exigences 


STRUCTURE BETON

Dispositions générales 

Planchers 


STRUCTURE METALLIQUE

Dispositions générales 


TERRASSE ETANCHEE TECHNIQUE

Dispositions générales 


TERRASSE ETANCHEE ACCESSIBLE AUX PIETONS

Dispositions générales 

MENUISERIES EXTERIEURES

ETICS (SYSTEME D'ISOLATION THERMIQUE PAR



Dispositions générales


L'EXTERIEUR)

Dispositions générales


DISPOSITIONS GENERALES DES GARDE-CORPS

4.2 PAR EXIGENCES REGLEMENTAIRES

Le tableau ci-dessous présente de manière synthétique les exigences réglementaires potentiellement non respectées sur le projet


STI - Sécurité des personnes dans les immeubles du secteur tertiaire et industrie

DEGAGEMENTS -
DISPOSITIONS GENERALES –
(R.4216-2 à 12)

STI - Sécurité des personnes dans les immeubles du secteur tertiaire et industrie

SYSTEME D'ALARME SONORE
– (R.4227-34 à 36)

STI - Sécurité des personnes dans les immeubles du secteur tertiaire et industrie

CONCEPTION ET REALISATION
DES INSTALLATIONS
ELECTRIQUES – (Section 2)

Hand-T - Accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées

PLACES DE STATIONNEMENT
DANS LES ETABLISSEMENTS
DONT L'EFFECTIF EST > OU =
20 PERSONNES – (Art. 5)


EQUIPEMENTS – (Art. 8)



5. AVIS AU STADE CONCEPTION

5.1 CODIFICATION DE NOS AVIS

Ceux-ci sont exprimés sous la forme suivante :

Avis Favorables (F) :

Ils sont donnés par rapport aux informations figurant dans le dossier qui nous est soumis. Ces avis seront confirmés en fonction des éléments qui nous seront proposés lors de la phase exécution.

Avis Défavorables (D)

Lorsque les informations figurant dans les documents examinés montrent un risque anormal vis-à-vis d'un aléa technique du fait d'un écart relevé selon les référentiels associés à l'une de nos missions, de la pérennité de l'ouvrage, des dispositions contraires aux règles de l'art, règles de calculs, DTU, normes.

Avis Suspendus (S) :

Lorsque les informations figurant dans les documents examinés sont insuffisantes pour nous permettre de nous prononcer (manque de précisions, ambiguïté, absence de document,...). Il deviendra automatiquement défavorable si les précisions demandées et reconnues satisfaisantes ne sont pas fournies dans des délais compatibles avec la réalisation des travaux.

Hors Mission (HM)

Elément ne faisant pas partie des marchés de travaux nous étant communiqués ou hors du cadre de notre mission.

Sans Objet (SO)

Elément Sans Objet dans le cadre du projet

Pour Mémoire (PM)

Exigence réglementaire pour mémoire

5.2 Avis sur les ouvrages

OUVRAGES/LOCALISATIONS	Code Avis	AVIS	
ENSEMBLE DU BATIMENT / TOUS LES OUVRAGES			
ENVIRONNEMENT ET GEOGRAPHIE			
Contexte géotechnique	S	N°O1 - 1	L'étude géotechnique validant les hypothèses de fondations retenues est à nous communiquer
Contraintes d'exploitation	S	N°O15 - 1	Les charges d'exploitations sur les planchers et balcons sont à préciser
OUVRAGE PARTICIPANT A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE			
Dispositions générales	F		Réglementation RE2020
Récapitulatif standardisé	S	RSEE N°O9 - 1	Le Récapitulatif Standardisé d'Etude Environnementale est à transmettre.
BBIO	F		
Consommation d'énergies primaires	F		
Confort d'été	F		

OUVRAGES/LOCALISATIONS	Code Avis	AVIS
Exigences	HM	IC CONSTRUCTION indiqué comme "non réalisable" dans l'étude environnementale N°O13 - 1 Bien que l'indice IC CONSTRUCTION ne fait pas partie du contrôle de notre prestation CTC mission TH, le calcul complet de l'ACV (Analyse de Cycle de Vie) est obligatoire pour valider la conformité RE2020 définitive. Il est donc nécessaire de finaliser le calcul de l'IC CONSTRUCTION avant la fin de conception.
Exigences	F	Étanchéité à l'air N°O13 - 4 L'exigence de 1,40 m3/(h.m²) est mentionnée. Le CCTP Lot 12 impose des boîtes d'encastrement étanches
Exigences	F	Isolation sous dalle portée N°O13 - 5 résistance thermique $R > 3.20 \text{ m}^2 \cdot ^\circ\text{C/W}$
Exigences	F	PRODUCTION D'ELECTRICITE N°O13 - 6 Production d'électricité à partir des modules photovoltaïques
Exigences	F	Régulation N°O13 - 7 La gestion centralisée via Cloud (Daikin Cloud Plus) et les télécommandes Madoka avec sondes de sol FXZQ favorisent une gestion fine des consommations
Exigences	F	Implantation N°O13 - 8 Les plans CVC-PB montrent une organisation par demi-plateaux (Est/Ouest) cohérente avec les zones thermiques modélisées dans la S.T.D
Exigences	F	Toiture Technique N°O13 - 9 Le plan de toiture localise précisément les deux centrales double flux (CTA) et le champ photovoltaïque de 478m²
Exigences	F	Menuiseries extérieures N°O13 - 10 performances thermiques et solaires oscillations et confort d'été étanchéité à l'air

OUVRAGES/LOCALISATIONS	Code Avis	AVIS
Exigences	F	Toiture N°O13 - 11 Isolant Efigreen Duo+ (R=7,25) pour toitures terrasses Panneaux sandwich (laine minérale) pour couverture escalier central (R=6,15)
Exigences	F	ITE N°O13 - 12 Le CCTP Lot 03 prévoit 160 mm de polystyrène (R=4,20) en façade, ce qui est cohérent avec l'étude Le CCTP Lot 07 prévoit un doublage intérieur laine de verre 45mm (R=1,40)
STRUCTURE		
STRUCTURE BETON		
Dispositions générales	F	
Planchers	F	N°O14 - 1 Prévu plancher bas type porté sur coffrage biodégradable avec ventilation du VS
STRUCTURE METALLIQUE		
Dispositions générales	F	N°O7 - 2 Platelage tôles larmées
ETANCHEITE DE TOITURE		
TERRASSE ETANCHEE TECHNIQUE		
Dispositions générales	F	N°O3 - 1 Procédé type SOPRASOLAR FIX EVO TILT sur dalle BA avec panneaux photovoltaïque
Dispositions générales	F	N°O3 - 2 Toiture terrasse étanchéité bicouche avec protection lourde (hors photovoltaïque)

OUVRAGES/LOCALISATIONS	Code Avis		AVIS
TERRASSE ETANCHEE ACCESSIBLE AUX PIETONS			
Dispositions générales	F	N°O16 - 1	Prévu étanchéité liquide sur balcons nord
MENUISERIES EXTERIEURES			
MENUISERIES EXTERIEURES			
Dispositions générales	S	N°O5 - 2	Comme pour les autres porte du RDC, prévoir la mise en œuvre d'un caniveau à grille pour la porte issue de secours façade Sud.
Dispositions générales	S	N°O5 - 3	Un détail du seuil des portes d'accès au balcons Nord est à nous transmettre. Ce détail doit permettre de s'assurer de la garde à l'eau d'au moins 5cm ainsi que de l'accès PMR.
Dispositions générales	F	N°O5 - 4	Conformité à la norme P 08-302 des menuiseries et murs rideaux avec allège formant protection contre les chutes
Dispositions générales	S	N°O5 - 5	Si au RdC, il existe des Eléments de Remplissage avec des panneaux isolants dans les menuiseries extérieures et en vue d'un éventuel classement ERP futur, alors les isolants devront être classé A2-s2,d0 ou bien être protégés d'un feu intérieur par un écran suivant les dispositions de l'article AM8
FACADES			
ETICS (SYSTÈME D'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR)			
Dispositions générales			

OUVRAGES/LOCALISATIONS	Code Avis	AVIS
	S	N°O4 - 2 Au §3.2.3.3 du CCTP Isolation thermique par l'extérieur, il est mentionné d'application de l'IT249 pour l'ITE avec isolant polystyrène + enduit. Les dispositions et en particulier celles de la partie 5 de cette Instruction Technique (non propagation du feu par les façades) ne sont pas décrites dans le CCTP ni reprises sur les coupes architecturales. Il est à noter que pour les bâtiments ERT et les ERP 5 catégorie l'IT249 ainsi que le Guide de préconisations « Protection contre l'incendie des façades béton ou maçonnerie revêtues de systèmes d'isolation thermique par enduit sur polystyrène expansé » ne sont pas d'applications obligatoire. Le maître d'ouvrage nous précisera s'il souhaite néanmoins appliquer ces référentiels. Nota : la mise en œuvre de déflecteurs 15/10ème décrites au §3.2.3.4 du CCTP lot 3 n'est pas une solution visée dans le guide cité ci avant.
GARDE-CORPS RAPPORTES		
DISPOSITIONS GENERALES DES GARDE-CORPS	S	N°O6 - 2 Les gardes corps devront respecter les dispositions de la norme NFP 01-012 de novembre 2024 (avec en particulier tolérance 0mm sur hauteur et écartements ainsi que des espacements de barreaudages verticaux <11cm)

5.3 Avis sur exigences réglementaires - Sécurité des personnes dans les immeubles du secteur tertiaire et industrie

EXIGENCES/LOCALISATION	AVIS
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LIEUX DE TRAVAIL Code du travail	
EFFECTIF (R.4216-4)	N°E2 - 1 R+2 : 1 personne/1m² par cellule soit 82 personnes R+1 : 1 personne/1m² par cellule soit 82 personnes RdC : 1 personne/1m² par cellule soit 80 personnes Soit un effectif global de 244 personnes

EXIGENCES/LOCALISATION			AVIS	
CONSTRUCTION APPLICABLE AUX LIEUX DE TRAVAIL Code du travail				
LOCAUX A RISQUES PARTICULIERS D'INCENDIE (R. 4216-21 à 23 et Art 6.3 05/08/1992)				
Isolement des locaux				
Locaux à risques	F		N°E3 - 2	Séparatifs cellules, gaines techniques et Locaux à risques d'incendie avec parois EI-60 et porte EI30
Locaux à risques	F		N°E3 - 3	Portes EI30 + ferme porte pour locaux à risques particuliers d'incendie
DEGAGEMENTS - DISPOSITIONS GENERALES (R.4216-2 à 12)				
Espaces d'attentes sécurisés ou équivalents (R4216-2 à R4216-2-3)	F		N°E4 - 1	Solution équivalente avec espace à l'air libre niveaux R+1 et R+2. RdC de plain pied
Espaces d'attentes sécurisés ou équivalents (R4216-2 à R4216-2-3)	S		N°E4 - 3	Les espaces à l'air libre niveaux R+1 et R+2 en solution équivalente à un EAS doivent présenter un degré de stabilité au feu de degré 1h00 minimum. A préciser au §2.2.7.4 du CCTP lot 2.
DEGAGEMENTS - SORTIES (R.4227-6 et 7, R.4214-20)				
Manoeuvre des portes d'évacuation (R.4227-6)				
Ouverture des portes dans le sens de la sortie	F		N°E27 - 1	Barre antipanique sur IS extérieures
Dispositif de manoeuvre	F			
DESENFUMAGE (R.4216-13,14 et 16)				

EXIGENCES/LOCALISATION		AVIS	
locaux et dégagements (Art. 11 05/08/1992)			
Salles en rez de chaussée, étages	SO	N°E6 - 1	Recoupements en cellules <300m² par parois EI60 et portes EI30+fp
Désenfumage des escaliers	F	N°E5 - 2	Escalier métallique Sud sans toiture
Désenfumage des escaliers	F	N°E5 - 3	Désenfumage de la cage d'escalier Nord par ouvrant en façade (1m² minimum)
MOYENS DE PREVENTION ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE R.4216-30			
SYSTEME D'ALARME SONORE (R.4227-34 à 36)			
Équipement d'alarme (Art. 14 04/11/93)	S	N°E22 - 1	L'équipement d'alarme incendie doit être unique et l'ordre d'évacuation pour le bâtiment tout entier. Positionnement de la centrale incendie à localiser.
Équipement d'alarme (Art. 14 04/11/93)	S	N°E22 - 2	Les 2 sorties de secours des plateaux Nord du RdC qui donnent directement sur l'extérieur doivent comporter un déclencheur manuel d'alarme incendie.
Automatismes	F	N°E23 - 1	Prévu déverrouillage des issues de secours asservie à l'équipement d'alarme et sans temporisation
SYSTEMES D'ALARME AUX HANDICAPES (R4225-8)			
	F	N°E24 - 1	Prévu système d'alarme lumineux dans les sanitaires
PROTECTION DES TRAVAILLEURS CONTRE LES COURANTS ELECTRIQUES Décret n°2010-1017 du 30/08/2010			
CONCEPTION ET REALISATION DES INSTALLATIONS			

EXIGENCES/LOCALISATION	AVIS	
ELECTRIQUES (Section 2)		
	F	Dossier APD
CONCEPTION ET REALISATION DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES (Section 2)		
	S	Dossier APD N°E20 - 2 Les locaux destinés à accueillir du public devront appliquer le règlement de sécurité des ERP relatif aux canalisations : à partir du 23 mai 2025, une évolution réglementaire concernant la réaction au feu des câbles et conducteurs électriques installés dans les établissements recevant du public aura un impact direct sur le choix et le modèle des produits utilisés, et donc sur la conformité de l'installation (marquage Cca-s2, d2, a2).
CONCEPTION ET REALISATION DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES (Section 2)		
	S	N°E20 - 3 Les 2 sorties de secours des plateaux Nord du RdC qui donnent directement sur l'extérieur doivent comporter un BAES
INSTALLATIONS PHOTOVOLTAIQUES - NF C15-100/UTE C15-712-1		
	HM	CCTP Photovoltaïque - n°CCTP Photovoltaïque, Plan d'implantation photovoltaïque - n°EL04

5.4 Avis sur exigences réglementaires - Accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées

EXIGENCES/LOCALISATION	AVIS
ACCESSIBILITE AUX HANDICAPES DANS LES LIEUX DE TRAVAIL Arrêté du 27/06/1994	

EXIGENCES/LOCALISATION		AVIS
LIEUX DE TRAVAIL (Décret 21/10/2009)		
Accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapés (Décret 21/10/2009)		
Accessibilité de tous les locaux d'usage général	F	
CHEMINEMENTS PRATICABLES (Art. 2)		
Largeur des cheminements (Art. 2.2)	F	
Pente (Art. 2.3)	F	
Paliers de repos (Art. 2.4)	F	
ACCESSIBILITE DES ASCENSEURS PRATICABLES (Art. 3.I)		
Dimensions intérieures	F	
EVACUATION PAR ASCENSEUR EN CAS D'INCENDIE (Art. 3.II.1 et 2)		
	SO	
ESCALIER DES BATIMENTS OU NIVEAUX NON DESSERVIS PAR ASCENSEURS PRATICABLES (Art. 4)		
Largeur	F	

N°E29 - 1 Ascenseur 630Kg / 8 personnes
Prévu ascenseur conforme à la norme EN 81-70

EXIGENCES/LOCALISATION		AVIS	
Main courante	F	N°E12 - 1	Respect des règles PMR suivant le CCTP lot serrurerie
PLACES DE STATIONNEMENT DANS LES ETABLISSEMENTS DONT L'EFFECTIF EST > OU = 20 PERSONNES (Art. 5)			
Nombre de places aménagées	F	N°E15 - 1	Parking de 173 places après extension 10 places PMR après extension Création de 2 nouvelles places dans le cadre du projet
Largeur des places	F		
Signalisation des emplacements	S	N°E17 - 1	Panneaux de signalisation verticales des places PMR à prévoir
CABINETS D'AISANCES (Art. 6)			
Cabinets aménagés	F		
Aménagement des cabinets	F		
LOCAUX, RESTAURATION, REPOS, ETC (Art. 7)			
	SO		
EQUIPEMENTS (Art. 8)			
Dispositifs de commandes	S		

EXIGENCES/LOCALISATION

AVIS

N°E25 - 1

Le système d'interphonie extérieur du RdC doit être accessible aux PMR. Il ne peut pas être implanté dans les espaces verts.
Celui doit comporter un cheminement accessible et posséder un espace d'usage minimum de 0,90x1,30m.
Ses dispositifs de commandes devront être positionnés à plus de 40cm de l'angle rentrant formé par la gaine ascenseur.

6. DOCUMENTS EXAMINES

Nous avons examiné les documents suivants pour établir les avis du présent rapport.

BOURGUEIL&ROULEAU

Réf ou n°	Indice	Intitulé du document	Reçu le
		Dossier PRO de Février 2026	23/02/2026

7. DIFFUSION

DESTINATAIRE PRINCIPAL :

SCI TCA 1
MARIE GATIMEL
marie.gatimel@touraine.cci.fr

DESTINATAIRES EN COPIE :

BET CALLU
Sylvain JOLLY
s.jolly@betcallu.fr

BOURGUEIL&ROULEAU
Marie PENEAU
agence@bourgueilrouleau-architectes.fr

C2A
frederic.caron@c2a-economie.fr

POLYTEC
THOMAS DOLLET
thomas.dollet@polytec37.com

BET CALLU
Thierry MUREAU
t.mureau@betcallu.fr

BOURGUEIL&ROULEAU
Nicolas ROULEAU
agence@bourgueilrouleau-architectes.fr

ITAC
DAGOURET
l.dagouret@itac-acoustiques.fr