

IMPLANTATION D'UN POSTE
DE COMMANDE CENTRALISÉ,
CENTRE DE MAINTENANCE ET
BUREAUX ADMINISTRATIFS
DANS UN BATIMENT EXISTANT
A REIMS



ETUDE DE
FAISABILITÉ

03 Novembre 2025

Table des matières

1. PREAMBULE	2
A. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MISSION.....	2
B. DOCUMENTS ET DONNEES DISPONIBLES	3
2. DESCRIPTION DU BATIMENT EXISTANT	3
A. HISTORIQUE CONNU DU BATIMENT	3
B. ETAT DES LIEUX	4
3. ANALYSE DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	5
A. PLU	5
B. CODE DU TRAVAIL ET ACCESSIBILITE	7
C. SECURITE INCENDIE	8
D. REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE	9
4. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME.....	10
A. AMENAGEMENTS EXTERIEURS	10
B. ORGANISATION DES ESPACES INTERIEURS	11
5. ESTIMATION.....	12

1. Préambule

a. Contexte et objectifs de la mission

Dans le cadre de son projet d'acquisition d'un bâtiment existant à Reims, VNF a missionné Cocktail Architecture afin d'étudier la faisabilité architecturale de cette opération.

Le projet a pour objectif d'accueillir un poste de commandes centralisées (PCC), un Centre de Maintenance et d'Intervention (CMI) et de bureaux administratifs Unités Territoriales d'Itinéraires (UTI).

Le présent document et ses annexes font un état de la potentialité du bâtiment à accueillir le programme de VNF, et dresse un état des lieux du contexte existant.

Des diagnostics complémentaires : structurel, thermique et acoustique seront à mener ainsi qu'une étude précise sur les équipements techniques (électricité, chauffage, ventilation, réseaux enterrés etc...) pour compléter la première approche présentée ici.

b. Documents et données disponibles

L'étude se base sur la visite du site effectuée par D.NATAF Architecte (Cocktail Architecture) le 19 septembre 2025 en présence de M. Mauret (VNF) et du commercialisateur du bien, ainsi que sur les documents fournis par VNF :

- Photos des plans du bâtiment de 1991 (faible précision)
- Plans et coupes de l'extension de 2016 - phase Projet
- DPE établi en juin 2023
- Diagnostic amiante établi en juin 2023
- Projet de programmation établi par EGIS pour la construction d'un bâtiment avec un programme similaire sur un autre site.
- Charte bâtiminaire - VNF 2025
- Photos aériennes de septembre 2025

2. Description du bâtiment existant

a. Historique connu du bâtiment

Le site se situe à Reims, au sein du pôle Farman, centre d'activités variées : industrie, services, commerces ou encore agriculture.

Cette zone se trouve en sortie Sud Est de Reims, sur la route menant à Châlons-en-Champagne et Metz.

Le bâtiment se trouve sur une parcelle de 6585 m² au 9 rue Clément Ader 51100 REIMS.

Son emprise au sol est de 1885 m² pour environ 2000 m² de surface utile.

Le terrain relativement plat est accessible depuis deux points d'accès sur la rue Clément Ader.

Le bâtiment est occupé aujourd'hui par l'entreprise Eiffage Energies.

D'un point de vue de la chronologie de construction le bâtiment se compose en deux parties :





Un premier bâtiment construit en 1991 qui se divise lui-même en 2 zones distinctes :

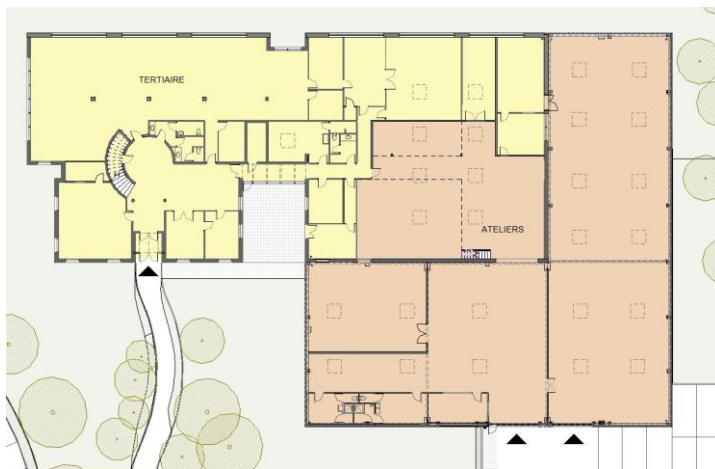
- une zone bureaux sur 2 niveaux :
→ au RDC : hall double hauteur, bureaux (dont un open space de 250m²), salles de réunion, sanitaires, réfectoire
→ à l'étage, desservi par un escalier ouvert depuis le hall, un ensemble de bureaux fermés ainsi que leurs sanitaires.
- Une zone atelier de 217m² reliée à la zone bureaux par une circulation sous verrière. La zone atelier est constituée d'un espace de rayonnage

ouvert de type magasin avec stockage en mezzanine donnant anciennement sur l'extérieur par une porte sectionnelle conservée. 3 bureaux sont également accessibles depuis la zone atelier.

Une extension de 800m² de la zone atelier a ensuite été construite en 2016.

Cette deuxième partie vient se positionner en angle contre l'ancien atelier et est fonctionnellement ouvert sur ce dernier.

D'un point de vue programmatique les espaces peuvent donc se diviser en une zone bureaux dans l'ancien bâtiment 1991 et une zone atelier à cheval sur l'ancien bâtiment et son extension.



b. Etat des lieux

Le compte rendu de la visite est détaillé dans le tableau annexe « Rapport de visite - Etat des lieux »

Les préconisations données dans ce document doivent être confrontées aux diagnostics complémentaires évoqués plus haut (diagnostic thermique, structurel et équipements techniques) ainsi qu'à une étude architecturale plus détaillée.

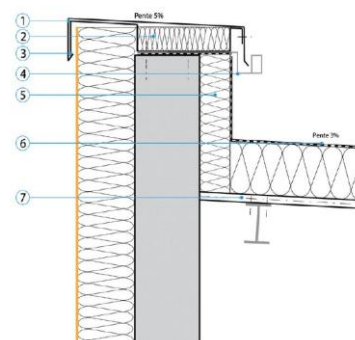
Nous avons constaté en particulier :

- le mauvais état des étanchéités des toitures du bâtiment 1991.

Leur remplacement pourrait être l'occasion de remplacer la totalité du complexe isolant + étanchéité pour renforcer l'isolation des toitures, zone de fortes déperditions, ainsi que l'isolation des acrotères afin d'éliminer les ponts thermiques.

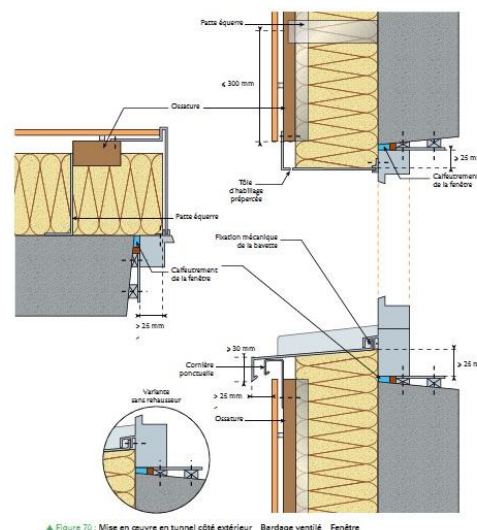
Les couvertines qui sont également en assez mauvais état pourraient alors dans ce cadre être remplacées également par des couvertines plus larges afin de couvrir l'épaisseur du nouvel isolant des acrotères.

- 1 - Couvertine
- 2 - Isolant (8 cm de LSI)
- 3 - Petite support de couvertine
- 4 - Sabot de garde-corps
- 5 - Isolant (8 cm de laine de roche)
- 6 - Étanchéité (bicouche bitumineuse ou membrane en PVC/P)
- 7 - TAN



- les cassettes métalliques en façade sont bien conservées et en bon état. Il paraît donc intéressant de les conserver. L'état de l'isolation extérieure d'environ 10cm de laine de verre derrière le bardage, constituant la seule isolation des parois verticales serait donc à vérifier.

- Le remplacement des menuiseries extérieures en aluminium datant de 1991 posées en tunnel serait un réel potentiel d'amélioration de la performance thermique de l'enveloppe. Il pourrait se faire en modifiant leur pose en tunnel avec retour d'isolant en façade ou en applique intérieure avec l'ajout d'un doublage isolant intérieur limitant ainsi les déperditions liées à la pose actuelle. La prise en compte de nouvelles protections solaires type stores ou brise-soleils orientables devra également être étudiée dans une vision globale de l'intervention en façade.



Nous pouvons ajouter que le site et le bâtiment possèdent les qualités architecturales suivantes :

- Parcelle avec grands espaces extérieurs non construits laissant la possibilité d'extension future
- Une trame de façade régulière d'environ 1m35 correspondant aux trames de cloisons de bureaux et permettant une modularité de l'aménagement dans le temps
- Un Hall double hauteur lumineux et accueillant précédé d'un sas thermique
- La présence de lumière naturelle dans les circulations principales

Ses points faibles pourraient se résumer à :

- une esthétique un peu vieillissante des parties communes
- efficacité thermique de l'enveloppe pouvant être améliorée
- des éléments datant de la construction comme l'étanchéité des toitures, les menuiseries extérieures, la chaudière etc...nécessitant une intervention et /ou remplacement

3. Analyse des contraintes réglementaires

a. PLU

Le site se trouve en secteur UZd1 qui a pour vocation principale d'accueillir des activités tertiaires et d'artisanat.

Articles à prendre en compte dans le cadre du projet :

Locaux déchets :

Afin de ne pas porter atteinte au paysage bâti, les locaux déchets devront être prévus à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité de satisfaire à cette obligation, les aires ou les locaux extérieurs de stockage des déchets devront être traités avec soin afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Sont interdites :

les activités qui impliquent des installations ou du stockage en plein air, ainsi que le stationnement extérieur prolongé de poids lourds et engins divers.

Mais soumis à conditions particulière les constructions, installations, ouvrages techniques et installations classées directement liés aux services publics et aux équipements publics d'infrastructure.

9.2. Lieux de stockage :

Dans l'ensemble de la zone :

- *le stockage en plein air ne sera autorisé que pour les matériels et matériaux nécessaires ou issus de l'activité exercée sur la parcelle concernée et qui ne peuvent trouver place à l'intérieur de locaux couverts.*
- *l'aire de stockage et de manœuvre devra être masquée par un écran végétal composé d'arbres persistants de manière à ne pas être vue tant depuis les voies et espaces publics les plus proches que depuis les parcelles voisines.*

10.2. Volumétrie

Sur une même parcelle, les constructions annexes sans lien architectural avec le bâtiment principal sont interdites.

UZ11 clôtures

En règle générale, on aura le souci de conserver la transparence des espaces. Les clôtures ne seront autorisées que dans la mesure où des exigences particulières de protection et de gardiennage les rendront nécessaires. Elles devront alors répondre aux caractéristiques suivantes :

- *Clôtures sur domaine public ou domaine commun accessible au public : elles seront constituées d'un grillage plastifié vert, sur poteaux métalliques, d'une hauteur maximale de 1,80m doublé d'une haie vive de même hauteur ou recouvert de plantes grimpantes.*

Dans les sous-secteurs UZc1, UZd1, UZd2 et UZd3, le grillage sera implanté en recul de 0,80m.

- *Clôtures entre parcelles privatives : elles seront constituées d'un grillage plastifié vert, d'une hauteur maximale de 1,80m et doublé de part et d'autre par une haie vive ou des plantations arbustives.*
- *Portails : Les portails, s'il en existe, seront constitués d'un cadre métallique avec barreaudage vertical encadré de deux piles sans couronnement, et avec coffrage soigné. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80m.*

14.3. Dans le secteur UZd : espaces libres plantations

Dans les sous-secteurs UZd1, UZd2 et UZd3 :

- *Les surfaces non bâties, non aménagées en circulations et en aires de services et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres. Les plantations couvriront au minimum 20% de la surface totale de la parcelle.*

→le projet d'aménagement extérieur resterait conforme à cet article avec plus de 20% de la surface de la parcelle plantée

- *Les arbres et les arbustes seront disposés de manières à former soit des rideaux, soit des bosquets. Le nombre minimum d'arbres à planter est d'un sujet par fraction de 50m² de superficie des espaces libres.*
- *Pour les massifs d'arbustes, l'épaisseur de la couche de terre végétale sera au minimum de 0,60m.*
- *Les aires de stationnement seront plantées d'arbres et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.*

UZ15 stationnements

Dans le sous-secteur UZd1 :

- *pour l'ensemble des constructions : 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.*

→la situation actuelle de même que le projet d'ajout de places ne satisfont pas cet article qui imposerait de disposer de 70 places de stationnement pour 55 dans la proposition d'aménagement.

- *Les places de stationnement devront être prévues sur les parcelles privatives. Toutefois, une partie des*

places de stationnement imposées pourra être reportée sur le domaine public, dans le cadre d'une convention avec la Ville de Reims.

Le projet modifiant l'aspect extérieur dans le cadre du remplacement des menuiseries extérieures ainsi que proposant des nouvelles constructions et aménagements extérieurs, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services d'urbanisme : déclaration préalable de travaux ou permis de construire si la surface des abris 2 roues dépasse 40m².

b. Code du travail et accessibilité

Le bâtiment est aujourd'hui de type ERT – classement qu'il conservera dans le cadre du projet. Ce dernier devra donc respecter le Code du travail et l'accessibilité des lieux aux travailleurs handicapés.

Accès - extérieurs

Les accès au site se font depuis le niveau de la rue.

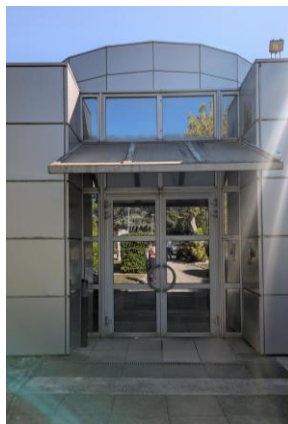
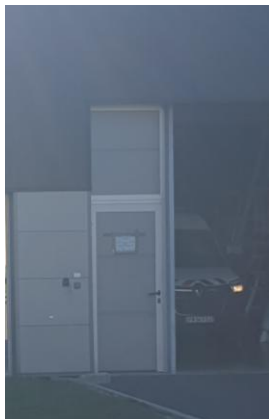
Deux places de stationnement réservé sont matérialisées près de l'accès atelier.

On notera cependant l'absence de signalétique adaptée depuis les places de stationnement jusqu'aux accès au bâtiment.

Les cheminements extérieurs sont accessibles avec de très faibles pentes dont il s'agira de vérifier qu'elles sont inférieures à 4%.

Les portes d'accès principal au bâtiment coté bureaux et coté atelier sont accessibles.

L'accès à la circulation sous verrière présente lui un ressaut de plus de 2cm en seuil.



Accès étage

L'accès à l'étage de la zone bureaux se fait uniquement au moyen d'un escalier se trouvant dans le hall.

Le R+1 est donc actuellement considéré comme inaccessible.

Il serait nécessaire d'installer un élévateur de personne dans le hall pour rendre l'étage accessible.

Cette solution peut sembler disproportionnée au vu de l'impact financier des travaux à l'échelle du projet.

Une demande de dérogation pourra donc être formulée auprès de la DDT du département - comme prévu par l'article R. 111-19-10 du Code de la construction et de l'habitation – pour disproportion manifeste entre la mise en accessibilité et les conséquences.

L'étage comme l'escalier devront cependant respecter les autres dispositions prévues pour l'accessibilité PMR telles que bandes podotactiles, contremarches contrastées, seconde main courante, etc...

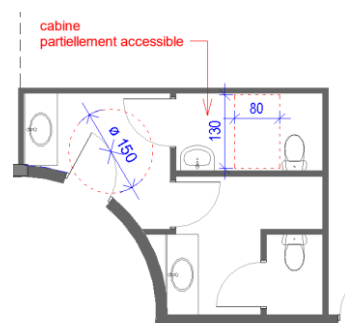
Le reste des espaces à RDC y compris les zones Atelier pourraient rester accessibles aux travailleurs PMR.

Sanitaires

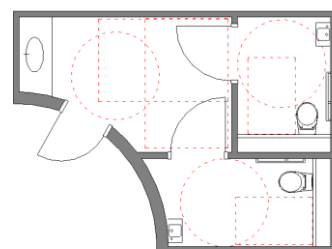
Une seule cabine WC est partiellement accessible sur les 3 situées au RDC et une seule à l'étage sur les 2 existantes à ce niveau.

Ces 2 cabines accessibles disposent de l'espace d'usage de 180x30 à côté de la cuvette.

Cependant le sas commun ne permet pas le retournement (cercle de diamètre 150).



Dans le cadre de la rénovation complète de ces espaces, l'aménagement devra être revu afin de rendre les deux cabines conformes avec sans doute une inversion du sens d'ouverture de la porte sur la circulation principale. Voir dessin de principe ci-contre.



Le code du travail indique également :

Il existe au moins un cabinet d'aisance et un urinoir pour vingt hommes et deux cabinets pour vingt femmes. L'effectif pris en compte est le nombre maximal de travailleurs présents simultanément dans l'établissement. Un cabinet au moins comporte un poste d'eau.

Dans les établissements employant un personnel mixte, les cabinets d'aisance sont séparés pour le personnel féminin et masculin.

c. Sécurité incendie

Le projet devra tenir compte des points suivants :

- Le plancher du dernier niveau est à moins de 8m du sol extérieur
- le bâtiment est accessible par une voie engins
- il possède au moins une façade accessible
- Le débouché de l'escalier est à moins de 20 m d'une sortie sur l'extérieur
- L'étage possède 1 seul dégagement mais de 2UP. L'effectif maximum devra donc être inférieur ou égal à 50 personnes à ce niveau.
- Les ateliers de plus de 300m² sont équipés de lanterneaux de désenfumage (dont il faudra vérifier l'état de fonctionnement)
- Des moyens de secours sont présents – leur disposition devra être revue et les équipements vérifiés lors du nouvel aménagement pour être conforme aux réglementations.
- Les dégagements ont une largeur d'1UP ou 2UP et seront à redimensionner suivant le nouvel aménagement et les effectifs correspondant

→ la sortie vers l'extérieur de la zone atelier étant à plus de 50m du point le plus éloigné du local, il s'agira de vérifier que la sortie vers la zone bureau constitue bien un 2ème choix de sortie vers un dégagement protégé.

→ Des espaces d'attente sécurisés conformes seront à prévoir.

→ la stabilité au feu de la structure devra être prouvée

d. Réglementation environnementale

• Réglementation thermique

Le projet devra respecter la réglementation thermique sur les bâtiments existants.

Sa SHON rénovée étant supérieure à 1000m², il s'agira lors de l'étude thermique et de l'estimation définitive d'évaluer si le projet devra respecter la RT éléments par éléments ou la RT globale (liée au coût de travaux par rapport à la valeur hors foncier du bâtiment)

• Décret éco-énergie tertiaire

La surface de plancher projetée hébergeant des activités considérées comme tertiaires sera supérieure à 1000m². (les ateliers sont considérés comme surface tertiaire au même titre que les ateliers de maintenance, centres techniques municipaux etc...)

De ce fait le projet sera soumis au Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire : Décret éco-énergie tertiaire.

Cette obligation devra être confirmée. En effet si la zone ateliers venait à ne pas être prise en compte dans le périmètre tertiaire, la SDP tertiaire serait alors inférieure à 1000m².

Le projet devra donc faire l'objet d'un audit puis d'une étude thermique approfondie par un bureau d'études spécialisé afin d'étudier les différents scénarios susceptibles de répondre à la réglementation et de permettre au MOA de choisir celui qu'il souhaitera mettre en œuvre.

Les interventions pourraient s'échelonner dans le temps, cependant il semblerait judicieux de remplacer les menuiseries extérieures et rénover les complexes d'étanchéité des toitures avant d'emménager.

La rénovation des équipements techniques pourrait ainsi être pensée de façon globale (ventilation, chauffage, éclairage, rafraîchissement) en fonction des interventions choisies sur l'enveloppe.

Les besoins et le dimensionnement des équipements devront donc s'appuyer sur les données d'entrée post intervention sur l'enveloppe. Adapter les puissances installées au besoin réel final.

Notons qu'au-delà du respect de la réglementation, le traitement de l'efficacité énergétique du bâtiment offre toutefois l'opportunité de préserver une valeur patrimoniale tout en corrigeant les défauts (thermique, visuel, acoustique, aéraulique) et minimisant les coûts d'exploitation futurs.

4. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME

a. Aménagements extérieurs



Cloture et sécurisation

VNF souhaite pouvoir clôturer et sécuriser le site. Une clôture serait donc installée sur la périphérie de la parcelle hors limite Est déjà fermée par une haie.

Les accès sont prévus par des portails coulissants motorisés.

Stationnements

Le site possède actuellement 53 places dont 2PMR.

Le projet prévoit de

- supprimer 1 place à droite des portes sectionnelles coté atelier pour accéder à la future zone de stockage extérieure
- créer 2 places dans la bande végétalisée sur rue, desservie par la voie d'accès élargie
- créer 1 place supplémentaire sur une zone enherbée dans la continuité de la bande de stationnement sur rue.

Le total des places de stationnement projetées serait de 55 places véhicules

Le site ne possède actuellement pas de stationnements deux roues.

Le projet prévoit de construire un abri vélos qui pourrait être à proximité de l'accès aux bureaux et un abri motos qui pourrait se situer sur la bande végétalisée sur rue. Leurs aspects seront conçus dans une vision d'ensemble du site.

Zone de stockage extérieur

VNF souhaite également ménager une surface de stockage extérieure le long du bâtiment atelier coté Sud. Son aménagement devra être soigné afin de minimiser son impact visuel et rester conforme au PLU.

Local déchets

La zone servant actuellement de masque aux poubelles pourra être aménagée en réel local déchets dont l'aspect sera également soigné pour rester cohérent avec l'ensemble.

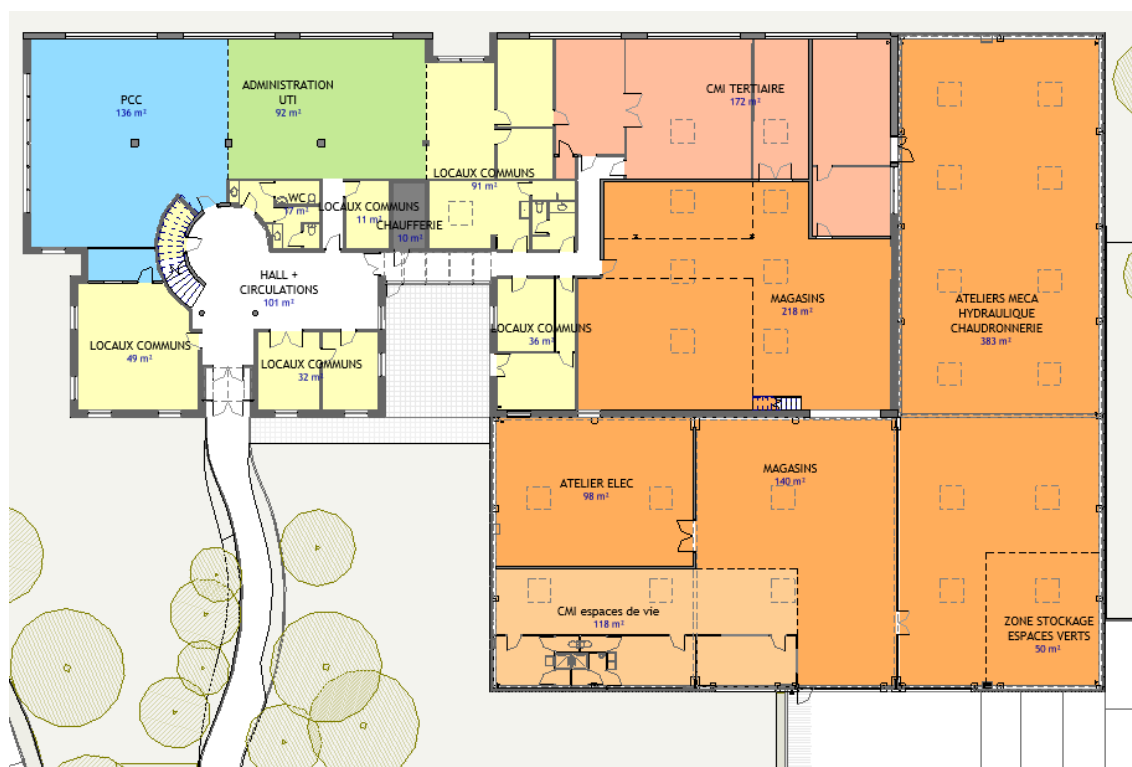
Cour logistique

Le site possède déjà une large cour logistique en accès direct sur la zone ateliers.

Seule la voie d'accès depuis la rue devra être élargie afin de faciliter l'entrée des poids lourds.

b. Organisation des espaces intérieurs

L'implantation proposée découle des besoins évoqués par VNF et de la destination des divers espaces.



La zone atelier existante avec ses volumes et son organisation existante, pourra aisément accueillir les ateliers et magasins CMI du programme de VNF avec peu de modifications.

L'occupation actuelle de ces espaces est en effet très proche du type d'utilisation prévue par VNF.

Seule la partie vestiaires et espaces de vie devra être réaménagée et agrandie pour accueillir plus de personnel.

Les bureaux CMI pourront s'installer dans les bureaux à proximité et facilement accessibles depuis les ateliers.

Les autres espaces tertiaires (UTI et PCC) trouvent naturellement leur place dans le bâtiment de 1991.

2 versions d'implantation des secteurs PCC et Administration UTI sont proposées ici :

- Un Zoning n°1 :

Le PCC est au RDC dans l'ancien open space avec une partie de l'administration UTI.

L'étage est entièrement occupé par l'administration UTI.

- un Zoning n°2 :

L'Administration occupe le RDC et le PCC est entièrement à l'étage.

A noter : Dans le cas du Zoning n°2, l'implantation du PPC au R+1 sans création d'ascenseur le rendra non accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le zoning n°1 quant à lui permet l'accès à tous les secteurs depuis le RDC : le PCC et une partie de l'administration UTI.

Les espaces communs s'articulent autour du hall en RDC et à la jonction entre les ateliers et les bureaux.

5. ESTIMATION

L'estimation provisoire jointe à cette étude liste des provisions par postes à prévoir.

Elle se base sur :

- les éléments du programme transmis par VNF
- les postes d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment qui semblent prioritaires et qui sont explicités également dans le document Etat des lieux
- une répartition pas type d'intervention pour les zones intérieures rénovées (rénovation légère, complète ou ciblée)

Cette première approche devra être réévaluée en fonction des choix du maître d'ouvrage, des résultats de l'audit thermique et des orientations qui en découleront ainsi que des diagnostics cités plus haut (structure, amiante et plomb avant travaux etc...)