



CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS DE SERVICES EN PROCEDURE FORMALISEE

Mission de maitrise d'œuvre relative à la construction d'un ensemble de 5 bâtiments destinés à un usage d'atelier de production

POUVOIR ADJUDICATEUR

SCI IMMO CCI
379 Allée de Métalé
47310 Ste COLOMBE EN BRUILHOIS
Tél : 05 53 77 10 00

Préambule et contexte :

IMMO CCI est spécialisée dans la gestion et la valorisation d'un patrimoine immobilier appartenant à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lot-et-Garonne. Elle accompagne le développement immobilier des entreprises du territoire.

Le projet porte sur l'aménagement d'un terrain au sein du Technopole Agen Garonne. L'arrivée de la LGV Paris–Bordeaux–Toulouse en 2032 et la création de la gare TGV à proximité renforcent le rôle stratégique de ce pôle dans le développement économique du Lot-et-Garonne. Dans cette dynamique, la CCI de Lot-et-Garonne et IMMO CCI en ont fait leur nouveau siège social. Elles portent un projet visant à soutenir l'implantation et la croissance d'entreprises innovantes.

Pour assurer la continuité du parcours entrepreneurial de l'incubateur à la pépinière puis à l'hébergement d'activités – IMMO CCI projette la réalisation d'un hôtel d'entreprises évolutif, destinés à accueillir des activités de production.

La présente consultation a pour objet de sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la conception et du suivi de réalisation de ce programme.

Article 1 – Objet et périmètre

Le présent Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) définit les exigences techniques pour la mission d'études et de suivi de chantier d'un futur site destiné d'hôtel d'entreprises. L'objectif poursuivi est la construction de 5 bâtiments d'environ 500 m² chacun, en vue d'accueillir des entreprises de production multifonctionnelles (les locaux seront principalement des ateliers équipés d'un local à usage de bureau). La mission porte sur les phases ESQ, APS, APD, PRO, ACT, VISA, DET et AOR. Mission OPC en option.

Article 2 – Documents de référence et normes

Le titulaire applique les textes et normes en vigueur, notamment :

- Code de la route (signalisation, accès) ;
- Réglementation accessibilité (PMR), arrêté du 8 décembre 2014 et textes connexes ;
- DTU/Normes pour terrassements, chaussées et réseaux (NF P 98-, NF EN 13242, NF EN 13108, etc.)
- Guide SETRA/SETRA-CEREMA pour dimensionnement des structures de chaussées ;
- Règles et prescriptions des gestionnaires de réseaux (eau, assainissement, électricité, télécom)
- Réglementation hydraulique locale (PLU/PPRI), débit de fuite, gestion des EP ;
- Code de l'environnement (chantier, nuisances, déchets).

Article 3 – Programme fonctionnel

- Le programme fonctionnel définit les besoins liés à la construction d'un ensemble de cinq bâtiments industriels modulables, destinés à accueillir des activités de production. Ces constructions

devront offrir un niveau de performance, de sécurité et de fonctionnalité conforme aux normes en vigueur pour ce type d'usage.

Chaque bâtiment présente une surface d'environ 500 m², comprenant :

- Un atelier de production à grande hauteur libre, adapté à la manipulation de matériels et équipements industriels ;
- Un espace de bureaux implanté en mezzanine ou au rez-de-chaussée selon les variantes architecturales ;
- Des locaux techniques (armoires électriques, locaux fluides, stockage léger, ...) dimensionnés selon les besoins utilisateurs ;
- Des zones de desserte (accès, cours, aires de livraison, ...) traitées de manière cohérente avec les opérations connexes portées par d'autres marchés.

La conception des ouvrages devra permettre :

- Une flexibilité d'usage pour différentes typologies d'activités artisanales / industrielles ;
- Une maintenance facilitée et un accès simple aux réseaux intérieurs ;
- Des performances énergétiques cohérentes avec les exigences réglementaires en vigueur ;
- Une évolutivité des installations techniques, notamment électriques, en vue d'adaptations futures.

3.1 Caractéristiques des ateliers

Les ateliers constitueront le cœur fonctionnel de chaque bâtiment. Ils devront intégrer :

- Une structure porteuse conforme aux Eurocodes, permettant l'accueil de charges industrielles (planchers, ancrages, suspensions légères) ;
- Une hauteur libre adaptée aux manipulations et à l'installation d'équipements (minimum à préciser lors des études APS) ;
- Une enveloppe performante répondant aux exigences thermiques et acoustiques réglementaires ;
- Des portes sectionnelles ou équivalentes permettant le passage de matériels volumineux ;
- Une ventilation adaptée à l'usage industriel, conforme aux exigences du code du travail ;
- Un éclairage naturel optimisé sans générer de surchauffe ou risque d'éblouissement.

3.2 Espaces Bureaux

Les bureaux devront offrir un cadre de travail confortable, conformes aux prescriptions réglementaires (hygiène, sécurité, éclairage naturel, ventilation, isolation). Ils intégreront :

- Des espaces cloisonnés ou modulables selon les besoins utilisateurs ;
- Des prestations assurant la qualité d'usage : confort thermique, éclairage LED, gestion des occultations, traitement thermique ;
- Un réseau électrique et numérique évolutif ;
- Des dispositifs assurant l'accessibilité PMR conformément à l'arrêté du 8 décembre 2014.

3.3 Locaux Techniques

Les locaux techniques et équipements associés devront être dimensionnés pour assurer :

- L'accueil des tableaux électriques et équipements de distribution ;
- Le logement des installations CVC (si applicable) ;
- La protection et l'accessibilité aux réseaux ;
- La possibilité d'extensions ultérieures.

La conception privilégiera la simplicité d'exploitation, la sécurité et la durabilité des équipements.

3.4 Performance énergétique et confort d'usage

Les bâtiments devront être conçus pour respecter la réglementation thermique et environnementale en vigueur.

Les études porteront notamment sur :

- L'optimisation de l'enveloppe (isolation, étanchéité, ponts thermiques) ;
- Le traitement de la ventilation (débits réglementaires, économies d'énergie) ;
- La maîtrise des apports solaires et du confort d'été ;
- La réduction des consommations énergétiques via des équipements performants (LED, régulations, horloges, détecteurs).

3.5 Sécurité incendie et sûreté

La maîtrise d'œuvre intégrera :

- Les prescriptions issues du classement du bâtiment (à confirmer en APS selon nature des activités) ;
- Le dimensionnement des accès, circulations et issues de secours ;
- Les dispositifs de désenfumage naturel ou mécanique nécessaires ;
- La conformité de l'installation électrique, des structures et des matériaux ;
- La prise en compte de la sûreté : protection d'accès, contrôle des flux, éclairage de sécurité.

3.6 Coordination avec les aménagements extérieurs

Bien que les voiries, réseaux et parkings soient traités dans un marché distinct, la maîtrise d'œuvre devra :

- Assurer la cohérence des altimétries, accès et interfaces bâtiment / extérieur ;
- Intégrer dans ses études les éléments fournis par les autres intervenants ;
- Participer aux réunions techniques nécessaires à la bonne articulation des projets.

Aucun dimensionnement VRD n'est demandé dans le cadre du présent marché, mais la maîtrise d'œuvre bâtiment doit impérativement garantir la compatibilité de ses ouvrages avec les aménagements périphériques.

3.7 Document final attendu

L'équipe devra fournir un projet complet :

- Répondant au besoin fonctionnel du maître d'ouvrage,

- Conforme au cadre normatif bâtiment,
- Intégrant les impératifs de sécurité, de performance énergétique, d'industrialisation et de maintenance,
- Garantissant une conception durable, rationnelle et évolutive.

Article 4 – Prestations détaillées par phase

4.1 ESQ – ESQUISSE

Analyse du programme fonctionnel et des objectifs du maître d'ouvrage (usage, modularité, évolutivité des bâtiments).

Prise en compte des contraintes du site :

- Données urbanistiques (PLU, emprise, prospects, stationnement)
- Contraintes techniques (réseaux existants, altimétrie, accès)
- Environnement économique et architectural du Technopole

Proposition de partis architecturaux :

- Implantation générale des 5 bâtiments
- Organisation des flux (livraisons, accès, stationnement)
- Principes volumétriques et constructifs (structure, enveloppe, matériaux)

Réalisation de documents de présentation :

- Plans de masse et croquis d'intention
- Schémas de fonctionnement
- Perspectives ou inserts visuels

Analyse des premières orientations techniques :

- Principes structurels (béton/métal)
- Solutions énergétiques envisagées
- Logique d'équipements techniques (CFO/CFA)

Appréciation qualitative du coût :

- Évaluation sommaire de l'enveloppe travaux
- Vérification de la compatibilité financière

Note de synthèse :

- Présentation argumentée des choix retenus
- Identification des points de vigilance

4.2 APS – Avant-Projet-Sommaire

- Relevés et diagnostic initial (topographie, réseaux existants, contraintes foncières).
- Esquisses et variantes d'aménagement (plans d'ensemble, profils types, scénarios de flux)
- Principes d'interconnexion des parkings et de l'entrée commune.
- Hypothèses de gestion EP (solutions d'infiltration, rétention, exutoires).
- Estimation sommaire des coûts par grande fonction (voirie, EP, éclairage, signalisation).
- Note de faisabilité et risques (techniques, planning, interfaces).

4.3 APD – Avant-Projet Détaillé

- Dimensionnements : structures de chaussées, profils en long/travers, girations, rayons.
- Schémas réseaux : EP/EU/eau potable, électricité/éclairage, télécom ; principes de raccordement.
- Hydraulique EP : calculs de volumes, perméabilité, débits de fuite, ouvrages (bassins, fossés, avaloirs).

- Accessibilité : pentes, ressauts, largeurs, dispositifs de guidage ; plans dédiés PMR.
- Éclairage : calepinage, photométrie, niveaux d'éclairement (EN 13201), alimentation, protections.
- Estimation affinée et phasage travaux ; analyse des contraintes d'exploitation.
- Dossier APD : plans, notes de calcul, estimation et planning prévisionnel.

4.4 PRO – Projet

- Plans d'exécution : plans de nivellement, assainissement EP/EU, voirie, bordures, massifs, implantation IRVE (si option), détails de signalisation.
- Pièces écrites : CCTP VRD travaux, DPGF Travaux, BPU (si applicable), prescriptions techniques.
- Métrés détaillés et estimatif définitif.
- Dossier de consultation des travaux, analyses des contraintes de chantier et phasage.

4.5 DCE – Dossier de Consultation des Entreprises

Établissement du dossier de consultation des entreprises en vue de la passation des marchés de travaux.

- Production des pièces écrites :
 - Rédaction des CCTP par lot technique
 - Élaboration de la DPGF ou DQE
 - Rédaction des BPU
- Production des pièces graphiques :
 - Plans PRO finalisés
 - Détails techniques nécessaires
- Structuration du DCE :
 - Décomposition en lots adaptée
 - Intégration du phasage
- Intégration des exigences réglementaires :
 - Sécurité incendie
 - Accessibilité
 - Réglementation thermique
- Définition des critères techniques d'exécution :
 - Prescriptions de mise en œuvre
 - Modalités de contrôle
- Assistance à la constitution du DCE administratif :
 - Cohérence avec RC, CCAP, AE
- Vérification finale :
 - Cohérence technique et financière
 - Compatibilité avec l'enveloppe prévisionnelle

4.6 ACT – Assistance aux Contrats de Travaux

- Réponses aux questions des candidats.
- Analyse des offres de travaux (technique/financière), rapport de choix, mise au point.
- Vérification de la cohérence prix/quantités, variantes/PSE, calendrier prévisionnel.

4.7 VISA – Visa des documents d'exécution

- Visa des plans d'exécution entreprises (voirie, réseaux, éclairage, signalisation).
- Contrôle des notes de calcul et des matériels proposés.
- Vérification de la conformité aux prescriptions PRO/CCTP et aux normes.

4.8 DET – Direction de l'Exécution des Travaux

- Réunions de chantier hebdomadaires, compte-rendus, ordres de service.
- Contrôle qualitatif : matériaux, compactage, épaisseurs, implantation, essais.
- Suivi des situations et du planning, tenue des indicateurs.
- Gestion des interfaces et contraintes (maintien d'exploitation, sécurité).

4.9 AOR – Assistance aux Opérations de Réception

- OPR, réception, établissement des réserves, plan de levée.
- Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) : plans 'as built', fiches matériaux, PV d'essais.
- Mise à jour des plans réseaux et schémas ; recommandations d'entretien.

Article 5 – Livrables et formats

- Plans PDF et DWG/DXF, géoréférencés si applicable.
- Pièces écrites : notes de calcul, CCTP Travaux, DPGF, BPU (si applicable).
- Comptes-rendus de chantier, tableaux de suivi.
- DOE.
- Tous livrables transmis via profil acheteur/liens sécurisés.

Article 6 – Contrôles, essais et qualité

- Essais de compactage, plaques, matériaux ; contrôles enrobés (épaisseur, densité).
- Vérification des débits EP, tests d'étanchéité si nécessaire.
- PV de conformité et traçabilité des matériaux.

Article 7 – Environnement, sécurité, chantier

- Limitation des nuisances (bruit, poussières), gestion des déchets, réemploi/valorisation.
- Sécurité chantier : balisage, plan de prévention, coordination SPS si désignée.
- Protection des milieux et des eaux, gestion des déblais/excavations.

Article 8 – Coordination et interfaces

- Coordination avec maîtrise d'ouvrage, SPS, concessionnaires et, le cas échéant, autres lots (bâtiment/IRVE).
- Maintien d'accès/continuité d'exploitation si site occupé ; phasage détaillé.

Article 9 – Clause de performance

- Objectifs : respect des délais, qualité des documents, maîtrise des coûts.
- Indicateurs : tenue des jalons, taux de commentaires au VISA, écarts budgétaires.

Article 10 – Propriété intellectuelle et confidentialité

Les documents produits sont la propriété de l'acheteur ; cession des droits nécessaires d'exploitation ; confidentialité renforcée.