



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 22 SEPTEMBRE 2025

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 16/09/2025

Publication :
le 26/09/2025

Délibération n° D-2025-299

Aménagement du bâtiment sis 2 rue Pluvialt - Pépinière de
santé - Approbation du programme et de l'enveloppe financière
- Autorisation de souscrire le marché de maîtrise d'œuvre

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Madame ZANATTA Lydia

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel PAILLEY, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Gerard LEFEVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Véronique BONNET-LECLERC, ayant donné pouvoir à Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Madame Julia FALSE

Excusés :

Monsieur Baptiste DAVID.

Direction Bâtiments et Projets

**Aménagement du bâtiment sis 2 rue Pluvialt -
Pépinière de santé - Approbation du programme et
de l'enveloppe financière - Autorisation de souscrire
le marché de maîtrise d'œuvre**

Madame Sophie BOUTRIT, Conseillère municipale expose :

Mesdames et Messieurs,

Le Contrat Local de Santé (CLS) 2025-2029 prévoit un plan d'actions visant à accompagner les dynamiques territoriales vers l'exercice coordonné. L'une des priorités est de varier les formes d'exercice afin de renforcer l'attractivité du territoire et favoriser l'installation de professionnels de santé de premier et de second recours.

Les professionnels de santé de la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS) du Niortais ont imaginé une solution innovante pour aider les jeunes diplômés à franchir le pas de l'exercice libéral et ainsi augmenter le nombre de consultations disponibles pour les patients de l'agglomération du Niortais. Ce projet consiste en la création d'une pépinière de santé qui, à l'image d'une pépinière d'entreprise, offre aux professionnels tout l'accompagnement dont ils ont besoin pour tester leur nouvelle activité et s'intégrer durablement sur le territoire.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une création de Maison de Santé Pluriprofessionnelles (MSP) multisites, regroupant plusieurs cabinets de professionnels de santé déjà installés sur le territoire, avec l'ouverture d'un nouveau site qui accueillera la pépinière de santé.

Le projet de santé lié à la création de cette MSP multisites a été validé par l'Agence de Santé Régionale (ARS) lors du Comité Départemental le 5 mai 2025.

La Ville de Niort souhaite porter le projet immobilier pour accompagner cette dynamique. Le site retenu pour accueillir la pépinière de santé est le bâtiment situé place Denfert Rochereau à Niort (parcelle BZ407), au cœur du quartier Politique de la Ville « Pontreau Colline St André » en renouvellement.

Ce bâtiment appartenant à la Ville de Niort a déjà fait l'objet d'un curage, puis de l'attribution d'un contrat de maîtrise d'œuvre de rénovation patrimoniale concernant la couverture, la reprise des enduits de façade, y compris le remplacement des menuiseries avec une intervention sur la composition de la façade Nord-Ouest. (réalisation programmée 1er semestre 2026).

Il s'agit à présent de valider le programme d'aménagement intérieur du bâtiment afin d'accueillir la pépinière santé.

Le projet de pépinière Santé prévoit d'accueillir :

- 8 médecins généralistes ;
- 2 chirurgiens-dentistes ;
- 1 spécialiste ;

La surface utile du projet est de 365 m2 (hors circulations). L'enveloppe financière affectée aux travaux est fixée à 800 000 € HT pour les travaux d'aménagement intérieurs (valeur Juin 2025). Le montant affecté à l'opération est estimé à 1 350 000 € TTC (avec honoraires, frais annexes).

Les équipes de maîtrise d'oeuvre consultées pour ce projet devront disposer à minima des compétences suivantes :

- Architecte ;
- Bureau(x) d'étude(s) technique(s) compétent(s) dans les domaines des fluides, SSI et structures ;
- Economie de la construction ;
- Acoustique ;
- Ordonnancement-Pilotage-Coordination.

L'équipe de maîtrise d'oeuvre retenue se verra confier les missions suivantes :

- Missions de base : APS, APD, PRO, AMT, VISA, EXE partiel, DET et AOR ;
- Missions complémentaires :
 - MC1 : Mission système de sécurité incendie (SSI) ;
 - MC2 : Notice fonctionnement – Détermination des coûts d'exploitation et de maintenance avec bilan énergétique ;
 - MC3 : Notice environnementale ;
- Autres missions : OPC.

Le forfait de rémunération est estimé à 110 000 € HT.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le programme pour la construction d'une pépinière santé ;
- approuver l'enveloppe financière affectée aux travaux de 800 000 € HT (valeur juin 2025), ainsi que le montant affecté à l'opération de 1 350 000 € TTC (avec honoraires, frais annexes) ;
- autoriser le lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre et la signature du marché associé ;
- autoriser à solliciter les aides financières susceptibles d'être allouées auprès des financeurs potentiels.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance

Lydia ZANATTA

Le Président de séance

Jérôme BALOGÉ

REPUBLIQUE FRANCAISE



VILLE DE NIORT
(DEUX-SEVRES)

CREATION D'UNE PEPINIERE SANTE

PLACE DENFERT ROCHEREAU



PROGRAMME DE MAITRISE D'OEUVRE

Juin 2025

ARTICLE 1 : OBJET DU MARCHE

Le présent programme concerne la création d'une Pépinière Santé dans le bâtiment situé place Denfert Rochereau à Niort (parcelle BZ407), au cœur du quartier Politique de la Ville « Pontreau Colline St André » en renouvellement.

Le bâtiment, propriété de la Ville de Niort, fait partie d'une opération d'ensemble « secteur Denfert-Rochereau » de réaménagement des espaces publics et de requalification des constructions présentes en cœur d'îlot par la Ville de Niort, et financée dans le cadre de la Convention NPNRU.

Ce bâtiment fait l'objet d'une autre opération de rénovation des façades et de la couverture ; **le clôt et couvert du bâtiment est donc exclu de la présente opération.**

La CPTS (Communauté Professionnelle Territoriale de Santé) du Niortais a validé cet emplacement pour la création d'une Pépinière de Santé, afin d'aider les jeunes médecins, chirurgiens-dentistes et spécialistes à s'installer sur notre territoire. En effet, une pépinière de santé, à l'image d'une pépinière d'entreprise, offre aux professionnels tout l'accompagnement dont ils ont besoin pour tester leur nouvelle activité et s'intégrer durablement sur le territoire.

Cet équipement sera loué par la Ville de Niort à une SISA (Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires) qui coordonnera les professionnels de santé et permettra notamment une mise en commun des moyens pour exercer les différentes activités libérales représentées (personnel d'accueil, cabinet, matériel de soins, frais de fonctionnement...).

L'objet de ce programme, est de définir les besoins et les exigences techniques en vue de retenir un maître d'œuvre qui concevra et réalisera le projet d'aménagements intérieurs.

ARTICLE 2 : LE DIAGNOSTIC

2.1 Les besoins de santé

L'accès aux soins de la population du Niortais est de plus en plus difficile. Le nombre de patients sans médecin traitant a doublé entre 2021 et 2023, passant de 8 500 à 17 000. Cette situation pèse sur les professionnels de santé libéraux (chirurgiens-dentistes, généralistes, spécialistes, orthophonistes...) submergés par les appels de patients en détresse. Les mesures alternatives telles que le Centre de Soins Non Programmés, SOS Niort 79 ou la régulation dentaire ne permettent pas de répondre aux demandes de soins en constante augmentation.

L'agglomération du Niortais perd de nombreux médecins (6 en 2023, 5 en 2024). Les raisons sont multiples (départ en retraite, changement d'activité, changement de région ou problème de santé) mais l'impact est plus que significatif puisque chaque praticien sur le départ laisse entre 2 000 et 3 000 patients sans solution. En 2025, 4 installations de médecins sont envisagées au sein de Maisons de santé pluriprofessionnelles (aucune en cabinets individuels).

Les professionnels de santé de la CPTS ont imaginé une solution innovante pour aider les jeunes diplômés à franchir le pas de l'exercice libéral et ainsi augmenter le nombre de consultations disponibles pour les patients de l'agglomération du Niortais. Ce projet consiste à la création d'une pépinière de santé qui, à l'image d'une pépinière d'entreprise, offre aux professionnels tout l'accompagnement dont ils ont besoin pour tester leur nouvelle activité et s'intégrer durablement sur le territoire.

2.2 Description du bâtiment

Il s'agit d'un bâtiment de construction sobre avec un volume rectangulaire réalisé en moellons de pierre calcaire avec des éléments structuraux en béton pour les jambages et les linteaux, et un sous-bassement appareillé en pierre calcaire.

Sa surface est d'environ 525 m² sur 3 niveaux (sous-sol partiel, RDC et R+1).

Le bâti accueillait par le passé le Restaurant Universitaire fréquenté par les élèves de l'IUFM et fut initialement édifié pour y accueillir une école. Cet usage initial expliquerait sa conception notamment s'agissant des façades.

En effet, la façade principale se trouve tournée vers le cœur d'îlot tandis que le bâti tourne le dos à l'espace public et à la place Denfert Rochereau auquel il offre une façade austère.

La façade côté cœur d'îlot quant à elle présente un traitement plus ouvert avec de larges menuiseries à allèges basses, protégées par des garde-corps en métal peint. Les fenêtres sont rythmées et calepinées par des meneaux en béton.

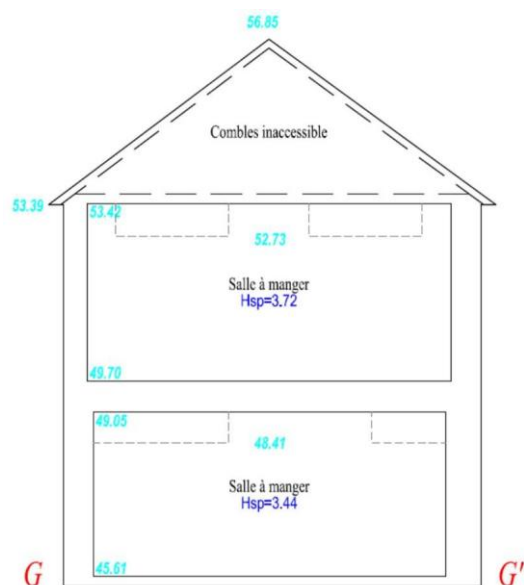


La façade arrière côté Place Denfert-Rochereau se distingue par une austérité marquée, avec des menuiseries de taille plus restreintes à allèges hautes.



Un curage complet a été réalisé fin 2024 à l'intérieur du bâtiment.

Le bâtiment comprend 2 étages :



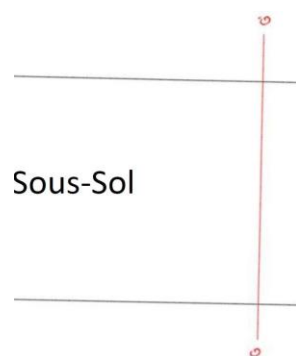
La surface de ce bâtiment est d'environ 525 m² sur 3 niveaux (sous-sol partiel, RDC et R+1).

Nota : La chaufferie principale de l'îlot bâti DR (y compris ce bâtiment) est dans le sous-sol du présent bâtiment.

10

RDC

R+1



Plans avant curage

2. 3 Diagnostic urbain

- **Plan de situation**

Le site est situé dans le quartier Pontreau / Colline Saint André, en secteur de faubourg à proximité immédiate du Centre-Ville. Ce quartier est classé en Quartier Prioritaire Politique de la Ville et fait l'objet dans le cadre d'une Convention NPNRU, d'un projet de renouvellement urbain de grande ampleur entre 2019 et 2025.

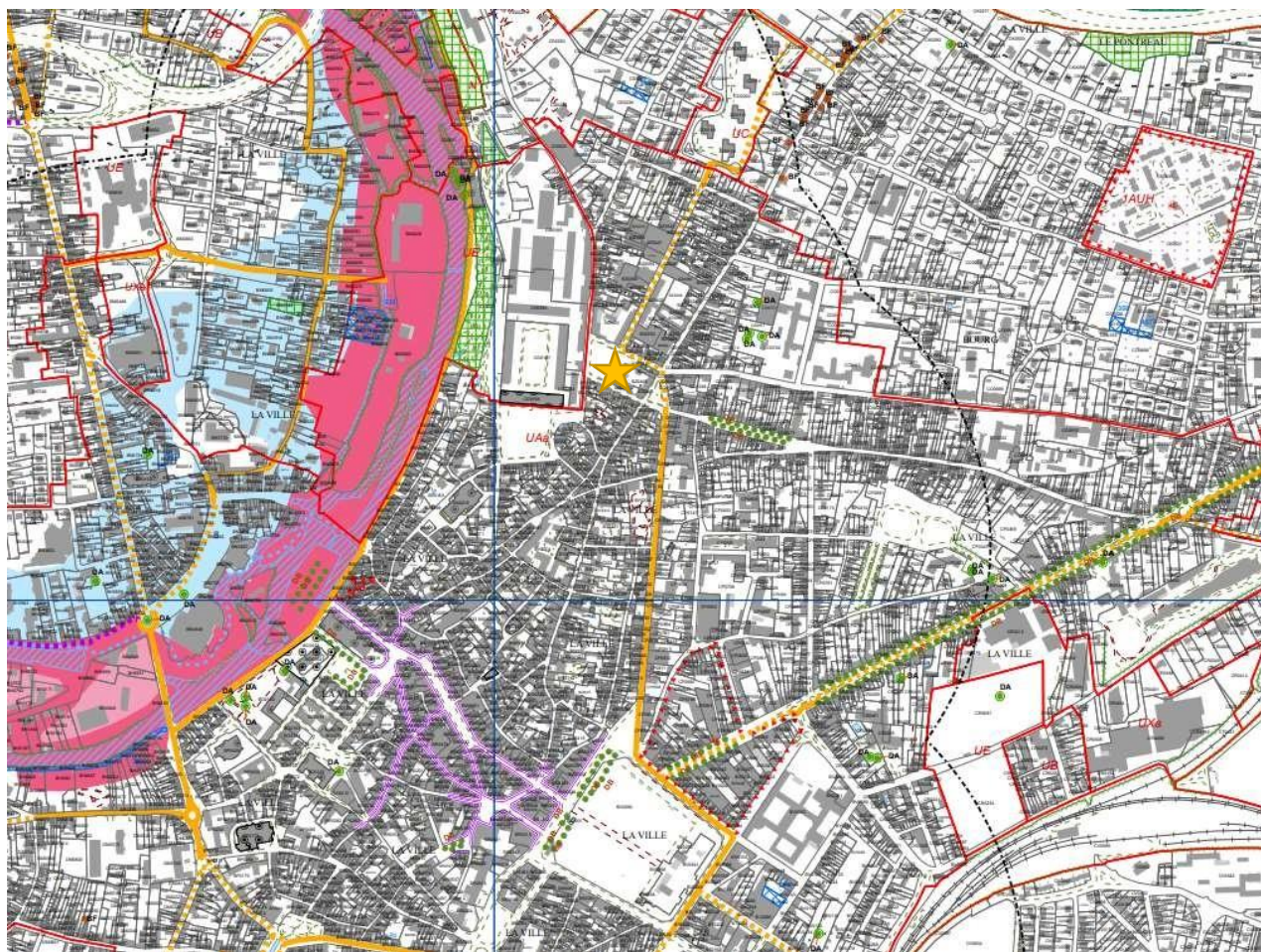
La place Denfert-Rochereau admet une situation particulière. Par sa situation centrale dans le quartier entre le Pontreau et la Colline Saint-André, elle constitue une interface privilégiée entre le centre historique du cœur de ville et ses quartiers périphériques.

Elle est comprise dans un maillage végétal de parcs et d'espaces de nature, à l'Est beaucoup de jardins de particuliers et à l'Ouest un belvédère sur le coteau abritant le jardin des plantes menant jusqu'aux rives de la Sèvre Niortaise.

Cette proximité du fleuve et du centre historique lui confère une place stratégique à l'interface entre cette nature toute proche et l'urbanité du cœur de ville.



- **Règlement d'urbanisme**



PLUI-D :

Le site de projet se trouve en zone UAa définie comme correspondant au tissu ancien du centre-ville de la commune de Niort (« entité principale » au sens du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020). La zone UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Elle présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics sont présents et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Pour plus d'information, le PLUI-D est accessible sur le site de Niort Agglo :

<https://www.niortagglo.fr/habiter-etudier/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-deplacements-plui-d/index.html>

AVAP :

Le site est situé pour partie dans une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ainsi que dans le périmètre de protection de monuments historiques classé et inscrit (centre-ville de Niort).

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

Le site de projet se situe dans le SPR (site patrimonial remarquable), périmètre sur lequel s'applique le

Pour plus d'information, l'AVAP est accessible sur le site de la Ville de Niort :

2.4 L'environnement du projet

Le site d'implantation du projet fait partie d'un ensemble constitué de 4 bâtiments situés en cœur d'îlot, entre les places de Strasbourg et Denfert-Rochereau. Cet ensemble fait l'objet d'une opération de réaménagement des espaces publics et de requalification des constructions.



Le parti pris principal de l'aménagement est de proposer une place publique très végétalisée, urbaine, en lien avec son fleuve. L'aménagement invite les usagers à déambuler librement entre les places et jardins qui le composent et à prolonger leur parcours de la ville vers les rives de la Sèvre. Offrir aux habitants du lieu et aux visiteurs une respiration verte, une étape fraîche dans le quartier, un lieu de rencontre quotidien ou festif propice à tous types de manifestations.

Elle se veut un lieu aux multiples usages où l'on peut associer une grande diversité d'activités. La circulation des rues adjacentes de la place, à l'exception de l'avenue Alsace Lorraine à l'Est, est apaisée par l'usage de plateaux donnant la priorité aux circulations douces. La rue Pluvialt, rue commerçante, étend son influence vers la frange sud de la place, composée pour intégrer une terrasse extérieure, des espaces plantés ombragés et de grandes assises bois, lieux de rencontre en interface avec l'activité urbaine.

Graduellement, un changement de pratiques s'opère du Sud de la place, dynamique et attractive, vers le Nord de la place avec des usages plus doux, des espaces de contemplation et de repos et une aire de jeux nichée dans la partie Jardin. Au cœur de la place, le square autrefois fermé au public devient un espace traversé en journée, qui connecte et redonne aux différents espaces de l'aménagement une cohérence et une dynamique nouvelle.

L'îlot annonce véritablement l'entrée dans le centre-ville ; c'est un lieu charnière, une transition de la périphérie vers le centre de Niort. Sa configuration est orientée horizontalement, au nord la périphérie plus campagne, dans la direction des paysages du marais poitevin et au Sud la proximité du centre-ville Niortais.



→ Le projet pépinière santé devra donc s'intégrer à l'opération d'ensemble de réhabilitation de la Place Denfert-Rochereau et s'inscrire dans le cœur d'îlot bâtiment constitué du Centre Socio-Culturel et de l'équipement France Service.

ARTICLE 3 : LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT DE LA PEPINIERE SANTE

3.1 La Pépinière Santé

Le projet de pépinière Santé prévoit d'accueillir :

- 8 médecins généralistes
- 2 chirurgiens-dentistes
- 1 spécialiste (cabinet pouvant être modulable)

Une SISA (Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires) sera le pivot de l'animation de la pépinière, elle s'assurera du bon fonctionnement de l'ensemble, coordonnera le personnel (réceptionniste, accueil, etc.) et les intervenants extérieurs (nettoyage des locaux, DASRI, etc.).

Les besoins exprimés en surface utile (m²) sont les suivants :

A	Locaux communs	Surfaces
A.1	Accueil / Salle d'attente	50
A.2	Salle de repos / réunion	20
A.3	Local poubelle	4
A.4	WC	10
A.5	Vestiaires H/F avec buanderie	20
A.6	Salle de stock	12
A.7	DASRI	5
A.8	Salle de stérilisation – partie humide / partie sèche	15
A.9	Local technique (aspiration/compresseur)	7
B	Cabinets de Médecine Générale	
B.1	Salles de consultation (15 à 20m ² x 8)	135
C	Cabinets de Chirurgie Dentaire	
C.1	Salles de soins (20 m ² x 2)	40
C.2	Salle de radiologie partagée	7
C.3	Salle de chirurgie	10
D	Cabinet spécialiste modulable	
D.1	Salle de soin (consultation & salle technique)	30
	Surface totale utile (hors circulations)	365

La surface affectée aux circulations sera comprise entre 20 et 25% maximum de la surface totale, soit environ 110 m².

Le bâtiment ayant une surface de 500m² (hors cave), les surfaces restantes qui ne seront pas aménagées devront être situées en R+1. Un accès à ces surfaces devra être prévu pour permettre un agrandissement le cas échéant à terme.

Il est demandé à la maîtrise d'œuvre de rationaliser ces surfaces et de limiter la consommation d'espaces.

L'Agence Régionale de Santé devra être associée en phase étude de maîtrise d'œuvre du projet.

3.2 Description des locaux

Description des locaux selon le référentiel du tableau précédent

A.1 Accueil / Salle d'attente

La salle d'accueil sera positionnée à l'entrée du bâtiment. Elle sera équipée d'une banque d'accueil et fera office de mobilier de travail pour 2 personnes.

L'espace d'attente ne sera pas forcément installé dans une salle spécifique fermée, et sera répartie entre le RDC et le R+1. Ces espaces seront équipés de mobilier d'attente (hors programme).

En termes d'agencement et dans la mesure du possible, une certaine distance sera prévue entre l'accueil et la salle d'attente, pour garantir un certain niveau de confidentialité aux patients.

A.2 Salle de repos / réunion

Cette salle à usage du personnel médical sera accessible uniquement par badge et sera calibrée pour accueillir 15 personnes en simultané. La salle bénéficiera dans la mesure du possible d'un éclairage naturel. La salle sera équipée d'un plan de travail, évier et placards.

La salle aura la capacité d'accueillir des tables et chaises, un réfrigérateur, une machine café, une bouilloire, deux micro-ondes et un lave-vaisselle.

Afin d'installer ultérieurement un écran, la salle sera équipée d'une prise RJ45 et un renfort en cloison sera prévue pour le support de l'écran.

La salle sera positionnée de manière privilégiée en R+1

A.3 local poubelles

Ce local devra pouvoir contenir 3 à 4 bacs. Il aura une sortie sur l'extérieur et sera équipé d'un robinet de puisage et d'un syphon de sol.

A.4 WC

Ces sanitaires à destination des patients et du personnel seront mixtes et accessibles PMR. Ils seront situés à chaque niveau : 1 en RDC, proche de la salle d'attente, et un en R+1. Les WC seront équipés d'un lave-mains et d'un séchoir à main. Les sols seront en carrelage, et les murs seront en faïence sur une hauteur de 2m et peinture.

A.5 Vestiaires H/F avec buanderie

Ces vestiaires genrés seront conformes au code du travail et équipés chacun d'une douche (si possible avec SAS) et d'un lavabo ; chaque vestiaire aura la capacité d'accueillir des casiers pour 5/6 personnes, et de bancs (mobilier hors programme). Les vestiaires auront la possibilité de fermeture par l'intérieur.

Un espace buanderie, situé dans un SAS d'accueil des vestiaires, aura la capacité d'accueillir un lave-linge, un sèche-linge et un local entretien permettant le stockage d'un chariot de ménage et des produits d'entretien, équipé d'un robinet et d'un vide seau.

A.6 Salle de stock

Ce local sera à usage du personnel uniquement. Il devra pouvoir accueillir au moins un réfrigérateur.

A.7 DASRI

Le local de gestion des Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux issu des activités de soins devra être ventilé, résistant, avec sol et murs lavables. Les prescriptions relatives à ce local de stockage sont précisées dans l'Arrêté du 7 septembre 1999 (modifié¹ par l'arrêté du 14 octobre 2011 applicable au 27 avril 2012) relatif aux modalités d'entreposage des déchets d'activités de soins à risques infectieux et assimilés.

Le local sera implanté et aménagé dans des conditions offrant une sécurité optimale contre les risques de dégradation et de vol et sera identifié comme à risques particuliers au sens du règlement de sécurité contre les risques d'incendie.

Le local DASRI sera positionné en RDC, si possible à proximité d'une entrée / sortie.

A.8 Salle de stérilisation

La salle de stérilisation sera décomposée en une zone sale et une zone propre, les instruments progressant

en sens unique en direction de la zone propre. Ces espaces doivent être ventilés et le flux d'air doit circuler de la zone propre vers la zone sale afin empêcher que l'air potentiellement contaminé de la zone sale soit transporté dans la zone propre. Ce flux peut être réalisé soit en pressurant la zone propre ou en aspirant la zone sale.

Un lave main sera positionné à l'entrée, équipé d'une station de rinçage des yeux vitale en cas d'aspersion de produits désinfectants ou néfastes pour les yeux.

Un évier sera prévu pour le rinçage des instruments.

La salle de stérilisation sera placée à proximité des salles de soin dentaires.

La salle aura la capacité d'accueillir un adoucisseur d'eau. Les évacuations d'eau devront être calibrées pour recevoir une eau à haute température (>90°)

La salle de stérilisation disposera d'une porte à galandage (voir pas de porte).

A.9 local technique (aspiration/compresseur)

Les 2 cabinets de dentiste devront être équipés chacun d'un système d'air comprimé (pression en 6 et 8 bars), le compresseur étant situé dans le local technique. Une distance suffisante doit être prévue entre l'arrivée d'air neuf et le rejet d'air vicié. Une extraction de l'air vicié devra être prévue vers l'extérieur.

Le local technique devra bénéficier d'une isolation phonique.

B.1 Salle de consultation de médecine générale

La surface de chacune de ces salles de consultation devra être comprise entre 15 et 20m² ; toutefois, dans un souci d'optimisation des surfaces, il est souhaité une surface cible à 17m².

Chacun des 8 cabinets sera équipé d'un évier et d'un plan de travail. Un bureau (mobiliers hors programme) sera installé dans chaque cabinet pour le paiement des consultations...

L'ensemble des portes et des cloisons devront recevoir un traitement acoustique garantissant la confidentialité entre bureaux ou vers le couloir.

Tous les bureaux devront bénéficier d'une fenêtre permettant un éclairage naturel, mais tout en gérant la confidentialité visuelle depuis l'extérieur.

Deux salles de consultation, situés en RDC, seront équipés d'un renvoi vers visiophone extérieur pour recevoir des patients en horaires de garde.

L'ensemble des cabinets devront être équipés de sol souple en lés soudés et remontés sur le bas des murs en une seule pièce.

C.1 Salle de soins de chirurgie dentaire

Il sera privilégié une implantation des salles de soin des dentistes en RDC.

Chacun des 2 cabinets sera équipé d'un lave main (uniquement eau froide).

L'ensemble des portes et des cloisons devront recevoir un traitement acoustique garantissant la confidentialité entre bureaux ou vers le couloir.

Tous les bureaux devront bénéficier d'une fenêtre permettant un éclairage naturel, mais tout en gérant la confidentialité visuelle depuis l'extérieur.

L'ensemble des cabinets devront être équipé de sol souple en lés soudés et remontés sur le bas des murs en une seule pièce.

Les salles de soins seront équipées d'un système d'air comprimé (cf. A.9), et d'une liaison filaire vers la salle de radiologie (cf. C.2). Un renfort de structure sera prévu en plafond pour accrocher l'éclairage technique du patient (environ 170kg, poids à confirmer en phase étude), le matériel étant hors programme.

Les salles de soins dentaires devront recevoir une protection aux rayons X qui sera déterminée en fonction de la radiation autour de l'appareil.

C.2 Salle de radiologie partagée

La salle de radiologie devra être conçue de manière à assurer la protection des patients et du personnel

contre les rayons X, conformément à la norme NFC 15-160. Cette norme permet de définir les épaisseurs minimales de plomb (ou équivalent) à mettre en place pour assurer la protection des locaux radiologique. Elle définit également les dispositifs de sécurité à mettre en place (signalisations lumineuses, arrêts d'urgence) et les informations à reporter sur le plan de salle.

L'équipement de radiographie ainsi que la signalétique lumineuse ne sont pas prévus au programme et seront installés par la SISA. Il est prévu dans le cadre du présent marché l'installation des fils connecteurs vers voyant rouge et voyant orange situés à l'extérieur du local (2 fils voyant rouge, 2 fils voyant orange ; alimentation 24v, 140w), d'une liaison RJ45 vers PC d'acquisition, du contact de porte et du poussoir d'arrêt d'urgence de l'alimentation.

La salle sera équipée sur une cloison d'un renfort bois (pour fixation de l'équipement) qui sera ancré au sol et au plafond.

C.3 Salle de chirurgie

La prévention du risque infectieux implique un choix de revêtement non poreux et facilement lessivable pour les sols, murs, plafonds et mobiliers.

La salle sera équipée d'un évier. Un renfort de structure sera prévu en plafond pour accrocher l'éclairage technique du patient (environ 170kg), le matériel étant hors programme.

La salle sera ventilée en surpression.

D.1 salle de soin

Cette salle de soins sera à destination d'un spécialiste (dont la spécialité reste encore à définir). Elle fera 20m² en une seule salle en surface minimum, et 30m² en surface maximum répartie en deux salles de 15m² chacune (1 salle de consultation et une salle technique).

L'ensemble des portes et des cloisons devront recevoir un traitement acoustique garantissant la confidentialité entre bureaux ou vers le couloir.

La salle de consultation sera équipée d'un lave main.

La salle de consultation devra bénéficier d'une fenêtre permettant un éclairage naturel.

ARTICLE 4 : EXIGENCES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES

Réglementations techniques et/ou relatives à l'aménagement des locaux

Sécurité Incendie

La conception générale des locaux et les installations techniques viseront le respect de la réglementation applicable aux établissements à vocation sanitaire, pour mémoire : ERP type U de 5^{ème} catégorie.

Les principes de conception des ERP doivent permettre de limiter les risques d'incendie, alerter les occupants lorsqu'un sinistre se déclare, favoriser l'évacuation tout en évitant la panique, alerter des services de secours et faciliter leur intervention.

La réglementation incendie en vigueur devra donc être prise en considération, notamment :

- Arrêté du 5 août 1992 modifié, relatif à la prévention des incendies et de désenfumage de certains lieux de travail
- Circulaire DRT n°95-07 du 14/04/1995 relative aux lieux de travail
- Arrêté du 25 juin 1980 modifié, relatif aux risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public
- IT n°246 relative au désenfumage
- IT n°249 relative aux façades

Accessibilité PMR

L'établissement visera le respect des dispositions applicables en matière d'accessibilité PMR, si possible sans demande de dérogation.

Notamment, les actions suivantes sont attendues :

- Intégration de sanitaires PMR à chaque niveau
- Adaptation du cloisonnement et des portes
- Intégration d'un ascenseur, avec positionnement judicieux pour desservir correctement le R+1

Le projet sera compatible avec la réglementation accessibilité PMR et notamment avec :

- Arrêté du 27 juin 1994 et Décret n°2009-1272 du 21 octobre 2009 (accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapés)
- Code de la Construction et de l'Habitation : ▪ art. R111-19-7 à R111-19-12 : Dispositions applicables aux Etablissements Recevant du Public situés dans un cadre bâti existant et aux installations ouvertes au public existantes
- Arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des Etablissements Recevant du Public, situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public
- Arrêté du 28 avril 2017 modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées [...] des Etablissements Recevant du Public situés dans un cadre bâti existant, des installations existantes ouvertes au public [...]
- Code du Travail / Arrêté du 21 octobre 2009 (accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapés)
- Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

Acoustique

Les textes suivants seront pris en considération : (liste non exhaustive)

- Normes :

- Norme NF S 31-080, relative à l'acoustique des bureaux et espaces associés
- Norme NF-EN-ISO 717-1 et 2, relative à l'évaluation de l'isolement acoustique des immeubles et des éléments de construction, et indice de classement français correspondant
- Norme NF-EN-ISO 11654, relative à l'évaluation de l'absorption acoustique, et indice de classement français correspondant

- Code de la Santé Publique – Section 2 « Dispositions applicables aux bruits de voisinage » (art. R1336-5 à 10)

- Code du Travail : art. R4213-5 à R4213-6 (obligations du maître d'ouvrage pour l'insonorisation des lieux de travail)

- Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

- Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement & circulaire du 25 avril 2003 fixant les modalités d'application des exigences

- Accessibilité aux personnes handicapées :

- Article 7 de l'arrêté du 24 décembre 2015
- Article 9 de l'arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R111-19 à R111-19-3 et R111-19-6 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des Etablissements Recevant du Public

- Bruits produits par certains équipements : ▪ Arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire

▪ Arrêté du 26 janvier 2007 modifiant l'arrêté du 27 mai 2001 et fixant toutes les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique

Renouvellement d'air

OBLIGATIONS GENERALES

Les obligations de renouvellement d'air à mettre en œuvre dans les locaux sont régies par plusieurs réglementations qui devront être respectées : (liste non exhaustive)

- Règlement Sanitaire Départemental Type (RSDT) pour toutes les personnes présentes

- Règlement Sanitaire Départemental (RSD) des Deux-Sèvres pour toutes les personnes présentes

- Code du Travail / Décret n°2008-244 du 7 mars 2008, pour les salariés, et notamment les articles suivants : ▪ Art. R4222-1 : principes et définitions en matière de ventilation, d'aération et d'assainissement de l'air dans les locaux fermés où les travailleurs sont appelés à séjourner

- Art. R4222-4 à R4222-9 pour les locaux à pollution non spécifique
- Art. R4222-10 à R4222-17 pour les locaux à pollution spécifique
- Art. R4212-6 : définition des débits d'air minimaux pour les sanitaires

OBLIGATIONS LIEES A LA QAI

L'obligation de mesure de la Qualité de l'Air Intérieur (QAI) dans les établissements publics a été instaurée par la loi Grenelle 2 et appliquée par le décret 2015-1926 du 30 décembre 2015 et modifiée par le décret 2022-1689 du 27 décembre 2022. Elle s'applique sur certains Etablissements Recevant du Public. La mise en place de cette obligation est progressive :

- Établissements déjà entrés dans le dispositif :

- Etablissements d'accueil collectif d'enfants de moins de 6 ans, à savoir les crèches, haltes-garderies et jardins d'enfants (les relais d'assistantes maternelles et les logements privés des assistantes maternelles ne sont pas concernés)
- Accueils de loisirs extrascolaires ou périscolaires pour mineurs (mentionnés au 1° du II de l'article R. 227-1 du code de l'action sociale et des familles)
- Etablissements d'enseignement ou de formation professionnelle du premier et du second degré, à savoir les écoles maternelles, élémentaires ainsi que les collèges et les lycées d'enseignement général, techniques ou professionnels.

- Établissements dont l'entrée dans le dispositif est prévue au 1er janvier 2025 :

- Structures sociales et médico-sociales rattachées aux établissements de santé, ainsi que les structures de soins de longue durée de ces établissements
- Certains établissements et services médico-sociaux prévus au code de l'action sociale et des familles
- Etablissements pénitentiaires spécialisés pour les mineurs, quartiers pour mineurs de certains établissements pénitentiaires (maisons d'arrêt, centres pénitentiaires ou centres de semi-liberté) ou unités affectées à la prise en charge des mineurs.

- Les établissements d'activités physiques et sportives couverts dans lesquels sont pratiquées des activités aquatiques, de baignade ou de natation (comme les piscines couvertes) ne sont plus concernés par ce dispositif de surveillance de la QAI. En effet, ces locaux sont considérés comme des locaux à pollution spécifique par le code du travail et doivent respecter les exigences en matière d'aération et d'assainissement définies dans cette réglementation

L'établissement ne semble pas concerné : **à confirmer via le contrôleur technique**

Locaux sanitaires et de restauration

Les textes suivants seront pris en considération : (liste non exhaustive)

- Code du Travail / Décret n°2008-244 du 7 mars 2008 (Art. R4228-1 à R4228-18) pour les installations sanitaires des salariés
- Règlement Sanitaire Départemental (Art. 67) pour les installations sanitaires du public
- Code du Travail / Décret n°2019-1586 du 31 décembre 2019 (Art. R4228-19 à R4228-25) pour la restauration des salariés

Eclairage

Les textes suivants seront pris en considération : (liste non exhaustive)

- Code du Travail / Décret n°2008-244 du 7 mars 2008 (Art. R4223-1 à R4223-12)
- Norme EN 12464-1 et EN 13201-1, 2, 3 et 4

Pour l'éclairage de sécurité : il sera tenu compte des normes NF C 71-800 et 71-801.

Légionellose

Le concepteur devra prendre en compte l'ensemble de la réglementation pour lutter contre la légionellose et notamment :

- Arrêté du 30 novembre 2005, modifiant l'arrêté du 23 juin 1978, relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, des locaux de travail ou des locaux recevant du public.

- Arrêté du 1er février 2010 relatif à la surveillance des légionelles dans les installations de production, de stockage et de distribution d'eau chaude sanitaire.
- Instruction DGS/EA4 n° 2013-34 du 30 janvier 2013 relative au référentiel d'inspection-contrôle de la gestion des risques liés aux légionelles dans les installations d'eau des bâtiments
- Code de la Santé Publique (art. L1321-1, R. 1321-1 et suivants, notamment R. 1321-49 et R. 1321-53) : obligations relatives aux eaux destinées à la consommation humaine
- Code du Travail : art. R4421-1 à R4427-5 fixant les règles particulières de prévention et de protection des travailleurs contre les risques résultant d'une exposition à des agents biologiques
- Guide de recommandations du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France (CSHPF), diffusé par la circulaire DGS n° 2002-273 du 2 mai 2002

Règles spécifiques relatives aux activités de type cabinets médicaux, consultations et chirurgie dentaire

L'ensemble des réglementations spécifiques à ces types d'activités doivent être prises en compte par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Diagnostics

Les diagnostics Amiante et Plomb avant Travaux réalisés sont transmis en annexe au présent programme.

L'ensemble des diagnostics (structure, notamment) réalisés lors de la phase anticipée d'études et de travaux relatifs à l'enveloppe du bâtiment seront transmis pour information au maître d'œuvre en début de phase conception.

Durabilité, exploitation et maintenance

Généralités

L'ensemble des matériaux fera référence aux normes françaises et leur mise en œuvre sera conforme aux dispositions prévues dans :

- Les Documents Techniques Unifiés (DTU)
- Les avis techniques (ATEC)
- Les agréments techniques d'expérimentation (ATEX)
- Les règles professionnelles
- Les éventuels ouvrages de Technique Non Courante devront être détaillés et la raison de leur emploi motivée

Le concepteur devra proposer des matériaux durables et faciles d'entretien. La durabilité dans le temps implique une facilité de maintenance, la maîtrise de son coût et la bonne tenue des matériaux.

Dans le cas d'éléments non accessibles, ils devront être prévus avec des matériaux non corrodables ou avec un traitement équivalent.

De plus, les caractéristiques suivantes ne devront pas être altérées :

- La protection contre l'incendie
- L'étanchéité à l'eau, à l'air, au vent
- La protection contre les bruits
- L'anti-intrusion de personnes ou d'animaux

- L'anti-effraction
- L'entretien

Accès à la toiture

On distingue :

Les toitures en tuiles : les interventions seront systématiquement réalisées à la nacelle. Le traitement des abords devra être adapté à cette méthodologie.

Les toitures-terrasses : un accès sécurisé doit être proposé, ainsi des dispositifs de sécurité en toiture type protection collective (garde-corps) ou a minima des lignes de vie et/ou points d'accroche.

Nettoyage des façades et des menuiseries extérieures

Les façades actuelles ne nécessitent pas d'entretien récurrent, il devra en être de même pour les façades de l'extension (choix des matériaux à réaliser en conséquence). Le recours aux bardages bois sera évité (sauf éventuellement par petites touches selon projet architectural).

Les menuiseries extérieures sont conçues de façon à limiter au maximum les servitudes d'entretien. Les parties vitrées du RDC seront nettoyées de plain-pied depuis l'extérieur. A l'étage, une possibilité d'ouverture à la française permettra les interventions de nettoyage depuis l'intérieur.

Accès aux installations techniques

Les locaux et zones techniques seront accessibles de plain-pied depuis l'extérieur et/ou les circulations intérieures. Les équipements techniques seront, autant que possible, positionnés dans ces locaux et zones techniques. A défaut, l'accès à ces équipements ne devra pas être localisé à une hauteur excessive ou dans des zones peu pratiques (combles, toitures, ...)

Les moyens d'accès appropriés pour limiter au maximum les interventions techniques (de dépannage, de maintenance et/ou de travaux suite à des modifications) dans les locaux pouvant entraîner une gêne pour l'exploitation future seront prévus.

En particulier :

- Les chemins de câbles devront être accessibles sur toute leur longueur et constitués d'éléments rigides. Chaque chemin de câble sera dédié à un type de réseau, avec a minima la séparation suivante : courants forts, courants faibles, fluides frigorigènes, autres fluides.
- Accessibilité aux éléments techniques en plénum :
 - Pour les faux plafonds non démontables, à limiter au maximum (à quelques zones décorées, éventuellement), prévoir les trappes d'accès nécessaires parfaitement intégrées et régulièrement réparties pour accès aux organes et pour permettre l'entretien des réseaux de toutes natures
 - Les organes de commande et de régulation seront autant que possible installés dans les circulations
 - Prévoir un système de gommettes de couleur sur les ossatures de faux-plafonds pour repérage des organes principaux
- Toutes les canalisations et réseaux traversant un local à usage autre que local technique seront dissimulés dans un coffre ou une gaine, permettant toutefois l'accès aux organes nécessaires par le personnel de maintenance.
- Les gaines, chemin de câbles et tableaux devront disposer d'une réserve de capacité de 30%. Les TGBT et tableaux divisionnaires seront conçus pour subir des opérations de maintenance ou d'évolution sans être coupés intégralement.
- Un repérage sera apposé sur les appareillages électriques (référence au tableau divisionnaire et au disjoncteur concerné) et dans les boîtes de dérivation. De même, toutes les prises RJ45 seront identifiées et étiquetées. Tous ces repérages devront être parfaitement lisibles et pérennes.

- Les réseaux de distribution d'eau seront organisés avec la plus grande clarté, avec signalétique appropriée (repérage sur les réseaux, affichage des synoptiques, ...) et présence de robinets d'arrêt à toutes les dérivations partant des chemins principaux de distribution pour permettre des coupures très localisées. Toutes les installations soumises au risque de gel disposeront d'une protection appropriée.
- Des regards et chambres de tirage judicieusement répartis seront prévus pour les réseaux enterrés. Chaque sortie en pied de bâtiment sera équipée d'un regard de tringlage pour permettre un hydrocurage.

Choix des matériaux intérieurs

Les cloisons devront répondre aux exigences liées à l'usage des locaux, en matière de résistance mécanique à l'usure, à l'abrasion et aux chocs. Elles seront insensibles aux agents chimiques d'entretien, et ne devront présenter aucune déformation sensible aux variations de température et d'hygrométrie.

Les revêtements de sol, quels qu'ils soient, ne pourront faire l'impasse, sauf exception, sur plusieurs exigences importantes. Ils devront être robustes, non-glissants (même mouillés ou gras), résister aux liquides et être facilement nettoyables. Pour éviter une « métallisation » des revêtements, une couche de protection sera à prévoir en usine. Tous les matériaux type PVC devront être antistatiques et adaptés aux opérations de décontamination bactériostatiques et fongistatiques.

Les revêtements des murs, sans être soumis à des contraintes aussi fortes que les sols, se doivent eux aussi d'être facilement lessivables et résistants aux chocs et aux passages quotidiens des usagers du bâtiment.

Les plafonds concourront à l'accessibilité des équipements techniques en plénum. Les matériaux devront présenter une résistance suffisante aux démontages successifs, le format des dalles de plafond sera limité au standard 60x60 pour faciliter leur manipulation.

Optimisation énergétique & performances environnementales

Le maître d'œuvre intégrera à la conception les attentes suivantes :

Maîtrise des consommations énergétiques et logique de décarbonation / intégration des énergies renouvelables :

- Installations techniques très performantes (chauffage, ventilation, éclairage, ...), en évitant le recours à la climatisation
- Pilotage efficace des installations
- Isolation très performante avec recours imposé aux produits biosourcés

Une Simulation Thermique Dynamique (STD) devra être réalisée par le maître d'œuvre.

Selon les conclusions de la STD, un système de rafraîchissement pourrait être proposé (rafraîchissement adiabatique sur CTA par exemple).

Plus généralement, le maître d'œuvre veillera au respect des objectifs de Développement Durable (ODD) du maître d'ouvrage, figurant ci-après.

En termes de performances chiffrées, le bâtiment sera compatible avec les exigences « décret tertiaire » à horizon 2040 a minima, voire 2050 si possible.

Exigences techniques relatives aux lots fluides

Chauffage

Le bâtiment sera raccordé à une chaudière gaz existante située en R-1. Celle-ci alimente par ailleurs les bâtiments du CSC Grand Nord et futur guichet France Services.

GTC

Que le bâtiment y soit soumis ou non, les exigences du décret BACS sont imposées. Une GTC de classe C a minima sera déployée sur l'établissement :

- Pilotage des installations
- Suivi énergétique
- Remontées d'alarmes
- Etc

Les automates des différents systèmes seront reliés à un automate maître, ce dernier communiquera en protocole BACNET avec l'hypervision en place sur les différents bâtiments gérés par le maître d'ouvrage.

Il n'est pas attendu de comptage individualisé des fluides par cabinet dans le bâtiment.

La GTC aura pour but de maximiser l'efficacité des installations et de permettre l'optimisation de la consommation énergétique du bâtiment.

Informatique

L'adduction fibre optique et les équipements actifs (serveurs, ...) seront positionnés dans un espace technique informatique dédié, qui accueillera les baies et switch assurant la distribution des prises informatiques du bâtiment :

- Prises RJ45 selon postes de travail détaillés ci-avant au titre des Courants forts (localisation selon fiches espace)
- Raccordement de bornes wifi pour une couverture complète de l'établissement.

Le câblage sera de catégorie 6A a minima. Le dossier de recettage de toutes les prises réseaux installées sera à remettre au maître d'ouvrage à la fin des travaux.

Contrôle d'accès & dispositifs anti-intrusion

Une installation type VANDERBILT SPC CONNECT sera déployée (marque et type imposés par le maître d'ouvrage).

- Au titre du contrôle d'accès :
- Lecteur de badge sur l'entrée principale
- Autres accès contrôlés : chaque salle de soins, vestiaire, salle de stock, local DASRI, salle de repos et local de stérilisation
- Programmation horaire : bâtiment ouvert durant les heures de présence de l'agent d'accueil / administratif, fermé en dehors (alors que les cours se poursuivent)

Au titre de l'intrusion :

- Clavier aux entrées avec désactivation possible par badge
- Détection volumétrique dans les locaux du RDC

ARTICLE 5 : EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

Les objectifs du PCAET :

Dans le cadre du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), le Maître d'Ouvrage souhaite recevoir des propositions du maître d'œuvre afin de répondre aux différents enjeux exposés ci-après (sans imposer toutefois de contraintes strictes).

Les principaux objectifs du PCAET sont les suivants :

- Consommation énergétique (chaud et froid) faible et décarbonée.
- Production EnR.
- Eléments d'adaptation aux effets du changement climatique.
- Prise en compte des mobilités alternatives pour les collaborateurs travaillant sur site.

Dans ce cadre d'objectifs généraux, les éléments à étudier sont les suivants :

Maîtrise de l'énergie :

- Remplacement de la ventilation mécanique
- L'ambition énergétique et climatique doit être élevée
- Isolation intérieure et ventilation performantes
- Installation de luminaires d'éclairage intérieur général à modules LED
- Pilotage performant de l'installation (gestion de la consigne à distance, applications dédiées, ...)
- Matériaux biosourcés à prévoir

Certificat d'économie d'énergie :

La loi d'orientation énergétique de juillet 2005 a mis en place le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE). Les collectivités locales sont des acteurs éligibles à ce dispositif et peuvent valoriser les économies d'énergie qu'elles ont réalisées par l'obtention de certificats.

L'engagement du Maître d'Ouvrage et son impact sur le déroulé de l'opération :

La Ville de Niort s'est engagée dans le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) et fait valoir ses pleins droits aux CEE résultant des travaux réalisés sur son patrimoine dans le cadre de ce présent marché.

Aussi, l'équipe de maîtrise d'œuvre est informée que :

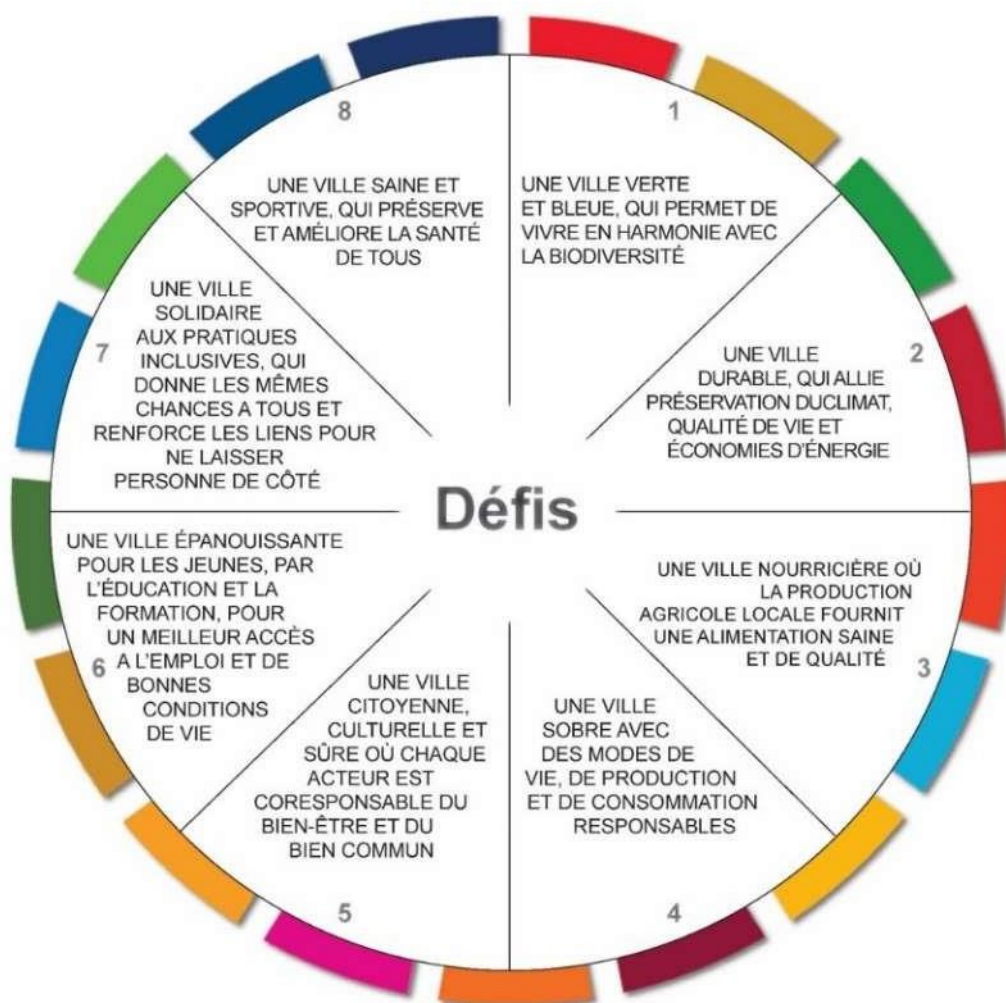
- L'intégralité des certificats d'économies d'énergie se rapportant à ces travaux est propriété de la Ville de Niort. Dès lors, aucune convention de répartition ne sera signée avec les entreprises réalisant les travaux,
- Dans le cas d'un double compte, détecté par le pôle national lors de l'instruction des dossiers de demande des CEE, référant aux travaux liés à ce présent marché, les pénalités résultantes seront facturées au titulaire pour non-respect de l'engagement établi à ce présent marché.
- Les entreprises, réalisant des travaux susceptibles de générer des CEE, seront sollicitées pour remplir des attestations de fin de travaux et pour fournir les documentations techniques éventuellement nécessaires.

Par conséquent, il est demandé à l'équipe de maîtrise d'œuvre :

- D'insérer les clauses administratives relatives à la valorisation des CEE dans les marchés de travaux, sur les lots concernés (liste non exhaustive des travaux susceptibles d'être valorisés en CEE). La liste définitive des travaux à valoriser étant établie en phase APD/PRO-DCE par les services de la Ville de Niort et transmise au mandataire et à l'équipe de maîtrise d'œuvre.
- D'informer les entreprises retenues du dispositif et des attentes du Maître d'Ouvrage, lors de la première réunion de préparation au chantier.
- Le mandataire sera chargé d'en vérifier la bonne exécution.
- Les conditions d'obtention des certificats d'économie d'énergie liées à la surperformance sont décrites dans les fiches relatives aux bâtiments tertiaires du Ministère de la transition écologique et solidaire.

Les objectifs de développement durable (ODD) « Niort Durable 2030 » :

Les objectifs ci-après répondent à la feuille de route des ODD « Niort Durable 2030 » (jointe en annexe) et s'appuient sur les objectifs opérationnels du SPASER, le Cahier des prescriptions techniques et environnementales de la Ville de Niort, la boussole ODD, la Charte Villes et Territoires sans perturbateurs endocrinien, et la Charte pour la prise en compte des chiroptères et des oiseaux nicheurs.



Les préconisations en matière de développement durable du projet sont les suivantes :

Enjeu 1 : Santé

- Utiliser des revêtements muraux et de finition avec de très faibles émissions de COV en mise en œuvre, de classement A+ minimum pour la qualité de l'air.
- Concevoir des locaux rénovés au plus possible accessibles aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap.
- Assurer une ventilation suffisante des locaux (notamment les locaux de stockage, maintenance, ménage) suivant les produits stockés et usages des locaux, et respectant les règlements sanitaires.
- Assurer les apports d'air neuf hygiénique suivant la réglementation pour l'ensemble des locaux destinés à l'accueil du public.
- Prendre en compte l'accessibilité universelle dans ses cinq dimensions motrice, sensorielle (visuelle et auditive), mentale, cognitive et psychique ; qu'il s'agisse de handicaps permanents ou provisoires, en matière de conception du bâtiment, en matière d'équipements, mais aussi à terme en matière d'exploitation au niveau des personnels d'accueil.

Enjeu 2 : Energie

- Le maître d'ouvrage ne vise pas de label énergétique ou environnemental compte-tenu des contraintes du site actuel mais souhaite que la conception intègre ces notions dans le respect de l'enveloppe budgétaire visée.
- Respecter la performance énergétique des bâtiments de la réglementation RT/RE en vigueur.
- Améliorer les performances thermiques des locaux existants réaménagés par application de la

réglementation RT Bâtiments Existants avec un objectif d'optimisation maximale des consommations. Pour apprécier ce point, le Maître d'Ouvrage demandera à l'équipe projet de pouvoir appréhender les coûts d'investissement d'une part, les coûts estimatifs de fonctionnement d'autre part, afin de pouvoir arbitrer le mode de production retenu.

- Mettre en œuvre des produits et équipements techniques avec motorisations très faibles consommations.
- Lorsque cela est possible, réaliser des installations de ventilation double flux avec récupération d'énergie haut rendement pour les locaux soumis à de forts débits de ventilation.
- Mettre en œuvre des équipements d'éclairage à faibles consommations (LEDs).
- Valoriser des certificats d'économie d'énergie
- Préconiser la réalisation d'une STD (simulation thermique dynamique) et/ou d'une SED (simulation énergétique dynamique) dès la phase APS, de manière à apporter une aide à la décision en orientant les choix énergétiques dès la conception du projet, faire des prévisions des consommations futures dans le suivi d'exploitation et simuler plusieurs options.

Réalisée à un pas de temps horaire ou infra-horaire, en prenant en compte tous les phénomènes ayant une influence significative sur la thermique du bâtiment, la STD permettrait en effet de simuler de manière réaliste les échanges thermiques dans le bâtiment, les températures et besoins en chauffage.

La SED, réalisée sur la base de la STD, permettrait quant à elle de donner une vision globale de l'ensemble des usages. Seraient ainsi complétées les informations de la STD, en ajoutant l'ensemble des postes de consommation, y compris ceux qui n'ont pas d'influence directe sur la thermique (ascenseur, auxiliaires de chauffage, de ventilation, éclairage extérieur, ...). La SED permettrait également de décrire en détail les systèmes de chauffage et de ventilation, pour prédire les consommations associées de façon fiable.

- Préconiser un calorifuge de classe 4 sur l'intégralité du réseau de distribution d'eau chaude (ECS incluse)

Enjeu 3 : Gestion de l'eau, des déchets et des espaces naturels

- Utiliser des équipements sanitaires avec robinetteries (/ systèmes de remplissages) temporisées et à débits limités.
- Récupérer les eaux pluviales
- Mettre en place de systèmes de comptage et sous-comptage sur les réseaux de distribution intérieure d'eau.
- Concevoir des installations de production et de distribution (réseaux de canalisations) d'eau chaude sanitaire en correspondance avec les préconisations techniques et sanitaires pour éviter le développement des légionnelles.
- Mettre en place une gestion des déchets de chantier afin d'éviter les nuisances, avec mise en place d'une Charte de Chantier Vert, et le suivi des dispositions préconisées tout au long du déroulement des travaux.
- Proposer l'installation d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) pour permettre le suivi des consommations, l'indication de dysfonctionnement des systèmes et le suivi des températures.
- Préconiser que chaque branche des réseaux hydrauliques soit munie d'une vanne d'équilibrage.
- Préconiser la réalisation d'un SOGED (Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets), document qui décrit l'organisation technique de la gestion des déchets.

Enjeu 4 : Acoustique / Confort

- Envisager d'associer un acousticien au projet ou, à défaut, veiller à ce que la qualité d'ambiance acoustique soit satisfaisante au regard de l'isolement des espaces vis-à-vis de l'extérieur, du niveau de bruits de chocs transmis dans les espaces, de l'isolement au bruit aérien des locaux vis-à-vis des autres locaux et de l'acoustique interne des locaux.
- Préconiser du mobilier acoustique

Enjeu 5 : Matériau

- Réaliser des installations techniques avec des réseaux et équipements techniques aisément accessibles pour la maintenance et l'entretien (accessibilité des réseaux en faux plafonds, coffres,

caniveaux, sous-sol ... ; et accessibilité des équipements de chauffage, ventilation et plomberie).

- Apporter un soin particulier aux propositions de réemploi et de réutilisation des matériaux, au stockage sur des sites dédiés des éléments architecturaux déposés et non réemployés, aux circuits de réemploi des matériels et matériaux. Il pourrait être proposé la création d'un lot spécifique réemploi
- Privilégier l'usage de matériaux biosourcés.
- Préconiser que le mobilier mis en place soit issu du réemploi ou certifié « Office Excellence Certifié », que les sols souples employés soient écologiques et comportent un écolabel, que des isolants biosourcés soient mis en œuvre et que les peintures utilisées soient des peintures à l'eau

Enjeu 5 : Economie / Gestion

- Réaliser une approche économique du projet en coût global travaux / investissement, exploitation/maintenance, renouvellement
- Intégrer dans les marchés de travaux, en coordination avec le Maître d'Ouvrage, des clauses d'insertion sociale.

Enjeu 6 : Qualité de l'air

- Se référer à la Charte "Ville et Territoires sans perturbateurs endocriniens", dont la ville de Niort est signataire.
- S'assurer, en matière de finition intérieure, que les peintures, vernis, vitrificateurs et lasures soient à base d'eau pour les boiseries, métaux, murs et plafonds, et qu'idéalement, s'ils sont porteurs d'un écolabel, qu'ils ne contiennent ni pigments à base de métaux lourds, ni plus 5% de solvant organique, ni éthers toxiques.
- Envisager, en matière de ventilation, la régulation des débits selon l'occupation et que le système permette la sur-ventilation nocturne.
- Préconiser pour la qualité de l'air intérieur, la réalisation d'une campagne de mesure des COV, du CO et du radon avant la réception du bâtiment, avec mesures correctives appropriées si les valeurs seuils n'étaient pas respectées, puis après 4 à 6 mois d'usage.

ARTICLE 6 : ENVELOPPE TRAVAUX

L'enveloppe financière prévisionnelle globale (niveau programme) affectée aux travaux est estimée à **800 000€ HT** – valeur juin 2025. Cette estimation comprend le mobilier fixe (banque d'accueil, plan de travail, placards, lavabo, douches...)

ARTICLE 7 : PLANNING PREVISIONNEL

Le planning prévisionnel ci-dessous présente les phases principales du projet, le détail des délais de chacune des phases, y compris validation MOA étant intégré au CCAP :

- Etudes : **Janvier 2026 à Juin 2026.**
- Consultation travaux et attribution : **Juillet 2026 à Novembre 2026**
- Préparation de chantier : **Décembre 2026**
- Travaux : **Janvier 2027 à Septembre 2027.**
- L'objectif est une mise en service pour **Octobre 2027.**

A noter que des réunions des comités techniques et/ou de pilotage seront indispensables d'autant plus que ce projet, à l'échelle d'un îlot, doit s'articuler parfaitement avec l'opération de la collectivité qui porte sur l'ensemble du site Denfert Rochereau.

ARTICLE 8 : PIECES A TRANSMETTRE AU PRESTATAIRE

Les pièces suivantes seront transmises au maitre d'œuvre retenu :

- 1) Le présent programme de maitrise d'œuvre, ainsi que les fiches espaces annexées au programme ;
- 2) Les plans du bâtiment (format pdf et dwg : plans de niveaux, façades, coupes) ;
- 3) Les diagnostics amiante avant travaux et plomb du bâtiment ;
- 4) Les autres diagnostics réalisés lors de la phase anticipée d'études et travaux sur l'enveloppe extérieure du bâtiment ;