

La Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale et la communauté de communes de Sainte-Agathe du Lac ont publié un appel d'offres national pour la réalisation d'un complexe immobilier à vocation tertiaire et ont retenu comme opérateur la société civile immobilière S.C.I. ConsNature et la Société d'Économie Mixte SEM mêlant financeurs privés et publics

La société civile immobilière S.C.I. ConsNature et la Société d'Économie Mixte SEM ont uni leurs moyens et compétences afin de présenter une offre architecturale, technique et économique pour le financement, la conception, la construction, les aménagements paysagers, la maintenance technique et la gestion locative du complexe. Cet opérateur aura ensuite la charge de sélectionner les entreprises et de leur attribuer les différents lots de ce chantier.

Le site est situé à proximité d'un aéroport et d'une zone de développement économique. Il est limitrophe d'une vaste zone humide comportant un lac de plaine, une roselière boisée et des prairies humides fauchées. Ce réservoir de biodiversité est en grande partie classé comme réserve naturelle nationale. Il est intégré au réseau Natura 2000. Le site est également soumis aux règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sainte-Agathe du Lac, qui définissent le zonage de la parcelle, la gestion des eaux pluviales et le traitement paysager des parkings et des abords.

Les particularités du projet immobilier

Le projet immobilier prévoit la réalisation d'une pépinière d'entreprises d'une surface de 1 200 m<sup>2</sup>, de locaux destinés à des activités commerciales d'une surface de 1 400 m<sup>2</sup>, de bureaux destinés à des activités de services d'une surface de 2 300 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments construits seront en adéquation avec les bâtiments existants et ils répondront aux exigences de la démarche Haute Qualité Environnementale. La maîtrise des consommations d'énergie sera réalisée grâce à une protection efficace contre les apports de chaleur extérieurs par l'installation de panneaux photovoltaïques et solaires assurant la production d'électricité et la production d'eau chaude. La récupération et le stockage des eaux de pluie des toitures permettra d'arroser les espaces verts et de nettoyer les voiries. L'intégration paysagère fera l'objet d'attentions particulières.

Le projet comprend plusieurs aménagements extérieurs : une noue paysagère, deux bassins tampons pour filtrer les eaux de ruissellement lors de fortes pluies, une cuve de rétention enterrée permettant de collecter une partie des eaux pluviales, un parking en pavés drainants.

Un talus préexistant, situé à la périphérie de la zone à aménager, sera consolidé et végétalisé.

Le Cahier des Clauses Techniques Particulières, ou CCTP, impose des matériaux ayant peu d'impacts sur l'environnement.

L'entreprise en charge des aménagements extérieurs

Le lot concernant les aménagements extérieurs s'élève à 85 000 € HT. Il a été attribué par le maître d'œuvre et opérateur du projet à l'entreprise Gaia paysages, suite à la mise en concurrence organisée dans le cadre d'un Marché à Procédure Adaptée, ou MAPA. Les clauses du marché de cette procédure adaptée étaient les mêmes que celles d'un marché d'appel d'offres avec quelques simplifications.

Questionnaire

Identifiez les différents acteurs (Maître(s) d'ouvrage, Maître(s) d'oeuvre , entreprise, usagers)) de ce projet en précisant leurs rôles.

Identifiez les enjeux ou les attentes du chantier pour tous les acteurs du projet

Identifiez d'autres attentes que celles exposées en tenant compte du contexte, en particulier le lieu où se déroulera le chantier, de ce projet

Identifiez les contraintes du projet en tenant des réglementations et du CCTP (ou cahier des charges) et du label HQE

À partir du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Sainte-Agathe du Lac, identifiez la zone de zonage de la parcelle (U, AU, A, ou N) et citez deux prescriptions possibles qui influencent directement les aménagements

Vos réponses seront claires, argumentées et illustrées par le document qui vous est proposé

## Corrigé du questionnaire

**Question 1 :** Identifiez les différents acteurs (Maître(s) d'ouvrage, Maître(s) d'œuvre, entreprise, usagers) de ce projet en précisant leurs rôles.

Éléments de corrigé :

- Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale (CCI) et commune : collectivités à l'origine du projet, elles portent la stratégie de développement économique du territoire, recherchent des financeurs et mettent à disposition le foncier. Elles jouent le rôle de maîtres d'ouvrage institutionnels.
- Société d'Économie Mixte (SEM) : aménageur / maître d'ouvrage délégué. Elle assure le montage opérationnel (études, acquisition foncière, viabilisation), le suivi global de l'opération, la consultation des entreprises et l'attribution des lots.
- Société civile immobilière (SCI) ConsNature : maître d'ouvrage de l'opération immobilière (pépinière d'entreprises, ateliers, bureaux). Elle fait construire les bâtiments, signe les marchés avec les entreprises, loue ou vend les locaux aux entreprises utilisatrices.
- Maîtres d'œuvre (non cités précisément dans le texte mais implicites) : architecte, paysagiste concepteur, bureaux d'études techniques (VRD, structure, HQE, paysage). Ils conçoivent le projet, établissent les plans, le CCTP, organisent la consultation et contrôlent la conformité des travaux.
- Entreprises de travaux : entreprise de paysage en charge des aménagements extérieurs (noue, talus, parking en pavés drainants, plantations...), entreprises de VRD et de bâtiment. Elles réalisent les travaux conformément au CCTP, aux plans et aux délais.
- Usagers : entreprises de services qui s'installeront dans la pépinière, leurs salariés et leurs clients, ainsi que les usagers des parkings et abords aménagés. Leur attente principale porte sur la qualité d'usage, le confort et la sécurité des espaces.

**Question 2 :** Identifiez les enjeux ou les attentes du chantier pour tous les acteurs du projet.

Éléments de corrigé :

- Pour la CCI, la commune et la SEM : valoriser un site économique, attirer des entreprises, créer des emplois, développer l'image d'un parc d'activités exemplaire

sur le plan environnemental (label HQE), respecter le budget et les délais, garantir la sécurité juridique et réglementaire de l'opération.

- Pour la SCI ConsNature (maître d'ouvrage immobilier) : disposer de bâtiments et d'aménagements extérieurs fonctionnels, attractifs pour les futurs locataires, faciles à entretenir, conformes au CCTP et au label HQE, tout en maîtrisant les coûts de construction et de maintenance.
- Pour l'entreprise de paysage et les autres entreprises de travaux : assurer un chantier rentable, bien organisé et sécurisé pour les équipes, respecter les prescriptions du CCTP et les objectifs HQE (gestion des eaux pluviales, choix des matériaux, intégration paysagère), livrer dans les délais, préserver leur image professionnelle.
- Pour les usagers (entreprises, salariés, clients) : disposer de cheminements confortables et sûrs, de parkings bien conçus et bien drainés, d'espaces verts agréables offrant ombrage et qualité paysagère, d'une bonne accessibilité (voitures, poids lourds, piétons, PMR), de nuisances limitées (bruit, poussière, circulation).
- Pour les riverains et le territoire : limiter les nuisances (bruit, trafic, éclairage nocturne), améliorer le paysage d'entrée de zone, favoriser la biodiversité (talus végétalisé, noue plantée), assurer une bonne intégration du site dans son environnement urbain et naturel.

**Question 3 :** Identifiez d'autres attentes que celles exposées en tenant compte des particularités, en particulier du lieu où se déroulera le chantier.

Éléments de corrigé :

- Sécurité renforcée pendant le chantier, compte tenu de la proximité d'un aéroport et d'une zone d'activités : circulation des engins maîtrisée, balisage, signalisation, coordination avec les autres chantiers ou flux de véhicules.
- Prise en compte des nuisances sonores (trafic aérien, circulation) pour le confort futur des usagers : plantations d'écrans végétaux, organisation des espaces pour éloigner les zones de détente des voies les plus bruyantes.
- Préservation et valorisation du talus existant comme élément de paysage et comme support de biodiversité (végétalisation adaptée, gestion différenciée).
- Qualité d'usage et de lisibilité des espaces extérieurs : organisation claire des cheminements piétons, des voies de desserte et de livraison, des accès PMR, éclairage sécurisé, signalétique lisible.
- Prise en compte des possibilités d'évolution future du site (extensions, nouveaux bâtiments, adaptation des parkings et des réseaux) sans remettre en cause la cohérence paysagère et fonctionnelle d'ensemble.

- Limitation des impacts environnementaux du chantier : gestion des déchets, limitation des pollutions (poussières, boues, hydrocarbures), protection des sols et des eaux pluviales.

**Question 4 :** Identifiez les contraintes du projet en tenant compte des réglementations, du CCTP et du label HQE.

Éléments de corrigé :

- Contraintes réglementaires liées au Code de l'urbanisme et au PLU : respect du zonage, de l'implantation des bâtiments (retraits, alignements), des hauteurs maximales, des règles de stationnement, des pourcentages minimaux d'espaces verts en pleine terre, des servitudes éventuelles (réseaux, accès, aéroport...).
- Contraintes liées à la proximité de l'aéroport : servitudes aéronautiques éventuelles (hauteur limitée des plantations et des bâtiments, éclairage spécifique), limitation de certains dispositifs pouvant attirer les oiseaux (plans d'eau, dépôts de déchets).
- Contraintes liées au Code de l'environnement et à la gestion des eaux pluviales : infiltration prioritaire sur site (noue paysagère, parking drainant), limitation des débits de rejet vers le réseau, qualité des rejets, prévention des risques de ruissellement vers les voies publiques.
- Contraintes HQE : objectifs de performance environnementale sur la gestion de l'eau, le choix des matériaux (faible impact environnemental, durabilité, recyclabilité), la réduction des consommations énergétiques, la limitation des nuisances de chantier, la préservation de la biodiversité (talus végétalisé, choix d'essences adaptées).
- Contraintes imposées par le CCTP : matériaux et techniques précisés (pavés drainants, noue, nature des terres végétales, palette végétale, modalités d'entretien), exigences de qualité d'exécution, tolérances, délais, procédures de réception.
- Contraintes liées à la sécurité au travail (Code du travail) : organisation du chantier, plan de circulation interne, protections collectives et individuelles, signalisation, plan de prévention ou PPSPS, prise en compte du voisinage et des usagers.

**Question 5 :** À partir du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Sainte-Agathe du Lac, identifiez les prescriptions possibles qui influencent directement les aménagements.

Éléments de corrigé (exemples de prescriptions possibles à relever dans le PLU) :

- Règles de zonage de la zone d'activités : destination autorisée des constructions (activités tertiaires, artisanales, industrielles légères), interdiction de certains usages, densité et emprise au sol maximales des bâtiments.
- Obligation de créer un pourcentage minimal d'espaces verts en pleine terre et/ou de surfaces plantées (par exemple 20 à 30 % de la parcelle), prescriptions sur la localisation de ces espaces (en bordure de voirie, en cœur d'îlot...).
- Prescriptions sur les parkings : nombre de places minimum, obligation de plantations d'arbres d'ombrage, écran végétal en bordure de voie, traitement perméable ou drainant de tout ou partie des surfaces.
- Prescriptions sur les clôtures et les limites séparatives : hauteur maximale, type de clôture autorisé (grillage, muret, haie vive), obligation ou non de doubler la clôture par une haie plantée.
- Prescriptions paysagères : choix d'essences locales ou adaptées, interdiction de certaines espèces, maintien ou création de talus et de haies, continuités paysagères à respecter le long des voies principales.
- Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales : infiltration à la parcelle, création de noues ou de bassins paysagers, limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Servitudes particulières liées à l'aéroport ou à des réseaux (électricité, gaz, eau, assainissement) : marges de recul, zones inconstructibles, contraintes d'accessibilité pour les gestionnaires de réseaux.