

Communauté de communes de la Plaine de l'Ain



Restructuration du « Quartier Des Affaires et des Savoirs » Friche Cordier à Ambérieu-en-Bugey

SYNTHÈSE DU PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Juin 2025

CONTEXTE

La communauté de communes de la Plaine de l'Ain souhaite restructurer la friche Cordier située dans le quartier de la gare à Ambérieu en Bugey. Ce projet permettra la création d'un Quartier des Savoirs et des Entreprises (QDAS).

Le QDAS se veut être la vitrine économique du territoire. Un lieu hybride, de foisonnement qui favorise la mise en réseau et la création de partenariat, la diffusion du savoir et du savoir-faire.

Il sera principalement dédié à l'industrie et aux métiers du faire, et à la créativité et l'innovation sous toutes ses formes.

Grâce au QDAS les acteurs économiques pourront se rencontrer et échanger, travailler et collaborer sur des projets collectifs, se former et former leurs équipes mais aussi s'informer.

Le QDAS permettra de développer ou faire émerger des projets (individuels ou collectifs), des entreprises et des potentiels.

Les futurs utilisateurs seront des porteurs de projets, des entreprises, des salariés, des organismes de formations, des apprenants, des acteurs socio-économiques ou académiques, des institutionnels...

Le site comprendra 3 pôles :

Un Pôle économique, qui apportera des solutions d'hébergement aux entreprises et aux partenaires économiques, des solutions d'accompagnement au développement ou à l'innovation mais aussi de mise en réseau

Un Pôle de formation, avec des plateaux techniques et des salles de formation modulables, répondant aux besoins du territoire.

Pôle de culture scientifique et d'évènementiel, qui comprendra 3 dimensions avec l'organisation de :

- **Evènements culturels scientifiques, techniques ou technologiques, en lien avec le positionnement du QDAS**
- **Evènementiel d'entreprises : séminaires, convention d'affaires, AG...**
- **Evènements grand public ponctuellement** afin de garantir l'ouverture au grand public.

Une Offre de services sera également développée pour les usagers du site et les habitants du quartier : brasserie, salles d'activités, conciergerie...

Il est impératif que le QDAS soit un **lieu agile**, avec des espaces modulables et convertibles qui puissent s'adapter à l'évolution des besoins du territoire.

Enfin, le projet QDAS s'inscrit dans le contexte plus large de requalification du quartier de la gare dont l'identité est en pleine évolution. Il participera à l'animation du quartier.

SITE DU PROJET

Le site de projet est localisé à proximité de la gare d'Ambérieu en Bugey, à environ 2 km du centre-ville qui se situe plus à l'Est, au-delà de la RD1504.



L'adresse du projet se situe entre le n°3 et n°11 rue Émile Bravet 01 500 Ambérieu en Bugey.



Les bâtiments concernés par la restructuration pour la création du QDAS sont implantés sur la parcelle BT422, d'une contenance cadastrale de 23 313m². L'emprise du périmètre du projet QDAS est de 4953 m² dont 1403 m² de cour.

Une partie du bâtiment principal est implanté sur la parcelle BT83 qui représente 240m².

Il est à noter que l'extrait de plan cadastral ci-dessus n'est pas à jour : les bâtiments hachurés en rouge ont été démolis récemment. Les bâtiments concernés par le présent programme sont ceux hachurés en jaune.

Reportage photographique du site de projet



Façade Nord de la maison



Angle Nord-Ouest de la maison



Au 1^{er} plan, bâtiment avec la toiture en sheds et la maison (façade Est)



Vue du hangar aile Nord, vers la rue Bravet (vers l'est)



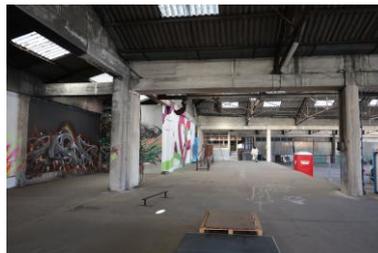
Vue du hangar aile Ouest, vers le Sud



Rampe d'accès sous le quai dans l'aile Ouest du hangar



Espace sous le quai dans l'aile Ouest du hangar



Vue sur le quai de l'aile Ouest du hangar, vers le Nord



Vue de l'angle Sud-Ouest du hangar



Vue de l'aile Sud du hangar, vers la rue Bravet (vers l'est)



Aile Sud du hangar, vue du quai



Façades sur cour de l'aile Sud et aile Ouest du hangar



Façades sur cour de l'aile Sud et aile Ouest du hangar



Façade sur cour de l'aile Ouest du hangar



Façade sur cour de l'aile Nord du hangar depuis rue Bravet.

BESOINS ET SYNTHÈSE DU PROGRAMME

Les projections d'effectif suivantes ont été retenues pour dimensionner le projet :

- **hall principal** de l'équipement permettant l'accueil d'événements **de 200 personnes**,
- **auditorium** avec gradins fixes de **150 places**,
- **bureaux dédiés au site** : **4 postes** de travail,
- **bureaux liés à l'économie** : **5 postes** de travail en permanent et **2 postes** de passage,
- **bureaux des partenaires et organismes de formation** : **8 postes** de travail,
- **plateaux techniques** de formation : **2** plateaux accueillant des formations de **8 à 15 stagiaires**
- **1 incubateur** technique sous forme de plateau
- **salles de réunion** : **4** salles de **15 personnes** et **3** salles de **30 personnes**
- **hébergement d'entreprises** : **10 postes** de travail répartis dans différentes typologies de bureaux,
- une **salle de créativité** pour **20 personnes**,
- **15 postes** de travail en **coworking** en lien avec le **fablab** comprenant un espace de prototypage pour **10 personnes**,
- espaces de convivialité partagés pour le personnel CCPA, les partenaires et les entreprises,
- **brasserie** avec une salle de restauration de **50 couverts** (2 services envisagés),
- **deux salles d'activités sportives douces** pour une **vingtaine** de participants,
- **1 logement** type T4

		Su totale
A	AGORA	490 m²
B	AUDITORIUM	355 m²
C	BUREAUX DEDIES AU SITE	41 m²
D	BUREAUX LIES A L'ECO	98 m²
E	BUREAUX PARTENAIRES / OF	88 m²
F	PLATEAU TECHNIQUE	919 m²
G	REUNION - FORMATION	325 m²
H	HEBERGEMENT D'ENTREPRISES	77 m²
I	ESPACE DE CREATIVITE	60 m²
J	COWORKING	142 m²
K	FABLAB	95 m²
L	ESPACES SUPPORTS USAGERS	98 m²
M	ESPACES SUPPORTS TECHNIQUES	146 m²
N	BRASSERIE	158 m²
O	SALLE D'ACTIVITES	124 m²
P	LOGEMENT	80 m²
LT	LOCAUX TECHNIQUES	20 m²
	TOTAL SURFACE UTILE	3236 m²
EXT	ESPACES EXTERIEURS	215 m²

L'ensemble des besoins identifiés représente une surface utile bâtie totale de **3 236 m²**, hors espaces extérieurs.

Des aménagements extérieurs viendront accompagner le bâtiment, végétalisation de la cour, terrasse, esplanade, espace pour les vélos, places de stationnement pour les livraisons, aménagement des abords du bâtiment, adaptation des aménagements existants aux abords et des voies de circulation.

Extrait du tableau de surfaces d'objectif

SCHEMA D'ORGANISATION FONCTIONNELLE D'OBJECTIF

Le schéma présenté ci-dessous ne constitue pas un plan de projet, il est sans échelle. Ce document illustre les liens de fonctionnement entre locaux attendus dans le cadre de la construction de l'équipement, ainsi que les principales modalités d'accès.

L'organisation spatiale générale est déterminée en priorité par l'implantation souhaitée de chaque entité fonctionnelle par rapport aux accès de l'équipement, puis par les liaisons spatiales entre entités fonctionnelles.

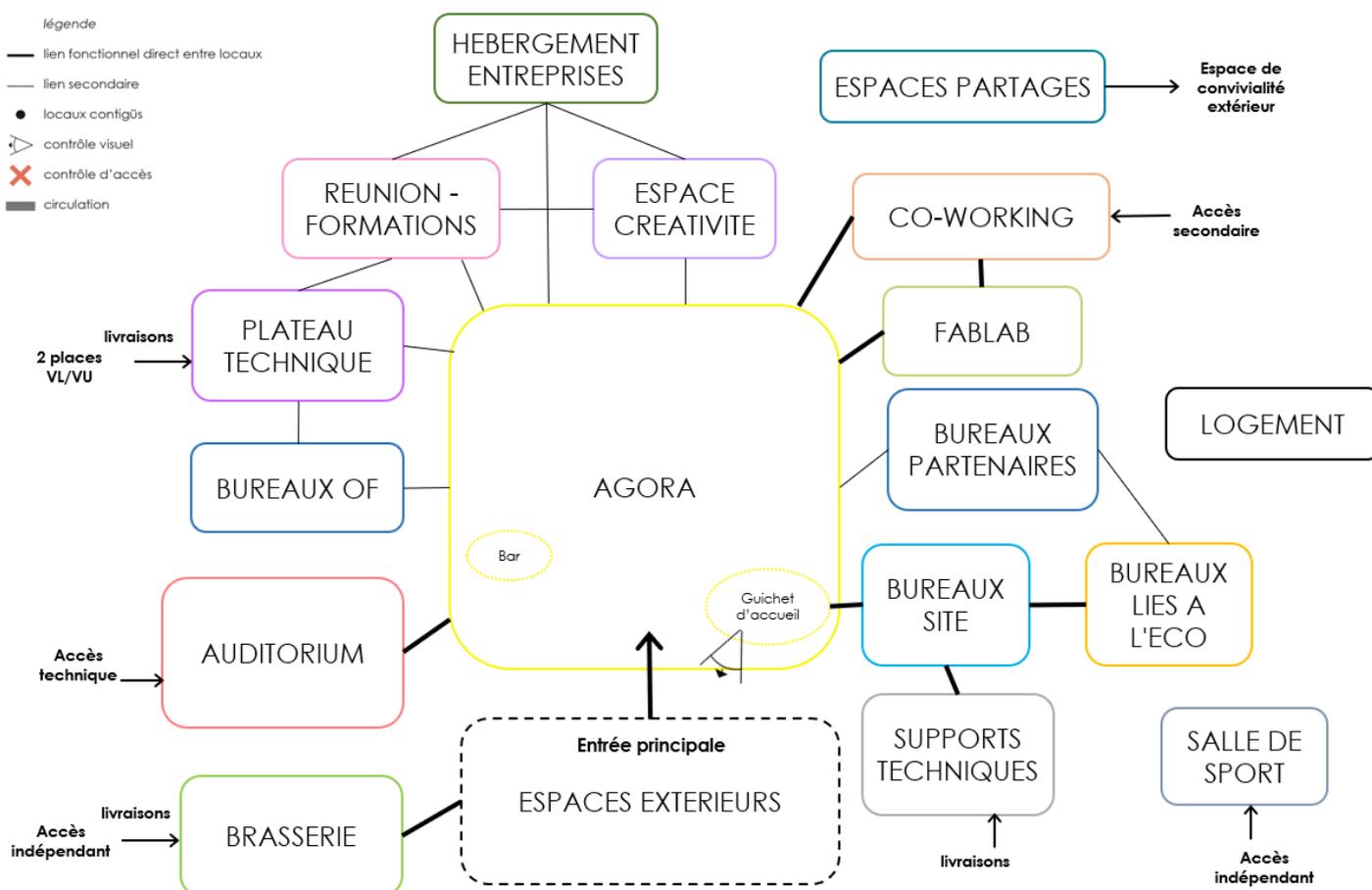
L'accès principal au bâtiment se fait par les locaux d'accueil dans l'agora qui est placée en continuité du parvis et des accès en mode doux, transports en commun et stationnements.

L'auditorium est facilement accessible depuis l'accueil pour le grand public.

La brasserie et la salle d'activités sportives bénéficient d'accès indépendants. La brasserie est en lien avec le parvis du QDAS afin de participer à l'animation et à la visibilité du QDAS.

Des accès de service secondaires seront nécessaires pour les livraisons ainsi que pour la maintenance et l'entretien des éléments techniques (en particulier vers les plateaux techniques, l'auditorium, la brasserie et les locaux techniques du bâtiment) et des espaces extérieurs de l'équipement.

Voir schéma d'organisation fonctionnelle ci-après :



EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

La Communauté de Communes Plaine de l'Ain (CCPA) est porteuse d'une ambition environnementale très forte et souhaite que celle-ci transparaisse dans la réhabilitation de la friche Cordier à Ambérieu-en-Bugey au travers d'un projet vertueux et exemplaire démontrant de l'engagement de la Communauté de Communes sur cette thématique environnementale.

Plusieurs projets à Ambérieu-en-Bugey et portés par la CCPA sont en cours de réalisations :

- un parking de plusieurs niveaux, situé au dos de la friche, réalisé en structure bois et apportant une gestion totale des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle.
- un bâtiment destiné à la location de bureau dont les ambitions environnementales sont équivalentes au présent programme.

Une attention plus particulière sera portée aux thématiques suivantes:

performance énergétique et utilisation d'énergies renouvelables

- empreinte carbone
- qualité de vie, confort intérieur et qualité sanitaire des espaces
- gestion des eaux pluviales
- confort acoustique

Intégration et aménagement du site

Une attention particulière sera portée:

- au maintien des caractéristiques bioclimatiques du bâtiment
- au retour de la biodiversité au travers d'une végétalisation de l'esplanade et une continuité avec le projet du parking
- à une gestion "0 rejets" des eaux pluviales avec stockage partielle pour réutilisation locale.
- à la végétalisation du site pour réduire le phénomène d'îlot de chaleur

Performance énergétique et énergies renouvelables

Performance énergétique très ambitieuse en adéquation avec les enjeux auxquels le bâtiment devra répondre dans le contexte 2050.

Par la performance énergétique de l'enveloppe d'une part et la production énergétique, d'autre part, le bâtiment présentera un bilan énergétique très faible et n'aura recours qu'aux énergies renouvelables.

- niveau 2050 du décret eco-tertiaire pour les espaces rénovés
- objectifs 2031 de la RE 2020 sur les espaces neufs et soumis à la RE 2020
- équivalence de type E3C1 sur les espaces neufs soumis à la RT 2012 (pas de label demandé)
- utilisation d'énergies 100% renouvelables type biomasse ou géothermie sur nappe
- production d'électricité photovoltaïque valorisant l'ensemble des pans de toitures orientés sud
- application du décret BACS avec l'installation d'une GTC de catégorie B à minima.

Ressources

Utilisation majoritaire de matériaux biosourcés ou provenant de la filière réemploi: plateforme CCPA, démolitions in-situ, utilisation des terres locales, béton bois...)

- Utilisation majoritaire de matériaux biosourcés et/ou issu du réemploi.
- Valorisation des ressources eau/énergies locales. L'usage des énergies fossiles sera proscrit
- Equivalence BBC Effinergie rénovation pour les espaces rénovés.
- Seuil 2031 de la RE2020 pour les espaces construits
- Niveau C3 des espaces soumis à la RT 2012
- utilisation des eaux pluviales pour l'arrosage et les chasses d'eau des toilettes.
- Recours aux ressources locales

Qualité de vie

Pour des raisons de bien-être des occupants comme des visiteurs, pour des raisons de santé ou des raisons d'attractivité, la maîtrise d'ouvrage souhaite que les objectifs suivants soient traités de manière approfondie :

- un confort hygrométrique en toute saison avec une attention particulière au confort d'été - sans recours à la climatisation (hors salle de spectacle)
- une qualité de lumière avec une forte pénétration de la lumière naturelle et un éclairage artificiel pensé en fonction des usages.
- une qualité et isolation acoustique importante au regard:
 - o de la multiplicité des usages (les locaux entre eux)
 - o des activités potentiellement bruyantes vis à vis de l'extérieur
 - o des nuisances extérieures (rues, voie ferrée)
- une qualité sanitaire de l'air intérieur au regard des différentes activités hébergées avec, d'une part, un renouvellement d'air adapté aux activités et, d'autre part, une attention particulière à la qualité sanitaire des matériaux et produits mis en œuvre.

Innovation, démonstrativité, adaptabilité

Ce projet s'inscrivant sur une période où le bâtiment vit un tournant important tant sur le plan environnemental, que technique ou sociologique, le projet sera une vitrine technique et méthodes utilisées tout en maîtrisant les coûts et démontrant d'une réelle reproductibilité sur d'autres projets publics ou privés.

Il pourra également être abordé comme un projet structurant pour un savoir-faire, activité ou filière locale.

Entretien, maintenance et suivi

Le projet sera étudié en coût global en intégrant, dès sa phase étude, les coûts de maintenance et d'entretien associés aux techniques et matériaux mis en œuvre.

Tout en respectant les objectifs d'une performance énergétique et environnementale importante, les solutions prescrites seront des solutions simples, peu coûteuses en maintenance et en entretien.

Le projet disposera d'infrastructure technique et logicielle permettant de suivre et comprendre la véritable performance énergétique ainsi que le niveau de confort obtenu : respect du décret BACS .

Une démarche de commissionnement sera mise en œuvre dès les premières phases de conception.

Des formations seront proposées aux utilisateurs et personnels de maintenance

Gestion du chantier

Etant situé en cœur de ville, le maître d'œuvre sera vigilant à ce que le chantier soit un chantier :

- propre
- causant un minimum de nuisance pour les riverains,
- sans impact sur la sécurité de la voirie.

ENVELOPPE FINANCIÈRE ET PLANNING

L'enveloppe financière allouée à cette opération s'élève à **12 700 000 € HT**. Valeur avril 2025

Le coût comprend une provision pour le désamiantage et déplombage de l'existant, le renforcement des toitures, la restructuration complète des bâtiments, une provision pour une légère extension et les aménagements extérieurs associés au projet.

Le montant des études de maîtrise d'œuvre et des études complémentaires ne sont pas pris en compte.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- démarrage des études de maîtrise d'œuvre : juillet 2026
- dépôt du permis de construire : avril-mai 2027
- **début des travaux anticipés de désamiantage, dépollution,... : obligatoirement avant fin 2027 (échéance de subventions à respecter)**
- mise en service de l'équipement est prévue mi 2030.

Le chantier se déroulera en site non occupé.