



DOSSIER DE PRÉSENTATION

**ÉVOLYSS**  
**PÉPINIÈRE ET HÔTEL**  
**D'ENTREPRISES**

ISSOIRE COMMUNAUTÉ

## **La pépinière et hôtel d'entreprises Evol'Yss : un équipement communautaire structurant**

- Etre proactif en matière de développement économique
- Permettre aux jeunes entreprises de décoller
- Un équipement intégré à son écosystème

*Bandeau latéral : Atouts du Parc Industriel et Technologique Lavour La Béchade / Dates clés / Acteurs*

## **Fonctions des différents espaces de la pépinière et hôtel d'entreprises Evol'Yss**

- Le rez-de-chaussée : un espace accueillant et partagé
- Les ateliers : la modularité en fonction des besoins
- L'étage : un pôle tertiaire entièrement équipé
- Les extérieurs : optimisation des flux et aménagements

*Bandeau latéral : Evol'Yss en chiffres / Et en plus*

## **Une démarche architecturale et environnementale pour un bâtiment emblématique et fonctionnel**

- Une vitrine du savoir-faire technologique issorien
- Un bâtiment flexible, évolutif et sécurisé
- Un confort maximisé pour les utilisateurs
- Une conception guidée par le développement durable

*Bandeau latéral : Gestion des mesures compensatoires du PPRI / Avantages du vide sanitaire*



## LA PÉPINIÈRE ET HÔTEL D'ENTREPRISES EVOL'YSS : UN ÉQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE STRUCTURANT

### AVANTAGES DU PARC INDUSTRIEL ET TECHNOLOGIQUE LAVOUR LA BECHADE

- proximité avec Clermont-Fd
- 2 accès à l'autoroute A75
- un circuit automobile et un aérodrome, un lieu événementiel AUVERdrive
- PolyDyam, plateforme d'innovation labellisée par l'Etat, spécialisée dans la liaison au sol.
- des TPE-PME des filières sports mécaniques et aéronautique.

### DATES CLES

- début du projet : 2008
- délibération de lancement du projet : septembre 2011
- lancement de la consultation : décembre 2011
- sélection de l'emphytéote : mai 2012
- signature du BEA : juin 2012
- dépôt permis de construire : juillet 2012
- obtention du PC : septembre 2012
- début des travaux : janvier 2013
- fin des travaux : septembre 2013
- ouverture d'Evol'Yss : 1<sup>er</sup> décembre 2013

### ACTEURS :

Bailleur : Issoire Communauté  
Emphytéote : Lavour Immo  
Architecte : Le Compas dans l'œil  
Maître d'œuvre d'exécution : CT&D

### • Etre proactif en matière de développement économique

Le renforcement du dynamisme économique du territoire, en particulier du PIT Lavour La Béchade, se traduit notamment par le soutien apporté au projet de la plateforme d'innovation PolyDyam, spécialisée dans la liaison au sol et la construction d'une pépinière et hôtel d'entreprises, dédiée aux filières automobile et aéronautique.

Pour rappel, l'engagement de la collectivité à construire un bâtiment à hauteur de 2 millions d'euros, permettant entre autres d'accueillir le laboratoire de PolyDyam était l'une des conditions pour que ce projet soit labellisé par l'Etat comme plateforme d'innovation. C'est aujourd'hui chose faite avec la concrétisation de ce projet de pépinière et hôtel d'entreprises dénommée Evol'Yss.

Cet équipement se veut performant en matière de politique de création d'entreprises, et in fine de création d'emplois, car les futures entreprises hébergées ont vocation à s'implanter de manière durable sur notre territoire, à se développer et à recruter.

### • Permettre aux jeunes entreprises de décoller

Issoire Communauté souhaite en effet répondre aux besoins des créateurs d'entreprises qui ne disposent pas, pour un certain nombre, d'espaces d'accueil et de travail ergonomiques et adaptés pour développer leur activité. Les projets liés aux filières aéronautique et automobile trouveront avec Evol'Yss un cadre propice à leur développement.

Evol'Yss se caractérise par :

- une offre immobilière attractive, évolutive et adaptée aux besoins des créateurs d'entreprises et jeunes entreprises (loyers progressifs, bureaux équipés, etc);
- un service d'accompagnement et d'animation économique (mises en relation avec des experts, réunions d'information, suivi de l'entreprise, etc) ;
- des équipements et des services mutualisés (espace reprographie, cafétéria, accueil, salle de réunion, espace d'exposition, etc).

Les entreprises de moins de 3 ans d'existence pourront être hébergées en pépinière. Au-delà, elles pourront présenter un dossier pour intégrer l'hôtel d'entreprises.

### • Un équipement intégré à son écosystème

Une idée maîtresse : l'ouverture d'Evol'Yss sur son environnement proche (circuit du CEERTA, AUVERdrive, aérodrome...), favorisant ainsi les échanges avec les équipements, services et entreprises des filières automobile et aéronautique présents sur le territoire (grandes entreprises et TPE-PME), ainsi que les acteurs d'appui au développement des entreprises.

L'intensification des liens entre les acteurs économiques locaux et régionaux (partenariats, parrainage/mentorat, etc) participera à l'intégration de la pépinière au sein de l'éco-système socioéconomique et renforcera les conditions de développement et de pérennité des entreprises hébergées.



## FONCTIONS DES DIFFÉRENTS ESPACES DE LA PÉPINIÈRE ET HÔTEL D'ENTREPRISES EVOL'YSS

### EVOLYSS EN CHIFFRES

- 1 hall d'entrée / espace d'exposition de 100m<sup>2</sup>
- 3 ateliers de 300m<sup>2</sup> et 2 ateliers de 200m<sup>2</sup>
- 11 bureaux de 10 m<sup>2</sup> à 18m<sup>2</sup>
- 2 espaces de reprographie
- 1 salle de réunion de 45m<sup>2</sup>
- 1 cafétéria / espace détente
- 1 espace d'exposition extérieur de 300m<sup>2</sup>
- 1 parking pour véhicules légers
- 1 zone de stationnement pour les Poids Lourds
- soit un bâtiment de 2300 m<sup>2</sup>

### ET EN PLUS

- 1<sup>er</sup> bâtiment équipé de la fibre optique.

### • Le rez-de-chaussée : un espace accueillant et partagé

Accessible depuis le parking via le parvis, le sas, évitant les déperditions thermiques, s'ouvre sur le hall d'entrée / espace d'exposition intérieur, invitant les visiteurs à découvrir les savoir-faire et les réalisations des entreprises hébergées. Grâce à sa façade largement vitrée, cet espace offre une vision directe sur l'espace d'exposition extérieur.

Par ailleurs, le hall est en liaison directe avec la banque d'accueil, accessible aux PMR et dessert également, un espace reprographie, le bureau d'administration et d'animation d'Evol'Yss et la salle de réunion, adaptée à la vidéo-projection et visio-conférence, pouvant accueillir 37 personnes assises.

A proximité se trouve une cafétéria /espace détente, un lieu convivial où pourront se retrouver les locataires.

Enfin, PolyDyam, plateforme d'innovation spécialisée dans la liaison au sol, bénéficie de sa propre partie tertiaire privatisée, comprenant 2 bureaux, en liaison directe avec l'atelier 1 qui lui est réservé.

### • Les ateliers : la modularité en fonction des besoins

Evol'Yss dispose de 5 ateliers de type industriel d'une hauteur de 6,50m et d'une surface de 200m<sup>2</sup> ou 300m<sup>2</sup>, accessibles depuis la zone de stationnement non permanente Poids Lourds et depuis le pôle tertiaire.

Le bâtiment offre la possibilité de fusionner 2 ateliers en cas de demande d'une entreprise.

En outre, chaque atelier dispose d'un bureau en mezzanine meublé, avec vue sur l'atelier.

### • L'étage : un pôle tertiaire entièrement équipé

8 bureaux de 10 m<sup>2</sup> à 17 m<sup>2</sup> accueilleront les entrepreneurs. De base, chacun sera doté d'un poste de travail et d'un caisson, d'un fauteuil, de 2 chaises visiteurs et d'un rangement type armoire.

Dès son entrée à Evol'Yss, l'entreprise bénéficiera d'un service de téléphonie illimité et d'un accès à Internet via la fibre optique, inclus dans la location de bureau. Un espace reprographie est également prévu.

### • Les extérieurs : optimisation des flux et aménagements

Les accès de service et de livraison se feront via une circulation réservée vers les ateliers et différenciée de la circulation dite « publique ». Ainsi, il y aura un parking pour les véhicules légers, comportant des places réservées pour les PMR. Une autre zone de stationnement non permanente pour les poids lourds sera construite pour accéder aux ateliers.

L'ensemble de la zone de stationnement sera éclairé et paysagé conformément à la réglementation de la ZAC.

Par ailleurs, l'espace d'exposition extérieur se veut un élément d'attractivité et de rencontre. Il sera traité tel un parvis d'accueil accessible depuis le parking via une voie d'accès piéton.



## UNE DÉMARCHE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE POUR UN BÂTIMENT EMBLÉMATIQUE ET FONCTIONNEL

### GESTION DES MESURES

#### COMPENSATOIRES DU PPRI

- Création d'un bassin de rétention sous le bâtiment, d'un volume équivalent à la modification du terrain.
- Bassin composé d'un vide sanitaire sous les ateliers, accessible de 2,50m de hauteur.

### AVANTAGES DU VIDE

#### SANITAIRE

- préservation de l'esthétique du projet,
- bonne gestion des réseaux totalement accessibles,
- stockage de l'eau en cas de submersion.

### • Une vitrine du savoir-faire technologique issoirien

C'est ce postulat de départ qui a guidé la conception architecturale de la future pépinière et hôtel d'entreprises. En effet le projet est conçu pour offrir une vitrine, au sens propre du terme, de la technologie automobile et aéronautique.

La mise en scène de son activité passe par son orientation parallèle à la rue et au circuit d'Issoire. Elle confère une lecture immédiate des 3 composantes du bâtiment, qui s'enchaîne de manière séquentielle : espaces d'exposition extérieur et intérieur, pôle tertiaire et ateliers, tous ouverts sur la rue.

En outre, le bâtiment s'inscrit en harmonie avec l'AUVERdrive et renforce la cohérence architecturale de la zone d'activités, en reprenant les grandes lignes d'orientation urbaines.

### • Un bâtiment flexible, évolutif et sécurisé

Le procédé constructif : structure métallique et bardages offre une souplesse dans la transformation des locaux.

De plus, l'implantation des ateliers par rapport aux limites parcellaires et du parking permet une extension très aisée, sur la parcelle contigüe ZL 332 sans porter préjudice à l'activité du site.

Par ailleurs, gérés de façon rationnelle et sécurisante, les flux "poids lourds et véhicules légers" sont différenciés et ne se croisent pas.

### • Un confort maximisé pour les utilisateurs

L'orientation dominante Est / Ouest des façades favorise les apports énergétiques passifs, en limitant les surchauffes d'été et les risques et désagréments liés à la pluie et au vent.

De plus, le confort des utilisateurs a également été privilégié par l'utilisation de matériaux limitant les risques d'allergie tout en offrant une bonne durabilité et un entretien aisé selon les fiches de l'INIES.

Par ailleurs, l'éclairage naturel des locaux et le confort acoustique ont également guidé la conception des différents espaces.

### • Une conception guidée par le développement durable

Au niveau de la performance environnementale, le bâtiment est conforme aux réglementations en vigueur et plus particulièrement à la RT 2012 des efforts particuliers ont été menés sur certaines des 14 cibles environnementales de la démarche HQE.

Ainsi, la démarche de conception répond à un souci de réduction des déperditions énergétiques. Outre une toiture photovoltaïque, le bâtiment se veut peu énergivore, grâce à une isolation renforcée et la suppression des ponts thermiques.

La recherche d'un système de ventilation performant et d'économies de consommation d'eau a aussi été intégrée au projet.