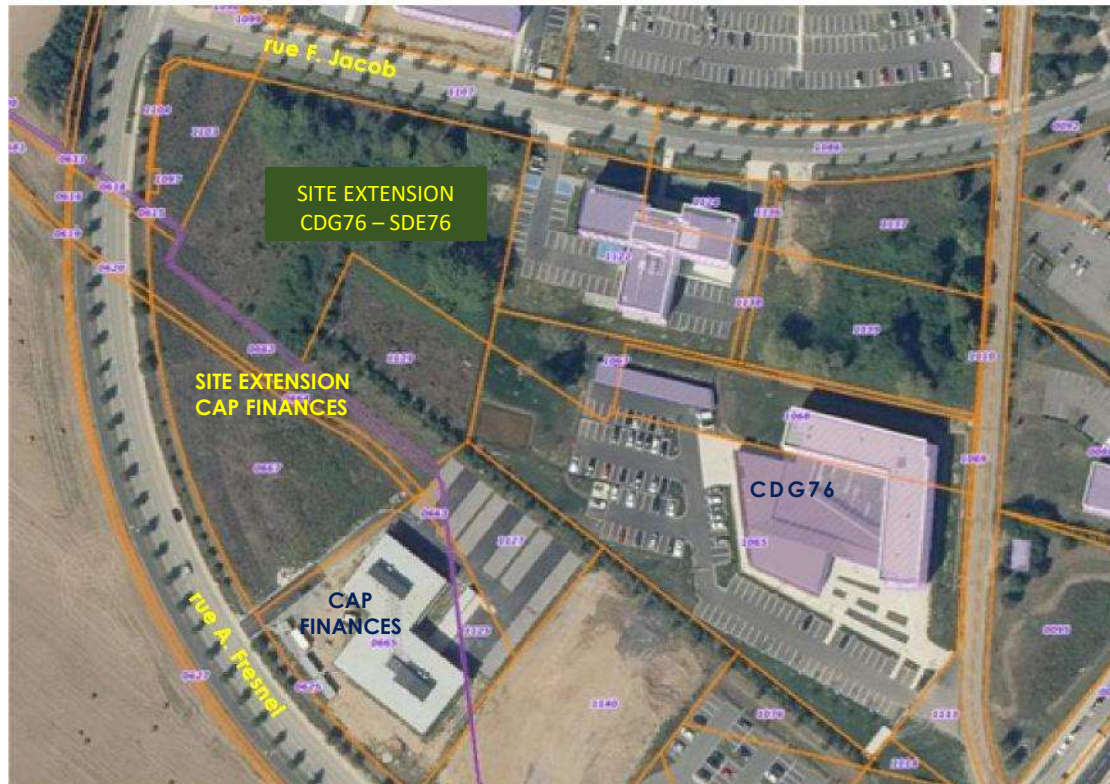


# Aménagement de locaux pour 2 établissements publics locaux

## PréProgramme



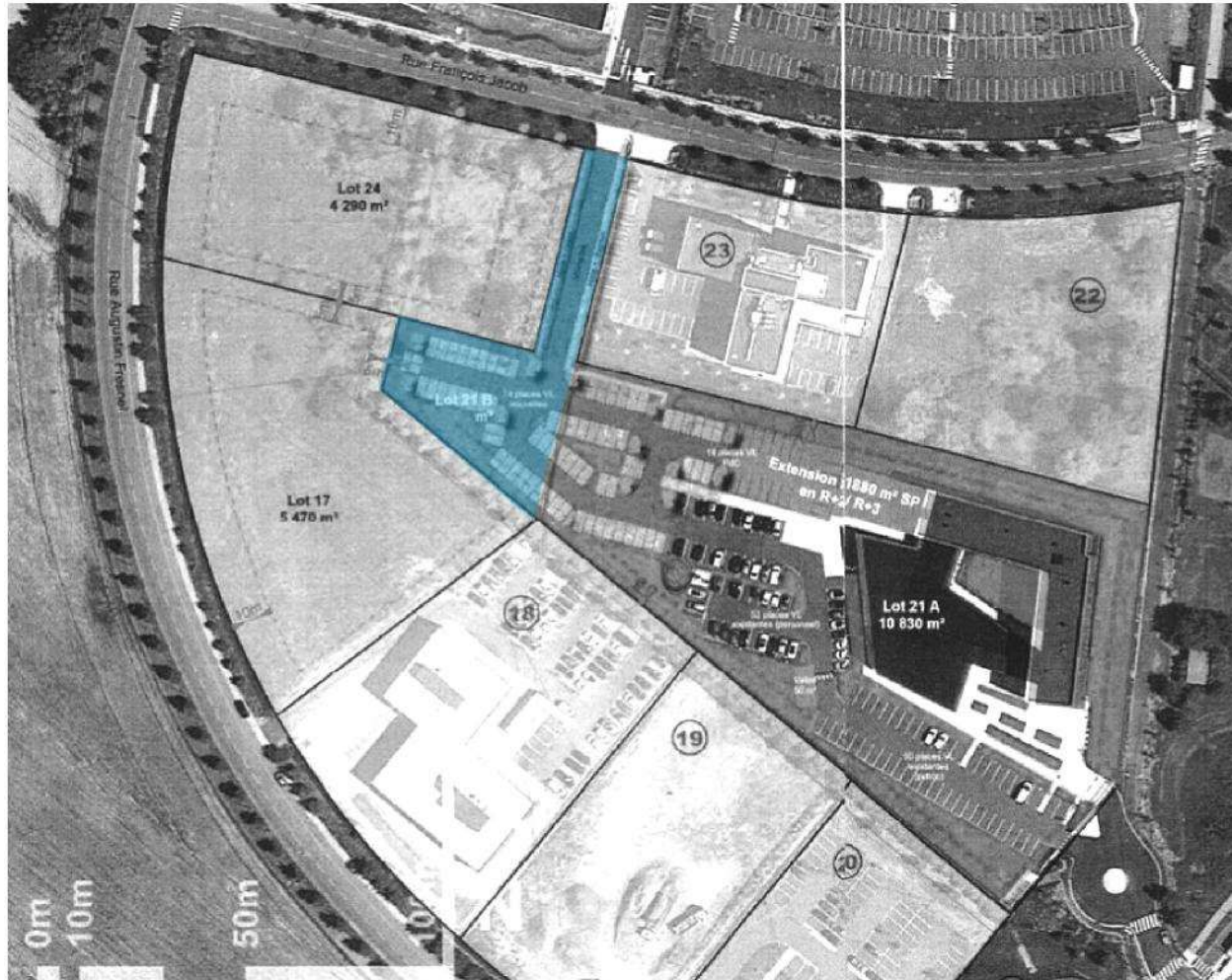
## PRESENTATION GENERALE - Les terrains voisins



Site du CDG 76 :  
 $C\ 1065 + C\ 1067 + C\ 1068 = 10830\ m^2$



## PRESENTATION GENERALE - Scénario RNA



La faisabilité réalisée par RNA propose un foncier de 1838 m<sup>2</sup>

# DEFINITION DES BESOINS

## Surfaces prévisionnelles provisoires

Aménagement de locaux pour 2 établissements publics locaux  
PréProgramme



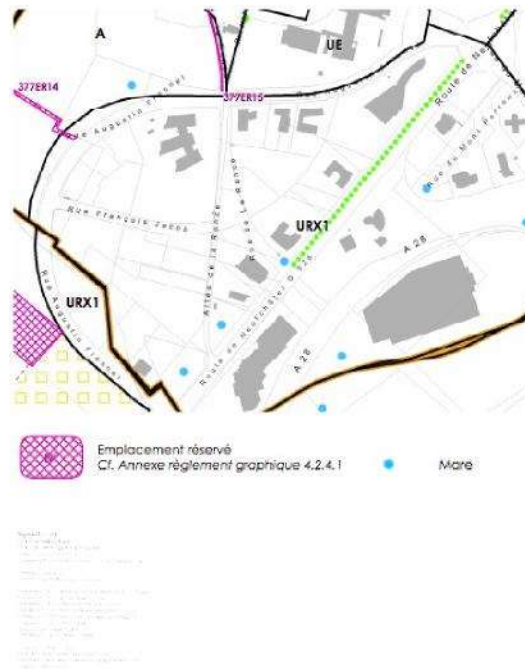
FONCTIONS D'ACCUEIL NATURE DES LOCAUX	Nombre utilisateurs	Nombre locaux	Surfaces	
			surf unit	totale
<b>Syndicat Département d'Energie</b>	<b>55</b>			<b>874</b>
<b>Accueil</b>	<b>1</b>			
Hall accueil visiteurs				24
bureau accueil / courrier	1			12
local fournitures				12
sanitaires public & personnels		2	8	16
<b>Direction Générale</b>	<b>5</b>			
Présidence	1			18
DGS	1			18
Direction adjointe	1			18
chargé(e) communication	1			12
secrétariat	1			12
<b>Direction administrative &amp; financière</b>	<b>13</b>			
Accueil	pm		compté dans accueil	
Direction adjointe	1			18
Finances + compta	6			54
RH	1			12
Marchés publics + juridique	3			21
Informatique				
bureau	2			14
local technique / atelier				18
serveur				pm
<b>Direction transition énergétique</b>	<b>13</b>			
Direction	1			18
Achat énergie - mobilité	1			12
PCAET	1			12
Photovoltaïque	1			12
Conseil en énergie	7	4	24	96
Stagiaire	2			14
<b>Direction technique</b>	<b>23</b>			
Direction adjointe	1			18
Maintenance	2			14
Travaux inopinés	2			18
Travaux programmés				
technicien(ne)s	10	5	24	120
assistant(e)s	6	3	24	72
Stagiaires	2			14
<b>Locaux partagés</b>				
Reprographie		2	6	12
Fournitures en libre service		2	1	2
Fontaines à eau		2	1	2
Tireuses de plans				8
Salle de réunions 6 à 8				18
Salle de réunions 12 à 15				30
Salle du CA / Salle de repas				pm
Entretien				
Vestiaires douches		2	8	16
local ménage		2	5	12
déchets / entretien espaces verts				pm
archives (1000 ml)				75

FONCTIONS D'ACCUEIL NATURE DES LOCAUX	Nombre utilisateurs	Nombre locaux	Surfaces	
			surf unit	totale
<b>CDG</b>				
<i>problématique cafétéria insuffisante</i>				existant
<b>Espaces mutualisables</b>				
Réunions				existant
CA			amphi CDG 120 pl.	à préciser
Salle réunions 4 à 6				existant
Informatique				pm
Local serveurs				pm
local sauvegarde				pm
Restauration				145
Salle repas pour 150 (2 rotations)				105
sanitaires		2	8	16
espace traiteur				24
Locaux ménage				
vestiaires				pm
locaux ménage				pm
locaux déchets				pm
<b>Espaces extérieurs</b>				
<i>Stationnement VL : parking public mutualisé &amp; aaraaq véhicules de service en carport</i>				
CDG			122 places	
Parking public			50	
Parking personnel			72	
SDE			50 places	
Stationnement cycles				
CDG			15 places	
SDE			5 places	

Les fonctions signalées en bleu indiquent une possibilité de mutualisation

## FAISABILITE - Contraintes réglementaires

Le site est situé en zone URX1 du PLUI



Les règles les plus pénalisantes sont les contraintes d'emprises:

- 40% maxi d'emprise bâtie
- 35% mini d'espaces libres + rejet limité à 2 l/sec/Ha
- 1 pl. de stationnement VL pour 35 m<sup>2</sup> SP
- 1 pl. cycles pour 100 m<sup>2</sup> SP

**Implantation / voies :** règlement graphique planche 2

ou < 10 m des voies structurante / 56 m des voies secondaires

**Implantation / limites:**  $H/2 \geq 5$  m

**Implantation entre constructions :**  $H \geq L \geq 5$  m

**emprise: 40% maxi**

**hauteurs :** règlement graphique planche 2

ou  $H < 12$  m à l'égout ou acrotère et 13,5 m au maxi

Services publics:  $H \leq 15$  m

**qualité architecturale:**

les clôtures peuvent comporter un mur bahut de 0,6 m de hauteur maximale, surmonté d'éléments à claire-voie d'une hauteur totale de 2 m maximum.

**espaces libres : 35% mini**

arbres remarquables à conserver

En limite séparative, des haies libres et/ou des alignements d'arbres seront prévus, en accompagnement des clôtures grillagées

Une bande d'une largeur minimale de 10 m par rapport à la limite du domaine public en bordure de voirie principale structurante devra être aménagée en espace vert.

**stationnements : 1 pl. pour 35 m<sup>2</sup> de SP – unités de 30 places maxi séparées par bande de plantation**

stationnement 2 roues: 1 pl. (1,5 m<sup>2</sup> mini) pour 100 m<sup>2</sup> SP

**équipements / réseaux (commun à toutes les zones):**

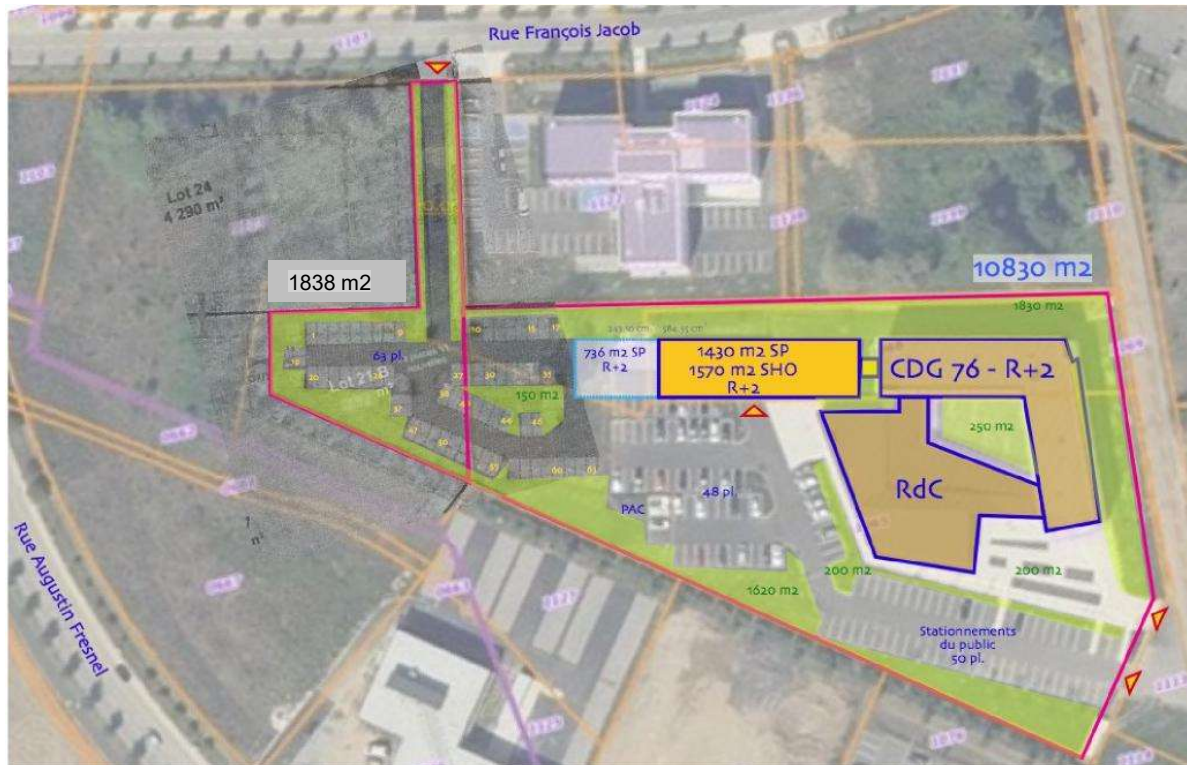
rejet < 2l/sec/Ha (2l/sec si parcelle < 3000m<sup>2</sup>)



## FAISABILITE

### Extension sur foncier 1838 m<sup>2</sup>

Aménagement de locaux pour 2 établissements publics locaux  
PréProgramme



**Pour répondre aux contraintes du PLUI avec 1838 m<sup>2</sup> de foncier, - 4400 m<sup>2</sup> d'espaces verts seraient nécessaires (4250 environ sont matérialisés)**

**- stationnements : 81 seraient à prévoir pour 65 figurant sur la simulation ci-dessus, la réalisation de stationnements supplémentaires venant encore minimiser les espaces verts :**

> besoins SDE,  $1430/35 = 41$  stationnements à réaliser du point de vue réglementaire (pour 50 souhaités et chiffrés sur le compte du SDE)

> besoins CDG : 10 stationnements supprimés à recréer + 21 à prévoir en réserve pour les besoins de l'extension **Etude à**

**approfondir : il n'est pas certain que l'ensemble des droits à construire puissent être exploités avec seulement 1838 m<sup>2</sup> de foncier supplémentaire, si tous es stationnements sont réalisés à l'extérieur de l'emprise de l'extension**

DENOMINATION DES POSTES	DETAIL CALCUL	
	Unité	PU
<b>Constructions</b>		
<b>CDG 76</b>		
SO actuelle	3 060 m2	
2 bureaux à la place de la cafétéria	33 m2	850 €
<b>SDE 76</b>		
locaux courants	1 207 m2	1 600 €
sanitaires	16 m2	2 200 €
équipements immobiliers		
rayonnages mobiles	75 m2	550 €
banque d'accueil	1 unité(s)	12 000 €
Aménagements extérieurs		
stationnements + voiries	1 350 m2	90 €
espaces verts	950 m2	30 €
<b>Mutualisés</b>		
restauration		
salle à manger et desserte	153 m2	1 600 €
sanitaires	16 m2	2 200 €
garages à cycle	1 unité(s)	30 000 €
prises rechargement électrique	38 unité(s)	1 000 €
démolition 10 garages VL	1 unité(s)	10 000 €
Nouvelle entrée		
voirie	1 000 m2	90 €
espaces verts	100 m2	35 €
portail + interphonie + CaD	1 unité(s)	12 000 €
<b>Coût total constructions</b>		
Options de performance énergétique		
Fondations spéciales		
<b>Evaluation HT hors HQE &amp; EG</b>		
Provisions		11,5%
Honoraires et frais divers		23%
<b>ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE HT</b>		
TVA		20%
<b>ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE TTC</b>		

CDG 3 060 m2	SDE 76 1 223 m2	Partagé 169 m2
28 050 €		
	1 931 200 €	
	35 200 €	
	41 250 €	
	12 000 €	
	121 500 €	
	28 500 €	
		244 800 €
		35 200 €
		30 000 €
		38 000 €
		10 000 €
		90 000 €
		3 500 €
		12 000 €
<b>28 050 €</b>	<b>2 169 650 €</b>	<b>463 500 €</b>
	452 272 €	64 547 €
<b>28 050 €</b>	<b>2 621 922 €</b>	<b>528 047 €</b>
3 226 €	301 521 €	60 725 €
6 452 €	603 042 €	121 451 €
<b>37 727 €</b>	<b>3 526 485 €</b>	<b>710 223 €</b>
7 545 €	705 297 €	142 045 €
<b>45 273 €</b>	<b>4 231 782 €</b>	<b>852 268 €</b>