



Comité de Pilotage du projet de Crèche

Restitution de l'étude bâimentaire

Direction de la Programmation et des Projets
Immobiliers (de la DGD PAT) / Service Observatoire
de l'Immobilier et Programmation

Restitution de l'étude bâtementaire

- Présentation du site et du bâtiment
- Synthèse réglementaire
- Synthèse des besoins
- Capacité et organisation de la structure
- Schémas de faisabilité et surfaces / Schéma de plan masse
- Estimation financière
- Planning opérationnel

Le site du centre de santé universitaire (CSU)

► Le site proposé se situe au du campus de l'UGA, 180 Rue de la Piscine à St Martin d'Hères, au carrefour avec la rue Molière.

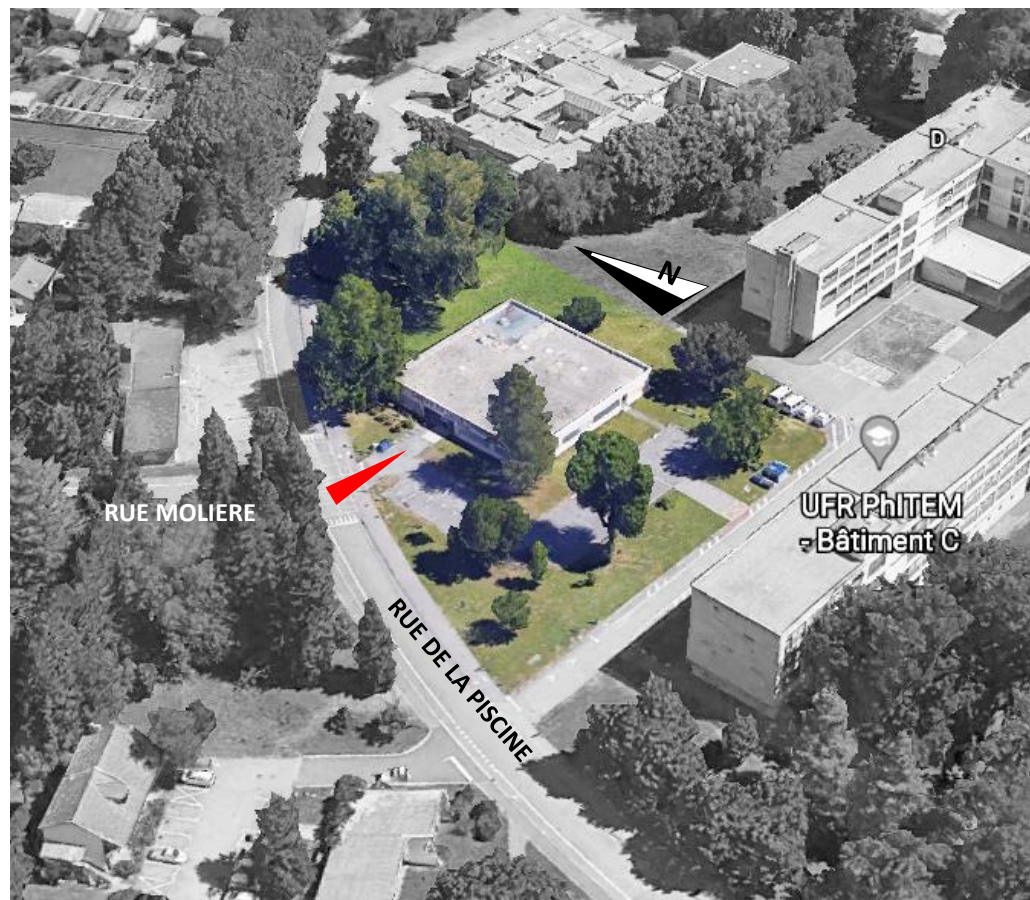
► Site facilement accessible :

- Ligne B du tramway. L'arrêt « les Taillées » à 260 m
- Ligne C du tramway. L'arrêt « Hector Berlioz » à 300m
- Pistes cyclables et arceaux à vélos.
- Stationnement existants (22 places pour les véhicules)



L'implantation et le volume du bâtiment existant

- ▶ Un bâtiment compact et profond du bâtiment.
- ▶ Une implantation dans un parc existant (vues, ombres, cour...).
- ▶ Une exposition solaire franche permettant d'avoir une façade plein Sud.



Synthèse règlementaire

► Urbanisme règlementaire

- **PLUI** (plan local d'urbanisme intercommunal) Zone UZ2, campus Univ.: Pas d'obstacle à la réalisation.
- **PPRI** (plan de prévention des risque inondation) Zone Bi1, zone de contrainte faible :
Pas d'obstacle à la réalisation. *Selon l'hypothèse du planning actuel (selon PPRI actuel)*

► Structure – Séisme (Etude de faisabilité/ BE structure SORAETEC / du 22/11/2021)

- La transformation du centre de santé en crèche ne pose pas de difficultés techniques importante.

► Pollution sol : pas de pollution

► Pollution de l'air : pas de pollution

► Amiante – Plomb (Diagnostic Adiaq Apave du 22/07/19)

- Il a été repéré des matériaux contenant de l'amiante. Le site devra être désamianté lors des travaux.

Synthèse réglementaire

► Incendie

- Classement envisagé: ERP, 5ème catégorie, sans locaux à sommeil, Type R, de plein pied
- Actuellement, ERP de 5ème cat., Type U, avec une effectif total de 114 personnes.

► Accessibilité

- Le site est bien desservi. Le terrain est plat. Le bâtiment existant est de plein pied sur la parcelle.
- Pas d'obstacle à la réalisation.

► Thermique

- Une rénovation énergétique complète est incontournable.
- Demande de certification (certainement *Effinergie BBC Rénovation*), nécessaire pour obtenir une/des subvention(s).

Synthèse des besoins

- ▶ Projet de création d'un **établissement d'accueil du jeune enfant** (EAJE) à destination du personnel, des étudiants et des collectivités alentours.
- ▶ La surface **globale** recommandée par enfant est de 12 à 14 m².
- ▶ Potentiel d'accueil: 50 places minimum.
- ▶ Restauration par cuisine satellite (liaison froide).
- ▶ Organisation en trois unités de vie inter-âge.
- ▶ Les effectifs encadrants : en nombre conformément à la réglementation (soit + de 10 pers)

Schéma détaillé d'organisation fonctionnelle de la crèche

Le projet multi-accueil sera composé de plusieurs sous-ensembles :

- **Ensemble A** : les locaux d'accueil : le hall d'entrée permet de surveiller et de distribuer les flux ;
- **Ensemble B** : les espaces de vie des enfants ;
- **Ensemble C** : les espaces logistiques ;
- **Ensemble D** : les espaces réservés au personnel ;
- **Ensemble E** : les locaux techniques ;
- **Ensemble F** : les espaces extérieurs.

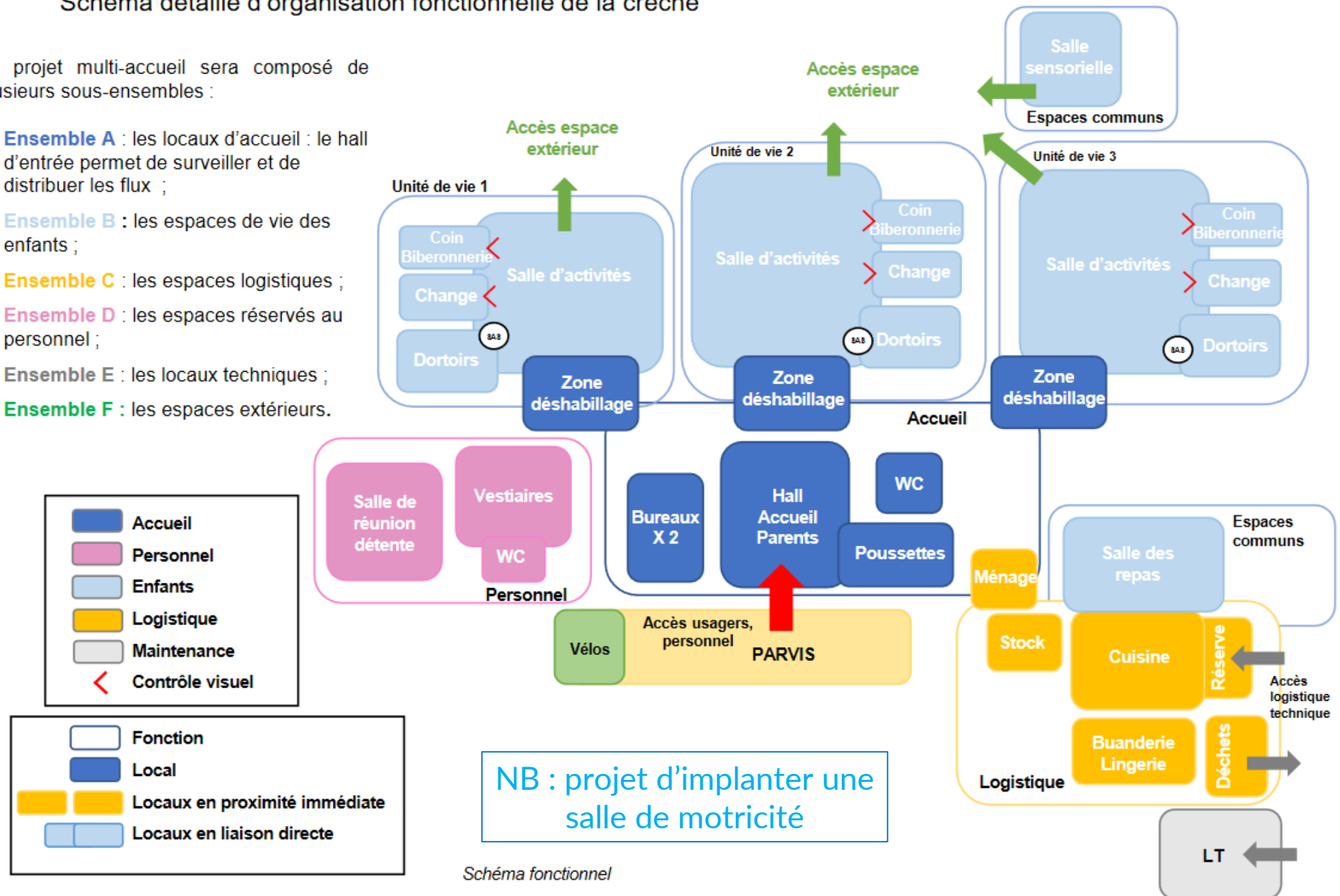


Schéma fonctionnel

Capacité de la structure

- ▶ Mode de calcul de la **capacité de la structure** :
 - Surface moyenne nécessaire pour une place pérenne (comprenant les agents) :
8 m² d'unité de vie par enfant.

- ▶ Donc capacité dans le bâtiment existant :
 - **55 places** pérennes (acté en copil Crèche du 9/12/21)

Organisation de la structure

- ▶ Deux grandes organisations différentes possibles :
 - **Salle de motricité indépendante, mutualisée pour les trois unités de vie.**
Dimensionnement de la salle de motricité : 1m^2 par enfant, soit 52 m^2
 - **Surface de la salle de motricités intégrées dans chacune des unités de vie.**
Ajout de 1m^2 par enfant par unité de vie
- ▶ Pour s'adapter au mieux à la trame du bâtiment existant, le programme propose de **ne pas choisir à ce stade entre les deux organisations.**
Il appartiendra au futur maître d'œuvre de proposer la solution la plus adaptée.

Schéma de faisabilité

► Capacité du schéma de faisabilité avec 55 places

► Organisation **avec salle de motricité** indépendante et mutualisée

Ou

Organisation espaces de motricité répartis dans les unités de vie (**sans salle de motricité**)

► Bonne adéquation entre bâtiment et besoins

5 SYNTHÈSE DES BESOINS .1. Tableau de surfaces des besoins

Codes locaux et fiches espaces	Entités fonctionnelles et locaux de l'EAJE 55 berceaux	Programme : (m² surfaces utiles)		
		Nb	Surface unitaire	Surface totale
55 places				
A - Accueil		7		86
B - Espaces de vie des enfants		20		429
C - Espaces logistiques		7		81
D - Espaces destinés au personnel		4		51
E - Locaux techniques		1		45
Total des surfaces		Total		
Total S.U.				692
Total S.D.O				784
		Ratio SDO/SU :		1,13
		Ratio SUN/ par enfant :		13
F - Espaces extérieurs				1 280

Schéma de plan de masse

- Organisation sur la parcelle :
 - Nécessité de modifier les aménagements extérieurs existants : nouveau bouclage en sens unique du parking pour sécuriser et fluidifier l'accès.
 - Accès techniques au Nord
 - Cour aménagée plein Sud. Réutilisation de l'enrobé pour les jeux roulants

