

PADT

PROJET DE RELOGEMENT DE L'UNITÉ EDUCATIVE DE MILIEU OUVERT

MONTARGIS

Version n°D – 25 Septembre 2024



SAMOP SAS

Les Templiers – Bât Omer – 950 Route des Colles – BP 13
06901 SOPHIA ANTIPOLIS BIOT Cedex

Agence IDF

4 Rue Paul Langevin – 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS
Tel. 01 41 95 52 66

**SAMOP SAS**

Les Templiers – Bât Omer – 950 Route des Colles – BP 13
06901 SOPHIA ANTIPOLIS BIOT Cedex

Agence IDF

4 Rue Paul Langevin – 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS
Tel. 01 41 95 52 66

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	4
1.1	Définition des termes et abréviations employés	4
2	PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION	6
2.1	Organisation de la Maîtrise d'Ouvrage	6
2.2	Contexte de l'opération	6
2.3	Objet du présent document	7
2.4	Normes et réglementations applicables à l'opération	7
2.5	Annexes du présent document	8
3	DOSSIER DU SITE	9
3.1	Présentation du site	9
3.1.1	SITUATION GEOGRAPHIQUE	9
3.1.2	LOCALISATION DU SITE D'IMPLANTATION	9
3.1.3	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SITE D'IMPLANTATION	10
3.1.3.1	Données cadastrales	10
3.2	Contraintes Urbaines	11
3.2.1	PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	11
3.2.2	SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	12
3.2.2.1	Servitudes relatives à sites classés ou inscrits	12
3.2.2.2	Plan de Prévention Risques Inondations (PPRI)	13
3.2.3	PERIMETRES D'INFORMATION	14
3.2.3.1	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre	14
3.2.3.2	Zone de préemption urbaine	14
3.2.3.3	Schéma de cohérence territoriale	14
3.3	Contraintes Techniques	14
3.3.1	RESEAUX	14
3.3.2	TOPOGRAPHIE	14
3.4	Contraintes liées à l'environnement du site	15
3.4.1	RISQUES NATURELS	15
3.4.1.1	Retrait-gonflements des sols argileux	15
3.4.1.2	Mouvements de terrain	16
3.4.1.3	Risque sismique	16
3.4.1.4	Radon	16
3.4.2	RISQUES TECHNOLOGIQUES	16
3.4.2.1	Risque de pollution des sols	16
4	PATRIMOINE EXISTANT	18
4.1	Fonctionnement de l'UEMO et analyse technique du site	18
4.1.1	FONCTIONNEMENT DE LA STRUCTURE	18
4.1.2	EFFECTIFS	18
4.1.3	ORGANIGRAMME	19
4.1.4	AMPLITUDE ET RYTHME DE FONCTIONNEMENT	19
4.1.5	PRESENTATION GENERALE DU SITE D'ACCUEIL	19
4.1.6	DONNEES CONSTRUCTIVES DES BATIMENTS	22
4.1.7	DONNEES TECHNIQUES	23
4.1.7.1	Diagnostic amiante	23
4.1.7.2	Diagnostic plomb	23
4.1.7.3	Diagnostic énergétique	23
4.1.7.4	Diagnostic structure	23
4.1.7.5	Diagnostic assainissement	23
4.2	Analyse spatiale de l'existant	24
4.2.1	PLAN DE L'EXISTANT	24
4.2.1.1	Vue d'ensemble	24
4.2.1.2	Surfaces existantes	27
4.2.1.3	Reportage photographique	27
5	PROGRAMME DE BESOINS	30
5.1	Données principales	30
5.1.1	OBJECTIFS FONCTIONNELS GENERAUX	30
5.1.2	RATIO CIBLE ET EFFECTIFS	31
5.1.3	GESTION DES ACCES ET FLUX	32
5.1.4	CONTROLE D'ACCES	32
5.1.5	SCHEMA GENERAL DE FONCTIONNEMENT	33
5.1.6	TABLEAU DES SURFACES THEORIQUES NECESSAIRES	34
5.2	Description des espaces à réorganiser et créer	35
5.2.1	PRESENTATION	35
5.2.2	DESCRIPTION DU FONCTIONNEMENT DES ESPACES	35
5.2.2.1	Les espaces tertiaires	35
5.2.2.2	Locaux du personnel	36
5.2.2.3	Locaux supports	36
5.2.2.4	Locaux missions	37

5.2.2.5	Circulations.....	37
5.2.2.6	Local annexe	38
6	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT VALIDÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE	39
6.1	Orientations principales du scenario retenu	39
6.2	Schéma d'aménagement du scénario retenu.....	41
6.3	Surfaces	42
6.4	Travaux à réaliser	43
7	DISPOSITIONS, MESURES ET CONTRAINTES GÉNÉRALES	45
7.1	Dispositions réglementaires.....	45
7.1.1	REGLEMENTATION INCENDIE	45
7.1.2	ACCESSIBILITE PHMR.....	45
7.1.3	REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE.....	45
7.2	Dispositions relatives à la sécurité et à la sûreté.....	45
7.2.1	PROTECTIONS CONTRE LES CHOCs	45
7.2.2	SURETE – INTRUSION	46
7.2.3	EQUIPEMENTS	46
7.3	Dispositions architecturales générales.....	46
7.3.1	ORGANISATION FONCTIONNELLE	46
7.3.2	IMAGE ARCHITECTURALE	46
7.3.3	FLEXIBILITE, EVOLUTIVITE.....	46
7.3.4	ERGONOMIE	47
8	PROGRAMME TECHNIQUE	48
8.1	Prescriptions architecturales et techniques générales.....	48
8.1.1	TRAVAUX PREPARATOIRES	48
8.1.2	CHANTIER.....	48
8.1.3	GROS ŒUVRE.....	49
8.1.4	CLOS ET COUVERT.....	49
8.1.5	AMENAGEMENTS INTERIEURS	50
8.1.6	1 % ARTISTIQUE.....	52
8.1.7	LOTS TECHNIQUES	52
9	CALENDRIER PRÉVISIONNEL.....	58
9.1	Hypothèses et préalables calendaires	58
10	ESTIMATION ÉCONOMIQUE PRÉVISIONNELLE	59
10.1	Enveloppe prévisionnelle travaux	59
11	FICHES TECHNIQUES PAR LOCAL (FTL)	60

1 PREAMBULE




1.1 Définition des termes et abréviations employés

Surface Utile - SU	Surface égale à la somme des surfaces intérieures des locaux correspondant aux activités définies au programme. Elle ne prend pas en compte les circulations verticales et horizontales (hors hall d'accueil), les paliers d'étage, les locaux techniques dédiés au fonctionnement de l'immeuble, l'encombrement de la construction (surface au sol des murs, voiles, cloisons, gaines techniques, ...)
Surface Utile Brute - SUB	Cette surface correspond à la surface horizontale située à l'intérieur des locaux, de laquelle sont déduits les éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends gaines techniques, circulations verticales...), les locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffage, ventilation, poste EDF, commutateur téléphonique) à l'exclusion de ceux exclusivement réservés à l'usage d'un locataire (salles informatiques par exemple).
Surface de bureaux aménageable - SBA	Surface réservée exclusivement aux activités de bureau ou pouvant être mobilisée à cet effet.
Surface Plancher - SDP	La surface de plancher de la construction est définie comme étant [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : <ol style="list-style-type: none"> des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
PHMR	Personne Handicapée ou à Mobilité Réduite.
PLU	Plan local d'urbanisme.
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
DCC	Dossier de Consultation des Concepteurs.
ERT	Etablissement Recevant des Travailleurs.
ERP	Établissement Recevant du Public.

Hauteur Libre	La hauteur libre représente la distance sans obstacle entre le plancher et le niveau bas du faux-plafond ou du système de gaines et chemins de câble.
---------------	---

2 PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

2.1 Organisation de la Maîtrise d'Ouvrage

MAITRE D'OUVRAGE	
 MINISTÈRE DE LA JUSTICE Liberté Égalité Fraternité	Secrétariat Général LE MINISTÈRE DE LA JUSTICE Secrétariat Général - Délégation Interrégionale Grand-Centre représenté par Monsieur ASSILA - chef Département Immobilier de Dijon <u>Département de l'immobilier</u> 4 RUE LEON MAURIS CS 17724 21077 Dijon <u>Interlocuteurs :</u> Mme Sabine BOTTON – chargée d'opération
UTILISATEURS	
 MINISTÈRE DE LA JUSTICE Liberté Égalité Fraternité	Direction de la protection judiciaire de la jeunesse UEMO DE MONTARGIS 30 rue Gambetta 45200 MONTARGIS
PROGRAMMISTE	
 ILE-DE-FRANCE samop Société d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage d'Architecture	SAMOP - Agence IDF 4 rue Paul Langevin - Tour Collette 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS

2.2 Contexte de l'opération

L'UEMO (Unité Educative en Milieu Ouvert) fait partie intégrante de la Protection Judiciaire de la Jeunesse relevant du Ministère de la Justice. Ses missions principales consistent en la prise en charge éducative des mineurs ayant commis des actes de délinquance et l'investigation auprès des familles en difficulté. Les éducateurs interviennent sur décision judiciaire et collaborent étroitement avec les assistants sociaux, psychologues, etc.

Les services de milieu ouvert proposent aux mineurs des activités d'insertion et de formation professionnelle culturelles et sportives, en vue de les préparer à l'accès aux dispositifs de socialisation et de formation de droit commun.

La direction interrégionale de la Protection Judiciaire de la Jeunesse DIRPJJ a acquis en août 2022 des locaux situés au 53 Place de la République à Montargis destinés à reloger l'UEMO de Montargis.

Une partie de ces locaux, au rez-de-chaussée, sera consacrée à l'UEMO, tandis que l'autre, au premier étage, sera réservée à un autre occupant.

En effet l'UEMO de Montargis occupe actuellement des locaux en location d'une surface de 180m² SU (soit 270m² SUB), ce qui est insuffisant pour bon fonctionnement de la structure. Le personnel manque de place.

De plus la structure n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite et ne présente pas une bonne performance énergétique.

Ainsi, le but de l'opération est d'aménager les locaux achetés par la DIRPJJ pour reloger l'UEMO afin d'assurer de meilleures conditions de travail aux agents et de permettre une meilleure prise en charge des mineurs.

L'opération concerne ainsi la réhabilitation des futurs locaux accueillant l'UEMO. Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Adapter les locaux anciennement occupés par le centre d'imagerie du Gâtinais pour l'usage de l'UEMO : isoler physiquement le service des occupants tiers en ce qui concerne les accès, l'acoustique et les réseaux.
- Aménager un local répondant aux normes de sécurité incendie, accessibilité, performant en termes d'énergie et isolation thermique.
- Mise aux normes plomb, amiante.
- Veiller à atteindre les objectifs de mise en œuvre des matériaux issus de la déconstruction et du réemploi.
- Améliorer les conditions de travail du personnel : organiser l'espace pour répondre aux besoins des équipes.
- Gérer des flux de façon à permettre l'accueil du public dans de bonnes conditions de sécurité et de confidentialité.

2.3 Objet du présent document

Le présent document constitue le Programme de l'opération ; il synthétise ainsi l'ensemble des études menées jusqu'à présent ainsi que l'ensemble des arbitrages effectués par la maîtrise d'ouvrage. Il détaille l'ensemble des dispositions architecturales, fonctionnelles, environnementales, techniques et économiques qui intéressent l'opération. Il servira en phases suivantes à la consultation de la maîtrise d'œuvre.

2.4 Normes et réglementations applicables à l'opération

Cette opération vise à réhabiliter des locaux destinés à l'usage de l'UEMO, à vocation éducative et sociale, qui accueilleront du public. Ces locaux seront classés en 5ème catégorie, type R. En conséquence, les travaux réalisés devront obtenir au préalable une autorisation de construire, d'aménager ou de modifier (ACAM) un ERP.

De plus, le concepteur devra appliquer un certain nombre de normes et de règlements.

L'application de ces normes et règlements en vigueur reste de la responsabilité de la future maîtrise d'œuvre. Cette dernière se référera notamment aux différentes réglementations et prescriptions techniques citées ci-après (liste non exhaustive) :

Aux codes :

- De la construction et de l'habitation,
- De l'urbanisme,
- De l'environnement,
- Du travail,
- Aux différentes lois, décrets, arrêtés, circulaires et notamment.

A la réglementation technique :

- Cahier des Clauses Techniques Générales (CCTG) applicables aux marchés publics de travaux,
- Recueil des Eléments utiles à l'Etablissement et l'Exécution des projets et des marchés de bâtiments en France (REEF),
- Documents Techniques Unifiés (DTU) ou avis techniques d'utilisation favorable,
- Dispositions techniques applicables pour l'accueil de Personnes à Mobilité Réduite (PMR),
- Dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP),
- Réglementation thermique en vigueur (RT-ex),
- Règlement Sanitaire Départemental (RSD),
- Normes françaises homologuées par l'AFNOR et les normes CE.

Sont également applicables :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Les prescriptions architecturales et paysagères relatives au site d'implantation.

En cas de contradiction ou d'incohérence entre une demande du programme et le contenu d'une norme, d'un règlement, ou entre différents textes, le maître d'œuvre devra respecter les textes les plus contraignants en vigueur et en informer le maître de l'ouvrage par écrit.

2.5 Annexes du présent document**Annexes**

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUiHD),
- Plans du bâtiment existant (pdf),
- Circulaire du 8 février 2023 – Nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat,
- Diagnostic assainissement,
- Diagnostic amiante et plomb,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Rapport Carrez.
- Diagnostic réemploi,
- CCT – VDI – Référentiel Edition 2023.V1,
- PEMD Version Janvier 2024,
- Circulaire surface et nouveaux espaces de travail, DIE, édition 2024,
- Circulaire du 25 juillet 2022 - Sobriété énergétique et exemplarité des administrations de l'Etat et Plan de sobriété du 6 octobre 2022,
- Règlement de copropriété,
- Circulaire du 3 janvier 2024 relative à l'application du code de la commande publique et du décret du 29/04/2002 concernant l'obligation de décoration des constructions publiques dites « 1% artistiques ».

3 DOSSIER DU SITE

3.1 Présentation du site

3.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le site du projet se situe dans la ville de Montargis dans le département du Loiret, en région Centre-Val de Loire.

Données générales :

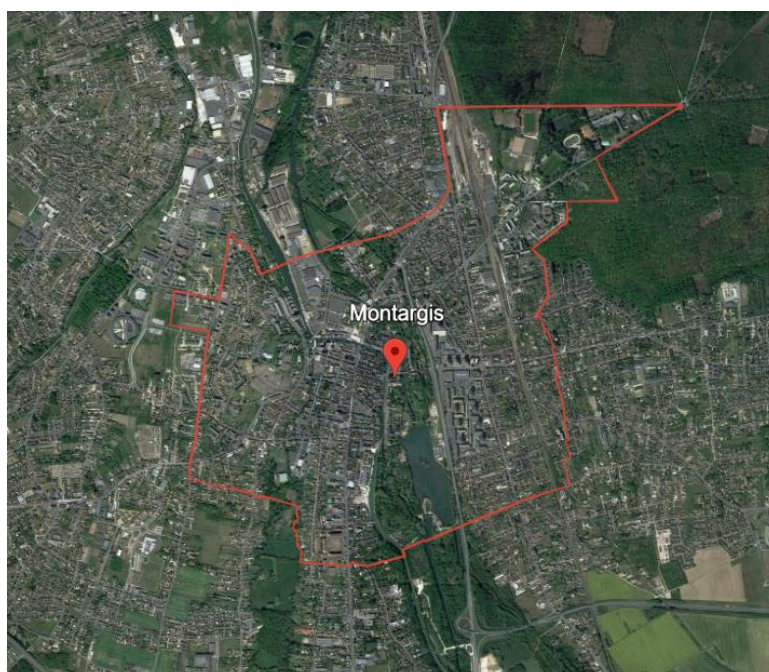
Population : 15 061 (2021) INSEE

Superficie : 4,46 km²

Densité : 3 377 hab./km²

Altitudes : mini 82 m – maxi 112 m

Intercommunalité : Agglomération montargoise et rives du Loing



Situation du site (source : Google Earth)

3.1.2 LOCALISATION DU SITE D'IMPLANTATION

Les locaux de l'UEMO, situés au 53 place de la République, bénéficient d'une localisation stratégique près du centre-ville, des principales voies de circulation et du Canal de Briare.

Cette position centrale facilite l'accès aux commerces, restaurants et services publics et bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun, facilitant ainsi l'accès pour les personnes sans véhicule.

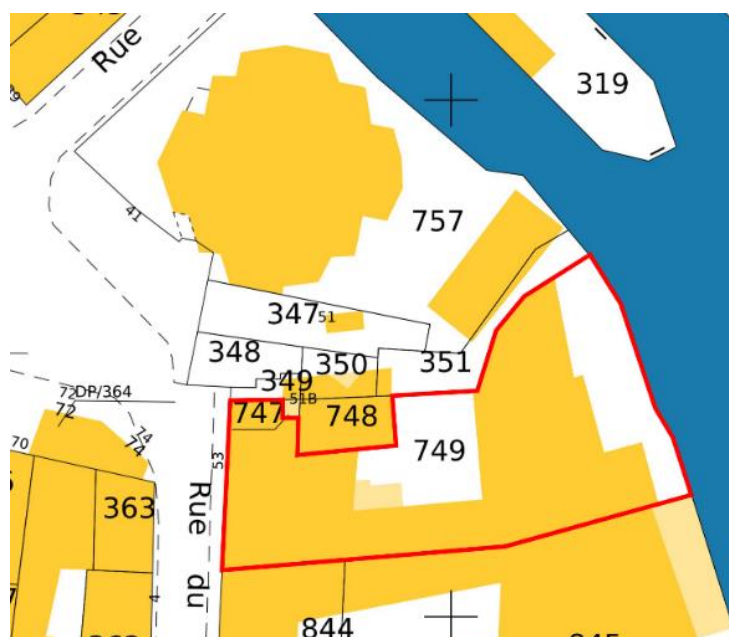
De plus, la présence d'un parking central à proximité simplifie le stationnement des usagers se rendant à l'UEMO en voiture.



Implantation du site (source : Google Earth)

3.1.3 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SITE D'IMPLANTATION

3.1.3.1 Données cadastrales



Cadastre du site (source : cadastre.gouv.fr)

Le site est placé sur la parcelle ayant pour référence cadastrale le N° 000 AN 749. La parcelle est occupée en copropriété. Elle présente une surface de 727 m². La portion destinée à accueillir l'UEMO a été acquise en 2022 par la Protection Judiciaire de la Jeunesse (PJJ).

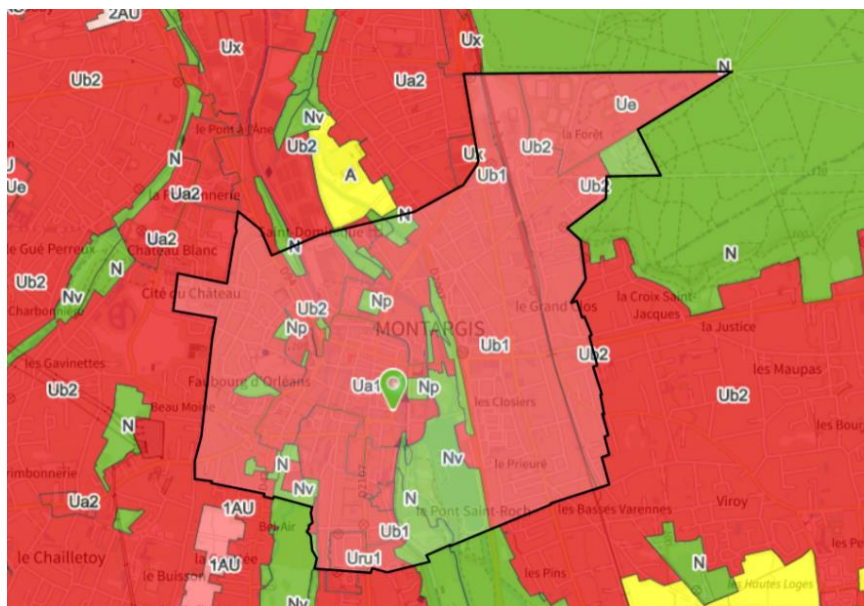
3.2 Contraintes Urbaines

3.2.1 PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La parcelle est couverte par le Plan Local d'Urbanisme inter-communal (PLUi) Montargoise et Rives du Loing dont la dernière procédure a été approuvée le 08/03/2024.

Les règles ci-dessous sont extraites du PLU en vigueur à la date de rédaction du présent document : il sera nécessaire de procéder à la vérification des prescriptions réglementaires au moment de la demande d'une autorisation de construire, d'aménager ou modifier.

Le site se situe en zone Ua1 : Zone urbaine du centre historique de MONTARGIS.



Plan zonage (source : geoportail-urbanisme.gouv.fr)

L'ensemble des dispositions applicables à la zone considérée sont jointes à la présente étude (cf. règlement PLU, en annexe). Toutefois, quelques extraits d'articles du PLU sont exposés ci-après :

<p>Chapitre 2 Ua1 - II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère II.2.2 - Pour les constructions principales</p>	<p>Façades et matériaux Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.</p>
	<p>Clôtures Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect. <u>Les clôtures en limite séparative</u> La hauteur des clôtures en limite séparative n'est pas réglementée.</p>

Ua1 - II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.
Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

3.2.2 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
3.2.2.1 Servitudes relatives à sites classés ou inscrits

La parcelle est localisée dans le périmètre de la servitude d'utilité publique de type :

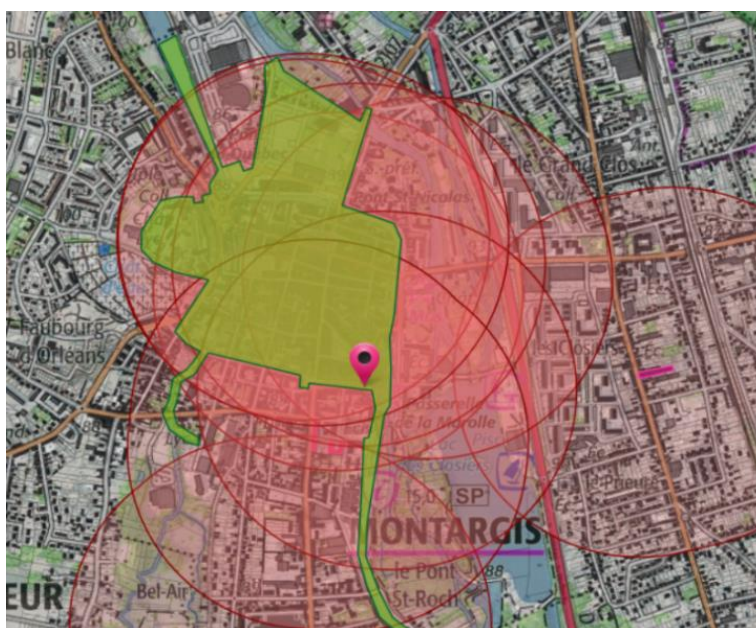
AC1 - Mesures de classement et d'inscription et protection des abords des monuments historiques.

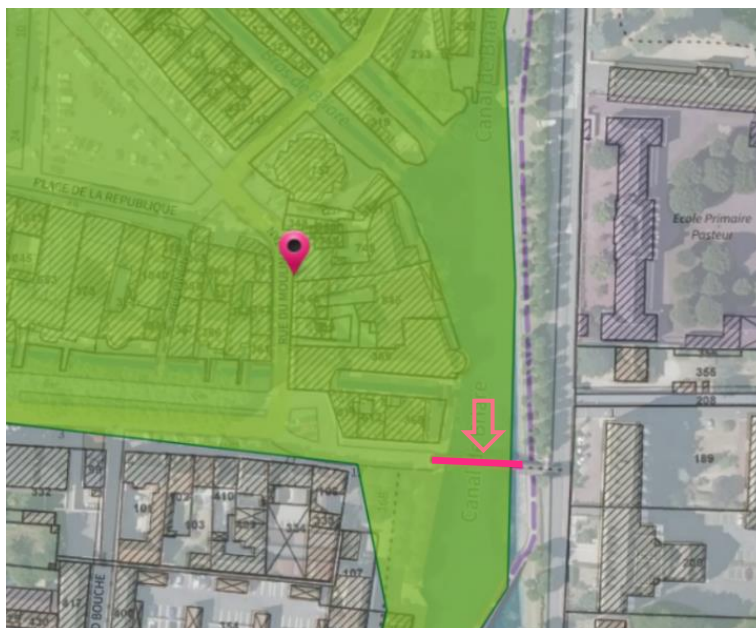
Monument historique à proximité : Passerelle de la Marolle.

AC2 - Mesure relative aux sites inscrits monuments naturels et sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.
Site inscrit : Vieille ville de Montargis




Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple), protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

La maîtrise d'œuvre devra se rapprocher de l'ABF dès la phase APS.



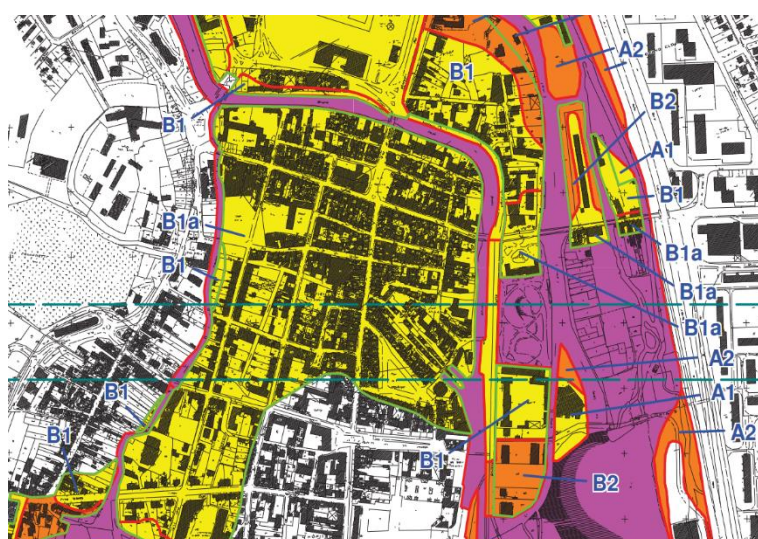


Atlas des patrimoines (source : atlas.patrimoines.culture.fr)




-  Monument historique : Passerelle de la Marolle
-  Protection au titre des abords de monuments historiques
-  Site classé ou inscrit

3.2.2.2 Plan de Prévention Risques Inondations (PPRI)

La parcelle est soumise aux dispositions relatives aux limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général. En effet le site est concerné par le Plan de Prévention Risques Inondations (PPRI) de la vallée du Loing : Aléa faible-profondeur de submersion inférieure à 0,5 m - B1a.



limite de zone d'aléa

-  1 Aléa faible :
profondeur de submersion inférieure à 0,5 m
-  2 Aléa moyen :
profondeur de submersion comprise entre
0,5 m et 1 m avec vitesse inférieure à 1 m/s
-  3 Aléa fort :
profondeur de submersion supérieure à
1 m avec vitesse nulle à faible ou
profondeur comprise
entre 0,5 m et 1 m avec vitesse
supérieure à 1 m/s

Les principales dispositions du PPRI peuvent être schématisées comme suit :

	Zone A			Zone B		
	A1	A2	A3	B1a	B1	B2
Constructions et installations nouvelles						
Equipements publics sauf hôpitaux, cliniques...	+/-	+/-	+/-	+	+	+
Habitations, logements	-	-	-	+	+	+
Constructions à usage d'activités (artisanat, commerce, industries, services, ...)	-	-	-	+	+	+
Hôpitaux, cliniques et autres équipements sensibles	-	-	-	-	-	-
Centres de post-cure et accueillant des personnes à mobilité réduite	-	-	-	+	-	-
Sous-sols à usage exclusif de parkings collectifs	-	-	-	+	-	-
Terrains de camping - caravaning, équipements de sport et de loisirs...	+	+/-	+/-	+	+	+
Travaux sur biens et activités existants						
Entretien, gestion courante	+	+	+	+	+	+
Extensions limitées	+/-	-	-	+	+	+
Reconstructions	+	+	-	+	+	+
Changements de destination	+/-	+/-	+/-	+	+	+

Légende : + admis

- interdit

+/- admis ou interdit selon la nature de la construction ou de l'occupation

3.2.3 PERIMETRES D'INFORMATION

3.2.3.1 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Le site se trouve dans le périmètre de voisinage d'infrastructures de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) catégorie 3. Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum déterminé selon la législation correspondante à ces secteurs. En cas de rénovation il n'y a pas de réglementation particulière.

3.2.3.2 Zone de préemption urbaine

Cette zone est concernée par le Droit de Préemption Urbain (DPU) simple.

3.2.3.3 Schéma de cohérence territoriale

Le site est aussi concerné par le SCOT PETR du Montargois en Gâtinais.

Le SCOT est un document de planification stratégique à l'échelle Intercommunale. Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat.

3.3 Contraintes Techniques

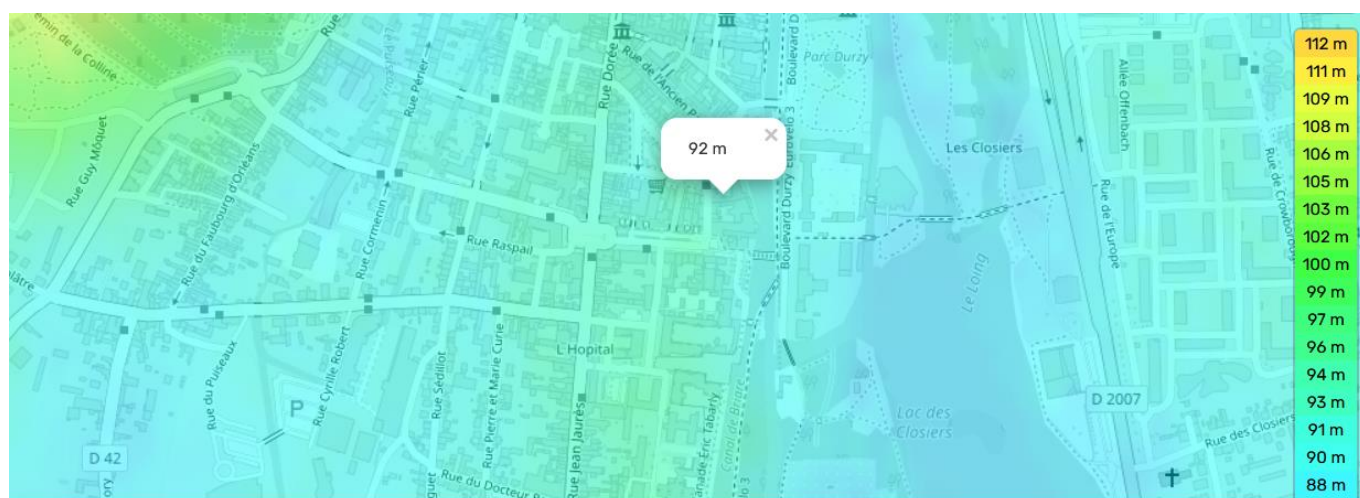
3.3.1 RESEAUX

Site est raccordé à l'ensemble des réseaux publics.

Dans le cadre du projet, les locaux du rez-de-chaussée destinés à accueillir l'UEMO et ceux du premier étage, également propriété de la PJJ et prévus pour un autre occupant, devront être dissociés en termes de réseaux afin d'assurer une totale indépendance pour les deux usages.

3.3.2 TOPOGRAPHIE

L'altitude de la ville varie de 82m à 112m. Concernant le site étudié, l'altitude est de 92 m.



Carte topographique de Montargis (source : topographic-map.com)

3.4 Contraintes liées à l'environnement du site

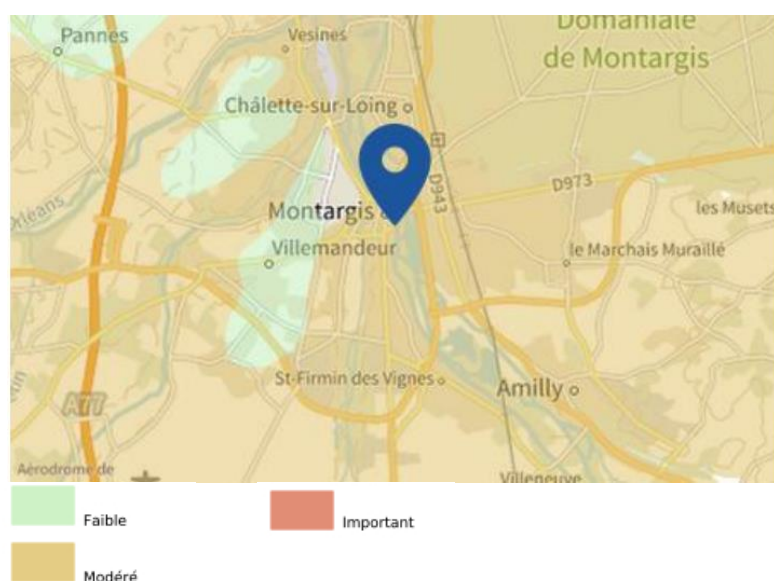
3.4.1 RISQUES NATURELS

Les données ci-après sont issues du site www.georisques.gouv.fr. Elles ont pour objectifs d'établir un état des lieux des potentiels risques sur le site du futur UEMO, et d'apporter au concepteur une analyse des contraintes qui seront à affiner et confirmer par celui-ci ultérieurement.

3.4.1.1 Retrait-gonflements des sols argileux

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Le site du projet présente une exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée.



Carte des aléas retrait-gonflements des sols argileux (source : géorisques.gouv.fr)

3.4.1.2 Mouvements de terrain

Aucuns mouvements de terrain ne sont recensés autour du secteur du projet.

3.4.1.3 Risque sismique

Le site se trouve dans une zone à faible risque. Aucune règle parasismique n'est imposée sur cette zone

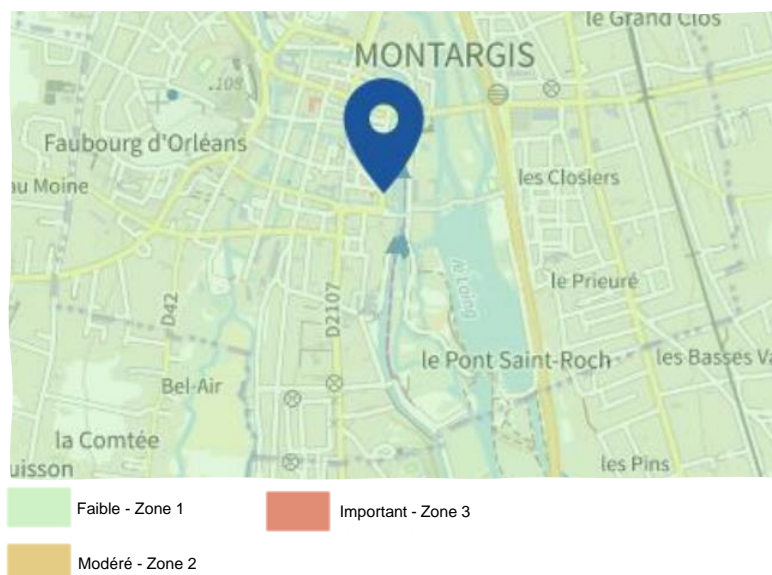
3.4.1.4 Radon

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

Les obligations concernant le radon sont issues de nombreux textes réglementaires dans le cadre du Code de la Santé Publique, du Code du Travail et du Code de l'Environnement.

En France, le code de la Santé publique prévoit actuellement, une obligation de mesure du radon et de travaux pour les lieux ouverts au public où la durée de séjour est significative (établissements d'enseignement, établissements sanitaires et sociaux avec capacité d'hébergement, établissements thermaux et pénitentiaires). Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés, pour les communes à potentiel radon significatif.

Le futur site de l'UEMO se trouve dans une zone à faible risque (zone1).



Carte radon (source : géorisques.gouv.fr)

3.4.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

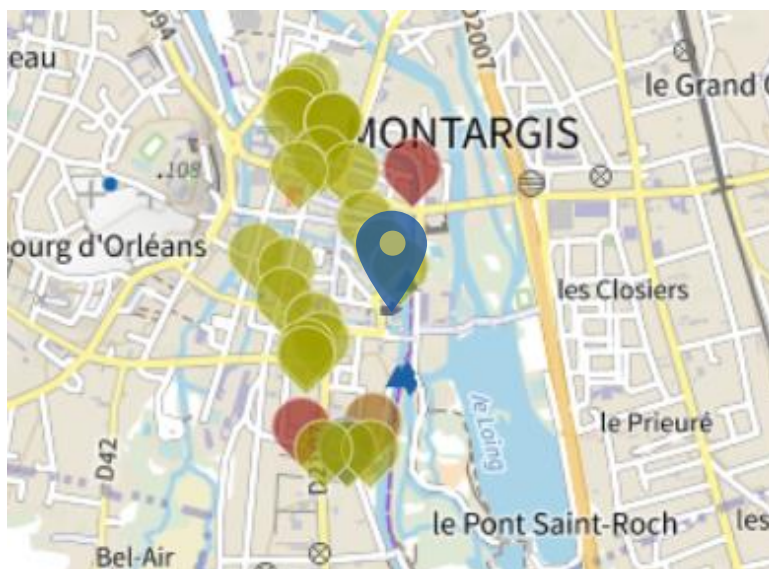
3.4.2.1 Risque de pollution des sols

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour la parcelle, sont identifiés :

- 2 sites référencés dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)- 23 sites potentiellement pollués, référencés dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site pollué ou potentiellement pollués (BASOL – terrain pollué appelant une action des pouvoirs publics à titre curatif ou préventif)

- 1 site pollué placé en secteur d'information sur les sols (SIS).



Carte pollution des sols (source : géorisquees.gouv.fr)

4 PATRIMOINE EXISTANT

4.1 Fonctionnement de l'UEMO et analyse technique du site

4.1.1 FONCTIONNEMENT DE LA STRUCTURE

L'UEMO du Montargis est un service de la Protection judiciaire de la jeunesse (Ministère de la justice) dont les missions sont la prise en charge éducative des mineurs ayant commis un acte de délinquance et l'investigation auprès des familles en difficulté. Elle n'exerce ces mesures qu'à la demande d'un magistrat.

Les missions de l'UEMO de Montargis comprennent :

- Accompagner les mineurs reconnus coupables d'un délit dans leur environnement familial et social, en effectuant un suivi judiciaire. Les éducateurs interviennent sur décision judiciaire et collaborent étroitement avec les assistants sociaux, psychologues, etc. Chaque éducateur s'occupe d'un maximum de 25 jeunes. Ils proposent des activités de médiation, d'insertion et de formation professionnelle.
- Mesure d'investigation judiciaire éducative (MIJE) réalisée dans le but d'apporter une aide à la décision du magistrat. Cela implique la réalisation d'enquêtes sociales auprès des familles, notamment après des informations préoccupantes. Les conclusions de ces enquêtes sont ensuite restituées aux magistrats, accompagnées de recommandations. La disponibilité d'une salle familiale est importante pour recevoir les familles dans le cadre de ces enquêtes, particulièrement lorsque les enfants sont plus jeunes.
- Permanence éducative auprès du tribunal (PEAT) : Les éducateurs sont d'astreinte (pendant une semaine) et peuvent être contactés à tout moment pour prendre en charge un jeune.

Les espaces de l'UEMO sont divisés en deux parties : les zones destinées à accueillir le public, appelées espaces de missions, et les zones tertiaires comprenant les bureaux et les locaux support.

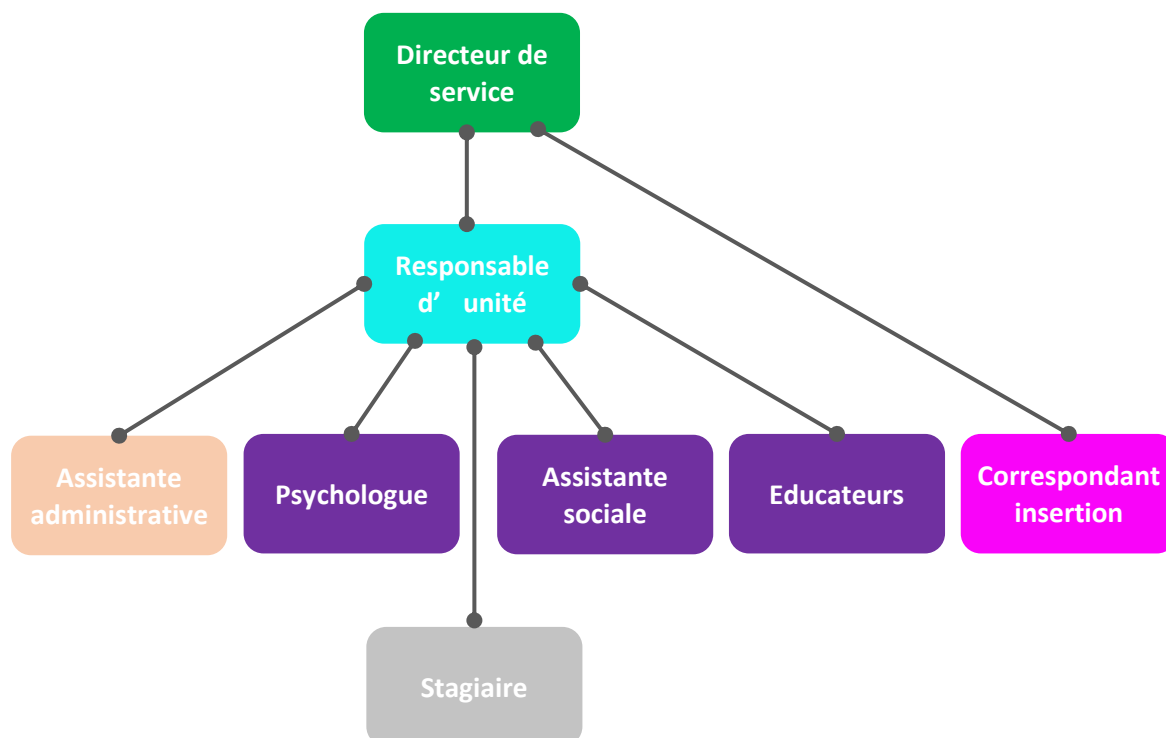
4.1.2 EFFECTIFS

Le personnel actuel de l'UEMO de Montargis est composé d'une équipe de 14 personnes :

- 1 Directeur de service (DS),
- 1 Responsable de l'unité éducative (RUE),
- 1 Assistante administrative (AA),
- 7 Educateurs (EDC),
- 1 Correspondant insertion (CT),
- 1 Psychologue (PSY),
- 1 Assistante de service sociale (ASS),
- 1 Stagiaire

Le nombre de postes n'est pas voué à évoluer.

4.1.3 ORGANIGRAMME



4.1.4 AMPLITUDE ET RYTHME DE FONCTIONNEMENT

Les heures d'ouverture de l'UEMO correspondent à celles d'un établissement accessible au public (9h-12h30 et 14h-17h).

L'accueil des mineurs se fait uniquement sur rendez-vous, dans des salles dédiées à cet usage : salles d'entretiens, salles d'activités, salles des familles.

4.1.5 PRESENTATION GENERALE DU SITE D'ACCUEIL

Le futur siège de l'UEMO s'installera dans une copropriété composée de deux bâtiments de conception et époque différente :

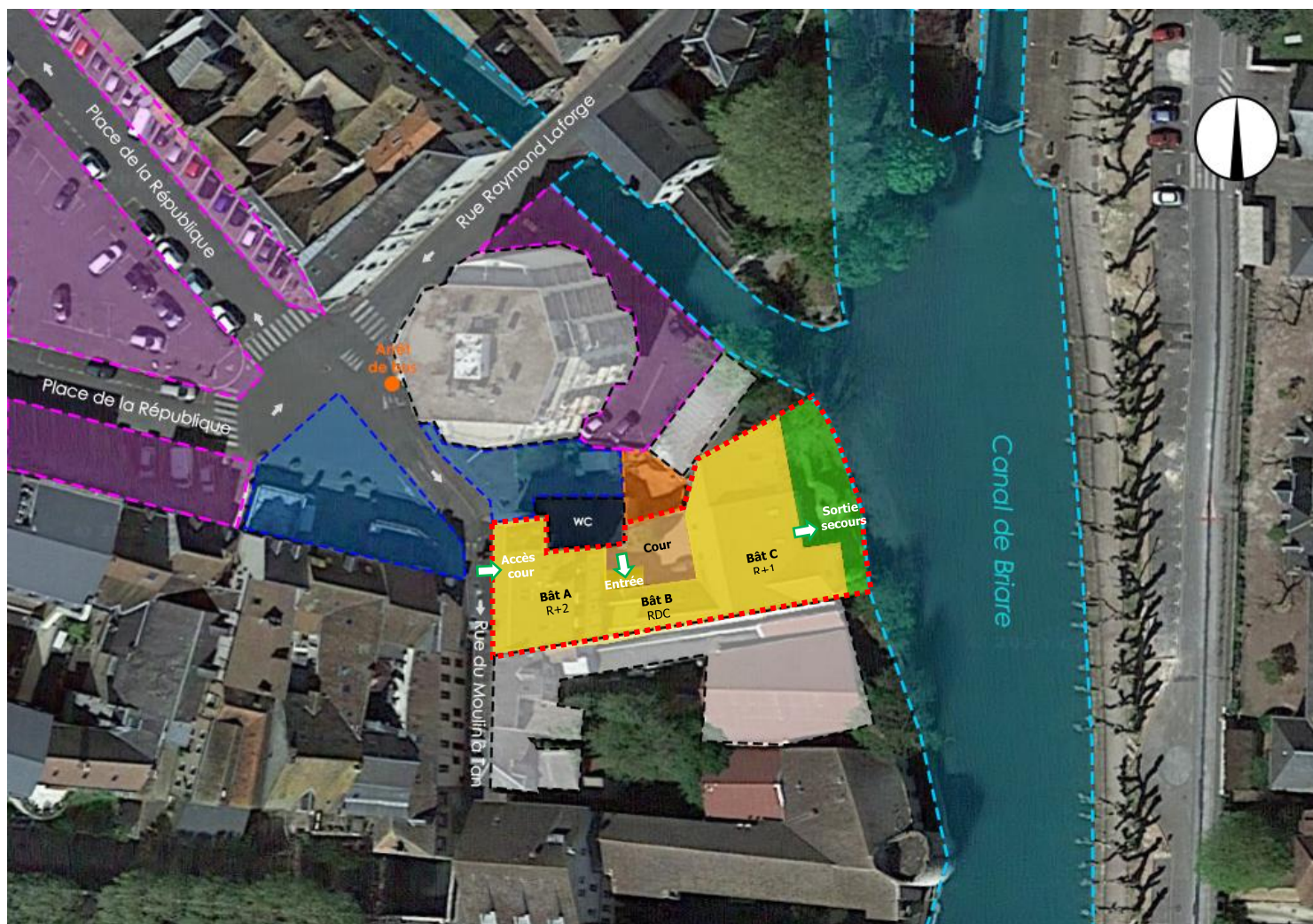
- Le premier bâtiment (bâtiment A), de facture ancienne, borde la rue du Moulin à Tan et s'ouvre sur la place de la République. Dans ce bâtiment R+2, seulement le rez-de-chaussée est dédié à l'usage de l'UEMO. Les étages supérieurs sont occupés par les tiers, probablement des logements. La surface de plancher disponible dans ce bâtiment est de 94 m². (Dans le cadre du projet, il sera nécessaire d'isoler le plancher entre les locaux de l'UEMO, classés ERP, et les habitations, tant sur le plan acoustique que concernant la réglementation incendie, si cela n'est pas déjà fait).
- Quant au second bâtiment, en forme de L (bâtiments B et C), il est situé entre le premier bâtiment et le Canal de Briare. Cette construction plus récente comprend un rez-de-chaussée et des combles, offrant environ 301 m² de plancher nu au rez-de-chaussée et 193 m² à l'étage.










Anciennement l'ensemble des surfaces disponibles était occupé par le centre d'imagerie du Gâtinais. Les locaux de l'UEMO seront implantés seulement au rez-de-chaussée. Les autres niveaux sont destinés à une occupation tierce.

Cet ensemble s'organise autour d'une cour intérieure d'environ 110 m² accessible depuis la rue Moulin à Tan.

La cour est un espace commun pour l'UEMO et le reste de la copropriété. L'accès aux logements se fait au niveau du porche.

Le site dispose également d'un terrain non aménagé en fond de parcelle, en bordure du Canal de Briare, d'environ 125 m² et d'une annexe d'environ 17m² dans le bâtiment A.



- | | | | |
|---|--|--|---|
|  Bâtiments projet
(Bât A / Bât B / Bât C) |  Zones piétonnes |  Espace vert non aménagé
appartenant à la parcelle |  Toilettes publiques |
|  Cour intérieure |  Zones de
stationnements |  Bâtiments voisins |  Parc à chiens |
|  Limite copropriété | | | |

4.1.6 DONNEES CONSTRUCTIVES DES BATIMENTS

Les données constructives ci-après sont établies sur la base d'investigations visuelles afin de définir l'état de conservation du bâtiment actuel. Elles ne constituent en aucun cas un diagnostic architectural précis.

BATIMENTS A/B/C - RDC		
GENERALITES		Commentaires / Photos
Date de construction	Bâtiment A: absence d'information Bâtiment B et C: absence d'information	Les plans fournis dans l'acte de vente ont été établis en 1980
ERP	Type U	
Composition du bâtiment	Bâtiment A - RDC + Annexe Bâtiment B et C - RDC et R+1	
Hauteurs sous plafond	Absence d'information	
STRUCTURE		
Structure verticale	Bâtiment A - façades / pas de points porteurs visibles à l'intérieur	Absence d'étude structure
	Bâtiment B et C - façades / murs porteurs en parpaing	Absence d'étude structure
Structure horizontale	Non visible	Absence d'étude structure
CLOS / COUVERT		
Couverture	Toiture en tuiles	Etat correct au visuel / Nettoyage nécessaire
Façades	Bâtiment A - pierre de taille moellons Bâtiment B et C - parpaing et enduit	Etat correct au visuel
Isolation	Pas d'isolation connue	
Menuiseries extérieures	Bâtiment A: fenêtres anciennes en bois, simple vitrage Bâtiments B et C: fenêtres en aluminium, double vitrage	Les fenêtres côté rue sont à changer en priorité: présence plomb dans la peinture
Occultations	Bâtiments A: persiennes bois Bâtiments B et C: volets roulants	Persiennes bois sont à rénover Prévoir volets roulants identiques pour la façade côté canal et côté cour
AMENAGEMENTS INTERIEURS		
Cloisonnement	Murs porteurs: parpaing 15cm Cloisons non porteuses: plâtre	
Menuiseries intérieures	Portes bois, fenêtres intérieures métalliques	
Plancher	Dalle béton	
Sols	Carrelage / Parquet / Lino / Moquette / Sol souple	Plancher technique dans certaines pièces
Revêtements muraux	Peinture / Carrelage / Toile de verre / Bois / Briquette de parement / Papier peint	
Plafonds	Plafond en plâtre / Dalles 60x60 / Bacs acier	
LOTS TECHNIQUES		
Chauffage	Radiateurs / Chauffage : gaz de ville Chaudière ancienne (local en sous-sol côté porche) + Climatisation réversible	Étudier la possibilité d'installer une pompe à chaleur pour remplacer le chauffage au gaz
Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012	
Electricité	Eclairage - Ampoules tubes à économie d'énergie / Ampoules standards à économie d'énergie	
Plomberie / Sanitaires	6 WC raccordés aux eaux usées	MOA souhaite réutiliser certains équipements
Climatisation	Climatisation réversible	Climatisation fonctionnelle, MOA souhaite réutiliser les unités de climatisation
Acoustique	Absence de mesures acoustiques	

DIVERS		
Accessibilité PMR	Local semble accessible	Une modification de la porte du porche est à envisager pour améliorer l'accessibilité
Intrusion	Absence d'information	
Sécurité incendie	Présence de signalétique / Extincteurs	À mettre aux normes
Diagnostic énergétique	Diagnostic incomplet, pas d'estimation de consommation, pas d'estimation des émissions	Pistes d'amélioration: Isolation des murs par extérieur / Isolation des planchers bas / Remplacements des menuiseries / Installation d'une pompe à chaleur air/eau
Plomb	Diagnostic 2022: Présence de plomb, peintures huisseries portes, fenêtres bois, volets bois	
Amiante	Diagnostic 2014: Présence amiante dans les parties communes en toiture - conduit de fluide, tube en fibrociment Diagnostic 2021: Absence d'amiante dans les locaux	
Réseaux	Bâtiment est raccordé à l'ensemble des réseaux publics	Les réseaux devront être séparés entre les locaux de l'UEMO au RDC et l'autre occupant au R+1
Désordres constatés (fissures, infiltrations)	Pas d'infiltrations connues	
Signalétique directionnelle	Signalétique adapté à l'ancien usage	Étudier une nouvelle signalétique

4.1.7 DONNEES TECHNIQUES

4.1.7.1 Diagnostic amiante

Le diagnostic avant-vente réalisé le 04/12/2021 par la société EX'IM n'a révélé aucune trace d'amiante à l'intérieur des locaux. Toutefois, un diagnostic effectué le 22/01/2014 par Lesaffre Diagnostic Immobilier a identifié la présence d'amiante dans les parties communes, au niveau de la toiture. Il s'agissait d'un conduit en fibrociment.

4.1.7.2 Diagnostic plomb

Le diagnostic effectué le 22/07/2022 par la société ACRS Diagnostics Immo a révélé la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils réglementaires dans le bâtiment A. Il s'agit des peintures sur les menuiseries intérieures et extérieures, ainsi que des volets en bois donnant sur la rue.

4.1.7.3 Diagnostic énergétique

Le diagnostic énergétique réalisé le 23/09/2021 est incomplet en raison de l'absence de factures d'énergie. Cependant, des recommandations ont été fournies pour réduire la consommation énergétique :

- Isolation de la façade
- Installation d'une pompe à chaleur PAC Air/Eau
- Isolation du plancher bas
- Remplacement des menuiseries extérieures par des modèles à double vitrage peu émissif.

4.1.7.4 Diagnostic structure

Si le projet de la maîtrise d'œuvre implique une modification de la structure porteuse, un diagnostic structurel devra être réalisé afin de garantir la sécurité et la stabilité de l'ouvrage.

4.1.7.5 Diagnostic assainissement

Le rapport de contrôle des rejets du domaine privé, effectué par la société Suez le 24/11/2021, a confirmé la conformité des rejets de la parcelle vers le réseau public ainsi que la séparation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales.

4.2 Analyse spatiale de l'existant

4.2.1 PLAN DE L'EXISTANT

4.2.1.1 Vue d'ensemble

L'accès aux locaux se fait par la cour, nécessitant de passer par la porte cochère partagée avec les propriétaires des logements situés dans les étages du bâtiment A. La cour est un espace commun pour l'UEMO et les copropriétaires, et le règlement de copropriété stipule qu'elle peut accueillir trois places de stationnement, dont une réservée à l'UEMO.

L'accès aux logements se situe au niveau du porche sur le côté droit, et la cage d'escalier menant à l'étage est également accessible depuis les locaux de l'UEMO. De l'autre côté du porche se trouve une annexe appartenant à l'UEMO, anciennement utilisée comme local d'archives. Ce local est également accessible depuis la voie publique par une porte aujourd'hui condamnée de l'intérieur.

Un autre accès à la cour est présent via le parc à chiens adjacent, accessible par un petit portail en bois, actuellement inutilisé. Ce portail restera définitivement condamné afin d'assurer la sécurité des lieux.

Les locaux se distinguent par leur organisation atypique. Le bâtiment A, probablement construit en premier, a une forme rectangulaire classique avec une façade donnant sur la rue. Les bâtiments B et C, construits par la suite, forment un L épousant les contours de la parcelle. Le bâtiment C longe le canal de Briare, et le bâtiment B fait le lien entre les bâtiments A et C. Les ouvertures des bâtiments donnent principalement sur la cour intérieure ou sur la rue, laissant la façade côté canal peu percée, ce qui limite l'apport en lumière naturelle dans les locaux. Le mur sud des trois bâtiments est mitoyen avec l'immeuble voisin.

L'espace vert est accessible depuis le bâtiment C.

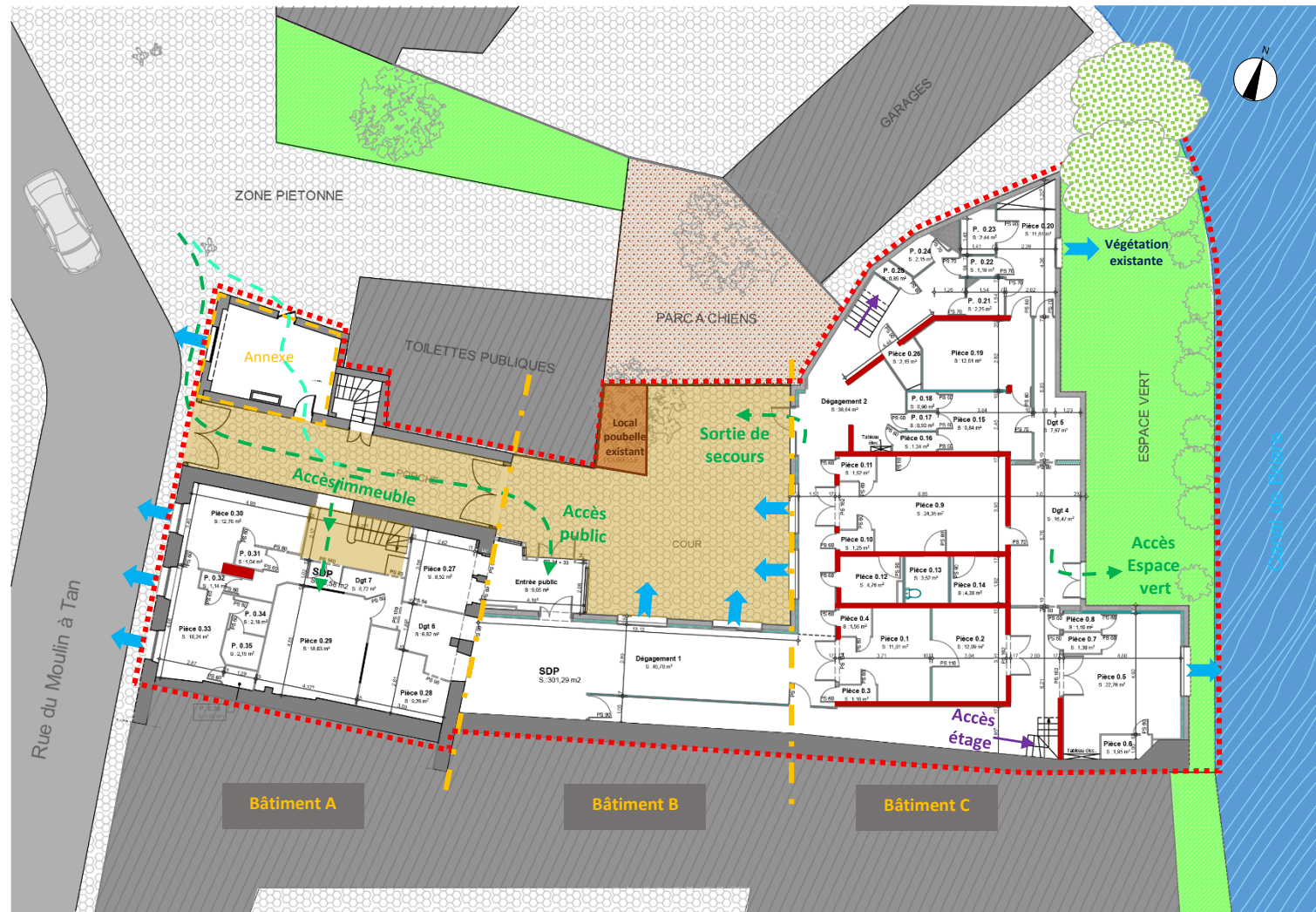
La structure porteuse du bâtiment A est essentiellement périphérique, avec des murs extérieurs porteurs. À l'intérieur, un point dur est distinguable. Pour les bâtiments B et C, les murs extérieurs sont également porteurs, ainsi qu'une série de parois verticales en parpaing d'environ 20 cm d'épaisseur à l'intérieur du bâtiment C.

Le bâtiment C, qui s'étend sur deux étages, dispose de deux escaliers : un en béton, large d'un mètre, situé au nord du bâtiment, et un autre en bois, plus étroit, situé au sud. Ces deux escaliers doivent être maintenus dans le projet de maîtrise d'œuvre pour garantir une bonne évacuation des locaux du premier étage.

Les locaux situés au premier étage, appartenant également à la DIRPJJ, seront mis à disposition d'un autre service.

La disposition des pièces dans les bâtiments est adaptée à l'ancien usage des locaux, un centre radiologique. Elle se caractérise par des pièces d'examen le long d'un couloir, avec des cabines accolées à chaque pièce d'examen. Cette disposition n'est donc pas adaptée à l'usage de l'UEMO, nécessitant un réaménagement complet.

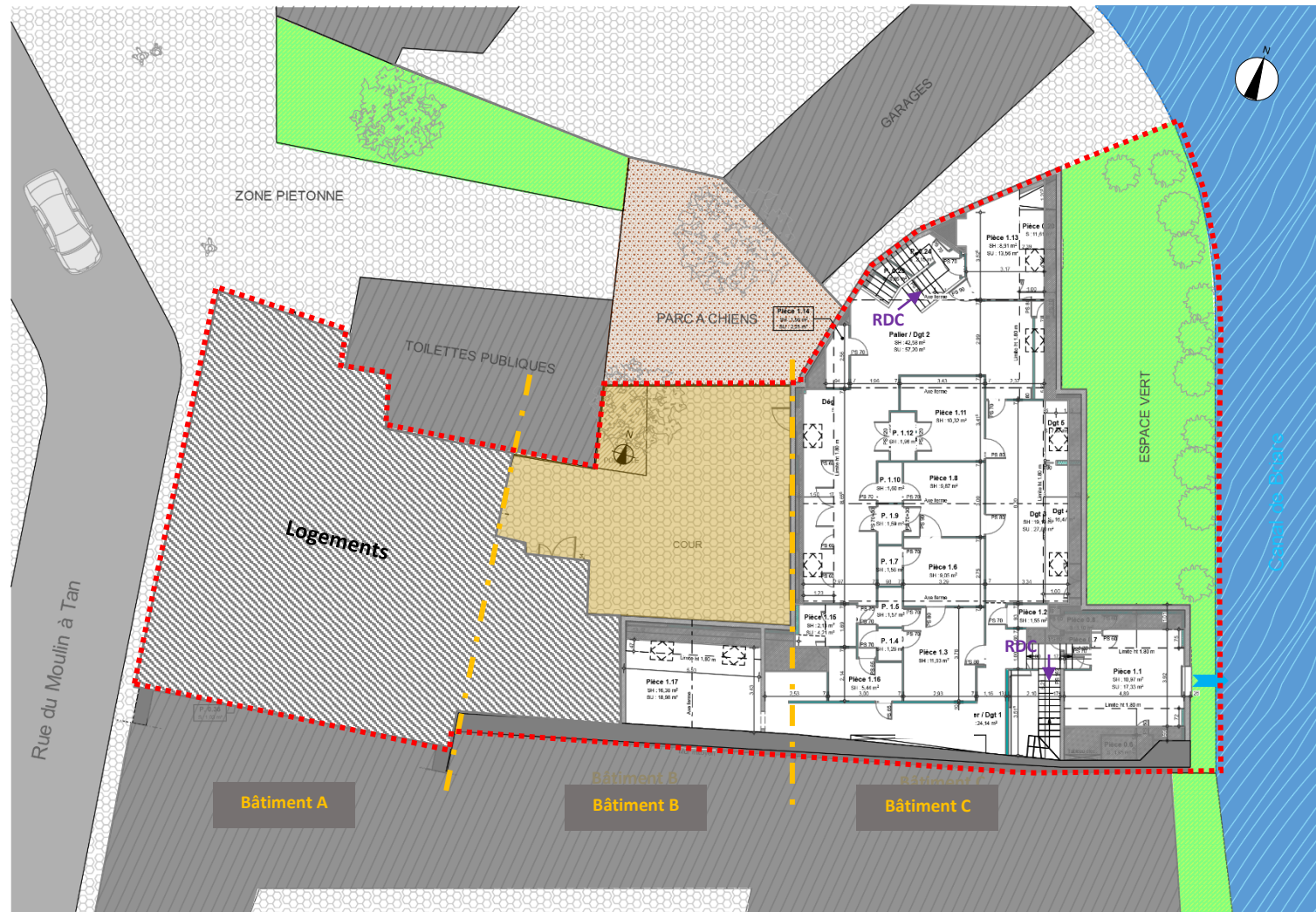
Schéma global de l'aménagement actuel du Rez-de-Chaussée



Légende

- Limites copropriété
- Limites bâtiments
- Accès
- Accès possibles mais non pratiqués aujourd'hui
- Accès à l'étage
- Ouvertures façade existantes
- Parties communes
- Structure porteuse

Schéma global de l'aménagement actuel du 1^{er} étage



Légende

- Limites copropriété
- — — — — Limites bâtiments
- ← Ouvertures façade existantes
- Parties communes
- Accès au RDC

4.2.1.2 Surfaces existantes

SURAFES BATIMENT	SUB (diagnostic)	Surface de plancher (plan)
Bâtiment A : rez-de-chaussée		94 m ²
Bâtiment B et C : rez-de-chaussée		301 m ²
Bâtiment B et C : 1er étage	174 m ²	193 m ²
Annexe	17 m ²	17 m ²
Total surfaces RDC	378 m²	412 m²
Total surfaces RDC sans annexe	361 m²	395 m²
Total surfaces RDC et R+1	535 m²	605 m²

4.2.1.3 Reportage photographique

- Les abords



- Séquence d'entrée



- Espaces intérieurs

Bâtiment B



Bâtiment A



Bâtiment C



- Espace extérieur



5 PROGRAMME DE BESOINS

5.1 Données principales

5.1.1 OBJECTIFS FONCTIONNELS GENERAUX

Les besoins de l'UEMO pour cette opération consistent à :

- Prévoir les espaces :
 - Espaces tertiaires :
 - Un accueil, secrétariat ;
 - Un espace pour le directeur de service ;
 - Un bureau pour la responsable d'unité éducative ;
 - Un bureau pour la psychologue et l'assistante sociale ;
 - Des bureaux pour les éducateurs (2 ou 3 par bureau) ;
 - Une salle de réunion ;
 - Espaces accueillant le public, dont les espaces de missions :
 - Une salle d'attente pour les familles ;
 - Des sanitaires PMR ;
 - Une salle d'activités ;
 - Deux salles d'entretiens ;
 - Une salle des familles.
 - Espaces du personnel :
 - Des sanitaires ;
 - Une salle de pause avec kitchenette.
 - Locaux techniques :
 - Un local archives ;
 - Un local serveur ;
 - Un local ménage ;
 - Un espace de reprographie.
- Prendre en compte, dans la nouvelle organisation, les recommandations de la circulaire sur l'occupation des espaces tertiaires du 8 février 2023, qui intègre les évolutions des modes de travail et le taux de mobilité des employés (déplacements, télétravail etc.). Cette circulaire établit un objectif cible de 16m² à 18m² par résident et encourage l'adoption d'espaces communs plutôt qu'individuels, privilégiant des configurations ouvertes, flexibles et plus diversifiées, tout en prévoyant des zones de collaboration et de confidentialité.
Ainsi dans ce nouveau modèle, chaque membre de l'équipe n'a plus nécessairement besoin d'un poste fixe ; ceux qui sont le plus souvent sur site peuvent en bénéficier, tandis que les employés nomades auront des postes d'appoint. Par ailleurs, de nouveaux espaces sont aménagés pour faciliter cette flexibilité, notamment des zones de collaboration informelle en dehors des salles de réunion pour encourager les échanges et la transversalité, des espaces de confidentialité comme les bulles de discrétion, et des espaces de travail hybrides pour une utilisation temporaire.
- Prévoir les aménagements extérieurs :
 - Trois places de stationnement situées dans la cour dont une pour l'UEMO avec une borne de recharge : le règlement de copropriété mentionne la possibilité de créer trois places, il sera nécessaire d'étudier la faisabilité de cet aménagement. Il faudra s'assurer que les accès aux locaux

de l'UEMO et du premier étage restent dégagés, tout en garantissant la possibilité de manœuvrer les véhicules dans la cour.

- Débroussaillage de l'espace vert et installation d'une clôture (conforme au PLU) afin de prévenir les intrusions depuis le canal.
- Eclairage extérieur.
- Si le local poubelle actuel de la copropriété est supprimé en raison de l'installation de conteneurs dans l'espace public à proximité de l'immeuble, il sera nécessaire de prévoir un local poubelle tampon pour l'UEMO à l'intérieur de la cour.
- Prévoir une séparation des locaux de l'UEMO et des locaux prévus au 1^{er} étage en termes d'accès, réseaux électriques, plomberie, climatisation, sécurité incendie.
- Amélioration des performances en termes d'énergie et isolation thermique.
- Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés et le réemploi de matériaux, avec un objectif de 50%.

Réglementation thermique :

Il s'agit d'un bâtiment existant de moins de 1000m² la réglementation thermique est dite par élément : Lorsqu'un maître d'ouvrage décide de remplacer, d'installer un élément d'isolation, un équipement de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation ou un équipement d'éclairage (ce dernier poste ne concerne que les bâtiments tertiaires), il doit installer des produits de performance supérieure aux caractéristiques minimales mentionnées dans l'arrêté du 3 mai 2007 et modifié au 1^{er} janvier 2018. Ces exigences concernent : les parois opaques : murs, toiture, planchers ; les parois vitrées ; le chauffage ; l'eau chaude sanitaire ; le refroidissement ; la ventilation ; l'éclairage ; les énergies renouvelables.

- Mise aux normes (incendie, accessibilité...) pour un ERP de 5^{ème} catégorie, type R : le projet devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie et d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite (PHMR). Cela inclut notamment l'isolation des planchers vis-à-vis des tiers, en particulier par rapport aux habitations situées aux étages du bâtiment A et à l'occupant tiers au 1^{er} étage du bâtiment C.

5.1.2 RATIO CIBLE ET EFFECTIFS

Public concerné	Effectifs		
	Nbre de personnes	Nbr résident	Total nbre résident
Personnel UEMO	14		11,0
Directeur de service (DS)	1	0,3	0,3
Responsable d'unité éducative (RUE)	1	1,0	1,0
Assistante administrative (AA)	1	1,0	1,0
Psychologue (PSY)	1	0,9	0,9
Assistante sociale (ASS)	1	0,9	0,9
Educateurs (EDC)	7	0,8	5,6
Correspondant insertion (CT)	1	0,3	0,3
Stagiaires	1	1,0	1,0

Suivant la circulaire du 8 février 2023 le ratio cible est de 16m² à 18m² par résident. L'UEMO de Montargis compte 14 agents ayant des taux de présence sur site différents. En appliquant ces taux, nous obtenons le nombre de résidents pour chaque membre de l'équipe. Ainsi, l'UEMO de Montargis compte 11 résidents. Par conséquent, la surface cible des espaces tertiaires doit être comprise entre 176m² et 198m².

Les espaces de missions ainsi que les circulations desservant ces espaces ne sont pas soumis au ratio cible.

5.1.3 GESTION DES ACCES ET FLUX

Il est important de mettre en place une dissociation des flux entre les habitants, les usagers de l'UEMO et l'occupant du premier étage.

Actuellement, l'accès au site se fait par une porte cochère située sur la façade du bâtiment A, côté rue. Elle est partagée par tous les occupants. Elle conduit à un porche s'ouvrant sur une cour intérieure commune. L'accès aux logements du bâtiment A se fait depuis le porche, tandis que celui aux locaux destinés à l'UEMO s'effectue depuis la cour intérieure.

Ainsi, les résidents du bâtiment, le personnel de l'UEMO, l'occupant tiers et le public accueilli emprunteront les mêmes chemins d'accès. Toutefois, les entrées dans les bâtiments pour chaque usage devront être distinctes.

L'accès aux habitations sera maintenu sur la façade nord du bâtiment, au niveau du porche. Les accès aux locaux de l'UEMO et à ceux de l'occupant du 1er étage seront distincts et situés au niveau de la cour.

La porte présente dans les locaux de l'UEMO, qui donne sur la cage d'escalier de l'immeuble d'habitation, doit servir uniquement d'issue de secours et en aucun cas de porte d'entrée.

Les escaliers existants du bâtiment C, côté sud et côté nord, doivent être conservés afin d'assurer un accès indépendant à l'occupant du premier étage et de garantir la conformité des locaux de cet étage à la réglementation incendie. L'occupant du 1er étage du bâtiment C conservera son classement ERP de 5ème catégorie.

Il existe également d'autres accès à la cour : l'un par l'annexe appartenant à l'UEMO, au niveau du bâtiment A, qui pourrait être utilisé par le personnel de l'UEMO, et l'autre par le parc à chiens, actuellement non utilisé, qui devra être condamné.

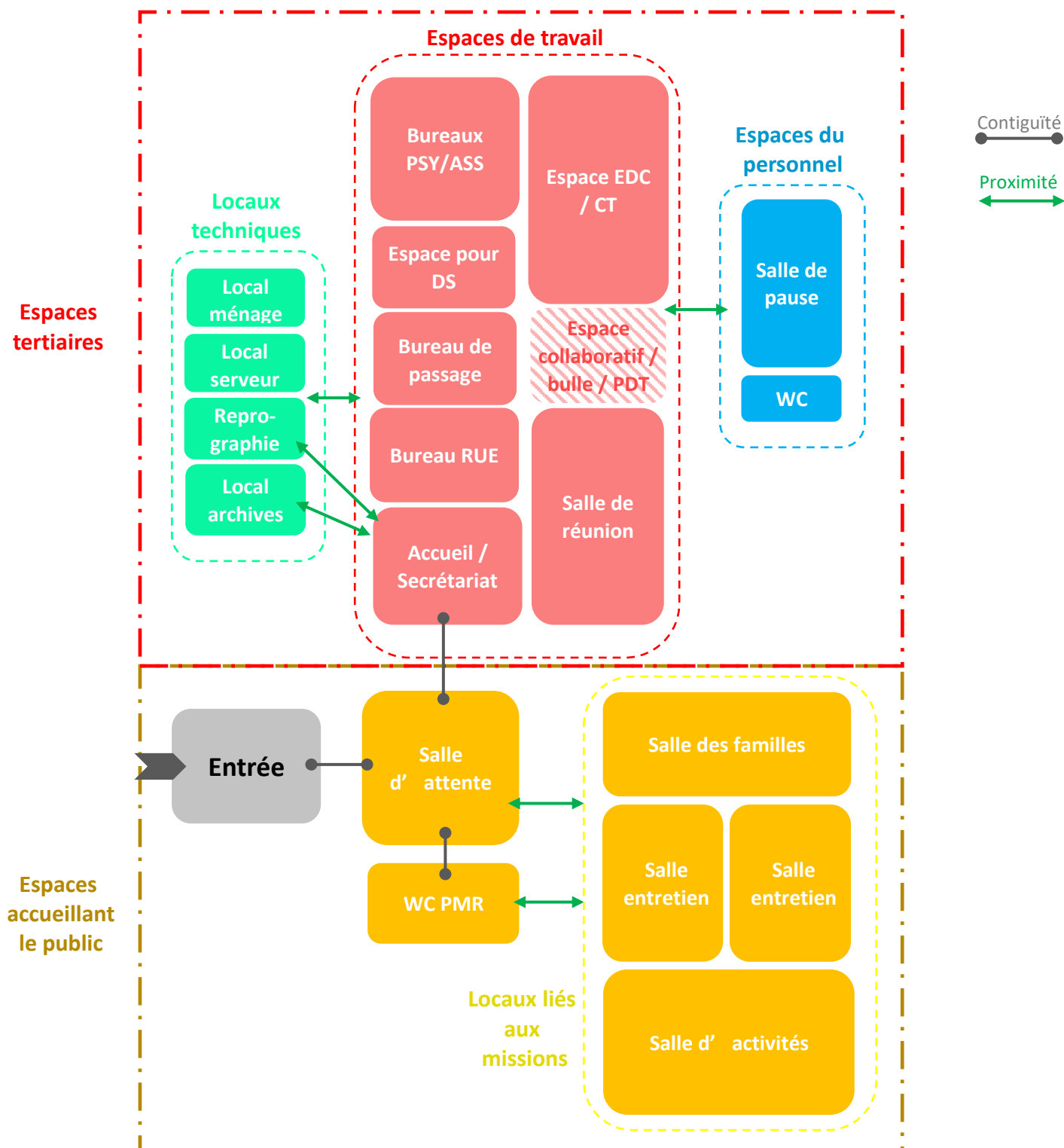
Dans les espaces intérieurs de l'UEMO, les flux du public doivent être séparés des zones de bureaux et des espaces réservés au personnel.

5.1.4 CONTROLE D'ACCES

Étant donné que les différents publics utiliseront la porte cochère, un contrôle d'accès de type visiophone sera nécessaire à cet endroit. Une caméra de surveillance pourra également être installée dans le porche, sous réserve de l'accord de la copropriété.

5.1.5 SCHEMA GENERAL DE FONCTIONNEMENT

Le schéma fonctionnel ci-dessous présente l'organisation globale retenu pour le futur projet. Il illustre notamment la répartition des accès, les contigüités et les proximités à créer entre les nouveaux espaces et les espaces existants.



5.1.6 TABLEAU DES SURFACES THEORIQUES NECESSAIRES

Désignation	SURFACES NECESSAIRES		
	Qté	SU (m²) selon programme cadre	Surafce utile brute totale(m²)
LOCAUX SPECIFIQUES MISSIONS			75,0 m²
Salle d'attente	1	10,0 m²	10,0 m²
Salle des familles	1	15,0 m²	15,0 m²
Salle d'activités	1	30,0 m²	30,0 m²
Salle d'entretien	2	10,0 m²	20,0 m²
ESPACES TERTIAIRES			115,0 m²
Accueil / Secrétariat	1	12,0 m²	12,0 m²
Directeur de Service	1	5,5 m²	5,5 m²
Responsable d'unité éducative	1	10,0 m²	10,0 m²
Educateurs / Correspondant Insertion	8	5,5 m²	44,0 m²
Stagiaire (Bureau de passage)	1	5,5 m²	5,5 m²
Psychologue	1	5,5 m²	5,5 m²
Assistant de service social	1	5,5 m²	5,5 m²
Salle de réunion	1	27,0 m²	27,0 m²
Espace collaboratif de travail	0	5,0 m²	0,0 m²
Bulle de confidentialité	0	1,0 m²	0,0 m²
LOCAUX SUPPORTS			52,5 m²
ESPACES REGLEMENTAIRES			34,5 m²
Salle de pause (kitchenette + espace de discussion)	1	25,0 m²	25,0 m²
Sanitaires du personnel	2	1,5 m²	3,0 m²
Local ménage	1	3,0 m²	3,0 m²
Sanitaire PMR	1	3,5 m²	3,5 m²
LOCAUX TECHNIQUES			18,0 m²
Reprographie	1	2,0 m²	2,0 m²
Local serveur	1	8,0 m²	8,0 m²
Local archives	1	8,0 m²	8,0 m²
CIRCULATIONS - 25% du total des surfces utiles			60,6 m²
Circulations liées aux locaux spécifiques	1		30,3 m²
Autres circulations	1		30,3 m²
TOTAL SURFACES UTILES BRUTES			303,1 m²
TOTAL SUB CONTRIBUANT AU RATIO			197,8 m²
RATIO POUR 11 RESIDENTS			18,0 m²

Ratio normatif exprimé en m² SUB / résidents, compris entre 16 et 18m² par résident.

5.2 Description des espaces à réorganiser et créer

5.2.1 PRESENTATION

On trouve dans une UEMO essentiellement des bureaux, auxquels il faut adjoindre, des espaces spécifiques pour :

- faire attendre les jeunes et les familles avant leur prise en charge ;
- recevoir les jeunes et les familles pour un entretien ;
- réunir l'équipe et recevoir les partenaires ;
- donner les moyens aux éducateurs pour l'organisation des activités de jour (groupe de 6 mineurs en moyenne avec un encadrant) ;
- offrir aux agents un lieu où faire une pause et déjeuner.

Tous les locaux, même les espaces de réunions, doivent être câblés et pouvoir accepter un ou plusieurs postes informatiques.

Une attention particulière devra être portée à l'isolation acoustique et visuelle des locaux dédiés aux missions, par rapport aux bureaux et aux zones de circulation. En effet, tout espace susceptible de recevoir un mineur et/ou sa famille pour un entretien doit être conçu de manière à ce que cet entretien se déroule dans la plus grande confidentialité.

5.2.2 DESCRIPTION DU FONCTIONNEMENT DES ESPACES

5.2.2.1 Les espaces tertiaires

Salle d'attente

Les jeunes et/ou leur famille se rendent en général à l'UEMO sur rendez-vous. La personne en charge du secrétariat et de l'accueil doit pouvoir les faire attendre dans une pièce spécifique où viendra les chercher le professionnel.

Il s'agit donc d'un espace où les visiteurs (mineurs, familles, partenaires, etc.) se rassemblent avant de rencontrer un agent. Elle est positionnée près de l'entrée et est visible depuis le bureau du secrétariat. En tant que premier point de contact avec le service, elle est conçue pour offrir une décoration accueillante et soignée.

Elle est meublée de chaises et d'une table basse ; les jeunes enfants peuvent y trouver des jeux, les autres visiteurs des revues et de la documentation.

Secrétariat

Espace de type administratif comprenant un poste de travail. Il comprend l'équipement bureautique et informatique. Il est éclairé de préférence naturellement.

Il contient les dossiers personnels et confidentiels des jeunes, dossiers dont l'accès est strictement contrôlé. Le secrétariat contrôle et filtre les entrées dans le service. Le secrétariat doit être situé au droit de la porte d'entrée, idéalement dans l'axe du porche pour avoir une bonne visibilité sur la circulation du public.

De plus, il doit avoir une vue directe sur la salle d'attente qu'il surveille. Les visiteurs doivent s'adresser naturellement au secrétariat avant de se rendre en salle d'attente.

Les familles ou les jeunes ne doivent pas y pénétrer.

Un espace pour le directeur de service

Le directeur ne nécessite pas forcément d'un bureau attitré car il supervise plusieurs unités et est rarement présent sur place. Cependant, il doit avoir accès à un espace de travail d'appoint où il peut travailler dans des conditions optimales. Cet espace devra bénéficier d'un éclairage naturel.

Bureau du responsable d'unité éducative

La responsable d'unité éducative doit disposer d'un bureau individuel qui ne soit pas au droit de l'entrée tout en restant à proximité du secrétariat.

Ce bureau doit offrir confort et fonctionnalité. Il accueille un meuble de bureau avec un poste informatique, des rangements, un coin réunion. Il est éclairé naturellement.

Bureaux standards – éducateurs, psychologues, assistante sociale

Il s'agit d'un d'espace administratif équipé de 2 ou 3 postes de travail comprenant des sièges, des plans de travail avec ordinateur et téléphone, ainsi qu'une ou deux armoires de rangement. Ces bureaux sont conçus pour être accueillants, fonctionnels, bien éclairés naturellement et faciles à entretenir.

La psychologue et l'assistante sociale partagent habituellement le même bureau, tandis que les éducateurs travaillent ensemble dans d'autres bureaux, avec 2 à 3 éducateurs par bureau. Ces bureaux sont dédiés principalement au travail administratif. Pour les rencontres avec les jeunes et leurs familles, des espaces spécifiques sont prévus à cet effet.

Le regroupement des bureaux des éducateurs, de la psychologue et de l'assistant social est en liaison aisée avec la salle d'attente.

Salle de réunion

La salle de réunion est indispensable pour les réunions périodiques du service mais elle doit également pouvoir recevoir, d'autres activités comme certains entretiens avec les familles ou réunions avec les partenaires. Elle doit accueillir 20 personnes environ (prévoir 2 issues de secours).

Elle est éclairée naturellement de préférence et équipée d'un système d'occultation totale des fenêtres. Tout en étant accueillante et confortable, elle doit être facile à entretenir.

5.2.2.2 Locaux du personnel

Espace repas détente

Il s'agit d'une salle destinée à tous les agents, où ils peuvent venir prendre un café ou une boisson fraîche, ainsi que déjeuner. C'est également un espace propice aux discussions, aux échanges et à la convivialité. La salle est équipée d'un petit espace cuisine comprenant un évier, un réfrigérateur, un four à micro-ondes, une machine à café, une table et des chaises... Elle bénéficie d'un éclairage naturel et sa conception ainsi que son aménagement sont pensés pour allier confort, fonctionnalité et facilité d'entretien.

L'implantation de la salle repas doit être éloignée des cheminements du public.

Sanitaires du personnel, sanitaire PMR

Il convient de prévoir des sanitaires séparés pour le public et pour le personnel. Les sanitaires du public, doivent être situés à proximité de la salle d'attente. Les sanitaires du personnel doivent en revanche en être éloignés.

Ils doivent être conçus conformément à l'article R232-2-5 du code du travail.

Les sanitaires des personnes à mobilité réduite (PMR) seront communs au personnel et au public. Il ne sera prévu qu'un seul sanitaire situé à proximité de la salle d'attente.

Ils sont équipés d'une cuvette à l'anglaise (hauteur 0,47 m / sol) et d'un lavabo (hauteur 0,85 m / sol). L'installation doit permettre de laisser un espace de l : 0,80 m x L : 1,30 m à côté de la cuvette pour permettre un transfert latéral. On prévoira également les équipements spécifiques tel que la barre d'appui, le robinet et la poignée adaptés.

5.2.2.3 Locaux supports

Local reprographie

Il peut être aveugle. Il reçoit un photocopieur avec trieuse, un plan de travail pour la dépose des documents et le petit matériel nécessaire au façonnage (reliure, agrafeuses, ...), une armoire permettant le stockage de la papeterie et des consommables des photocopieurs. C'est un local séparé ou un espace ouvert dans une circulation. Il doit se trouver à proximité du secrétariat et des bureaux.

Local serveur

Ce local abrite le serveur informatique. De ce local partent les réseaux qui irriguent les bureaux.

Il est recouvert (mur, sol et plafond) d'une peinture anti-poussière.

La pièce est climatisée (température maxi 19°C) afin d'éviter l'échauffement, prévoir un renouvellement d'air de 30m³/h.

Le local est de préférence aveugle. Il doit être sécurisé, et idéalement d'une surface d'environ 8m² pour permettre l'ouverture sur 3 côtés de la baie informatique (1000x1000mm).

La surface dépend de l'encombrement du matériel à y installer en tenant comptes des évolutions prévisibles à moyen terme.

Local archives

Il s'agit du local où sont conservées les archives qui ne sont pas consultées fréquemment. Le local est considéré comme un local à risque. Il peut être aveugle, mais doit être correctement ventilé.

Il est équipé de rayonnages adaptés au format des boîtes archives (35 cm de profondeur sur 5 étagères), la hauteur de la dernière étagère ne doit pas excéder 1,80 m.

Local ménage

Cet espace est destiné au stockage du matériel et des produits d'entretien. Les revêtements du sol et des murs doivent être résistants aux chocs et faciles à entretenir. Il peut être dépourvu de fenêtres et doit garantir un niveau de sécurité adéquat. Il devra être équipé d'un point d'eau avec un vide seau.

5.2.2.4 Locaux missions**Salle d'activités**

La salle d'activités peut accueillir environ 10 personnes et peut être dépourvue de fenêtres. En cas d'éclairage naturel, il est nécessaire de prévoir un système d'occultation pour les projections éventuelles. Elle est conçue pour être facile à entretenir, avec un mobilier robuste adapté à une utilisation fréquente. Les revêtements du sol et des murs sont choisis pour leur résistance aux chocs et leur facilité de nettoyage, et une attention particulière est accordée à l'acoustique.

Cette salle est équipée d'une table, de chaises et d'un tableau mural. Un câblage est prévu pour permettre le branchement d'un ou deux ordinateurs avec connexion internet, ainsi que du matériel de projection nécessaire. De plus, elle doit être pourvue d'un point d'eau.

Salle d'entretien

Il s'agit d'un bureau dédié aux entretiens avec les mineurs et/ou les familles. Il est équipé d'une table et de chaises. Il peut être aveugle. Il est conçu pour être facile à entretenir, avec un mobilier robuste adapté à une utilisation régulière. Les revêtements du sol et des murs sont choisis pour leur résistance aux chocs et leur facilité de nettoyage. Une attention particulière est portée à l'acoustique afin de garantir la confidentialité des échanges.

Salle des familles

Il s'agit d'une salle dédiée à recevoir les familles avec des enfants, souvent jeunes. Elle peut être dépourvue de fenêtres ou être éclairée en second jour. Cette salle est équipée d'une table et de chaises, ainsi que d'un coin jeux pour les enfants.

Elle est spécialement conçue pour être facile à entretenir, avec un mobilier robuste adapté à une utilisation fréquente. Les revêtements du sol et des murs sont sélectionnés pour leur résistance aux chocs et leur facilité de nettoyage. Une attention particulière est accordée à l'acoustique afin de préserver la confidentialité des échanges et assurer un environnement calme et sécurisé.

5.2.2.5 Circulations

Les circulations participent pleinement au fonctionnement d'un équipement. On attachera une attention particulière à leur conception, notamment aux revêtements des sols et des murs, qui doivent être robustes et facilement lessivables tout en offrant un aspect agréable.

5.2.2.6 Local annexe

Il sera sommairement rénové et pourra servir de garage pour les vélos. Il devra également être équipé d'une prise de courant pour recharger le matériel électrique.

6 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT VALIDÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Un scénario d'organisation a été étudié lors de l'étude de faisabilité. Ce scénario propose les orientations principales décrites ci-dessous.

Le scénario est décrit à titre indicatif, le Maître d'œuvre pourra proposer une organisation différente de celle proposée, dans la mesure où elle respecte les besoins et les attentes du MOA.

6.1 Orientations principales du scénario retenu

<p>Accès</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'accès à l'UEMO pour le public et le personnel se fait par le bâtiment C, sur la façade ouest, face à l'entrée depuis la rue. ▪ L'ancienne entrée du local située au niveau du bâtiment B est conservée et sert de sortie de secours. ▪ L'accès au local du premier étage se fait également au niveau du bâtiment C, et donne directement sur l'escalier menant au 1^{er} étage. <p>La cage d'escalier est séparée des locaux de l'UEMO pour préserver une indépendance totale entre les deux occupants en termes de fonctionnalité et de conformité à la réglementation incendie.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Côté sud, l'escalier existant est également conservé et permet l'évacuation du premier étage vers l'espace vert côté canal. <p>La cage d'escalier est entièrement séparée des locaux de l'UEMO pour garantir l'indépendance fonctionnelle et réglementaire des deux structures.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seul l'espace vert pourrait être partagé par les deux occupants en cas d'évacuation. ▪ La porte permettant d'accéder à la cage d'escalier de l'immeuble d'habitation est conservée, mais ne sert que d'issue de secours. ▪ L'accès par le local vélo situé dans l'annexe est rouvert et sert uniquement au personnel de l'UEMO.
<p>Aménagements intérieurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le secrétariat se trouve face à l'entrée et est en liaison direct avec la salle d'attente. ▪ Le WC PMR est directement accessible depuis la salle d'attente. ▪ Les espaces tertiaires et les locaux du personnel sont regroupés et situés dans l'aile droite (bâtiment Bet C), tandis que les espaces « missions » recevant du public sont situés dans l'aile gauche (bâtiment A), garantissant ainsi une séparation efficace des flux. ▪ À l'exception du bureau de la responsable de l'unité et du secrétariat, les bureaux sont partagés par plusieurs agents. Chacun de ces bureaux comprend deux ou trois postes de travail. ▪ En plus des espaces tertiaires, le personnel dispose d'un espace de travail supplémentaire qui peut servir de poste d'appoint (pour le directeur de service par exemple), ou pour que les agents puissent s'isoler ou collaborer. ▪ Les locaux supports sont à proximité des espaces tertiaires. ▪ Les WC du personnel se trouvent également dans la zone des bureaux. ▪ La salle de pause, donne sur l'espace extérieur. ▪ L'annexe est destinée à accueillir les vélos du personnel. ▪ Des ouvertures supplémentaires sont créées sur la façade est pour éclairer naturellement les bureaux.

	<ul style="list-style-type: none">▪ Les espaces centraux sont en partie vitrés afin de bénéficier d'un éclairage en second jour.▪ La structure porteuse est modifiée par endroits pour créer des passages nécessaires à la distribution.
Aménagements extérieurs	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place de parking est prévue pour un véhicule de service dans la cour, avec une borne de recharge.▪ L'espace vert côté canal est défraichi et clôturé (conforme au PLU) afin de prévenir les intrusions depuis le canal.



6.3 Surfaces

SCENARIO RETENU	SURFACES PROJETEES				
	Résidents	Poste de travail	Qté	Surface utile brute (m²)	Surface utile brute totale(m²)
LOCAUX SPECIFIQUES MISSIONS					86,9 m²
Salle d'attente			1	13,2 m²	13,2 m²
Salle des familles			1	15,8 m²	15,8 m²
Salle d'activités			1	31,0 m²	31,0 m²
Salle d'entretien			2	16,4 m²	
				10,6 m²	27,0 m²
ESPACES TERTIAIRES	11	14			128,3 m²
Accueil / Secrétariat	1,0	1	1	11,0 m²	11,0 m²
Directeur de Service	0,3	1	1	0,0 m²	0,0 m²
Responsable d'unité éducative	1,0	1	1	12,0 m²	12,0 m²
Educateurs / Correspondant Insertion / Statgiaire	6,9	9		22,2 m²	
			3	15,3 m²	
				21,0 m²	58,5 m²
Espace de travail polyvalent : s'isoler / collaborer / poste d'appoint			1	7,2 m²	7,2 m²
Psychologue / Assistant de service social	1,8	2	1	12,8 m²	12,8 m²
Salle de réunion			1	26,8 m²	26,8 m²
LOCAUX SUPPORT					54,2 m²
LOCAUX REGLEMENTAIRES					36,4 m²
Salle de pause (kitchenette + espace de discussion)			1	22,5 m²	22,5 m²
Sanitaires du personnel			1	2,9 m²	2,9 m²
Local ménage / Stockage			1	5,9 m²	5,9 m²
Sanitaires PMR			1	3,3 m²	3,3 m²
Sanitaires publics non PMR			1	1,8 m²	1,8 m²
LOCAUX TECHNIQUES					17,8 m²
Reprographie			1	1,2 m²	1,2 m²
Local serveur			1	7,2 m²	7,2 m²
Local archives			1	9,4 m²	9,4 m²
ANNEXE - local vélo					16,8 m²
CIRCULATIONS					68,0 m²
Circulations liées aux locaux spécifiques			2	20,7 m²	
				33,6 m²	54,3 m²
Circulations liées aux locaux tertiaires			1	13,7 m²	13,7 m²

TOTAL SURFACES UTILES BRUTES

337,4 m²

TOTAL SUB CONTRIBUANT AU RATIO

196,2 m²

RATIO POUR 11 RESIDENTS

17,8 m²

Ratio normatif exprimé en m² SUB / résidents, compris entre 16 et 18m² par résident.

TOTAL SBA (surface de bureaux aménagable)

237,7 m²

RATIO SBA / SUB

0,70

Un rendement de 0,8 traduit un rendement de plan satisfaisant.

SURFACE DE PLANCHER PROJET

BAT A

BAT B et C

ANNEXE

TOTALE

93,6 m²

291,6 m²

16,8 m²

401,9 m²

6.4 Travaux à réaliser

TRAVAUX ENVISAGES	
GROS-OEUVRE	
Structure verticale	Modifications des murs porteurs en parpaing - création des passages. Etude structure à réaliser.
	Modification de la façade côté canal : création d'ouvertures pour fenêtres.
	Création d'une ouverture pour une sortie de secours du 1er étage (bâtiment C).
CLOS / COUVERT	
Isolation	Pose d'une isolation thermique des planchers bas.
	Isolation thermique par intérieur. Privilégier les matériaux biosourcés.
Menuiseries extérieures	Pose de menuiseries double vitrage peu émissif, travaux de diminution des ponts thermiques.
Façade	Traitement de la façade pour marquer l'entrée de l'UEMO : installation d'un auvent.
Occultations	Rénover les volets bois côté rue. Prévoir les films opacifiants sur les fenêtres côté rue. Installation de volets roulants sur les fenêtres nouvellement créées, identiques à ceux du côté de la cour intérieure.
AMENAGEMENTS INTERIEURS	
Cloisonnement	Suppression des tous les cloisonnements existants nécessaires à l'exception des murs porteurs.
	La séparation de la partie réservée à l'UEMO de celle permettant l'accès à l'étage doit être conforme à la réglementation incendie.
	Création des nouveaux cloisonnements.
	Rebouchage de certaines ouvertures dans les murs porteurs existants.
Menuiseries intérieures	Dépose des fenêtres intérieures.
	Pose des menuiseries intérieures dans les espaces centraux pour permettre un éclairage naturel en second jour. Pose des nouveaux blocs portes.
Sols	Remplacement de tous les revêtements de sol nécessaires. Conserver le carrelage du bâtiment B.
Revêtements muraux	Dépose des revêtements muraux. Reprise peinture dans les 3 bâtiments.
Plafonds	Dépose des plafonds existants.
	Installation de nouveaux plafonds avec des dalles 60x60, idéalement issues du réemploi.
LOTS TECHNIQUES	
Chauffage	Remplacement du chauffage au gaz par pompe à chaleur air eau.
Ventilation	Pose de VMC dans les sanitaires.
Electricité	Mise aux normes du réseau. Séparation des réseaux du local au RDC et de l'étage (deux compteurs électriques indépendants). Installation indépendante pour borne IRVE.
Plomberie – sanitaire	Reprise du réseau et des sanitaires. Reprise des fuites éventuelles. Séparation des réseaux du local au RDC et de l'étage. Récupération de certains équipements sanitaires.
Climatisation	Modification du système de climatisation. Réutilisation des unités de climatisation existantes.
Acoustique	Pose d'une isolation acoustique (circulations, bureaux...).
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	
Aménagements extérieurs	Création d'une borne de recharge pour les véhicules électriques avec un PDL indépendant.

	Marquage au sol pour les places de stationnements.
	Revoir l'éclairage extérieur avec détection.
	Débroussaillage de l'espace vert et mise en place d'une clôture.
DIVERS	
Intrusion	Création d'un contrôle d'accès type visiophone, et caméra de surveillance (sous de l'accord de la copropriété).

7 DISPOSITIONS, MESURES ET CONTRAINTES GÉNÉRALES

7.1 Dispositions réglementaires

7.1.1 RÈGLEMENTATION INCENDIE

Les nouveaux locaux de l'UEMO sont un établissement ERP de Type R, 5^{ème} catégorie, le seuil des effectifs est < 200. Le projet devra respecter la réglementation en vigueur relative à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique, notamment :

- Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP (notamment en ce qui concerne l'isolation vis-à-vis des tiers),
- Arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP,
- Arrêté du 04 juin 1982 portant approbation des dispositions particulières au type R.

7.1.2 ACCESSIBILITE PHMR

Le décret n°2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public (ERP), des installations ouvertes au public (IOP) et des bâtiments d'habitation a mis en œuvre le principe d'accessibilité généralisée posé par la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et qui doit permettre à toutes les personnes, quel que soit leur handicap (physique, sensoriel, mental, psychique et cognitif) d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale.

Dans ce cadre, les nouveaux locaux de l'UEMO devront respecter l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement, abrogeant l'arrêté du 1^{er} août 2006 (complété par l'arrêté du 30 novembre 2007, le modifiant).

D'une manière générale, les locaux de travail non accessibles au public devront respecter :

- Décret du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapés ;
- Décret du 7 novembre 2011, relatif à l'évacuation des personnes handicapées des lieux de travail en cas d'incendie (espaces d'attente sécurisés, évacuation différée).

7.1.3 RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Il s'agit d'un bâtiment existant de moins de 1000m², les locaux de l'UEMO devront respecter la Réglementation thermique RT existant « élément par élément ».

En cas d'installation ou de remplacement d'un élément du bâtiment (pose d'une isolation ou d'une fenêtre, changement de chaudière), la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé.

Elle repose sur l'article R. 173-3 du code de la construction et de l'habitation et son arrêté d'application du 3 mai 2007 modifié, à partir du 1^{er} janvier 2018, par l'arrêté du 22 mars 2017

7.2 Dispositions relatives à la sécurité et à la sûreté

7.2.1 PROTECTIONS CONTRE LES CHOCS

Les arêtes vives et saillies dangereuses des équipements et aménagements intérieurs et extérieurs seront évités, sur une hauteur de 1,5m à compter du niveau du sol courant, dans les circulations et bureaux.

7.2.2 SURETE – INTRUSION

Pour des raisons de sécurité liées à la présence de matériels coûteux et de dossiers confidentiels, les locaux seront conçus et équipés de manière à minimiser les risques de vandalisme notamment pour ce qui concerne les locaux les plus vulnérables situés en façade du bâtiment.

Les systèmes de protection seront simples, efficaces et d'entretien facile.

Ils seront de deux natures complémentaires :

Dispositifs de nature passive :

- un accès usuel unique dans le bâtiment, surveillée par le secrétariat, et des entrées secondaires sécurisées,
- les fenêtres situées au rez-de-chaussée donnant sur la rue seront équipées de films opacifiants et de vitrages retardateurs d'effraction.

Dispositifs de nature active :

- un visiophone à l'entrée du site et à l'accès du bâtiment relié au bureau du secrétariat / accueil,
- une caméra de surveillance pourra également être installée dans le porche, sous réserve de l'accord de la copropriété,
- prévoir un dispositif pour prévenir d'éventuelles intrusions depuis le canal,
- en option : alarme anti-intrusion.

7.2.3 EQUIPEMENTS

Tous les organes de sécurité relatifs aux réseaux d'eau, d'électricité ou de chauffage seront rendus inaccessibles au public.

7.3 Dispositions architecturales générales

7.3.1 ORGANISATION FONCTIONNELLE

La traduction architecturale de l'organisation fonctionnelle de l'équipement devra respecter les préconisations formulées au sein du présent document, que ce soit à l'échelle du bâtiment, des ensembles fonctionnels ou à l'échelle des locaux. Le maître d'œuvre aura toute latitude pour en proposer les conditions spatiales de leur mise en œuvre, dès lors que les principes d'implantation, ainsi que les interactions fonctionnelles et organisationnelles décrits dans le présent document seront respectés.

7.3.2 IMAGE ARCHITECTURALE

En matière d'image architecturale, le projet doit refléter de manière appropriée le caractère d'un équipement public dédié à l'accueil des mineurs et de leurs familles.

L'expression architecturale, plastique et technique (volumétrie, choix des matériaux et des couleurs, etc.) devra aussi contribuer à une insertion optimale du bâtiment dans son environnement immédiat. La composition d'ensemble, l'articulation des volumes extérieurs et intérieurs, la configuration spatiale des locaux devront être adaptés aux missions de la structure en favorisant le confort physique et psychique des usagers, tout en optimisant et facilitant le fonctionnement quotidien et la maintenance de l'équipement.

7.3.3 FLEXIBILITE, EVOLUTIVITE

Le projet devra présenter une architecture permettant son adaptation à moyen/long terme aux modifications éventuelles rendues nécessaires par l'évolution des besoins des utilisateurs et des offres de prises en charge que l'établissement se doit de proposer ; pour satisfaire à cette exigence, le projet devra dans sa conception privilégier des stratégies d'aménagement et d'agencement évolutifs et flexibles.

Un soin particulier doit être apporté à la recherche des meilleures conditions de travail du personnel. Les principes suivants doivent être pris en compte dans la conception et l'organisation fonctionnelle et ergonomique des locaux et des postes de travail :

- Les compétences d'un ergonome seront requises au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

8 PROGRAMME TECHNIQUE

8.1 Prescriptions architecturales et techniques générales

Les spécifications qui suivent intéressent des dispositions architecturales, environnementales, techniques et sanitaires générales que le projet devra respecter ; les dispositions et spécifications particulières seront reportées dans les fiches techniques, local par local, dans le cadre du dernier chapitre du présent document. Ce chapitre précise à l'intention du maître d'œuvre, le niveau de qualité et de performance que le maître d'ouvrage désire obtenir pour son projet.

8.1.1 TRAVAUX PREPARATOIRES

Déconstruction

Les démolitions intérieures devront constituer un enjeu majeur du projet pour limiter au maximum les déconstructions et assurer une dépose soignée de l'existant en vue de récupération. Ces dernières devront se dérouler avec toutes les mesures de sécurité nécessaires pour les ouvriers, les riverains et les tiers.

Toutes les opérations devront être conduites de manière à ne pas endommager les ouvrages conservés et mitoyens.

Le maître d'œuvre s'assurera de la parfaite méthodologie des démolitions des parties de bâtiments non récupérables pour le présent programme. Les évacuations des déblais devront être effectuées dans le type de décharge adaptée aux matériaux concernés. Le démontage des aménagements intérieurs et des installations techniques qui ne seront pas gardés (radiateurs, chaudières, robinetterie, ...) sera réalisé de façon soignée, après sectionnement et isolement de tous les réseaux d'énergie.

Il sera essentiel d'étudier les modalités d'évacuation des déchets et d'acheminement des matériaux afin de minimiser les nuisances pour le voisinage. L'évacuation par les ouvertures en façade du bâtiment A, côté rue, pourrait être une option envisageable.

Retrait du plomb

Le maître d'œuvre se référera au rapport d'investigation spécifique mené par le maître de l'ouvrage avant réalisation des travaux. Le retrait des matériaux contenant du plomb respectera les règles définies par les règlements en vigueur. Le coût du retrait du plomb fait partie du budget.

Désamiantage

Le maître d'œuvre se référera au rapport d'investigation spécifique, mené par le maître de l'ouvrage avant réalisation des travaux. Le retrait de tous les matériaux amiantés devra respecter les règles définies par les règlements en vigueur.

8.1.2 CHANTIER

Étant donné que nous sommes sur un site multi-occupants, il sera essentiel de rester vigilant vis-à-vis des tiers.

Les locaux du 1er étage du bâtiment C, étant vacants, pourront servir de base de vie pendant la durée des travaux.

Information des riverains

Le maître d'ouvrage organisera une réunion d'information avec les copropriétaires, avant le démarrage des travaux, durant laquelle il présentera les dispositions envisagées afin de réduire les nuisances liées au chantier.

Gestion des déchets de chantier

La démarche de qualité environnementale privilégiera le tri sélectif sur le chantier (y compris PEMD le cas échéant), la finesse du tri – et le nombre de bennes correspondant – étant fonction de la nature de l'opération et des filières locales de valorisation. Rappel : L'abandon, l'enfouissement et le brûlage des déchets sont interdits sur le chantier.

L'objectif de réemploi est fixé à 50 % (voir le diagnostic PEMD). Il pourrait également être envisagé d'inclure un objectif concernant le volume de matériaux de réemploi hors site pour certaines fournitures (exemple : voir équipements sanitaires).

Réduction de la production de déchets

La préparation soignée des travaux permettra de réduire considérablement la quantité de déchets. Les plans de calepinage permettront de limiter les chutes et d'optimiser les livraisons. L'incorporation des réservations nécessaires sur les plans d'exécution permettra d'éviter les travaux de reprise. De même on appliquera sur le chantier une politique préventive de limitation et de gestion des emballages.

Limitation des nuisances acoustiques

Le chantier sera organisé de façon à limiter les nuisances acoustiques.

Propreté du chantier

Le chantier sera maintenu dans un état de propreté nécessaire au déroulement correct des travaux. Les opérations de nettoyage nécessaires seront effectuées systématiquement. Les parties communes devront impérativement être protégées et nettoyées régulièrement.

8.1.3 GROS ŒUVRE

Structure

Si le projet de la maîtrise d'œuvre implique une modification de la structure porteuse, un diagnostic structurel devra être réalisé afin de garantir la sécurité et la stabilité de l'ouvrage.

Création des baies

Il sera nécessaire de créer des baies sur la façade côté canal afin d'assurer un éclairage adéquat des locaux. Leur disposition devra correspondre à l'aménagement intérieur, et leur nombre devra être limité au strict nécessaire pour des raisons d'économies.

8.1.4 CLOS ET COUVERT

Menuiseries extérieures

Le choix des menuiseries extérieures et occultations devra allier performance sur le plan thermique, confort visuel (traiter l'éblouissement) et fonctionnalité sur le plan de l'entretien (maintenance courante et robustesse aux intempéries).

Les ouvrants et leurs dispositifs de manœuvre seront particulièrement robustes et simples d'emploi, ne se déformant pas.

Ils ne comporteront pas de mécanismes complexes. Les châssis seront pourvus de système évitant les ponts thermiques. Les menuiseries devront être conçues pour limiter les contraintes de maintenance et d'entretien par l'utilisation de matériaux inaltérables et faciliter le nettoyage des vitres depuis l'intérieur des bâtiments en assurant la sécurité des personnels.

L'épaisseur des vitrages sera adaptée aux exigences du classement acoustique et thermique des façades. Le traitement des vitrages et le type de protection solaire devront favoriser le confort d'hiver et le confort d'été. Les vitrages peu émissifs sont fortement souhaités.

Les menuiseries donnant sur la voie publique seront équipées d'un dispositif antieffraction et d'un film opacifiant.

Occultations

Les volets en bois côté rue seront rénovés. Les fenêtres nouvellement créées seront dotées de volets roulants identiques à ceux de la cour intérieure.

8.1.5 AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cloisonnement

La construction des nouvelles cloisons se fera avec des cloisons constituées de plaques de plâtre vissées sur une ossature métallique (lisse haute et basses, montants verticaux, entretoises et raidisseurs) associés à une laine minérale afin de permettre l'isolation acoustique.

Ces cloisons devront pouvoir supporter les éléments suspendus ou fixés (étagères et rayonnages, panneaux, tableaux, appareils sanitaires...) et devront être facilement nettoyables et résistantes aux éraflures.

Le maître d'œuvre respectera les exigences de résistance au feu de parois, telles que spécifiées dans les règlements de sécurité, et les exigences acoustiques. Dans la mesure du possible, les cloisons entre espaces susceptibles d'être reconfigurée seront indépendantes des réseaux de distribution électrique et des fluides.

Le système de fixation des cloisons sur les parties de façades ne doit pas entraîner de dégradation d'aspect en cas de dépose.

Dans les locaux fermés, les ponts phoniques seront soigneusement traités, par barrière acoustique, en particulier au droit des faux plafonds.

Dans les locaux dits humides recevant un point d'eau et les sanitaires, les plaques employées bénéficieront de deux parements hydrofugés posés sur semelle étanche. Des cloisons avec allège pleine et partie haute vitrée avec double vitrage systématiquement feuilleté, et store aluminium à lames orientables horizontales, seront mis en place entre certains locaux conformément aux indications des fiches d'espace.

Doublages

Le maître d'œuvre prévoira le doublage thermique des murs extérieurs par intérieur.

Plafonds

Dans tous les locaux le nécessitant, soit par leur spécificité, soit par la présence de fluides ou de chemins de câbles, soit pour des raisons de correction acoustique, il sera prévu des faux plafonds facilement démontables en particulier au droit des organes techniques et interchangeables.

Ceci sera le cas en particulier pour les bureaux, les circulations et les salles de réunions.

Les plafonds seront hydrofuges dans les locaux sanitaires.

Une coordination sera effectuée entre la modulation des éléments de faux plafonds et le tramage général (structures, cloisonnements, appareils d'éclairage, éléments de ventilation...). Les plans de calepinage seront validés par le maître d'œuvre.

Toutes les sujétions, telles que rives latérales, bandeaux en retombée, profils de raccordement et joints coupe-feu, seront prévues. Dans les locaux non pourvus de faux plafonds, il sera prévu un enduit plâtre revêtu de peinture.

Menuiseries intérieures

Le projet comprendra, dans l'ensemble des espaces concernés par la présente opération, tous les ouvrages annexes tels que :

- Les blocs portes et les bâtis de baie libre (certaines portes existantes pourront être conservés et renouvelés suivant leur état),
- Les châssis vitrés,
- Les ensembles vitrés, habillages divers, éléments décoratifs,
- Les placards muraux,
- Les ouvrages annexes : trappes d'accès, coffres et caches, les habillages, les panneaux ou étiquettes de signalisation et autres.
- Les plinthes dans les locaux à revêtement souple,
- Les tableaux d'affichage,
- Une banque (selon besoin) d'accueil dans le secrétariat,
- etc.

Les menuiseries intérieures seront de qualité répondant à l'usage des locaux. Elles seront en bois dur, ou en panneaux de particules non-feu ou faiblement inflammables.

Toutes les portes présenteront, sauf cas particulier, des dimensions conformes à la réglementation relative aux personnes à mobilité réduite.

Elles auront un degré pare-flamme ou coupe-feu adapté aux exigences de la réglementation incendie de l'entité considérée.

Il sera prévu des zones d'affichage dans certains locaux, notés dans les fiches d'espace.

Des placards intégrés ainsi que des vestiaires fermant à clef seront prévus dans certains locaux signalés dans les fiches d'espace.

Ils seront à portes coulissantes et aménagés avec des étagères en stratifié fixées sur crémaillère. Un système de fermeture à clé sera mis en place.

Toutes les faces des gaines techniques sont fermées sur tout ou partie de leur hauteur par des panneaux démontables.

Les gaines techniques seront pourvues de portes de visite à fermeture. Les canalisations E.U. et E.P. traversant un local sont dissimulées par un coffre de bois facilement démontable et isolé du bruit.

Serrurerie et métallerie

Toutes les portes extérieures et intérieures, en dehors de celles des sanitaires, seront pourvues d'une serrure à cylindre européen interchangeable avec combinaison sur organigramme à plusieurs niveaux, à définir avec le maître de l'ouvrage.

Ces fermetures seront du type haute sécurité à clé non reproductible.

Les portes d'accès au bâtiment pourront être équipées de lecteur de badges ou de digicodes en plus de l'ouverture à clé en fonction du niveau de sécurité attendu.

Les dispositifs de condamnation des portes des locaux sanitaires devront permettre une dé condamnation rapide depuis l'extérieur du local.

Tous les équipements de portes devront être de bonne qualité et robustes. Ils devront pouvoir résister à un usage intensif.

Les quincailleries devront porter un label de qualité S.N.F.Q. Il sera installé des butoirs.

Revêtement des sols

Les revêtements de sols respecteront le classement NF UPEC, les performances acoustiques et le classement au feu exigés par les réglementations en vigueur.

Les revêtements de sols devront correspondre à l'activité de chaque local pour assurer leur bonne durabilité et leur facilité d'entretien régulier.

Toutefois, afin de faciliter la maintenance des locaux, le maître d'œuvre s'efforcera de limiter au maximum la diversité des revêtements.

Les performances attendues pour chaque revêtement de sol est précisée dans les fiches d'espace.

Le maître d'œuvre prévoira également :

- les siphons de sol dans les sanitaires et les locaux techniques,
- les tapis d'entrée dans les halls, montés sur ossature métallique.

Le carrelage du bâtiment B devra être conservé dans la mesure du possible.

Revêtements muraux

Les revêtements muraux participeront pleinement à l'ambiance des locaux grâce à l'utilisation judicieuse des matériaux, des textures et des couleurs.

Les revêtements muraux seront appropriés à la destination des locaux et leur performance attendue est précisée dans les fiches d'espace.

Les revêtements devront être particulièrement résistants aux chocs et éraflures.

Les murs des locaux techniques recevront une projection de peinture.

Les sanitaires recevront une faïence murale toute hauteur sur toute leur périphérie et seront équipés de plinthe à gorge.

Signalétique

La signalisation comprend :

- l'orientation dans les bâtiments (hall, circulations, paliers, ...)
- le repérage et l'identification de chaque local
- le repérage et l'identification des locaux techniques
- la signalisation liée à la sécurité et à l'évacuation
- la signalisation extérieure

La signalétique sera conforme à la réglementation relative aux personnes handicapées. Tous ces éléments seront intégrés dans une réflexion globale esthétique et fonctionnelle afin de faciliter l'orientation et le repérage des espaces et des différents services et fonctions.

8.1.6 1 % ARTISTIQUE

Ce projet sera soumis au 1% artistique en raison du changement de destination.

Le 1% artistique est un dispositif de soutien à la création artistique contemporaine mis en place par le Ministère de la Culture et de la Communication. Depuis 1951, ce dispositif consacre 1% du coût des travaux d'un bâtiment public à l'acquisition ou à la commande d'œuvres d'art spécialement conçues pour être intégrées dans ces espaces.

Voir circulaire et décret en annexe.

8.1.7 LOTS TECHNIQUES

Chauffage – ventilation – climatisation (CVC)

L'objectif en matière de thermique est de garantir le confort de l'ensemble des usagers ainsi que la conservation du bâtiment et de ses équipements dans les meilleures conditions d'économie globale en termes d'investissement et d'exploitation.

Cet objectif sera assuré par la prise en compte des paramètres suivants :

- un système de chauffage efficace,
- une bonne inertie thermique,
- une architecture bien adaptée aux conditions climatiques,
- une bonne isolation thermique, notamment au niveau des façades,
- la protection contre l'ensoleillement.

Le maître d'œuvre devra proposer un traitement architectural des existants et qui favorise au maximum les apports gratuits solaires lors des périodes froides et de la protection contre ces mêmes apports durant les périodes estivales. L'attention du concepteur est attirée sur l'ensemble indissociable que constituent le chauffage, la ventilation et l'isolation thermique du bâtiment.

Chauffage

Le maître d'œuvre devra proposer des solutions de chauffage en remplacement de la chaudière gaz pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment. Ces solutions devront prioritairement tenir compte de l'intermittence d'occupation des locaux afin d'assurer un confort optimal pour les usagers. Il sera également essentiel de respecter la réglementation en vigueur, ainsi que les directives énoncées dans la circulaire sur la sobriété énergétique (voir annexe).

- Conditions extérieures

Les calculs prendront pour base les valeurs climatiques du département concerné par l'opération.

- Conditions intérieures

La température intérieure en hiver sera de :

- 19° C pour les bureaux, salles de réunion et circulations
- 16° C pour les sanitaires

Les conditions climatiques à assurer tout au long de l'année dans le local destiné à accueillir les équipements informatiques sont les suivantes :

- température : entre 10 et 20 °C
- humidité : entre 45 % et 70 %

Un système de régulation doit permettre d'assurer un niveau de chauffage réduit en périodes courtes d'inoccupation et un niveau antigel pour les périodes d'inoccupation plus longues.

Ventilation

La ventilation sera de préférence de type double flux avec récupération de calories sur air extrait.

Elle sera programmable en fonction :

- De l'occupation,
- De la saison.

Toutefois, le type de ventilation (naturelle, simple flux, double flux) sera proposé par le maître d'œuvre en fonction de la conception architecturale. Les sanitaires disposeront de leur propre extraction simple flux.

Climatisation

Le maître d'œuvre devra après examen des caractéristiques des équipements de production existants, proposer les possibilités de réemploi envisageables et étendre le système sur le bâtiment A.

Conception de l'installation

Les réseaux de distribution des locaux de l'UEMO devront être totalement indépendants de ceux du 1er étage. Ils seront situés dans des gaines techniques ou en faux plafond à l'intérieur des locaux.

La diminution des charges d'entretien et de maintenance sera étudiée en limitant les interventions dans les locaux occupés et en concentrant les équipements dans les locaux techniques accessibles aisément à tout moment. Les organes de réglage, de sectionnement ou de vidange seront disposés de telle sorte que leur manœuvre et leur maintenance soient le plus aisées possible.

Les tuyauteries seront calorifugées afin d'assurer le minimum de déperditions et ne pas perturber l'environnement par une élévation de température partout où le réseau ne participera pas au chauffage du lieu traversé.

Désenfumage

Le système de désenfumage sera à réaliser conformément à la réglementation en vigueur.

Plomberie

Le réseau de plomberie comprend :

- l'eau potable (froide et chaude)
- le réseau d'alimentation du chauffage
- l'évacuation des eaux pluviales
- l'évacuation des eaux usées/vannes
- la distribution de gaz : démanteler l'installation
- supprimer les « bras morts » en cas de modification ou d'abandon du réseau.

Production d'eau chaude sanitaire

Le maître d'œuvre devra proposer des solutions de production d'eau chaude sanitaire.

Le réseau de distribution d'eau chaude des locaux de l'UEMO devra être totalement indépendant de celui du local du 1er étage et réservé uniquement pour le local ménage.

Réseau de distribution

Les règles de l'art seront respectées en ce qui concerne les vitesses d'écoulement maximales, les dispositifs anti-béliers, l'isolement phonique, les organes d'isolement aux dérivation.

Pour les évacuations, les vitesses seront calculées pour permettre l'auto curage.

Les canalisations d'eau chaude seront bouclées de manière à assurer une température de puisage optimum.

Les canalisations d'eau chaude et d'eau froide seront calorifugées afin d'éviter les déperditions ou les condensations. Les canalisations seront placées dans les gaines isolées phoniquement qui seront munies de trappes de visite et de dégorgement judicieusement implantées.

Dans les sanitaires, les canalisations seront encastrées dans les parois. Une vanne d'arrêt sera implantée à chaque dérivation à partir des colonnes montantes et descendantes, et par appareil (sanitaire, lavabo...).

Evacuation des eaux usées et eaux pluviales

Les réseaux d'évacuation seront du type séparatif à l'intérieur des bâtiments et raccordés sur les collecteurs publics. Les diamètres des canalisations des eaux usées seront largement dimensionnés et les pentes seront égales ou supérieures à 2 %.

Des dispositifs seront mis en place pour en permettre le débouchage aisé.

Equipements sanitaires

Les appareils sanitaires et leurs accessoires seront caractérisés par leur robustesse, leur simplicité de fonctionnement et la facilité de leur entretien. Les appareils sanitaires seront suspendus afin de faciliter l'entretien des sols des locaux. La robinetterie sanitaire, distribuant de l'eau mitigée, sera en laiton chromé, série extra-forte avec label NF garantie 5 ans. Les robinets seront à ouverture temporisée pour les lavabos et les urinoirs. Les marques « NF robinetterie sanitaire » et C.E sont exigées.

Les équipements de locaux en matériels sanitaires sont précisés dans les fiches d'espace.

Les personnes à mobilité réduite doivent pouvoir trouver des installations adaptées.

- Lavabos

Ils seront en matériaux très résistants, très solidement fixés et seront équipés d'eau froide.

- Cuvettes WC

Les sanitaires seront équipés de cuvettes suspendues afin de permettre un nettoyage aisé des locaux. Les cuvettes seront équipées d'une commande "économie" avec chasse à eau 3 / 6 litres avec et équipées d'abattant double.

- Urinoirs

Le déclenchement de l'alimentation en eau de chaque urinoir sera automatique.

- Postes d'eau

Les vidoirs seront de type poste d'eau avec dossier, grille porte seau rabattable et robinet mélangeur mural. La grille sera à une hauteur maximale de 40 cm.

- Kitchenette

Dans le local repas et pause du personnel, il sera mis en place un ensemble comprenant un meuble de rangement bas avec portes et tiroirs intégrant un évier en inox, et un micro-ondes. Il sera prévu la possibilité d'installer un réfrigérateur, une machine à café et une bouilloire. L'ensemble devra être robuste et facilement nettoyable.

- Autres équipements

Chaque sanitaire sera équipé des accessoires suivants :

- sèche-mains électrique
- distributeur de savon,
- distributeur de papier hygiénique,
- poubelle,
- patères dans les cabines WC
- équipements réglementaires pour l'accueil des personnes à mobilité réduite (PMR).

Il est demandé de prévoir un réemploi à 100 % des équipements sanitaires, en incluant les fournitures hors site si nécessaire.

Courants forts

Installation

Le concepteur aura à sa charge l'ensemble des démarches y compris l'assistance administrative du maître d'ouvrage avec la société concessionnaire pour l'adaptation de l'alimentation en énergie du site existant, en fonction du titulaire du marché de distribution / fournisseur d'énergie.

Le concepteur assistera également le Maître d'ouvrage pour le choix du fournisseur d'énergie électrique le cas échéant.

L'alimentation de la borne IRVE sera alimentée de manière dissociée de l'UEMO.

Distribution électrique

La distribution de puissance est assurée à partir d'un Tableau Général Basse Tension regroupant les organes de protections et de commande modulaires. La distribution électrique se fera par chemins de câble à l'intérieur du bâtiment. Les chemins de câbles et toutes les armoires électriques prévoiront systématiquement une réserve de 30 %.

Le réseau électrique des locaux de l'UEMO devra être totalement indépendant de celui du local du 1er étage.

Deux circuits de distribution sur les prises de courants seront prévus :

- un premier pour le circuit normal d'alimentation des prises normales ;
- un second spécifique pour les prises dédiées aux équipements et postes de travail informatiques.

Ce second circuit sera séparé du premier au niveau des protections et départs d'armoires.

Mise à la terre

Respect de la réglementation : NFC 15-100

Appareillages

Tous les interrupteurs, organes de commande et prises de courant des locaux accessibles au public seront encastrés, robustes, de remplacement facile, très accessibles et en même temps à l'abri des chocs.

Les prises de courant à éclipses, fixation à vis, seront d'un type normalisé avec mise à la terre. Leur hauteur minimale par rapport au sol sera de 25 cm. Les prises de courant seront étanches dans tous les locaux humides.

Des alimentations de voltage et de puissance adaptés seront prévues pour l'ensemble des installations techniques, le cas échéant.

Il sera nécessaire de se conformer au CCT_VDI_Referentiel Ed 2023 V1.0 (voir annexe) afin de déterminer le nombre de prises par local ainsi que les caractéristiques techniques associées.

Comptages – sous comptages

Toutes les installations de comptage et sous-comptage seront dues.

Des compteurs divisionnaires permettant le contrôle des consommations seront mis en place et assureront le contrôle des consommations sur les usages suivants :

- électricité,
- chauffage,
- refroidissement,
- production d'eau chaude sanitaire,
- éclairage.

Protection contre la foudre

Les effets directs (protection incendie) et indirects (protection des biens) de la foudre sur l'établissement seront évalués suivant les normes NF EN 61 643-11, UIE C15-443.

Cette installation assurera la couverture totale du site (bâtiments et espaces extérieurs) et permettra de renforcer les équipements stratégiques de l'établissement (VDI, baies informatiques...).

Eclairage artificiel intérieur

Respect des règles de l'Association Française de l'Éclairage (AFE) et de la norme EN 12 464-1.

L'éclairage intérieur sera basse consommation, le nombre de sources de type différents sera limité.

Il sera recherché un éclairage de qualité (tout en restant économique) ; dans ce sens, le positionnement des sources de lumière fera l'objet d'une étude approfondie.

Les équipements devront offrir un grand confort visuel pour le travail sur écran.

Tous les appareils d'éclairage et de distribution de courant, y compris lampes ou tubes lumineux proposés devront être remplaçables facilement, sans besoin de « formation » préalable, ni d'équipement spécifique. Dans la mesure du possible, veiller à l'uniformisation du type d'ampoule (et autres consommables) pour des raisons d'optimisation de la logistique.

L'indice de rendu des couleurs (IRC) sera supérieur ou égal à 85 pour une température de couleurs comprises entre 3 000 K et 4 000 K.

La disposition et le type de luminaires dans les locaux seront arrêté après concertation entre le Maître d'ouvrage et le concepteur. Le positionnement des appareils sera étudié de façon à éviter l'éblouissement.

Eclairage artificiel extérieur

L'ensemble de l'éclairage extérieur (bâtiments, cour, stationnement, cheminements, voirie publique, etc.) respectera la trame noire.

Borne de recharge des véhicules électriques

Il sera prévu la création d'un emplacement de charge pour véhicules électriques (borne de charge en hauteur pour s'affranchir des éventuels risques d'inondation), avec des systèmes de câbles sur enrouleur pour relier la borne de charge au véhicule de manière ergonomique. La borne devra également permettre un sous-comptage.

Eclairage de sécurité

L'éclairage de sécurité sera conforme à la réglementation en vigueur.

Les blocs installés seront de type Full Leds (veille et décharge) avec système Automatique de Tests Intégrés (SATI) et blocs centraux de mise au repos de conception débrochable.

Courants faibles

Précâblage Voix Données Images

Les câblages et équipements VDI ont pour objectif de distribuer de façon banalisée sur un support unique les voix-données-images sans affectation spécifique des connecteurs et des éléments de transport. Le pré câblage a pour objectif :

- L'universalité vis-à-vis des constructeurs et des systèmes.
- La performance.
- La simplicité d'usage et de modification.
- La banalisation des supports de transmission et de la connectique.
- La standardisation des distributions.

L'évolution des équipements informatiques nécessite, sur le plan de la conception du bâtiment, la mise en place d'un outil performant et évolutif.

Il permettra aux utilisateurs d'envisager l'avenir, sans travaux complémentaires, de multiples configurations possibles en matière de réseaux de télécommunication, informatique et vidéo.

Distribution : le bâtiment sera équipé d'un précâblage disposé en étoile à partir des armoires de brassage installées dans les locaux prévus à cet effet. Ces locaux pourront recevoir des équipements actifs. Les rocades entre armoires de brassage seront réalisées en câbles multi paires et fibres optiques.

Le précâblage sera de catégorie 6, classe E, et irriguera l'ensemble des locaux. Il permettra la distribution la téléphonie, l'informatique. La vidéo devra être séparée du réseau justice.
Un étiquetage sera réalisé sur les prises murales et dans les répartiteurs.
Un contre recettage tiers devra être assuré par la maîtrise d'œuvre.

Points d'accès : les points de connexion banalisés selon de type prises RJ45.

Téléphonie

L'installation téléphonique fera appel à du matériel conforme au cahier des charges justice. Elle sera dotée d'un système de type VoIP permettant le partage des données de parole et informatiques.

Vidéophonie

Pour maintenir les portes principales fermées et contrôler les accès, un système de vidéophonie portier sera déployé au niveau de la porte cochère.

Les vidéophones seront de type anti vandale associés à des caméras déportées permettant de visualiser l'interlocuteur, de communiquer en phonie et d'actionner à distance le système de verrouillage des portes pour autoriser la personne à entrer.

Système de sécurité incendie

L'établissement sera doté d'un système d'alarme et détection réglementaire correspondant au type et à la catégorie requise et compatible avec l'usage du premier étage du bâtiment C.

Vidéosurveillance

Une caméra de surveillance pourra également être installée dans le porche, sous réserve de l'accord de la copropriété.

Aménagements extérieurs (en accord avec la copropriété)

Les aménagements extérieurs suivants sont compris dans l'opération :

- Aménagement de 3 places de parking dans la cour avec marquage au sol : bien que le règlement de copropriété mentionne la possibilité de créer trois places, il sera nécessaire d'étudier la faisabilité de cet aménagement. Il faudra s'assurer que les accès aux locaux de l'UEMO et du premier étage restent dégagés, tout en garantissant la possibilité de manœuvrer les véhicules dans la cour.
- Débroussaillage de l'espace vert et mise en place d'une clôture afin de prévenir les intrusions depuis le canal.
- Installation de l'éclairage extérieur.
- Si le local poubelle actuel de la copropriété est supprimé en raison de l'installation de conteneurs dans l'espace public à proximité de l'immeuble, il sera nécessaire de prévoir un local poubelle tampon pour l'UEMO à l'intérieur de la cour.

9 CALENDRIER PRÉVISIONNEL

9.1 Hypothèses et préalables calendaires

Le calendrier prévisionnel suivant décline les étapes principales du développement de l'opération, dans lequel il conviendrait d'observer les délais suivants :

AMO : études préalables

- Etudes de faisabilité
- Etude de préprogrammation
- Etude de programmation fonctionnelle et technique détaillée = août 2024

Consultation MOE = 05 mois

Etudes de conception

Mission de base (type Loi MOP) : APS, APD, PRO/DCE, ACT = 10 mois

Chantier travaux

- Préparation chantier = 01 mois
- Chantier de travaux = 10 mois

10 ESTIMATION ÉCONOMIQUE PRÉVISIONNELLE

10.1 Enveloppe prévisionnelle travaux

L'enveloppe des travaux retenue par la maîtrise d'ouvrage est de **850 000 € HT**.

Ce montant intègre :

- Les travaux tous-corps d'état nécessaires pour la réalisation du projet.
- L'aménagement des espaces extérieurs :
 - L'aménagement de trois places de parking dans la cour, avec marquage au sol, dont une réservée à l'UEMO et équipée d'une borne de recharge,
 - Débroussaillage de l'espace vert et mise en place d'une clôture,
 - Eclairage extérieur,
 - Local poubelle tampon.
- Les équipements :
 - Mobiliers devenant immobilier, indissociables du bâtiment,
 - L'implantation de tous les équipements nécessaires à la production d'énergie,
 - Les extincteurs en nombre conforme aux dispositions de la réglementation,
 - La signalétique.

Le montant des travaux ne comprend pas :

- Les honoraires de l'équipe de Maître d'œuvre et autres frais d'études
- Les frais divers de l'opération (études de sol, diagnostic, assurances, frais de consultation, frais divers, 1% artistique et aléas,),
- Les taxes et redevances
- Le mobilier divers :
 - Les mobiliers de rangement, de bureaux et leurs accessoires (armoires, rayonnage, bureaux, corbeilles à papier, lampes de bureau, ...)
- Les équipements informatiques et mobiles.

NB : L'objectif de l'opération est d'intégrer 50 % de mobilier de récupération.

11 FICHES TECHNIQUES PAR LOCAL (FTL)

Tableau récapitulatif des FTL	
Code fiche	Local
001	Salle d'attente
002	Salle des familles
003	Salle d'activités
004	Salle d'entretiens
005	Bureau secrétariat
006	Bureau courant
007	Salle de réunion
008	Salle de pause avec kitchenette
009	Sanitaires / Sanitaires PMR
010	Local ménage
011	Local reprographie
012	Local serveur
013	Local archives
014	Circulations

NB : Le nombre de prises sera conforme aux exigences du cahier des charges du Ministère de la Justice (voir annexe : CCT_VDI_Referentiel Ed 2023 V1.0)

FICHE N°001**Salle d'attente**

Fonction : Petit espace spécifique d'attente comportant quelques sièges dans une circulation élargie au droit de l'entrée.

Nombre de locaux : 1

Entité fonctionnelle : Espace recevant du public

Surface Utile théorique : 10m²

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local	10 sièges
Usages	Espace d'attente du public
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec l'entrée / secrétariat

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 19°C min	Eté :
	Ventilation	Naturelle	
Eclairage naturel		Lumière du jour : Eclairage naturel souhaitable	
		Occultation : Volets roulants ou volets bois selon la situation	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m	
		Charge d'exploitation : 400daN/m ²	
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U4 P3 E2 C1	
	Murs	Peinture lessivable	
	Plafonds	Choix du concepteur / Traitement acoustique / Démontable	
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage	

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone :
		Blocs informatiques :	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF		
	Evacuation / siphon		
	Equipements sanitaires		
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	Signalisation et mobilier adapté pour l'affichage des informations institutionnelles.
Equipement hors marché	Mobiliers

EXIGENCES PARTICULIERES

Local spécifique missions

FICHE N°002**Salle des familles**

Fonction : Salle dédiée à recevoir les familles avec des enfants

Nombre de locaux : 1

Entité fonctionnelle : Espace recevant du public

Surface Utile theorique : 15 m²

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local	
Usages	Entretien avec les familles
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec les circulations

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 19°C min	Eté :
	Ventilation	Naturelle	
Eclairage naturel		Lumière du jour : Peut-être aveugle ou éclairé en second jour	
		Occultation : Volets roulant ou volets bois selon la situation	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m	
		Charge d'exploitation : 250daN/m²	
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U4 P3 E2 C1	
	Murs	Peinture lessivable	
	Plafonds	Choix du concepteur / Traitement acoustique / Démontable	
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage	

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone :
		Blocs informatiques :	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF		
	Evacuation / siphon		
	Equipements sanitaires		
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	
Equipement hors marché	Mobiliers

EXIGENCES PARTICULIERES

Local spécifique missions

FICHE N°003**Salle d'activités**

Fonction : Salle dédiée aux activités avec les mineurs

Nombre de locaux : 1

Entité fonctionnelle : Espace recevant du public

Surface Utile théorique : 30m²

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local	10 personnes environ.
Usages	Entretien avec les familles
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec les circulations

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 19°C min	Eté :
	Ventilation	Naturelle	
Eclairage naturel		Lumière du jour : Eclairage naturel	
		Occultation : Volets roulant ou volet bois selon la situation	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m	
		Charge d'exploitation : 250daN/m²	
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U4 P3 E2 C1	
	Murs	Peinture lessivable	
	Plafonds	Choix du concepteur / Traitement acoustique / non Démontable	
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage	

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone :
		Blocs informatiques : 1	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF	Oui	
	Evacuation / siphon	Oui	
	Equipements sanitaires		
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	Tableau blanc, 1 panneau
Equipement hors marché	Mobiliers

EXIGENCES PARTICULIERES

Local spécifique missions

FICHE N°004**Salle d'entretien**

Fonction : Salle dédiée aux entretiens avec les mineurs et/ou leurs familles

Nombre de locaux : 2

Entité fonctionnelle : Espace recevant du public

Surface Utile théorique : 10m²

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local	6 personnes environ.
Usages	Entretien avec les mineurs
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec les circulations

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 19°C min	Eté :
	Ventilation	Naturelle	
Eclairage naturel		Lumière du jour : éclairé en second jour à minima	
		Occultation : Volets roulant ou volets bois selon la situation	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m	
		Charge d'exploitation : 250daN/m²	
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U4 P3 E2 C1	
	Murs	Peinture lessivable	
	Plafonds	Choix du concepteur / Traitement acoustique / Démontable	
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage	

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone :
		Blocs informatiques :	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF		
	Evacuation / siphon		
	Equipements sanitaires		
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	
Equipement hors marché	Mobiliers

EXIGENCES PARTICULIERES

Local spécifique missions

FICHE N°005**Sécretariat**

Fonction : Il s'agit d'un bureau individuel. Il est destiné à recevoir une personne effectuant un travail administratif mais pouvant recevoir des visiteurs pour des renseignements ou pour l'accueil général.

Nombre de locaux : 1

Entité fonctionnelle : Espace tertiaire

Surface Utile théorique : 12m²

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local / Pdt	1 Pdt
Usages	Travail administratif et d'accueil
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec l'entrée / salle d'attente / bureau RUE

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 19°C min	Eté :
	Ventilation	15m³/h	
Eclairage naturel		Lumière du jour : Eclairage naturel souhaitable, peut être éclairé en second jour	
		Occultation : Volets roulant ou volets bois selon la situation	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m	
		Charge d'exploitation : 250daN/m²	
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U3 P2 E3 C0	
	Murs	Peinture lessivable / cloison en partie vitrée (+stores) sur hall d'entrée / salle d'attente	
	Plafonds	Choix du concepteur / Traitement acoustique / Démontable	
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage	

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone : 1
		Blocs informatiques : 1	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF		
	Evacuation / siphon		
	Equipements sanitaires		
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	1 placard intégrés toute hauteur /personne / une banque d'accueil
Equipement hors marché	Mobiliers

EXIGENCES PARTICULIERES

--	--

FICHE N°006**Bureau courant**

Fonction : Il s'agit d'un bureau accueillant un ou plusieurs agents. Ces derniers y effectuent un travail administratif. Le bureau de la responsable de l'unité est individuel. La conception des bureaux doit garantir la confidentialité des entretiens (vis à vis des locaux voisins et des circulations).

Nombre de locaux : selon projet

Entité fonctionnelle : Espace tertiaire

Surface Utile théorique : 12-16.5m² (suivant bureau double ou triple)

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local / Pdt	1 à 3 Pdt
Usages	Travail administratif
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec la salle d'attente / les autres bureaux

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 19°C min	Eté :
	Ventilation	15m ³ /h	
Eclairage naturel		Lumière du jour : Bien éclairé naturellement	
		Occultation : Volets roulant ou volets bois selon la situation	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m
		Charge d'exploitation : 250daN/m ²
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U3 P2 E3 C0
	Murs	Peinture lessivable
	Plafonds	Choix du concepteur / Traitement acoustique / Démontable
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone : 1 par poste de travail
		Blocs informatiques : 1 par poste de travail	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF		
	Evacuation / siphon		
	Equipements sanitaires		
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	1 placard intégrés toute hauteur /personne
Equipement hors marché	Mobiliers

EXIGENCES PARTICULIERES

FICHE N°007**Salle de réunion**

Fonction : Il s'agit d'un bureau accueillant un ou plusieurs agents. Ces derniers y effectuent un travail administratif. Le bureau de la responsable de l'unité est individuel. La conception des bureaux doit garantir la confidentialité des entretiens (vis à vis des locaux voisins et des circulations).

Nombre de locaux : 1

Entité fonctionnelle : Espace tertiaire

Surface Utile théorique : 27m²

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local / Pdt	20 personnes
Usages	Travail administratif
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec l'entrée / les bureaux

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 19°C min	Eté :
	Ventilation	15m ³ /h	
Eclairage naturel		Lumière du jour : Peut-être aveugle ou éclairée en second jour	
		Occultation : Volets roulant ou volets bois selon la situation	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m
		Charge d'exploitation : 250daN/m ²
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U3 P2 E3 C0
	Murs	Peinture lessivable
	Plafonds	Choix du concepteur / Traitement acoustique / Démontable
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone : 1
		Blocs informatiques : 1	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF		
	Evacuation / siphon		
	Equipements sanitaires		
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	
Equipement hors marché	Mobiliers

EXIGENCES PARTICULIERES

FICHE N°008**Salle de pause**

Fonction : Il s'agit d'une salle destinée à tous les agents, où ils peuvent venir prendre un café ou une boisson fraîche, ainsi que déjeuner.

Nombre de locaux : 1

Entité fonctionnelle : Locaux du personnel

Surface Utile théorique : 25m²

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local / Pdt	14 personnes
Usages	Endroit de pause, de repas, de discussion
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec les bureaux, l'espace extérieur,

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 19°C min	Eté :
	Ventilation	ventilation double flux	
Eclairage naturel		Lumière du jour : Eclairage naturel souhaitable	
		Occultation : Volets roulant ou volets bois selon la situation	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m
		Charge d'exploitation : 250daN/m ²
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U4 P2 E3 C1
	Murs	Peinture lessivable / Faïence en crédence
	Plafonds	Choix du concepteur / Démontable
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairement courant : LED	Eclairement ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone :
		Blocs informatiques :	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF	EF	
	Evacuation / siphon	Oui	
	Equipements sanitaires		
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	Une kitchenette comprenant un évier, un emplacement pour le réfrigérateur, un four à micro-ondes, une machine à café, etc.
Equipement hors marché	Mobiliers / Electroménagers

EXIGENCES PARTICULIERES

--	--

FICHE N°009**Sanitaires / Sanitaires PMR**

Fonction : Il s'agit d'un cabinet d'aisances à destination du personnel et/ou du public. Les sanitaires des personnes à mobilité réduite (PMR) seront communs au personnel et au public. Il ne sera prévu qu'un seul sanitaire situé à proximité de la salle d'attente.

Nombre de locaux : selon projet

Entité fonctionnelle : Locaux du personnel / Locaux recevant du public

Surface Utile théorique : 1.5-3.5m²

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local / Pdt	
Usages	
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec les bureaux pour les WC du personnel / Avec la salle d'attente WC PMR

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 16°C min	Eté :
	Ventilation	ventilation double flux	
Eclairage naturel		Lumière du jour : Peut être aveugle	
		Occultation :	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m	
		Charge d'exploitation : 150daN/m²	
Revêtements	Sols	Carrelage / Classement U4 P2 E3 C2	
	Murs	Faïence	
	Plafonds	Choix du concepteur / Démontable / Hydrofuge	
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage	

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone :
		Blocs informatiques :	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF	Oui	
	Evacuation / siphon	Oui	
	Equipements sanitaires	Oui	
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	Equipements sanitaires + accessoires / Equipements sanitaires + accessoires adaptés PMR – objectif 100% réemploi
Equipement hors marché	

EXIGENCES PARTICULIERES

FICHE N°010**Local ménage**

Fonction : Il s'agit de petits espaces limités à un point d'eau et à des tablettes de stockage pour les produits d'entretien.

Nombre de locaux : 1

Entité fonctionnelle : Locaux supports

Surface Utile théorique : 3m²

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local / Pdt	
Usages	
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec les circulations

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 16°C min	Eté :
	Ventilation	Ventilation naturelle ou mécanique	
Eclairage naturel		Lumière du jour : Aveugle	
		Occultation :	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m	
		Charge d'exploitation : 150daN/m²	
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U4 P2 E3 C2	
	Murs	Peinture lessivable / Faïence au dessus du vidoir	
	Plafonds	Choix du concepteur	
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage	

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone :
		Blocs informatiques :	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF	EF / EC sur vidoir	
	Evacuation / siphon	Oui	
	Equipements sanitaires	1 vidoir avec grille inox	
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	Tablettes
Equipement hors marché	

EXIGENCES PARTICULIERES

--

FICHE N°011**Local reprographie**

Fonction : Local qui reçoit les photocopieurs avec trieuse, un plan de travail pour la dépose des documents et le petit matériel nécessaire au façonnage (relieuse, agrafeuses, ...), une armoire permettant le stockage de la papeterie et des consommables des photocopieurs.

Nombre de locaux : 1

Entité fonctionnelle : Locaux supports

Surface Utile théorique : 2m²

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local / Pdt	
Usages	
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec les circulations / les bureaux / le secrétariat

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 19°C min	Eté :
	Ventilation	Ventilation naturelle	
Eclairage naturel		Lumière du jour : Aveugle	
		Occultation :	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m	
		Charge d'exploitation : 150daN/m²	
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U3 P2 E3 C2	
	Murs	Peinture lessivable	
	Plafonds	Choix du concepteur	
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage	

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone :
		Blocs informatiques :	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF		
	Evacuation / siphon		
	Equipements sanitaires		
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	
Equipement hors marché	

EXIGENCES PARTICULIERES

FICHE N°012**Local serveur**

Fonction : Ce local est prévu pour recevoir le ou les serveurs du service ou de l'unité.

Nombre de locaux : 1

Entité fonctionnelle : Locaux supports

Surface Utile théorique : 8m²

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local / Pdt	
Usages	
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec les circulations

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 19°C	Eté : 19°C max
	Ventilation	Rafraîssement localisé	
Eclairage naturel		Lumière du jour : Aveugle	
		Occultation :	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m
		Charge d'exploitation : Cf norme NF P 06-001
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U3 P3 E2 C1 / antistatique
	Murs	Peinture lessivable
	Plafonds	Choix du concepteur
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) : selon équipements*	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone :
		Blocs informatiques :	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF		
	Evacuation / siphon		
	Equipements sanitaires		
Autres		Système d'arrêt d'urgence électrique	

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	Baie 1000x1000mm
Equipement hors marché	

EXIGENCES PARTICULIERES

Local bruyant à isoler des locaux voisins. Local à risque.

* Deux bandeaux de prises de courant fort à l'arrière de la baie sans interrupteur.

FICHE N°013**Local archives**

Fonction : Il s'agit du local où sont stockées les archives intermédiaires. Il est exclusivement réservé au stockage des archives dans des boîtes prévues à cet effet. Sans exiger des conditions climatiques identiques à celles recommandées pour des services d'archives, le local doit permettre d'assurer une température et une hygrométrie constantes.

Nombre de locaux : 1

Entité fonctionnelle : Locaux supports

Surface Utile théorique : 8-10m²

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local / Pdt	
Usages	
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec le secrétariat

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 18 °C (± 4°C) constants	Été : 18 °C (± 4°C) constants
	Ventilation	Renouvellement 0,25 vol/ heure Brassage : 3 volumes heure	Humidité: relative 50 % max (variation quot <3%)
Eclairage naturel		Lumière du jour : Aveugle	
		Occultation :	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m
		Charge d'exploitation : 1200 daN/m²
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U3 P3 E3 C1
	Murs	Peinture lessivable
	Plafonds	Choix du concepteur
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM : Blocs informatiques :	Téléphone : Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF		
	Evacuation / siphon		
	Equipements sanitaires		
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	Rayonnages
Equipement hors marché	

EXIGENCES PARTICULIERES

Local à risque.

FICHE N°014**Circulations**

Fonction : Concerne les surfaces de hall et couloirs nécessaires à la distribution et l'évacuation du bâtiment.

Nombre de locaux :

Entité fonctionnelle :

Surface Utile théorique : selon projet (pm :25% des SU)

USAGES, LOCALISATION ET LIAISONS FONCTIONNELLES

Capacité du local / Pdt	
Usages	
Localisation	Selon programme
Liaisons	Avec tous les espaces

EXIGENCES DE CONFORT

Confort thermique	Température	Hiver : 19 °C	Eté :
	Ventilation	Ventilation naturelle	
Eclairage naturel		Lumière du jour :	
		Occultation :	

PERFORMANCES ARCHITECTURALES

Exigences dimensionnelles		H.S.P. : 2.4m
		Charge d'exploitation : 400 daN/m²
Revêtements	Sols	Sol mince résistant- type sol souple / Classement U3 P3 E1 C0
	Murs	Peinture lessivable
	Plafonds	Choix du concepteur
	Exigences spécifiques	Facilité de nettoyage

PERFORMANCES TECHNIQUES

Courants forts et faibles	Eclairage artificiel	Eclairage courant : LED	Eclairage ponctuel :
	Courants forts	Prises (PC 16+T) :	Autres prises :
	Courants faibles	Télévision/FM :	Téléphone :
		Blocs informatiques :	Autres :
Plomberie	Alimentation EC-EF		
	Evacuation / siphon		
	Equipements sanitaires		
Autres			

EQUIPEMENTS

Equipement inclus au marché	Signalisation
Equipement hors marché	

EXIGENCES PARTICULIERES

--