



# **VNF DTBS / Programmation d'un poste de commandes centralisées et bureaux à Conflans-Sainte-Honorine**

## **Programme détaillé – Tome 1 : Volet fonctionnel – VF**

*21 octobre 2025*



## Informations relatives au document

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

**Auteur(s)** CHONG KEE Hugues, FILLAUT Céline  
**Version** V0

### HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Version	Date	Auteur(s)	Commentaires
V0	25/09/2025	CHONG KEE Hugues, FILLAUT Céline	Première diffusion à la MOA
V1	03/10/2025	CHONG KEE Hugues, FILLAUT Céline	Prise en compte des retours MOA
VF	21/10/2025	CHONG KEE Hugues, FILLAUT Céline	Version finale

### DESTINATAIRES

Nom	Entité
AKABI Morad	DT Bassin de la Seine / VNF
FLISCOUNAKIS Eric	DT Bassin de la Seine / VNF
FRANCOIS-LIKIBI Ketly	DT Bassin de la Seine / VNF
HOUIX François	DT Bassin de la Seine / VNF
MAURET Pierre	DT Bassin de la Seine / VNF
MOREL Vincent	DT Bassin de la Seine / VNF
FLISCOUNAKIS Eric	DT Bassin de la Seine / VNF
GUENEAU Robin	Direction du système d'information et du numérique / VNF
LAURENT Guillaume	Direction du système d'information et du numérique / VNF
PROUTIERE Antoine	Direction de l'immobilier / VNF

## Sommaire

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
1.1	Objet du document.....	5
1.2	Glossaire.....	5
1.3	Typologie des surfaces et nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat (février 2023) .....	6
<b>2</b>	<b>CONTEXTE DE L'OPERATION .....</b>	<b>8</b>
2.1	Voies navigables de France et le plan de modernisation de la voie d'eau .....	8
2.2	La Direction territoriale Bassin de la Seine (DTBS) .....	8
2.3	Objet de l'opération .....	8
2.3.1	Postes de commandes centralisées (PCC).....	9
<b>3</b>	<b>PRESENTATION DU SITE .....</b>	<b>10</b>
3.1	Données urbaines .....	10
3.1.1	Localisation .....	10
3.1.2	Données de la parcelle .....	10
3.1.3	Accessibilité et desserte du site.....	11
3.1.4	Abords et environnement .....	12
3.1.5	Accès et périmètre du site.....	12
3.1.6	Topographie du site .....	13
3.2	Données fonctionnelles et architecturales.....	14
3.2.1	Occupation actuelle du site.....	14
3.2.2	Occupation du bâtiment .....	15
3.3	Contraintes urbaines et réglementaires .....	18
3.3.1	Réglementation urbaine .....	18
3.3.2	Prescriptions particulières.....	19
3.3.3	Risques.....	20
<b>4</b>	<b>DONNEES OPERATIONNELLES .....</b>	<b>22</b>
4.1.1	Planning prévisionnel.....	22
4.1.2	Enveloppe financière .....	22
<b>5</b>	<b>PROGRAMME FONCTIONNEL.....</b>	<b>23</b>
5.1	Principaux thèmes et objectifs .....	23
5.2	Organisation générale.....	23
5.2.1	Entités fonctionnelles .....	23
5.2.2	Plan de principe général .....	24
5.2.3	Accès et interfaces .....	24
5.2.4	Tableau des surfaces général.....	25
5.2.5	Effectifs.....	25
5.3	Description des entités fonctionnelles .....	26

5.3.1 Accueil .....	26
5.3.2 Poste de commandes centralisées (PCC) .....	26
5.3.3 Administration .....	31
5.3.4 Locaux communs et supports .....	32
5.3.5 Espaces extérieurs et logistiques .....	35
<b>6 ANNEXES.....</b>	<b>36</b>
<b>6.1 Tableau des surfaces et hypothèses de calcul du ratio d'occupation des immeubles tertiaires .....</b>	<b>36</b>
<b>6.2 Effectifs et postes de travail .....</b>	<b>37</b>
<b>6.3 Hypothèses de calcul du ratio d'occupation des immeubles tertiaires dans le cadre de l'étude de programmation.....</b>	<b>38</b>
6.3.1 Principes généraux .....	38
6.3.2 Application aux surfaces .....	39

# 1 PREAMBULE

## 1.1 Objet du document

Le programme de l'opération est constitué de 2 tomes :

- Tome 1 : Le programme fonctionnel :
  - Le contexte de l'opération ;
  - Les objectifs et secteurs fonctionnels ;
  - Les caractéristiques des espaces à aménager ;
- Tome 2 : Le programme technique :
  - Les limites de prestations ;
  - Les exigences techniques particulières par corps d'état.

Le présent document constitue le « volet fonctionnel » (tome 1) du programme de l'opération. Il formalise l'ensemble des exigences, contraintes et besoins nécessaires à l'élaboration du projet architectural et traduit les besoins liés à l'activité et au fonctionnement. Il rassemble notamment les données suivantes :

- Les orientations générales du Maître d'ouvrage ;
- La définition des besoins : la nature des locaux, leur organisation fonctionnelle, les accès et dessertes, etc. ;
- Les unités fonctionnelles et l'ensemble des relations à mettre en place.

## 1.2 Glossaire

Afin de faciliter la compréhension des schémas fonctionnels et du tableau de surfaces, une terminologie a été définie, ces termes sont explicités ci-après :

### LIAISONS :

- Contiguïté :** Accolement d'entités, d'unités ou de locaux – absence de rupture de charge.
- Proximité :** Rapprochement d'entités, d'unités ou de locaux autorisant de brefs parcours voire une rupture de charge si toutefois la liaison se fait d'unité à unité. On se dirige alors vers un principe de liaison verticale appropriée entre les unités.
- Accessibilité :** Autorise des déconnexions verticales ou horizontales si toutefois les liaisons entre unités ou locaux sont aisées (facilité d'orientation vers... ; simplicité de circuit).

### ABREVIATIONS :

- DG :** Direction Générale
- DIE :** Direction de l'immobilier de l'Etat
- DIEE :** Direction de l'infrastructure, de l'eau et de l'environnement
- DPEM :** Division Patrimoine Exploitation Maintenance
- DSIN :** Direction des Systèmes d'Information et du Numérique
- DT :** Direction Territoriale
- DTBS :** Direction Territoriale Bassin de la Seine
- EGG:** Ecluse Grand Gabarit
- EPI :** Equipement de Protection Individuelle
- GG :** Grand Gabarit
- GH :** Gestion hydraulique
- GMAO :** Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur

<b>GT :</b>	Gestion de trafic
<b>HS / BS :</b>	Haute saison / Basse saison
<b>LT :</b>	Local technique / Locaux Techniques
<b>LTI :</b>	Local technique informatique
<b>P.M. ou pm :</b>	Pour mémoire.
<b>PA :</b>	Point d'Appui
<b>PCC :</b>	Poste de Commandes Centralisées
<b>PLUi :</b>	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
<b>PMR :</b>	Personnes à mobilité réduite
<b>PPRI :</b>	Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation
<b>RAD :</b>	Réarmement à distance
<b>RdC :</b>	Rez-de-chaussée
<b>RdJ :</b>	Rez-de-jardin
<b>SDP :</b>	Surface de plancher
<b>SMET :</b>	Subdivision maintenance, études et travaux
<b>SU :</b>	Surface utile
<b>SUB :</b>	Surface utile brute
<b>TC :</b>	Téléconduite
<b>UP :</b>	Unité de passage
<b>UT / UTI :</b>	Unité territoriale / Unité territoriale d'itinéraires
<b>VNF :</b>	Voies Navigables de France
<b>Y.C. ou yc :</b>	Y compris

### 1.3 Typologie des surfaces et nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat (février 2023)

Dans le cadre du présent projet, il est attendu du maître d'œuvre le respect des valeurs surfaciques cibles de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE). Cette dernière a mis en place des ratios, afin de rendre homogène l'assiette de la SUB, des effectifs et des postes de travail. Les ratios d'optimisation de l'utilisation des surfaces de la DIE lors de l'écriture du présent programme sont les suivants :

	Cible	Plafond
SUB / nombre de résident	16 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>

Le nouveau ratio unique d'optimisation immobilière, exprimé en surface utile brute (SUB) rapporté au nombre de résidents, aura pour objectif de s'assurer de cette optimisation. Celui-ci doit se situer autour de la cible pivot de 16m<sup>2</sup> SUB/résident, notamment dans les zones où le marché est tendu, en raison du coût du m<sup>2</sup>, et/ou pour tenir compte du télétravail, sans excéder, quelle que soit la zone, un plafond de 18m<sup>2</sup>/résident. Dans un souci de planification, il s'agit désormais du seul ratio normatif.

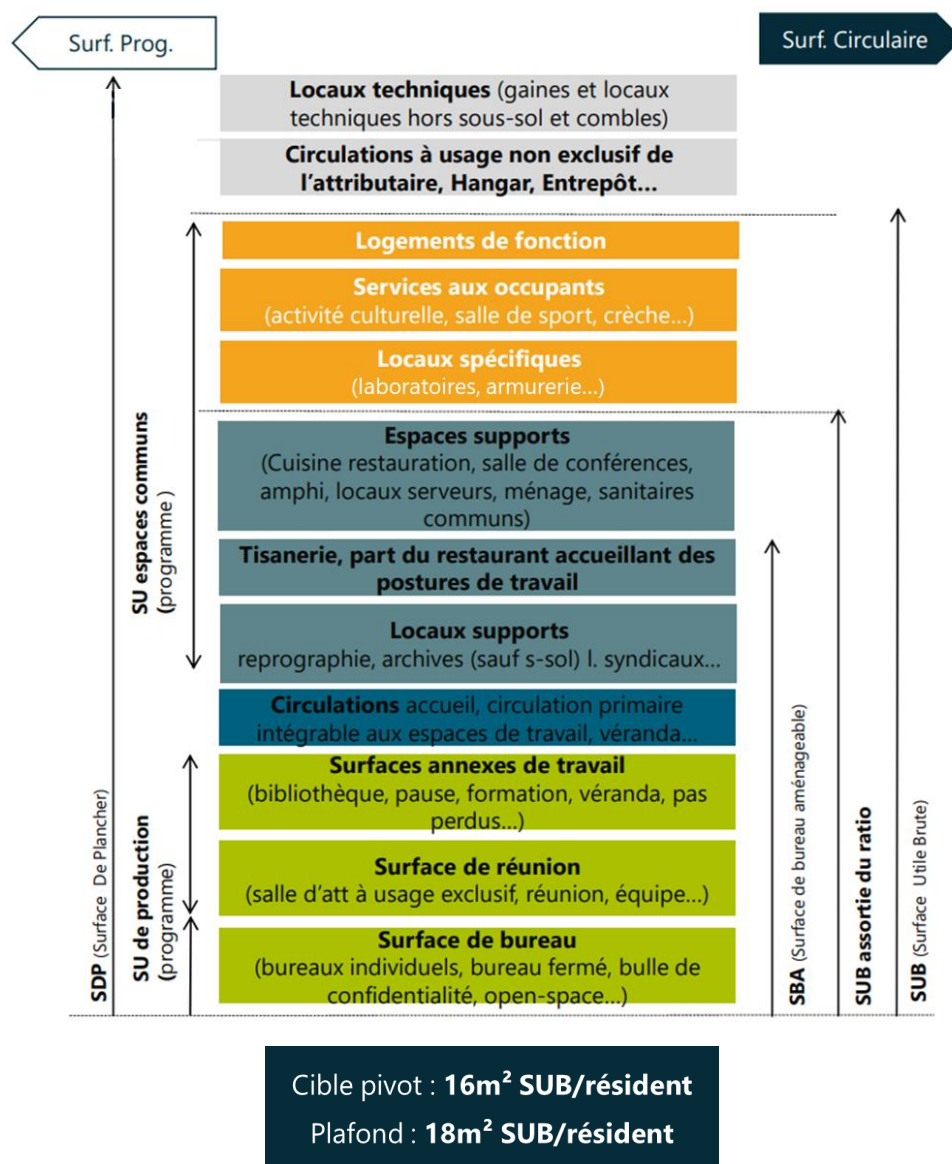
Les surfaces des locaux peuvent être calculées selon différentes définitions réglementaires :

- Surface de plancher (SDP) : La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Elle comprend les circulations et les sanitaires.
- Surface utile brute (SUB) : Surfaces dans lesquelles vivent et travaillent les collaborateurs. Elle comprend les surfaces utiles des bureaux, locaux d'appui, locaux spécifiques, locaux communs d'immeubles (...)

associées aux surfaces de circulations horizontales, aux sanitaires et aux surfaces de locaux techniques liés à l'usage de l'occupant.

Selon la circulaire n°6392-SG du 8 février 2023 relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat, les résidents désignent les utilisateurs réguliers et pérennes d'un bâtiment indépendamment de leur statut administratif, qu'ils soient internes ou externes. Ainsi, les personnels en charge de l'entretien, de la maintenance et de la logistique sont comptabilisés s'ils utilisent régulièrement une position de travail telle que définie dans la circulaire.

Les ratios de surfaces tertiaires définis par la circulaire n°6392-SG du 8 février 2023 relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat, rappelés ci-dessous, sont appliqués au projet :



Se référer également à l'annexe 6.1 – *Tableau des surfaces et hypothèses de calcul du ratio d'occupation des immeubles tertiaires.*



## 2 CONTEXTE DE L'OPERATION

### 2.1 Voies navigables de France et le plan de modernisation de la voie d'eau

Voies navigables de France (VNF) est un établissement public administratif (EPA) rattaché au Ministère de la Transition Ecologique (MTE). Il a la charge de la gestion d'une partie du réseau fluvial français. Composé de six directions fonctionnelles rattachées à la direction générale, et de sept directions territoriales (DT), il compte 4000 agents répartis dans plus de 500 implantations sur l'ensemble du territoire.

Dans le cadre de son plan de modernisation de la voie d'eau initié en 2019 à la suite du Contrat d'Objectifs et de Performance signé avec l'Etat, VNF souhaite repenser l'organisation de l'exploitation et de la maintenance industrielle afin de :

- Renforcer la maintenance dite préventive dans les années à venir ;
- Offrir de meilleures conditions d'intervention aux agents ;
- Améliorer la disponibilité du réseau ;
- Valoriser son patrimoine et ses infrastructures.

En termes immobiliers, cela se traduit notamment par :

- Une réorganisation territoriale et une rénovation profonde du patrimoine afin de créer des Centres de Maintenance et d'Intervention (CMI), des Points d'Appui (PA) et des Postes de Commandes Centralisées (PCC) ;
- La mise à disposition pour les agents de moyens modernes, adaptés et harmonisés à l'échelle nationale.

Cet axe de travail sur l'immobilier fait l'objet de 3 phases :

- La création d'un référentiel standard de programmation des CMI et PA, réalisée par Egis en 2021 ;
- La création d'un référentiel standard de programmation des PCC, réalisée par Egis en 2023 ;
- La programmation détaillée des PCC à l'échelle de chaque site (dont le présent Programme, pour le PCC du site de Conflans-Sainte-Honorine).

### 2.2 La Direction territoriale Bassin de la Seine (DTBS)

La direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval (DTBS) est composée de 6 unités territoriales d'itinéraires (UTI), réparties sur le territoire et couvrant l'ensemble du réseau.

La DTBS couvre 5 régions : Île-de-France, Hauts-de-France, Grand-Est, Normandie et Pays de la Loire. Elle y assure la gestion de 1 400 km de voies navigables, dont près de 450 km de voies à grand gabarit, sur les bassins de la Seine et de la Loire aval (entre Nantes et Bouchemaïne). Ce réseau est constitué de :

- 800 km de fleuves et de rivières (la Seine, la Marne, l'Oise, la Loire) ;
- 600 km de canaux (canal du Nord, canaux de Picardie et de Champagne-Ardenne).

### 2.3 Objet de l'opération

Dans le cadre du plan de modernisation, la DTBS souhaite s'engager dans la création d'un poste de commandes centralisées (PCC) sur son site du Cours de Chimay à Conflans-Sainte-Honorine. Le projet intégrera également les bureaux des équipes de l'UTI Boucles de Seine, déjà présentes sur le site.

L'objet de la présente mission est donc **la programmation du poste de commandes centralisées (PCC) de Conflans-Sainte-Honorine.**



### 2.3.1 Postes de commandes centralisées (PCC)

Le PCC a pour objectif la gestion des ouvrages de navigation, le réarmement à distance, la gestion hydraulique et la supervision du trafic sur le réseau de la DTBS Boucles de Seine.

Les activités du PCC seront les suivantes :

- Pilotage à distance d'une dizaine d'écluses de la Seine et de l'Oise : Chatou, Bougival, Andrésy, Boran, l'Isle-Adam et Pontoise, soit 13 sas, 9 barrages et 7 passes à poisson ;
- A moyen terme, le site pilotera également de nuit l'ensemble du réseau à grand gabarit du Bassin de la Saine, et permettra d'augmenter l'offre de service à 7j/7, 24h/24 sur les 550km de vois navigables de la Seine, de l'Oise et de la Marne aval.
- Ce PCC pourra, enfin, assurer une fonction de secours.

### 3 PRESENTATION DU SITE

#### 3.1 Données urbaines

##### 3.1.1 Localisation

Le terrain du projet se situe dans la commune de Conflans-Sainte-Honorine (78700), en région Ile-de-France. Il se trouve à proximité de la confluence de la Seine et de l'Oise.



**LÉGENDE :**  Terrain du projet

Figure 1 : Localisation du site - Source de fond de carte : Géoportail.gouv.fr

##### 3.1.2 Données de la parcelle

Les parcelles du projet sont les parcelles n°283 et n°284 de la section BM.

- La parcelle n°283 présente une contenance cadastrale de **542 m<sup>2</sup>**, et n'est pas bâtie.
- La parcelle n°0254 présente une contenance cadastrale de **3 840 m<sup>2</sup>**. Elle est actuellement bâtie sur 18% de sa surface (emprise d'environ 700 m<sup>2</sup>).

Deux emprises supplémentaires au Sud du terrain (xx et xy sur le plan ci-contre), d'environ respectivement 250m<sup>2</sup> et 220 m<sup>2</sup>, sont occupées par VNF (stationnements et espace vert), mais ne sont pas référencées en tant que parcelles.

Données de la parcelle	0284	0254	Total
<b>Section</b>	BM	BM	
<b>Numéro de parcelle</b>	283	284	
<b>Appellation</b>	000 BM 283	000 BM 284	
<b>Contenance cadastrale</b>	542 m <sup>2</sup>	3 840 m <sup>2</sup>	4 382 m <sup>2</sup>

<b>Emprise bâtie</b>	0 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	
<b>Adresse</b>	Cours de Chimay	Rue de Maurecourt	
<b>Propriété</b>	VNF	VNF	

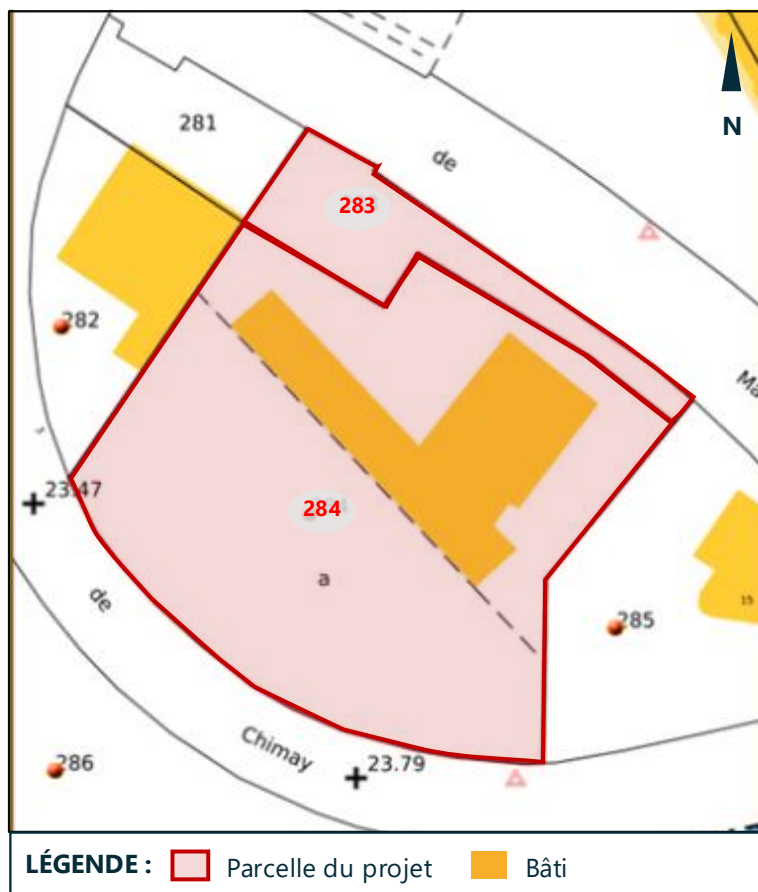


Figure 2 : Extrait parcellaire – Source de fond de carte : Cadastre.gouv.fr

### 3.1.3 Accessibilité et desserte du site

- Desserte routière : Le site est desservi par la rue de Maurecourt (route départementale 48) au Nord, et le Cours de Chimay au Sud.
- Transports en commun : La gare de Conflans Fin d'Oise (RER A, Transilien J et L) se situe à environ 500 m du site. Quelques lignes de bus desservent le secteur (1227, 5441).
- Pistes cyclables : Il n'existe pas de pistes cyclables référencée à proximité immédiate du site.
- Desserte fluviale : Il n'existe pas d'accès fluvial directement depuis le site.

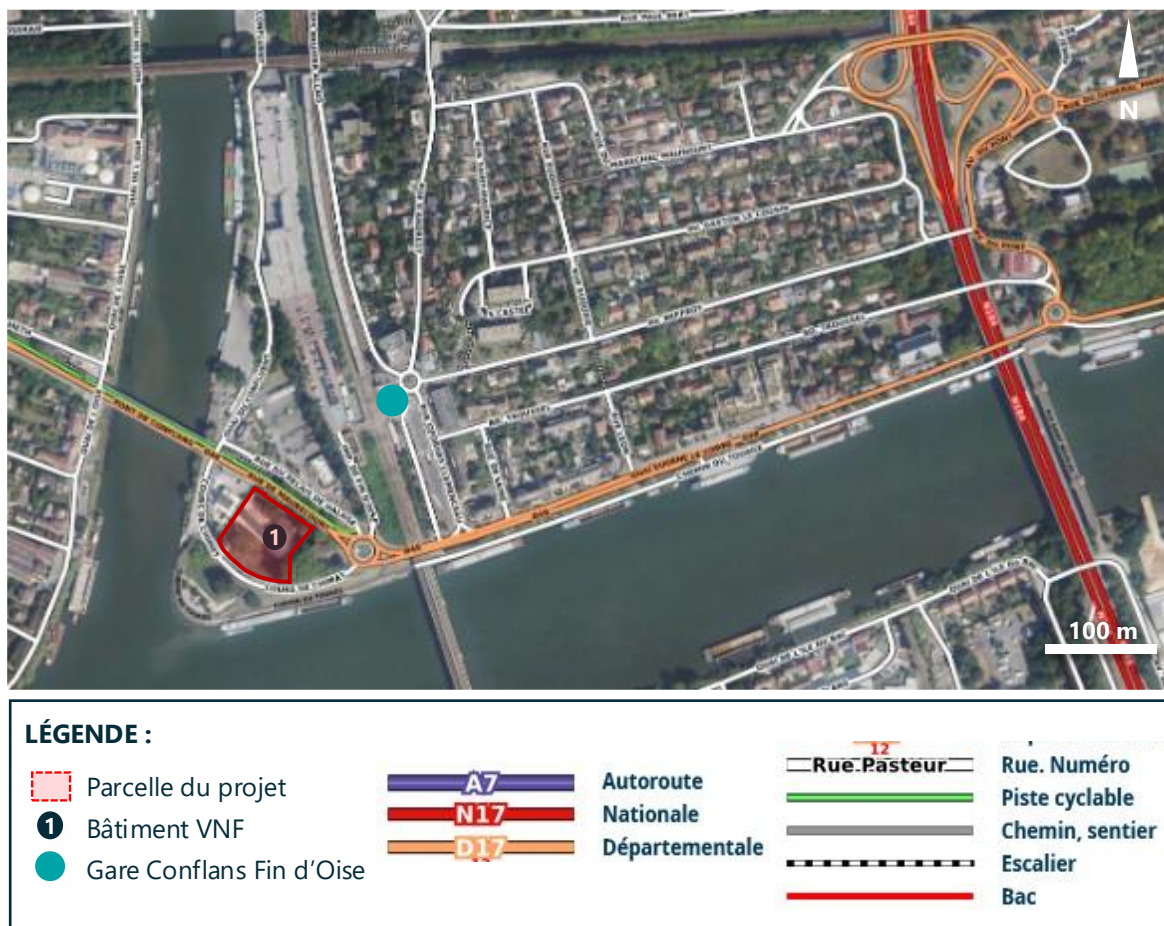


Figure 3 : Accessibilité et desserte du site - Source de fond de carte : Géoportail.gouv.fr

### 3.1.4 Abords et environnement

Quelques équipements sont présents à proximité du site. On note la présence d'offre de restauration, mais peu d'équipements sont accessibles rapidement à pied.

### 3.1.5 Accès et périmètre du site

Le site comprend deux accès :

- L'accès véhicule se fait depuis le Cours de Chimay, par un grand portail sous contrôle d'accès ;
- L'accès piéton se fait depuis la rue de Maudecourt, par un portail piéton sous contrôle d'accès.

L'emprise entière du terrain est clôturée.





Figure 4 : Accès et périmètre - Source de fond de carte : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)



Figure 5 : Accès au bâtiment - Source : Egis sur fond de plan Carrière Didier Gazeau Architecte

### 3.1.6 Topographie du site

Le site possède un point haut, au niveau de l'accès piéton, et un point bas au niveau de l'accès véhicule. Le dénivelé entre ces deux points est d'environ 2 mètres.

## 3.2 Données fonctionnelles et architecturales

### 3.2.1 Occupation actuelle du site

Le site est actuellement occupé par un bâtiment unique (composée de l'ancienne bourse d'affrètement et d'une barre s'étendant en RDC), un parking et une partie végétalisée située en majorité au Sud du site.

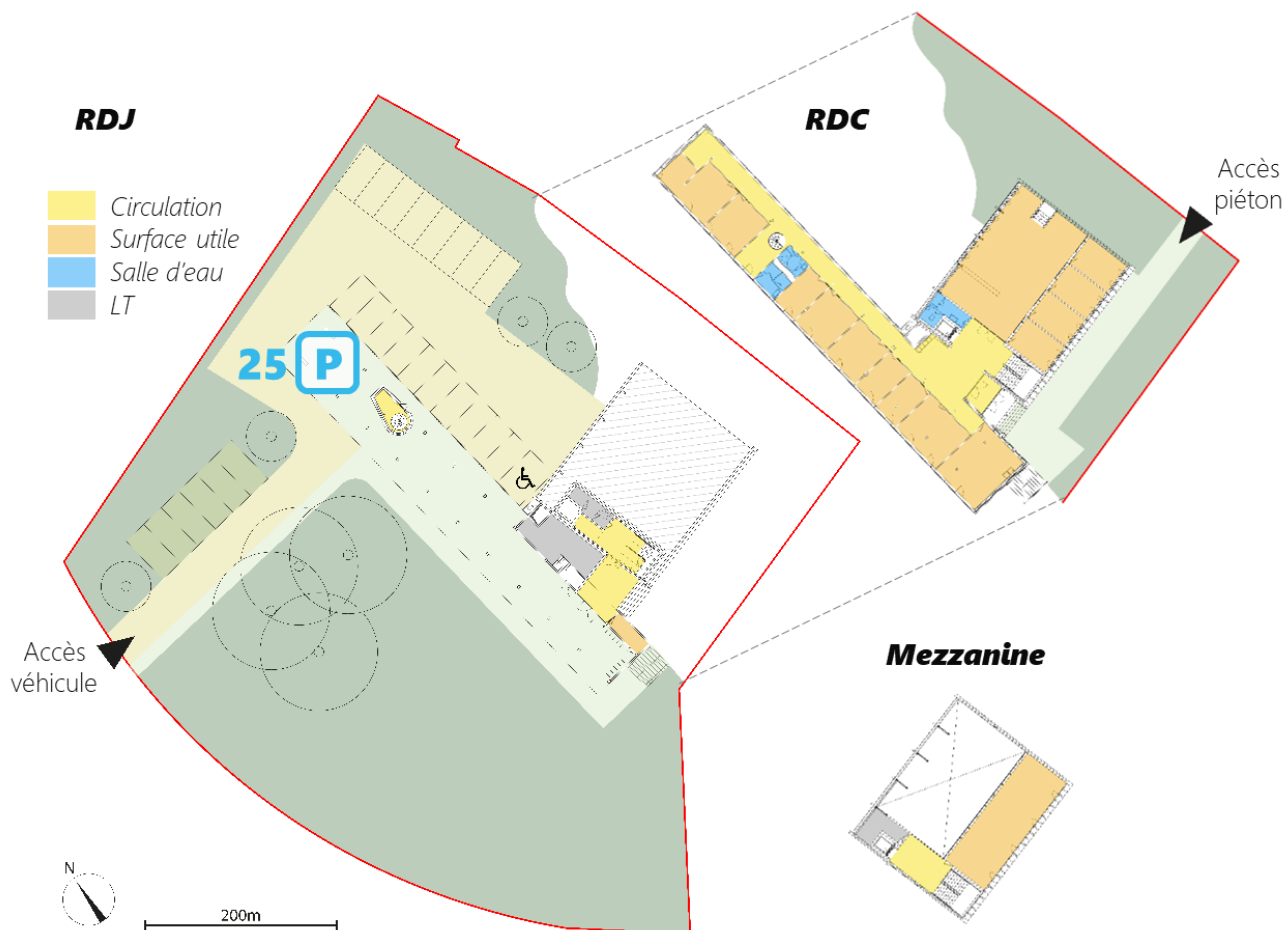


Figure 6 : Organisation du site – Source : Egis sur fond de plan Carrière Didier Gazeau Architecte

Le bâtiment se caractérise par une forte identité architecturale avec deux entités distinctes en béton, caractéristiques des années de construction : 1958. Œuvre des architectes Arsène-Henry Frères, le bâtiment est conçu initialement pour abriter la bourse d'affrètement de la circonscription de Conflans couvrant 155km sur la Seine et l'Oise. Le bâtiment est composé d'une entité sur pilotis avec des ouvertures tout au long de ses grandes façades, inspirées par le plan libre de Le Corbusier, et du volume de la salle de la Bourse, opaque de trois côtés et bénéficiant de grandes ouvertures sur sa façade Est.

Le site est aujourd'hui le siège de l'UTI Boucles de la Seine (en remplacement du site de Bougival) depuis la livraison, fin du premier semestre 2024, du projet de réhabilitation du bâtiment de Conflans-Sainte-Honorine. Le site accueille également le « bureau maîtrise d'ouvrage ».

*Nota : Lors des travaux de réhabilitation du bâtiment, de premiers travaux supplémentaires modificatifs ont été réalisés par la DTBS pour anticiper les besoins du futur PCC (avant que les standards PCC « immobilier » ne soient définis par VNF). Ces travaux ne traitent que partiellement les lots CFA/CFO/SSI/CVC/VRD.*



Entrée principale (façade Est)



Façade Est



Angle façade Est et Nord (ancienne bourse)



Façade Nord (ancienne bourse)



Façade Nord (aile)



Façade Sud (aile)



Façade Sud (aile)

*Figure 7 : Photos du bâtiment existant - Source Egis*

### 3.2.2 Occupation du bâtiment

Le bâtiment est composé de trois niveaux (RDJ, RDC et mezzanine) présentant une SUB totale de 696m<sup>2</sup>.

Il compte un accès principal qui se fait par un escalier au milieu de la façade Est du bâtiment, et un accès secondaire sur le RDJ en façade Sud. Les différents niveaux sont reliés par une circulation verticale principale (escalier et ascenseur PMR) située au centre du bâtiment (entre l'ancienne bourse d'affrètement et l'aile). Le bâtiment est accessible PMR.

- Le niveau RDJ accueille quasiment des espaces supports et locaux techniques (local poubelle, serveur et TGBT, chaufferie) ;
- Le niveau RDC accueille l'ensemble des bureaux et quelques espaces supports (cafétéria, reprographie, sanitaires) ;
- Le niveau mezzanine contient une grande salle de réunion d'environ 70 m<sup>2</sup>, et un local technique (ascenseur).



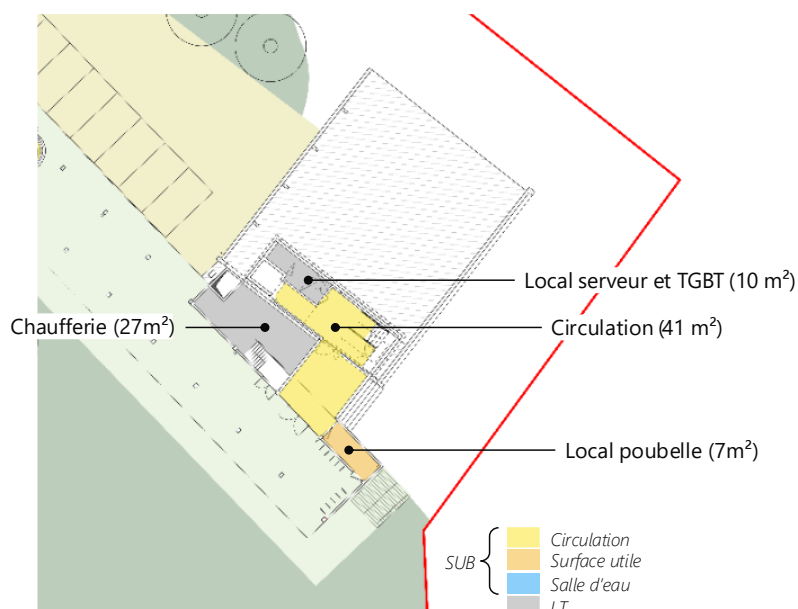


Figure 8 : Plan RDJ – Source : Egis sur fond de plan Carrière Didier Gazeau Architecte

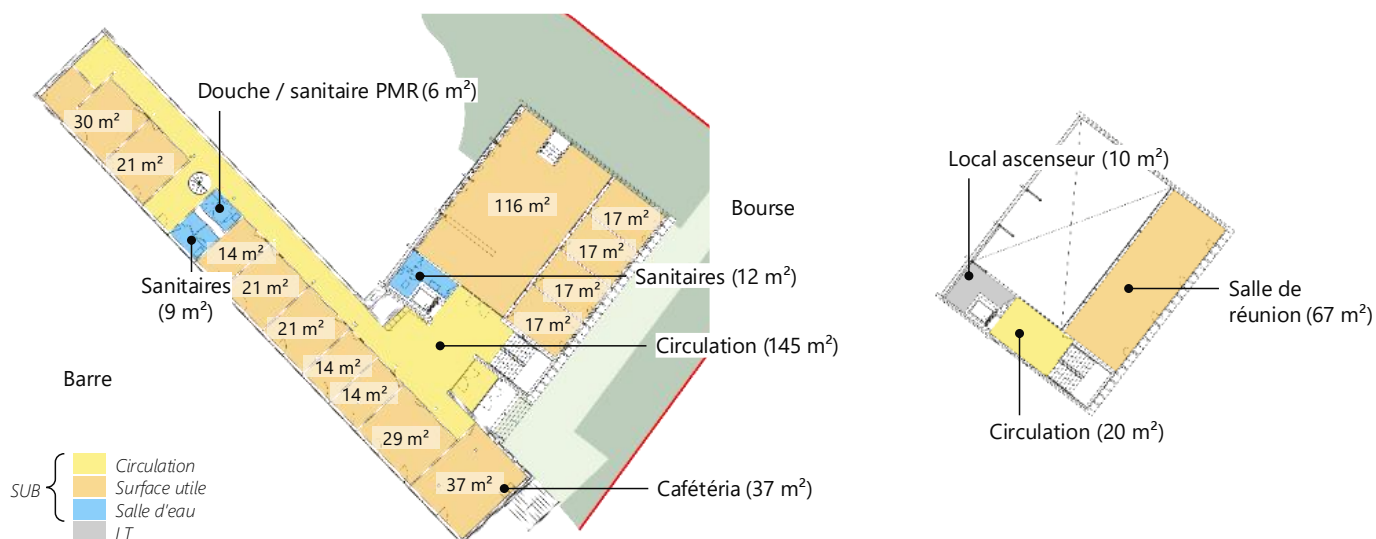


Figure 9 : Plan RDC et mezzanine – Source : Egis sur fond de plan Carrière Didier Gazeau Architecte

Un calcul des surfaces des locaux actuels du bâtiment a été fait sur la base des plans transmis. Le bâtiment présente **une SUB de 696 m²** et une surface de locaux techniques de 47 m².

Surfaces existantes	SUN	Sanit., local poubelles (SUB)	Circ. Générales (SUB)	LT
Mezzanine	67 m <sup>2</sup>		20 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
RDC	384 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	
<i>Bourse</i> <i>Barre</i>	<i>183 m<sup>2</sup></i> <i>201 m<sup>2</sup></i>			
RDJ		7 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>
Total	452 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>

*SUB : 696 m<sup>2</sup>*

Figure 10 : Tableau des surfaces existantes - Source : sur la base des plans transmis

### 3.3 Contraintes urbaines et réglementaires

#### 3.3.1 Réglementation urbaine

Au moment de l'étude, le site du projet est soumis au PLUi de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, approuvé lors du conseil communautaire du 16 janvier 2020. Il est entré en vigueur le 21 février 2020.

Le site se trouve en **zone UEf** :

« Cette zone concerne notamment les espaces portuaires existants (Limay et ConflansSainte-Honorine) et futurs (Port Seine Métropole Ouest, extension du Port de Limay, Port de Triel). Il s'agit d'une zone spécialisée, qui est réservée principalement aux activités et occupations des sols liées au trafic fluvial et éventuellement ferré des marchandises. ».

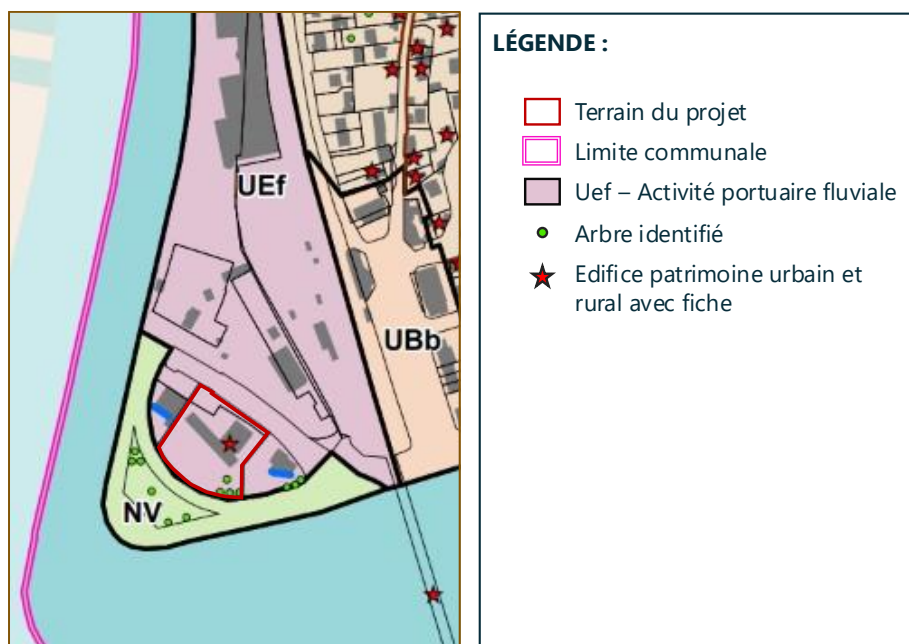


Figure 11 : Extrait du plan de zonage du PLUi - Source fond de carte : Grand Paris Seine & Oise

Les principales contraintes identifiées ayant une incidence sur la faisabilité sont listées ci-après.

Il faut noter que les informations sont non exhaustives : il faut se référer au PLUi pour les articles complets.

Les astérisques (\*) font référence à des termes définis par le PLUi.

PLUi de Grand Paris Seine & Oise	Zone UEf
<b>Art. 2.1. : Implantation par rapport aux voiries et emprises publiques ou privées</b>	<p>Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie*. Le recul* est au moins égal à 3 mètres (<math>RI \geq 3 \text{ m}</math>).</p> <p>Toutefois, peuvent être implantées en limite de voie* : [...] les constructions ou parties de constructions dont l'affectation est accessoire (poste ou logement de gardien, bureaux de réception...) et ouvrages techniques, dès lors que leur hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres et que leur longueur de façade en limite de voie n'excède pas un tiers du linéaire de façade du terrain.</p>

	<i>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* peuvent être implantées en limite de voie* ou avec un recul* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.</i>
<b>Art. 2.4. : Emprise au sol des constructions</b>	<p><i>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 70 % de la superficie du terrain.</i></p> <p><i>Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*.</i></p>
<b>Art. 3.2.1 : Coefficient de pleine terre</b>	<i>Dans la zone Uef, à l'exception du sous-secteur UEf2b, le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé.</i>
<b>Art. 4.3. : Clôtures</b>	<i>Les clôtures formant une limite avec une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont conçues pour éviter une rupture entre les espaces naturels et les espaces bâtis, en intégrant un traitement végétal. La hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives* est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain contigu est classé dans une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise pour des motifs liés aux risques que peut engendrer l'activité concernée par le projet.</i>
<b>Art. 5.2 : Stationnement – Dispositions générales</b>	<p><i>Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée. En cas d'extension [...], les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent uniquement à la surface de plancher nouvelle sur laquelle porte le projet, quelle que soit sa destination.</i></p> <p><i>Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places est déterminé en fonction de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</i></p>

### 3.3.2 Prescriptions particulières

Des arbres identifiés dans le plan de plan de zonage du PLUi sont situés dans l'emprise du projet, au Sud-Est de la parcelle.

D'autre part, le bâtiment fait l'objet d'une fiche de protection patrimoniale (N°78172\_PAT\_639) en tant que bâtiment artisanal, industriel.

### 3.3.3 Risques

Il faut noter que les informations ci-dessous sont non exhaustives : il faut se référer au PLUi et à la réglementation en vigueur pour les articles et prescriptions complets.

Le site est soumis au risque inondations, et fait notamment l'objet du PPRI de la Seine et de l'Oise.



Figure 12 : Zonage PPRI Seine et Oise - Source : PPRI Seine et Oise

Pour les points repère « PR » 71.1 et 71.5, le niveau des plus hautes eaux connues (crue de la Seine de 1910) sont de respectivement (cotes en mètre), selon le PPRI Seine et Oise :

PR	Cotes (m) Lallemand	Cotes (m) IGN69
71.1	24,4	24,78
71.5	24,35	24,73

- Constructions, installations

8° les nouvelles constructions, les reconstructions\* après sinistre\*, ainsi que les aménagements, les surélévations et les extensions des constructions existantes, sous réserve que la cote du premier plancher\* dépasse de 0,20 m celle des PHEC\*.

Toutefois, la cote du premier plancher\* pourra être au niveau du plancher existant pour une seule extension à compter de la date d'approbation du PPRI, d'une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol\* (par dérogation à la cote PHEC\* + 0,20 m.).

Figure 13 : Extrait du règlement du PPRI Seine et Oise

Le bâtiment est situé en zone bleue stricte, les constructions neuves doivent donc se trouver à 24,78 (point le plus amont) + 0,20 m = 24,98.

Sources :

[https://www.yvelines.gouv.fr/contenu/telechargement/5075/32671/file/PPRI\\_approuve\\_notice\\_presentation\\_cle\\_084997.pdf](https://www.yvelines.gouv.fr/contenu/telechargement/5075/32671/file/PPRI_approuve_notice_presentation_cle_084997.pdf)

[https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=21ff8f17-d2d6-4475-95ea-b7bd4bf0699a#Descartes\\_9199bd53-9237-81e8-f24f-25e471155b20tab1](https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=21ff8f17-d2d6-4475-95ea-b7bd4bf0699a#Descartes_9199bd53-9237-81e8-f24f-25e471155b20tab1)

## 4 DONNEES OPERATIONNELLES

### 4.1.1 Planning prévisionnel

Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant. Il est attendu une livraison du bâtiment pour **mi-2027**.

Phases	Durée	Année 1												Année 2											
		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21	M22	M23	M24
Consultation MOE *	3 mois	3																							
Conception	5 mois				5																				
Procédure admin. (PC, DP)	3+3 mois					3				3															
Consultation travaux	5 mois										4														
Installations de travaux	1 mois													1											
Travaux***	6 mois														6										
Réception – levée des réserves	1 mois																				1				
<b>TOTAL</b>	<b>21 mois</b>																								

\* Consultation MOE optimisée : 3 mois

\*\* Conception optimisée : APS/APD 2 mois, PRO 3 mois (y compris validations). Hors délai Dossier d'Engagement Budgétaire (DEB)

\*\*\* Travaux hors dépollution

### 4.1.2 Enveloppe financière

Une étude complémentaire est en cours pour définir l'enveloppe financière allouée aux travaux de l'opération.

**Celle-ci sera à confirmer par la MOA.**



## 5 PROGRAMME FONCTIONNEL

*Les schémas du document ont vocation à illustrer les liens fonctionnels entre les différentes entités constituant le PCC, les espaces administratifs et les espaces communs. Il ne s'agit pas de plans, mais de représentations schématiques. Les fonctionnements des entités sont détaillés plus amplement dans les chapitres suivants.*

### 5.1 Principaux thèmes et objectifs

- Rationalisation des espaces de travail tertiaires :
  - Optimiser l'utilisation des espaces dans les environnements de bureau et autres lieux de travail ;
  - Créer un environnement propice à la collaboration, à l'innovation et à la concentration, tout en réduisant les coûts associés à la gestion immobilière.
- Assurer des conditions de travail optimales pour les agents :
  - Offrir une salle d'exploitation présentant une ergonomie adaptée aux modes de travail nécessaires à la gestion des ouvrages de navigation et à la gestion hydraulique ;
  - Mettre en place des espaces supports efficaces permettant d'accueillir les effectifs.
- Rationaliser le stockage :
  - Organiser les stocks suivant leur nature et fréquence d'utilisation ;  
Réduire les quantités stockées en fonction du besoin réel, notamment par des mutualisations à différentes échelles (centres, UTI, DT...).
- Permettre une meilleure gestion des flux :
  - Mettre en place des accès appropriés selon les fonctions ;
  - Distinguer les flux de service et autres flux au sein de la structure ;
- Parer aux actes de vandalisme et de vol par la sécurisation du site et des éléments sensibles.

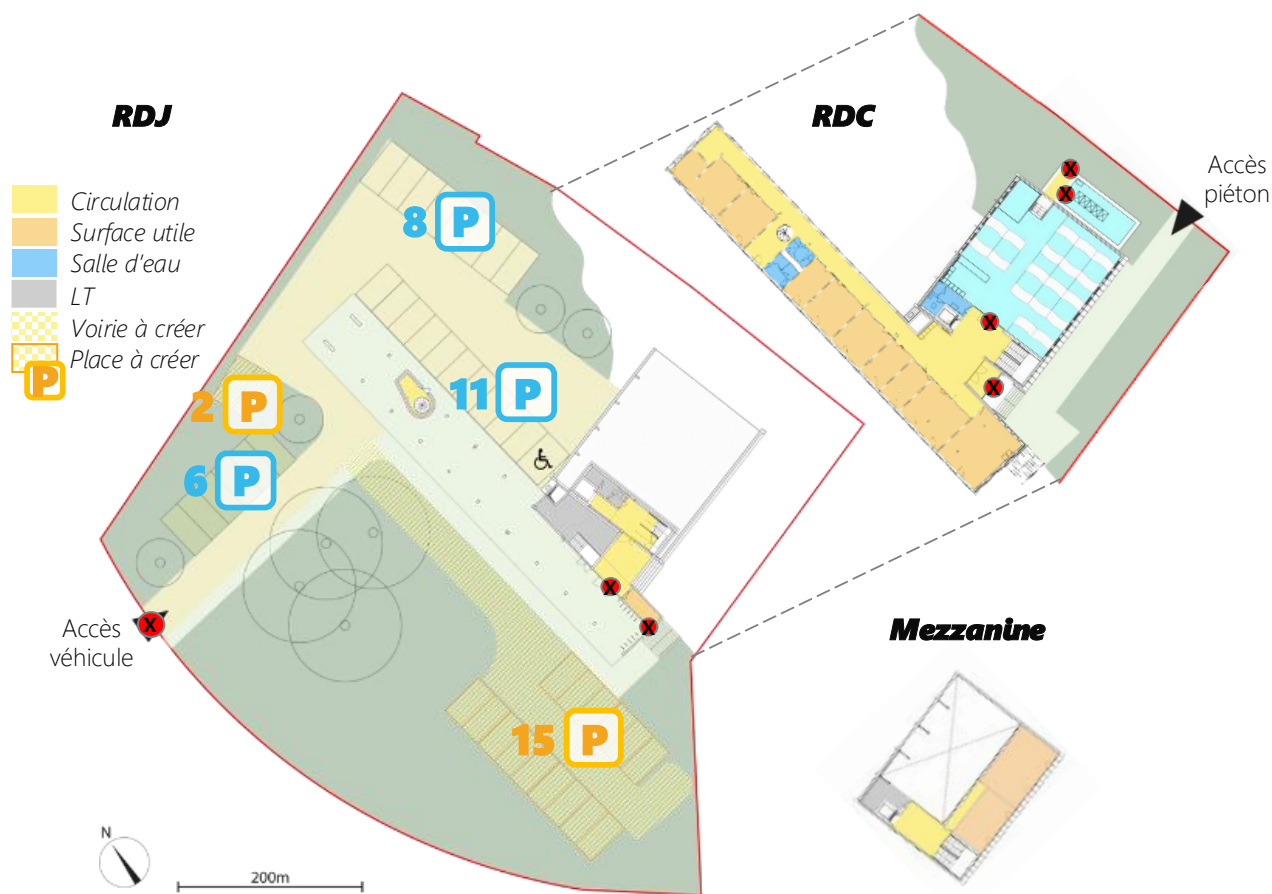
### 5.2 Organisation générale

#### 5.2.1 Entités fonctionnelles

Le projet de Conflans-Sainte-Honorine s'articulera autour de trois entités principales :

- Le PCC ;
- L'Administration ;
- Les fonctions mutualisées à l'échelle de tout ou partie du site, et notamment :
  - L'Accueil du site, qui permettra de distribuer les différentes entités du bâtiment ;
  - Les espaces Communs et supports, garants de la qualité de vie au sein des locaux ;
  - Les Espaces extérieurs et logistique, comprenant à la fois les espaces logistiques (dont stationnements) et les espaces de vie extérieurs ;
  - Les Locaux techniques, assurant le fonctionnement technique du bâtiment (hors local technique informatique).

## 5.2.2 Plan de principe général



LÉGENDE :				
➔ Accès	□ Contigüité	— Proximité	□ Espace clos	🚚 Transport par manutention mobile
ⓧ Contrôle d'accès	◄◄ Contigüité avec accès	- - - Liaison aisée	□ Espace ouvert possible	🚫 Zone protégée
➔ Flux principal	▬ Contigüité avec accès	👁 Liaison visuelle	▨ Espace extérieur	🟡 Local optionnel
➔ Flux logistique			▨ Espace extérieur abrité	

## 5.2.3 Accès et interfaces

- Le site sera clôturé et comptera deux accès : un piéton et un véhicule/livraison. Un système de contrôle d'accès sera mis en place pour les deux.
- L'**accès véhicule au site** se fera depuis le Cours de Chimay, l'**accès piéton** se fait depuis la rue de Maudecourt.
- Le bâtiment comptera à minima **un accès piéton principal** desservant l'ensemble des entités et **un accès logistique** pour les locaux le nécessitant (LTI, local déchets...). Cet accès pourra éventuellement être mutualisé avec l'accès piéton principal. Les accès aux bâtiments seront contrôlés.
- Un accès unique véhicules et logistique sera mis en place vers les stationnements et pour assurer la desserte logistique du bâtiment.
- L'accueil permettra d'avoir un accès facile à tous les ensembles fonctionnels.
- Les espaces extérieurs seront accessibles directement depuis les voies terrestres.

### 5.2.4 Tableau des surfaces général

Il est rappelé que les **parties du projet soumises au ratio d'optimisation immobilière de la DIE** devront **respecter le plafond de SUB imposé par celle-ci, qui est de 18 m<sup>2</sup>/résident**.

Les SUB des tableaux de surfaces du programme sont indiquées à titre indicatif. Les surfaces de circulations devront être optimisées dans la mesure du possible pour permettre de respecter le ratio. En revanche, les **surfaces utiles et surfaces extérieures indiquées sont prescrites**.

Fonction	Besoin Programme			
	Qté	SUN	SUB	SDP
Secteur				Type de surface
Espace				
<b>Accueil</b>		<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>239 m<sup>2</sup></b>	<b>239 m<sup>2</sup></b>
Accueil		0 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>
Accueil RDJ		0 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
<b>Postes de commandes centralisées</b>		<b>186 m<sup>2</sup></b>	<b>192 m<sup>2</sup></b>	<b>217 m<sup>2</sup></b>
Cœur du PCC		186 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>
<b>UTI</b>		<b>135 m<sup>2</sup></b>	<b>135 m<sup>2</sup></b>	<b>135 m<sup>2</sup></b>
Direction		21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
Bureau des affaires générales		65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Bureau maîtrise d'ouvrage		35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
Subdivision action territoriale		14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
<b>Locaux communs et supports</b>		<b>138 m<sup>2</sup></b>	<b>138 m<sup>2</sup></b>	<b>138 m<sup>2</sup></b>
<b>Locaux techniques (pour mémoire)</b>		<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>47 m<sup>2</sup></b>
Locaux techniques		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SURFACES</b>		<b>459 m<sup>2</sup></b>	<b>704 m<sup>2</sup></b>	<b>776 m<sup>2</sup></b>
Locaux techniques		9%		72 m <sup>2</sup>
Circulations générales		30%	211 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL (y compris LT et CG)</b>				<b>776 m<sup>2</sup></b>

Le tableau des surfaces complet se trouve en annexe du présent document.

### 5.2.5 Effectifs

Les hypothèses prises en compte pour le calcul des résidents sont les suivantes :

- PCC :
  - Occupation à 100% de l'ensemble des pupitres (dont chef de salle et secours/formation) ;
  - Occupation à 100% du poste de chef de PCC ;
  - Occupation à 100% des postes du bureau mutualisé opérateurs (pour tâches administratives) ;
  - Répartition femmes/hommes : 50%/50%.
- Administration UTI :
  - Direction UTI : occupation à 100% ;
  - Bureau des Affaires Générales (BAG) : occupation à 100% ;
  - Bureau de la Maîtrise d'Ouvrage (BMO) : occupation à 100% ;
  - Subdivision Action Territoriale : occupation à 100% ;
  - 2 postes de passage stagiaires : non comptabilisés ;
  - Répartition femmes/hommes : 50%/50%.

Selon ces hypothèses, le nombre de résidents considéré est le suivant :

- **Pour le PCC** : 19 personnes en cœur de PCC et 4 opérateurs en vacation bureautique

- **Pour l'UTI :** 18 personnes (+ 2 stagiaires non compris dans les résidents)

Soit un total selon ces hypothèses de **41 résidents**.

## 5.3 Description des entités fonctionnelles

### 5.3.1 Accueil

#### 5.3.1.1 Organisation générale

L'Accueil constitue le point d'accès principal du PCC, de l'administration, et des espaces communs.

Il est accessible à l'ensemble des personnes pouvant accéder au site. La gestion des flux devra garantir la sécurité des espaces du PCC, en particulier le Cœur du PCC.

#### 5.3.1.2 Schéma fonctionnel

Voir 5.2.2 – *Plan de principe* général du chapitre *Organisation générale*.

#### 5.3.1.3 Tableau des surfaces détaillé

Le tableau des surfaces détaillé se trouve en annexe du programme.

#### 5.3.1.4 Organisation détaillée

Le hall d'entrée permet de marquer formellement l'accueil du bâtiment. Il comprend un espace d'attente pour 2-3 personnes ainsi qu'un espace de récupération des clés et du courrier pour les agents.

### 5.3.2 Poste de commandes centralisées (PCC)

#### 5.3.2.1 Organisation générale

Le PCC est l'entité regroupant les locaux assurant l'activité d'exploitation.

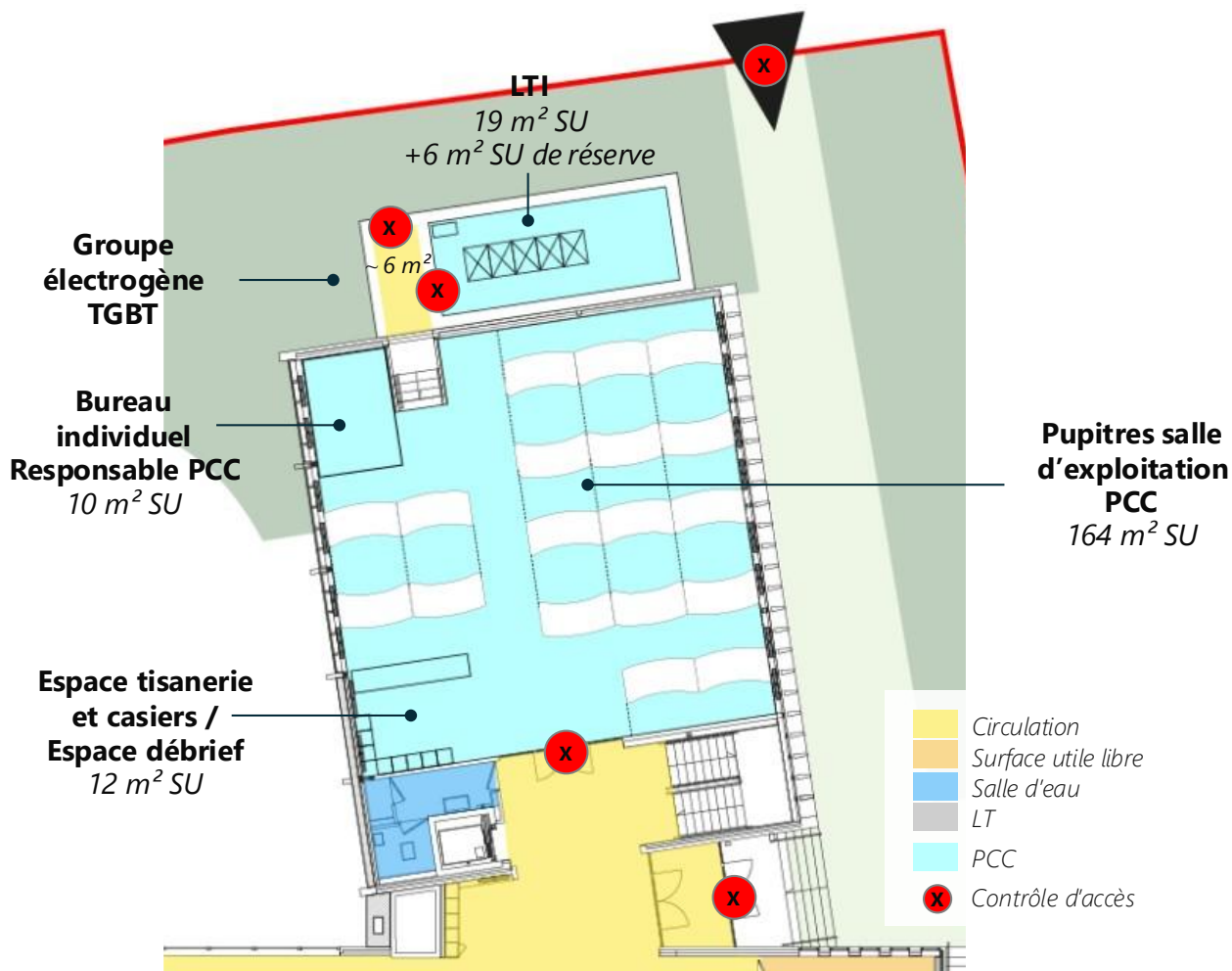
- **Organisation de l'ensemble**

- La zone du PCC est composée de deux espaces : cœur du PCC et administration du PCC ;
- Le PCC regroupe également les espaces de travail hors exploitation ;
- Les locaux du cœur du PCC (LTI et salle d'exploitation) seront contigus.

- **Accès et interfaces**

- Le PCC est accessible depuis l'accueil et se trouve à proximité des espaces communs et supports du bâtiment ;
- La zone du PCC est uniquement accessible aux opérateurs et à leur commandement : les autres personnes n'ont pas vocation à y pénétrer librement.

### 5.3.2.2 Plan de principe



### 5.3.2.3 Tableau des surfaces détaillé

Le tableau des surfaces détaillé se trouve en annexe du présent document.

### 5.3.2.4 Organisation détaillée : Cœur du PCC

Le cœur du PCC compte deux accès :

- Un accès piéton principal depuis les circulations communes en aval de l'accueil, avec système de contrôle d'accès. Cet accès peut uniquement être emprunté par le personnel habilité (opérateurs et leur commandement) ;
- Un accès logistique depuis l'extérieur facilité pour la circulation menant au local technique informatique. Cet accès est également contrôlé et dédié au personnel habilité.

#### ● Salle d'exploitation

La salle d'exploitation est l'espace principal du Cœur du PCC. Elle est accessible sous contrôle d'accès et uniquement au personnel habilité à partir des circulations intérieures du bâtiment. Elle est adaptée aux PMR.

Comme le reste du bâtiment, elle se trouve impérativement au-dessus du niveau de PHEC. Son implantation au sein du bâtiment évite son isolement d'un point de vue sécuritaire, l'objectif étant de faciliter l'accessibilité des secours en cas d'intervention.

La salle d'exploitation est contiguë, horizontalement ou verticalement, au local technique informatique.

Suivant la configuration des locaux, une cloison vitrée avec système d'occultation pourra être mise en place pour permettre une visibilité de la salle de réunion, sous réserve du respect des besoins en confidentialité.

La salle d'exploitation est composée des éléments suivants :

- 18 pupitres, constituant les postes de travail principaux des opérateurs d'exploitation, de configuration identique et suivant la répartition suivante :
  - 1 pupitre Chef de salle. La localisation de ce pupitre au sein de la salle permet une communication aisée du chef de salle avec l'ensemble des opérateurs ;
  - 11 pupitres de Navigation (dont 1 gestion de trafic) ;
  - 1 pupitre de Gestion hydraulique ;
  - 5 pupitres de Formation / Secours. Ce pupitre sert à la formation en salle des opérateurs. Il peut également être utilisé en remplacement d'un pupitre en cas de panne. Il pourra être isolé des autres pupitres (mise à distance, cloison acoustique ou implantation dans un local annexe) pour éviter les nuisances sonores.
- Un espace de briefing / débriefing / management visuel. Cet espace permet des échanges communs entre les différents profils du PCC (gestion des ouvrages de navigation, gestion hydraulique).

Il peut s'agir d'une zone dans l'espace de circulation de la salle d'exploitation. Son emplacement ne doit pas être source de nuisances (sonores, encombrement...) pour les opérateurs en poste, tout en garantissant une certaine visibilité sur les visuels de la salle.

L'espace peut éventuellement être équipé de systèmes d'affichages muraux (type tableau blanc magnétique) permettant de suivre des plans d'actions locaux, des indicateurs ou encore de partager les actualités du jour.
- Un synoptique général, permettant de visualiser différents types de données : gestion des ouvrages de navigation, GH... Il se présente sous la forme d'un mur d'images visible depuis l'ensemble des pupitres de la salle, sans générer de déplacement ou de rotation des opérateurs. Sa localisation est étudiée afin :
  - D'éviter les contre-jour et reflets et de garantir une vision confortable des opérateurs ;
  - De permettre l'aération des écrans et d'en faciliter la maintenance ;
  - De permettre le passage des chemins de câble et fourreaux entre le mur d'écran et le LTI et les câbles d'alimentation des écrans.
- Des casiers de rangement numérotés et attribués sont mis en place dans la salle ou dans les circulations y menant pour permettre aux agents de ranger leurs effets personnels. Leur localisation ne devra pas constituer une gêne pour les activités du PCC. On compte à minima un casier (de type casier d'open space) par opérateur rattaché au PCC (se référer à l'annexe 6.2 – *Effectifs et postes de travail* pour les effectifs concernés).
- Du rangement, prévu pour un petit volume de documentation papier (instructions, informations sur les ouvrages etc.). Il peut être prévu dans une armoire en accès facile depuis l'ensemble des pupitres ou en caisson au pupitre.
- Des corbeilles murales pour le courrier des agents peuvent être prévues dans la salle.
- Un espace tisanerie. Il s'agit d'un espace au sein de la salle doté d'un plan de travail et d'équipements permettant aux opérateurs de prendre une collation (fontaine à eau, bouilloire, micro-ondes,

cafetière...). Les nuisances acoustiques et olfactives sur le reste de la salle devront être évitées par une localisation adaptée de l'espace.

L'organisation spatiale de la salle d'exploitation répond au besoin de flexibilité souhaité pour l'exploitation.

Elle favorise le travail collectif et les échanges entre opérateurs. Elle doit également permettre d'éviter les nuisances d'un poste vers l'autre, en particulier lors des relèves, qui s'effectuent en salle, et des appels.

Le dimensionnement de la salle d'exploitation est basé sur :

- Une surface optimisée de 9,1m<sup>2</sup> par opérateur (ratio type à 14m<sup>2</sup>) comprenant :
  - Le pupitre, d'une largeur de 2,35m et d'une profondeur de 1,08m ;
  - Un dégagement libre pour permettre le déplacement de l'opérateur face à son pupitre. Cette zone, partagée entre deux opérateurs, doit avoir une profondeur minimale d'1,90m entre les deux pupitres se faisant face. Pour un opérateur n'ayant pas de pupitre dans son dos, un recul de 1,80m est typiquement considéré ;
  - Un dégagement d'une profondeur minimale de 1m à l'arrière du pupitre pour permettre un accès aisé aux composantes du pupitre pour la maintenance ;
  - Un dégagement latéral, partagé entre plusieurs pupitres, permettant le passage et l'implantation des casiers. Il est idéalement de 1,40m (2UP).

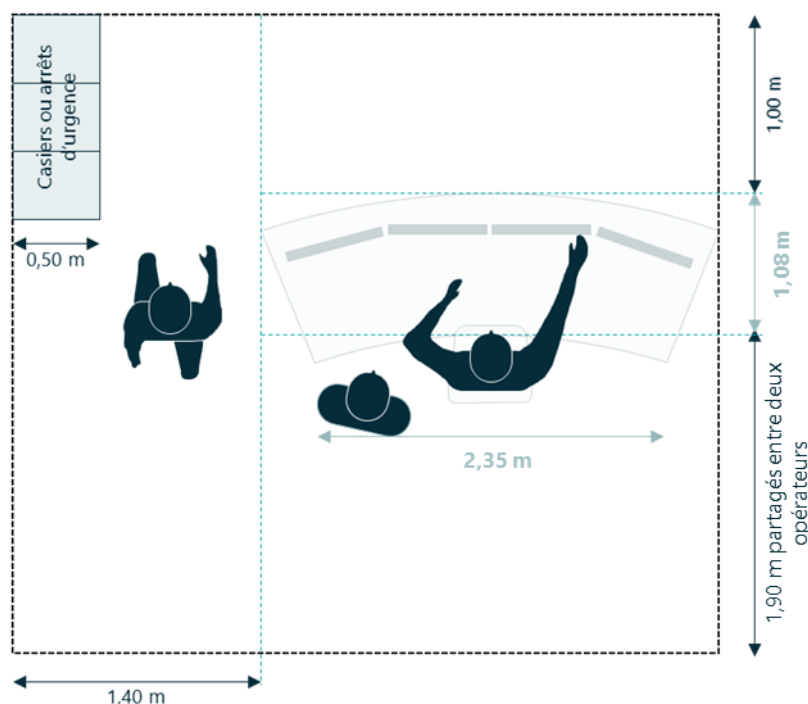


Figure 14 : Proposition de dimensionnement de la surface par pupitre

#### ● Local technique informatique (LTI) :

Le LTI abrite les baies de brassage informatique et certains équipements actifs du PCC. Dans le cas du PCC de Conflans-Sainte-Honorine, il convient de prévoir un local pour 5 baies.

Il est impérativement localisé :



- Au-dessus du niveau de PHEC ;
- En contiguïté verticale (niveau inférieur) ou horizontale (salle attenante au même niveau) de la salle d'exploitation, afin de faciliter le passage des câbles ;
- En contiguïté horizontale du local automatique, avec un accès direct vers celui-ci ;
- En accessibilité facile depuis l'extérieur.

Le LTI possède à minima un accès autonome depuis les circulations. Cet accès est dimensionné pour permettre le passage du matériel par chariot (voir dimensions des baies dans le [Tome 2 – Volet technique](#) du programme). Idéalement, un accès extérieur supplémentaire est mis en place vers les circulations du LTI pour en faciliter la desserte logistique, sans dégradation du dispositif de sûreté du local.

Les circulations entre l'extérieur et le LTI et entre le LTI et la salle d'exploitation doivent être les plus simples et directes possibles (éviter les angles, etc.) et dimensionnées suivant le besoin (cf. paragraphe sur les accès). Leur localisation n'entrave pas les autres flux du bâtiment, en particulier ceux vers la salle d'exploitation.

Le LTI est équipé d'un plan de travail pour les interventions ponctuelles du service informatique.

Il s'agit d'un local aveugle. Il présente une hauteur sous plafond suffisante permettant l'implantation des baies et de leur système de rafraîchissement. Il est équipé d'un plancher technique. La climatisation est adaptée au nombre de baies réfrigérées. Un système d'extinction spécifique est mis en place. Une forte isolation acoustique doit être prévue en raison du bruit des baies et de leur système de refroidissement.

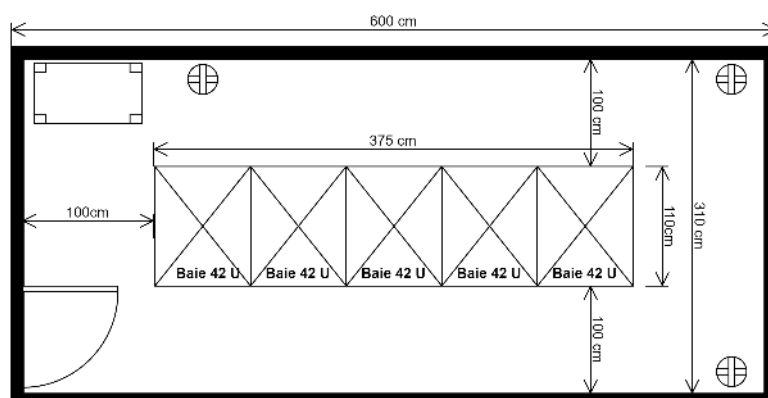


Figure 15 : Schéma d'implantation du LTI - Source : VNF

Le local LTI sera également équipé d'un plan de travail pour le passage de l'automaticien. Ce dernier est l'agent ou le prestataire en charge de la maintenance des outils informatiques du PCC.

Ce poste de passage dispose à minima d'un environnement de test (automate, vidéo, VHF). Il permet également le stockage de quelques pièces détachées.

### 5.3.2.5 Organisation détaillée : Administration et tertiaire du PCC

L'administration du PCC regroupe les espaces de travail liés à l'activité du PCC.

Elle est accessible depuis l'accueil et se trouve à proximité de l'administration, des espaces communs et supports du bâtiment.

L'administration du PCC est composée de :

- Bureau de responsable de PCC :

Le bureau de responsable de PCC est un bureau individuel pour les agents d'encadrement du PCC. Il est équipé d'un poste de travail bureautique et permet de recevoir des visiteurs (chaises face au bureau ou espace réunion pour 3-4 personnes avec chaises et table suivant le besoin). Un écran synoptique permet le report des visuels généraux de la salle d'exploitation.

- Bureau flex office 4 postes :

Ce bureau est un espace mutualisé avec les autres entités du bâtiment. Voir le chapitre [5.3.4 – Locaux communs et supports](#).

- Salle de réunion :

La salle de réunion est un espace mutualisé avec les autres entités du bâtiment. Voir le chapitre [5.3.4 – Locaux communs et supports](#).

- Reprographie :

La reprographie est un espace mutualisé avec le reste du bâtiment. Voir le chapitre [5.3.4 – Locaux communs et supports](#).

### 5.3.3 Administration

#### 5.3.3.1 Organisation générale

Le fonctionnement de l'Administration s'articulera autour de 2 types de locaux principaux : les bureaux et les salles de réunion.

- **Organisation de l'ensemble**

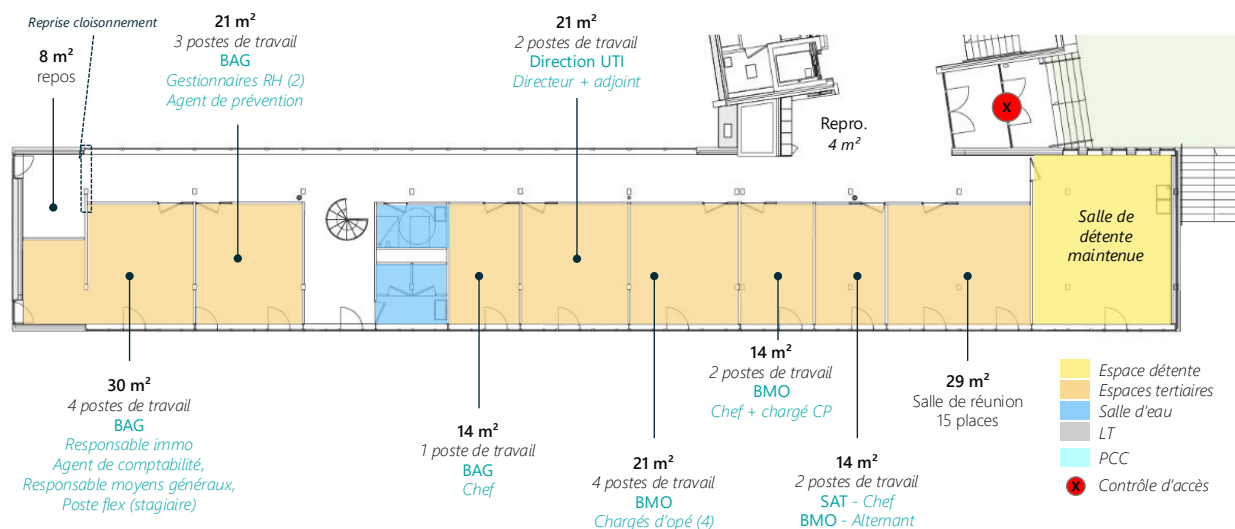
L'Administration regroupe les espaces de travail de plusieurs entités de l'UTI Boucles de Seine :

- La Direction de l'UTI ;
- Le Bureau des Affaires Générales (BAG) ;
- Le Bureau Maîtrise d'Ouvrage (BMO) ;
- La Subdivision Action Territoriale (SAT).

- **Accès et interfaces**

- Elle est accessible à l'ensemble des effectifs rattachés à la zone.
- Elle est accessible depuis l'accueil et est à proximité des espaces communs et supports. Elle est en liaison aisée avec le PCC.

### 5.3.3.2 Plan de principe



### 5.3.3.3 Tableau des surfaces détaillé

Le tableau des surfaces se trouve en annexe du présent document.

### 5.3.3.4 Organisation détaillée

L'Administration comprend les locaux suivants :

- Un bureau double pour la direction de l'UTI
- Pour le BAG :
  - Un bureau simple pour le Chef du BAG ;
  - Un bureau 3 postes pour les deux référents RH et l'agent de prévention
  - Un bureau 4 postes pour le responsable immobilier, le responsable Moyens généraux, l'agent de comptabilité et un poste de passage (stagiaire)
- Pour le BMO et le SAT :
  - Un bureau double pour le chef et l'assistant commande publique
  - Un bureau 4 postes pour les chargés d'opérations
  - Un bureau double pour le chef SAT et l'alternant BMO

Chaque bureau est équipé de postes de travail bureautique selon la capacité prévue et de rangements et armoires.

Il est rappelé que le ratio d'optimisation immobilière défini par la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État de février 2023 devra être respecté.

## 5.3.4 Locaux communs et supports

### 5.3.4.1 Organisation générale

Les espaces Communs et supports regroupent les commodités à destination des agents et les espaces nécessaires à l'entretien du bâtiment. Ils sont accessibles à l'ensemble de l'effectif du projet.

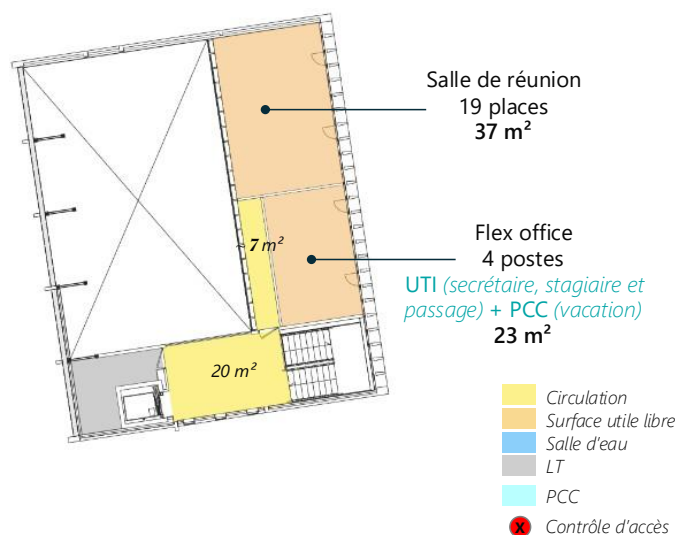
## ● Organisation de l'ensemble

Les espaces Communs et supports sont à proximité du PCC et de l'Administration. Ils se situent en liaison aisée avec les espaces extérieurs du bâtiment le cas échéant.

## ● Accès et interfaces

- Leur accès se fait depuis l'Accueil du bâtiment.
- Le cheminement entre le local déchets et l'aire d'entreposage des conteneurs sur l'espace public doit être optimisé.

### 5.3.4.2 Schéma fonctionnel



### 5.3.4.3 Tableau des surfaces détaillé

Le tableau des surfaces détaillé se trouve en annexe du présent document.

### 5.3.4.4 Organisation détaillée

Les espaces Communs et supports sont composés des locaux suivants :

#### ● Espace détente et restauration (réfectoire) :

L'espace détente et restauration est une salle de pause et de prise de repas à destination de l'ensemble du personnel du PCC et de l'administration. Elle est dimensionnée pour 15-20 personnes. Elle est facilement accessible depuis l'ensemble des espaces de travail.

Elle est équipée :

- De tables et de chaises pour la prise de repas de 15-20 personnes ;
- D'un coin kitchenette comprenant :
  - Un plan de travail avec évier simple bac accessible aux PMR ;
  - Des meubles de cuisine et rangements hauts et bas ;
  - Des réfrigérateurs ;
  - Des micro-ondes.
- D'une machine à café ;
- D'un espace d'affichage de supports, brochures...

La localisation de l'espace de détente et restauration évitera les nuisances sonores et olfactives sur les espaces de travail.

- Salle de réunion 15 places :

La salle de réunion est un espace permettant au personnel du PCC et de l'administration de se réunir pour des points d'équipe. Elle sert également aux autres personnels de l'UTI pour des réunions diverses.

La salle de réunion est équipée :

- De tables et chaises pour 15 personnes ;
- D'un système de visioconférence ;
- D'un écran de présentation / vidéo-projection ;

L'aménagement de la salle est flexible pour permettre de la moduler suivant la nature de l'évènement.

- Salle de réunion 19 places :

La salle de réunion est un espace permettant au personnel du PCC et de l'administration de se réunir pour des points d'équipe, et sert également aux autres personnels de l'UTI pour des réunions diverses.

La salle de réunion est équipée :

- De tables et chaises pour 19 personnes ;
- D'un système de visioconférence ;
- D'un écran de présentation / vidéo-projection ;

L'aménagement de la salle est flexible pour permettre de la moduler suivant la nature de l'évènement.

Cette salle de réunion pourra si besoin être mobilisable en salle de gestion de crise du PCC.

- Espace de repos :

Cet espace permet aux personnes du PCC présentes de nuit (fonctionnement en 3x8) de bénéficier d'un espace repos doté d'un espace calme pour s'allonger. Sans constituer une chambre ou un local de sommeil, son ameublement doit être pensé pour leur permettre de se reposer.

- Bureau flex office 4 postes :

Ce bureau regroupe 4 postes de passage permettant :

- Aux opérateurs du PCC de mener des tâches bureautiques (administratif, formation en ligne, réunion en ligne...) sans occuper un poste en salle d'exploitation ;
- Aux effectifs de l'UTI (stagiaire, etc.) et visiteurs extérieurs de bénéficier de postes de passage.

- Reprographie :

La reprographie est facilement accessible depuis l'ensemble des postes de travail de l'Administration et du PCC. Il peut s'agir d'un local ou d'un espace en circulation (comme prévu dans le cas de la faisabilité). Elle est équipée à minima d'un photocopieur.

- Sanitaires du personnel :

Les sanitaires du personnel y compris PMR sont facilement accessibles depuis l'ensemble des espaces de travail. Ils sont dimensionnés selon le Code du Travail et les effectifs du site.

- Douches PMR :

Une douche est prévue pour le personnel du site arrivant à vélo ou pratiquant une activité sportive par exemple.

## 5.3.5 Espaces extérieurs et logistiques

### 5.3.5.1 Organisation générale

Les Espaces extérieurs et logistiques comprennent le stationnement du personnel/visiteurs et les stationnements de services du projet, mais également les espaces de vie extérieurs.

Les espaces de stationnement et logistique se trouvent à proximité de l'Accueil du site. Les espaces logistiques doivent permettre une desserte aisée des espaces concernés. Les espaces d'agrément sont à minima en liaison aisée des espaces Communs.

### 5.3.5.2 Organisation détaillée

Les Espaces extérieurs sont composés des espaces suivants :

#### ● Stationnement et logistique

- Les stationnements du personnel, de service et visiteurs sont dimensionnés suivant les besoins du projet.

Il est à prévoir à minima :

- 9 stationnements véhicules légers (VL) de service (6 UTI et 3 PCC) ;
- 31 stationnements VL du personnel (14 UTI et 17 PCC) ;
- 2 places visiteurs ;

Les places présentent les dimensions suivantes (hors circulation) :

- VL : 2,50\*5m ;

Il s'agit de stationnements extérieurs localisés au plus près du bâtiment. Des emplacements PMR sont prévus.

Des bornes de recharge de véhicules électriques y sont prévus suivant la réglementation en vigueur.

- Le parking vélo couvert est également dimensionné suivant la réglementation en vigueur et les besoins du projet. Il peut éventuellement être doté d'équipements de réparation, recharge...
- Une aire des déchets est prévue pour entreposer les conteneurs pour la collecte des déchets. Elle est facilement accessible depuis le local déchets et l'accès au site.

#### ● Espaces de vie extérieurs

Les espaces de vie extérieurs du projet sont mis en place uniquement si la configuration des lieux le permet. Leur nature et leur aménagement sont fonctions du site d'implantation. Dans tous les cas de figure, il doit s'agir d'espaces faciles à maintenir et ne générant pas de charges d'entretien élevées.

Les espaces de vie extérieurs sont accessibles à l'ensemble du personnel du site.

## 6 ANNEXES

### 6.1 Tableau des surfaces et hypothèses de calcul du ratio d'occupation des immeubles tertiaires

Fonction		Besoin Programme						
Secteur		Capacitaire	Capacité totale	Qté	SUN	SUB	SDP	Type de surface
Espace								
Accueil					0 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	
Accueil					0 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>	
Hall				1	-	15 m <sup>2</sup>		SUB
Sanitaires (hall)				1	-	15 m <sup>2</sup>		SUB
Sanitaires (barre)				1	-	12 m <sup>2</sup>		SUB
Circulation interne RDC				1	-	118 m <sup>2</sup>		SUB
Circulation interne Mezzanine				1	-	27 m <sup>2</sup>		SUB
Accueil RDJ					0 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	
Hall et circulation interne Est				1	-	41 m <sup>2</sup>		SUB
Circulation interne Ouest				1	-	4 m <sup>2</sup>		SUB
Local poubelle				1	-	7 m <sup>2</sup>		SUB
Postes de commandes centralisées					186 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>	
Cœur du PCC					186 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>	
Salle d'exploitation		18	18	1	176 m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>	SUN
	Chef de salle			1	pupitre			
	Navigation (dont 1 gestion de trafic)			11	pupitres			
	Gestion hydraulique			1	pupitre			
	Secours/formation			5	pupitres			
	Espace tisanerie / Casiers et Espace débrief							
Bureau responsable PCC		1	1	1	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	SUN
Local technique informatique (LTI)				1	-		25 m <sup>2</sup>	SDP
Circulation créée (extension)				1	-	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	SUB
UTI					135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	
Direction					21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	
Direction de l'UTI		2	2	1	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>		SUN
Bureau des affaires générales					65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	
Bureau simple - Chef		1	1	1	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>		SUN
Bureau triple - Gestionnaires RH (2), Agent de prévention		3	3	1	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>		SUN
Bureau 4 postes - Responsable immo, Agent compta, Resp. MG, poste flex		4	4	1	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>		SUN
Bureau maîtrise d'ouvrage					35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	
Bureau double - Chef et assistant commande publique		2	2	1	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>		SUN
Bureau 4 postes - Chargés d'opération		4	4	1	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>		SUN
Subdivision action territoriale					14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	
Bureau double - Chef SAT et alternant BMO		3	3	1	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>		SUN
Locaux communs et supports					138 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	
Salle de détente				1	37 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>		SUN
Salle de réunion 15 places		15	15	1	29 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>		SUN
Salle de réunion 19 places		19	19	1	37 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>		SUN
Espace de repos				1	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>		SUN
Flex office - 4 postes		4	4	1	23 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>		SUN
Espace reprographie (sur circ.)				1	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>		SUN
Locaux techniques (pour mémoire)					0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	
Locaux techniques					0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	
Chaufferie				1	-		27 m <sup>2</sup>	SDP
Local serveur et TGBT				1	-		10 m <sup>2</sup>	SDP
Local ascenseur				1	-		10 m <sup>2</sup>	SDP
TOTAL SURFACES					459 m <sup>2</sup>	704 m <sup>2</sup>	776 m <sup>2</sup>	
Locaux techniques					9%		72 m <sup>2</sup>	
Circulations générales					30%	211 m <sup>2</sup>		
TOTAL (y compris LT et CG)							776 m <sup>2</sup>	

Les hypothèses prises dans le cadre de l'étude de programmation pour le calcul du ratio d'optimisation immobilière de l'opération sont explicitées dans l'annexe - Pour le PCC (23 postes de travail) :

Cœur de PCC :



### 1 responsable PCC

- 18 agents d'exploitation sur pupitre (dont 1 chef de salle)
- Administration PCC
  - 4 opérateurs en vacation bureautique (bureau flex partagé)

En termes d'effectif, cela représente 56 opérateurs dont 8 agents de GH spécialisés (fonctionnement en 3x8).

### ● Pour l'UTI (18 postes de travail résidents et 2 postes de passage) :

- Direction de l'UTI
  - Directeur
  - Directeur adjoint
  - *Stagiaire (poste flex)*
- Bureau des Affaires Générales (BAG) :
  - 1 chef ;
  - 2 référents RH
  - 1 agent de comptabilité
  - 1 agent de prévention
  - 1 responsable immobilier
  - 1 responsable moyens généraux
  - 1 *secrétaire (poste flex)*
  - 1 *stagiaire (poste flex)*
- Bureau Maîtrise d'Ouvrage (BMO) :
  - 1 chef ;
  - 1 assistant commande publique ;
  - 4 chargés d'opérations ;
  - 1 apprenti / alternant
- Subdivision Action Territoriale :
  - 1 chef.

Hypothèses de calcul du ratio d'occupation des immeubles tertiaires dans le cadre de l'étude de programmation. **Ces hypothèses seront à consolider sur la base du projet final.**

## 6.2 Effectifs et postes de travail

Les effectifs suivants seront accueillis dans le cadre du projet :

### ● Pour le PCC (23 postes de travail) :

- Cœur de PCC :
  - 1 responsable PCC
  - 18 agents d'exploitation sur pupitre (dont 1 chef de salle)
- Administration PCC
  - 4 opérateurs en vacation bureautique (bureau flex partagé)

En termes d'effectif, cela représente 56 opérateurs dont 8 agents de GH spécialisés (fonctionnement en 3x8).

● **Pour l'UTI (18 postes de travail résidents et 2 postes de passage) :**

- Direction de l'UTI
  - Directeur
  - Directeur adjoint
  - *Stagiaire (poste flex)*
- Bureau des Affaires Générales (BAG) :
  - 1 chef ;
  - 2 référents RH
  - 1 agent de comptabilité
  - 1 agent de prévention
  - 1 responsable immobilier
  - 1 responsable moyens généraux
  - *1 secrétaire (poste flex)*
  - *1 stagiaire (poste flex)*
- Bureau Maîtrise d'Ouvrage (BMO) :
  - 1 chef ;
  - 1 assistant commande publique ;
  - 4 chargés d'opérations ;
  - 1 apprenti / alternant
- Subdivision Action Territoriale :
  - 1 chef.

## **6.3 Hypothèses de calcul du ratio d'occupation des immeubles tertiaires dans le cadre de l'étude de programmation**

### **6.3.1 Principes généraux**

Dans le cadre du projet, le site sera amené à regrouper à la fois des activités tertiaires, mais également des activités entrant dans la définition des activités spécifiques dans la typologie des surfaces de la DIE. Concernant l'application de la circulaire à ces activités spécifiques, la DIE précise les points suivants dans sa FAQ du 15 mai 2023 :

- Application du ratio plafond aux surfaces spécifiques et locaux mixtes : calcul sur l'ensemble de la SUB avec possibilité d'abstraction des surfaces spécifiques ;
- Application de la SUB ratio : permet de documenter une difficulté à respecter le plafond du ratio d'optimisation immobilière [pour des locaux très spécifiques].

Concernant le calcul des résidents, la DIE indique également que les résidents à prendre en compte sont l'ensemble des résidents de la SUB assortie du ratio.

Les paragraphes suivants précisent les principes des hypothèses retenues.

**Pour rappel, ces hypothèses seront à consolider sur la base du projet final.**

### 6.3.2 Application aux surfaces

Pour les entités tertiaires, le calcul du ratio est basé sur la SUB et l'ensemble des résidents liées aux entités à dominante tertiaire (PCC et administration). Les surfaces spécifiques telles que définies dans la circulaire et leurs résidents associés (opérateurs sur pupitres) y sont donc inclus.

Soit suivant les surfaces du présent programme (*se référer au tableau des surfaces en annexe pour le détail*) :

**704 m<sup>2</sup> SUB assortie du ratio / 41 résidents = 17,2 m<sup>2</sup> SUB/résident**

*Nota : les 704 m<sup>2</sup> sont estimés selon les 696 m<sup>2</sup> SUB existant, avec environ 6m<sup>2</sup> de circulation créée au niveau de l'extension LTI, et un gain de surface via le décroisement de la salle de la bourse actuelle (env. 2m<sup>2</sup>).*

## Hugues Chong Kee

**Stratégie et Programmation Immobilière | Programmiste**

[hugues.chong-kee@egis-group.com](mailto:hugues.chong-kee@egis-group.com)

## Céline Fillaut

**Stratégie et Programmation Immobilière | Programmiste**

[celine.fillaut@egis-group.com](mailto:celine.fillaut@egis-group.com)

**www.egis-group.com**

