



**PRÉFET
DE LA ZONE
DE DÉFENSE
ET DE SÉCURITÉ
OUEST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Pré-programme tiré de l'étude de faisabilité

Caserne de gendarmerie des Talards

Saint Malo, Ille-et-Vilaine

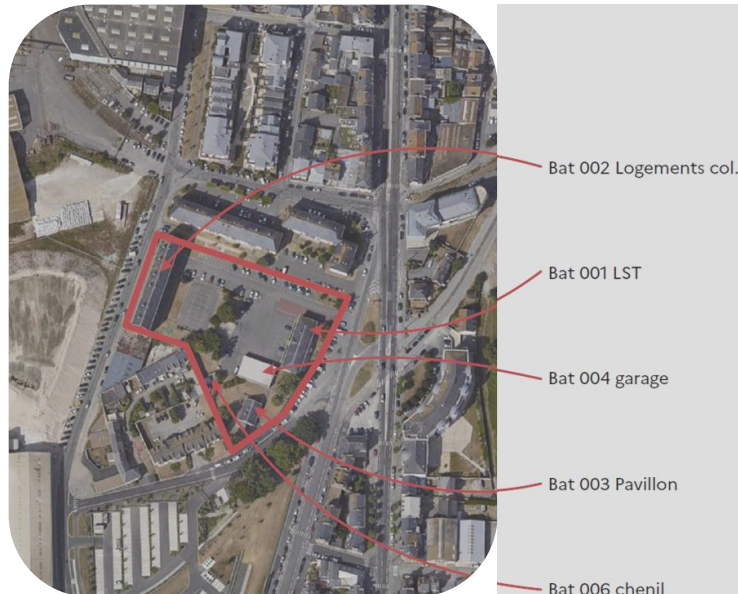




1

Préambule

Contexte de l'étude



La caserne des Talards construite en 1968 présente un besoin de réhabilitation d'ensemble malgré une rénovation importante intervenue en 1999 et des travaux d'entretiens réguliers. Ces travaux portent sur :

- La réfection du clos et couvert des bâtiments
- *Une consolidation des balcons (FAIT : Les balcons des logements ont été scié en avril 2025)*
- Une rénovation intérieure des bâtiments
- Un réaménagement des locaux de services et techniques (LST)
- *Une remise à niveau du chenil*
- La réponse au décret tertiaire

Les réseaux enterrés sont également à reprendre car la parcelle est actuellement en réseau unitaire.

Concernant les logements, leur nombre n'est plus adapté à l'effectif présent et envisagé. Une analyse des besoins devra être mise en cohérence avec les capacités d'accueil à prévoir **de 36 logements au total.**

Afin d'améliorer les conditions de travail et de vie des militaires et de leurs familles, la réflexion a portée sur 3 scénarii de comparaison :

- **Scénario 1** : Réhabilitation de l'existant, avec l'objectif une amélioration thermique et fonctionnelle.
- **Scénario 2** : Réhabilitation de l'existant avec déconstruction et reconstruction partielle de la caserne.
- **Scénario 3** : Déconstruction et reconstruction totale de la caserne

C'est finalement le scénario n°3 : « déconstruction et reconstruction totale de la caserne » qui a été retenu.

La contrainte du site occupé, dont le fonctionnement devra être maintenu s'agissant des logements et des activités, sera à appréhender aussi bien dans l'approche financière que de le calendrier de l'opération.



Enjeux du projet



Enjeu environnemental

Aujourd'hui, les logements ainsi que la gendarmerie en elle-même ne sont plus **conformes aux besoins d'isolation thermique**. Il s'agira donc dans le cadre du présent projet de rectifier cela et de proposer un programme qui permette de répondre a minima à la réglementation environnementale (RE2020)

La mise en conformité des réseaux enterrés (passage aux réseaux séparatifs) sera une priorité des actions à mener.

Le scénario de déconstruction sera adossé à l'opportunité de réemploi de matériaux et équipements. Via notre connaissance de prestataires et nos expériences de ce type d'opération de déconstruction sélective, nous pourrons mettre en avant ces dispositions tout en précisant les incidences financières, juridiques (sortie d'inventaires), et planning de travaux. Enfin, sur le volet environnemental, un invariant sera présent tout au long de nos réflexions : la recherche de végétalisation sur la parcelle de projet, préservation des essences d'arbres selon leur nature...

Enjeu sécurité

Cet enjeu se traduit par la nécessité de respecter le référentiel des gendarmeries, qui devra être traduit en langage architectural afin de garantir aux agents comme à leur famille un cadre de vie et de travail adéquat. Il devra par exemple apparaître une rupture architecturale entre les bâtiments des 2 zones. Les bâtiments de la zone LST et ses clôtures donnant sur la voirie ou les espaces publics devront avoir un style strict évoquant le caractère militaire de la gendarmerie. A l'inverse, les bâtiments de la zone famille et leurs clôtures devront trancher par rapport à la zone LST. Une distance de sûreté, séparant l'ensemble des bâtiments des clôtures bordant les espaces publics devra être respectée, fixée à 4m minimum.



Enjeu urbain

L'enjeu urbain est également très important puisque de par la position stratégique de la parcelle, il s'agira **de définir et qualifier une position de ville** qualitative qui viendra s'intégrer en guise de couture urbaine. D'un point de vue architectural et urbanistique, nous devons penser la future gendarmerie **en lien étroit les services de la Ville**. La maritimité sera prise en compte autant comme contexte environnant que comme contrainte technique à bien appréhender (ex : salinité)





2

Synthèse du diagnostic

Contexte réglementaire



000 AV 245

8 938 mètres carrés

**2 RUE DU GROENLAND
35400 SAINT-MALO**

**3 RUE HOCHELAGA
35400 SAINT-MALO**



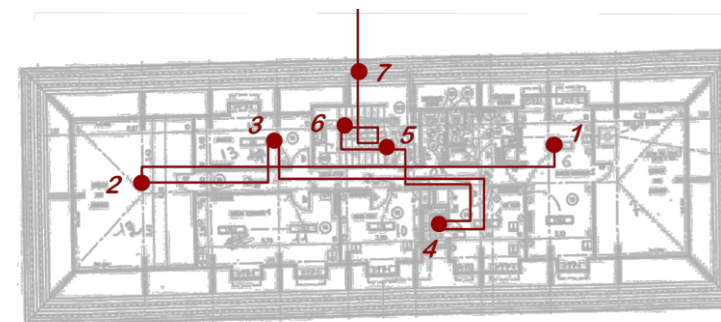
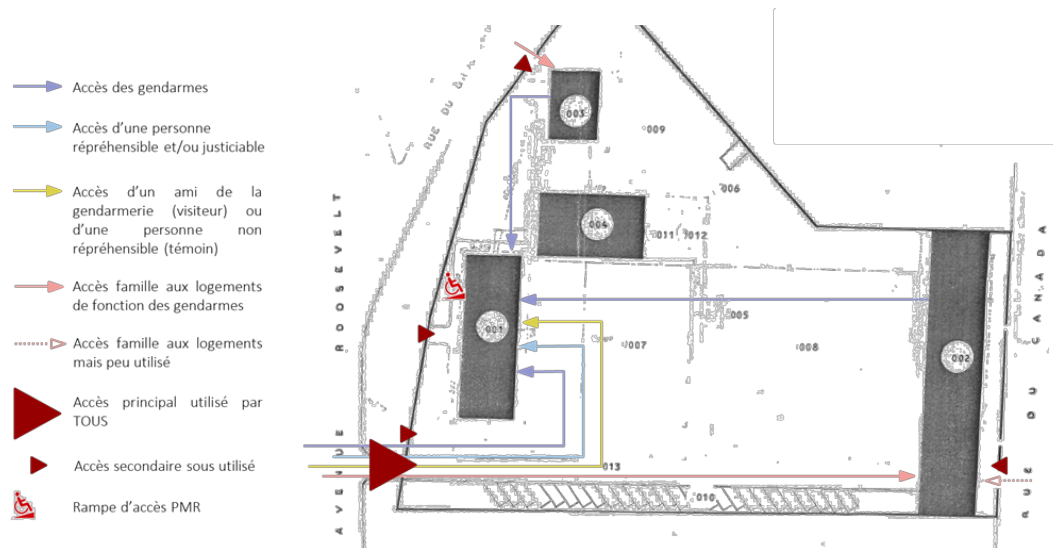
La parcelle cadastrale référencée AV 245 possède une superficie de 8 938 m² et appartient à la gendarmerie.



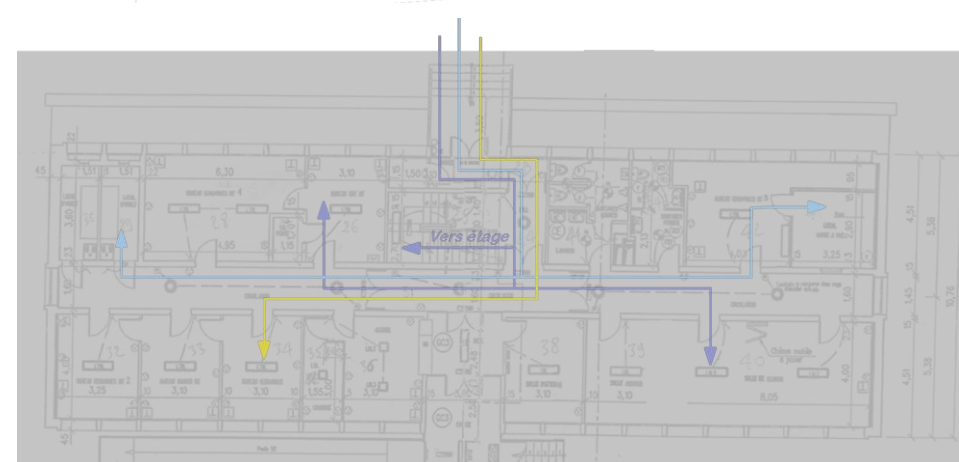
Le PLU présente peu de contraintes (zone Ucb). La hauteur maximum autorisée est de 18m à l'égout et de 23m au faitage, soit un bâtiment en R+5 + combles. Il est demandé pour la partie logement 1 place de stationnement / logement + 1 place visiteur pour 5 logements



Diagnostic fonctionnel



- 1 Départ d'un bureau
- 2 Passage en salle d'instruction (briefing)
- 3 Passage au local technique (jumelles, casques...)
- 4 Passage à l'armurerie
- 5 Descente du R+2 au R+1,
- 6 Descente du R+1 au RdC
- 7 Sortie du bâtiment
- 8 Récupération des véhicules au garage ou sur le parking
- 9 Sortie de la caserne

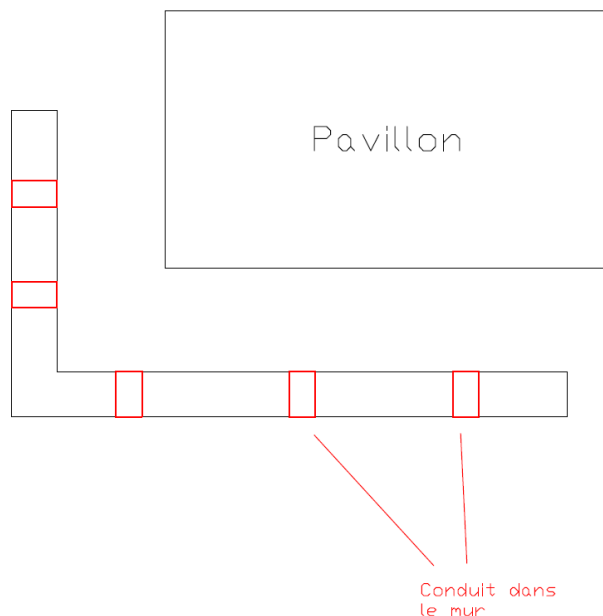


- Accès des gendarmes
- Accès d'une personne répréhensible ou justiciable
- Accès d'un ami de la gendarmerie (visiteur) ou d'une personne non répréhensible (témoin)

- *L'entretien effectué avec le commandant ne fait pas ressortir de problème majeur concernant la caserne, son état et son fonctionnement.*
- *Les axes de travail ici se tournent plutôt vers un besoin d'améliorer et de clarifier les flux et les réseaux, à coupler aux demandes qui ont été formulées par le référentiel.*
- *La question des flux (véhicules et personnes) reste d'ailleurs un sujet central à traiter à l'échelle de la parcelle comme du LST.*



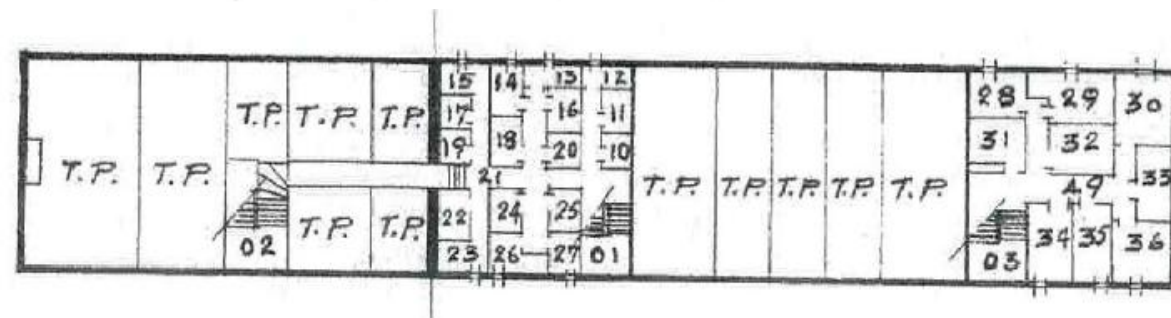
Diagnostic technique



1er, 2ème et 3ème ETAGE



REZ DE CHAUSSEE



SOUS SOL

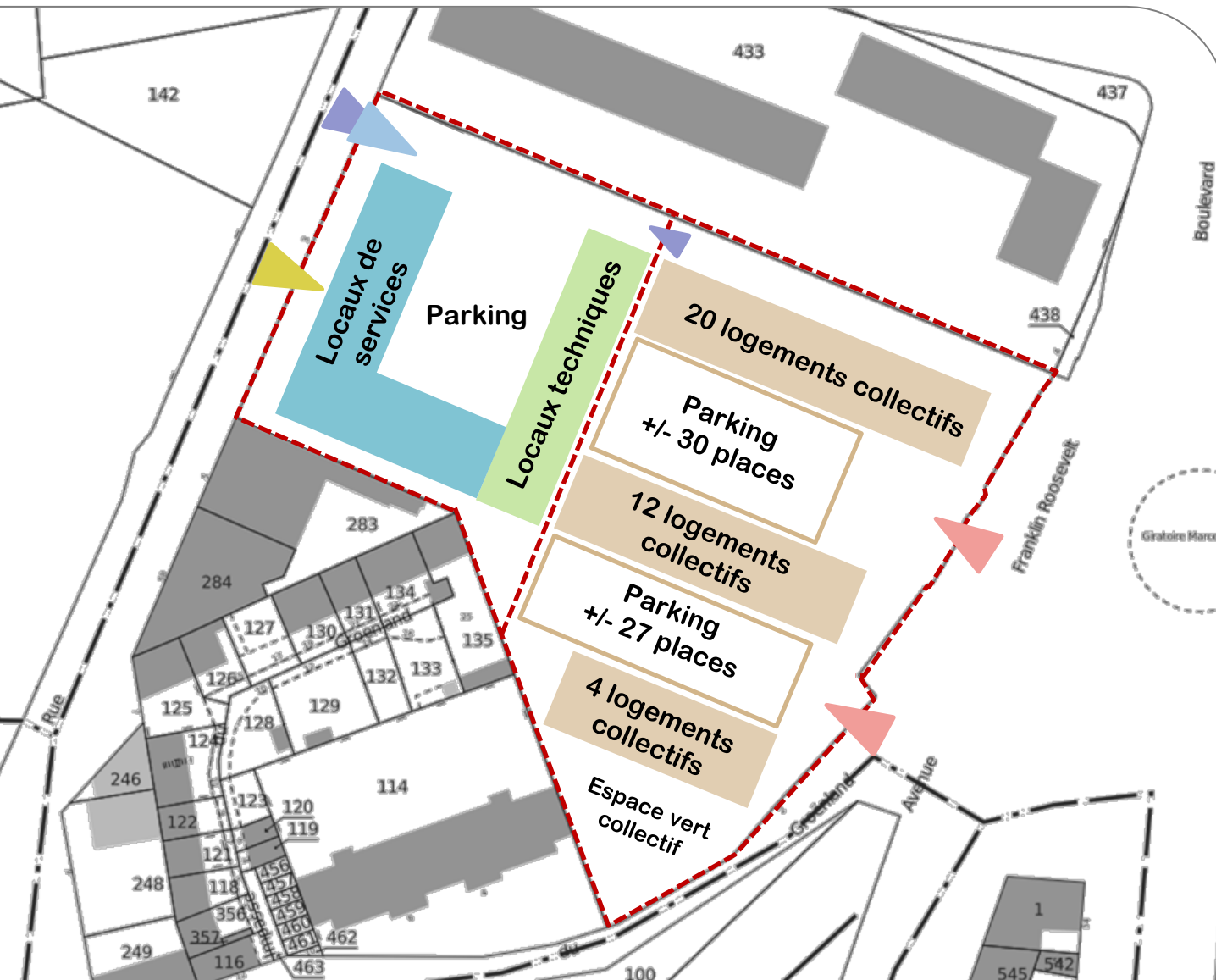
- ***L'amiante n'est présente qu'à la marge au niveau des LST et du pavillon.***
- ***Le DTA en mentionne par contre de manière plus importante au niveau des logements, où presque tous les sols sont impactés (colle).***
- ***Un diagnostic amiante avant travaux portant sur la démolition totale des bâtiments et la refonte des réseaux et voirie est en cours de réalisation, ainsi qu'une étude géotechnique G1.***



3

Proposition de scénarii

Proposition d'aménagement à l'échelle de la parcelle



Scénario maximaliste répondant au référentiel des gendarmeries.

Démolition de l'ensemble des bâtiments et reconstruction neuve de l'ensemble de la caserne.

La caserne n'étant pas ouverte au public, proposition d'inversion du plan masse par rapport à aujourd'hui. LST au nord sur une rue secondaire et logements de fonction sur la rue principale tourné vers la ville.

Espace clairement délimité entre la zone famille et la zone LST.

Gendarmerie en rez de chaussée uniquement (possibilité de proposer les bâtiments de services en R+1 ce qui permettrait la création de deux barres se faisant face et la conservation d'une petite réserve foncière pour une éventuelle extension)

Maintien opérationnel de la gendarmerie le temps des travaux, au moyen d'un phasage optimisé et de la mise en place éventuelle de locaux provisoires (type modulaires).



Tableau des surfaces locaux de services *Issu du référentiel*



Locaux de services

Catégorie	Sous-Catégorie	Code	Fonction	Sous-Total	TOTAL su	TOTAL sp	Remarques
Compagnie	Bureaux	A.1.1	Commandant de compagnie	16 m²	151 m²	196,3 m²	Liaison directe avec les bureaux des adjoints / Capacité 1 personne
		A.1.2	Premier adjoint	12 m²			Liaison directe avec le bureau du commandant de compagnie / Capacité 1 personne
		A.1.3	Deuxième adjoint	12 m²			Liaison directe avec le bureau du commandant de compagnie / Capacité 1 personne
		A.1.4	Chef secrétaire	12 m²			Liaison directe avec le secrétariat / Capacité 1 personne
		A.1.5	Secrétariat	22 m²			Liaison directe avec le bureau du chef / dont 4m² de cabine radio / Capacité 3 personnes
	Autres locaux	A.2.1	Salle d'attente	6 m²			Simple renforcement dans un couloir
		A.2.2	Banalisé	10 m²			Dont 3m² de chambre forte
		A.2.3	Espace social	7 m²			Espace de détente (type mini cafet)
		A.2.4	Salle de réunion	40 m²			Capacité +/- 20 personnes
		A.2.5	Reprographie	4 m²			Doit permettre la disposition d'un copieur
		A.2.6	Sanitaires	10 m²			En plus du référentiel des gendarmerie (y compris local ménage)
Brigade de recherches	Bureaux	B.1.1	Commandant de brigade	12 m²	146 m²	189,8 m²	Liaison directe avec le bureau d'adjoint / Capacité 1 personne
		B.1.2	Adjoint commandant de brigade	15 m²			Liaison directe avec le bureau du commandant / Dont 3m² de cabine radio / Capacité 1 personne
		B.1.3	Enquêteurs n°1	12 m²			Capacité 1 personne
		B.1.4	Enquêteurs n°2	12 m²			Capacité 1 personne
		B.1.5	Enquêteurs n°3	12 m²			Capacité 1 personne
	Autres locaux	B.2.1	Décision - Enquêteurs extérieurs	24 m²			Liaison directe avec bureau audition
		B.2.2	Auditions des mineurs victimes	18 m²			
		B.2.3	Régie	8 m²			
		B.2.4	Reprographie	4 m²			Doit permettre la disposition d'un copieur
		B.2.5	Scellés	6 m²			
		B.2.6	Ecoutes téléphoniques	4 m²			
		B.2.7	Banalisé	9 m²			Dont 3m² de chambre forte
		B.2.8	Sanitaires	10 m²			En plus du référentiel des gendarmerie (y compris local ménage)

Tableau des surfaces locaux de services *Issu du référentiel*



Locaux de services

Catégorie	Sous-Catégorie	Code	Fonction	Sous-Total	TOTAL su	TOTAL sp	Remarques
Peloton de surveillance et d'intervention de la gendarmerie	Bureaux	C.1.1	Commandant de peloton	12 m²	155 m²	201,5 m²	Liaison directe avec le bureau d'adjoint / Capacité 1 personne
		C.1.2	Adjoint commandant de peloton	15 m²			Liaison directe avec le bureau du commandant / Dont 3m² de cabine radio / Capacité 1 personne
		C.1.3	Bureau collectif n°1	25 m²			Capacité 5 personnes
		C.1.4	Bureau collectif n°2	25 m²			Capacité 5 personnes
		C.1.5	Bureau collectif n°3	25 m²			Capacité 5 personnes
	Autres locaux	C.2.1	Rangement effets spécifiques	17 m²			
		C.2.2	Espace social	9 m²			Espace de détente (type mini cafet)
		C.2.3	Contrôle alcoolémie	4 m²			
		C.2.4	Local banalisé	13 m²			Dont 4m² de chambre forte
		C.2.5	Sanitaires	10 m²			En plus du référentiel des gendarmerie (y compris local ménage)
Brigade motorisée	Accueil	D.1.1	Accueil	8 m²	183 m²	237,9 m²	Liaison directe avec la salle d'attente / A proximité du portillon d'entrée
		D.1.2	Attente	7 m²			Liaison directe avec l'accueil
	Bureaux	D.2.1	Bureau commandant de brigade	12 m²			Capacité 1 personne
		D.2.2	Bureau collectif n°1	12 m²			Capacité 2 personnes
		D.2.3	Bureau collectif n°2	25 m²			Capacité 5 personnes
	Autres locaux	D.3.1	Local stockage sensible	6 m²			
		D.3.2	Chambre forte	3 m²			
		D.3.3	Salle opérationnelle	20 m²			Capacité +/- 10 personnes
		D.3.4	Reprographie	4 m²			Doit permettre la disposition d'un copieur
		D.3.5	Contrôle alcoolémie	4 m²			
		D.3.6	Local technique de site	12 m²			
		D.3.7	Rangement effets spécifiques	8 m²			
		D.3.8	Sanitaires	10 m²			En plus du référentiel des gendarmerie (y compris local ménage)
	Police judiciaire	D.4.1	Chambre de sûreté n°1	7 m²			
		D.4.2	Chambre de sûreté n°2	7 m²			
		D.4.3	Audition	10 m²			
		D.4.4	Multifonctions	10 m²			
		D.4.5	Régie / Repas	9 m²			
		D.4.6	Sanitaires	9 m²			

Tableau des surfaces locaux techniques *Issu du référentiel*



Locaux techniques

Catégorie	Sous- Catégorie	Code	Fonction	Sous-Total	TOTAL su	TOTAL sp	Remarques
Magasins	Compagnie	F.1.1	Bureau magasinier	9 m²	175 m²	227,5 m²	Capacité 1 personne
		F.1.2	Magasin général compagnie	60 m²			Stockage équipement divers
		F.1.3	Magasins consommables	15 m²			Stockage consommables de bureau, audio, informatique...
		F.1.4	Magasins matériels sensibles	15 m²			
	Communs	F.2.1	Magasins autres unités de la résidence	35 m²			Dont 15m² PSIG, 10m² BR et 10 m² BMO
		F.2.2	Magasins archives communes	41 m²			Dont 20m² compagnie, 6m² PSIG, 9m² BR et 6m² BMO
Locaux techniques divers		G.1.1	Garage de service	240 m²	374 m²	486,2 m²	
		G.1.2	Dépôt munitions	9 m²			
		G.1.3	Local ingrédients	8 m²			
		G.1.4	Local groupe électrogène	10,5 m²			
		G.1.5	Chenil et locaux spécifiques	46,5 m²			Pour un chien
		G.1.6	Aire de lavage	30 m²			
		G.1.7	Local poubelle	30 m²			
Locaux techniques		H.1	Local CTA	pm		A définir par le concepteur	
		H.2	Local informatique			A définir par le concepteur	
		H.3	Chaufferie			A définir par le concepteur	
		H.4	Local CTA			A définir par le concepteur	



Tableau des surfaces extérieures *Issu du référentiel*



Extérieurs

Catégorie	Sous-Catégorie	Code	Fonction	Sous-Total	TOTAL su	TOTAL sp	Remarques
Extérieurs	I.1	Espaces extérieurs carrossables	pm			A définir selon les scénarii d'aménagement	
	I.2	Parking de service	125 m²	162,5 m²	325 m²	10 places réservées aux militaires des unités extérieures dont 1 PMR	
	I.3	Parking public	37,5 m²			3 places de parking prévues au référentiel dont 1 PMR	
	I.4	Réserve foncière	pm			Afin de prévoir une éventuelle extension	
	I.5	Fumoire	10 m²			En plus du référentiel des gendarmeries mais semble indispensable	
	I.6	Espaces extérieurs végétalisé	pm			A définir selon les scénarii d'aménagement	

TOTAL locaux de services

635 m² de surface utile (équivalent surface bâti aménageable) soit +/- 825 m² de surface plancher

TOTAL locaux techniques

449 m² de surface utile (équivalent surface bâti aménageable) soit +/- 713 m² de surface plancher

TOTAL bâti

1 184 m² de surface utile (équivalent surface bâti aménageable) soit +/- 1 540 m² de surface plancher



Tableau des surfaces logements *Issu du référentiel*



Logements

Catégorie	Sous-Catégorie	Code	Fonction	Nombre	Surface unitaire	Surface totale	TOTAL SP
Logements	Commandant	J.1.1	Logement type T6	1	130 m²	130 m²	3285,6 m²
	Officiers et sous officiers	J.2.1	Logement type T2	6	47 m²	282 m²	
		J.2.2	Logement type T3	15	63 m²	945 m²	
		J.2.3	Logement type T4	10	80 m²	800 m²	
		J.2.4	Logement type T5	3	96 m²	288 m²	
		J.2.5	Logement Type T6	1	113 m²	113 m²	
	Autres	J.3.1	Espaces annexe (type caves)	36	5 m²	180 m²	

Catégorie	Sous-Catégorie	Code	Fonction	Nombre	Surface unitaire	Surface totale	Remarques
Extérieurs		K.1	Parking famille	57	25 m²	1425 m²	57 places de parking dont 3 PMR soit 1,5 places par logemen
		K.2	Jardin partagé	1	500 m²	660 m²	20 m² indiqué au référentiel (semble extrêmement peu)
		K.3	Local poussette	1	30 m²		
		K.4	Local mobilités douces	1	100 m²		
		K.3	Espace ordures ménagères	1	30 m²		



Budget d'opération



COUT TRAVAUX

19 500 000,00 €

Travaux de construction des locaux de services		2 500 000,00 €
Travaux de construction des locaux techniques		1 500 000,00 €
Travaux de construction des logements		9 000 000,00 €
Travaux de démolition		1 500 000,00 €
Travaux de mise en conformité des réseaux		1 000 000,00 €
Travaux de VRD, espaces verts (curage parcelle)		1 000 000,00 €
Aléas travaux	10%	1 650 000,00 €
Révision (hypothèse : études 12 mois + chantier 12 mois)	(3%/an)	1 089 000,00 €

➤ **Le budget présenté ci-contre est effectué au ratio. Celui-ci sera affiné selon l'avancé de l'étude de programmation et lors des études de conception avec l'équipe de MOe retenue.**

➤ Construction neuve gendarmerie : +/- 2 800 € / m²
Réhabilitation gendarmerie (yc surélévation) : +/- 2 200 € / m²
Construction neuve garage (ou équivalent) : +/- 1 000 € / m²
Construction neuve logement : +/- 2 600 € / m²
Réhabilitation logements (yc surélévation) : +/- 2 200 € / m²
Démolition : +/- 200 € / m²
Espace verts, stationnement : +/- 50 € / m²

➤ **Plusieurs variables peuvent faire évoluer ce budget : diagnostic amiante avant travaux, étude géotechnique, étude structure, relevé topo, relevé et diagnostic des réseaux enterrés...**

