TACTIK

COSI 443220 – Bruz (35) - 2RMAT - ETS Ingénieur Général WILTZ
EIC-NEB-SIMU
Phase AUDIT

MINISTÈRE DES ARMÉES
Liberté
Égalité
Fraternité

Conception
Réalisation
Mobilier
Maintenance

Accord-cadre
des bâtiments neufs de bureaux
du ministère des Armées

Indice 0 du 31/03/2026

Groupement porté par
EIFFAGE CONSTRUCTION
enia ARCHITECTES
cet
GÉNIE DES LIEUX
EIFFAGE CONCESSIONS

FICHE D'ORIENTATION DEFINITION [FOD] - Programme

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Libellé du projet COSI	RVC-35-BRUZ-2RMAT-Wiltz-0166-Amenagement-espace-instruction-collectif-EIC-NEB-SIMU
Numéro & libelle COSI	443 220 RVC-35-BRUZ-2RMAT-Wiltz-0166 Aménagement-espace-instruction-collectif-EIC-NEB-SIMU
Nature du projet d'infrastructure	Construction
Base de défense	Rennes – Vannes – Coëtquidan
Type de financement	UO 0178-0916-05A1
Année prévisionnelle de programmation du marché de MOP	2026
Année prévisionnelle de programmation des travaux	2029
N° immeuble et composant G2D	350047001F
Descriptif sommaire de l'opération	Construction d'un complexe regroupant les espaces collectifs d'instruction NEB-SIMU et de la section de transmissions régimentaire du 2e Régiment du matériel
Découpage des marchés de travaux	Sans objet

FICHE D'ORIENTATION DEFINITION [FOD]

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Bon de commande [AUDIT] / Données d'entrée

- Le SID NO a passé **commande** [NUMERO D'ENGAGEMENT : 1407106284] pour un **AUDIT simple** portant l'opération COSI 443220 - BRUZ (35) - 2RMAT - ETS Ingénieur Général WILTZ -EIC-NEB-SIMU-ETUDE AVANT PROJET.

- **Les données d'entrée** [SID NO] :
  - Le programme et ses annexes [09/12/2025]
    - 443220 - FEB 2ème RMAT NEB-SIMU Complément transmission + exigences fonctionnelles
  - Schéma d'implantation NEB-SIMU [29/01/2026]
    - Solution 1 (PROG)
    - Solution 2 (transmission 27 Pax)
    - MàJ tableau des surfaces
  - Plan topographique + réseaux [MàJ du 17/03/2026]
  - Limite d'aménagement « Tactik » = emprise bâtiment 0166 [12/03/2026]
  - Qualification garages fermés PL/VL [12/03/2026]
  - Choix de deux scénarios avec garages attenants
    - Scénario A : plain-pied
    - Scénario B : R+1

Analyse de site

Document de synthèse d'analyse du site : contexte urbain, réglementation applicable, caractéristiques physiques du site et de son environnement

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

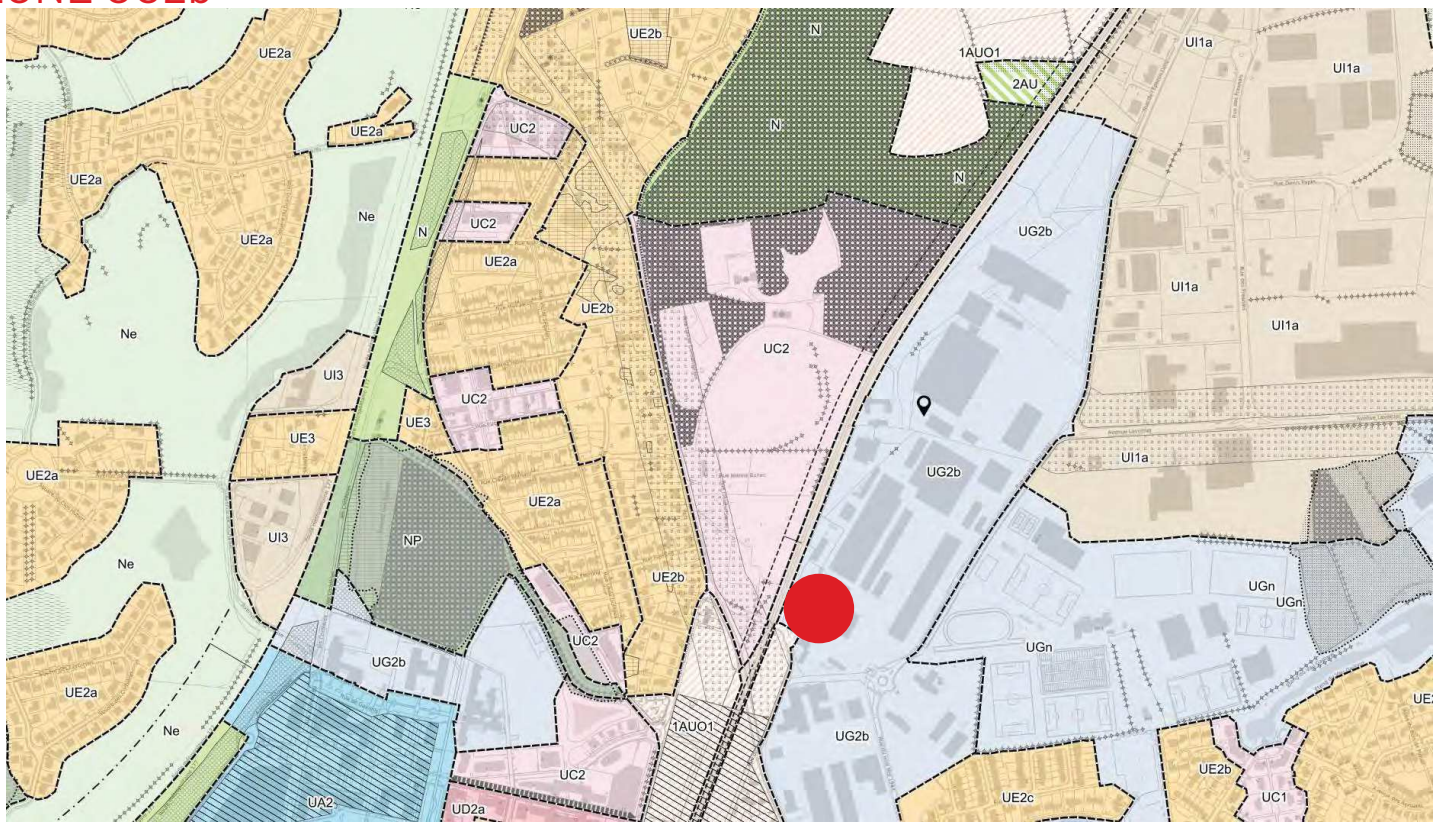
PLAN PLU | COMMUNE DE | ZONE UG2b



Document de synthèse d'analyse du site : contexte urbain, réglementation applicable, caractéristiques physiques du site et de son environnement

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

PLAN PLU | COMMUNE DE | ZONE UG2b



Document de synthèse d'analyse du site : contexte urbain, réglementation applicable, caractéristiques physiques du site et de son environnement

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

PLAN PLU i | COMMUNE DE BRUZ | ZONE UG2b

Règles littérales applicables à toutes les zones.

Destinations	Sous-destinations	Zones UG1, UG2
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

3. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol (*) exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

Ne sont pas soumis aux règles d'emprise au sol :

- Les éléments techniques en saillie de façade ou sommet (*) ;
- Les ornements en saillie de construction (*) ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (*), dès lors que leur fonction est compatible avec leur environnement et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- L'isolation par l'extérieur dans les conditions définies au chapitre 5. Performances énergétiques et environnementales

Dans les périmètres de centralités, l'emprise au sol (*) maximale des constructions des sous-destinations artisanat et commerces de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'industrie n'est pas règlementée.

Dans le périmètre d'un espace inconstructible, l'emprise au sol des extensions (*) des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à 20 m² par logement.

Pour les autres cas, l'emprise au sol (*) maximale des constructions n'est pas toujours règlementée. Quand elle l'est, elle est indiquée soit au règlement littéral, soit éventuellement au règlement graphique sur un plan de détail, plan de masse, ….

Dans le cas où, pour un même terrain, l'emprise au sol (*) est indiquée au règlement littéral et au règlement graphique, les règles graphiques prévalent sur celles indiquées au règlement littéral.

4. Qualités architecturales des constructions

4.1 – Conception architecturale

4.1.1 Règle générale

4.1.1.1 Extension et réhabilitation des constructions existantes

En cas d'extension (*) ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

4.1.1.2 Construction contiguë à un bâtiment identifié au patrimoine bâti d'intérêt local ou à un Monument historique

Dans les zones U, les constructions contiguës aux bâtiments (*) identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou au titre des Monuments historiques prennent en compte dans leur conception les caractéristiques patrimoniales des bâtiments (*) patrimoniaux.

Document de synthèse d'analyse du site : contexte urbain, réglementation applicable, caractéristiques physiques du site et de son environnement

PLAN PLU i | COMMUNE DE BRUZ | ZONE UG2b

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

4.2 - Façades

4.2.1 Règle générale

4.2.1.1 Conception et matériaux

a) Toutes zones

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et du raccordement (*) aux constructions limitrophes.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées, doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux et celles des constructions environnantes (surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier, ...).

4.2.1.2 Balcons, loggias, terrasses

a) Dispositions communes :

Les balcons, loggias ou terrasses peuvent être munis de dispositifs amovibles permettant leur fermeture partielle ou totale à condition qu'ils conservent leur qualité d'usage d'espace extérieur.

Les balcons, loggias ou terrasses sont autorisés en dehors des bandes d'implantation (*), des bandes de hauteur (*) et des emprises constructibles ; dans ce cas, le surplomb de balcon n'excèdera pas 1,60 m.

Les débords sur l'espace public de voirie sont autorisés dans le respect des dispositions du règlement de voirie.

4.3 - Toiture

4.3.1 Règle générale

4.3.1.1 Conception

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la rue ou l'îlot.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

4.4 - Matériaux

4.4.1 Règle générale

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites facades.

Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet.

L'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclés ou biosourcés (*) est privilégié.

Les abris des jardins collectifs (*) sont réalisés majoritairement en matériaux naturels.

4.6 - Locaux et équipements techniques

4.6.1 Règle générale

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés harmonieusement dans la construction, un ouvrage (muret, ...) ou les clôtures.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

4.6.2 Règle alternative

Sans objet

4.7 - Antennes et pylônes

4.7.1 Règle générale

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

4.7.2 Règle alternative

Sans objet

Document de synthèse d'analyse du site : contexte urbain, réglementation applicable, caractéristiques physiques du site et de son environnement

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

PLAN PLU i | COMMUNE DE BRUZ | ZONE UG2b

6. Végétalisation et clôtures

6.1 - Végétalisation

6.1.1. Règles générales

6.1.1.1. Dans toutes les zones :

a) Composition d'ensemble :

Le projet privilégie une composition paysagère dans laquelle les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée). Le projet conserve dans la mesure du possible les plantations existantes en termes de sujet repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés. Les espaces de stationnement réalisés en aérien doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et les emplacements de stationnement automobile réalisés en dehors des emprises construites doivent être traités en surface semi-perméable (*).

La conception des espaces non bâtis doit prendre en compte l'organisation des jardins du secteur selon la typologie des constructions et accompagner la composition du bâti.

Pour les logements et hébergements, les espaces extérieurs végétalisés doivent être aménagés pour être accessibles aux résidents.

b) Arbres (*) existants :

Les arbres (*) existants sont maintenus ou remplacés sous réserve de compensation par la plantation de 2 arbres (*) pour 1 supprimé. Cette disposition s'applique lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre (*) du projet le permet (un espace de pleine terre d'au moins 50 m² d'un seul tenant et 20 m² de pleine terre par arbre), hors pleine terre couverte par la couronne d'un arbre (*) existant conservé, sauf dans le cas d'un projet d'ensemble (*). Dans le cas d'un projet d'ensemble (*), la compensation peut se faire hors terrain du projet uniquement si la surface de pleine terre du projet n'est pas suffisante.

Dans les zones U et 1AU, cette règle est cumulative avec l'obligation de plantation d'un arbre (*) par 200m² de pleine terre.

c) Nouvelles plantations :

En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre (*) et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables, ...).

Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés.

Les aménagements paysagers doivent privilégier les espèces végétales favorables au développement de la faune et de la microfaune endogène.

Les espèces végétales invasives (*) sont interdites.

Les espèces végétales recommandées (*) sont celles particulièrement intéressantes pour la biodiversité.

6.1.1.4. En complément dans les zones U et 1AU :

a) Le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes :

- 1 arbre (*) par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre (*) à l'exception des terrains de sport relevant de la sous-destination Équipement sportif.
- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. À partir de 4 emplacements de stationnement aérien, elles comportent un arbre (*) pour 4 emplacements et sont entourées de haies ou plantes arbustives à l'exception des aires de stationnement sur dalle pour lesquelles seul 1 arbre (*) pour 4 emplacements de stationnement est exigé. Pour les parcs de stationnement sur dalle, les arbres (*) sont plantés en pleine terre (*) à 5 mètres maximum de la limite de la dalle ou en bacs (volume d'1m³ de terre minimum) à l'exception des constructions dédiées uniquement au stationnement (parking silo, parking relai, ...). Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux aires de stationnement relevant de l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme dont les seules dispositions spécifiques s'appliquent.
- L'application d'un coefficient de végétalisation (*) si un pourcentage minimal est défini au règlement graphique sur le plan thématique "Coefficient de végétalisation", sur un plan de masse indicé (m), sur un plan de détail indicé (d) ou dans une orientation d'aménagement et de programmation de quartier ou intercommunale.

6.1.1.5. Coefficient de végétalisation

Dans certains secteurs, un coefficient de végétalisation (*) est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

a) Le coefficient de végétalisation (*) ne s'applique pas aux :

- Extensions (*) et/ou annexes (*) des constructions existantes (*) de moins de 20 m² d'emprise au sol (*) et/ou aux aménagements ou constructions sans création d'emprise au sol soumis à autorisation d'urbanisme ayant pour effet la création d'une surface imperméable (*) inférieure à 20 m². Ce seuil de 20 m², créatif ou non d'emprise au sol, s'apprécie de manière cumulative à compter de la date d'approbation du PLUi de 2019, sauf dans le cas où le projet est situé sur la commune de Saint-Jacques de la Lande.

  À partir de 20 m² cumulés (y compris pour la commune de Saint-Jacques de la Lande), le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet doit améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions de la zone UC2
- Bâtiments-îlots (*)
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire, ...)
- Voies et/ou emprises ouvertes au public (*) y compris le stationnement associé
- Terrains de sport relevant de la sous-destination Équipement sportif à condition que la gestion des eaux pluviales soit assurée sur le terrain du projet

Document de synthèse d'analyse du site : contexte urbain, réglementation applicable, caractéristiques physiques du site et de son environnement

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

PLAN PLU i | COMMUNE DE BRUZ | ZONE UG2b

7. Stationnement

Secteur 4 = Communes de 1ère couronne et centres villes des communes de 2nd et 3ème couronne bien desservis par les transports collectifs

7.1 - Stationnement automobile

7.1.1. Règles générales

Secteurs	S1	S2	S3	S4
	Sous-destination Bureaux			
	Non réglementé	1 **emplacement** / tranche complète de **200 m²** SP créée	1 **emplacement** / tranche complète de **75 m²** SP créée *(b)*	1 **emplacement** / tranche complète de **50 m²** SP créée *(b)*

7.2 - Stationnement vélo

7.2.1. Règles générales

Un guide de recommandations pour la réalisation de locaux vélos complète les présentes règles.

Pour la sous-destination Logement, les règles de stationnement ne s'appliquent pas aux logements individuels.

7.2.1.1. Modalités de réalisation des espaces de stationnement :

a) Surfaces concernées :

L'espace de stationnement correspond à l'ensemble des surfaces dédiées aux stationnement : il recouvre les emplacements de stationnement ainsi que les allées de circulation et espaces de manœuvre associés.

7.2.1.2. Dimension des espaces de stationnement :

Les espaces de stationnement doivent satisfaire de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'accès. Dans cet objectif, ils doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

a) Pour les bureaux :

1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m². Cette norme comprend déjà les surfaces des emplacements de stationnement et les espaces de manœuvre.

Pour déterminer le nombre d'emplacement vélo à réaliser, il convient de diviser cette surface par 1,5. Ce nombre intègre ceux dédiés aux vélos cargos et assimilés.

Bureaux
Espace de stationnement d'une surface équivalente à **1,5 %** de la surface de plancher créée avec un minimum de **3 m²**
Destination Équipements d'intérêts collectifs et service public et sous-destinations Hôtels et Autres hébergements touristiques, Industrie, Entrepôt, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma, Centre de congrès et d'exposition
Le nombre d'emplacements de stationnement vélo à réaliser est déterminé en tenant compte : - Des besoins du projet et notamment du taux et du rythme de sa fréquentation ; - De la situation géographique du projet et du contexte urbain ; - De la situation géographique du projet au regard des dispositifs de stationnement public existant à proximité.

7.2.1.3. Modalités d'application et de calcul :

a) Construction existante (*) :

Les normes de stationnement vélo s'appliquent dès lors que l'extension (*), la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination de cette construction entraine une augmentation :

- Soit de la surface de plancher ;
- Soit de la capacité d'accueil ;
- Soit du nombre de logements pour la sous-destination Logement
- Soit du nombre de chambres pour la sous-destination Hébergement.

Dans les autres cas d'intervention sur une construction existante (*), il est recommandé de respecter les règles relatives aux "modalités de réalisation des espaces de stationnement".

8. Équipements et réseaux

8.2.3. Gestion des eaux pluviales

8.2.3.1. Règles générales

Le raccordement des terrains à un réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est facultatif.

La collectivité n'a pas d'obligation à desservir tous les terrains avec un réseau public d'eaux pluviales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contigües, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de gestion des eaux pluviales s'appliquent à chaque lot ainsi qu'aux nouvelles voies et espaces communs créés à l'exception des zones UO et 1AU où les règles s'appliquent à l'ensemble du projet.

Les eaux issues du rabattement, du drainage ou du détournement de la nappe phréatique ou les eaux de source recueillies sur l'unité foncière doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans les eaux superficielles (au fossé après accord du propriétaire, talweg ou cours d'eau). Le rejet aux réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux de ruissellement issues des précipitations et collectées via un drainage périphérique à la construction ne sont pas concernées par cette interdiction dans la mesure où le drainage ne collecte pas d'eaux issues de nappe phréatique.

Document de synthèse d'analyse du site : contexte urbain, réglementation applicable, caractéristiques physiques du site et de son environnement

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

PLAN PLU i | COMMUNE DE BRUZ | ZONE UG2b

a) Récupération et réutilisation des eaux pluviales issues des toitures non accessibles

Les eaux pluviales constituent une ressource. Il est essentiel de les récupérer, stocker et réutiliser pour la desserte en eau d'appareils sanitaires sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Elles peuvent également être utilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, …) sans autorisation particulière.

Les constructions nouvelles hors annexes (*) doivent justifier d'un ouvrage de récupération des eaux de pluie collectées en toiture non accessible dimensionné comme suit :

- Construction comportant majoritairement l'une ou les destinations Habitation et Bureaux :
  - 1 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est inférieure ou égale à 80 m²
  - 3 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 150 m²
  - 10 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 150 m²

Les eaux de pluie pouvant être utilisées pour des usages domestiques sont les eaux de pluie collectées à l'aval des surfaces inaccessibles correspondant, notamment, aux couvertures d'un bâtiment, non accessibles en dehors des opérations d'entretien et de maintenance.

Dans ce cadre, les surfaces, projetées au sol, des toitures accessibles et espaces extérieurs accessibles (de type balcons, terrasses, loggias, …) sont à déduire de la surface d'emprise au sol pour la détermination du volume de l'ouvrage de récupération.

b) Infiltration des eaux pluviales issues des surfaces imperméables

Dans les secteurs d'infiltration obligatoire des pluies courantes reportés sur le plan thématique "Gestion des eaux pluviales" du règlement graphique, tout projet :

- soit de construction ou d'extension (*) d'emprise au sol (*) supérieure à 40 m²,
- soit d'aménagement ou de construction sans création d'emprise au sol soumis à autorisation d'urbanisme ayant pour effet la création d'une surface imperméable (*) supérieure à 40 m²,

doit justifier d'un ouvrage d'infiltration des eaux pluviales sur son terrain d'un volume minimum de 10 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé.

Aucun ouvrage d'infiltration ne sera exigé pour un volume calculé inférieur à 400 litres.

L'infiltration n'est pas obligatoire, mais possible :

- dans les secteurs d'infiltration non obligatoire reportés sur le plan thématique "Gestion des eaux pluviales" du règlement graphique.

c) Rétention et régulation des eaux pluviales issues des surfaces imperméables

Dans le cas d'un rejet des eaux pluviales hors du terrain, tout projet de construction, extension (*) et/ou d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée supérieure à 150 m² doit justifier d'un ouvrage de rétention/ régulation des eaux pluviales sur son terrain d'un volume de 28 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé respectant un débit de fuite de 20 litres / s / ha imperméabilisé (débit de fuite minimum de 1 litre / s).

Dans le cas du cumul avec un ouvrage d'infiltration, le volume d'infiltration de 10 litres/m² imperméabilisé nouvellement créé est inclus dans le volume total de rétention/ régulation de 28 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé. Ainsi le volume de rétention/ régulation peut être tout ou partie remplacé par un volume d'infiltration.

d) Modalités de prise en compte des surfaces du projet

Pour évaluer les compensations pluviales des projets en récupération/ réutilisation, infiltration et en rétention/ régulation, différents types de surfaces peuvent être comptabilisées et reportées sur l'outil Végét'Eaux disponible via le site internet de Rennes Métropole :

- surfaces imperméables *(Se1)*
- surfaces éco-aménagées utilisées pour le coefficient de végétalisation (*Se2 à Se8*).

Dans le cas où le pétitionnaire s'engage à la mise en place d'un usage intérieur des eaux de pluie collectées en toiture et récupérées (conformément à la règlementation en vigueur) :
Les surfaces dont les des eaux de pluie sont récupérées pourront être déduites de la somme des surfaces imperméabilisées crées à prendre en compte pour :

- le calcul des volumes des éventuels ouvrages d'Infiltration et/ou de Régulation;
- la détermination de l'obligation de mettre en œuvre un ouvrage de Régulation (dépassement ou non du seuil de 150 m²).

Document de synthèse d'analyse du site : contexte urbain, réglementation applicable, caractéristiques physiques du site et de son environnement

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

PLAN PLU i | COMMUNE DE BRUZ | ZONE UG2b

Règles littérales applicables à la zone UG2 .

Parcelle 92

Section : AV

Commune : Bruz - 35047

Contenance cadastrale : 7,55 ha

2. Implantation des constructions

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

2.1.1 Règles générales

UG2a et UG2b
Les constructions s'implantent librement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Règles générales

UG2b
Les constructions s'implantent en limite séparative ou en recul minimal de 4 m.

2.2.2 Règles alternatives

Dans le cas d'une limite séparative commune entre deux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent librement par rapport aux limites séparatives

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 Règles générales

UG2b
La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

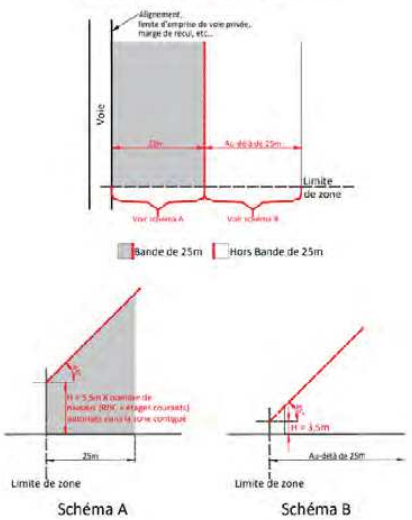
3.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

c) Cas particuliers :

Ces règles de gabarit ne s'appliquent pas aux équipements de secours et de sécurité, aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ni aux équipements spécifiques (tribunes, pylônes, mâts, ...) ni lorsque la limite de zonage partage une même unité foncière. Dans ce cas le volume à construire ne doit pas dépasser le gabarit autorisé en zone contiguë du PLUi ou de tout autre règlement d'urbanisme.

Gabarit en limite d'une autre zone -Illustration :



Document de synthèse d'analyse du site : réseaux existants, points de raccordement possibles

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Réseaux existants

- **Electricité :**
  - Le site dispose d'une boucle Haute-Tension et d'un réseau Basse Tension.
  - Il est également présent des réseaux Télécom en cuivre et en Fibre Optique sur le site.

- **Chauffage :**
  - Le site dispose d'une production centralisée alimentée en gaz et qui semble alimenter des sous-stations

- **Plomberie :**
  - Le site dispose de réseaux :
    - Eau Potable,
    - Eau Usée / Eau Vanne
    - Eau Pluviale

Document de synthèse d'analyse du site : réseaux existants, points de raccordement possibles

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Points de raccordements possibles

- **Electricité :**
  - Les besoins en alimentation sont estimés à 280 kVA, il devra être réalisé une mesure des consommations de l'AGBT du bâtiment 0165 afin de s'assurer de la réserve disponible.

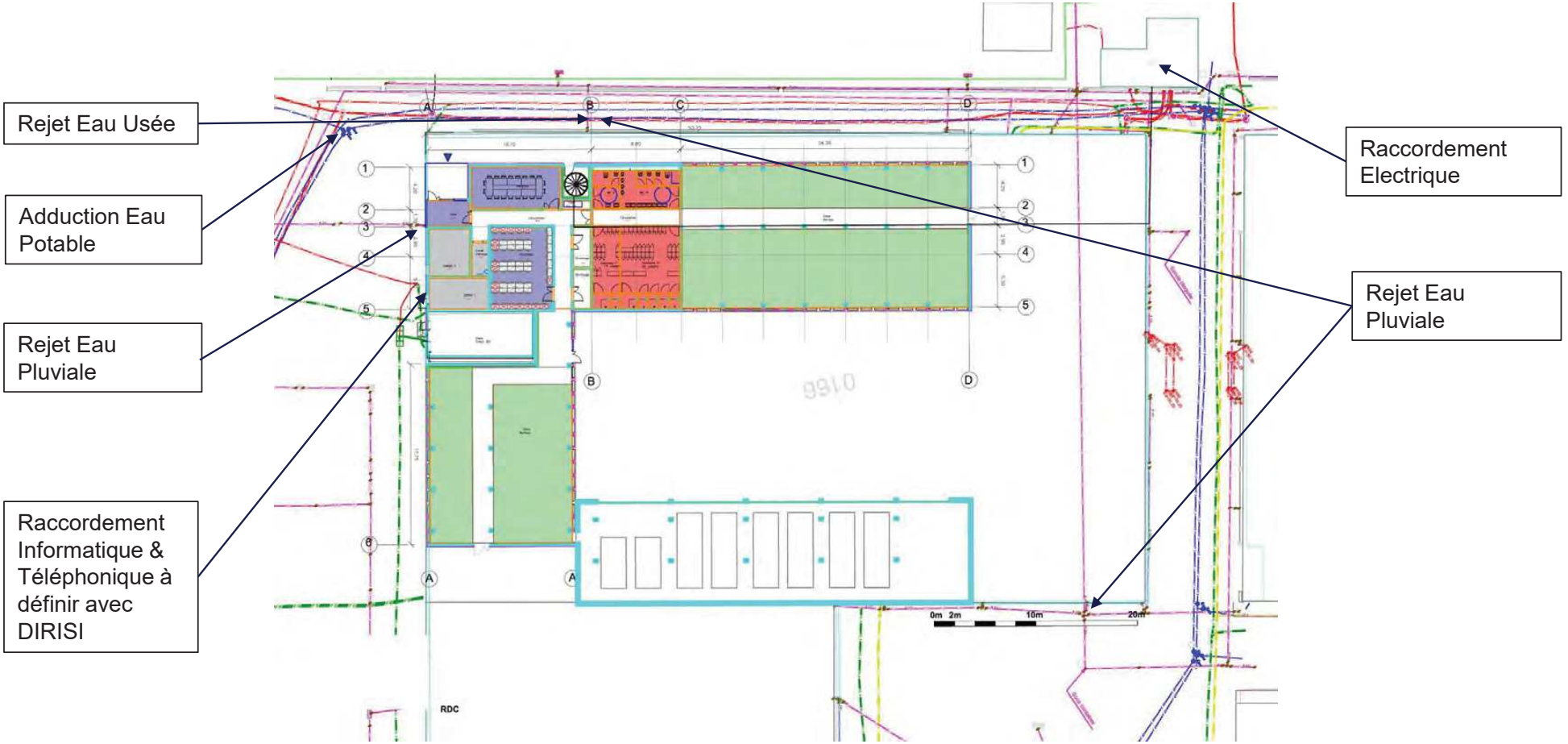
    Si la réserve n'est pas disponible, il faudra, soit :
    - ❖ Remplacé le poste de transformation 0165,
    - ❖ Trouver un autre point de raccordement disposant de la réserve nécessaire
  - Pour la partie réseau VDI, il devra nous être précisé le LT Info sur lequel nous devrons nous raccorder. Nous avons établi ce diagnostique suivant la FEB Infra SIC de 2018

- **Chauffage :**
  - Les besoins en Chaud sont estimés à 40 kW, dans le cadre notre projet nous prévoyions en base la mis en place d'une production indépendant par PAC.

- **Plomberie :**
  - Les raccordements se feront sur les réseaux cheminant à proximité de la parcelle recevant le futur bâtiment.

Document de synthèse d'analyse du site : réseaux existants, points de raccordement possibles

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION



Contraintes techniques

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

- Continuité de services local DIRISI, limiter la gêne éventuelle
- Besoin d'une double adduction DIRISI ?

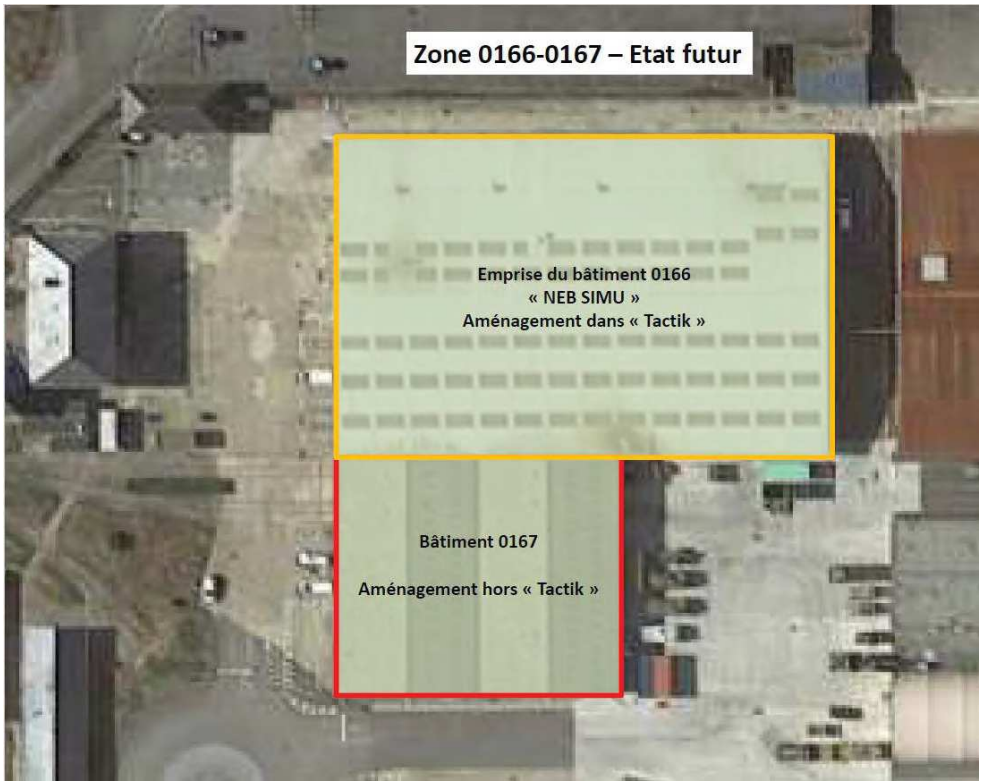
Analyse du programme

Analyse des données d'entrée

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Limite d'aménagement 0166-0167 >> données d'entrée [SID] du 12/03/2026

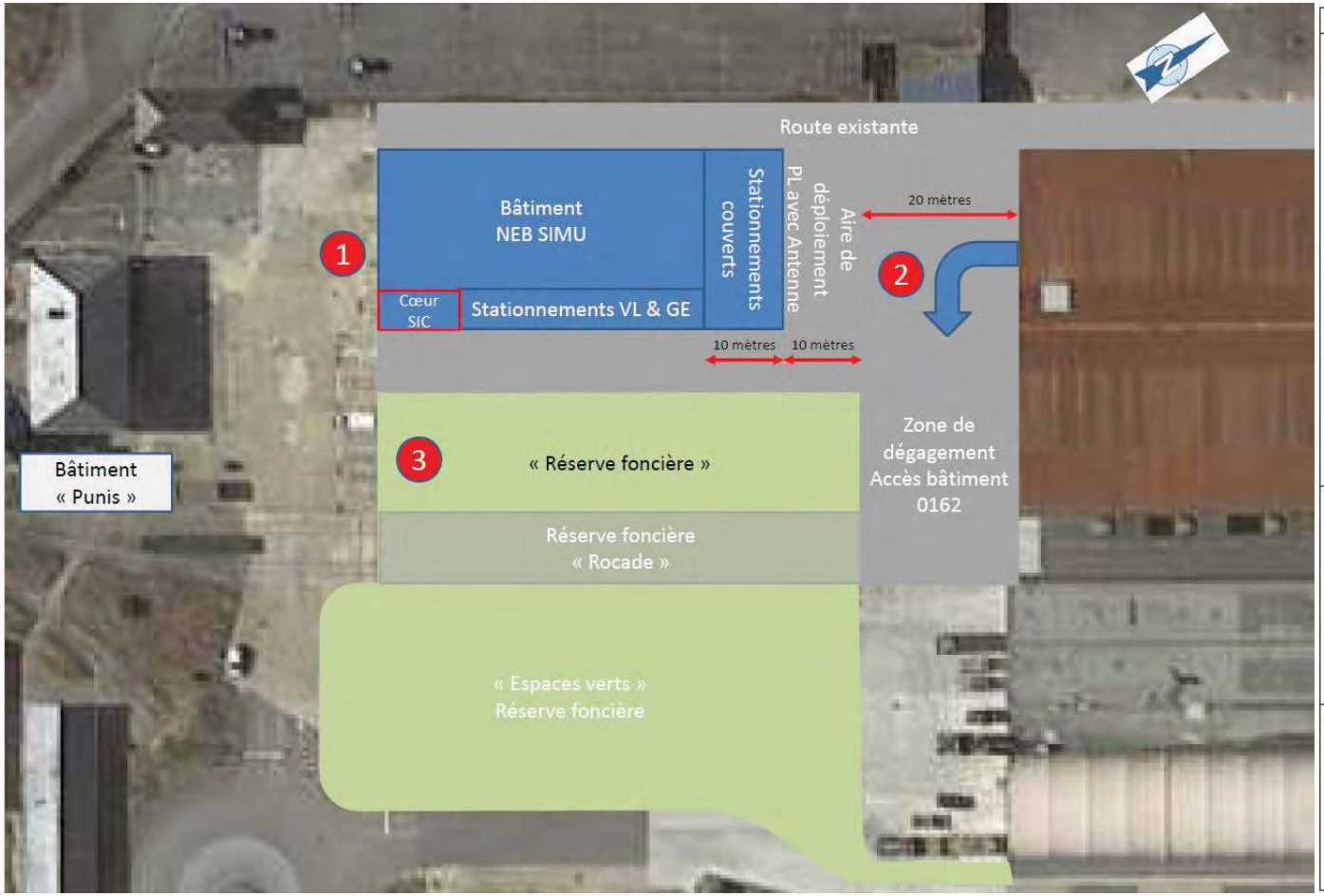




Analyse des données d'entrée

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Organisation parcellaire >> nouvelles données d'entrée [SID] du 29/01/2026

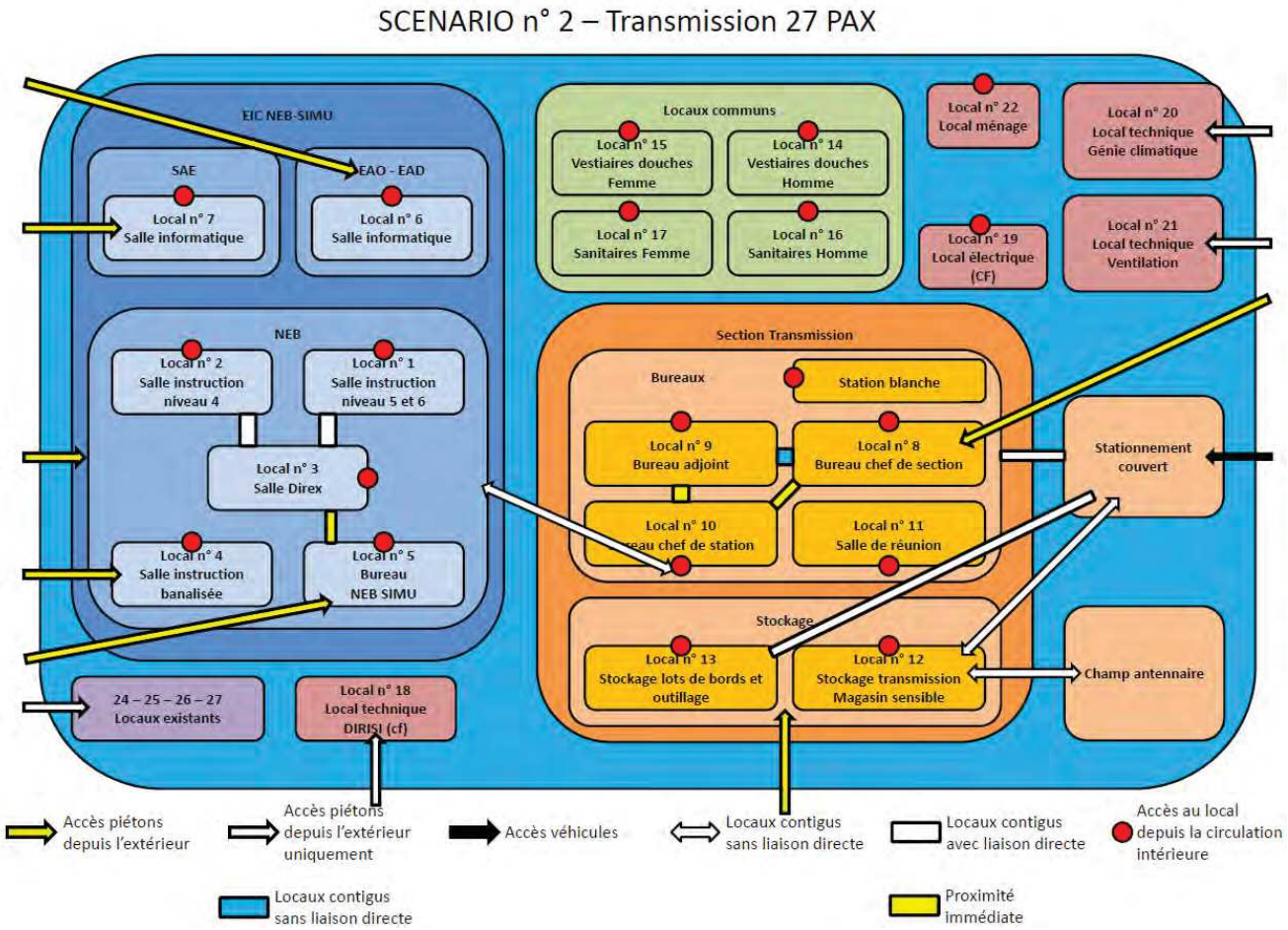


TYPE DE VEHICULES	CARACTERISTIQUES	PHOTOGRAPHIES
Véhicule PL **AT15 (abris techniques 15 pieds)**	Longueur : 7,34 m Hauteur : 3,75 m Largeur : 2,31 m Poids total autorisé en charge (PTAC) : 12 800 kg	 
Stationnement VL Véhicule tactique 4 x4	Longueur : 5,70 m Largeur : 2,16 m Hauteur : 2,06 m Masse : 3,5 t	
Stationnement VL Toyota Pick-up	Longueur : 5,33 m Largeur : 1,84 m Hauteur : 1,85 m Masse : 3,2 t	

Analyse des données d'entrée

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Organisation spatiale >> nouvelles données d'entrée [SID] du 29/01/2026



Analyse des données d'entrée

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Synthèse Programme 2 >> nouvelles données d'entrée [SID] du 29/01/2026

		N°	Locaux	Scénario 1 - Programme - 2023		Scénario 2 - Evolution effectif section transmission	
				Effectif maximal	Surfaces utile	Effectif maximal	Surfaces utile
Espaces collectifs d'instruction	NEB	1	Salle instruction niveau 5 et 6	22	88,00 m²	22	88,00 m²
		2	Salle instruction niveau 4	6	24,00 m²	6	24,00 m²
		3	Salle DIREX	6	24,00 m²	6	24,00 m²
		4	Salle instruction banalisée	19	80,00 m²	19	80,00 m²
		5	Bureau NEB SIMU	3	27,00 m²	3	27,00 m²
			Sous -total	56	243,00 m²	56	243,00 m²
	EAD/EAD	6	Salle informatique	6	24,00 m²	6	24,00 m²
			Sous -total	6	24,00 m²	6	24,00 m²
	SAE	7	Salle informatique	13	52,00 m²	13	52,00 m²
			Sous -total	13	52,00 m²	13	52,00 m²
Transmission	Bureaux	8	Bureau chef de section	1	12,00 m²	1	12,00 m²
		9	Bureau adjoint	1	12,00 m²	1	12,00 m²
		10	Bureau chefs de station	4	36,00 m²	4	36,00 m²
		11	Salle de réunion	10	20,00 m²	20	40,00 m²
			Bureau pour station blanche			1	12,00 m²
			Sous -total	16	80,00 m²	27	112,00 m²
	Stockage	12	Stockage transmission – Magasin sensible		40,00 m²		40,00 m²
		13	Stockage Lots de bords et outillage		40,00 m²		40,00 m²
			Sous -total		80,00 m²		80,00 m²
Activités annexes	Locaux communs	14	Vestiaires & douches Hommes	19	26,00 m²	29	45,00 m²
		15	Vestiaires &douches Femmes	3	16,00 m²	5	16,00 m²
		16	Sanitaires Hommes	73	20,00 m²	82	25,00 m²
		17	Sanitaires Femmes	18	8,00 m²	20	10,00 m²
			Sous -total	113	70,00 m²	136	96,00 m²
Activités annexes	Locaux techniques	18	Local technique DIRISI (CI)		12		12
		19	Local électrique (CF)		10		10
		20	Local technique Génie Clim (GC)		15		15
		21	Local Ventilation (Ve)		10		10
		22	Local ménage		4		4
			Sous -total	0	51	0	51
			Sous total NEB SIMU		319,00 m²		319,00 m²
			Sous total Transmission		160,00 m²		192,00 m²
			Sous total locaux communs		121,00 m²		147,00 m²
			TOTAL surface utile	113	600,00 m²	136	658,00 m²
EXTERIEUR	Divers	28	Stationnement couvert PL - 3,50 x 10,00 m	6	210,00 m²	6	210,00 m²
			Remorque avec groupe électrogène - 6,00 m x 2,50 m			6	90,00 m²
		29	Stationnement couvert VL - 6,00 m x 2,50 m	2	30,00 m²	2	30,00 m²
		30	Aire Antenne		250,00 m²		250,00 m²
			Sous -total		490,00 m²		580,00 m²
Locaux existants	SIC	24	Pièce 049 – Circulation		7,00 m²		7,00 m²
		25	Pièce 050 – Local Technique DIRISI		28,00 m²		28,00 m²
		26	Pièce 051 – Sanitaires		2,00 m²		2,00 m²
		27	Pièce 052 – Stockage		7,00 m²		7,00 m²
			Sous -total	0	44,00 m²	0	44,00 m²
			TOTAL SURFACE		**44,00 m²**		**44,00 m²**
			TOTAL PROJET		**1 134,00 m²**		**1 282,00 m²**

Analyse du Programme

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

CODE DU TRAVAIL AU REGARD DE L'EFFECTIF

SANITAIRES

Effectif total : personnes : 73 hommes – 18 femmes en version 1

82 hommes – 20 femmes en version 2

Code du travail :

73 hommes > 60 à 79 hommes : 3 cabinets d'aisance + 3urinoirs

82hommes > 80 à 99 hommes : 4 cabinets d'aisance + 4 urinoirs

18 femmes > 1 à 19 femmes : 1 cabinet d'aisance

20 femmes > 20 à 39 femmes : 2 cabinets d'aisance

Programme :

19 hommes : 19 armoires + 2 douches

29 hommes : 29 armoires + 2 douches

3 femmes : 3 armoires + 1 douche

5 femmes : 5 armoires + 1 douche

TACTIK ½ noyau :

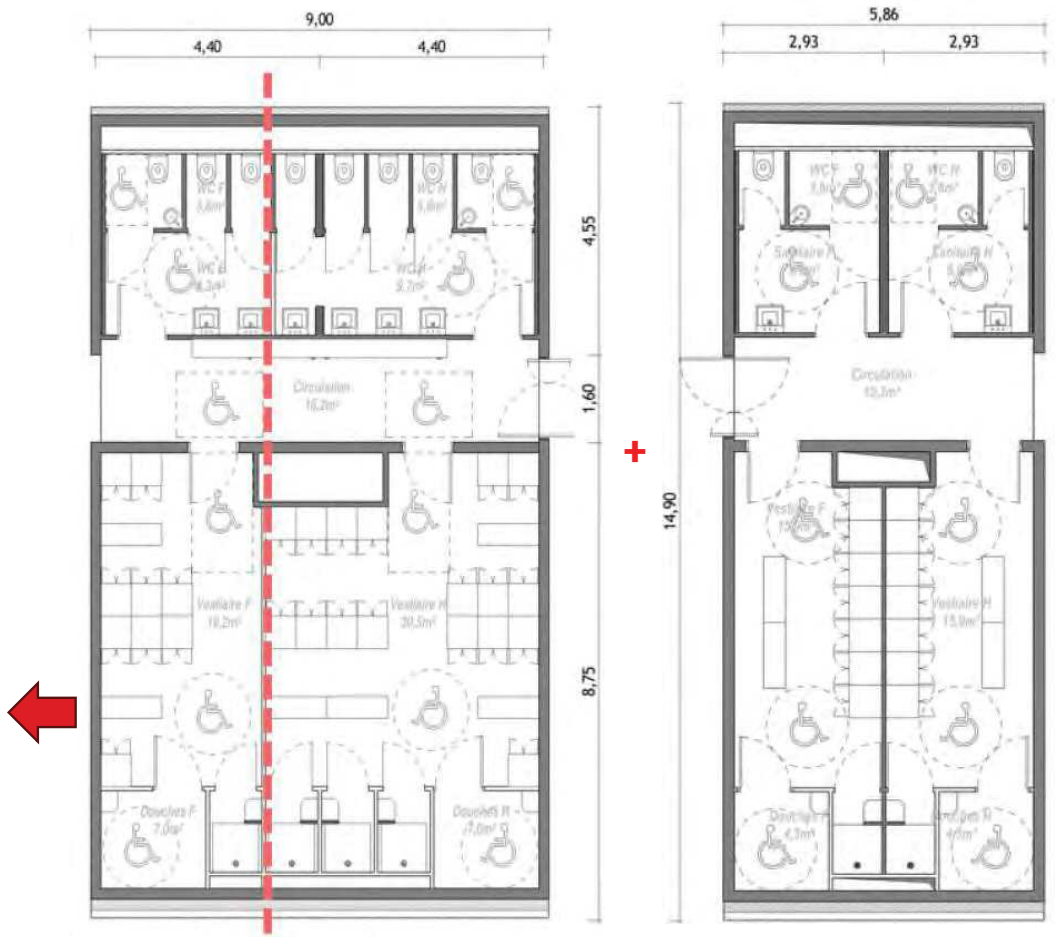
Hommes :3 cabinets d'aisance + 0 urinoirs + 14 armoires +2 douches

Femmes : 1 cabinets d'aisance + 14 armoires + 2 douches

TACTIK Noyau:

Hommes :4 cabinets d'aisance + 4 urinoirs + 30 armoires + 5 douches

Femmes : 2 cabinets d'aisance + 14 armoires + 2 douches



Analyse du Programme

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

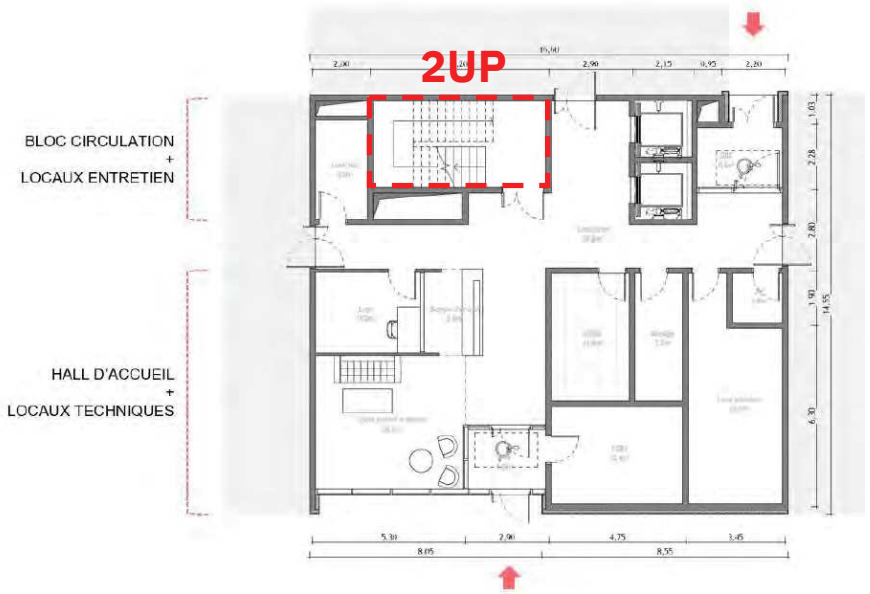
CODE DU TRAVAIL AU REGARD DE L'EFFECTIF

Issues de secours

Effectif total : 100 personnes

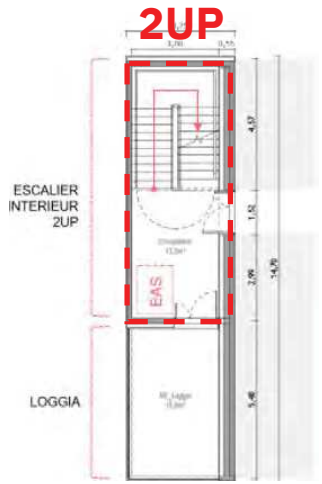
Code du travail :

2 dégagements totalisant 3 UP



Plan RDC - Noyau Central - Version T

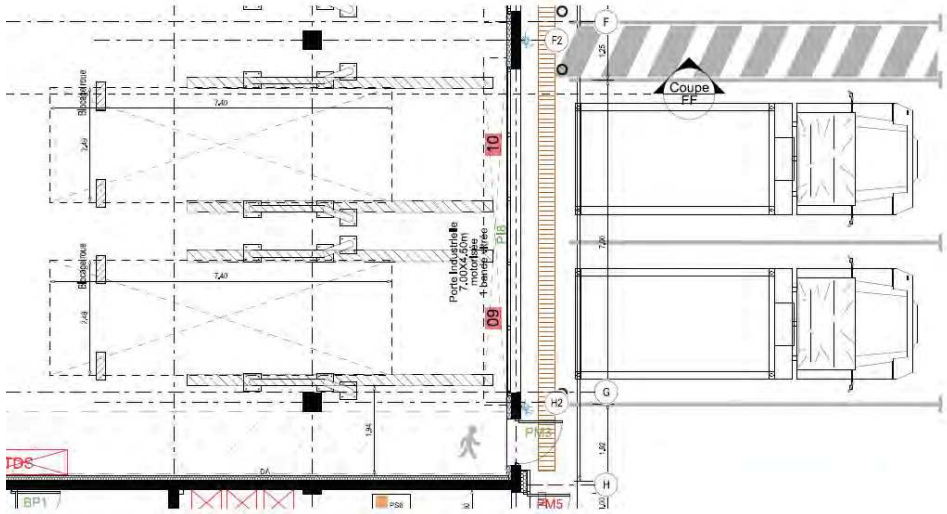
+

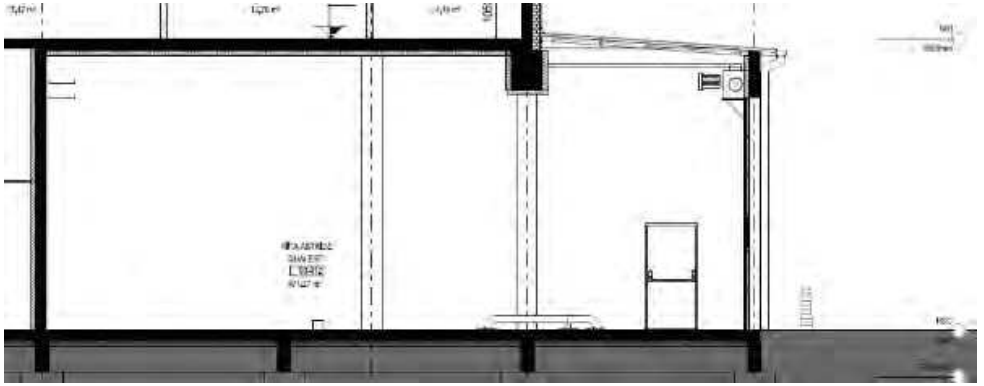


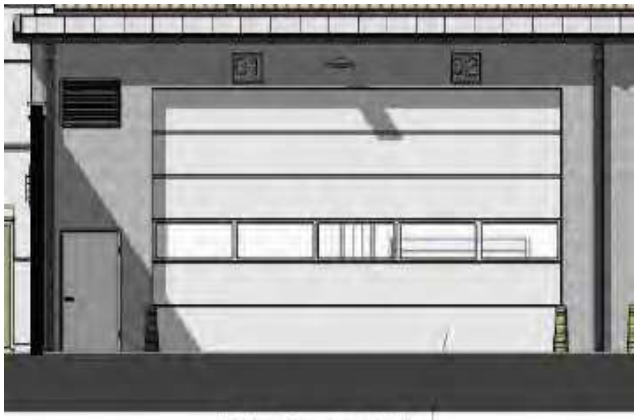
Analyse des données d'entrée

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Qualification des garages fermés – données SID du 12/03/2026







Porte sectionnelle véhicule
7.00m X 4.50m RAL 7035

Esquisses comprenant différents scénarios d’organisation de l’entité

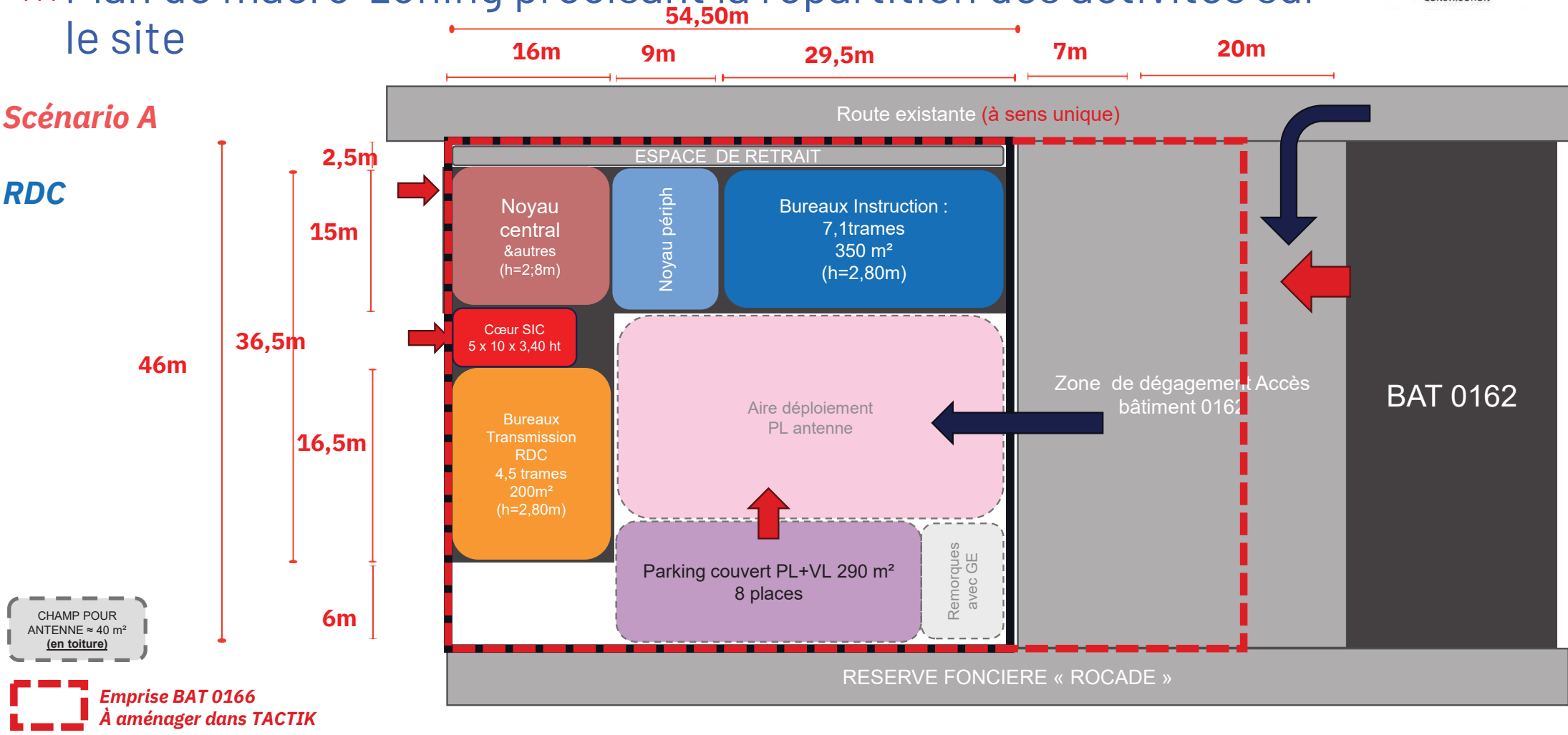
Scénario A : Plain pied

Plan de macro-zoning précisant la répartition des activités sur le site

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Scénario A

RDC



Tableaux de surface

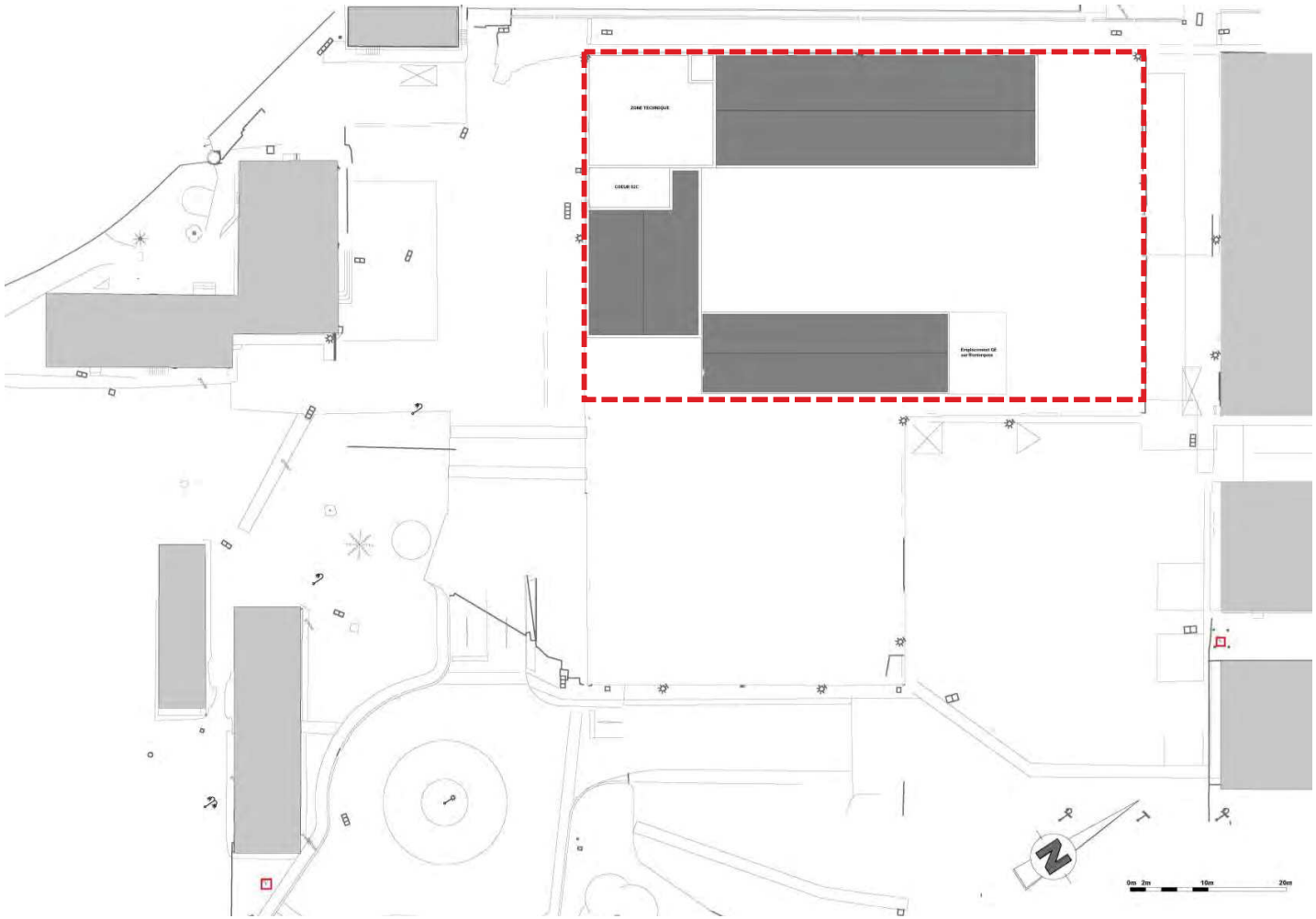
	Programme	Projet
SU	658 m²	890 m²
SDP (hors garages)	-	1 012 m²
PAX >> scénario 2 : transmission 27 Pax	136	136

	PROGRAMME			NOYAU CENTRAL	NOYAU PERIPHERIQUE	PLATEAU 1	PLATEAU 2	TOTAL
	QTE	SU	SU TOTALE	RDC	RDC	RDC	RDC	
BUREAUX								
TOTAL BUREAUX			411			398	120	518
Espace d'instructions collectif								
Salle instruction niveau 5 et 6	1	88	88					
Salle instruction niveau 4	1	24	24					
Salle DIREX	1	24	24					
Salle instrcution banalisé	1	80	80					
Bureau NEB SIMU	1	27	27					
			243					
salle informatique	1	24	24					
salle informatique	1	52	52					
			-					
			76			*398*		
Transmission								
Bureau chef de section	1	12	12					
Bureau adjoint	1	12	12					
bureau chefs de station	1	36	36					
salle de reunion	1	20	20	36				
bureau station blanche	1	12	12					
			92				*120*	
AUTRES								
TOTAL AUTRES			-	0				0
SANITAIRES								
vestiaire H	1	45	45		46			
vestiaire F	1	16	16		21			
sanitaires H	1	25	25		21			
sanitaires F	1	10	10		10			
entretien	1	4	4	6				
TOTAL SANITAIRES			100	6	98			104
STOCKAGE								
stockage	1	40	40	48				
paquetage	1	40	40				40	
TOTAL STOCKAGE			80	48				48
LT								
ECS	1		-	-				
CTA	1	10	10	toiture				
pompes a chaleur	1	15	15	toiture				
CFA	1		-	7				
CFO	1	10	10	3,5				
local eau	1		-	7				
DIRISI	1	12	12	36				
TOTAL LT			47	54				54
CIRCULATON				35	14	60	57	
TOTAL CIRCULATION			-	35	14	60	57	166
TOTAL GENERAL			638	143	112	458	177	890

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Plan de niveaux

Plan de situation

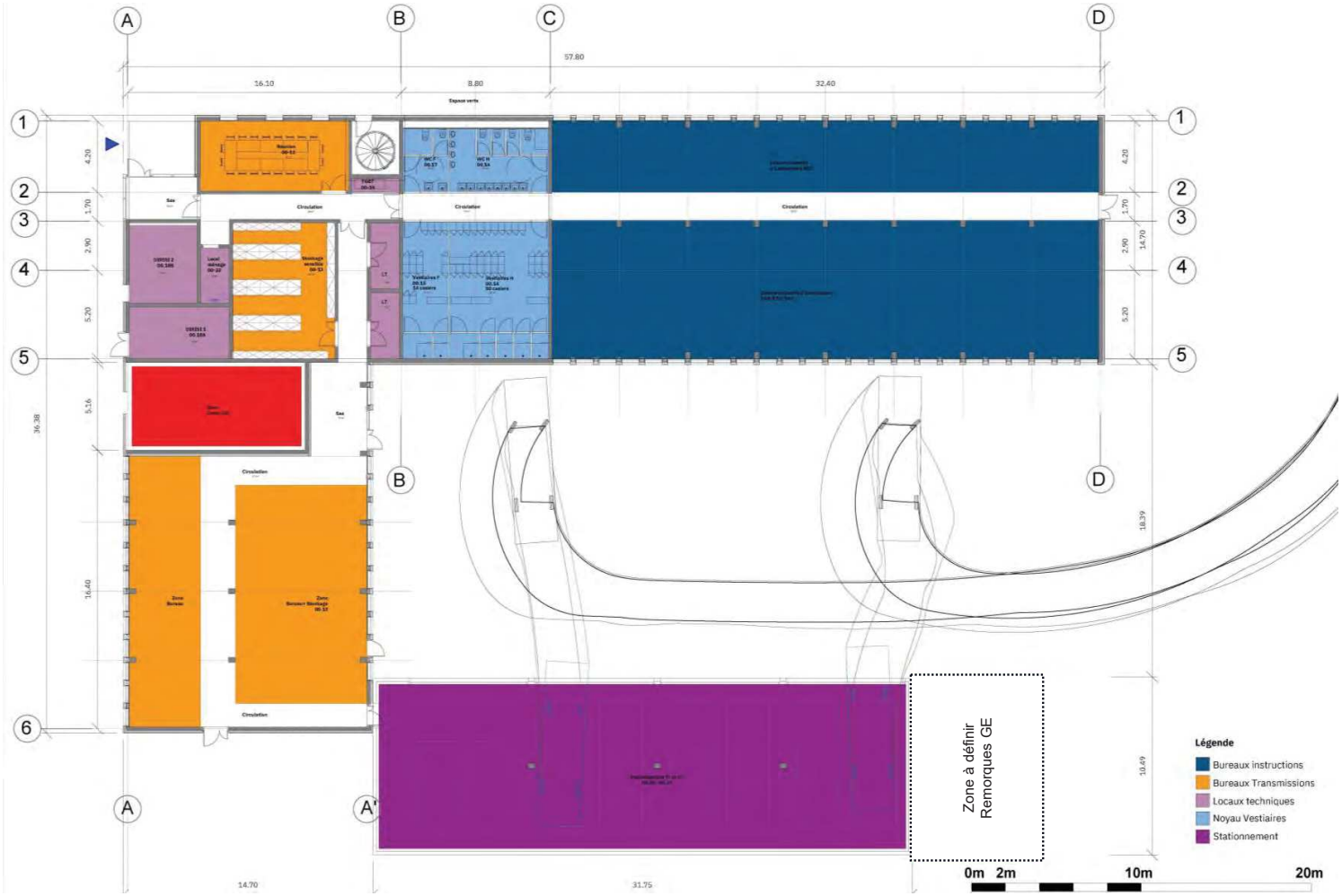


Emprise BAT 0166
À aménager dans TACTIK

Plan de niveaux

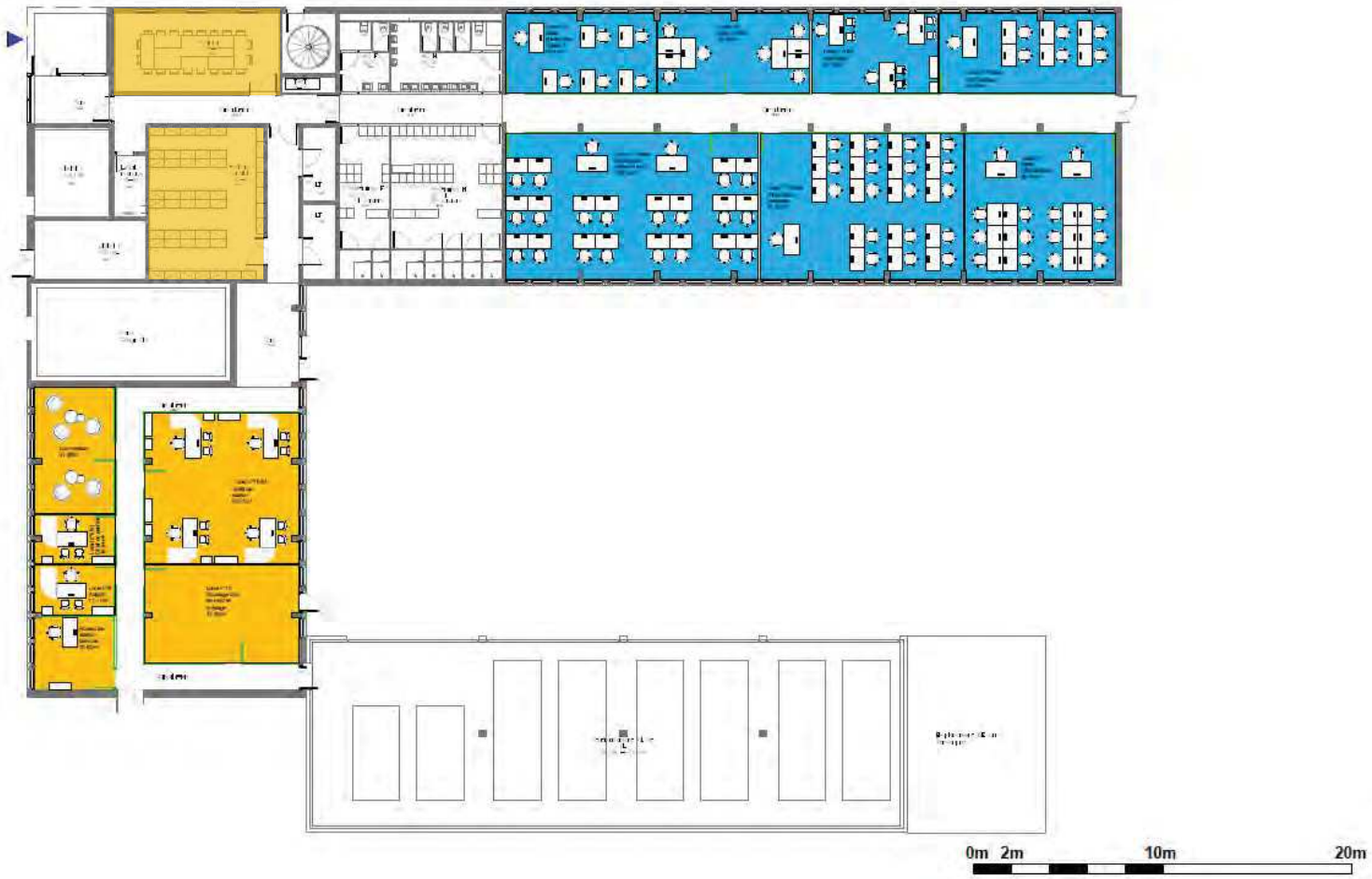
Plan de rdc

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION



Plan de niveaux

Plan de rdc : aménagements bureaux / salles de formation

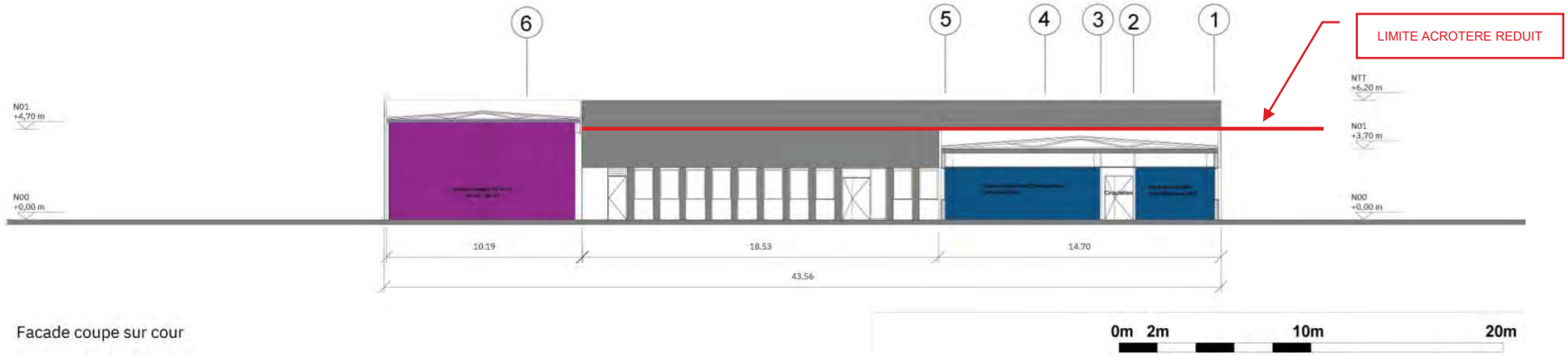


Coupes

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION



Facade devant bâtiment 162

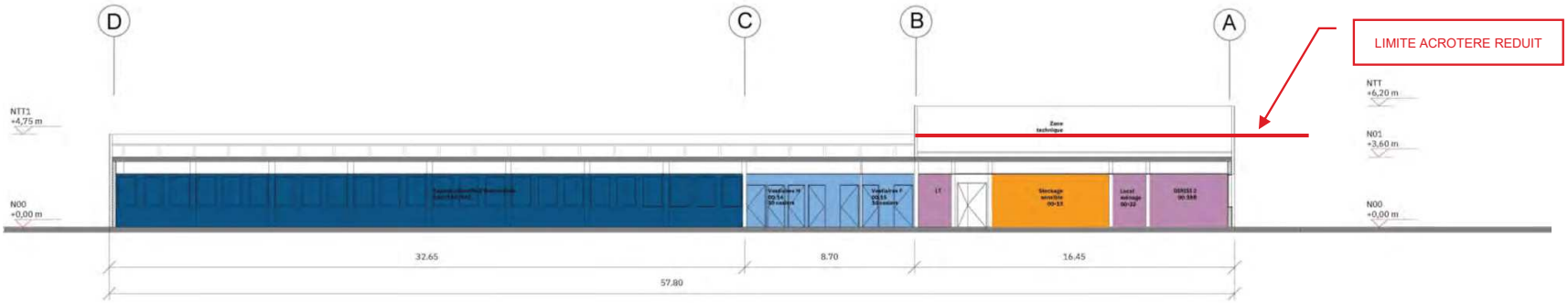


Facade coupe sur cour

Acrotère réduit pris en compte dans estimation

Coupes

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION



Facade sur voie existante

Acrotère réduit pris en compte dans estimation

Principes d'élévations

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION



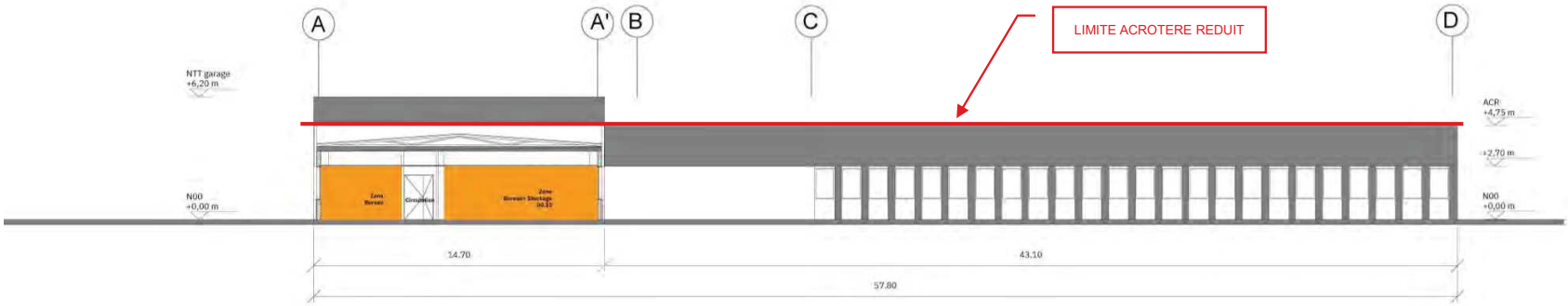
Facade Entrée



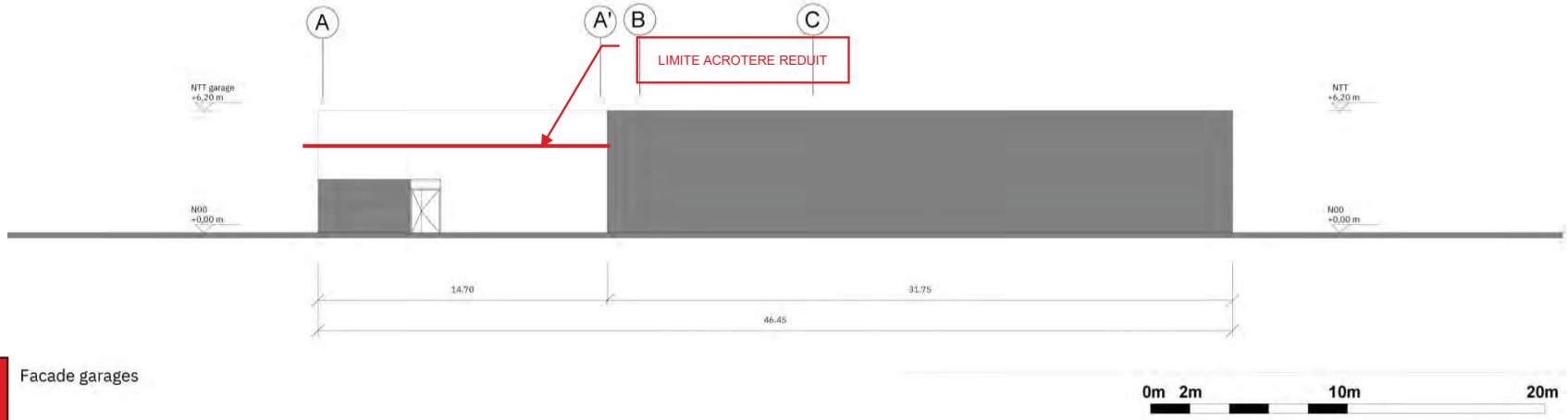
Acrotère réduit pris en compte dans estimation

Principes d'élévations

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION



Facade - Coupe sur la cour

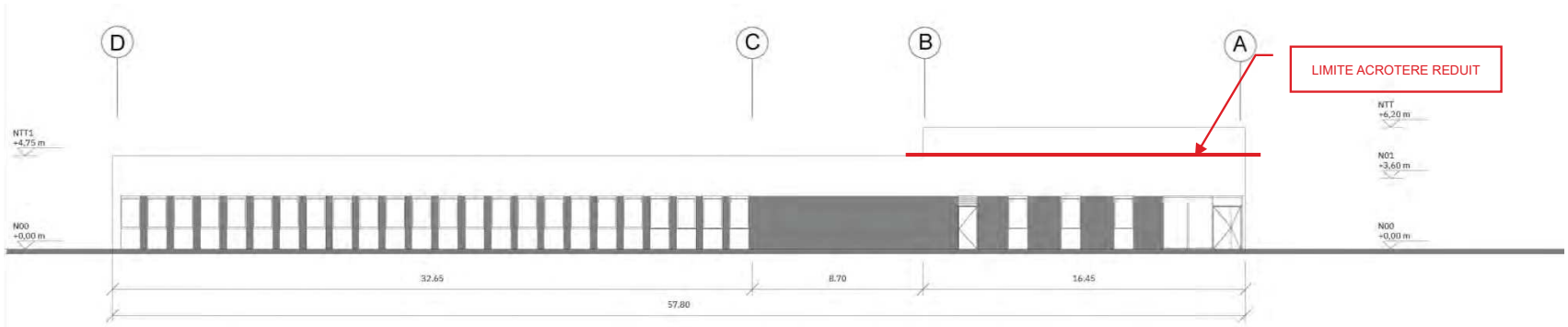


Facade garages

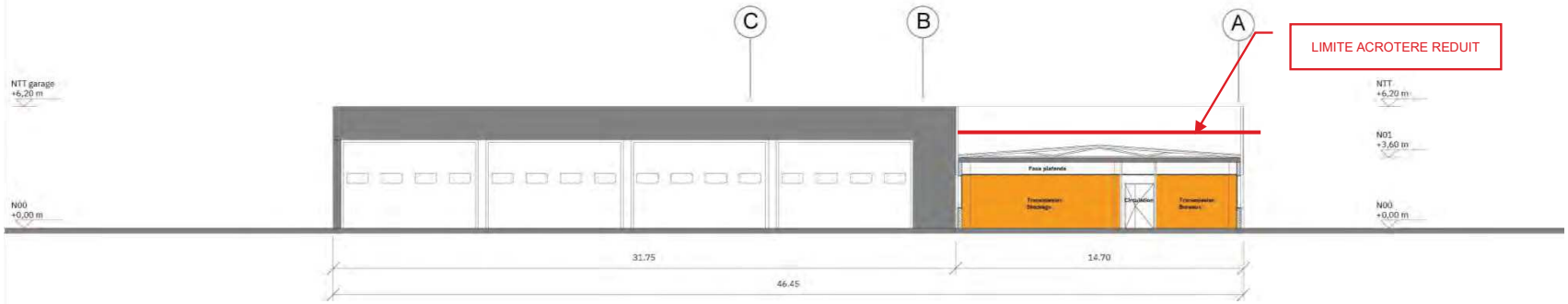
Acrotère réduit pris en compte dans estimation

Principes d'élévations

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

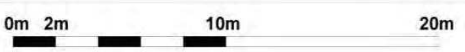


Facade sur voie existante



Facade sur entrée Garage

Acrotère réduit pris en compte dans estimation



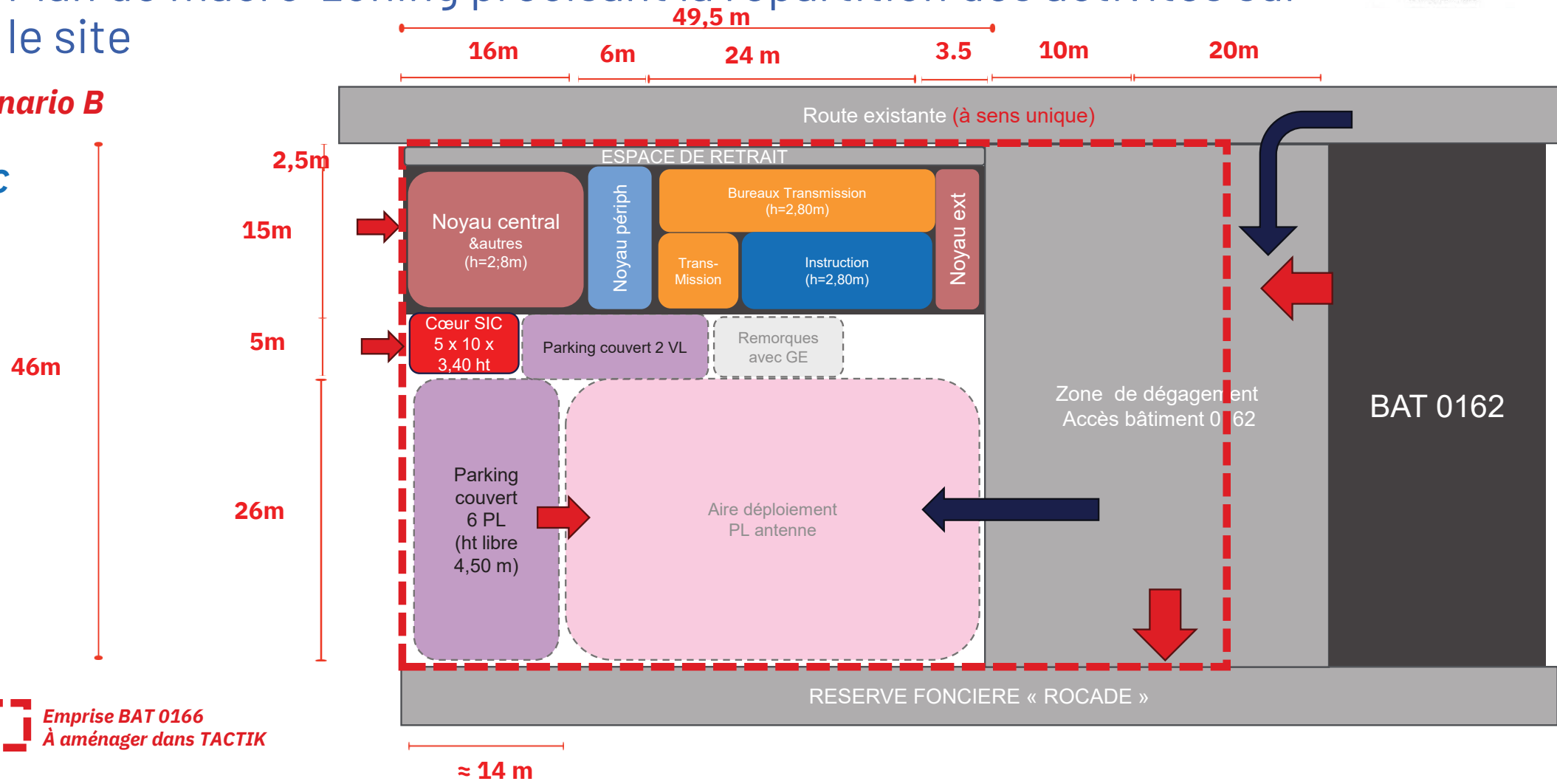
Scénario B : R+1

Plan de macro-zoning précisant la répartition des activités sur le site

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Scénario B

RDC



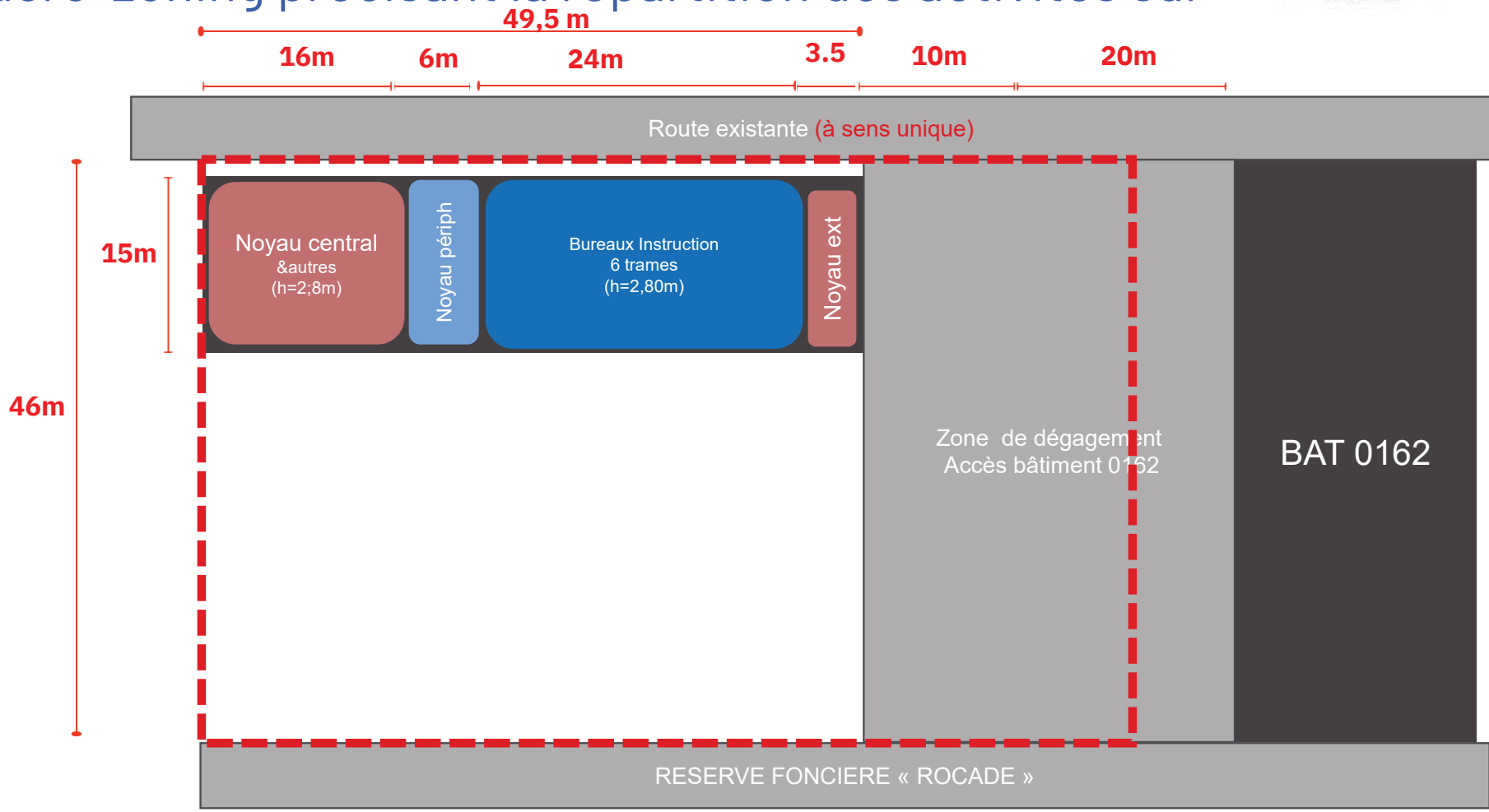
Emprise BAT 0166
À aménager dans TACTIK

Plan de macro-zoning précisant la répartition des activités sur le site

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Scénario B

R+1



CHAMP POUR ANTENNE ≈ 40 m²
(en toiture)

Emprise BAT 0166
À aménager dans TACTIK

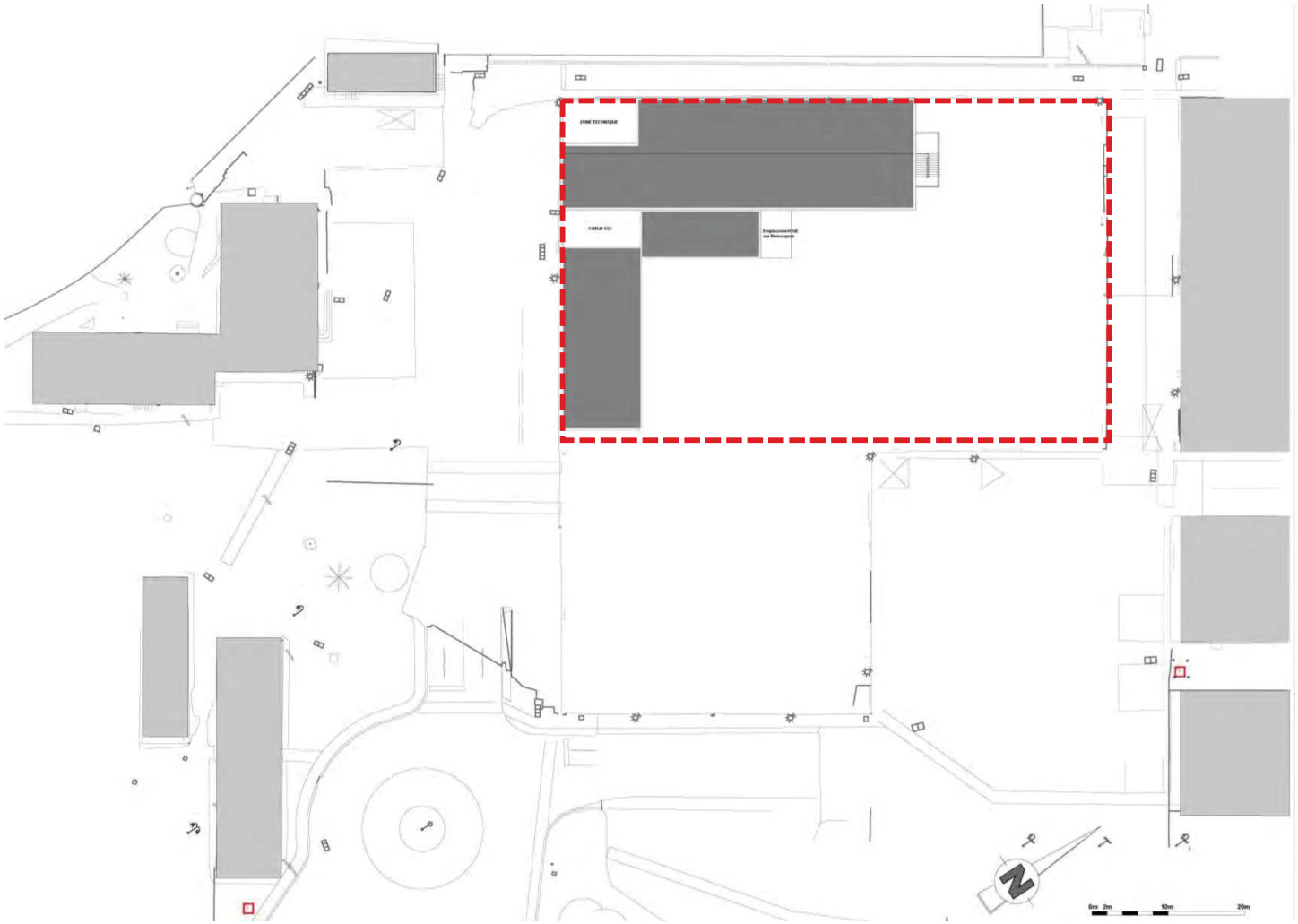
Tableaux de surface

	Programme	Projet
SU	658 m²	1 099 m²
SDP (hors garages)	-	1 179 m²
PAX >> scénario 2 : transmission 27 Pax	136	136

	PROGRAMME			NOYAU CENTRAL		NOYAU PERIPHERIQUE		PLATEAU 1		NOYAU EXTERIEUR 1		TOTAL
	QTE	SU	SU TOTALE	RDC	R+1	RDC	R+1	RDC	R+1	RDC	R+1	
BUREAUX												
TOTAL BUREAUX			411					251	292	0	0	543
Espace d'instructions collectif												
Salle instruction niveau 5 et 6	1	88	88									
Salle instruction niveau 4	1	24	24									
Salle DIREX	1	24	24									
Salle instrcution banalisé	1	80	80									
Bureau NEB SIMU	1	27	27									
			243					*70*	*292*			
salle informatique	1	24	24									
salle informatique	1	52	52									
			-									
			76					*80*				
Transmission												
Bureau chef de section	1	12	12									
Bureau adjoint	1	12	12									
bureau chefs de station	1	36	36									
salle de reunion	1	20	20	32								
bureau station blanche	1	12	12									
			92					*101*				
AUTRES												
salle convivialite					43							
TOTAL AUTRES			-	32	43							75
SANITAIRES												
vestiaire H	1	45	45			21	44					
vestiaire F	1	16	16			21						
sanitaires H	1	25	25			12	12					
sanitaires F	1	10	10			7	7					
entretien	1	4	4	2	4							
TOTAL SANITAIRES			100	2	4	61	63					130
STOCKAGE												
stockage	1	40	40	44								
paquetage	1	40	40					43				
TOTAL STOCKAGE			80	44	0	0	0	43	0	0	0	87
LT												
ECS	1		-									
CTA	1	10	10		30							
pompes a chaleur	1	15	15		24							
CFA	1		-	13								
CFO	1	10	10	4	4							
local eau	1		-									
DIRISI	1	12	12	38								
TOTAL LT			47	55	58					0	-	113
CIRCULATON				46		9	9	40	40		7	
TOTAL CIRCULATION			-	46	-	9	9	40	40	0	7	151
TOTAL GENERAL			638	####	105	70	72	334	332	-	7	1099

Plan de niveaux

Plan de situation

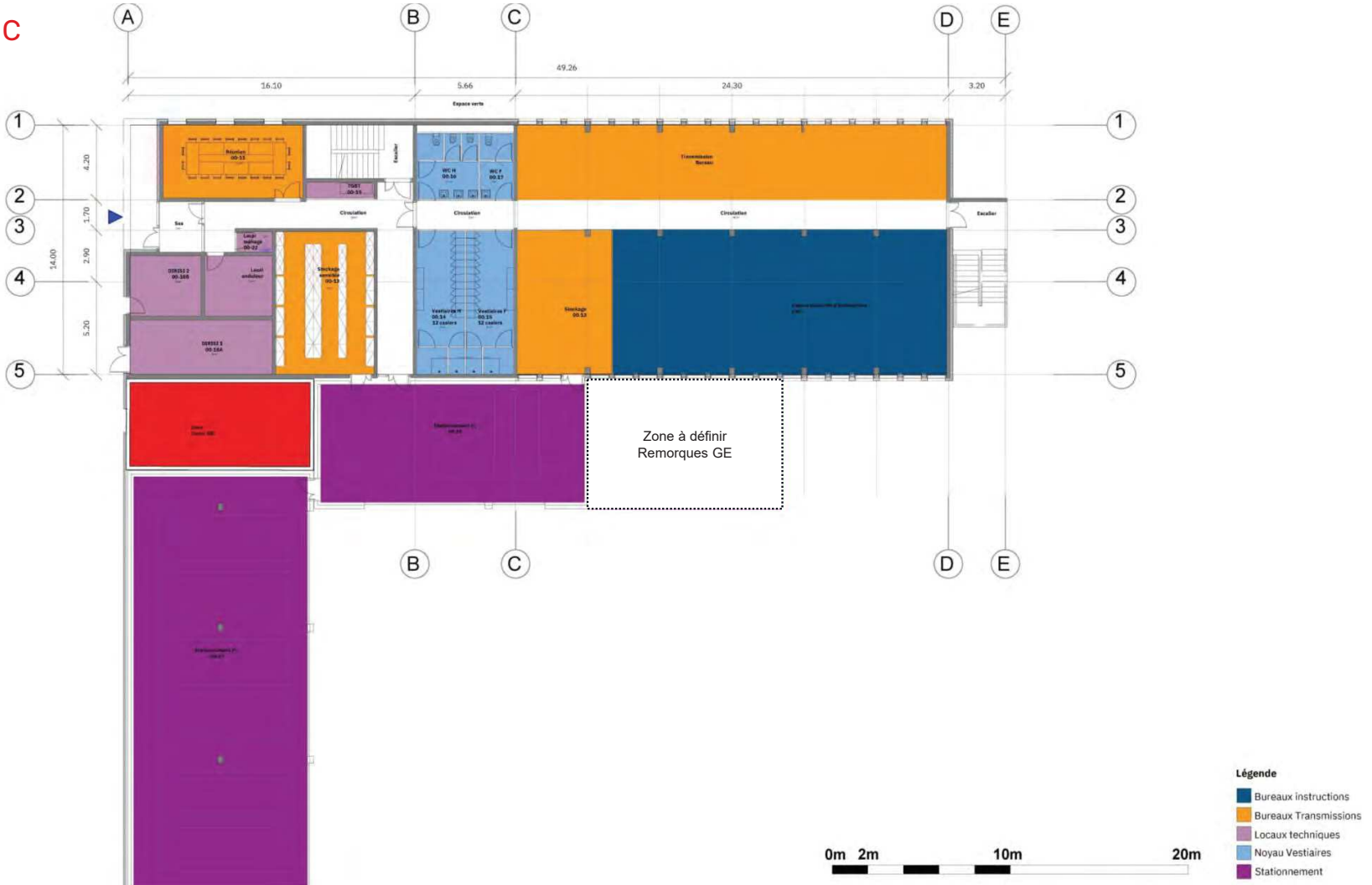


Emprise BAT 0166
À aménager dans TACTIK

Plan de niveaux

Plan de rdc

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION



Plan de niveaux

Plan de rdc : aménagements bureaux / salles de formation



Plan de niveaux

Plan de R+1





Plan de niveaux

Plan de R+1 : aménagements bureaux / salles de formation

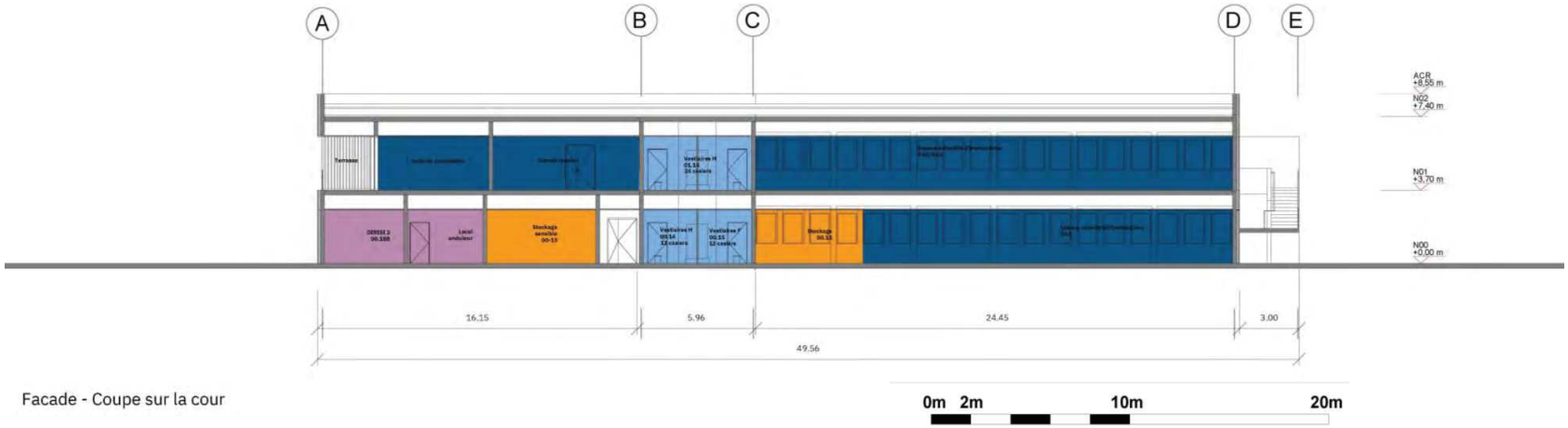


Coupes

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION



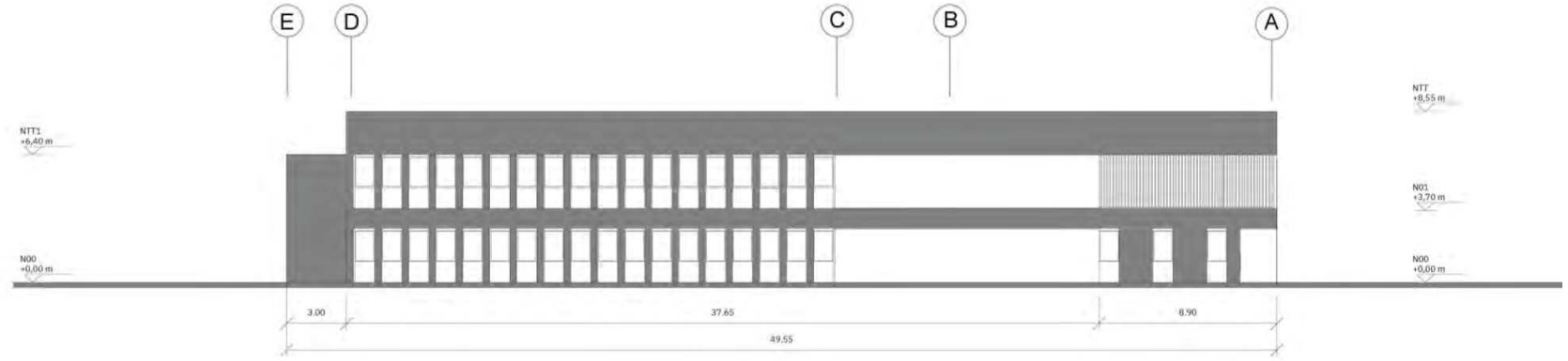
Coupe tranvsersalle



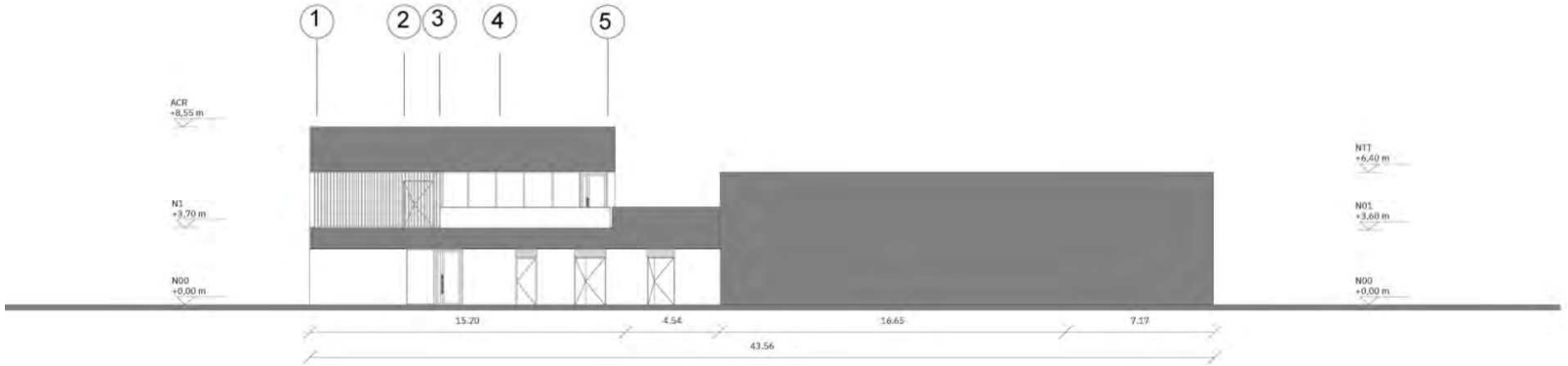
Facade - Coupe sur la cour

Principes d'élévations

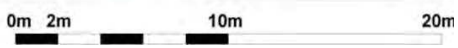
Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION



Facade sur voie existante

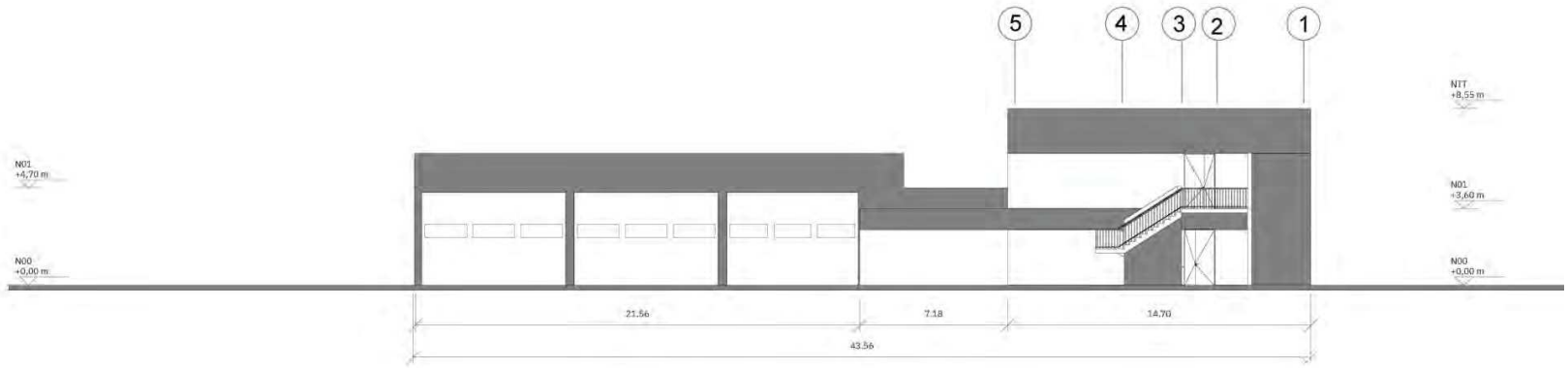


Facade Entrée

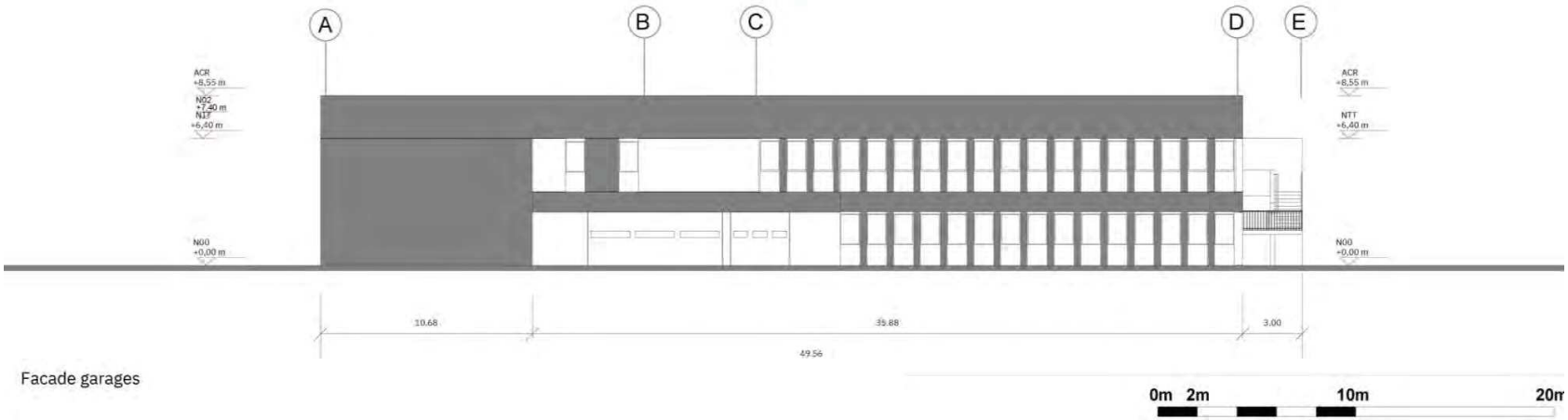


Principes d'élévations

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION



Facade sur entrée Garage



Facade garages

Programme technique

Etude environnementale

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

- **Objectif de la Simulation Thermodynamique**
  - Température intérieure max ≤ 30°C.
  - 40 heures d'inconfort d'été par an.
- **Confort visuel**
  - Luminaires des bureaux disposant de caractéristiques réduisant l'inconfort
  - L'ensemble des bureaux seront dotés de stores intérieurs toiles, permettant de se protéger contre l'éblouissement lié au rayonnement solaire.
  - Volet roulant suivant demande programme
  - Eclairage naturel suffisant suivant calcul FLJ.
  - Menuiseries extérieures participant au confort visuel et thermique
- **Confort acoustique**
  - Isolement de la façade du bruit aérien
  - Isolement des espaces de bureaux
  - Isolement contre le bruit des équipements techniques
  - Les bruits de chocs
  - Respect des préconisations de l'acousticien
- **Réemploi**
  - Réduction des déchets et à la protection de l'environnement.
  - Obligation d'intégrer du mobilier de réemploi dans les projets, à hauteur de 20% minimum, a été mise en place par le gouvernement.

Application réglementaire (permis de construire)

- **Le respect de la RE2020 sera garanti :**
  - Isolations spécifiques des parois sur extérieur, sur terre plein et en toiture
  - Menuiserie type double vitrage
  - Occultation suivant résultat STD
  - Seuil de Perméabilité à l'air du bâtiment à ne pas dépasser
  - Caractéristiques des Equipements et installations techniques

- **Respect des critères des seuils de la RE2025**

Classement du projet vis-à-vis de la sécurité incendie

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

- Le bâtiment est classé en Etablissement Recevant des Travailleurs [ERT]
- Pour ce type d'ERT, il est nécessaire d'installer un SSI de type 4
- Le local DIRISI et le LT Informatique seront équipés d'une détection de fumée autonome avec un report d'alarme
- Stabilité au feu conforme
- Dégagement et Issues de secours conforme

Bilan des fluides

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

- **CVC :**
  - Production de chaleur à partir d'une PAC 40 kW
  - Traitement d'air par CTA équipée de caisson adiabatique
  - Climatisation par des VRV puissance estimée à 15 kW froid

- **PLB :**
  - Raccordement EF, EU, EV et EP sur réseaux existants
  - Production ECS par ballons d'eau chaude décentralisés

- **Electricité :**
  - Puissance du bâtiment estimée à 280kVA
  - Puissance ondulée estimée à 40 kVA
  - Raccordement LT Info bât. À définir par une rocade fibre type OS2 et par une rocade Cuivre

Rédaction d'une notice technique sommaire

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Chauffage Ventilation Climatisation

- **Production de chaleur :**
  - La production de chaleur sera assurée par une PAC réversible qui permettra de respecter les engagements de consommations à moindre cout.
  - Cette PAC alimentera la CTA du bâtiment.
  - La distribution principale se fera dans le plénum des faux plafonds en circulations.
  - Le type d'émetteur diffèrera en fonction du type d'aménagement retenu :
    - Aménagement traditionnel : Radiateurs équipés de robinets thermostatiques auto-équilibrants
    - Aménagement adaptable ou évolutif : Panneaux rayonnants
  - Les locaux DIRISI, LT Onduleur et les locaux de simulateur (suivant dégagement calorifiques) seront climatisés via des VRV
- **Plomberie :**
  - L'adduction en Eau se fera depuis le réseau AEP du site via un local technique au RDC (ou depuis une chambre en limite de bâtiment), les eaux pluviales, usées et les eaux vannes seront également raccordées sur les réseaux du site.
  - L'eau Chaude Sanitaire sera issue de ballons pour les besoins en ECS des vestiaires et sanitaires.

Rédaction d'une notice technique sommaire

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Electricité

- **Courant Fort :**

Le bâtiment sera alimenté en basse tension depuis le TGBT installé au RDC. Une mise à jour sur la GTB du site intégrera ce nouveau départ dans l'AGBT du poste transfo 0165.

Un réseau Ondulé sera mis en place afin d'alimenter les équipements sensibles ainsi que les postes de travail le nécessitant

Pour chaque niveau, il sera prévu 3 Tableaux Divisionnaires (1 pour le noyau central et 1 par noyau de plateau (x2)). Il sera également prévu 2 Coffrets spécifiques pour des stations de transmissions de 145 kW chacun.

La distribution se fera par chemin de câbles en faux-plafonds des circulations.

L'éclairage led sera généralisé et les commande d'éclairage seront étudiées de manière à limiter le temps de fonctionnement des luminaires.

L'éclairage de sécurité sera composé de BAES led 45 lm – 1 heure

La distribution des postes de travail se fera par l'intermédiaire de goulottes 3 compartiments en ceinturage de bureau.

Le type d'appareillage sera adapté à l'influence du local dans lequel il sera installé.

- **Courant faible :**

Il sera installé un SSI de type 4 catégorie E avec un report d'alarme. Le local DIRISI et le LT Info seront équipés d'un DAD permettant la détection de fumée dans le local. Les alarmes seront remontées à la GTC au PCS du site.

L'installation VDI sera issue du local DIRISI à RDC et dans lequel seront installées les baies VDI,1 par réseau (DR, S et TS)

L'installation sera conforme aux exigences d'infrastructure FEB DIRISI en date du 1**8/12/2018** .

La sureté du bâtiment sera conçue suivant les préconisations SECPRO.

Le bâtiment sera équipé d'une GTB dédié qui permettra :

- Le suivi des consommations des différents fluides,
- La gestion des éclairages,
- La gestion des défauts techniques,
- La régulation des terminaux de CVC,

La supervision incendie et électrique sera finalisée en phase APS

Pour ce site il sera également mis en place des équipements Audio Vidéo comprenant les vidéoprojecteurs, écran motorisé et systèmes de sonorisation.

Rédaction d'une notice technique sommaire

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

VRD

- Terrassement en déblais / remblais
- Tranchées et conduits depuis/vers les points de raccordement du futur bâtiment
- Gestions des EP par raccordement sur le réseau du site
- Aménagement du parking et des espaces extérieurs
- Mise en place d'un séparateur hydrocarbure

Pré-chiffrage du projet

Hypothèses de pré-chiffrage du projet

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Par application du BPU de l'accord-cadre et selon les conditions économiques du marché

- **Modules structure (poste 1, 2 et 3 prévus au CCTP) :**
  - Sans plancher technique
  - Finition B ; mobilier compris
  - Production chaleur autonome type PAC
  - Pas de climatisation des locaux

- **Aménagement bureaux (poste 1, 2 et 3 prévus au CCTP) :**
  - Aménagement traditionnel
  - Finition B ; mobilier compris

- **Ajouts de prestations au BPU :**
  - Fondations superficielles suivant mission G1
  - Sur-toiture métallique à 2 pans [exigence MOA]
  - VRD bâtiment et parkings
  - Mobiliers et équipements spécifiques : salles de formation
  - CFO / CFA / Audiovisuel
  - Garages couverts [PL/VL]

Hypothèses de pré-chiffrage du projet

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

- **Cas particulier du programme :**
  - Garages fermés PL / VL >> conception adaptée suivant données d'entrée SID :
    - Fondations superficielles / dalle béton [charges exploitation = 600 daN/m²]
    - Charpente métallique
    - Bardage double peau métallique [thermique hors RT/RE]
    - Couverture double peau métallique [thermique hors RT/RE]
    - Portes sectionnelles [thermique hors RT/RE] et équipements associés
    - Pas de chauffage / ventilation
    - Adductions (eau / élec) : sans objet
    - Revêtement de sol : résine époxy
    - *La zone remorques avec GE n'est pas couverte ; un marquage au sol délimite l'emprise (en enrobé)*
  - Mobiliers et équipements pour salles de formation

Hypothèses de pré-chiffrage du projet

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

- **Hors programme :**
  - Contrôle d'Accès, Vidéosurveillance et Détection Intrusion (toutes zones et tous locaux)

Hypothèses de pré-chiffrage du projet

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

- **Entretien Maintenance :**
  - Assistance et formation
  - GMAO
  - Maintenance préventive N1 à N4 (S<1500 m^2 SDP)
  - Maintenance corrective N1 à N4 (S<1500 m^2 SDP)
    - Les prestations réalisées sont celles prévues au poste n° 4 ; le détail de ces missions figure à l'article 6 du CCTP de l'accord cadre.
    - Les montants indiqués sont calculés en application du bordereau des prix unitaires du marché.

Estimation Conception Construction Aménagement

Scénario A [RDC]

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Type de prix	Prestations	GAMME B
Module structure sans plancher technique	Noyau central	1 493 540 € HT
	Noyau périphérique	454 924 € HT
	Subdivisions de plateau (bureaux, formation)	1 489 645 € HT
	Noyau extrémité	*Sans objet*
Plateau bureaux / salle de formation	Aménagements, mobiliers	244 171 € HT
Gros Œuvre / Clos Couvert	Fondations superficielles	258 851 € HT
	Toiture métallique à 2 pans	298 863 € HT
	Garages fermés PL/VL	556 773 € HT
CFO-CFA spécifique	Contrôle d'accès, intrusion, audiovisuel, DIRISI	181 750 € HT
	Photovoltaïque (décret tertiaire)	205 800 € HT
VRD	Bâtiment / Aménagements extérieurs	334 259 € HT
Espaces Protégés (ZP)	Majoration +4%	220 743 € HT
	TOTAL HT – valeur juillet 2023 Prix révisables suivant BT01	**5 739 319 €** HT

Estimation Entretien Maintenance

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Pour deux années [scénario A]

Intitulé du poste	Périmètre	Total € HT
Assistance et formation	1 ensemble forfaitaire	4 184 € HT
GMAO	1 ensemble forfaitaire	11 011 € HT
Maintenance préventive N1 à N4	Surface total du bâtiment <1500m² SDP	79 219 € HT
Maintenance corrective N1 à N4	Surface total du bâtiment <1500m² SDP	7 347 € HT
	TOTAL HT – valeur juillet 2023 Prix révisables suivant FSD1	**101 761 €** HT

Estimation Conception Construction Aménagement

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Scénario B [R+1]

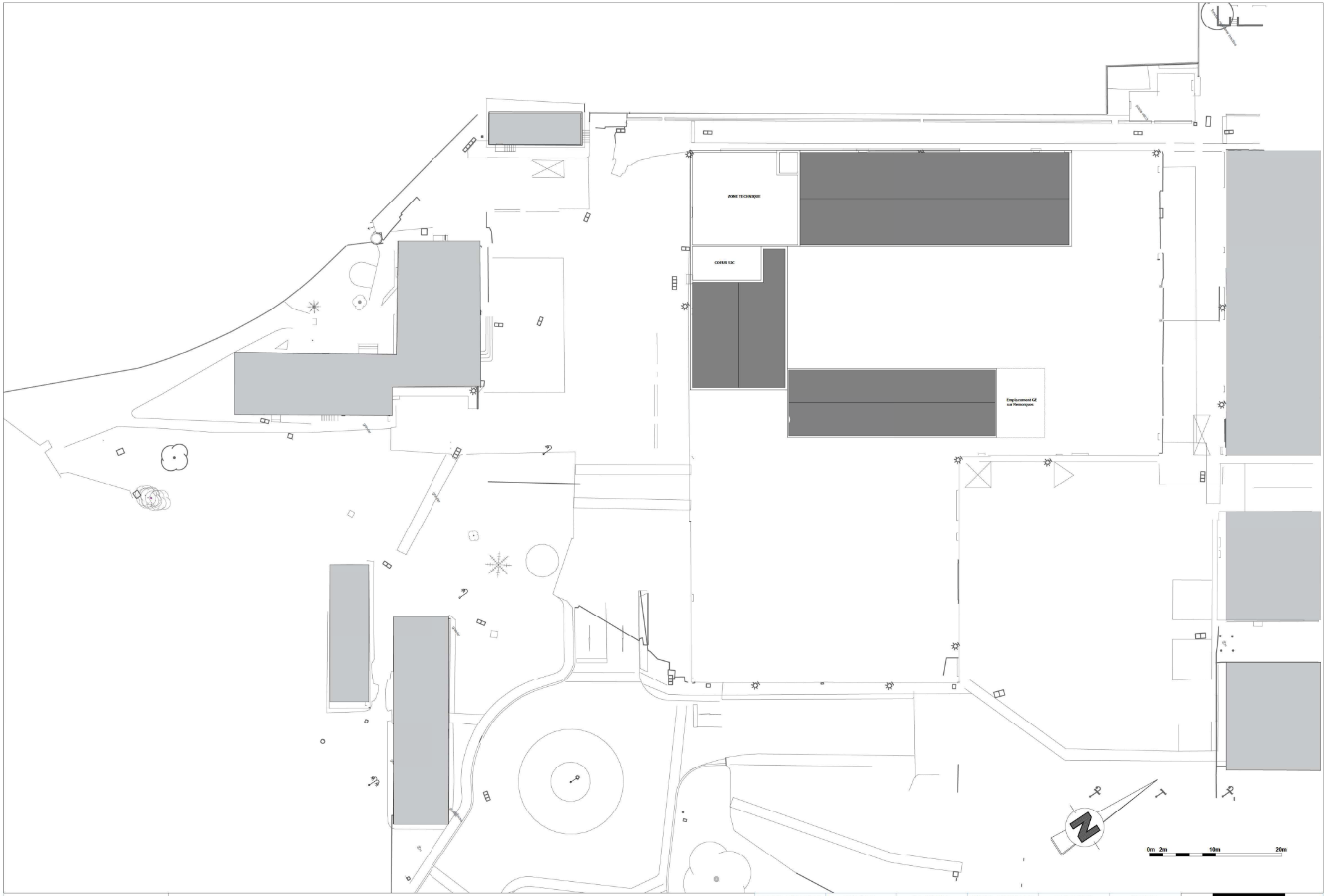
Type de prix	Prestations	GAMME B
Module structure sans plancher technique	Noyau central	2 002 169 € HT
	Noyau périphérique	452 018 € HT
	Subdivisions de plateau (bureaux, formation)	1 493 898 € HT
	Noyau extrémité	83 278 € HT
Plateau bureaux / salle de formation	Aménagements, mobiliers	244 171 € HT
Gros Œuvre / Clos Couvert	Fondations superficielles	158 445 € HT
	Toiture métallique à 2 pans	175 474 € HT
	Garages fermés PL/VL	556 773 € HT
CFO-CFA spécifique	Contrôle d'accès, intrusion, audiovisuel, DIRISI	181 750 € HT
	Photovoltaïque (décret tertiaire)	140 630 € HT
VRD	Bâtiment / Aménagements extérieurs	379 872 € HT
Espaces Protégés (ZP)	Majoration +4%	234 739 € HT
	TOTAL HT – valeur juillet 2023 Prix révisables suivant BT01	**6 103 217 €** HT

Estimation Entretien Maintenance

Groupement porté par EIFFAGE CONSTRUCTION

Pour deux années [scénario B]

Intitulé du poste	Périmètre	Total € HT
Assistance et formation	1 ensemble forfaitaire	4 184 € HT
GMAO	1 ensemble forfaitaire	11 011 € HT
Maintenance préventive N1 à N4	Surface total du bâtiment <1500m² SDP	92 292 € HT
Maintenance corrective N1 à N4	Surface total du bâtiment <1500m² SDP	8 560 € HT
	TOTAL HT – valeur juillet 2023 Prix révisables suivant FSD1	**116 047 €** HT

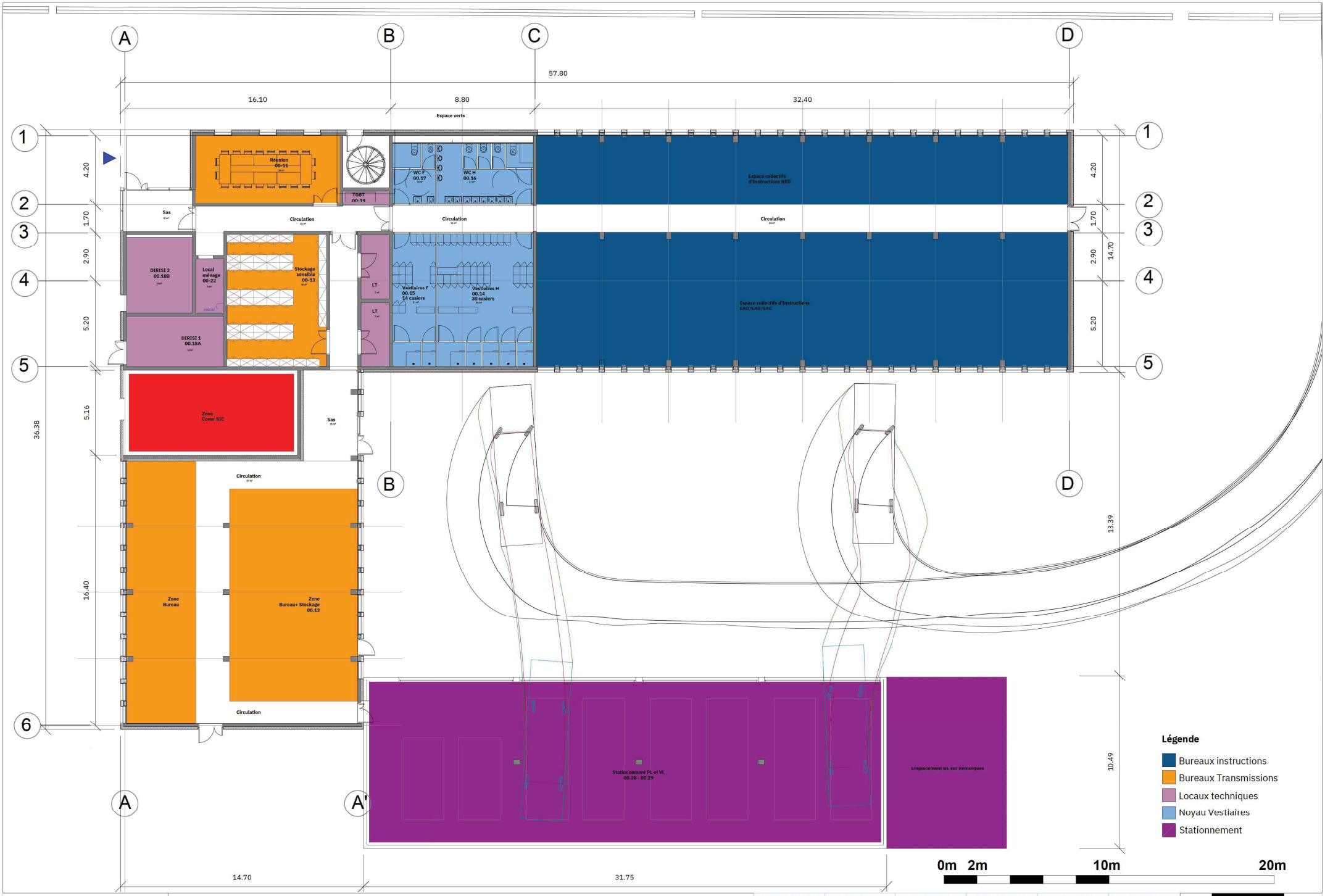


BRUZ 27/03/2026

SCENARIO 1 Plan de Masse

CODE PROJET	PHASE	FORMAT	NUM. FEUILLE	ECHELLE	FOLIO
1065	FAI	A3	1103	1/500°	001

ARCHITECTES



BRUZ 26/03/2026

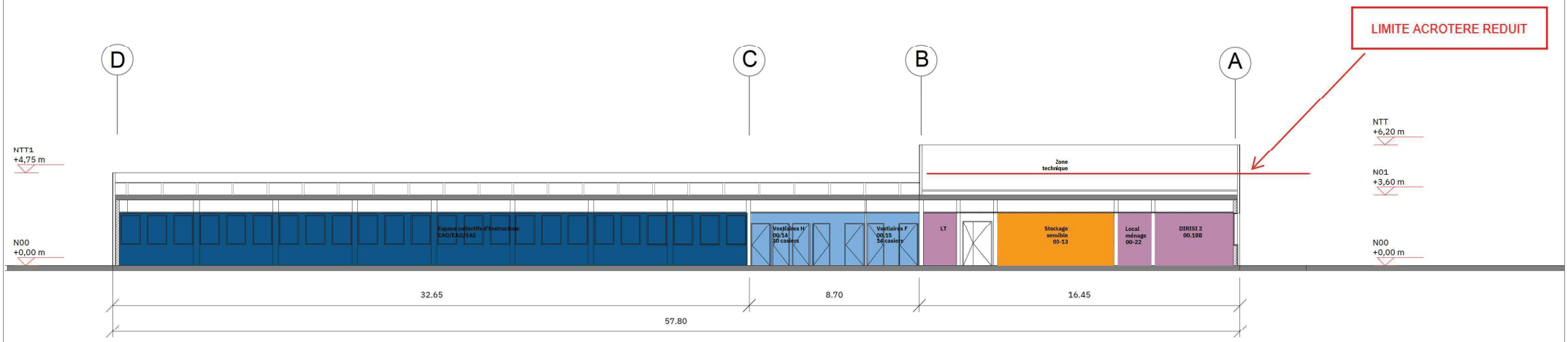
SCENARIO 1 Plan N00

CODE PROJET	PHASE	FORMAT	NUM. FEUILLE	ECHELLE	FOLIO
1065	FAI	A3	1103	1/200	001

ARCHITECTES


Espace verts
Réunion
00–11
TGBT
00–19
WC F
00.17
WC H
00.16
Circulation
Circulation
Circulation
Sas
DIRSI 2
00.18B
Local ménage
00–22
vidoir
Stockage sensible
00–13
DIRSI 1
00.18A
LT
LT
Vestiaires F
00.15
14 casiers
Vestiaires H
00.14
30 casiers
Local n°2
Salle d'instruction
niveau 4
33.19m²
Local n°3
Salle DIREX
33.39m²
Local n°5 B3
NEB SIMU
27.78m²
Local n°6 Salle
informatique
38.76m²
Local n°1 Salle
d'instruction
niveaux 5 et 6
102.14m²
Local n°4 Salle
d'instruction
banalisée
81.97m²
Local n°7
Salle
informatique
60.91m²
Zone
Coeur SIC
Sas
Circulation
Convivialité
27.99m²
Local n°10 B4
chefs de
station
64.21m²
Local n°8 B
Chef de station
10.91m²
Local n°9
Adjoint
11.11m²
Local n°13
Stockage kits
de bord et
outillage
41.83m²
Bureau de
station
blanche
16.62m²
Circulation
Stationnement PL et
VL
00.25 – 00.29
Emplacement GE sur
Remorques
0m 2m 10m 20m

1/200



Facade sur voie existante

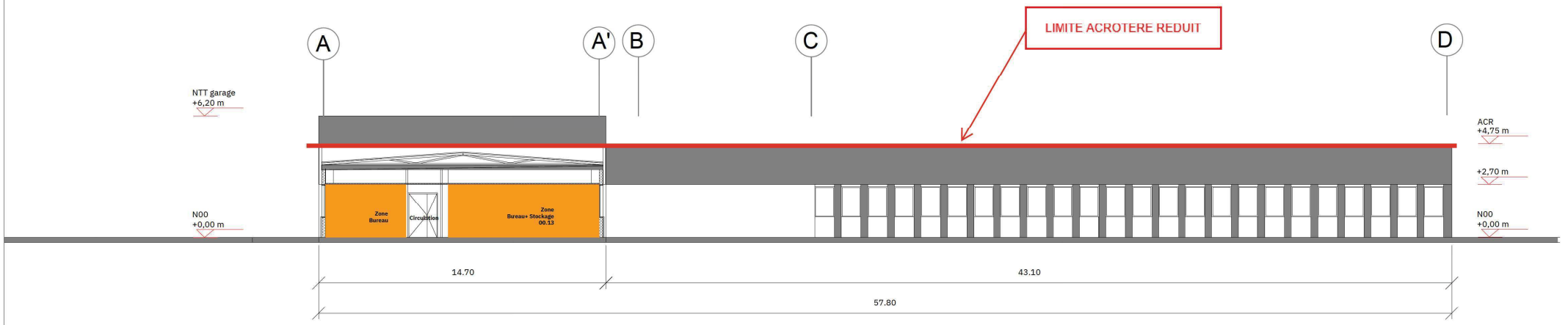
0m 2m 10m 20m

CODE PROJET	PHASE	FORMAT	NUM. FEUILLE	ECHELLE	FOLIO
1065	FAI	A3	1103	1/200	001

BRUZ 26/03/2026

SCENARIO 1 Facades

ARCHITECTES



Facade - Coupe sur la cour



Facade garages

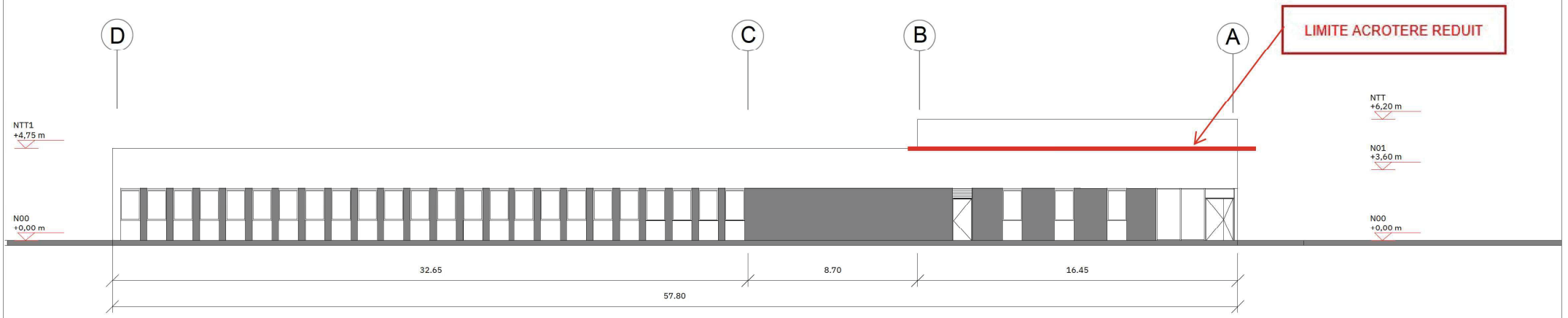
0m 2m 10m 20m

CODE PROJET	PHASE	FORMAT	NUM. FEUILLE	ECHELLE	FOLIO
1065	FAI	A3	1103	1/200	001

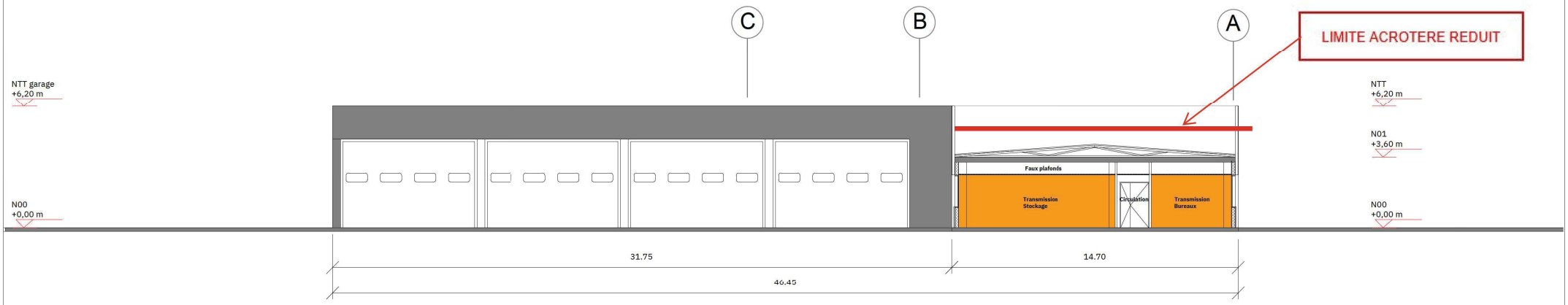
BRUZ 26/03/2026

SCENARIO 1 Facades

ARCHITECTES



Facade sur voie existante



Facade sur entrée Garage

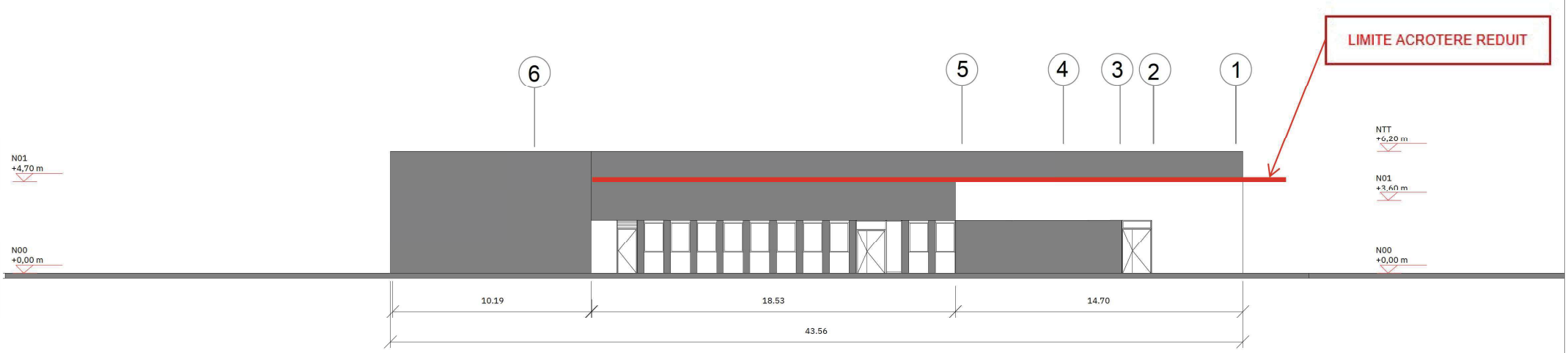
0m 2m 10m 20m

BRUZ 26/03/2026

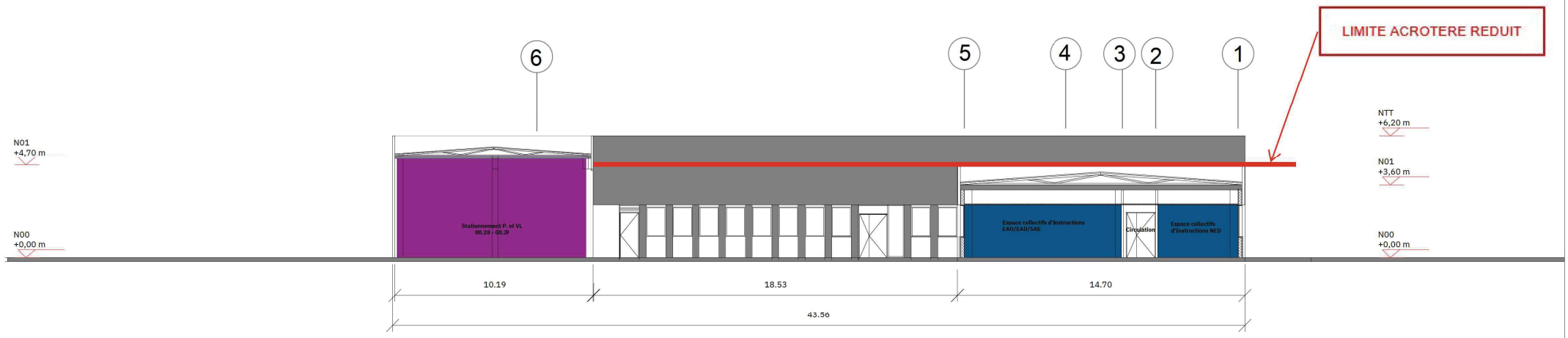
SCENARIO 1 Facades

CODE PROJET	PHASE	FORMAT	NUM. FEUILLE	ECHELLE	FOLIO
1065	FAI	A3	1103	1/200	001

ARCHITECTES



Facade devant bâtiment 162



Facade coupe sur cour

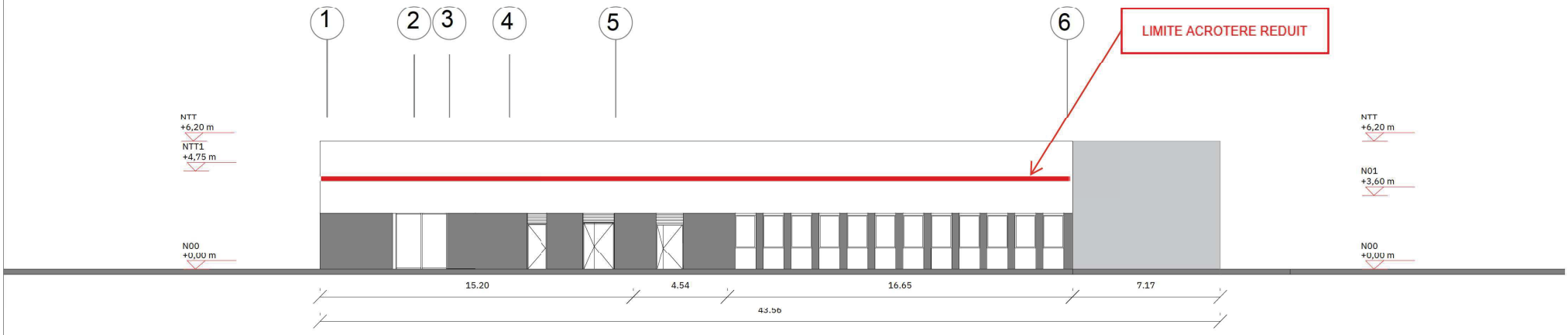
0m 2m 10m 20m

BRUZ 26/03/2026

SCENARIO 1 Facades

CODE PROJET	PHASE	FORMAT	NUM. FEUILLE	ECHELLE	FOLIO
1065	FAI	A3	1103	1/200	001

ARCHITECTES



Facade Entrée

0m 2m 10m 20m

CODE PROJET	PHASE	FORMAT	NUM. FEUILLE	ECHELLE	FOLIO
1065	FAI	A3	1103	1/200	001

BRUZ 26/03/2026

SCENARIO 1 Facades

ARCHITECTES