



REHABILITATION DU SITE DE DOLE

PROGRAMME

Edition du 11 décembre 2019, version 001B
Benjamin BOBIN – TEAM INGENIERIE

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
1.1. CONTEXTE ET OBJECTIFS	4
1.2. OBJET DU DOCUMENT	4
1.3. ACTEURS DU PROJET	5
1.3.1. MAITRISE D'OUVRAGE.....	5
1.3.2. ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE	5
2. PRESENTATION DU SITE	5
2.1. LOCALISATION	5
2.2. RISQUES ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES LIES A LA LOCALISATION DU SITE.....	6
2.2.1. ZONE DE SISMICITE.....	6
2.2.2. RISQUE D'INONDATION	6
2.2.3. ZONE CLIMATIQUE	6
2.2.4. ZONE CLIMATIQUE RT	7
2.2.5. SITE INSCRIT	7
2.3. SERVICES REPRESENTES	7
2.4. BATIMENT TERTIAIRE.....	7
2.4.1. TYPOLOGIE DE LA CONSTRUCTION.....	7
2.4.2. HISTORIQUE DES PRINCIPAUX TRAVAUX.....	9
2.4.3. PRESTATAIRES D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE	10
2.4.4. DIAGNOSTICS.....	10
2.5. GARAGE DES NOIROTS.....	10
2.6. HANGAR (OU SANCTUAIRE)	10
3. DESCRIPTION DU PROJET.....	11
3.1. RAPPEL DES OBJECTIFS	11
3.2. TABLEAU DES BESOINS	11
3.3. TYPOLOGIE DES LOCAUX.....	12
3.3.1. BUREAUX INDIVIDUELS	12

3.3.2.	BUREAUX RESPONSABLES	13
3.3.3.	BUREAUX PAYSAGERS	13
3.3.4.	BUREAUX DE PASSAGE	13
3.3.5.	SALLES DE REUNION	13
3.3.6.	ARCHIVES	13
3.3.7.	STOCKAGE	13
3.3.8.	ABRI POUBELLES	14
3.3.9.	LOCAL ELECTRIQUE	14
3.3.10.	LOCAL INFORMATIQUE	14
3.3.11.	LOCAL VIDE-ORDURE	14
3.3.12.	SANITAIRES	14
3.3.13.	LOCAUX ACCESSIBLES AUX HANDICAPES.....	15
3.3.14.	HANGAR	15
3.3.15.	GARAGE	15
4.	CONTRAINTES MAJEURES.....	15
5.	TRAVAUX A PREVOIR.....	15
6.	PHASAGE	17
7.	DELAIS DU PROJET	18
8.	COUT OBJECTIF DU PROJET	18

1. PREAMBULE

1.1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

L'office National des Forêts est un établissement public à caractère industriel et commercial dont la mission principale est la gestion de forêts domaniales et la mise en œuvre du régime forestier dans les forêts des collectivités publiques.

L'ONF s'inscrit depuis longtemps dans une logique de gestion durable pour les forêts qu'il gère. A ce titre, il souhaite être acteur dans la lutte contre les changements climatiques en promouvant l'utilisation du bois dans la construction et comme combustible énergie.

L'ONF souhaite ainsi réhabiliter son site de DOLE afin d'en faire un lieu stratégique pour les années à venir, étant à mi-chemin des principaux sites de l'ONF en région Bourgogne Franche-Comté, à savoir Dijon, Besançon et Lons-le-Saulnier.

L'opération concerne principalement la réhabilitation du bâtiment tertiaire, dont il est attendu la mise en œuvre de solutions techniques permettant d'atteindre un niveau énergétique et environnemental similaire à celui des constructions neuves.

A cela, une attention toute particulière sera mise sur des solutions techniques promouvant le bois issu des forêts domaniales gérés durablement par l'ONF.

Les principaux objectifs de l'opération sont les suivants :

- Le bâtiment tertiaire devra atteindre un niveau de **performance énergétique** de niveau **BBC Rénovation**, sans pour autant prétendre à une labellisation ;
- **L'usage du bois** sur le site réhabilité sera un vecteur de communication renforçant l'**image de marque** de l'ONF ;
- **L'utilisation de matériaux biosourcés** sera fortement souhaitée ;
- Le bâtiment tertiaire devra permettre d'apporter **un niveau de confort plus qualitatif** (conditions de vie, thermique et phonique).
- **Le site devra pouvoir évoluer** aisément suivant le nombre des effectifs ;
- **La co-activité en phase de chantier** ne devra pas créer de nuisances aux utilisateurs.

L'opération étant essentiellement focalisée sur le bâtiment tertiaire, il ne devra néanmoins pas être négligé les autres bâtiments (garage et hangar), ainsi que les aménagements extérieurs (notamment le parking).

1.2. OBJET DU DOCUMENT

Ce programme porte sur les spécificités du projet de réhabilitation du site de DOLE.

Il doit permettre aux sociétés de maîtrise d'œuvre répondant à l'appel d'offre d'avoir connaissance de la définition fonctionnelle et des objectifs attendus pour cette opération, et à la société de maîtrise d'œuvre de concevoir son projet en conséquence.

Les points suivants y sont développés :

- La description du site existant ;
- Les besoins fonctionnels ;
- Les exigences techniques particulières.

1.3. ACTEURS DU PROJET

1.3.1. MAITRISE D'OUVRAGE

La Maîtrise d'Ouvrage de cette opération est :

Office National des Forêts
Direction territoriale de Bourgogne Franche-Comté
Pôle Immobilier
14, rue Gabriel PLANÇON CS 51581
25010 BESANCON CEDEX

La personne signataire du marché est Monsieur KOWALSKI Frédéric, Directeur Territorial de l'Office National des Forêts de Bourgogne Franche-Comté.

La personne en charge du suivi du marché et de son exécution est :
Mme. Fanja RANDRIAMANANTENA
Responsable Immobilier Territorial

1.3.2. ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE

L'ONF a mandaté TEAM INGENIERIE pour l'assister dans son rôle de maître d'ouvrage.

2. PRESENTATION DU SITE

2.1. LOCALISATION

Le site concerné par la présente opération est localisé au 21 rue du Muguet à DOLE (39000).

Le site est dans une zone résidentielle, donnant sur la forêt de Chaux.

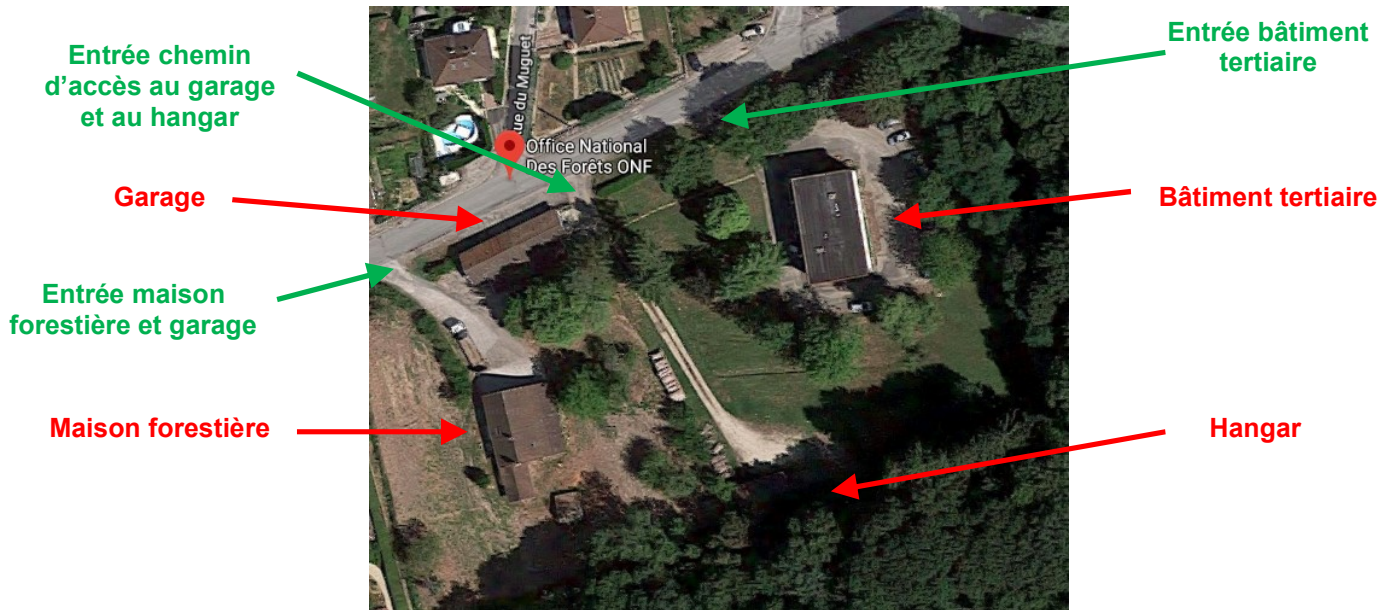
Le site de l'ONF à DOLE est composé :

- D'un bâtiment tertiaire ;
- D'un hangar dit « sanctuaire de Dole » ;
- D'un garage dit « des Noirots » ;
- Et d'une maison forestière ; cette dernière n'entrant pas dans le présent projet de réhabilitation.

Le site présente trois entrées distinctes :

- Une entrée principale permettant d'accéder au bâtiment tertiaire (personnel et visiteurs) ;
- Une entrée permettant d'accéder au hangar et au garage (véhicules utilitaires) ;
- Une entrée permettant d'accéder à la maison forestière et au garage.

A cela, un chemin piéton permet l'accès du bâtiment tertiaire au garage.



2.2. RISQUES ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES LIES A LA LOCALISATION DU SITE

Ci-dessous, sont indiqués les risques et contraintes réglementaires du site, liés à sa localisation.

Il appartiendra au Maître d'œuvre de vérifier ces indications.

2.2.1. ZONE DE SISMICITE

Suivant le décret du 22 octobre 2010, les zones de sismicité et la classe à prendre en compte sont :

- Zone 1 – aléa faible ;
- Les bâtiments sont considérés comme des ouvrages à risque normal.

2.2.2. RISQUE D'INONDATION

La ville de Dole est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le site de l'ONF n'entre pas dans le périmètre du PPRI.

2.2.3. ZONE CLIMATIQUE

Les conditions climatiques du site de Dole sont les suivantes :

- Neige : région B1
- Vent : région 1

2.2.4. ZONE CLIMATIQUE RT

Au sens de la réglementation thermique sur les bâtiments existants (arrêté du 13 juin 2208), les bâtiments du site sont classés dans la zone suivante :

- Zone climatique : H1c

2.2.5. SITE INSCRIT

L'ensemble urbain de Dole est classé en un site inscrit, suivant l'arrêté le 6 avril 1971.

Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un site inscrit est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.3. SERVICES REPRESENTES

Le site de Dole accueille à ce jour 7 services :

- Au sein de l'Agence Territoriale (ATE) :
 - **UT Chaux** : 1 personne (1 responsable UT) ;
 - **UT Dole** : 1 personne (1 responsable UT) ;
 - **SAT** : 2 personnes (1 chef de service et 1 assistante) ;
 - **Service Forêt** : 3 personnes (2 aménagistes et 1 géomaticien) ;
- **DT** : 2 personnes (1 responsable cellule métiers et 1 administrateur de données bois) ;
- **RDI** : 6 personnes (1 responsable de pôle RDI, 2 chargés R&D et 3 apprentis) ;
- **AETx** : 2 personnes (1 responsable UP et 1 chef de projet).

Ci-dessous sont indiquées les significations des abréviations employées :

- AETx : Agence Etudes Travaux
- ATE : Agence Territoriale
- DT : Direction Territoriale
- RDI : Recherche Développement Innovation
- SAT : Service Appui Travaux
- UT : Unité Territoriale

Le nombre et la nature de ces effectifs pourront évoluer à terme.

2.4. BATIMENT TERTIAIRE

Ce bâtiment a été construit au cours des années 1971 et 1972 (réception de la construction en juin 1972).

A l'origine, il a été conçu (et occupé) de manière à accueillir une partie tertiaire sur les deux premiers niveaux et un logement au dernier étage.



2.4.1. TYPOLOGIE DE LA CONSTRUCTION

Ci-dessous, sont présentés les principes de construction de ce bâtiment.

Le bâtiment est de plain pied, composé de 3 niveaux aménagés (R+2) et d'1 niveau de combles perdus.

La structure du bâtiment est de type poteaux/poutres béton, fondé sur des semelles filantes, présentant une charpente en bois au niveau des combles permettant sa couverture.

Le rez-de-chaussée est composé d'un dallage sur terre-plein.
Les planchers du 1^{er} étage, du 2^{ème} étage et des combles sont en béton armé.

Les murs extérieurs sont composés soit de béton banché, soit de maçonnerie d'agglomérés creux, avec enduit extérieur au mortier et enduit intérieur au plâtre, ainsi que d'un doublage en briques creuses, côté intérieur.

D'un point de vue thermique :

- Le dallage n'est pas isolé ;
- Les murs extérieurs sont isolés d'une faible épaisseur de laine minérale (2 cm) ;
- Le dernier plancher (des combles) présente une laine minérale de faible épaisseur (5 cm) ;
- Les menuiseries extérieures sont composées de simple vitrage.

Ci-dessous sont présentés les détails des parois tels que recensés dans les archives :

- **Murs extérieurs :**
 - Rez-de-chaussée :
 - Enduit plâtre ;
 - Laine minérale, épaisseur 0,02m ;
 - Béton banché, épaisseur 0,20m ;
 - Enduits extérieurs au mortier.
 - 1^{er} étage :
 - Façades Est et Nord :
 - Enduit plâtre ;
 - Briques creuses, épaisseur 0,05m ;
 - Laine minérale, épaisseur 0,02m ;
 - Maçonnerie d'agglomérés creux, épaisseur 0,20m ;
 - Enduits extérieurs au mortier ;
 - Façades Ouest et Sud :
 - Enduit plâtre ;
 - Briques creuses, épaisseur 0,05m ;
 - Laine minérale, épaisseur 0,02m ;
 - Béton banché, épaisseur 0,20m ;
 - Enduits extérieurs au mortier.
 - 2^{ème} étage :
 - Façades Est et Nord :
 - Enduit plâtre ;
 - Briques creuses, épaisseur 0,05m ;
 - Laine minérale, épaisseur 0,02m ;
 - Maçonnerie d'agglomérés creux, épaisseur 0,20m ;
 - Enduits extérieurs au mortier ;
 - Façades Ouest et Sud :
 - Enduit plâtre ;
 - Briques creuses, épaisseur 0,05m ;
 - Polystyrène expansé, épaisseur 0,05m ;
 - Maçonnerie d'agglomérés creux, épaisseur 0,10m ;
 - Enduits extérieurs au mortier.
 - Combles :
 - Maçonnerie d'agglomérés creux, épaisseur 0,10m ;
 - Enduits extérieurs au mortier.
- **Charpente - Couverture :**
 - Charpente bois ;
 - Support d'aggloméré de particules en Mussy Castor, épaisseur 0,022m ;
 - Etanchéité multicouche.

- **Plancher rez-de-chaussée :**
 - Dallage béton, épaisseur 0,08m, plancher béton, épaisseur 0,15m, chape, épaisseur 0,03m ;
 - Plancher dans entrée, attente, accueil et cage d'escalier à -0,07m du niveau fini.
- **Planchers intermédiaires (R+1, R+2 et R+3) :**
 - Dalle pleine, épaisseur 0,15m, avec plafond acoustique en sous-face.
- **Isolation :**
 - Isolation Fibragglo, épaisseur 0,04m, en sous-face du plancher haut du rez-de-chaussée (sauf dans attente, accueil, entrée et réception) ;
 - Isolation ISOVER SONEBEL, épaisseur 0,013m, en sous-face du plancher haut du rez-de-chaussée dans les locaux attente, accueil, entrée et réception ;
 - Isolation ISOVER SONEBEL, épaisseur 0,013m, en sous-face du plancher haut du 1^{er} étage ;
 - Laine de verre, épaisseur 0,05m, au niveau de la couverture.
- **Cloisons intérieures :**
 - Briques creuses, épaisseur 0,05m, enduites au plâtre ;
 - Séparation de la chaufferie par agglos pleins, épaisseur 0,20m ;
 - Ancienne cage d'escalier réalisée en agglos pleins, épaisseur 0,15m.
- **Revêtements de sols :**
 - Pierre Comblanchien, épaisseur 0,03m, dans entrée, attente et accueil au rez-de-chaussée ;
 - Carrelage grès cérame dans les locaux sanitaire, wc et vestiaires du 1^{er} étage ;
 - Carrelage grès cérame dans les locaux cuisine, bains, wc, lavabos et hall du 2^{ème} étage ;
 - Vinyl dans circulation et sur palier du 1^{er} étage ;
 - Parquet chêne dans le local réception du rez-de-chaussée ;
 - Parquet chêne dans tous les bureaux du 1^{er} étage ;
 - Parquet chêne, épaisseur 0,027m au 2^{ème} étage (sauf cuisine, hall, bains, wc et lavabos).
- **Menuiseries extérieures :**
 - En bois (chêne), simple vitrage ;
 - Stores extérieurs en toile au 1^{er} étage ;
 - Persiennes métalliques repliables au 2^{ème} étage.

Le bâtiment ayant à ce jour uniquement une vocation tertiaire, l'ensemble du dernier étage (ancien logement) servant dorénavant de bureaux, des utilités propres au logement sont toujours présentes mais plus en service :

- Le vide-ordure n'a plus d'utilité mais sa gaine est toujours présente (du rez-de-chaussée au deuxième étage) ;
- La gaine d'amenée d'air frais dans le local vide-ordures n'a plus d'utilité ;
- Les conduits de fumée dans l'ancien séjour et dans l'ancienne cuisine n'ont plus d'utilité.

2.4.2. HISTORIQUE DES PRINCIPAUX TRAVAUX

Suivant les témoignages du personnel de l'ONF, les principaux travaux effectués sur le bâtiment ont été les suivants :

- L'escalier permettant l'accès à l'ancien logement (du rez-de-chaussée au dernier niveau) a été démolé. La cage d'escalier a été conservée, et des planchers ont été créés au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage permettant l'aménagement de deux bureaux. Au rez-de-chaussée, un local de stockage a été aménagé ;
- La chaudière a été remplacée en 2012 par une chaudière murale gaz naturel à condensation, de marque DE DIETRICH, modèle INNOVENS PRO ;

- Les radiateurs en fonte ont été remplacés par des radiateurs en acier avec têtes thermostatiques en 2014 ;
- Le chauffe-eau a été remplacé en 2010 par un cumulus électrique vertical mural, de marque PACIFIC.

2.4.3. PRESTATAIRES D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

L'entretien de la chaudière est assuré par une société extérieure une fois par an.

2.4.4. DIAGNOSTICS

Un diagnostic amiante a été réalisé par la société APAVE en 1997 indiquant la présence d'amiante :

- Dans les calorifugeages et les cartons de la chaufferie, des archives, des caves et des garages ;
- Sur l'ensemble des faux-plafonds du rez-de-chaussée, hormis dans le couloir, le hall et les toilettes ;
- Sur l'ensemble des faux-plafonds du 1^{er} étage.

Un nouveau diagnostic amiante sera lancé dès la phase APS.

Il n'existe aucun autre diagnostic.

2.5. GARAGE DES NOIROTS

Il existe peu de documentation sur ce bâtiment. En pièce jointe de ce programme, un plan de principe de l'organisation des locaux est disponible.

La structure de ce bâtiment est en poteaux béton et charpente bois, composée de murs de remplissage en agglomérés creux, et d'une couverture en tuiles.



Ce garage a pour vocation le stockage de matériels, ainsi que l'installation d'une cuve à fioul.

2.6. HANGAR (OU SANCTUAIRE)

Il existe peu de documentation sur ce bâtiment. En pièce jointe de ce programme, un plan coté de principe de l'organisation des locaux est disponible.

Sa structure est poteaux béton et charpente bois, composée de murs de remplissage en agglomérés creux, et d'une couverture en tuiles.



Cet hangar a pour vocation le stockage de matériels.

3. DESCRIPTION DU PROJET

Dans ce paragraphe, il est indiqué les besoins fonctionnels du projet, les contraintes à prendre en considération, ainsi que les orientations programmatiques.

3.1. RAPPEL DES OBJECTIFS

Les principaux objectifs de l'opération sont les suivants :

- Le bâtiment tertiaire devra atteindre un niveau de **performance énergétique** de niveau **BBC Rénovation** ;
- **L'usage du bois** sur le site réhabilité sera un vecteur de communication renforçant l'**image de marque** de l'ONF ;
- **L'utilisation de matériaux biosourcés** sera fortement souhaitée ;
- Le bâtiment tertiaire devra permettre d'apporter **un niveau de confort plus qualitatif** (conditions de vie, thermique et phonique).
- **Le site devra pouvoir évoluer** aisément suivant le nombre des effectifs ;
- **La co-activité en phase de chantier** ne devra pas créer de nuisances aux utilisateurs.

3.2. TABLEAU DES BESOINS

Dans les tableaux ci-dessous sont indiqués les effectifs par service à prendre à considération dans le projet, ainsi que la typologie des locaux à prévoir. Dans ces tableaux, il est également indiqué les surfaces SUN minimales par local à prévoir.

BATIMENT TERTIAIRE							
BUREAUX							
Effectifs / service	nb poste de travail	Bureau individuel		Bureau Responsable		Bureaux paysagers	
		Nombre	SUN	Nombre	SUN	Nombre	SUN
Service Forêt -ATE							
Chef de projet aménagement	3		0		0	2	36
Géomaticien	1		0		0		
Unité Territoriale de Chaux -ATE			0		0		0
Reponsable UT	1		0	1	15		0
Unité Territoriale de Dole -ATE			0		0		0
Reponsable UT	1		0	1	15		0
Services DT - RDI			0		0		0
Responsable pôle RDI	1		0	1	15		0
Chargé R&D	1		0		0	1	45
Assistant R&D	1		0		0		
Apprentis	3		0		0		
AETx			0		0		0
Responsable UP Jura-Plaine	1		0	1	15		0
Service DT			0		0		0
Responsable cellule métiers	1		0	1	15		0
Administrateur de données bois	1	1	10		0		0
Assistant Pôle Achat	1	1	10		0		0
TOTAL BUREAUX	16	2	20	5	75	4	81

ESPACES COMMUNS		
Local	SUN	Description/ exigences particulières
Salle de réunion	40	Les dimensions Longueur x Largeur seront primordiales (notamment du fait de la présence de poteaux). A prévoir au RdC (accueil visiteurs + accès PMR).
Bureaux de passage	72	Bureaux paysagers permettant l'accueil du personnel de l'ONF n'ayant pas un poste de travail sédentaire sur le site de Dole (par exemple les agents des Unités Territoriales, le chef de projet de l'AETx...).
Archives	31	Dimensions à conserver ; à privilégier au rez-de-chaussée dans le bâtiment tertiaire du fait de la charge d'exploitation et du chauffage à prévoir.
Local compteur d'eau	1	Vide-ordure à condamner. Emplacement du compteur eau à conserver dans la mesure du possible.
Chaufferie	16	A conserver. Prévoir une mise en conformité du local.
Local électrique	4	Conserver emplacement local électrique dans la mesure du possible mais prévoir mise en conformité.
Local informatique	4	Prévoir baie informatique dans un local climatisé.
Hall d'entrée	33	Hall d'entrée à rafaïchir. Supprimer le local informatique vitré.
Sanitaires PMR	6	Implantation au rez-de-chaussée
Sanitaires Hommes	4	Suivant Code du Travail
Sanitaires Femmes	3	Suivant Code du Travail
Local ménage	1	Stockage des produits ménagers, balai, aspirateur. A prévoir à proximité des sanitaires
Local repos/restauration	20	Dimensionné pour 10 places assises. Local commun repos / détente / restauration. Implantation à privilégier au rez-de-chaussée (accessibilité PMR)
Local reprographie	10	Local comprenant 1 imprimante-copieur au même étage que les bureaux des responsables. Voir pour l'emplacement éventuel du traceur. Prévoir un local de stockage papier (palettes) proche de l'entrée au rez-de-chaussée.
Local courrier	5	A prévoir dans le même local que le local reprographie dans la mesure du possible.
Circulations	73	Surface donnée à titre d'indication ; A optimiser suivant le projet de conception
TOTAL SERVICES COMMUNS	322	

HANGAR, DIT "SANCTUAIRE"		
Local	SUN	Description/ exigences particulières
Stockage RDI	16	Il est prévu que le service RDI stocke ses matériels dans le local fermé du sanctuaire.
Stockage AETx	66	Il est prévu que le service AETx stocke ses matériels dans le local ouvert du sanctuaire.
TOTAL HANGAR	82	

GARAGE DES NOILOTS		
Local	SUN	Description/ exigences particulières
Stockage RDI	12	Indication des besoins de stockage (surface, volume, produits) à remplir par le service concerné
Stockage AETx	125	2 locaux : 1 stockant la cuve à fioul, la cuve AdBlue et les fûts d'huile ; 1 stockant les produits divers "propres"
Stockage Produits inflammables	38	4 locaux à créer (1 par service) pour le stockage des produits inflammables (notamment aérosols)
TOTAL GARAGE DES NOILOTS	175	

EXTERIEUR		
Local	Quantité	Description/ exigences particulières
Parking	1	Augmentation de la capacité du parking existant permettant le stationnement de 20 véhicules légers (dont 1 place PMR, 2 places visiteurs et 2 places pour voitures électriques). Prévoir un éclairage périphérique (balisage).
Abri vélo	1	Abri couvert permettant le stationnement de 10 vélos (dont 1 place avec prise électrique). Prévoir l'éclairage de l'abri.
Local poubelle	1	Local clos permettant l'accueil de 4 conteneurs à déchets à roulettes 240L. Compartiment couvert permettant le stockage des bouteilles aérosols à recycler. A privilégier à l'entrée du site (de conception discrète).
Accès au site	1	Prévoir un contrôle d'accès à l'entrée du site (digicode, visiophone, barrière levante, sonnette visiteurs ou équivalent)
Accès au bâtiment	1	Prévoir un contrôle d'accès à l'entrée du bâtiment (digicode, visiophone, barrière levante, sonnette visiteurs ou équivalent)

3.3. TYPOLOGIE DES LOCAUX

3.3.1. BUREAUX INDIVIDUELS

Pour le dimensionnement des bureaux individuels, il sera pris une surface SUN minimale de 10 m² par poste de travail.

3.3.2. BUREAUX RESPONSABLES

Pour le dimensionnement des bureaux responsables, il sera pris une surface SUN minimale de 15 m² par poste de travail. Ces bureaux seront équipés d'un poste de travail comprenant un bureau et une chaise, ainsi que d'une table d'échange pour 4 personnes.

3.3.3. BUREAUX PAYSAGERS

Pour le dimensionnement des bureaux paysagers, il sera pris une surface SUN minimale de 18 m² pour deux postes de travail.

3.3.4. BUREAUX DE PASSAGE

Les bureaux de passage seront dimensionnés de la même manière que les bureaux paysagers, à savoir une surface SUN minimale de 18 m² pour deux postes de travail.

3.3.5. SALLES DE REUNION

La salle de réunion permettra d'accueillir 20 places assises pour des réunions et des formations.

3.3.6. ARCHIVES

Le local archives est actuellement au rez-de-chaussée du bâtiment tertiaire. Il pourra être conservé en lieu et place.

Néanmoins, dans le cas d'un transfert de ce local à un endroit, ce local devra alors présenter une surface minimale de 30 m². Plus que la surface, la géométrie de ce local devra être similaire à celle existante suivant la typologie de rangement (linéaire de rayonnages).

3.3.7. STOCKAGE

Le stockage sur le site est actuellement diffus.

Le service RDI stocke du matériel dans le bâtiment tertiaire, le garage des Noirots et dans le hangar.

Le service AETx stocke actuellement du matériel dans le garage et dans le hangar.

L'ancienne salle des trophées permet le stockage de matériels pour les Unités Territoriales.

L'ancienne entrée du logement sert de stockage.

Des bombes aérosols sont actuellement stockées dans le bâtiment tertiaire, dans le garage des Noirots et dans le hangar.

Il est convenu que le stockage se fasse en-dehors du bâtiment tertiaire, à savoir dans le garage des Noirots et dans le hangar.

Les locaux stockant les produits inflammables, la cuve à fioul, la cuve AdBlue et les fûts chimiques devront conçus de manière à respecter la réglementation en vigueur.

D'un point de vue organisationnel, chaque local de stockage sera individualisé par service. Ainsi, il devra être prévu quatre compartiments permettant le stockage des bombes aérosols.

3.3.8. ABRI POUBELLES

Les conteneurs à déchets sont actuellement stockés dans le local électrique.
Les bombes aérosols vides, destinées au recyclage, sont stockées dans le hangar.

Il est prévu la création d'un abri poubelles à l'entrée du site composé de deux compartiments : un compartiment clos (pas forcément couvert) permettra de stocker les conteneurs poubelles et un compartiment clos et couvert permettra de stocker les bombes aérosols vides.

3.3.9. LOCAL ELECTRIQUE

Le local électrique sera à bien distinguer des autres locaux.

3.3.10. LOCAL INFORMATIQUE

Le local à l'entrée du bâtiment (ancienne réception) est à ce jour utilisé en tant que local informatique.

Ce local sera démantelé et la baie informatique sera positionnée dans un autre local, moins facilement pour les visiteurs du bâtiment.

3.3.11. LOCAL VIDE-ORDURE

Le vide-ordure n'est plus en service mais toujours présent. Ce vide-ordure sera à condamner ; les trémies pourront néanmoins être réutilisées pour le passage de gaines aérauliques si le maître d'œuvre juge cette solution pertinente.

Dans ce local, l'arrivée d'eau et le compteur d'eau seront à conserver.

3.3.12. SANITAIRES

Le bâtiment comprend actuellement un sanitaire par niveau, sans distinction entre les hommes et les femmes, et sans aménagement pour les personnes présentant un handicap.

Dans le projet de réhabilitation, il faudra prévoir des sanitaires femmes, séparés des sanitaires hommes, dans le respect du Code du Travail.

Également, il sera prévu un sanitaire accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) au rez-de-chaussée.

Il sera prévu un local ménage, ou un placard, à proximité des sanitaires afin d'y stocker les produits ménagers, ainsi que les équipements de nettoyage (balai, aspirateur, sceau).

3.3.13. LOCAUX ACCESSIBLES AUX HANDICAPES

L'effectif à terme n'étant pas encore totalement défini, mais étant proche de 20 personnes, le rez-de-chaussée devra être aménagé pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Cet aménagement concernera notamment l'entrée, un bureau, le local de restauration, une place de stationnement dédiée, ainsi que les circulations permettant d'accéder à ces locaux.

3.3.14. HANGAR

Ce bâtiment aura une vocation de stockage uniquement.

3.3.15. GARAGE

Ce bâtiment aura une vocation de stockage uniquement, avec présence de produits inflammables (aérosols, cuve à fioul, cuve AdBlue, fûts chimiques).

4. CONTRAINTES MAJEURES

A ce stade, les principales contraintes que le maître d'œuvre devra prendre en considération sont les suivantes :

- Concevoir un projet dans un bâtiment existant considérant une évolution des effectifs non encore maîtrisée ;
- Respecter les contraintes réglementaires, et ainsi se mettre en conformité ;
- Respecter l'économie globale du projet ;
- Réaliser les travaux en co-activité avec les utilisateurs des locaux ;
- Procéder aux opérations de désamiantage dans un bâtiment occupé.

Une attention particulière devra également être apportée dans le phasage des travaux compte tenu de la présence de chauve-souris sous la couverture du bâtiment.

5. TRAVAUX A PREVOIR

Les travaux à prévoir dans le cadre de ce projet porteront sur les items suivants :

- **Curage et désamiantage préalable :**

Il devra être prévu un curage préalable des locaux suivant le projet de conception du maître d'œuvre. Ce curage portera principalement sur le second œuvre suivant leur usure (faux-plafonds, cloisons...).

Il sera prévu le désamiantage des ouvrages suivant le diagnostic amiante avant travaux.

Les installations électriques et informatiques seront déposées. Il devra être prévu les alimentations électriques et informatiques des postes de travail pendant les travaux.

Les équipements sanitaires seront déposés.

- **Confort intérieur :**

Un réaménagement intérieur sera à prévoir permettant d'apporter un meilleur confort aux utilisateurs des bureaux, mais également prenant en compte l'évolution possible du bâtiment en termes d'effectifs.

Les travaux d'amélioration du confort intérieur porteront sur le second œuvre (cloisonnement, faux-plafond, peinture, menuiseries intérieures, faïence et carrelage dans les pièces humides...), sur les équipements sanitaires, sur l'installation d'une kitchenette et sur la réfection complète des installations électriques et informatiques. Ces travaux permettront notamment de rendre accessible le bâtiment aux personnes présentant un handicap.

Le bâtiment sera sécurisé par une alarme dite l'existant (protection des trois entrées et un détecteur dans la circulation du 1^{er} étage. Il sera également prévu à l'entrée du bâtiment un système d'ouverture et d'appel (digicode, visiophone, sonnette visiteurs ou équivalent).

- **Amélioration thermique et énergétique :**

Le projet devra permettre d'atteindre un niveau BBC Rénovation pour le bâtiment tertiaire, sans labellisation.

Les travaux d'amélioration thermique et énergétique porteront principalement sur l'isolation du bâti (murs extérieurs et couverture), sur le remplacement des menuiseries extérieures, sur la mise en place de protections solaires (de préférence non manipulables par les utilisateurs), sur la mise en place de systèmes de ventilation.

Il s'agit là d'orientations. Néanmoins, compte tenu d'un niveau de performance énergétique à atteindre, la nature exhaustive des travaux sera définie par le maître d'œuvre.

Dans ces travaux, il pourra notamment s'avérer nécessaire de prévoir des travaux sur la structure (par exemple, des renforcements de dalles, de création de trémies...).

- **Mise en conformité :**

Le site devra être mis en conformité.

Notamment, il est attendu une mise en conformité de la chaufferie, du local recevant la cuve à fioul et la cuve AdBlue et les locaux stockant les bombes aérosols.

Il devra également être prévu la mise en conformité en termes de désenfumage et de détection incendie.

- **Aménagements extérieurs :**

Il est prévu d'augmenter la capacité du parking afin de pouvoir y stationner 20 véhicules légers a minima. Le parking devra disposer à proximité de l'entrée du bâtiment, de places pour les visiteurs, de places pour véhicules électriques (comprenant des bornes de recharge pour 6 véhicules) et d'une place pour Personne à Mobilité Réduite.

Un abri couvert vélos sera créé à l'entrée du site avec présence d'une prise électrique pour la recharge de vélo électrique.

Un local poubelles sera créé à l'entrée du site composé d'un compartiment clos permettant le stockage des conteneurs à roulettes, et un autre compartiment clos et couvert permettant le stockage des bombes aérosols vides à recycler.

Le chemin d'accès de la voirie publique au hangar devra être rechargé.

Il est prévu l'éclairage extérieur du parking, de l'abri vélos, du local poubelles, et également du chemin d'accès du bâtiment tertiaire au garage des Noirots.

Les bâtiments devront être protégés contre l'intrusion.

Les opérations de transferts et déménagements du mobilier seront réalisées par le personnel de l'ONF.

Le remplacement éventuel du mobilier sera pris en charge directement par l'ONF.

6. PHASAGE

Les travaux seront phasés prenant en compte les conditions de co-activité.

Un phasage prévisionnel est indiqué ci-dessous. Celui-ci pourra évoluer suivant les études de conception du maître d'œuvre.

La première étape consistera à délimiter un emplacement pour la base-vie. Cet emplacement sera situé de préférence sur la zone du parking à agrandir afin de limiter les travaux ultérieurs de réfection.

- **Phase 1- Libération d'espaces tertiaires :**

La salle des trophées sera vidée.

Le local où se trouvait l'ancienne entrée du logement sera vidée.

Le local électrique sera vidé des matériels non destinés à ce local, et notamment les poubelles seront transférées dans le nouveau local poubelles.

Le bac de réception des bombes aérosols destinées au recyclage sera transféré vers le nouveau local poubelles.

Le local de stockage RDI au rez-de-chaussée du bâtiment tertiaire sera transféré dans le local fermé du sanctuaire.

Au préalable, il sera nécessaire de construire le local poubelles et d'aménager les locaux de stockage de produits inflammables dans le garage. Ainsi, ce sera également l'occasion de mettre en conformité l'ensemble du garage des Noirots.

- **Phase 2 – Travaux au rez-de-chaussée :**

Un balisage de chantier sera réalisé au droit du hall d'entrée.

L'accès du personnel au R+1 et au R+2 sera conservé par le hall d'entrée et l'escalier.

L'accès au chantier se fera au rez-de-chaussée depuis le local de stockage RDI actuel.

Le rez-de-chaussée sera ensuite réaménagé, puis libéré des travaux pour pouvoir accueillir le personnel.

- **Phase 3 – Travaux au R+2 :**

Au préalable de cette phase, le mobilier du R+2 sera déménagé et stocké provisoirement dans un conteneur installé à l'extérieur, et le personnel sera relocalisé à différents endroits convenus par l'ONF. Cette relocalisation pourra se faire au rez-de-chaussée, sur un autre site de l'ONF ou en télétravail.

Un balisage de chantier sera réalisé au droit de la cage d'escalier au R+2.

L'accès du personnel au rez-de-chaussée et au R+1 sera conservé par le hall d'entrée et l'escalier.

L'accès au chantier sera commun au personnel par le hall d'entrée et par l'escalier.

Le R+2 sera ensuite réaménagé, puis libéré des travaux pour pouvoir accueillir le personnel avec remise en place du mobilier stocké provisoirement.

- **Phase 4 – Travaux au R+1 :**

Au préalable de cette phase, le mobilier du R+1 sera déménagé et stocké provisoirement dans un conteneur installé à l'extérieur, et le personnel sera relocalisé à différents endroits convenus par l'ONF. Cette relocalisation pourra se faire au rez-de-chaussée ou au R+1, sur un autre site de l'ONF ou en télétravail. Il

sera aussi préféré d'éviter de transférer le personnel plus de deux fois. Ainsi, la destination finale de leur poste de travail devra être prise en compte dans le projet.

Un balisage de chantier sera réalisé au droit de la cage d'escalier au R+1.

L'accès du personnel au rez-de-chaussée et au R+2 sera conservé par le hall d'entrée et l'escalier.

L'accès au chantier sera commun au personnel par le hall d'entrée et par l'escalier.

Le R+1 sera ensuite réaménagé, puis libéré des travaux pour pouvoir accueillir le personnel avec remise en place du mobilier stocké provisoirement.

- **Phase 5 – Travaux extérieurs et garage :**

Cette phase pourra être individuellement des autres phases.

Néanmoins, les travaux de réfection du parking devront se faire de préférence en fin de chantier afin de limiter les risques de détérioration après réfection, et compte tenu de l'implantation de la base-vie.

7. DELAIS DU PROJET

Le délai global de cette opération est fixé à trois ans, délai de parfait achèvement inclus.

Il est prévu les principaux jalons suivants :

- Phase de conception : 1^{er} semestre 2020
- Phase de consultation des entreprises : 2nd semestre 2020
- Phase de réalisation des travaux : Courant 2021

La réception des travaux interviendra au plus tard le 31 décembre 2021.

8. COUT OBJECTIF DU PROJET

Le montant prévisionnel de l'enveloppe des travaux est fixé à : **600 000 € HT**