

1. LES BESOINS / PRE PROGRAMME

1.1. Les locaux

Un garage avec une zone de stockage pour les machines et accessoires et une zone très accessible pour sortir les véhicules au jour le jour (1000m²).

Des points de recharge de véhicules électriques (3 à 4 points)

Un local pour les petits appareils électriques, avec une zone de rechargement des batteries.

Un local pour stocker les outils et le petit matériel, avec un coin « établi » pour le bricolage quotidien.

Un local ventilé et sécurisé pour les carburants.

Des locaux pour le personnel : bureaux, vestiaires / sanitaires H/F, espace de vie comprenant tisanerie et un espace dédié avec un ordinateur en partage pour les agents.

Un local pour armoires séchantes et des armoires de retour « entretien EPI » dans un local facile d'accès depuis l'extérieur et proche de l'espace de vie.

Des « boxes » de stockage pour d'autres centres d'appel pour environ 200 m²

Une chaufferie.

1.2. Les surfaces extérieures

Une zone extérieure (cour) suffisante pour les manœuvres des véhicules, d'environ 500m².

Une zone de lavage extérieure, de 25m²

Une cuve de récupération des EP, équipée d'une pompe permettant le réemploi des eaux de pluies

Une zone tampon permettant de stocker de manière transitoire du sel, du mobilier urbain...

1.3. Tableau de surfaces à construire

LOCAUX	SURFACE UTILE	PRECISIONS
5 bureaux pour 1 personne ou 1 bureaux de 22m² (2 agents) et 3 bureau de 10m²	52 m²	Possibilité de regroupement de deux bureaux dans le même espace (de plus de 20 m²) et 3 bureaux de 10 m² individuel.
1 espace de vie pour 25 agents	60 m²	Possibilité de bureaux en deux zones distinctes avec une plus proche des vestiaires et lieu de vie.
1 espace dédié pour les armoires séchantes et armoire de retour des EPI	20 m²	Comprenant une kitchenette et pouvant accueillir un ordinateur partagé (espace à l'écart du réfectoire)
1 salle de réunion pour 15 personnes	45 m²	Doit être accessible facilement par l'extérieur y compris pour le prestataire d'entretien des EPI
1 vestiaire / douches pour 20 agents H	20 m²	Comprenant 20 armoires, 4 douches
1 vestiaire / douches pour 5 agents F	12 m²	Comprenant 5 armoires, 1 douche
1 bloc sanitaires et vestiaires H pmr	16 m²	Comprenant 2 cabines avec 2 postes d'eau 1 sanitaire et 3 urinoirs
1 bloc sanitaires et vestiaire F pmr	7 m²	Comprenant 1 cabine F pmr avec 1 poste d'eau et 1 sanitaire
1 garage	1000 m²	Hauteur libre 4 à 5m. Pour que les véhicules soient à l'abri des intempéries et avec bornes de recharge électrique.
Des boxes de stockage	200 m²	
1 atelier / rangements	50 m²	Comprenant 1 local de stockage carburant ventilée, établi, zone de chargement électrique des outils
1 local ménage	3 m²	Comprenant chariot de ménage + point d'eau avec vidoir
1 local poubelles	2 m²	En liaison aisée avec la rue
1 chaufferie / local ventilation	15 m²	Actuelle 40m²
1 TGBT	3 m²	
SOUS TOTAL construction	1505 m²	
LOCAUX	SURFACE UTILE	PRECISIONS
1 zone tampon de stockage	60 m²	Dans la cour
1 zone de lavage	25 m²	Dans la cour. Avec débourbeur
1 cour / parking	500 m²	Les véhicules doivent pouvoir y stationner temporairement pour charger/décharger et manoeuvrer pour sortir en marche avant
SOUS TOTAL espaces extérieurs	585 m²	

Attention SU / 505 m² (locaux intérieurs) environ SHON/ 750 m²

1.4. Les liaisons fonctionnelles générales

Le programme étant simple, ces liaisons minimales ne sont pas très nombreuses, mais néanmoins importantes à respecter pour un fonctionnement optimal.

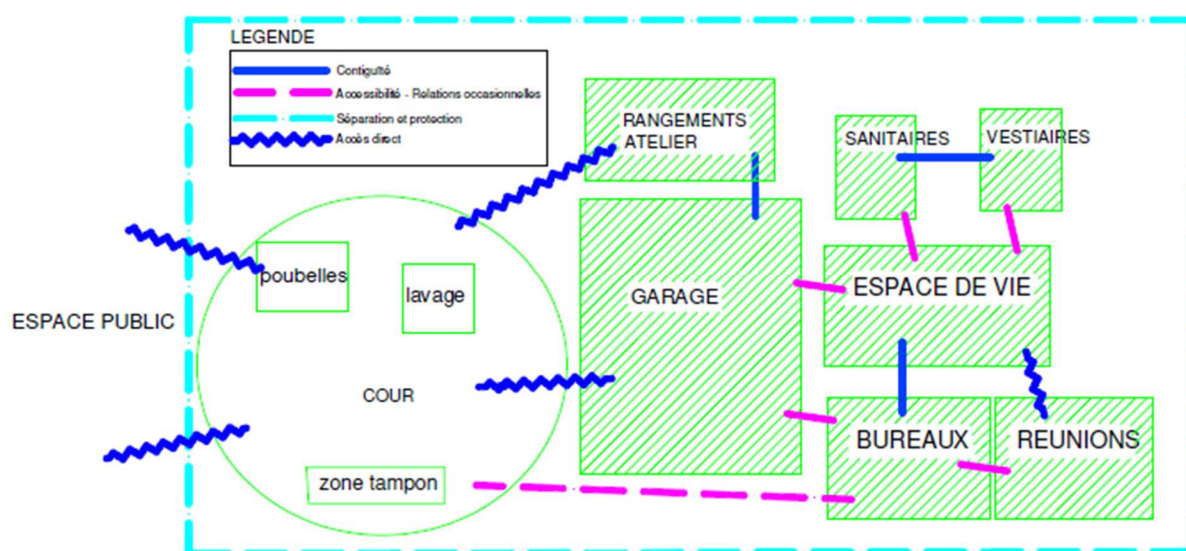
Celles qui concernent les locaux du personnel sont surtout liées au code du travail :

Les vestiaires collectifs doivent être installés dans un local spécial de surface convenable, isolé des locaux de travail et de stockage et placés à proximité du passage des travailleurs.

Si les vestiaires sont installés dans des locaux séparés des lavabos, la communication entre ceux-ci doit pouvoir s'effectuer sans traverser les locaux de travail ou de stockage et sans passer par l'extérieur.

Les cabinets d'aisances ne doivent pas communiquer directement avec les locaux fermés où le personnel est appelé à séjourner.

La plus grande partie de ce programme étant destinée aux véhicules et engins, il va de soi que l'accès sur l'extérieur devra être direct et le plus simple possible.



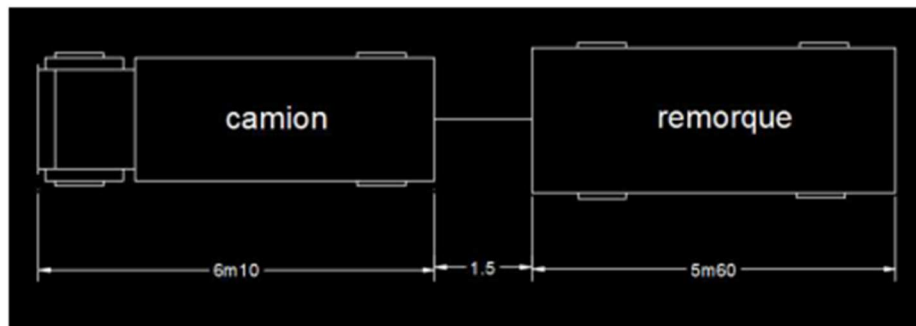
1.5. Exigences spécifiques

1.5.1. Zone de braquage pour les véhicules

Des camions auxquels des remorques sont attelées sortent régulièrement du garage :

Cet attelage doit pouvoir quitter les lieux aisément, et sans bloquer la circulation dans la rue ; il faudra donc prévoir le rayon de giration suffisant à la sortie de l'équipement, de l'ordre de 7m en rayon intérieur, et de 11.50m en rayon extérieur (à faire vérifier par un bureau d'études).

L'attelage ne devra pas reculer sur la voie publique (code de la route) et les manœuvres pour faire demi-tour à l'intérieur de la parcelle seront réduites au minimum.



Longueur de l'attelage qui doit pouvoir tourner dans la rue.

1.5.2. Fonctionnement de l'équipement

Durant les travaux de construction du nouveau bâtiment, l'équipement doit impérativement continuer de fonctionner, les agents devant assurer leur tâche en continu dans le nettoyage du quartier, avec un lieu de stockage des véhicules, du matériel, et des locaux du personnel, équivalent à ce dont ils disposent aujourd'hui.

1.6. Adéquation besoins / existant

	Besoins	Surfaces disponibles	Solde
Locaux du personnel	232 m ²	390 m ²	158 m ²
Garage	1000 m ²	2004 m ²	1004 m ²
Divers	108 m ²	2481 m ²	2123 m ²
Stockage	250 m ²		
Cour	500 m ²	780 m ²	280 m ²
Totaux	2090 m²	5655 m²	3565 m²

Attention : les surfaces ne sont pas des surfaces nettes, mais brutes, desquelles il conviendra de déduire les épaisseurs de murs, les circulations, l'épaisseur des isolants, les surfaces non habitables.

Ce tableau n'est pas à prendre au pied de la lettre, mais comme un indicateur de tendances globales.

À la lecture de ce tableau, on constate que les surfaces disponibles sont supérieures aux surfaces nécessaires au bon fonctionnement du centre d'appel.

Au regard de l'état des locaux et de leurs qualités, il apparaît clairement qu'il faut réorganiser les espaces pour les optimiser et ainsi récupérer de la surface pour d'autres usages.