

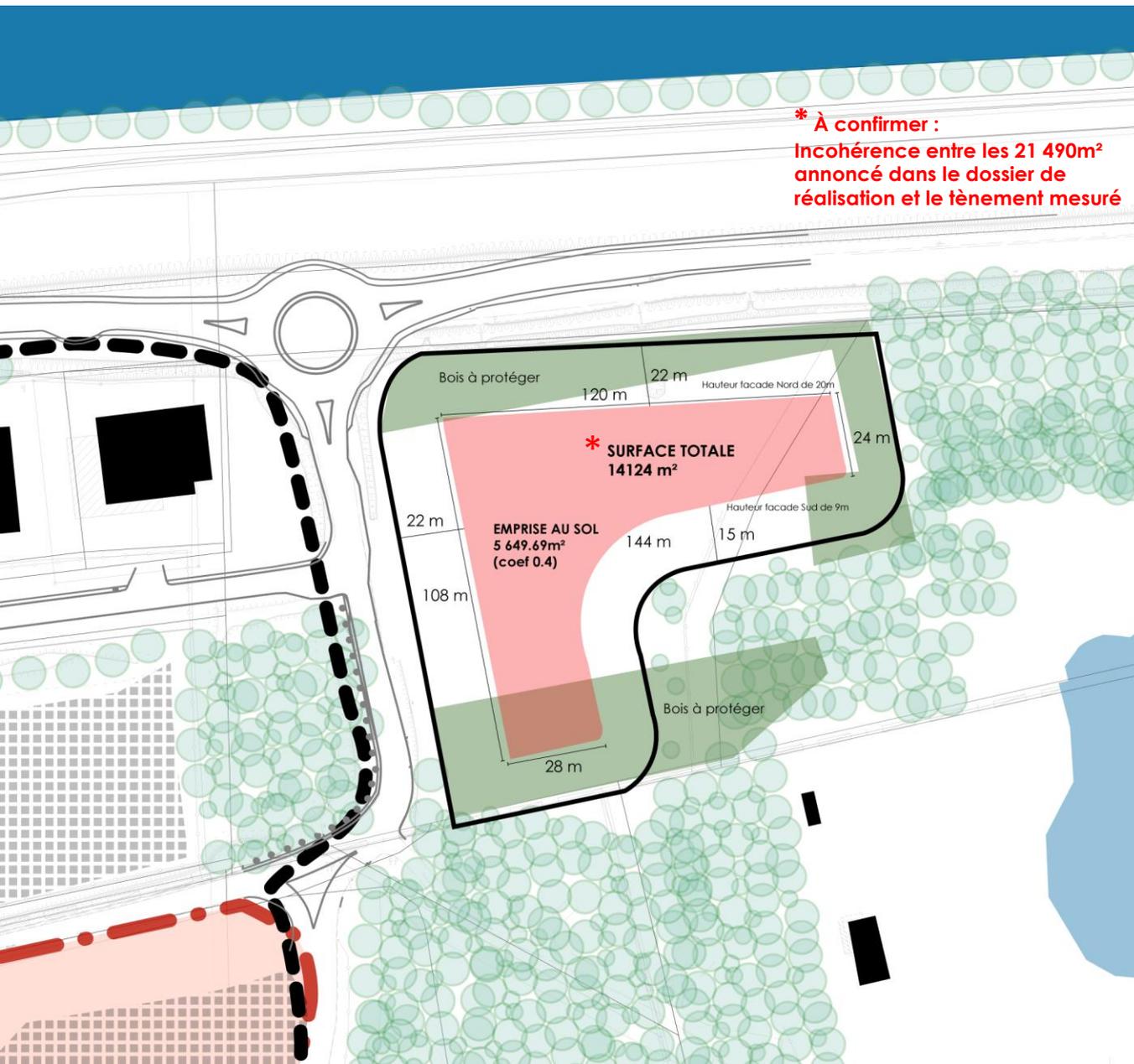
Aménagement de l'entrée de la zone d'activités ALP'ARC - PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



31/08/2022

JASP / Altitude VRD

Rappel : Synthèse des contraintes actuelles et prescriptions



*** À confirmer :**
Incohérence entre les 21 490m²
annoncé dans le dossier de
réalisation et le tènement mesuré

TRAME VERTE

- Boisement autour du périmètre à conserver
- Haies épaisses (h: 1,5 à 2m; l : 3m)
- Haies basses délimitent les parkings
- **Pleine terre: 30% (4 237 m²) donc 15% (2 118,6 m²) d'un seul tenant**

STATIONNEMENT

- Haies basses pour délimiter les parking
- 1 arbres pour 5 places; 3m² par arbres
- Ratio (pour la ZAC): 1 place pour 60m² de surface de plancher d'activité
- ° x4 pour les locaux de bureaux
- ° 70% à prendre en charge sur les parcelles
- ° 30% pris en charge pour les stationnements publics

Ratio pour le lot :

- 1 place pour 15m² de bureaux
- 1 place pour 100m² d'ateliers

HAUTEUR CONSTRUCTIONS

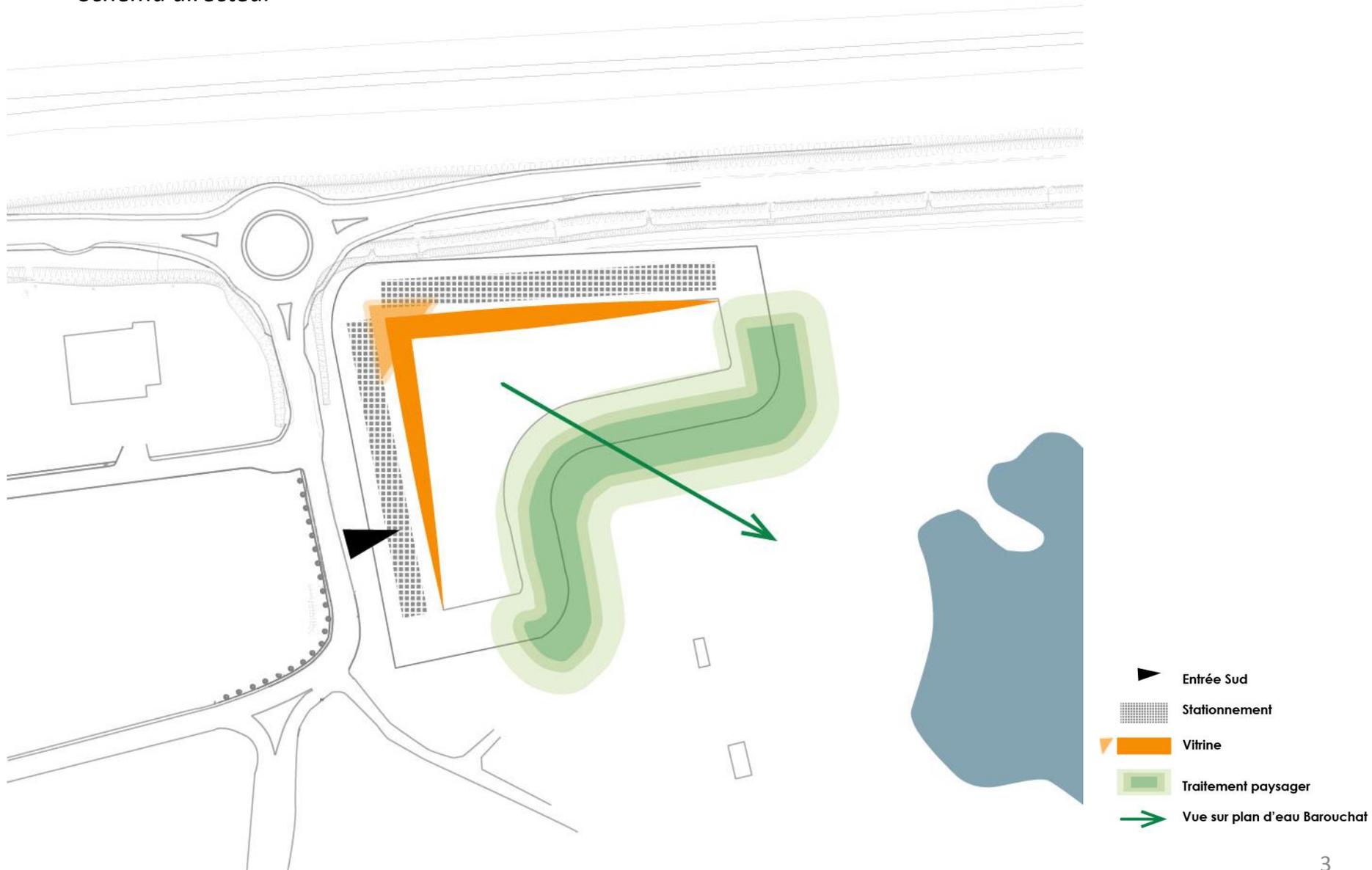
- **Façade Nord (coté D1006): 20m (env. R+5)** avec un écartement à la voie de 22m
- **Façade Sud (sur plan d'eau): 9m (env. R+2)** avec un écartement à la voie de 15m

EMPRISE AU SOL

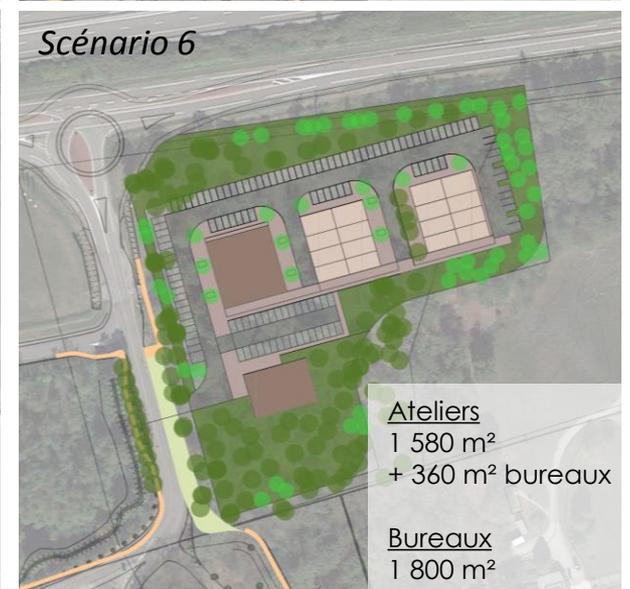
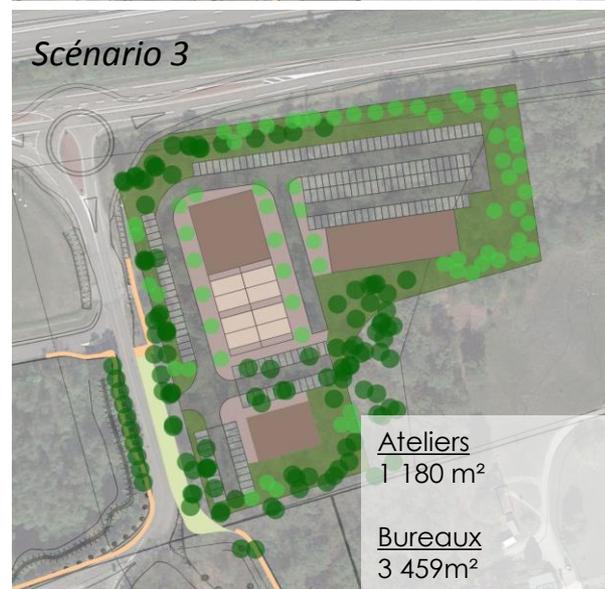
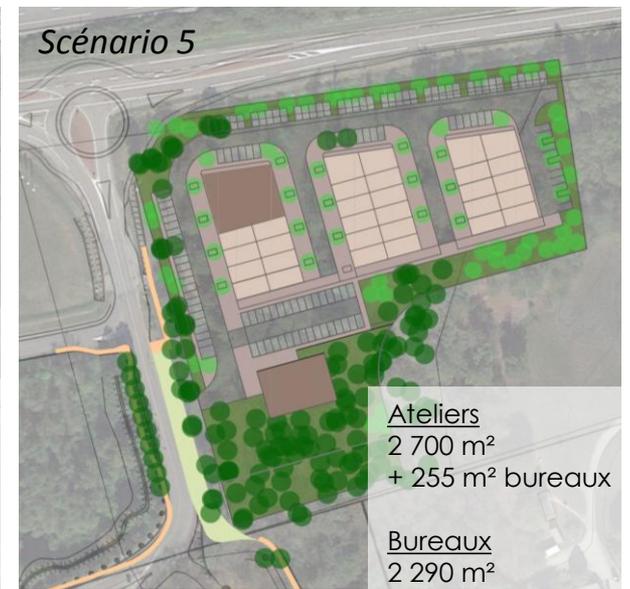
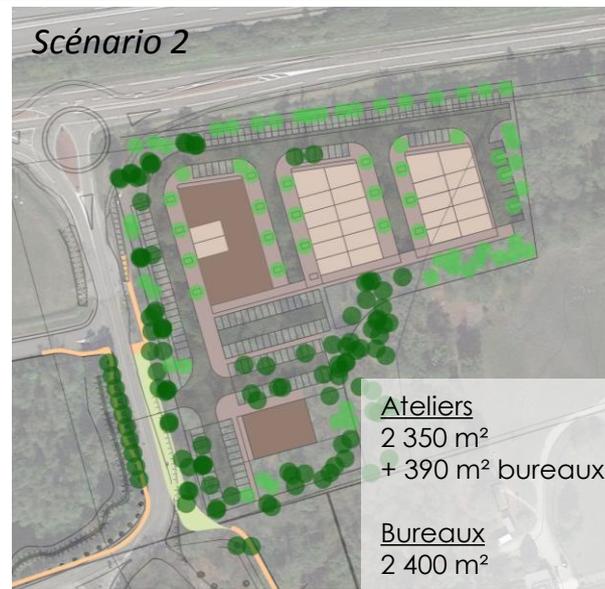
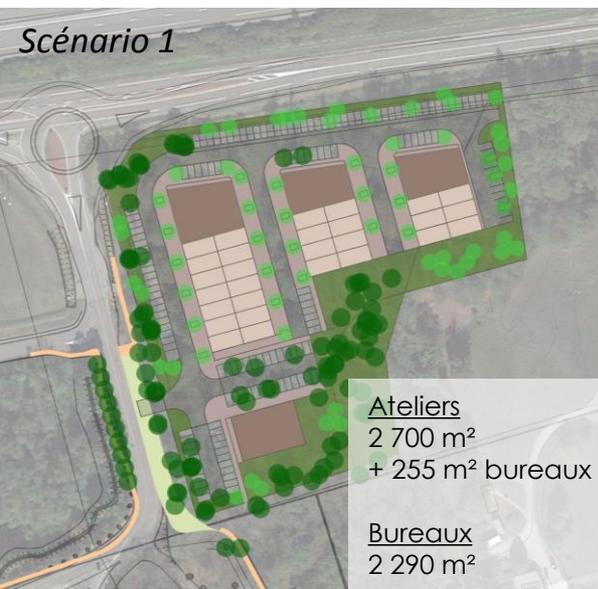
- 0,4

Rappel : Principes de composition

Schéma directeur



Rappel : Synthèse des scénarios



Rappel : Synthèse des scénarios 3D

Scénario 1



Scénario 2



Scénario 5



Scénario 4



Scénario 3



Scénario 6



Proposition ajustée (évaluation avec 1 place pour 30m² sdp de bureaux)



ATELIERS

SDP (bât B, C et D) : 1936 m²

→ capacité : 30 places (besoin : 20 places pour ateliers et 10 places pour 300 m² SDP bureaux en mezzanine)

BUREAUX

Bât A : 1 304 m² (4 niveaux)

Bât B : 1 494 m² (3 niveaux)

Bât C : 1 185 m² (3 niveaux)

Bât D : 476 m² (2 niveaux)

Bât E : 741 m² (3 niveaux)

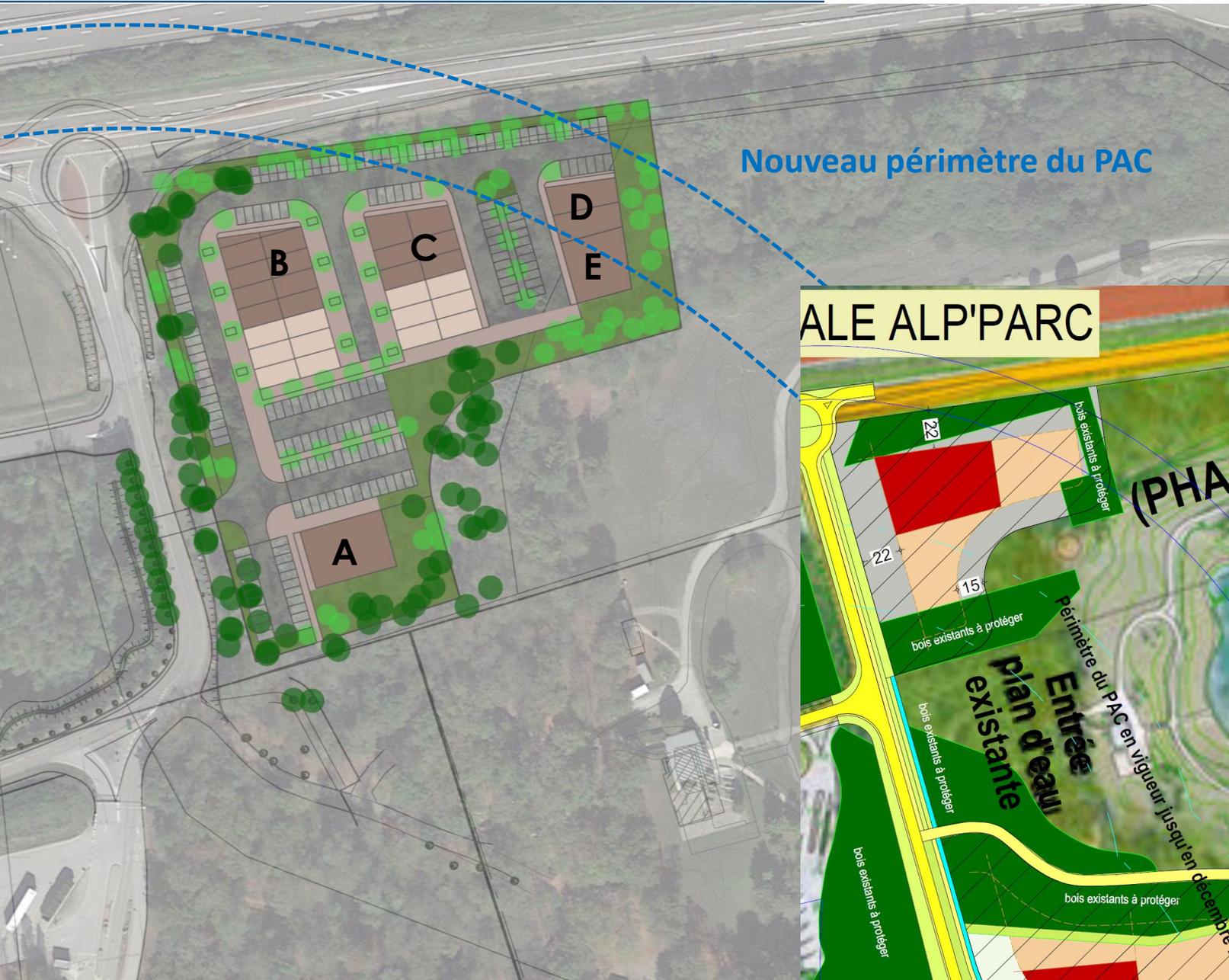
SDP : 5 200 m²

→ **besoin : 174 places**
(1 place – 30 m² SDP)

La proposition illustre une capacité maximum pour les plateaux tertiaires qui pourront être modulé en fonction de la commercialisation.

Possibilité de surfaces de panneaux photovoltaïques en toiture quand celles-ci dépassent la frondaisons des arbres (BAT A, B, C, D)

Proposition ajustée et périmètre du PAC



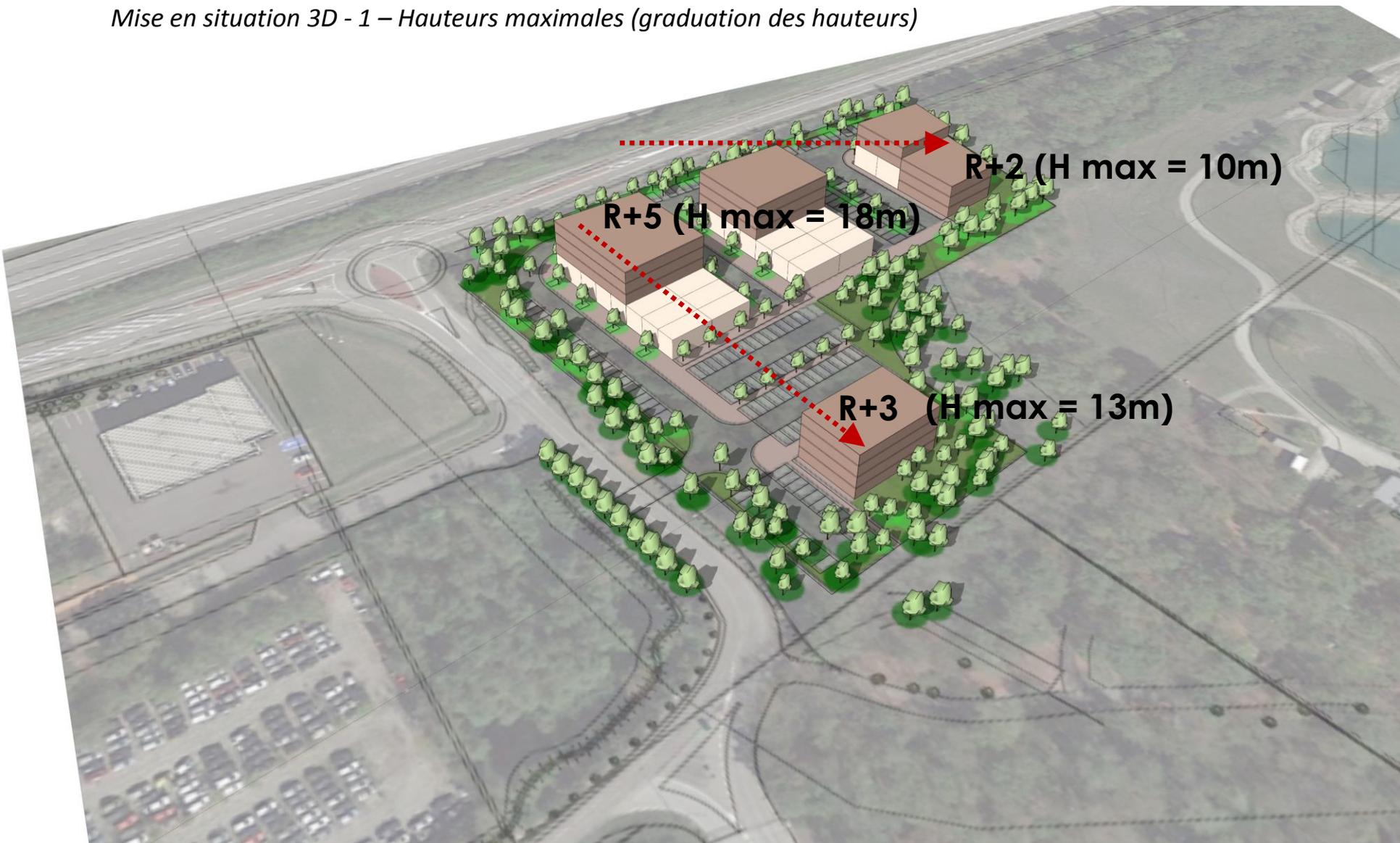
Proposition ajustée (évaluation avec 1 place pour 30m² sdp de bureaux)

Mise en situation 3D - 1 -



Proposition ajustée (évaluation avec 1 place pour 30m² sdp de bureaux)

Mise en situation 3D - 1 – Hauteurs maximales (gradation des hauteurs)

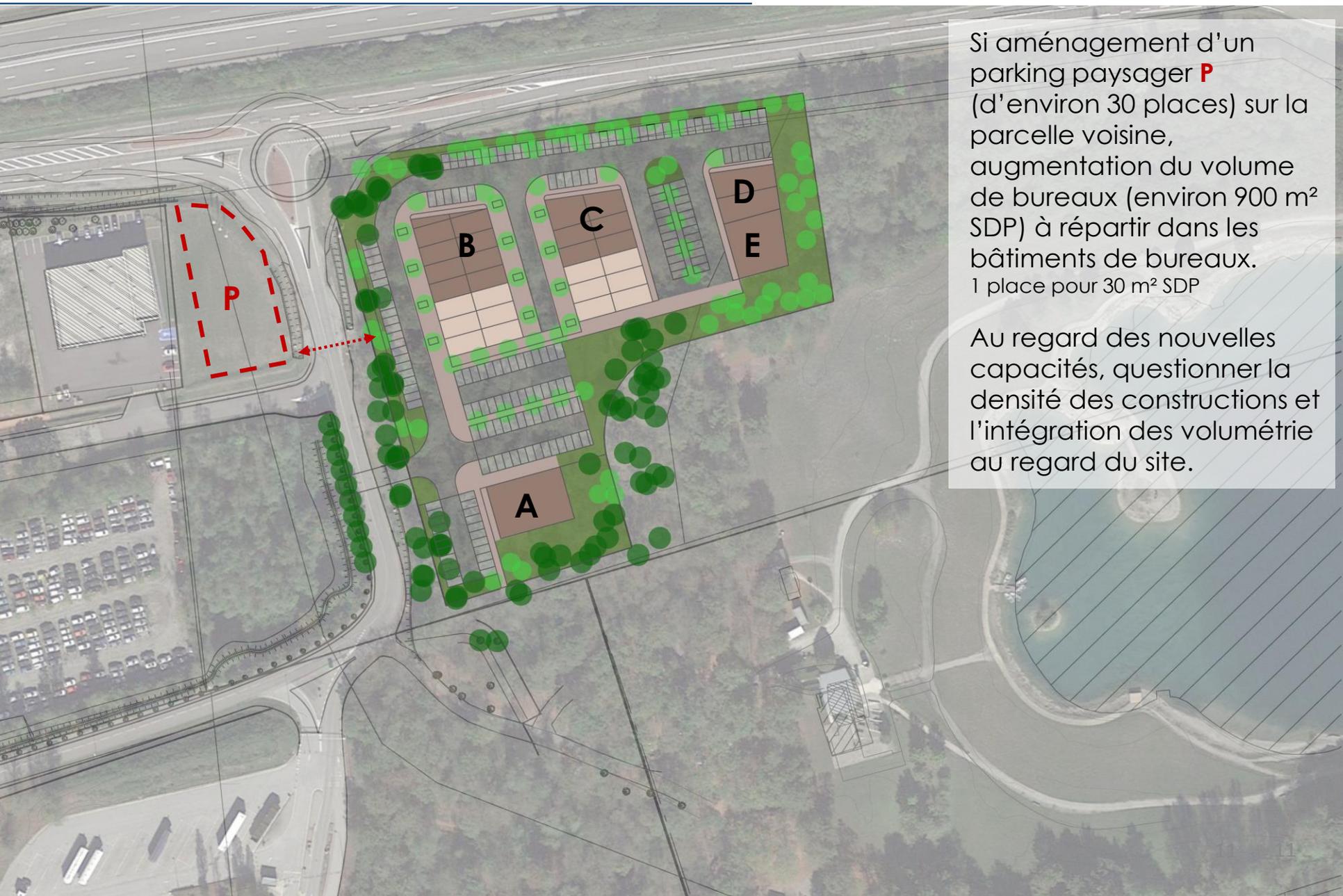


Proposition ajustée (évaluation avec 1 place pour 30m² sdp de bureaux)

Mise en situation 3D - 1 -



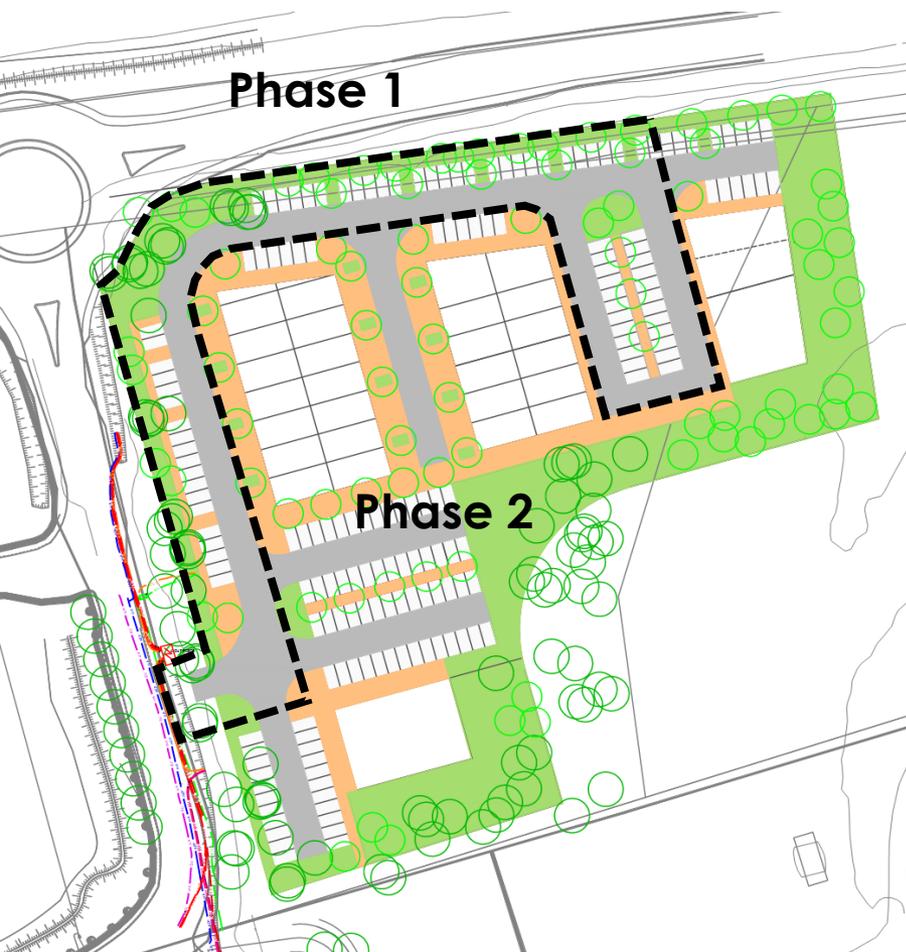
Variante, capacité supplémentaire ?



Si aménagement d'un parking paysager **P** (d'environ 30 places) sur la parcelle voisine, augmentation du volume de bureaux (environ 900 m² SDP) à répartir dans les bâtiments de bureaux. 1 place pour 30 m² SDP

Au regard des nouvelles capacités, questionner la densité des constructions et l'intégration des volumétrie au regard du site.

Chiffrage / Assurer la façade, la desserte et la viabilisation des opérations



N°	Libellés	Quantité	Ratio	Total HT
Espaces publics - Lot n°01				
1	PHASE 1	14 800 m ²	48 €	716 710 €
	Déboisement	3 380 m ²	20 €	67 600 €
	Voirie qualitative	1 870 m ²	147 €	274 890 €
	Circulation piétonne qualitative	650 m ²	120 €	78 000 €
	Parking longitudinal	860 m ²	86 €	73 960 €
	Espaces verts	1 060 m ²	21 €	22 260 €
	Plantation d'arbre	60 un	300 €	18 000 €
	Cloture périphérique		55 €	
	Réseau d'eaux pluviales	200 ml	120 €	24 000 €
	Réseau d'eaux usées	200 ml	160 €	32 000 €
	Réseau AEP	200 ml	190 €	38 000 €
	Réseau ENEDIS	200 ml	80 €	16 000 €
	Réseau Télécom	200 ml	65 €	13 000 €
	Réseau Gaz	200 ml	85 €	17 000 €
	Réseau géothermie	200 ml	90 €	18 000 €
	Eclairage public	200 ml	120 €	24 000 €
2	PHASE 2	14 800 m ²	55 €	808 590 €
	Déboisement	7 170 m ²	20 €	143 400 €
	Voirie qualitative	1 130 m ²	147 €	166 110 €
	Circulation piétonne qualitative	1 700 m ²	120 €	204 000 €
	Parking longitudinal	1 340 m ²	86 €	115 240 €
	Espaces verts	3 240 m ²	21 €	68 040 €
	Plantation d'arbre	90 un	300 €	27 000 €
	Cloture périphérique	540 ml	55 €	29 700 €
	Réseau d'eaux pluviales	50 ml	120 €	6 000 €
	Réseau d'eaux usées	50 ml	160 €	8 000 €
	Réseau AEP	50 ml	190 €	9 500 €
	Réseau ENEDIS	50 ml	80 €	4 000 €
	Réseau Télécom	50 ml	65 €	3 250 €
	Réseau Gaz	50 ml	85 €	4 250 €
	Réseau géothermie	50 ml	90 €	4 500 €
	Eclairage public	130 ml	120 €	15 600 €

TOTAL 1 525 300 €