

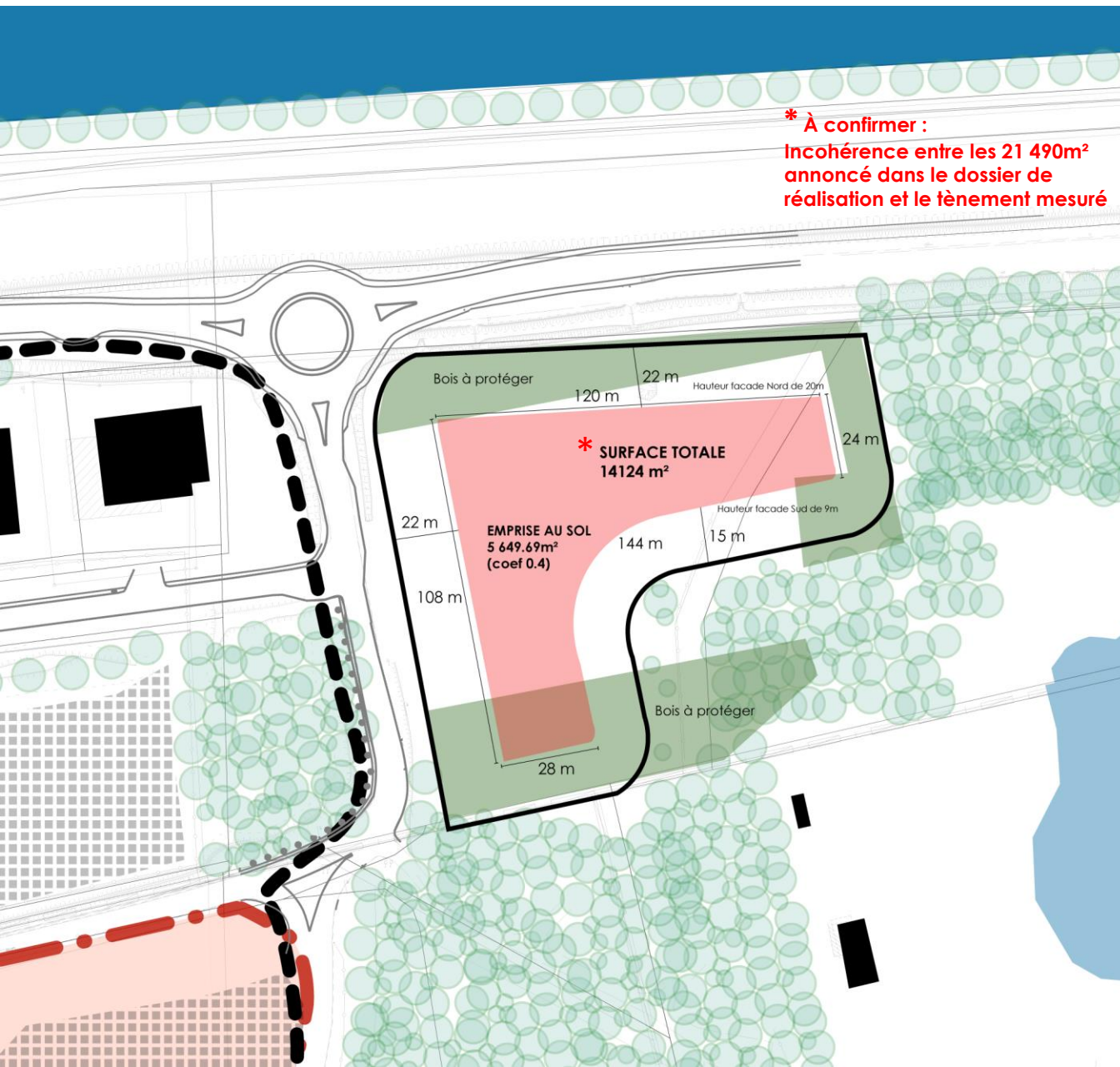
# Aménagement de l'entrée de la zone d'activités ALP'ARC - PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



31/08/2022

JASP / Altitude VRD

# Rappel : Synthèse des contraintes actuelles et prescriptions



**\* À confirmer :**  
**Incohérence entre les 21 490m<sup>2</sup>**  
**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 m<sup>2</sup>) donc 15% (2 118,6 m<sup>2</sup>) d'un seul tenant**

## STATIONNEMENT

- Haies basses pour délimiter les parking
- 1 arbres pour 5 places; 3m<sup>2</sup> par arbres
- Ratio (pour la ZAC): 1 place pour 60m<sup>2</sup> 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 **15m<sup>2</sup>** de bureaux
- 1 place pour **100m<sup>2</sup>** d'ateliers

## HAUTEUR CONSTRUCTIONS

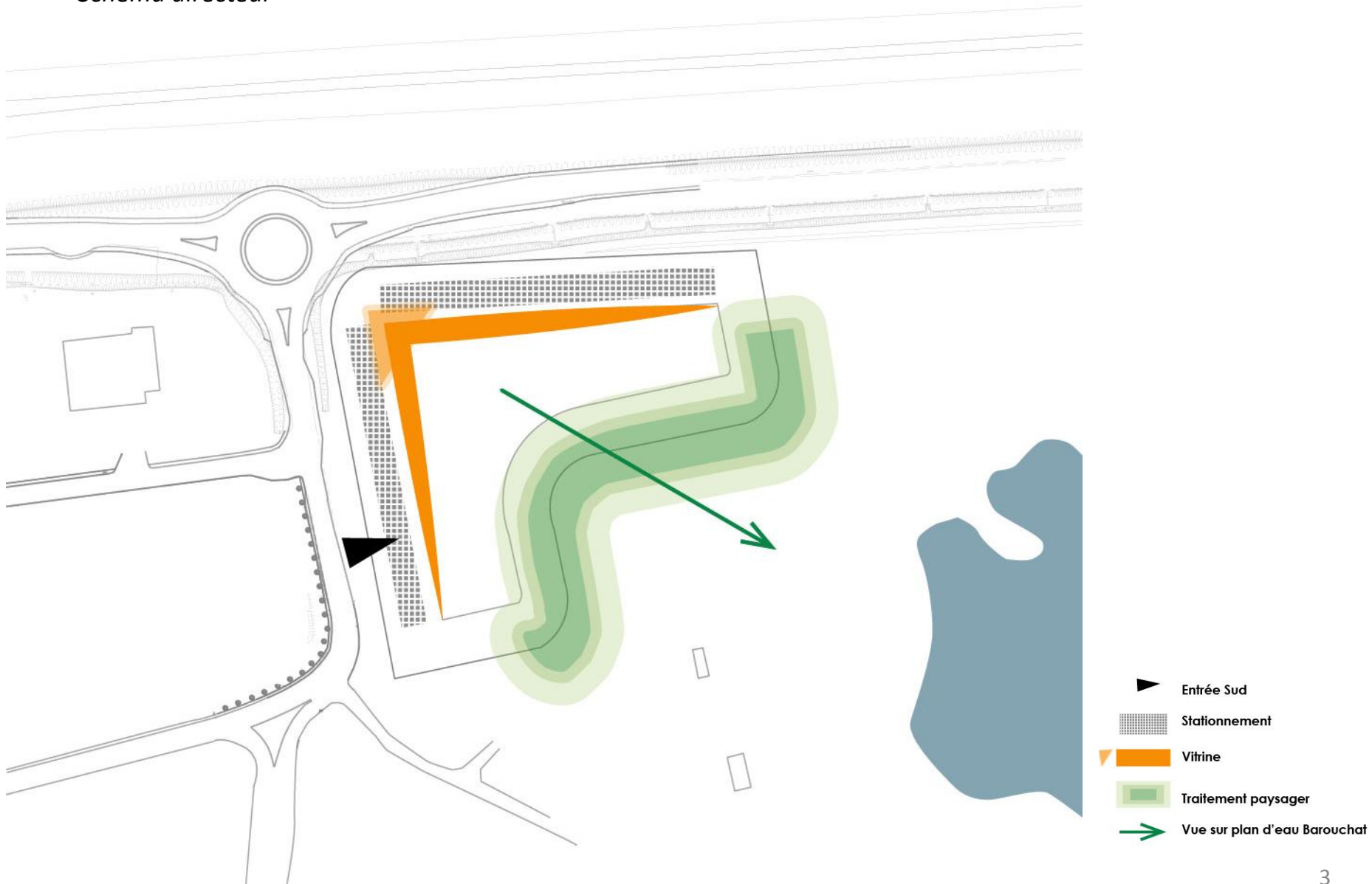
- **Façade Nord (coté D1006): 20m (env. R+5)** avec un écartement à la voie de 22m
- **Façade Sud (sur plan d'eau): 9m (env. R+2)** avec un écartement à la voie de 15m

## EMPRISE AU SOL

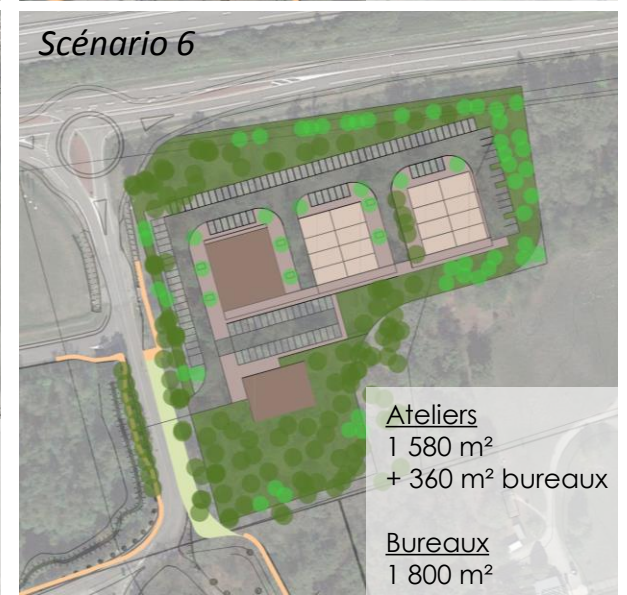
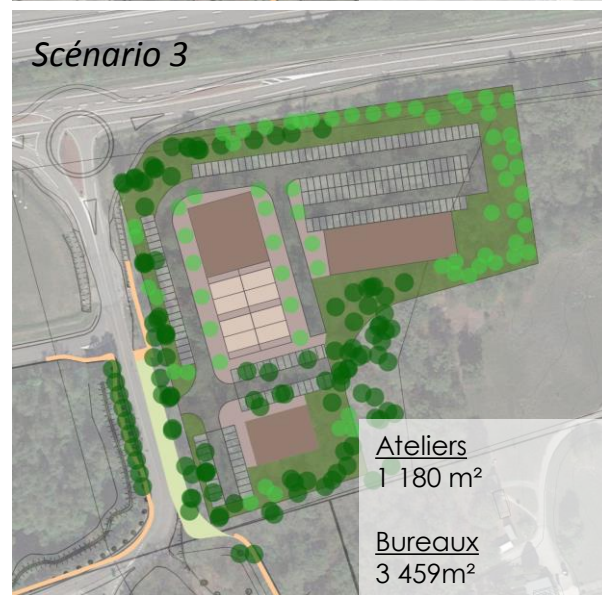
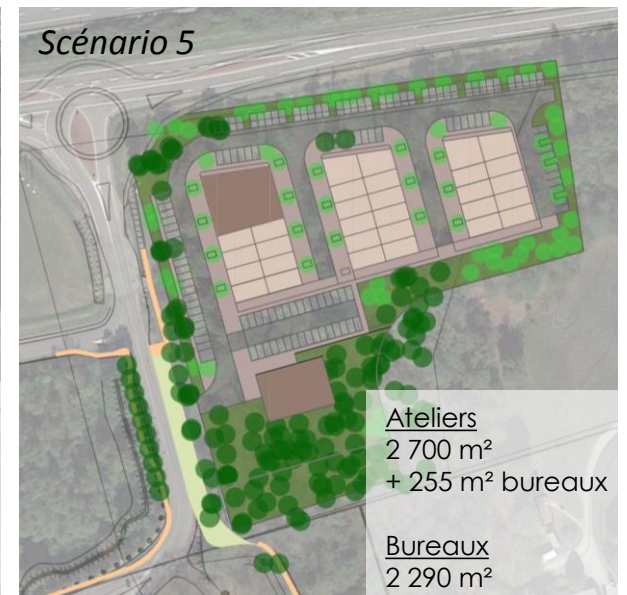
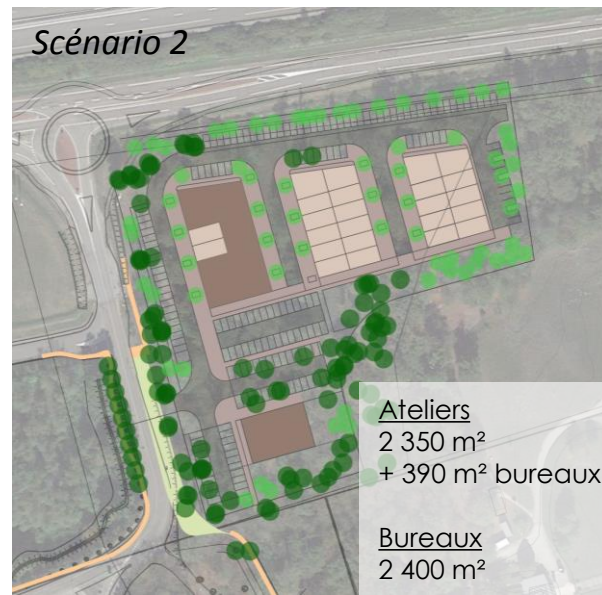
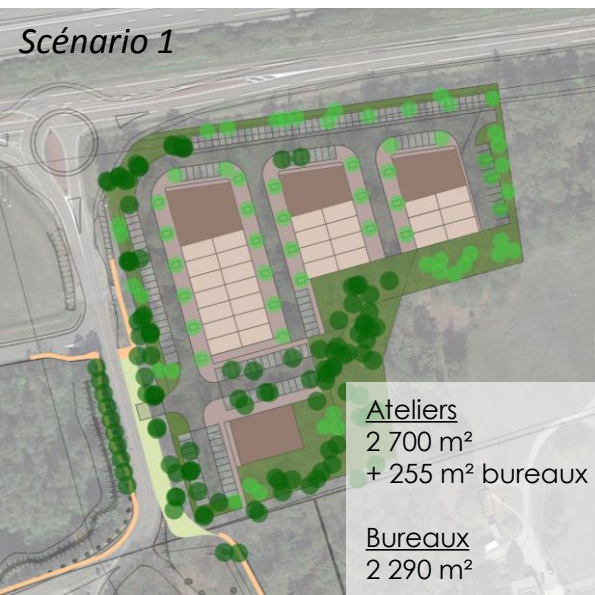
- **0,4**

# 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 30m<sup>2</sup> sdp de bureaux)



## ATELIERS

**SDP (bât B, C et D) : 1936 m<sup>2</sup>**

→ capacité : 30 places (besoin : 20 places pour ateliers et 10 places pour 300 m<sup>2</sup> SDP bureaux en mezzanine)

## BUREAUX

Bât A : 1 304 m<sup>2</sup> (4 niveaux)

Bât B : 1 494 m<sup>2</sup> (3 niveaux)

Bât C : 1 185 m<sup>2</sup> (3 niveaux)

Bât D : 476 m<sup>2</sup> (2 niveaux)

Bât E : 741 m<sup>2</sup> (3 niveaux)

**SDP : 5 200 m<sup>2</sup>**

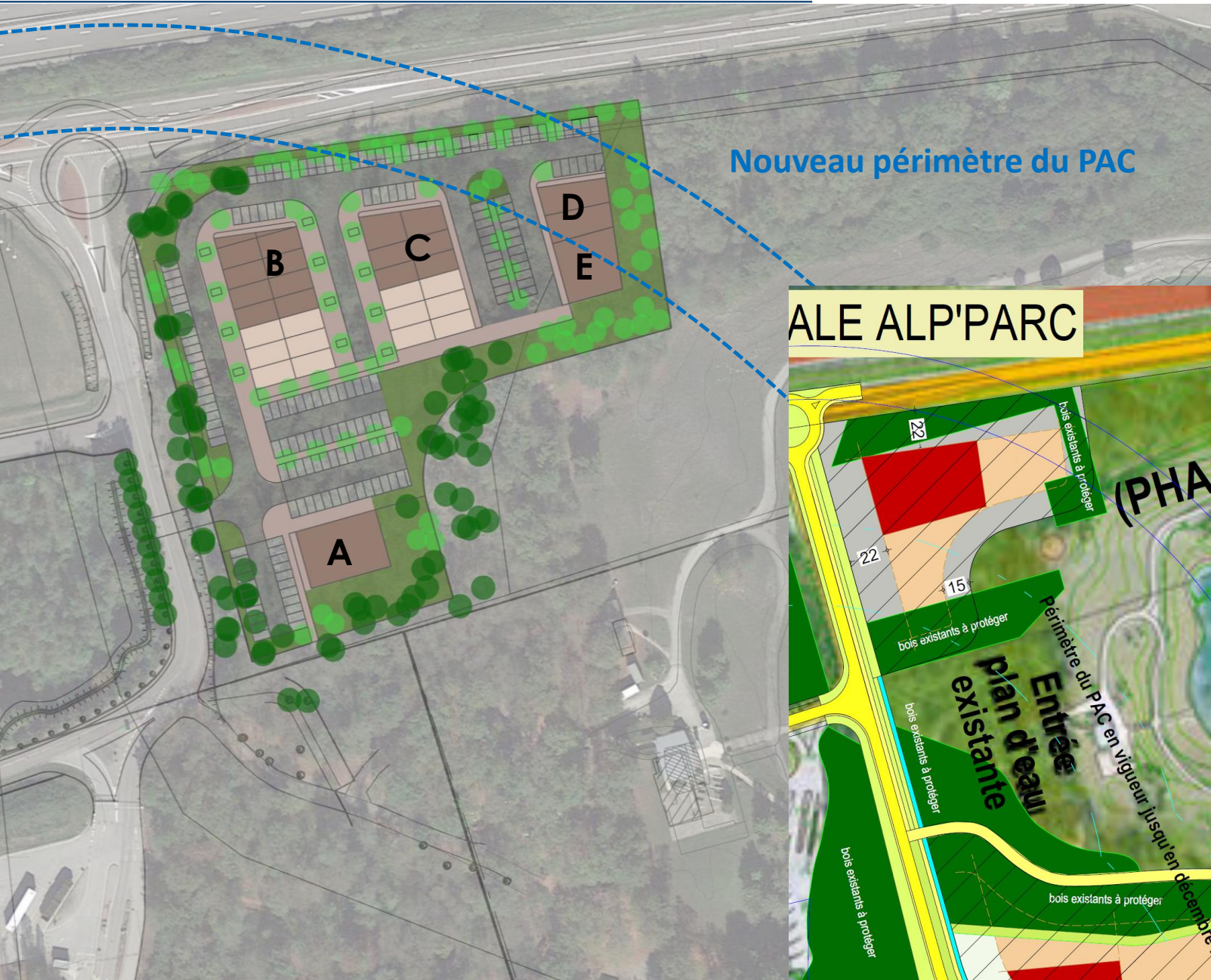
→ **besoin : 174 places**

(1 place – 30 m<sup>2</sup> 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 30m<sup>2</sup> sdp de bureaux)

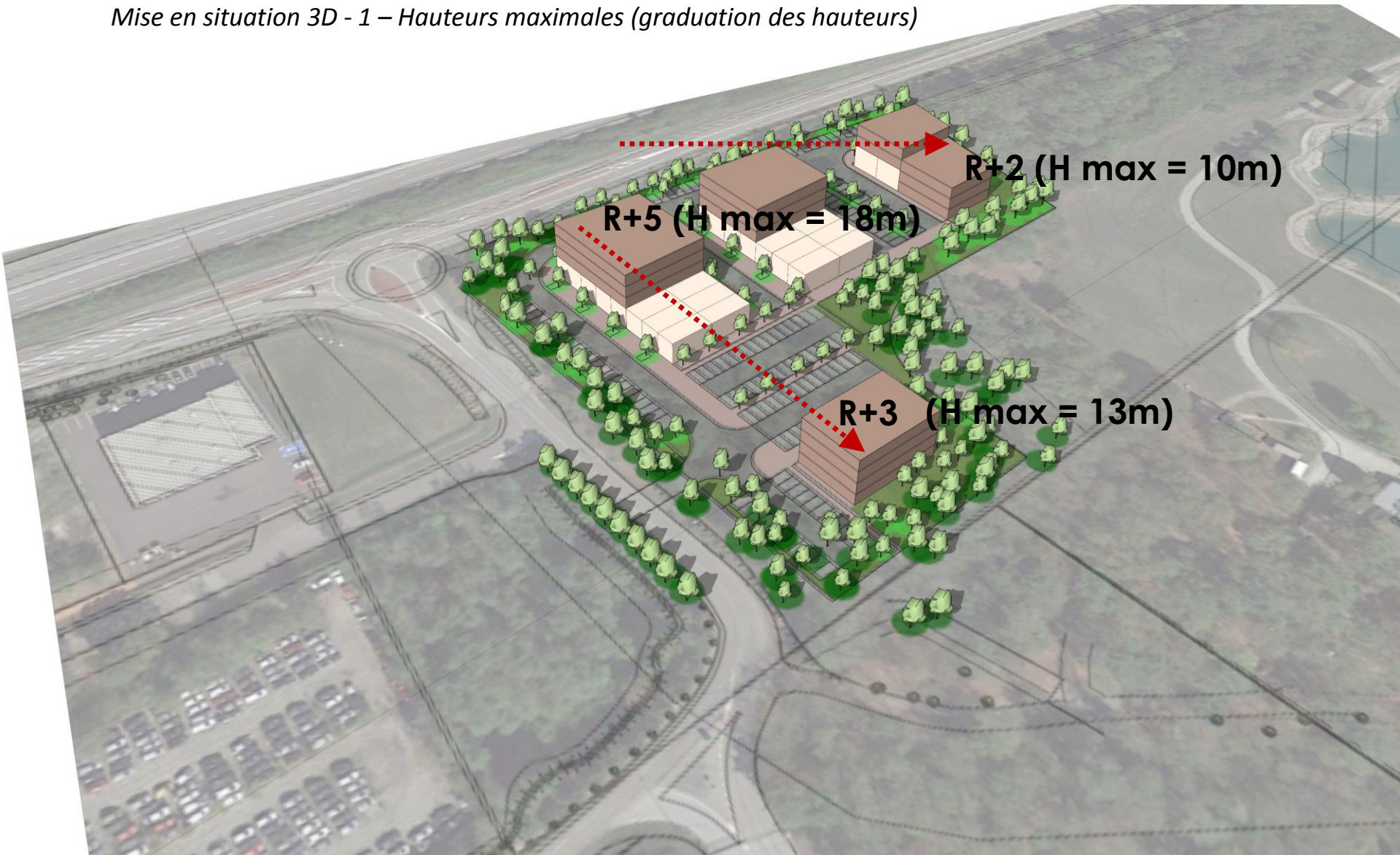
*Mise en situation 3D - 1 -*





# Proposition ajustée (évaluation avec 1 place pour 30m<sup>2</sup> sdp de bureaux)

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

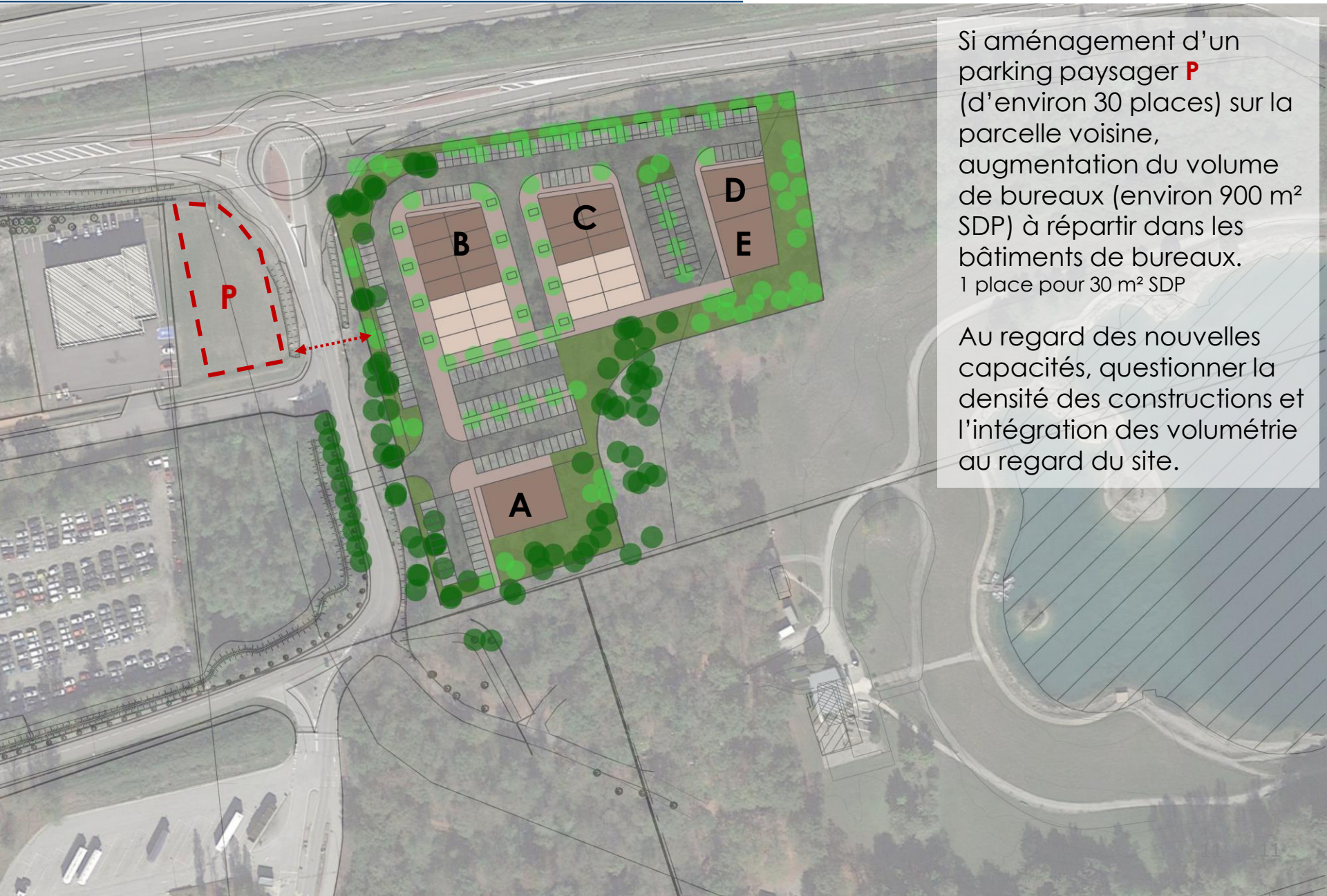


# Proposition ajustée (évaluation avec 1 place pour 30m<sup>2</sup> sdp de bureaux)

*Mise en situation 3D - 1 -*



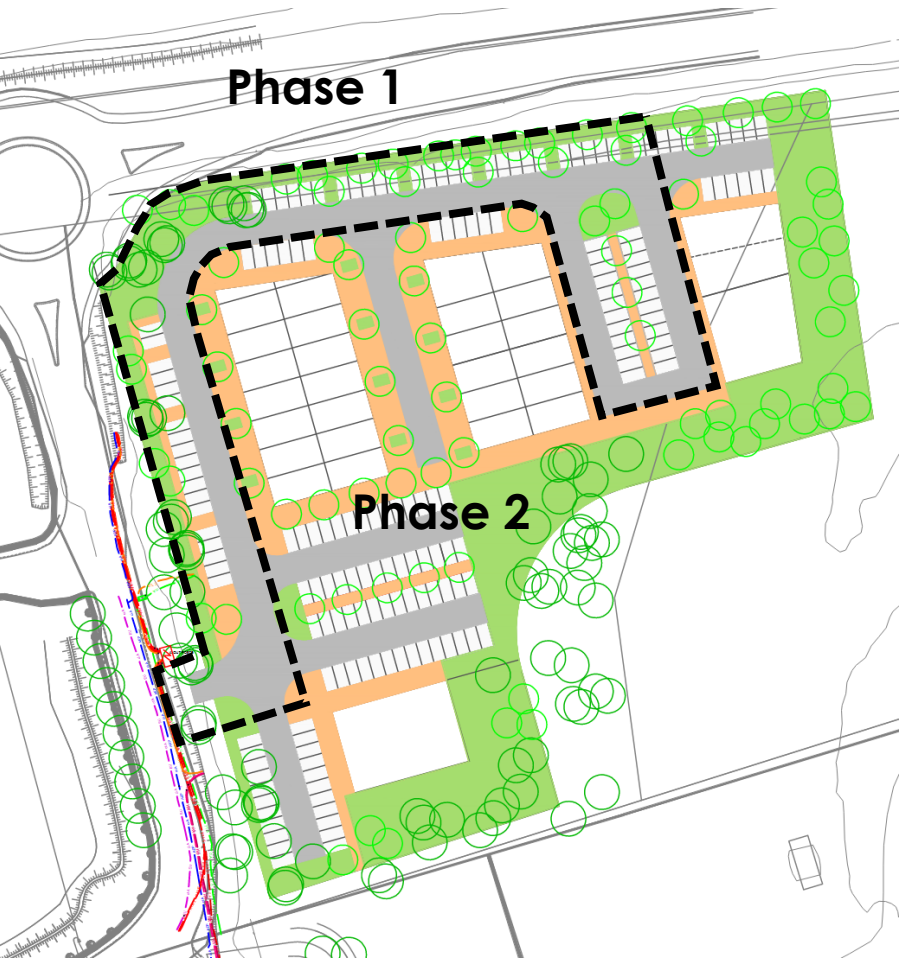
## Variante, capacité supplémentaire ?



Si aménagement d'un parking paysager **P** (d'environ 30 places) sur la parcelle voisine, augmentation du volume de bureaux (environ 900 m<sup>2</sup> SDP) à répartir dans les bâtiments de bureaux. 1 place pour 30 m<sup>2</sup> 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
<b>Espaces publics - Lot n°01</b>				
<b>1</b>	<b>PHASE 1</b>	14 800 m <sup>2</sup>	48 €	<b>716 710 €</b>
	Déboisement	3 380 m <sup>2</sup>	20 €	67 600 €
	Voirie qualitative	1 870 m <sup>2</sup>	147 €	274 890 €
	Circulation piétonne qualitative	650 m <sup>2</sup>	120 €	78 000 €
	Parking longitudinal	860 m <sup>2</sup>	86 €	73 960 €
	Espaces verts	1 060 m <sup>2</sup>	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 €
<b>2</b>	<b>PHASE 2</b>	14 800 m <sup>2</sup>	55 €	<b>808 590 €</b>
	Déboisement	7 170 m <sup>2</sup>	20 €	143 400 €
	Voirie qualitative	1 130 m <sup>2</sup>	147 €	166 110 €
	Circulation piétonne qualitative	1 700 m <sup>2</sup>	120 €	204 000 €
	Parking longitudinal	1 340 m <sup>2</sup>	86 €	115 240 €
	Espaces verts	3 240 m <sup>2</sup>	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 €
<b>TOTAL</b>				<b>1 525 300 €</b>