

Association ENVI +, Marmande

Pré rendu: 11 décembre 2024

Etude de pré-programme : Restructuration et extension de la ressourcerie, réorganisation des aires de stationnement



11/12/2024



Contexte de l'étude :

Les missions de l'association ENVI +, située à Marmande, reposent sur l'**accompagnement** et l'**embauche** de personnes exclues du marché de l'emploi.

Environnement plus permet l'**insertion** et le retour vers l'emploi pour des personnes qui redeviennent ainsi **acteurs** de leur parcours.

Le site, propriété du département, est loué dans sa quasi-entièreté à l'association, un bâtiment seulement est occupé par les services techniques à des fins de stockage.

L'ensemble des problématiques est lié à leur nouvelle activité de Ressourcerie qui, d'une part les inscrit de fait en tant qu'Etablissement recevant du public (ERP), et qui d'autre part va prendre de l'ampleur du fait de la labellisation d'Envi+ en tant que Régie de Territoire.

A ce jour la ressourcerie n'est ouverte que le mercredi mais à termes elle sera ouverte au public toute la semaine.

Par conséquent le site actuel n'est pas vraiment dimensionné à ce jour pour accueillir favorablement cet accroissement d'activité.

La mutation du site supposera une **réorganisation et la réhabilitation des espaces de la recyclerie** pour en **hiérarchiser les usages et les accès** mais également en **étendre la capacité de stockage** avec un nouveau bâtiment.

Une intervention globale sur les aires de stationnement (aujourd'hui peu définies et non sécurisées) permettra également une **hiérarchisation des accès, une optimisation des flux et leur sécurisation**.

- La présente étude a pour objectif d'estimer le coût de mutation du site.
- Il devra à terme intégrer une approche **écoresponsable** dans sa conception et les matériaux et mode constructifs utilisés.



Contraintes foncières :

Le périmètre du projet est constitué de la parcelle :
IN 0120 : 10 302 m²

Total surface périmètre : 10 302 m²
(selon repérage ci-contre)



Contraintes d'urbanisme :

Le terrain concerné par l'opération est classé en zone **iN (inondable)** au PLU de la commune de Marmande.

Caractère de la zone

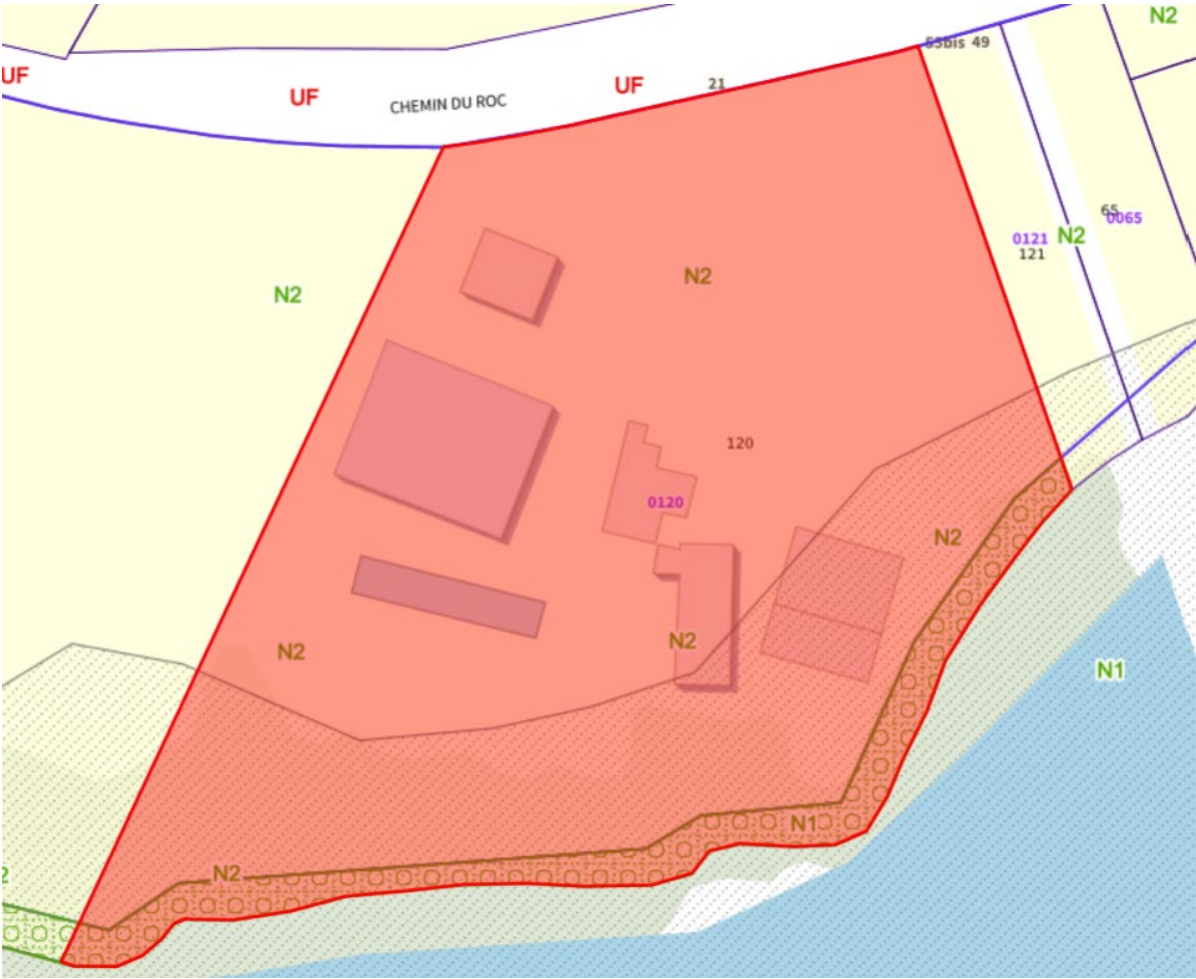
Les zones N1 et N2 sont des zones de protection de secteurs, équipés ou non, en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels, non ou très peu bâtis,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques.

Ces zones englobent du bâti existant de façon isolée ou en ensembles diffus.

Occupations du sol interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



Contraintes d'urbanisme :

Conditions applicables aux destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous destination sont admis **à condition que le projet soit nécessaire au fonctionnement ou au développement d'une exploitation agricole existante.**

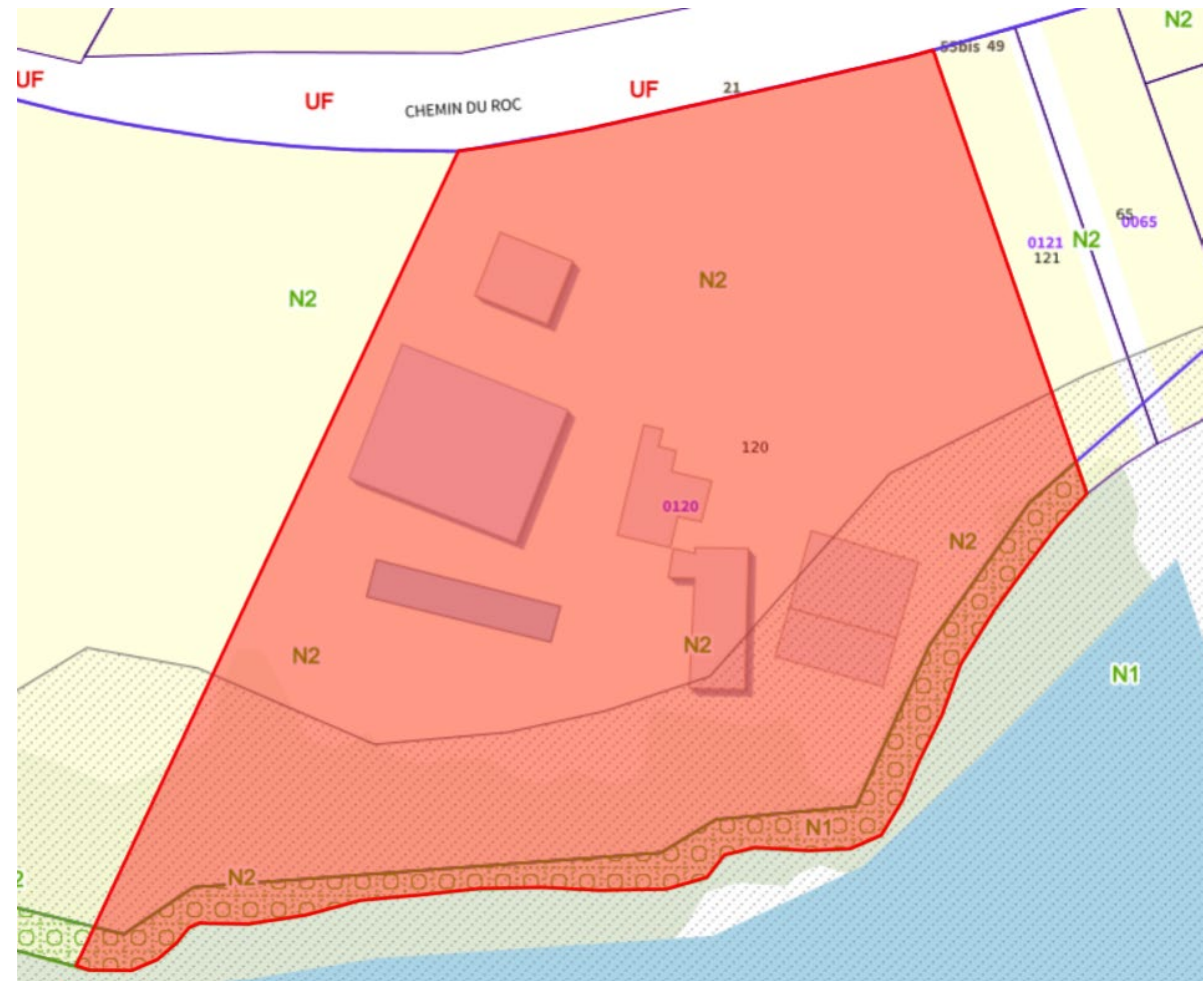
L'**implantation** des constructions et installations agricoles nouvelles **au plus près des bâtiments principaux existants, ou en extension de ceux-ci, sera recherchée.** Une implantation distante des bâtiments principaux existants pourra être admise si elle est justifiée par des exigences réglementaires ou par des exigences fonctionnelles pour l'exploitation agricole.

Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "Hébergement hôtelier et touristique" :

Ces sous-destinations sont uniquement admises dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants prévus à l'article 3.2 suivant. Dans le cas des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Restauration", les changements de destination doivent respecter les dispositions particulières à cet article 3.1 ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLU (pièce 4.2).

Dans le cas d'un changement de destination à vocation "d'Artisanat et commerce de détail", la surface de vente de l'établissement commercial ne doit pas excéder **300 m²**.

- Les équipements d'intérêt collectif ou de services publics admis à l'article 1 ne doivent pas compromettre la fonctionnalité des continuités écologiques, en limitant au maximum des éventuelles imperméabilisations de sols et en préservant les possibilités de passages de la faune.
- Dans le cas d'une destination "Artisanat et commerce de détail", le projet doit être destiné à l'aménagement (création ou extension) d'un point de vente pour une activité agricole ou artisanale locale.



Contraintes d'urbanisme :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé en zone N2.

Emprise au sol des constructions

Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

Non règlementé dans les autres cas.

Hauteur des constructions

Pas de détail concernant la présente programmation.

Principes généraux d'intégration des projets

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, par leur adaptation au sol, leur implantation (prise en compte du rythme parcellaire du bâti ancien,...), leur volume (hauteur, proportions) et leur architecture (toiture, traitement et couleur des façades, disposition et proportion des ouvertures).

Principes d'adaptation au contexte et au sol

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage environnant, en tenant compte du bâti existant, des structures arborées et/ou arbustives préexistantes, de la structure parcellaire, et de la conservation des perspectives paysagères
- Les constructions s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect

Les façades et ouvertures :

Les surfaces extérieures pleines brillantes sont interdites. Les peintures ou revêtements de couleur vive ou blanc pur, ainsi que l'emploi à nu de tôle galvanisée sont interdits.

Dans le cas de bâtiments de grand volume (un côté de plus de 20 mètres de longueur) visibles depuis les voies publiques ouvertes à la circulation, le constructeur devra veiller à l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti et rural, de manière à ce que son impact visuel soit le plus atténué possible. Pour cela, il sera privilégié : . l'utilisation de teintes sombres grises ou brunes, . et/ou l'accompagnement du bâtiment de plantations d'arbres, dont l'échelle sera adaptée au volume de la construction. Ces plantations pourront être soumises à des conditions particulières de localisation, notamment pour prendre en compte la situation du bâtiment au regard de la voie publique et des limites du village, hameau, ou ensemble bâti dans lequel il s'insère.

Les toitures :

Sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé, ainsi que les matériaux de couleur vive ou ne s'intégrant pas l'environnement.

Les aires de dépôt et de stockage :

Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis les voies départementales par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

Etat des lieux – Occupation du site

Occupation :

-  - Le bâtiment de démantèlement et recyclage
-  - Le bâtiment des vestiaires.
-  - Le bâtiment administratif et direction..
-  - La grange occupée par la ressourcerie.
-  - Les éléments de structure légère (tentes/containers) permettant le stockage complémentaire
-  - Hangar actuellement occupé par le département



Point de vigilance : En l'absence de relevé des bâtiments, les surfaces indiquées restent estimatives

Etat des lieux

La grange

C'est ce bâtiment et les fonctions qui l'occupent qui sont au cœur des réflexions de la présente étude. La grange est à ce jour occupée par la ressourcerie. Sa capacité de stockage est aujourd'hui trop limitée par rapport à la quantité de dons reçus et donc au nombre d'objets à la vente. Son caractère non isolé rend les conditions de vente désagréables pour les agents en poste.

En effet, la zone nécessiterait à minima un espace caisse clos et chauffé.

Des tentes ont été ajoutées à l'avant du bâtiment pour étendre l'espace de vente. Ces dernières, non pérennes, bloquent la perspective sur la Garonne.

La volonté est ici de conserver le caractère patrimonial de la grange, tout en se dotant d'espaces ponctuellement isolés et ventilés pour les objets les plus fragiles (livres, textiles...)

L'objectif serait de créer un bâtiment en extension de la grange afin de supprimer les structures légères et de favoriser un réel circuit dans les rayons aboutissant à l'espace caisse.

Les containers, aujourd'hui disposés le long du parking, pourraient à cet effet être déplacés pour libérer l'espace nécessaire à la nouvelle construction et hiérarchiser les activités sur le site.



Proposition d'aménagement – espaces extérieurs

-  Restructuration de l'aire de stationnement et reprise voirie
-  Hiérarchisation des accès agents/clients
-  Déplacement des containers/suppression des tentes
-  Création d'un nouveau bâtiment hors zone inondable
-  Création d'une zone de nettoyage pour les containers dédiés aux biodéchets

➤ **NB : La zone inondable couvrant la quasi-totalité de la surface de la grange, une extension accolée est en l'état impossible.**

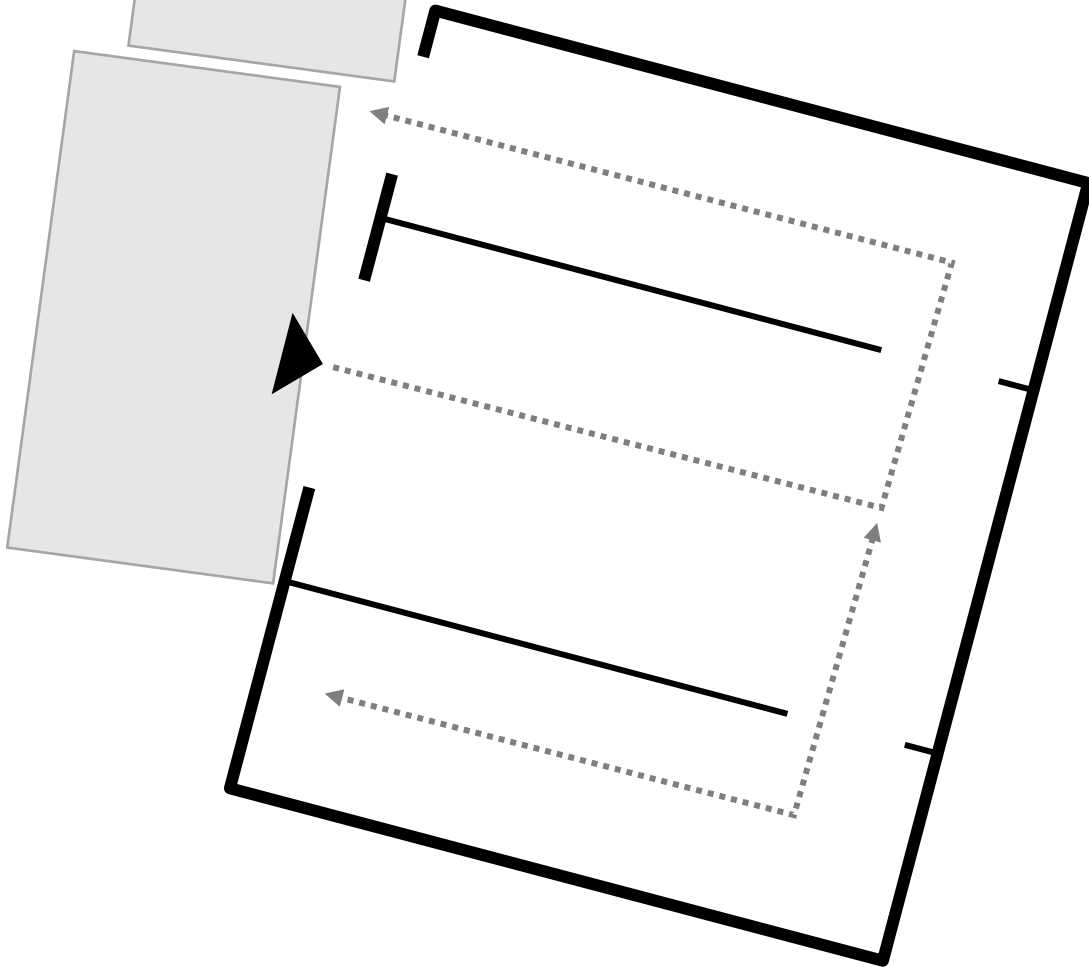
-  Zone inondable



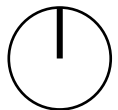
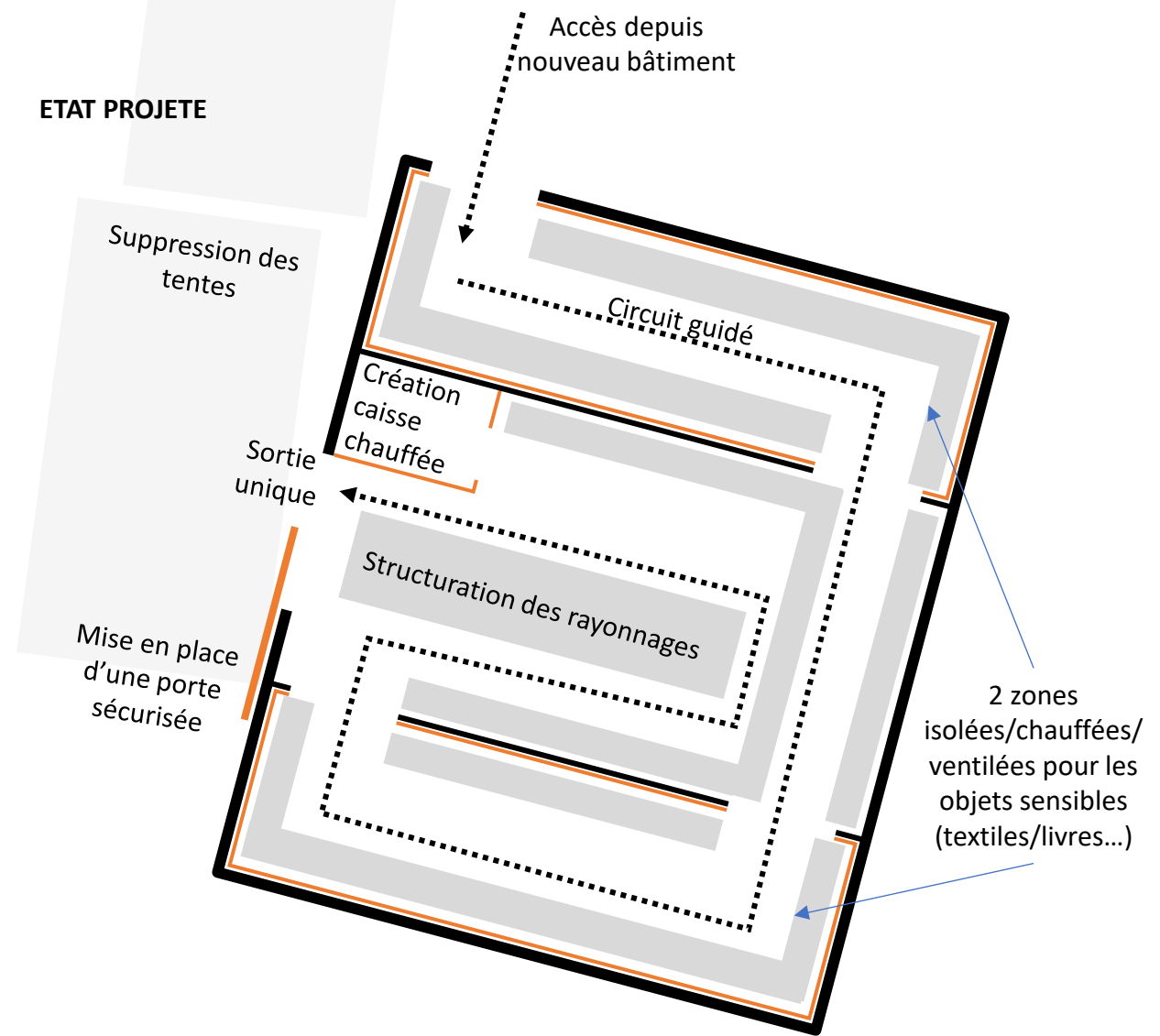
Point de vigilance : En l'absence de relevé topographique du site, les implantations restent indicatives

Proposition d'aménagement – espaces intérieurs, la grange

ETAT ACTUEL



ETAT PROJETE



Point de vigilance : en l'absence de relevé géomètre des espaces intérieurs et de diagnostic plus poussé, les surfaces et les répartitions indiquées restent **estimatives**.

Proposition d'aménagement – espaces extérieurs

-  Restructuration de l'aire de stationnement et reprise voirie pour revêtement perméable
-  Hiérarchisation des accès agents/clients
-  Déplacement des containers/suppression des tentes
-  Création d'un nouveau bâtiment hors zone inondable
-  Création d'une zone de nettoyage pour les containers dédiés aux biodéchets
-  Circuit de vente guidé
- NB : La zone inondable couvrant la quasi-totalité de la surface de la grange, une extension accolée est en l'état impossible.
-  Zone inondable



Point de vigilance : En l'absence de relevé topographique du site, les implantations restent indicatives

Estimatif travaux

Prestations étudiées			
Localisation	Descriptif sommaires des travaux	Unités	Qte
Création d'un bâtiment neuf	Terrassement/gros œuvre Construction neuve	F	1
Sous Total travaux gros œuvre		495 000,00 €	
Couverture grange	Reprises ponctuelles de la toiture Reprise ponctuelle du voligeage	F	1
Sous total couverture		21 400,00 €	
Rénovation énergétique grange	Mise en place d'une PAC Air-Air Mise en conformité installation électrique + éclairage LED's Isolation murs/plafonds des espaces chauffés	F	1
Sous total travaux rénovation énergétique		51 560,00 €	
Aménagements intérieurs grange	Cloisonnement de l'espace caisse Mise en place de'une porte coulissante sécurisées pour les accès livraisons Création d'une ouverture en façade Sud et fermeture en façade Ouest Finitions sols/murs/plafonds des espaces chauffés	F	1
Sous total travaux intérieurs		84 200,00 €	
Raccordements réseaux	Raccordement réseaux AEP/EU/Elec nouveau bâtiment	F	1
Sous total réseaux		20 000,00 €	
Aménagements extérieurs	Forfait département aire de stationnement (10 000€) Ajout d'un portail en entrée du parking clients Reprises ponctuelles clôtures Création d'un abri vélos Construction d'un local poubelle de 20m² Aire de nettoyage contenairs Déplacement contenairs Déplacement zone biodéchets	F	1
Sous total travaux extérieurs		43 500,00 €	
Total Scénario 1		715 660,00 €	
Total travaux HT		715 660,00 €	
TVA 20%		143 132,00 €	
Total travaux TTC		858 792,00 €	

QTE	PU	Prix HT	
1	15 000,00 €	15 000,00 €	
300	1 600,00 €	480 000,00 €	495 000,00 €
1	16 000,00 €	16 000,00 €	
270	20,00 €	5 400,00 €	21 400,00 €
1	20 000,00 €	20 000,00 €	
270	60,00 €	16 200,00 €	
192	80,00 €	15 360,00 €	51 560,00 €
1	5 000,00 €	5 000,00 €	
1	6 000,00 €	6 000,00 €	
1	6 000,00 €	6 000,00 €	
192	350,00 €	67 200,00 €	84 200,00 €
1	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
PM	-	-	
1	8 000,00 €	8 000,00 €	
1	5 000,00 €	5 000,00 €	
1	3 500,00 €	3 500,00 €	
1	12 000,00 €	12 000,00 €	
1	15 000,00 €	15 000,00 €	
PM	-	-	
PM	-	-	43 500,00 €

Bilan d'opération

BILAN PREVISIONNEL D'OPERATION au stade pré-programme

Estimatif prévisionnel décembre 2024

	euros HT	Taux TVA	TVA	euros TTC
Maîtrise d'Œuvre	77 986	20,00%	15 597	93 583
- Maîtrise d'œuvre (9 % - mission de base)	68 918	20,00%	13 784	82 702
- Révisions sur marché de maîtrise d'œuvre (3%)	2 068	20,00%	414	2 481
- Diagnostics et relevés avant travaux	7 000	20,00%	1 400	8 400
Autre honoraires	34 443	20,00%	5 289	39 732
- Contrôle technique	8 000	20,00%	1 600	9 600
- Coordination Santé Sécurité	4 000	20,00%	800	4 800
- Mission OPC	14 443	20,00%	2 889	17 332
- Assurance dommage-ouvrage	8 000		-	8 000
Travaux	765 756 €	20,00%	153 151	918 907
- Création d'une pépinière d'entreprises	715 660	20,00%	143 132	858 792
- Somme à valoir pour aléas et risques/révisions sur marchés de travaux	50 096	20,00%	10 019	60 115
TOTAL GENERAL en €	878 185	20,00%	174 037	1 052 222

Calendrier prévisionnel d'opération

Dépôt demandes de subvention		Automne 2025
Consultation de la maîtrise d'œuvre + SPS+ Topo + études	M 0	Avril 2026
Désignation du maître d'œuvre	M+1	Mai 2026
Validation études Esquisse globale	M+3	Juillet 2026
Validation études AVP – Démarches administratives	M+5	Septembre 2026
Validation PRO-DCE	M+6	Octobre 2026
Début consultation des entreprises	M+7	Novembre 2026
Notification des marchés	M+8	Décembre 2026
Réception travaux (durée des travaux 6 mois)	M+14	Juin 2027
Levés des réserves	M+15	Juillet 2027

Prochaines étapes

- Ajustements du présent pré-rendu
- Réflexion sur le montage financier envisageable avec la SAS (filiale SEM47)
- Réunion de rendu en présence du département et de la SEM47 à la rentrée de 2025