

PROGRAMME OPÉRATIONNEL

PRÉFECTURE DE L'AUDE



Remplacement des couvertures

Table des matières

11 - NATURE DE LA MISSION.....	3
22 - CONTENU DE LA MISSION.....	3
33 - INTERVENANTS.....	4
3.1 Maîtrise d’ouvrage.....	4
3.2 Assistant à Maîtrise d’ouvrage.....	4
3.3 Coordination de Sécurité et Protection de la Santé.....	4
3.4 Contrôle technique.....	4
44 - PROGRAMME.....	5
4.1 OBJET DU PROGRAMME.....	5
4.2 Diagnostic des couvertures de la préfecture de l’Aude.....	5
4.3 GÉNÉRALITÉS.....	6
4.4 DIAGNOSTIC AMIANTE DES COUVERTURES.....	7
4.5 PHASAGE DES TRAVAUX.....	7
4.6 MISSION DIAG.....	7
4.6.1 - Complétude du diagnostic amiante.....	7
4.6.2 - Diagnostic des charpentes.....	8
4.6.3 - Contrôle de l’ensemble des menuiseries en toitures.....	8
4.6.4 - Contrôle des chemins de câbles :.....	8
4.7 MISSION SSI.....	9
4.8 Isolation des combles.....	9
4.9 DÉLAIS DE L’OPÉRATION.....	10

1 - NATURE DE LA MISSION

La préfecture de l'Aude, sis 52 rue Jean Bringer à Carcassonne comporte deux bâtiments principaux avec plusieurs natures de toits.

Elle constitue un îlot bordé de 4 rues (rue Jean Bringer, rue de la République, rue du 4 Septembre et le Boulevard Jean-Jaurès).

Le projet a pour objet de désamianter et de remplacer les couvertures de l'ensemble du site et d'améliorer l'isolation des planchers hauts des différents bâtiments.

2 - CONTENU DE LA MISSION

Les missions de la maîtrise d'œuvre demandées doivent répondre aux missions inscrites dans le code de la commande public, pour des travaux de réhabilitation ou de rénovation bâtiminaire (articles R.2431-19 à R2431-23) :

- Avant-Projet Sommaire (APS) ;
- Avant-Projet Définitif (APD) y compris déclaration préalable et/ou permis de construire ;
- Projet (PRO) ;
- Assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des Marchés publics de Travaux (AMT) ;
- VISA des études d'exécution ;
- Direction de l'Exécution des Travaux (DET) ;
- Assistance apportée au maître d'ouvrage lors des Opérations de Réception et pendant la période de garantie et de parfait achèvement (AOR).

Trois missions complémentaires sont comprises dans le marché:

- Diagnostic
- SSI,
- OPC.

Démarches administratives :

Les bâtiments concernés par le projet sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. Les articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

En conséquence, les travaux de remplacement des couvertures, de modification des toitures (suppression de fenêtre de toit, remplacement de puits de lumières ou tout autre modification nécessaire au projet) nécessiteront la réalisation d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire qui sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Ces démarches sont incluses dans la mission de maîtrise d'œuvre.

L'ABF devra être consulté dès la mission APS.

3 - INTERVENANTS

3.1 Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est représentée par le service immobilier du Secrétariat Général Commun Départemental (SGCD), le maître de l'ouvrage.

3.2 Assistant à Maîtrise d'ouvrage

ÉTAT – Ministère de l'Économie et des Finances

Service de l'Immobilier et de l'Environnement Professionnel (SIEP),

Sous-direction de l'immobilier et du cadre de vie,

Bureau Immobilier et Maîtrise d'Ouvrage (BIMO).

Cité administrative Lemareshquier Jolimont - 1, Place Emile Bouin

CS 600004 - 31952 TOULOUSE CEDEX 9

3.3 Coordination de Sécurité et Protection de la Santé

La mission de coordination SPS sera lancée en phase étude, pour obtenir l'avis du coordinateur sur l'APS.

3.4 Contrôle technique

La pertinence du recours à la mission de contrôle technique sera étudiée par le maître de l'ouvrage, en lien avec le maître d'œuvre qui apportera ses conseils pour cette prestation (intérêt et types de missions confiées).

4 - PROGRAMME

4.1 OBJET DU PROGRAMME

L'opération de remplacement des couvertures consistera :

- au remplacement des couvertures (comprenant leurs désamiantages),
- au remplacement des gouttières, descentes d'eaux pluviales, boîtes à eau, chéneaux encaissés, noues, toute pièce de zinguerie nécessaire au projet),
- au remplacement des puits de lumières, lucarnes, fenêtres de toit etc,
- au remplacement des aérations ou événements en toiture,
- à la vérification des cheminées en toitures et à leurs réfections si nécessaire,
- au calfeutrement en toiture des cheminées non utilisées,
- à l'isolation des combles des différentes parties des bâtiments,
- à l'amélioration de l'accès aux combles,
- aux mises aux normes électriques des câblages cheminant dans les combles des bâtiments,
- à la prise en compte de la présence importante de pigeons causant des désordres et bouchant les chéneaux et descentes d'EP et à proposer des solutions techniques pour palier à cette présence (mise en place de dispositifs anti volatile...),
- à la sécurisation de l'accès aux toitures.

4.2 Diagnostic des couvertures de la préfecture de l'Aude

La société SR Conception a fourni en 2020 un diagnostic de l'ensemble des couvertures des deux bâtiments de la préfecture de l'Aude. Ce rapport joint en annexe 1, dresse l'état général des couvertures et dresse un état des couvertures sur lequel le maître d'œuvre pourra s'appuyer pour réaliser les études et les diagnostics demandés.

La toiture de la cuisine de la résidence du préfet a été refaite à neuf en 2023 (y compris désamiantage et isolation ainsi que les enduits des trois murs supérieurs bordant cette partie de toit). Cette partie est repérée « 5D » sur le plan de zonage ci-dessous et seul ce repère ne figure pas sur le diagnostic de la société SR Conception.

A noter que des travaux de zinguerie ont été réalisés en 2024 sur le pourtour de la cage de l'ascenseur panoramique du bâtiment A pour améliorer l'étanchéité de cet endroit.

Le diagnostic réalisé indique toutes les surfaces des couvertures (en 3D et en 2D). Il renseigne sur l'état des couvertures zone par zone.

Suivant le diagnostic réalisé, les toitures des zones 7 et 9 sont en bon état. Elles seront conservées. Les éléments en zinc, chéneaux et descentes EP seront contrôlés lors de la phase avant projet.

A noter que des infiltrations sont connues sur les chéneaux de part et d'autre de la zone 9 (non mentionné dans le diagnostic).

La couverture en bacs aciers de la zone 8 sera remplacée.

Plan de zonage des couvertures :



4.3 GÉNÉRALITÉS

Le maître d'œuvre prendra en compte les contraintes d'accessibilités aux bâtiments (le site est bordé de 4 rues dont un boulevard). L'accès au parc de la préfecture sera autorisé mais aux véhicules légers. De nombreuses cavités existent empêchant l'accès à certaines allées du parc.

L'occupation du domaine public pour les interventions à la nacelle ou la pose d'échafaudages est réglementée et soumise à autorisation des services municipaux.

Les travaux seront réalisés en site occupé. L'ensemble des services seront présents et le maître d'œuvre devra organiser les travaux en prenant en compte les impératifs des services de la préfecture (entrées et sorties de véhicules régulières que ce soit depuis la cour d'honneur rue Bringer, ou les garages rue République).

La préfecture comporte la résidence du Préfet, qui occupe une surface importante de ses bâtiments ; Les accès aux combles de cette partie de bâtiment seront réglementés et soumis à autorisation préalable.

4.4 DIAGNOSTIC AMIANTE DES COUVERTURES

La société AC ENVIRONNEMENT a fourni un 'pré-rapport' joint en annexe 2.

Cette société n'a pas pu accéder à l'ensemble des toits (problème d'accès par nacelle) ou à l'ensemble des combles (manque de trappes d'accès).

Les parties non visitées sont surlignées en vert sur le plan de repérage (DAT page 47/91).

Il appartient au maître d'œuvre de définir la stratégie pour compléter le DAT par des prélèvements supplémentaires si nécessaire, ou de considérer que les sondages (visuels) soient validés. La société AC ENVIRONNEMENT fournira ainsi un rapport sans mention particulière.

Le cas échéant, le maître d'œuvre décrira les moyens nécessaires pour réaliser des prélèvements supplémentaires dans les zones actuellement inaccessibles (voir l'article 4.5.1. ci-dessous).

4.5 PHASAGE DES TRAVAUX

Les travaux seront réalisés en quatre tranches opérationnelles :

Les marchés de travaux devront comporter une tranche ferme et trois tranches optionnelles.

Chaque tranche sera réalisé par année calendaire permettant de répartir les dépenses pour les travaux.

L'ordre des tranches coïncidera avec le niveau de priorité des travaux à réaliser.

La tranche ferme débutera à la notification des marchés de travaux, et comportera une période de préparation de chantier (délai de 2 mois) et une période de travaux de 6 mois (délai prévisionnel à conforter par le maître d'œuvre) ;

Chaque tranche optionnelle comportera également une période de préparation et de travaux (mêmes délais que pour la tranche ferme).

Ces phases seront déterminées par le maître d'œuvre, en accord avec le maître d'ouvrage pour prioriser les travaux les plus urgents, selon l'état de dégradation des couvertures (avec des infiltrations connues).

4.6 MISSION DIAG

Dans la mission DIAGNOSTIC, le titulaire du marché de maîtrise d'œuvre réalisera les prestations suivantes :

4.6.1 - Complétude du diagnostic amiante

La société AC ENVIRONNEMENT n'a pas pu accéder à l'ensemble des toitures et des combles pour rendre un diagnostic exhaustif ; Le document joint au présent programme est un 'pré-rapport' que cette société complétera suivant la stratégie du maître d'œuvre :

Des sondages sont mentionnés dans ce pré-rapport, ce sont des sondages visuels dont le maître d'œuvre décidera s'il est nécessaire de compléter par un prélèvement.

Le cas échéant, et sous accord du maître de l'ouvrage, le maître d'œuvre prévoira durant cette mission les travaux nécessaires pour permettre de finaliser le diagnostic amiante des couvertures, cela peut-être par la création de trappes d'accès aux combles depuis l'intérieur des bâtiments, ou tout autre moyens nécessaires à la finalisation du DAT..

Pour ce faire, le maître d'œuvre fournira au maître d'ouvrage des devis contradictoires, afin de commander les travaux permettant de compléter le diagnostic amiante. Il suivra et réceptionnera ces travaux, pour obtenir le diagnostic amiante avant la phase APS.

4.6.2 - Diagnostic des charpentes

Vérification de la solidité des charpentes (qu'elles soient en bois ou métalliques).

Contrôle des bois (structure), de la pérennité des charpentes (les pièces sont-elles saines) ; Contrôle de l'absence de champignons, de parasites (mérules, termites, lyctus...).

Un rapport de diagnostic sera fourni et le maître d'œuvre prendra en compte les conclusions du rapport dans son avant-projet (solutions palliatives et chiffrage des travaux de traitement, de reprises ou confortements).

4.6.3 - Contrôle de l'ensemble des menuiseries en toitures

Vérification de l'état des ouvrants en toitures, lanterneaux, puits de lumières, lucarnes, verrières...

Le diagnostic portera sur l'ensemble des menuiseries présentes sur les différentes toitures des bâtiments de la préfecture, qu'elles soient utiles ou non au projet de remplacement des couvertures.

En lien avec le maître d'ouvrage qui définira les éléments non conservés dans le projet avec les conseils avisés du maître d'œuvre, ce dernier proposera des solutions techniques pour améliorer l'isolation thermique (confort d'hivers et d'été) des puits de lumières présents dans les cages d'escalier des bâtiments.

4.6.4 - Contrôle des chemins de câbles :

Le maître d'œuvre vérifiera la présence de chemins de câbles dans les combles, concernant les courants forts, courants faibles et SSI :

Dans le projet, les câbles inutiles et non alimentés seront dépollués et les câbles sous tension et fonctionnels devront être posés sur chemins de câbles. Il ne sera pas admis des câbles posés à même sur le plancher des combles.

4.7 MISSION SSI

Prise en compte des contraintes de sécurité incendie. La préfecture est munie d'un système de sécurité incendie de catégorie A et comporte des détecteurs de fumées, notamment dans les combles des bâtiments.

Le maître d'œuvre devra vérifier la mise en place des différents câblages qui ne sont pas toujours mis en place correctement (vérifier la présence de chemins de câbles), modification des cheminements pour le bien du projet (amélioration de l'isolation par exemple ou tout autre contrainte).

A l'issue des travaux, tous les détecteurs de fumées devront être accessibles pour leur entretien, et repérés.

Les châssis de désenfumages seront contrôlés ainsi que leurs mécanismes de déclenchement.

4.8 Isolation des combles

Le maître d'œuvre proposera des solutions techniques adaptées pour apporter une bonne isolation des planchers hauts des derniers étages de chaque zone.

Pour la zone n°9, dont la couverture n'est pas à remplacer, le faux-plafond de la salle de réunion Riquet est réalisé en placoplâtre et ne comporte pas d'isolation. Les spots sont encastrés dans ces faux-plafonds. Le maître d'œuvre apportera des solutions techniques pour isoler cette surface de faux-plafonds.

Afin de conserver un accès pour les installations techniques de la préfecture (accès en toiture, entretien des ventilations, contrôle des détecteurs de fumées...), le maître d'œuvre vérifiera l'existence de platelages ou cheminements dans les combles. Des solutions d'accès seront proposées en cas d'absence.

Les accès aux installations seront sur-élevés pour prendre en compte l'épaisseur des isolants afin de ne pas créer de ponts thermiques.

4.9 DÉLAIS DE L'OPÉRATION

La durée prévisionnelle de l'opération est de 52 mois comprenant :

- une phase d'études de 11 mois
- une phase de travaux de 41 mois au global.

Le planning prévisionnel est joint en annexe 3.