



MINISTÈRE DES ARMÉES
ET DES ANCIENS COMBATTANTS

SERVICE INFRASTRUCTURE DE LA DÉFENSE (SID) SUD-EST

MARCHE PUBLIC DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

FICHE DESCRIPTIVE D'OPERATION

DOSSIER DE CANDIDATURE

OBJET DU MARCHE

ORANGE (84) – Quartier BONNET D'HONNIERES
Transformation du bâtiment 0001 en bâtiment polyvalent au profit de la BA115

NUMERO DE PROJET

COSI : 463322

SID-SE 26-175

DAF_2026_000376

1. Introduction

L'opération consiste en la transformation d'un ancien mess en un bâtiment polyvalent permettant de répondre aux besoins de la BA 115 en terme d'espaces polyvalents, de formation ou de casernement au sein du Quartier Bonnet d'Honnieres.

Le bâtiment et ses abords devront permettre de :

- Accueillir des stagiaires ou des FMIR pour dispenser des cours théoriques ;
- Disposer sur une partie du bâtiment d'un dortoir de 30 places pour héberger le sureffectif de stagiaires CPOCAAE,
- Disposer sur une partie du bâtiment d'un dortoir de 60 places pour assurer le casernement des unités de passage du CPA 20.
- Organiser une manifestation événementielle ou de cohésion permettant d'accueillir du personnel civil (familles notamment) ;

L'entièreté du bâtiment doit pouvoir être transformé en dortoir pour accueillir différentes missions dont la mission « Sentinelle » ou pour être en mesure d'aider la population civile en cas de catastrophe naturelle ou d'évènement climatique.

Des aménagements extérieurs permettent le stationnement des véhicules et la gestion des accès nécessaires.

2. Le site

Le quartier Bonnet d'Honnieres se situe en centre-ville d'Orange dans le département du Vaucluse.

Le quartier est desservi par l'avenue Foch via l'allée en impasse dite « de la gendarmerie ». Au Sud de l'allée, un portillon piéton laisse le passage aux piétons.

Bien qu'appartenant au Ministère des Armées, l'allée de la gendarmerie est utilisée quotidiennement par : la gendarmerie (gendarmes, leur famille, le public) ; des riverains qui se garent gratuitement ; de nombreux lycéens et collégiens qui prennent le raccourci pour accéder aux lignes de bus sur l'Avenue Foch.

Le Quartier Bonnet d'Honnieres était jusqu'en Juillet 2014 occupé par le 1er Régiment Etranger de Cavalerie. Etant accolé au Quartier Geille, il assurait la fonction de zone vie. On retrouvait sur le site un Mess (Bât. 0001) et des bâtiments d'hébergement. Depuis le départ du 1er REC, seuls deux bâtiments ont été maintenus en service et accueillent de l'hébergement.

Le quartier bénéficie à ce jour de deux projets d'investissements distincts qui s'échelonnent dans le temps et dans l'espace :

- CS448607 - La création d'une nouvelle capacité d'hébergements en lieu et place des bâtiments 0002 et 0003 - Livraison T1 2029
- CS463322 - La transformation du bâtiment 0001 en bâtiment polyvalent. Livraison 2030

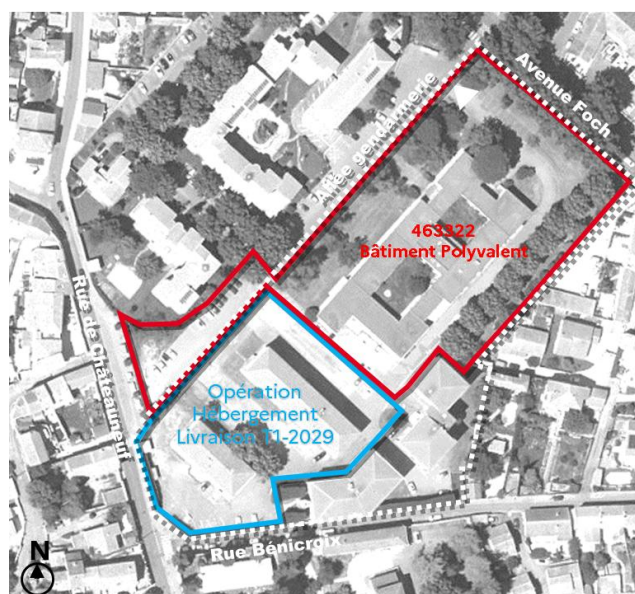


Figure 1 : Plan de repérage des opérations sur le quartier Bonnet d'Honnieres

Récapitulatif des contraintes d'urbanisme et de servitudes :

- Le projet sera soumis à permis de construire et instruction ABF.
- Il devra respecter les exigences liées au schéma d'assainissement pluvial de la CCPRO.
- Une partie du bâtiment sera un ERP de 4eme catégorie type L

Caractéristiques physiques du site :

- Une topographie relativement plane
- Zone climatique H2d
- Exposition au bruit lié au classement sonore de l'avenue Foch
- Zone de sismicité 3
- Risque kéraunique élevé (4 impacts par an par km²)
- Le bâtiment est à cheval sur les zones jaune et rouge hachuré du PPRI du Bassin versant de la Meyne et du Rieu
- Certaines zones de protection de biodiversité sont à proximité mais il n'y a pas impact identifié sur celles-ci. Un diagnostic écologique a été réalisé et fait apparaître quelques enjeux sur les espaces verts et arbres à proximité du bâtiment pour l'avifaune.

Caractéristiques physiques du bâtiment :

- Le bâtiment est en rez-de-chaussée surélevé sur vide sanitaire, il possède un sous-sol partiel et est couvert par une toiture terrasse. Il a deux patios intérieurs en pleine terre.
- Une double hauteur est présente pour éclairer l'ancienne cuisine du Mess par une verrière.
- Le diagnostic bâtimentaire et thermique du bâtiment a été réalisé, le bâtiment est actuellement classé E en consommation énergétique et émissions de gaz à effet de serre.
- Une réfection complète de l'étanchéité et de l'isolation thermique (sol – façades - toiture) est à prévoir.
- La présence d'amiante est identifiée ponctuellement dans le bâtiment et sur quelques réseaux en extérieur.
- Le risque parasitaire est écarté (termites mérules).
- Du plomb est présent sur 1 porte
- Le diagnostic PEMD est réalisé

Les listes indiquées ci-dessus ne sont pas exhaustives. Le candidat prendra connaissance du programme de l'opération pour avoir l'ensemble des détails des contraintes du site et du bâtiment.

Gestion hydraulique du projet et respect du schéma d'assainissement :

Afin de fiabiliser la gestion hydraulique du quartier, le Ministère des Armées a mandaté une AMO pour définir la gestion hydraulique du quartier et suivre sa validation par les services instructeurs. Le projet devra respecter les caractéristiques des ouvrages qui auront été validés et autorisés par les autorités.

Par ailleurs des études hydrogéologiques sont en cours : un piézomètre a été installé et la perméabilité du site est connue, celle-ci est différentielle suivant les secteurs.

3. Dévolution de l'opération

Les travaux seront réalisés en une seule tranche ferme.

4. Besoins fonctionnels et opérationnels

Le schéma fonctionnel permet de définir certains besoins structurants pour le programme.

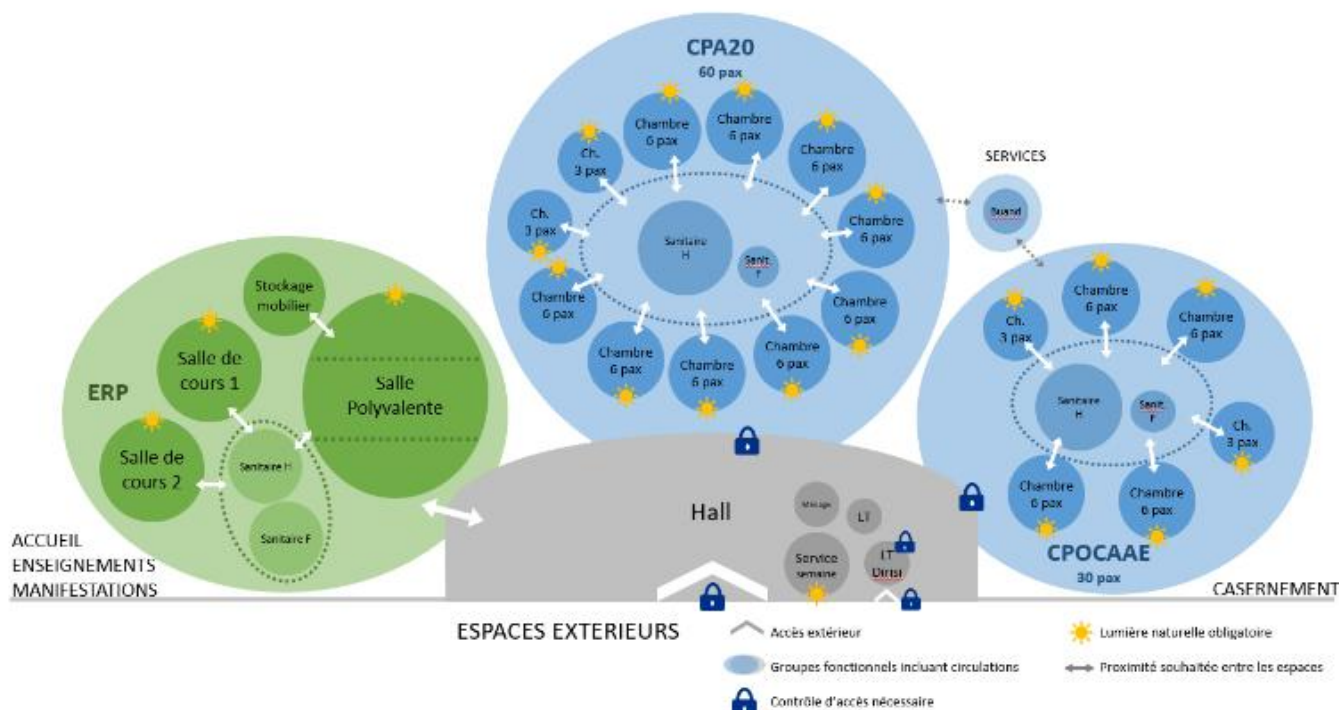


Figure 2 : Schéma fonctionnel du bâtiment

Il y a une dissociation d'accès et de contrôle entre :

- La zone ERP qui est en accès libre sous contrôle du service de semaine pour l'ouverture des locaux
- Les casernements CPA20 et CPOCAAE qui doivent avoir des fonctionnements autonomes et sécurisés entre eux.

Espaces et services communs :

- L'accès principal de la partie ERP et des casernements se fait depuis le Hall.
- Le service de semaine est dans le hall, proche de l'accès principal. C'est un point de contrôle et de soutien pour tous les utilisateurs du bâtiment.
- Les locaux techniques, de ménages et CND servent à tous les programmes de l'opération. Leur emplacement doit être central et suivant leurs besoins respectifs.

Zone ERP :

- Les locaux d'enseignement et la salle polyvalente sont regroupés.
- La salle polyvalente pourra être divisée en trois salles de cours par des cloisons amovibles acoustiques.
- Le local de stockage est situé à proximité de la salle polyvalente.
- Les sanitaires sont dédiés à toute la zone ERP et sont accessibles facilement depuis la circulation.

Casernement :

- Les casernements CPA20 et CPOCAAE sont dissociés. Il en est de même pour les sanitaires.
- La taille des chambres permet une flexibilité d'occupation suivant le taux de mixité effectif.
- Les sanitaires Homme et Femme sont localisés à proximité mais dissociés physiquement. Ils sont facilement accessibles par toutes les chambres depuis la circulation.
- La buanderie est accessible pour les deux casernements.

5. Liste des locaux et surfaces

Le programme détaille les exigences techniques et spatiales de chaque espace. Sauf mention contraire, le mobilier n'est pas inclus dans les marchés travaux de l'opération.

Les surfaces minimales des locaux sont les suivantes :

---- Local	SU	Qté	SU totale
Accueil Enseignement CPOCAAE			455 m² SU
Salle Polyvalente	225	1	225
Hall	50	1	50
Circulation ERP			<i>suivant besoins</i>
Sanitaire ERP H	25	1	25
Sanitaire ERP F	25	1	25
Salle de cours (x2)	65	2	130
Casernement CPOCAAE			255 m² SU
Chambres de 6 personnes (x4)	35	4	140
Chambres de 3 personnes (x2)	25	2	50
Hall /Circulation			<i>suivant besoins</i>
Bloc sanitaire/Douche H	40	1	40
Bloc sanitaire/Douche F	25	1	25
Casernement CPA20			425 m² SU
Chambres de 6 personnes (x9)	35	9	315
Chambres de 3 personnes (x2)	25	2	50
Hall /Circulation			<i>suivant besoins</i>
Bloc sanitaire/Douche H	50	1	50
Bloc sanitaire/Douche F	10	1	10
Services			88 m² SU
Service de semaine	18	1	18
Local CND	12	1	12
Stockage mobilier d'appoint	40	1	40
Laverie	12	1	12
Local ménage	6	1	6
Circulations sous-sol			<i>suivant existants</i>
Local chaufferie			<i>suivant besoins</i>
Escalier vers sous-sol			<i>suivant existants</i>
Locaux techniques			<i>suivant besoins</i>
Locaux en Sous-sol			<i>suivant existants</i>
TOTAL SU hors circulations			1223 m² SU

Figure 3 : Tableau de synthèse des surfaces intérieures

Il n'y aura pas de mixité possible à l'intérieur des chambres et des locaux sanitaires.
Les effectifs et les taux de mixité attendus sont les suivants :

Espace ERP	Surf.	Effectif	Ratio
Salle de cours	65 m ²	30	2,2 m ² /pers
Salle de cours	65 m ²	30	2,2 m ² /pers
Salle polyvalente (3 salles)	225 m ²	102	2,2 m ² /pers
Salle polyvalente (assis)	225 m ²	150	1,5 m ² /pers
Salle polyvalente (debout)	225 m ²	225	1,0 m ² /pers
Local Service de semaine	15 m ²	2	7,5 m ² /pers
Effectif pris en compte		164	 50 - 50
Code du Travail			

Casernement	Effectif
CPOCAAE	30
CPA20	60

 **70 - 30**
 **90 - 10**

Figure 4: Synthèse des effectifs et taux de mixité

Les espaces extérieurs seront aménagés au juste besoin.

Ils comprendront la gestion de l'accès au bâtiment et sa mise en accessibilité PMR. Les stationnements seront créés dans l'emprise du quartier fermé et sur une partie de l'allée de la gendarmerie. Un contrôle d'accès au quartier sera mis en place.

Besoins	Quantité	Observations
Gestion des accès		
portail motorisé + portillon	1	Entrée et sortie
barrière levante motorisée	1	sur lecteur de badge
portillon sur allée gendarmerie	1	Ouvert en permanence Contrôle exceptionnel par clé
portail piéton portail secondaire nord	1	Ouverture par clé
Stationnements VL		
stationnements CPOCAAE	28	Dans enceinte du quartier ou sur espace réservé Allée
stationnements CPA20	20	
- dont place PMR	1	
- dont borne de recharge	1	
- dont places pré équipées	1	
Stationnements deux roues		
Vélos / 2 roues CPOCAAE	12 (7/5)	A proximité de l'entrée du bâtiment. Les places du CPOCAAE sont abritées.
Deux roues CPA20	10 (5/5)	
Gestion des déchets		
Aire de présentation	1	A proximité du bâtiment

Figure 5 : Accès, stationnement et gestion des déchets

6. Aspects Techniques et fonctionnels

Les espaces seront conçus pour favoriser la fonctionnalité et la polyvalence du bâtiment.

Les matériaux et équipements seront choisis pour leur robustesse et leur facilité de maintenance et d'entretien.

La rénovation globale permettra de satisfaire au confort des futurs utilisateurs (été et hiver) et d'augmenter significativement la performance énergétique du bâtiment.

7. Exigences Techniques

Le bâtiment est destiné à accueillir des activités Code du travail, ERP, Hébergement.

Celles-ci relèvent de plusieurs réglementations : Code de la construction et de l'habitation ; Code de la construction et de l'habitation ; Code du travail ; Réglementation de sécurité incendie des ERP ; Règle de sécurité contre l'incendie relatif aux bâtiments d'habitation (casernement).

Les travaux contribuant à la performance énergétique du bâtiment seront réalisés aux normes des CEE en vigueur.

Le bâtiment existant étant très vitré et les emplois du temps des différents occupants étant très variables, le confort acoustique devra être optimum pour les occupants (locaux d'apprentissage, salle polyvalente, locaux de sommeil, hall, circulations...).

8. Solutions Techniques

Le bâtiment polyvalent sera équipé d'une alarme et d'un système de diffusion sonore adapté au contexte militaire.

Le système de chauffage sera réalisé par une PAC Air/eau avec appoint gaz. Le système de traitement de l'air reste à définir. Le candidat veillera à respecter une conception bioclimatique en privilégiant des solutions passives et low tech permettant l'optimisation des ressources naturelles et minimisant la maintenance.

9. Contraintes du Site

Le projet devra tenir compte des contraintes de sécurité exigeant le contrôle primaire du personnel participant à l'exécution du présent marché (enquête administrative de sécurité).

10. Photos des extérieurs



11. Photos des intérieurs

