



MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Département de l'immobilier de Nancy
Secrétariat général délégation interrégionale Grand Est
20 boulevard de la Mothe – CS 70005
54002 Nancy



MINISTÈRE
DE LA JUSTICE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PROGRAMME TECHNIQUE DÉTAILLÉ

Intégration des services de la PJJ dans des locaux rue d'Auxonne à Nancy

AGENCE GRAND EST

7A rue de Lisbonne
67300 Schiltigheim

ADRESSE POSTALE

MP CONSEIL
7A rue de Lisbonne
BP 20065
67014 STRASBOURG Cedex
03 88 56 03 09
info@mp-conseil.com

	NOM	FONCTION	DATE	SIGNATURE
Rédactrice	ROYEN Chloé	Chargée de projet	07/04/2026	
VISA	DORSI Tommy	Responsable opérationnel adjoint	08/04/2026	

HISTORIQUE DES VERSIONS

INDICE	DATE	OBJET DE LA MODIFICATION
0	19/12/2025	VERSION INITIALE
1	28/01/2026	INTÉGRATION CONTRAINTES ACOUSTIQUES
2	07/04/2026	INTÉGRATION DES DIAGNOSTIQUES AMIANTE ET PLOMB



MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Département de l'immobilier de Nancy
Secrétariat général délégation interrégionale Grand Est
20 boulevard de la Mothe – CS 70005
54002 Nancy

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	3
1.1.	Objectifs du maitre d'ouvrage	3
1.2.	Objet du document	3
1.3.	Intervenants	3
2.	RECUEIL DES DONNÉES RELATIVES AU SITE	4
2.1.	Localisation générale	4
2.2.	Périmètre opérationnel	5
2.3.	Contraintes réglementaires	7
2.4.	Risques	12
2.5.	Réseaux et infrastructures	16
3.	ÉTAT EXISTANT	23
3.1.	Description générale	23
3.2.	Surfaces existantes	27
3.3.	État des lieux visuels	29
3.4.	Aspects règlementaires	43
4.	BESOINS	45
4.1.	Contexte et enjeux	45
4.2.	Expression des besoins	47
4.3.	Surface à aménager	47
5.	EXIGENCES GÉNÉRALES	49
5.1.	Préambule	49
5.2.	Exigences réglementaires	49
5.3.	Accompagnement du Maître d'Ouvrage	49
5.4.	Économie du projet	50
5.5.	Exigences en termes d'exploitation-maintenance	50
6.	EXIGENCES TECHNIQUES PARTICULIÈRES.....	51
6.1.	Contrainte de chantier	51
6.2.	Désamiantage	51
6.3.	Curage – déplombage	52
6.4.	Gros-Œuvre – Structure	52
6.5.	Enveloppe – Clos-couvert	52
6.6.	Second œuvre	52
6.7.	Chauffage – Ventilation – Rafraîchissement / Climatisation – Plomberie	52
6.8.	Électricité – Courant Fort / Courant Faible	53
6.9.	Ascenseur	53
6.10.	VRD et aménagements extérieurs	54
6.11.	Confort acoustique	54
7.	OBJECTIF ÉNERGÉTIQUE	55
8.	ENVELOPPE BUDGÉTAIRE	55
9.	CALENDRIER	56
10.	ANNEXES	57



1. INTRODUCTION

1.1. Objectifs du maître d'ouvrage

Installation de trois services du ministère de la Justice, dans un bâtiment vacant de l'inspection académique à Nancy. Travaux de mise aux normes réglementaires pour occuper les locaux avec évidemment les nettoyages et rafraîchissement de locaux qui s'imposent (ils ne sont plus occupés depuis plusieurs années).

Les trois services sont les suivants :

- La Direction Interrégionale de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DIR PJJ) Grand Est : 72 ETP au total répartis en 12 ETP au pôle direction, 20 ETP au pôle DRH, 22 ETP au pôle DEPAFI, et 18 ETP au pôle DME.
- La Direction territoriale de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DT PJJ) Lorraine Sud : 20 ETP.
- Le Pôle Territorial de Formation (PTF) de la PJJ : 10 ETP, 4 salles de formation.
- Des locaux mutualisés (détente, réunion, etc.).

Les locaux sont à considérer en ERP de 5ème catégorie de type R.

En novembre 2025, la DIRPJJ et la DPPJJ s'est installée à titre provisoire dans le bâtiment B, en dehors du périmètre d'opération du bâtiment A et C, qui restera inoccupé par la suite.

1.2. Objet du document

Le présent document constitue le programme technique détaillé du projet d'intégration des services de la PJJ dans des locaux rue d'Auxonne à Nancy. Il est accompagné des « fiches espaces » propres à chaque local. Le programme présente l'expression des besoins et les exigences en termes de performances techniques, énergétiques et calendaires.

1.3. Intervenants

- La maîtrise d'ouvrage est assurée par :

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Département de l'immobilier de Nancy
Secrétariat général délégation interrégionale Grand Est
20 boulevard de la Mothe – CS 70005
54 002 NANCY

- La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage est confiée à :

MP CONSEIL - Agence Grand Est

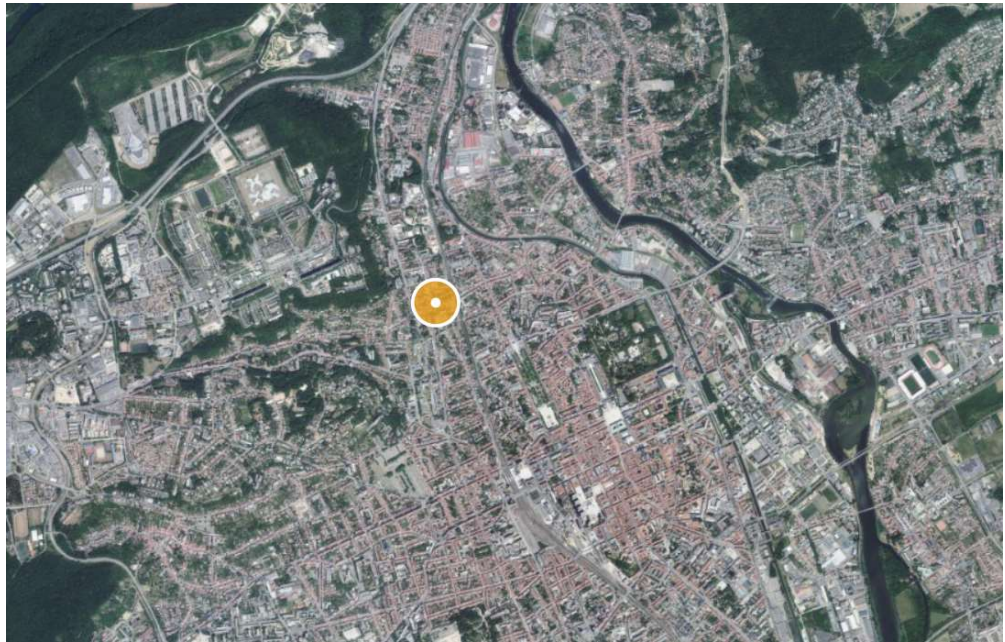
23 rue de la Haye
67300 SCHILTIGHEIM
03 88 56 03 09
tdorsi@mp-conseil.com
Représentée par Tommy DORSI, Responsable opérationnel adjoint



2. RECUEIL DES DONNÉES RELATIVES AU SITE

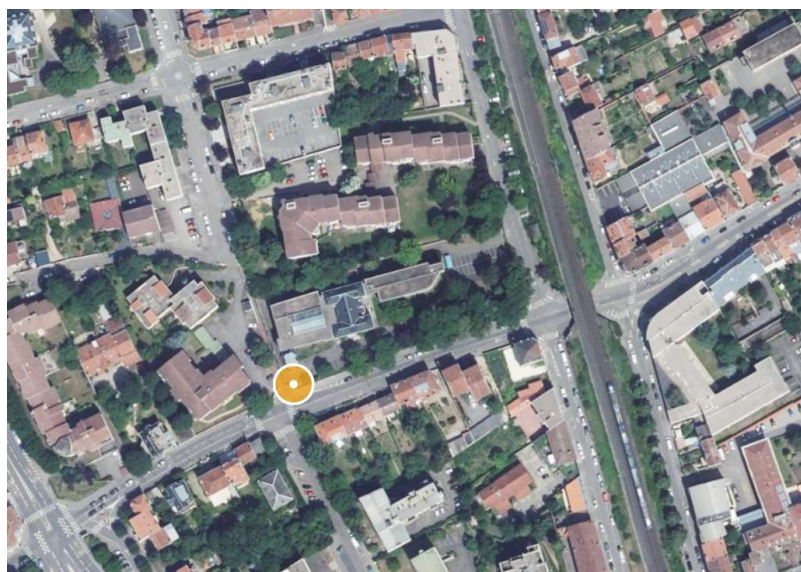
2.1. Localisation générale

Le projet est situé rue d'Auxonne, à Nancy, au sein de la métropole du Grand Nancy.



Source : geoportail

Le site, objet de l'étude, se situe sur un site vacant de l'Inspection de l'Académie de Nancy, dans un quartier résidentiel et d'activités tertiaires.



Source : geoportail



2.2. Périmètre opérationnel

2.2.1. Terrain d'assiette

L'emprise concerne la parcelle cadastrale 102 de la section AE, telle que définie sur l'extrait de carte ci-dessous :



Références de la parcelle 000 AE 102

Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 102
Contenance cadastrale	5 610 mètres carrés
Adresse	2 RUE D AUXONNE 54000 NANCY
Adresse	4 RUE D AUXONNE 54000 NANCY
Adresse	2 RUE DE LIEGE 54000 NANCY

Source : cadastre.gouv.fr

2.2.2. Périmètre d'intervention

Le périmètre de réflexion comprend le site dans sa globalité afin de prendre en compte l'ensemble des contraintes de fonctionnement.



2.2.3. Reconnaissance topographique

Aucun relevé topographique n'est disponible à ce stade de l'étude. La parcelle domine les rues sur ses côtés Est et Sud. Le profil altimétrique actuel du terrain est le suivant :

- Pente descendante dans le sens Ouest-Est, dénivelé de 5m entre ses deux extrémités.



- Pente descendante dans le sens Nord-Sud. La parcelle surplombe de 1,50m la rue d'Auxonne sur son côté Sud.



Source : Géoportail

2.2.4. Reconnaissances géotechniques

Aucune donnée géotechnique n'est disponible à ce stade de l'étude.



2.3. Contraintes réglementaires

2.3.1. PLUi du Grand Nancy

Source : https://geo.grandnancy.eu/app/PLU_AppliPublique/

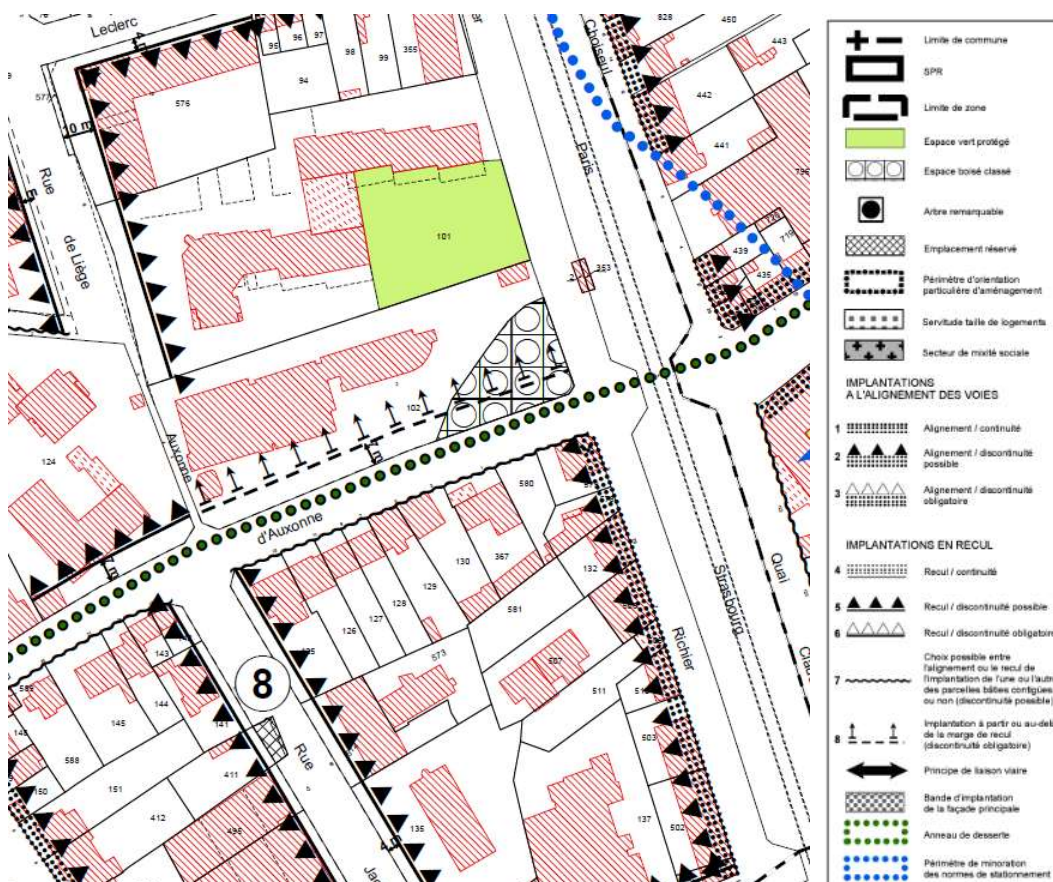
La parcelle se trouve en zone UA du PLUi du Grand Nancy.

Elle se trouve dans le périmètre de minoration des normes de stationnement (PDU).

Elle se trouve en dehors de l'anneau de desserte routière.

Elle se trouve hors périmètre d'orientation particulière d'aménagement.

Elle comporte un espace boisé classé.



Extraits du PLU (non exhaustif) :

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.



Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

4.4 - Électricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

- Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
- Un local doit être prévu pour le stockage des déchets suivant les recommandations de l'annexe 3.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, la construction de piscines découvertes d'une superficie maximum de 50 m², la réalisation de parkings aériens (dans les conditions définies à l'article 13) et de parkings souterrains ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- dans le cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur intégrée aux constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de cet article ;
- pour les ouvrages dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol et dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- pour les volumes réalisés en dehors de l'enveloppe de la toiture (cheminés, lucarnes, ...) ainsi que dans le cas des constructions à usage sportif

Article UA 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UAc et UAv :

- Pour les terrains de plus de 1000 m², le coefficient d'emprise maximale au sol des constructions est fixé à 60 %.
- Cette règle ne s'applique pas pour les cas de modification, extension ou adjonction de faible ampleur portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA 11 : Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur



des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Toutes les façades ou parties de construction visibles depuis les espaces publics (en particulier les façades sur rue) ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices.
- Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades en premier rang visibles du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.
- Les espaces générés par les servitudes de recul doivent être obligatoirement aménagés sous la forme de « jardins de devant » clos.
- Les « jardins de devant » devront être traités dans l'esprit de ceux existants (type de clôture, plantations en particulier) – rue d'Auxonne.

Article UA 12 : Stationnement

12.3 - Exceptions

Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) dont l'importance dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

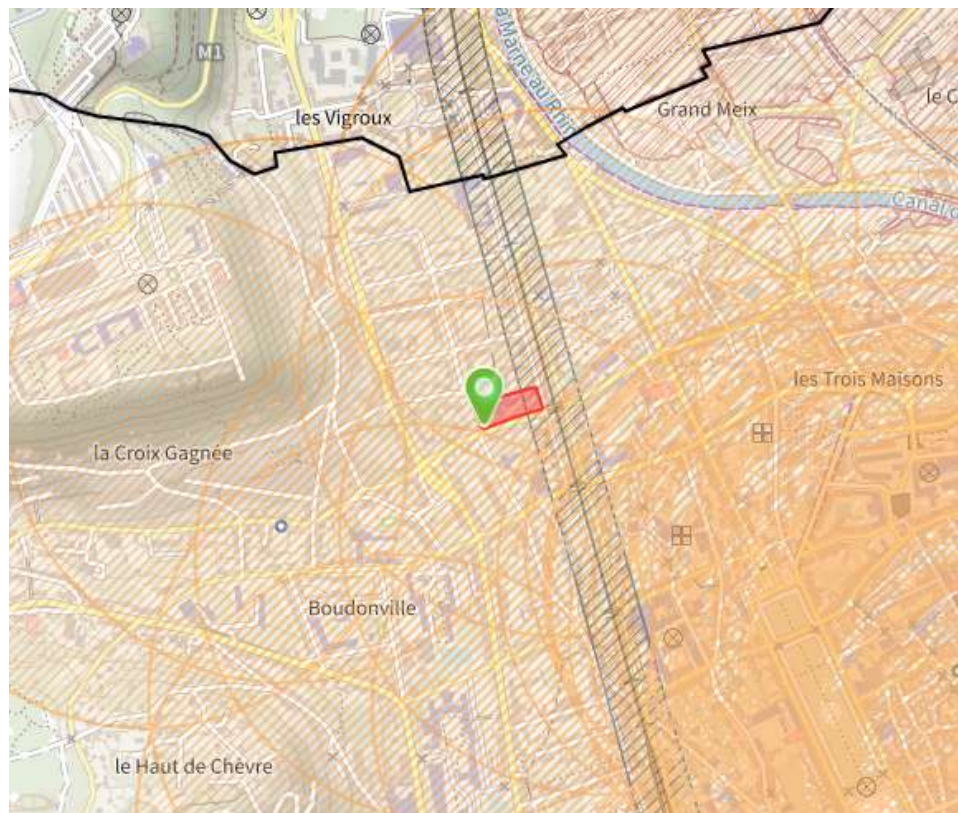
13.2 Prescriptions :

- Les espaces boisés classés sont soumis à la réglementation définie aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.
- Dans la marge de recul de 6 m reportée au plan graphique quand elle existe, tous les travaux ayant pour effet de modifier le profil du terrain, d'endommager la végétation de l'espace boisé classé, d'imperméabiliser les sols sont interdits. En revanche, les travaux de réfection d'ouvrages et de bâtiments existants sont autorisés.
- Les marges de recul indiquées à l'article 6 doivent être plantées et les plantations existantes doivent y être maintenues à l'exception des accès.
- Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement. Lorsque le parking est situé en bordure de voie, il devra être séparé de celle-ci par cette plantation. S'il existe déjà un alignement d'arbres sur le trottoir, la première ligne d'arbres du parking devra être située à plus de 5 mètres de celui-ci. La fosse de plantation aura un volume minimum de 6 m³ (profondeur minimum de 1 mètre, maximum 1,50 mètres). Pour des parkings sur dalle, les mêmes dispositions s'appliquent, mais il faudra prévoir en plus une couche drainante de 0,20 m minimum en fond de fosse, associée à une évacuation des eaux.
- Pour des parkings excédants 500 m², il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente sur la nature de la végétalisation à entreprendre (position sur la parcelle, nombre de sujets, organisation...).
- Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article 6.1 (protection d'espace vert protégé), les aires de stationnement ne doivent pas être aménagées avec des matériaux imperméables tels que les enrobés ou les bétons.



2.3.2. Monuments historiques

Le site se trouve dans le périmètre de protection des abords de plusieurs monuments historiques.



Source : geoportail de l'urbanisme

2.3.3. Archéologie préventive

Le maître d'ouvrage prendra les dispositions nécessaires afin d'établir les demandes de reconnaissances archéologiques préventives si nécessaire.

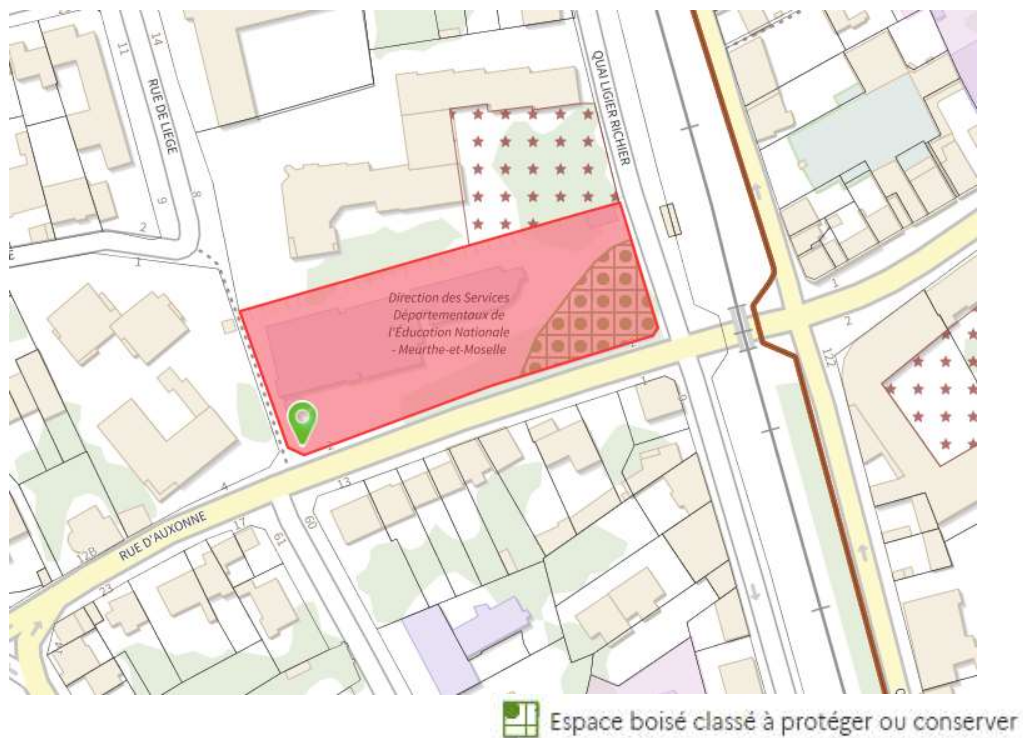
2.3.4. Contraintes acoustiques

Le site de projet n'est pas concerné par des problèmes acoustiques particuliers.



2.3.5. Zones naturelles protégées – faune et flore

Le site n'est pas concerné par une prescription de protection d'un patrimoine naturel. En revanche, il comporte un espace boisé classé, à conserver et à protéger.



Source : geoportail de l'urbanisme

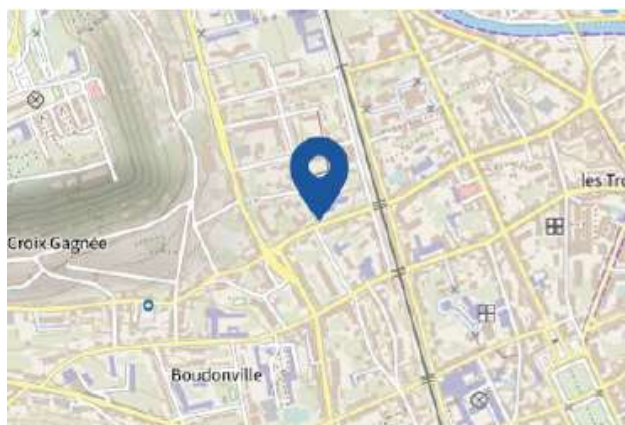


2.4. Risques

Informations issues du site internet georisques.gouv.fr

2.4.1. Risques inondations

La commune de Nancy est concernée par un PPRI, mais l'emprise du projet n'est pas concernée par la servitude d'utilité publique.



Légende



Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Le site est susceptible d'être concerné par un risque de remontée de nappes et d'inondation de caves.



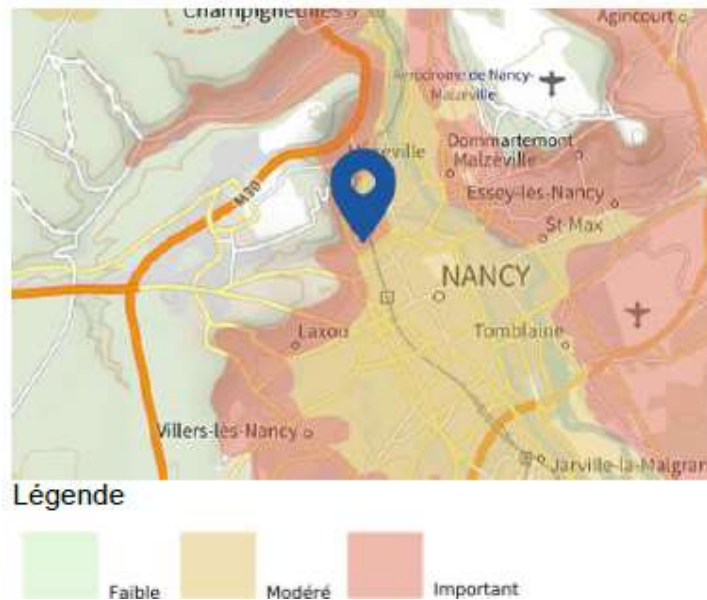
Légende

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE



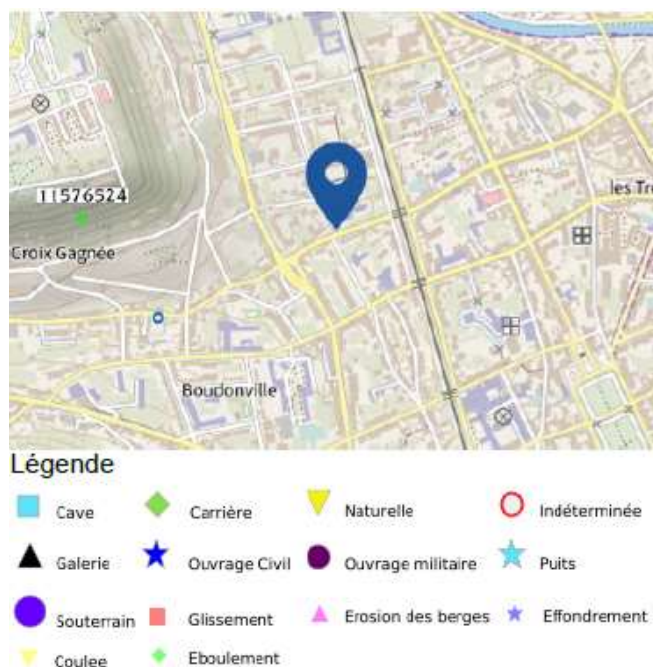
2.4.2. Retrait-gonflement des sols argileux

Le site est concerné par une exposition importante au risque de retrait-gonflements des sols argileux.



2.4.3. Cavités souterraines

Aucune cavité n'est recensée au droit du site étudié.



Source : Géorisques

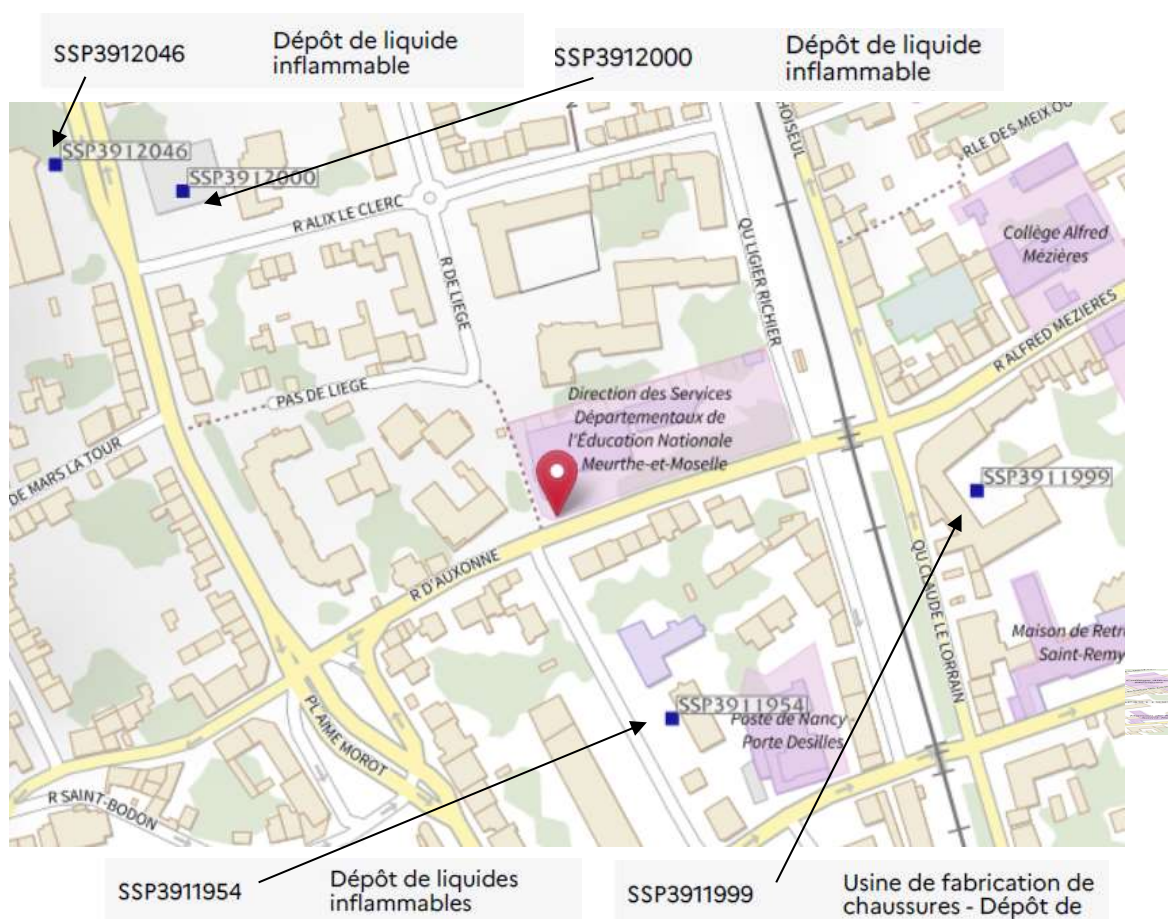


2.4.5. Risque radon

L'exposition au risque radon est faible dans cette commune.

2.4.6. Sites pollués

L'emprise du projet est à proximité d'anciens sites industriels, mais la parcelle n'est pas concernée par une servitude d'utilité publique ni référencée comme zone de site industriel.



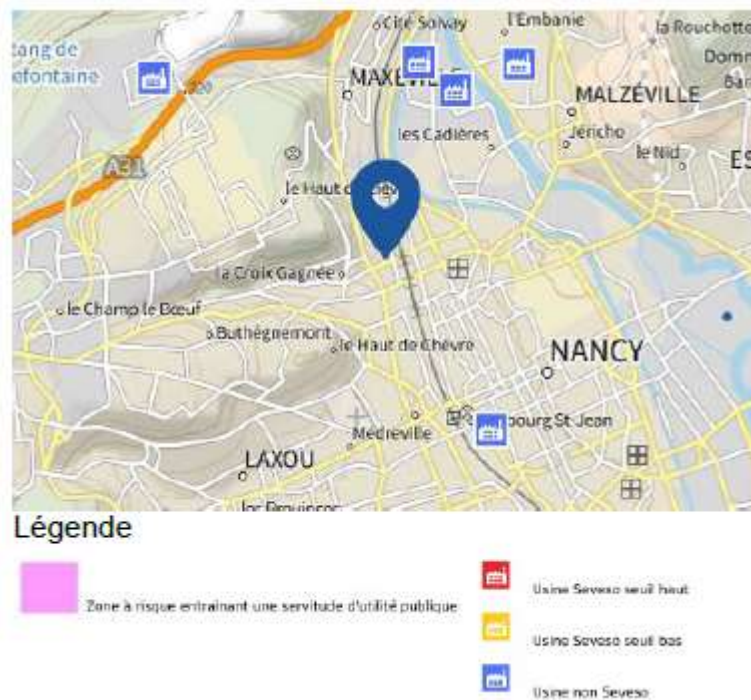
Légende





2.4.7. Installations industrielles

Il existe des installations classées ICPE sur la commune de Nancy, mais pas à proximité immédiate du site étudié, qui n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.



2.4.8. Canalisations de matières dangereuses

L'emprise du projet n'est pas située à proximité d'une canalisation de matière dangereuses.



2.5. Réseaux et infrastructures

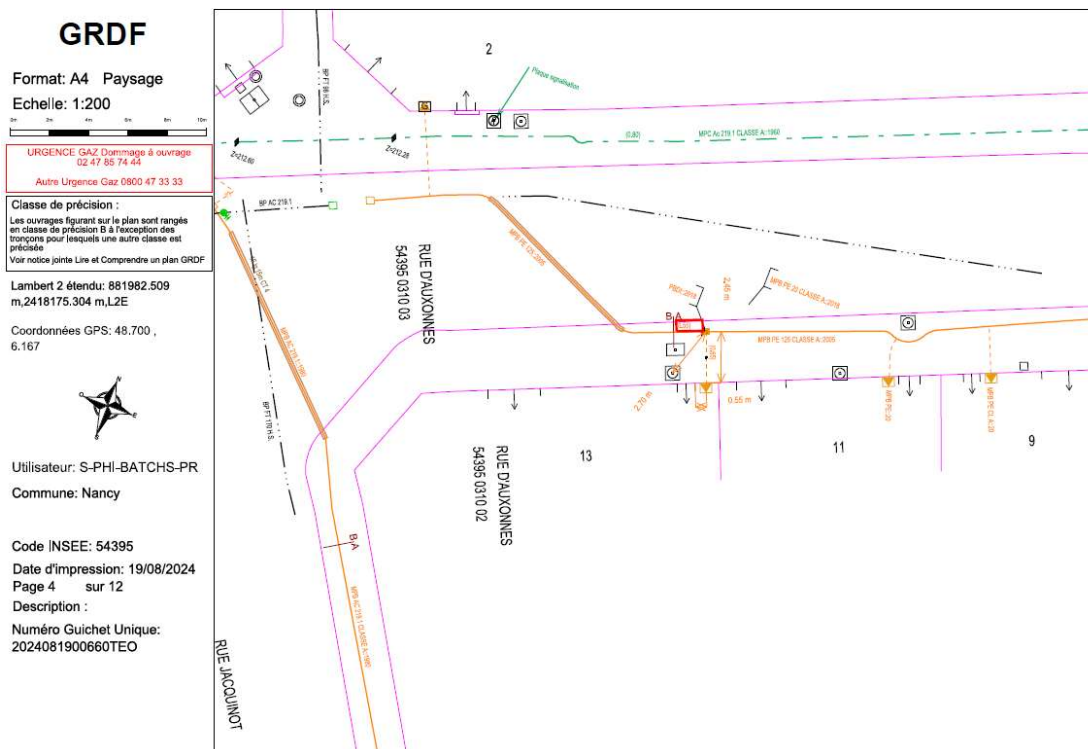
Les nouveaux branchements seront connectés aux réseaux existants ou sont à créer. Le tableau ci-dessous indique l'ensemble des concessionnaires réseaux présents sur le site.

Numéro de CERFA	Société
1	ENEDIS-DRLOR-GUICHET DT-DICT 54-88-55
2	METROPOLE DU GRAND NANCY
3	METROPOLE DU GRAND NANCY
4	METROPOLE DU GRAND NANCY
5	METROPOLE DU GRAND NANCY
6	METROPOLE DU GRAND NANCY
7	METROPOLE DU GRAND NANCY
8	METROPOLE DU GRAND NANCY
9	METROPOLE DU GRAND NANCY
10	Orange L1
11	GRDF GRAND EST
12	METROPOLE DU GRAND NANCY
13	SNCF Reseau Lorraine chez Multani
14	SFR FIBRE SAS
15	BOUYGUES TELECOM FIBRE (SPS)

Source : Réseaux et canalisations - INERIS

Une enquête réseaux a été réalisée. Les réponses aux demandes de renseignements seront jointes en annexe. Le N°DT est le suivant : **DT 2024081900660TEO**

2.5.1. Réseaux de gaz

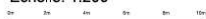




GRDF

Format: A4 Paysage

Echelle: 1:200



URGENCE GAZ Dommage à ouvrage
02 47 85 74 44

Autre Urgence Gaz 0800 47 33 33

Classe de précision :

Les ouvrages figurant sur le plan sont rangés en classe de précision B à l'exception des tronçons pour lesquels une autre classe est précisée.

Voir notice jointe Lire et Comprendre un plan GRDF

Lambert 2 étendu: 882016.361
m,2418208.776 m,L2E

Coordonnées GPS: 48.701 ,
6.168



Utilisateur: S-PHI-BATCHS-PR

Commune: Nancy

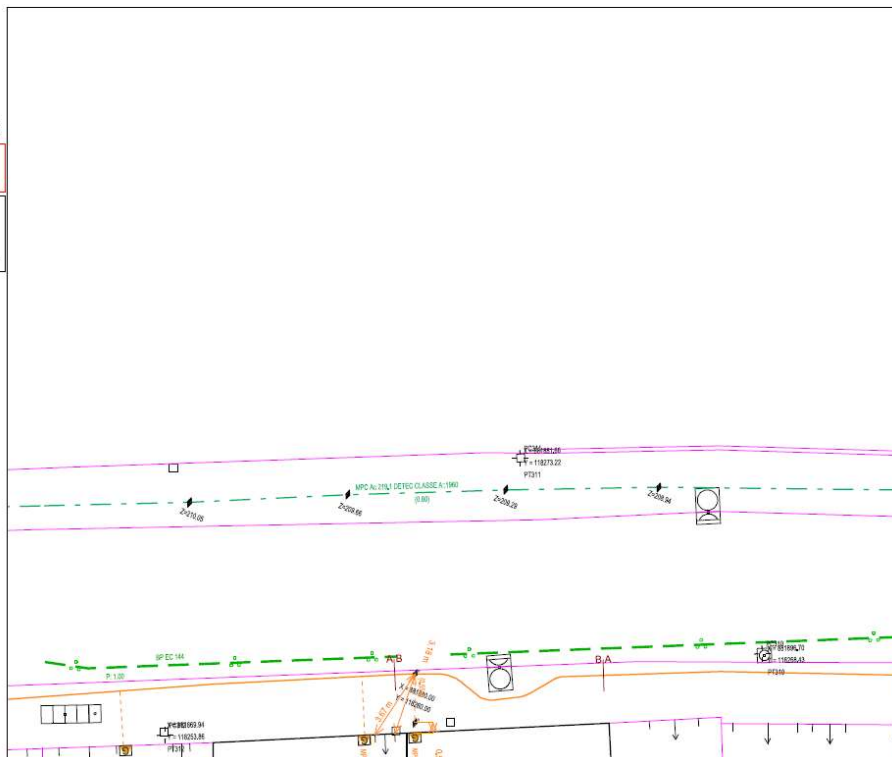
Code | NSEE: 54395

Date d'impression: 19/08/2024

Page 7 sur 12

Description :

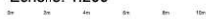
Numéro Guichet Unique:
2024081900660TEO



GRDF

Format: A4 Paysage

Echelle: 1:200



URGENCE GAZ. Dommage à ouvrage.
02 47 85 74 44

Autre Urgence Gaz 0800 47 33 33

Classe de précision :

Les ouvrages figurant sur le plan sont rangés en classe de précision B à l'exception des tronçons pour lesquels une autre classe est précisée.

Voir notice jointe Lire et Comprendre un pl.

Lambert 2 étendu: 882057.070
m.2418224.528 m.L2E

Coordonnées GPS: 48.701 ,
6.168



Utilisateur: S-PHI-BATCHS-PR

Commune: Nancy

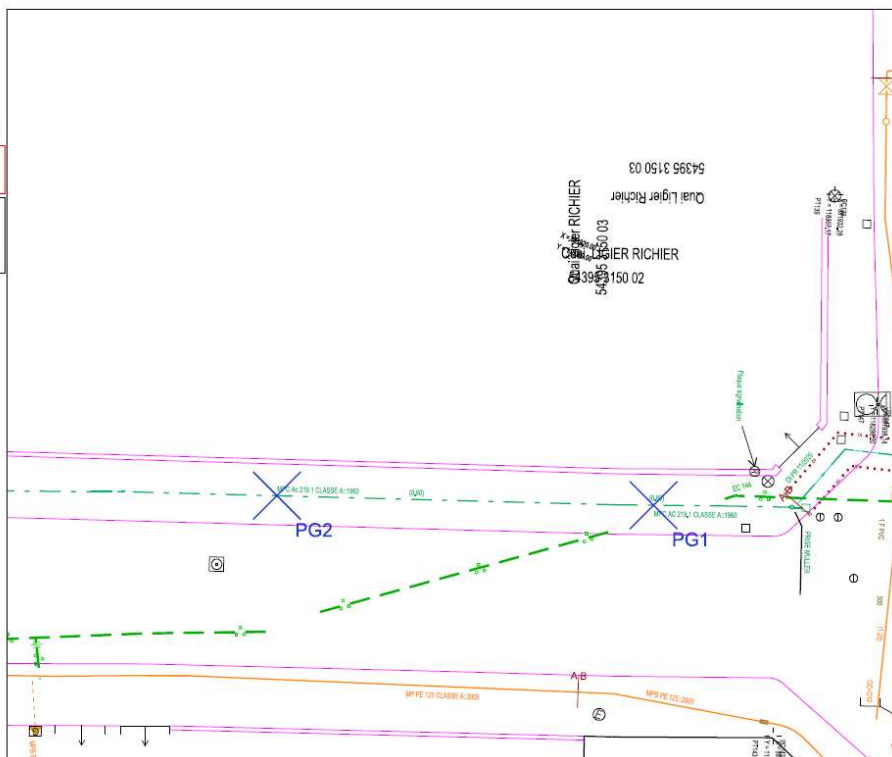
Code | NSEE: 54395

Date d'impression: 19/08/2024

Page 9 sur 12

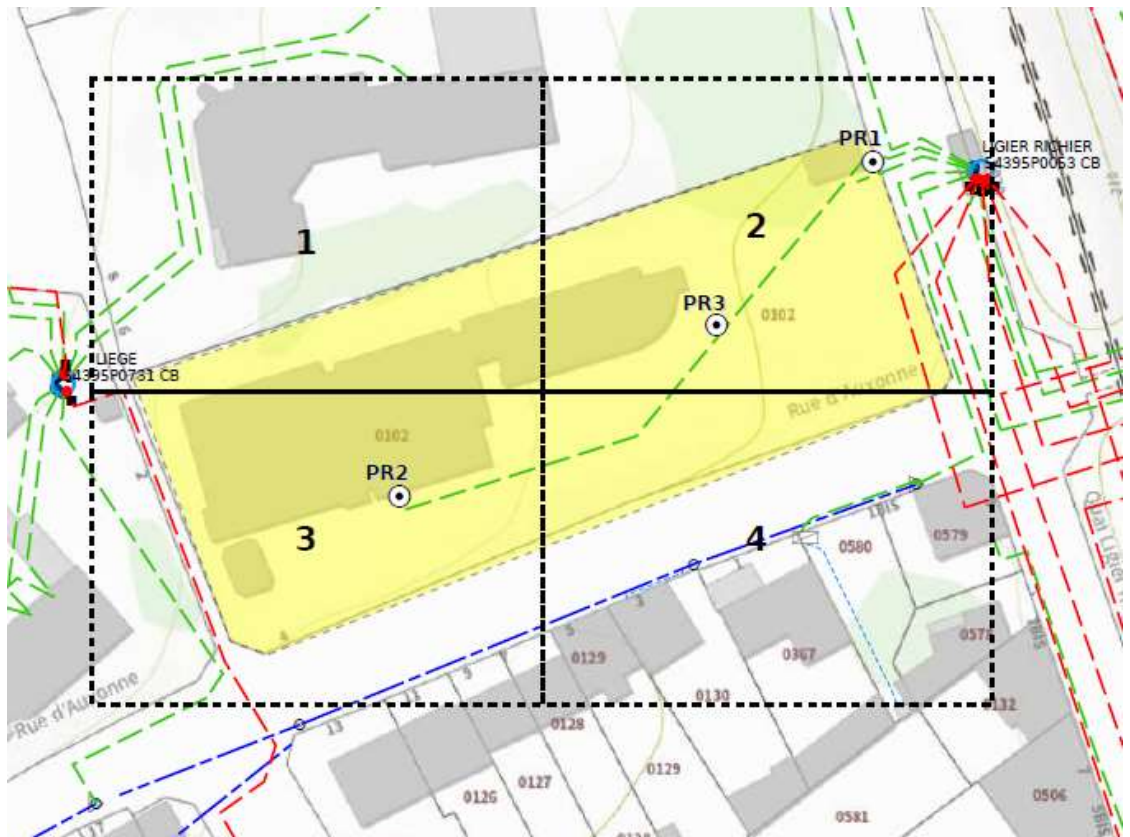
Description :

Numéro Guichet Unique:
2024081900660TEO

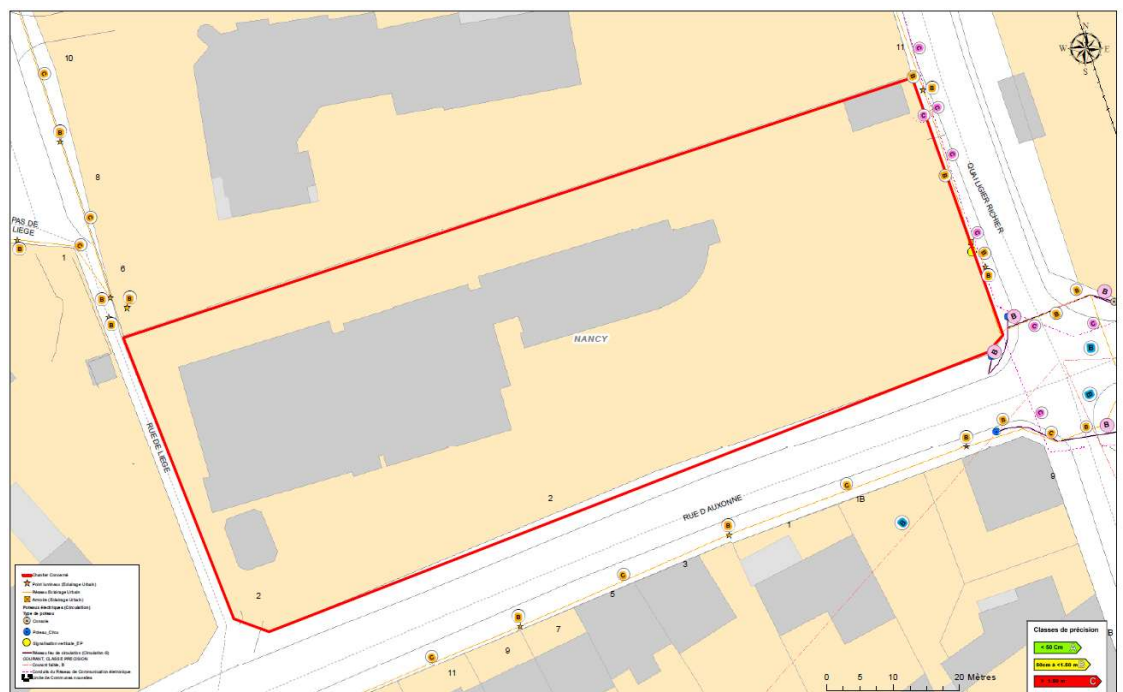


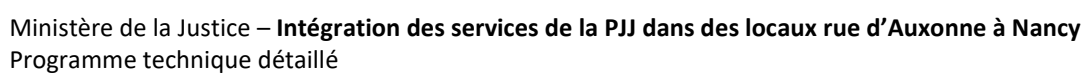
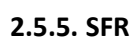
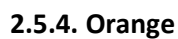


2.5.2. Réseau électrique Enedis



2.5.3. Réseaux secs Métropole Grand Nancy



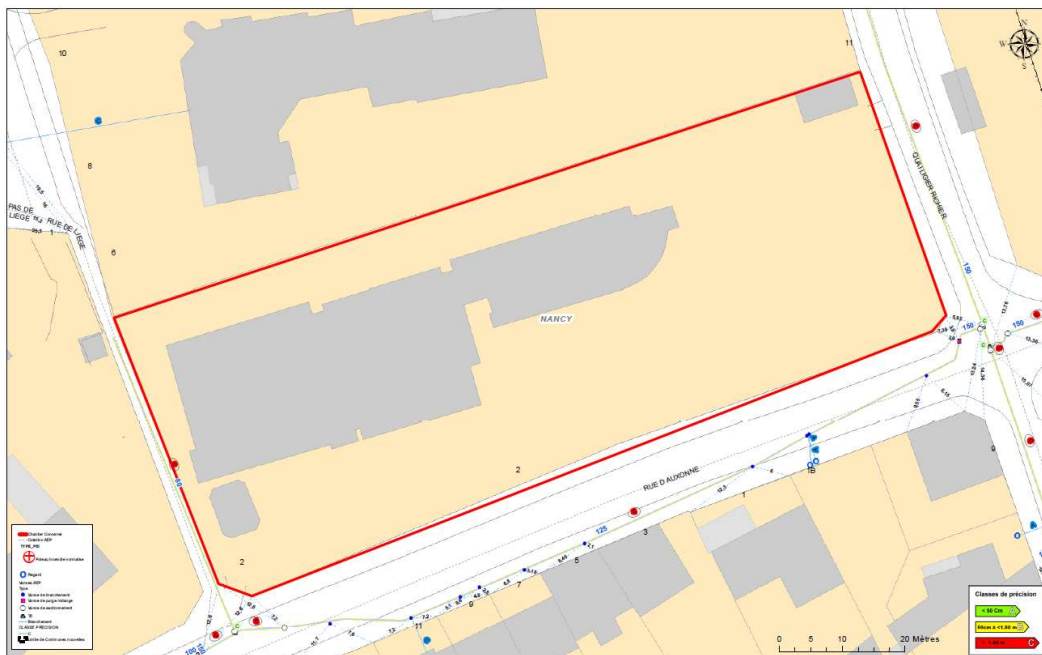




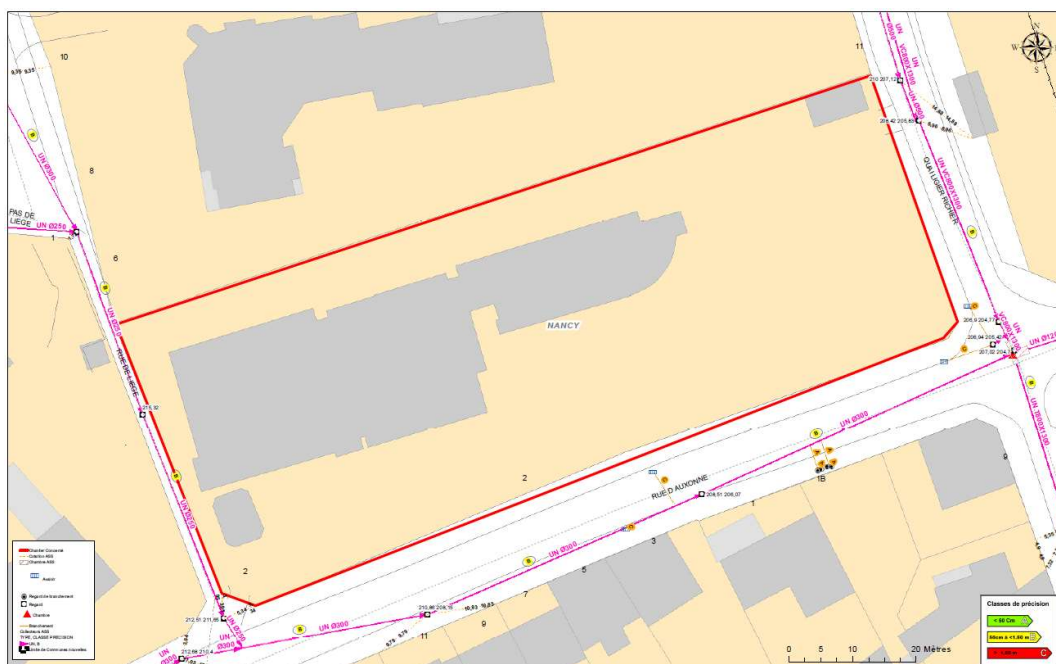
2.5.6. BOUYGUES

Éléments généraux de réponse	
☐	Les renseignements que vous avez fournis ne nous permettent pas de vous répondre. La déclaration est à renouveler. Précisez notamment :
☒	Les réseaux/ouvrages que nous exploitons ne sont pas concernés au regard des informations fournies. Distance > à : _____ m
☐	Il y a au moins un réseau/ouvrage concerné (voir liste jointe) de catégorie : _____ (voir liste des catégories au verso)

2.5.7. Adduction eau potable

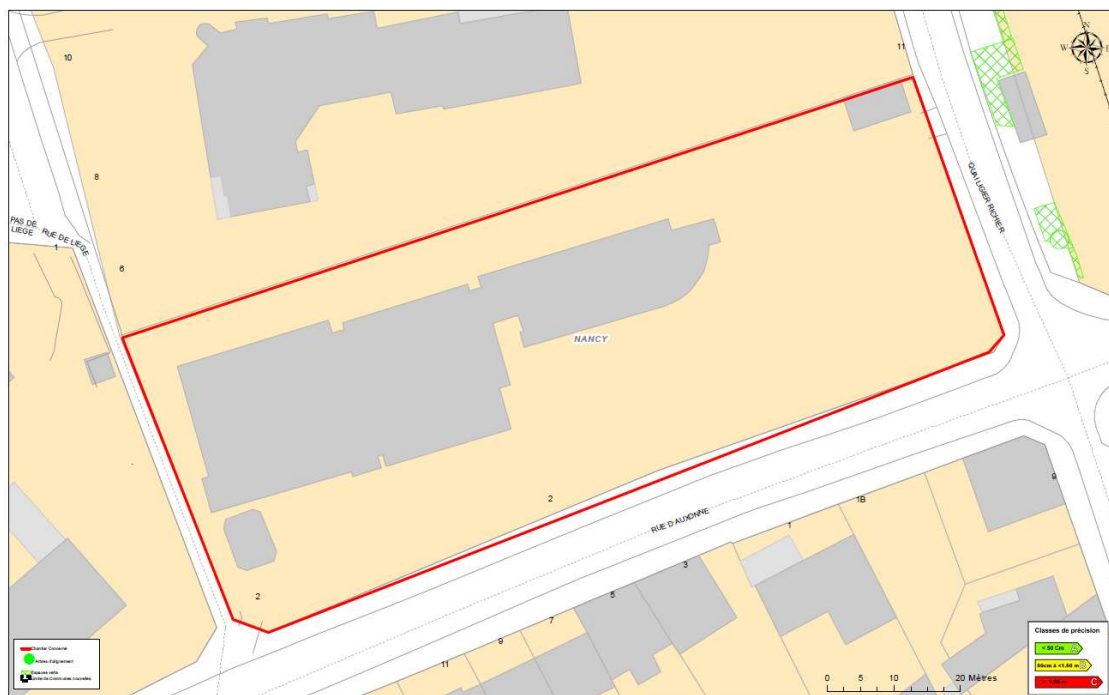


2.5.8. Assainissement





2.5.9. Espaces verts





2.5.10. SNCF



Légende

- Domaine SNCF Réseau
- Domaine Gare & Connexions
- Voie SNCF Réseau
- Réseau électrique
- Réseau AEP

- Présence d'un tunnel SNCF Réseau
- PN Passage à Niveau
- 050+100 Localisant SNCF (PK)

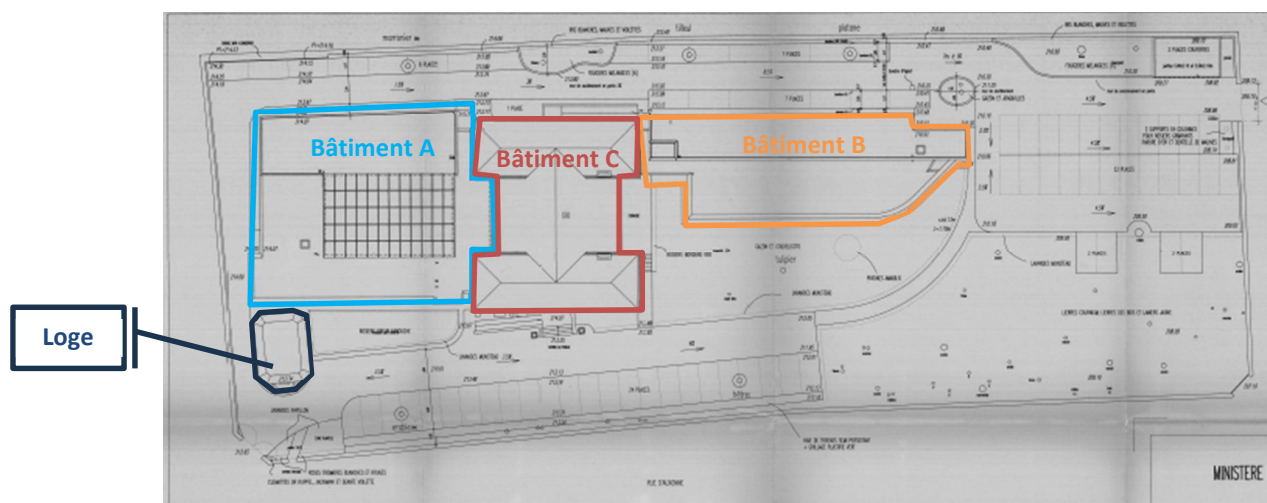
Fond de plan © IGN



3. ÉTAT EXISTANT

3.1. Description générale

L'ensemble bâti est constitué d'un bâtiment ancien du 19ème siècle (le « château », bâtiment C) et de deux extensions construites dans les années 1990 (bâtiments A et B). Une loge de gardien, de la même époque que le château, complète cet ensemble. Le site était occupé par l'Inspection académique de Nancy jusqu'en 2021.



Façade sud du bâtiment C (« château »)



Façade nord du bâtiment C (« château »)



Toiture du bâtiment C (« château »)



Terrasse du bâtiment C (« château »)



Loge de gardien



Loge de gardien



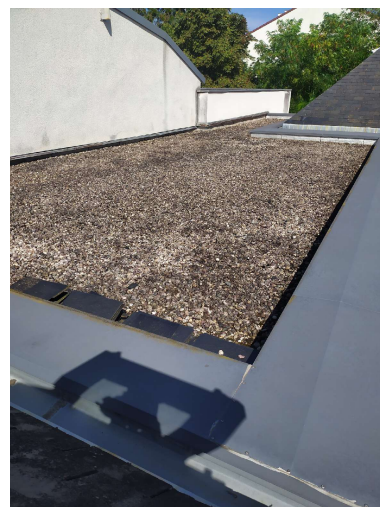
Façade Sud du bâtiment A



Façade Ouest du bâtiment A



Atrium du bâtiment A



Toiture terrasse du bâtiment A



Façade Est du bâtiment B



Façade Nord du bâtiment B



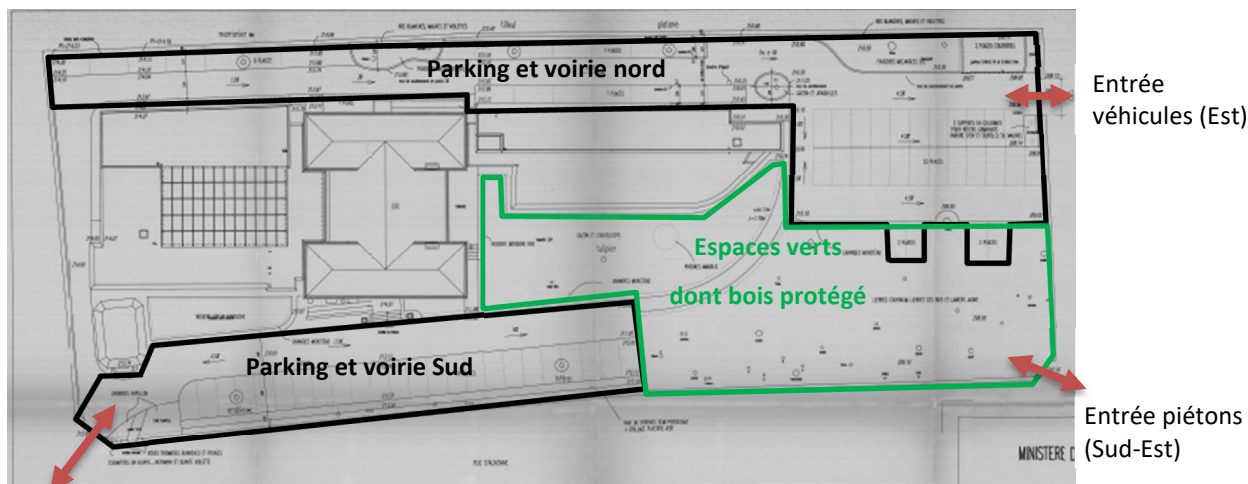
Escalier de secours du bâtiment B



Connexion entre l'extension (bâtiment B) et le bâtiment historique (bâtiment C)



L'ensemble bâti est entouré d'un parc (bois protégé dans les documents d'urbanisme), des espaces verts, et des espaces de stationnement dont un garage fermé. La parcelle est clôturée par un mur d'enceinte, et fermée par trois portails (deux portails historiques et un portail plus récent avec barrière).



Entrée véhicules
(Sud-Ouest)



Mur d'enceinte côté Sud



Mur d'enceinte côté Ouest



Mur, portail et espace boisé
Entrée Sud-Est de la parcelle



Portail historique
Entrée Sud-Ouest de la parcelle



Entrée véhicule côté Est



Garages sur parking Est

3.2. Surfaces existantes

Les tableaux suivants résument les surfaces existantes par bâtiment et par niveau. Elles sont issues des plans DOE.

BÂTIMENT A

	SURFACE	DONT SURFACE UTILE	DONT CIRCULATIONS (DONT ATRIUM)
R+2	396,5	281,5	115,0
R+1	402,5	290,5	112,0
RDC	550,0	328,0	222,0
TOTAL	1349,0	900,0	449,0

BÂTIMENT B

	SURFACE	DONT SURFACE UTILE	DONT CIRCULATIONS
R+2	336,5	254,0	82,5
R+1	342,0	259,5	82,5
RDC	346,0	263,5	82,5
RDJ	331,0	253,5	77,5
TOTAL	1355,5	1030,5	325,0

BÂTIMENT C

	SURFACE	DONT SURFACE UTILE	DONT CIRCULATIONS
R+2	311,5	240,0	71,5
R+1	315,5	211,0	104,5
RDC	351,5	270,0	81,5
RDJ	317,5	248,0	69,5
TOTAL	1296,0	969,0	327,0



TOTAL	SURFACE	DONT SURFACE UTILE	DONT CIRCULATIONS
R+2	1045,0	776,0	269,0
R+1	1060,0	761,0	299,0
RDC	1247,0	861,0	386,0
RDJ	649,0	502,0	147,0
TOTAL	4001,0	2900,0	1101,0

Note : aucun plan n'a été transmis en ce qui concerne la loge gardien.

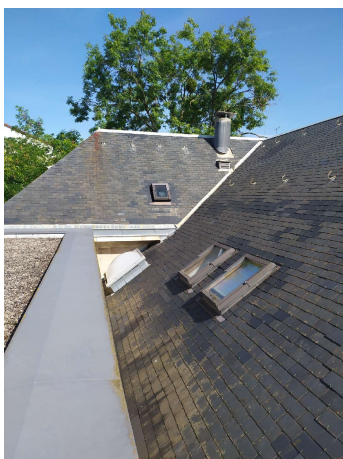


3.3. État des lieux visuels

3.3.1. Structure, façades, toitures

Les bâtiments historiques (bâtiment C et loge gardien) sont des constructions traditionnelles en pierres enduites :

- Loge gardien (non visitée, absence de plan) : bâtiment visiblement sur deux niveaux, pas d'information sur la présence de caves, au moment de la visite. Toiture en ardoises, murs en pierres enduites.
- Bâtiment C : bâtiment sur 3 niveaux, un sous-sol et un comble accessibles par escalier. Toitures à plusieurs pans, en ardoises, avec fenêtres de toit. Charpente bois traditionnelle non isolée et sans pare-pluie. Murs extérieurs en pierres enduites. Planchers intérieurs a priori en bois pour les planchers intermédiaires (d'après l'époque de construction). Sous-sol sous voutains en briques (poutrelles métalliques), ou cave voutée.



Toitures du bâtiment C, jonction avec la toiture terrasse du bâtiment A



Chêneau qui semble être bouché à la naissance de la descente EP, à l'origine d'un dégât des eaux important



Ardoises poreuses au droit de noues en zinc



Infiltration ponctuelle visible sur le plancher bois du comble



R+2 du bâtiment C (dégât des eaux)



Accès au r+2 du bâtiment C (dégât des eaux)



R+1 du bâtiment C (dégât des eaux)



Dégât des eaux en plafond de la cage d'escalier
du bâtiment C



Ancienne façade Ouest du bâtiment C, vue
depuis l'atrium du bâtiment A. Localisation de
l'infiltration d'eau au droit de la descente EP



Autre problématique d'évacuation des EP, au droit d'une
descente EP extérieure côté Nord



Sous-sol sous voutains briques



Cave voutée, humidité sur le mur enterré

Un reportage photo a été réalisé de la toiture par Soprasistance. Il est joint en annexe de ce document.

Il est attendu du concepteur l'intégration de la reprise des toitures et zingueries, afin de stopper l'infiltration d'eau de pluie. Les travaux à prévoir en toiture sont :

- Le remplacement des zingueries défectueuses,
- Une révision de la couverture, avec remplacement des ardoises et liteaux endommagés.

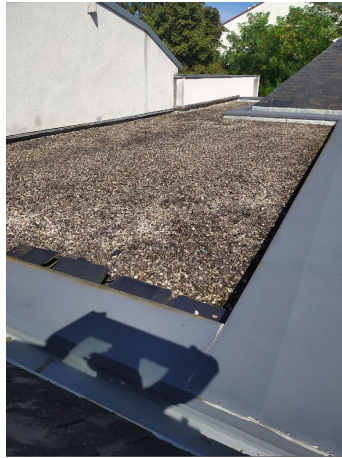
Les bâtiments A et B sont des constructions récentes en béton : poteaux-poutres béton, planchers béton, et toiture terrasse gravillonnée. Il n'y a pas de sous-sol. Le bâtiment A est élevé sur 3 niveaux (RDC, R+1 et R+2) tandis que le bâtiment B est élevé sur 4 niveaux (rez-de-jardin, RDC, R+1 et R+2), son rez-de-jardin étant de niveau avec le sous-sol du bâtiment historique (bâtiment C).



Bâtiment B sur 4 niveaux (RDJ, RDC, R+1 et R+2)



Bâtiment A sur 3 niveaux (RDC, R+1, R+2)



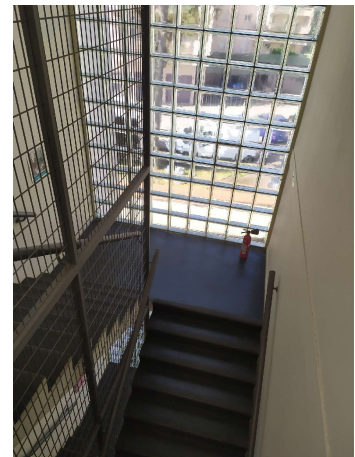
*Toiture terrasse bâtiment A
Absence de garde-corps*



Atrium bâtiment A, structure en bois lamellé-collé



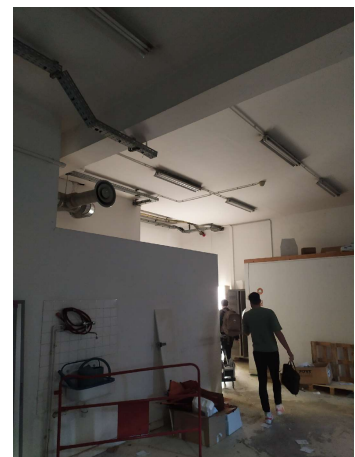
Mur nord du bâtiment B



Parois extérieures des escaliers en carreaux de verre



Plancher béton intermédiaire visible depuis les faux-plafonds



Plancher béton et poutre béton visibles depuis le local technique en rez-de-chaussée



3.3.2. Menuiseries extérieures

Dans le bâtiment C et la loge gardien, les menuiseries extérieures sont des fenêtres à la française, battantes en bois avec petit bois structurels, et double vitrage pour la plupart. Certaines menuiseries simples vitrages sont encore présentes.



Menuiserie bois double vitrage, petits bois structurels



L'étanchéité à l'air et à l'eau doit être reprise (la végétation passe entre les ouvrants)



*Ceil de bœuf en toiture
Absence de volets en R+1 et R+2*

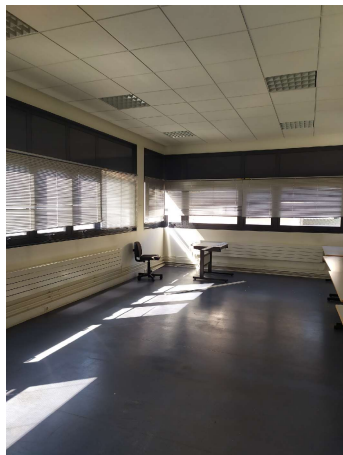


*Volets métalliques en RDC uniquement
Garde-corps en étages*



Les menuiseries extérieures des bâtiments A et B sont des fenêtres à l'anglaise à projection, sans protection solaire extérieure. Ce sont des menuiseries aluminium double vitrage. Les impostes pleines sont métalliques et font partie de l'ensemble menuisé.

Des murs-rideaux font jonction entre le bâtiment C et ses extensions A et B. On trouve également des murs rideau en RDJ du bâtiment B.



Menuiseries extérieures bâtiment A



Fenêtres à l'anglaise à projection



Impostes métalliques



Double vitrage, appui de fenêtre extérieur métallique



Mur-rideau entre bâtiment B et C



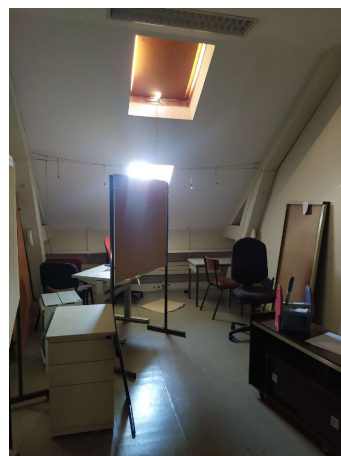
Mur rideau entre bâtiment C et A



3.3.3. Second œuvre : murs, sols plafonds

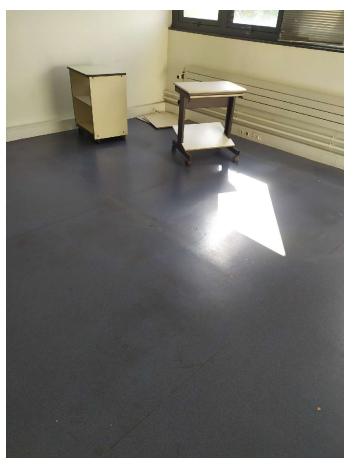
Le bâtiment C a fait l'objet d'une rénovation lors de la construction de ses deux extensions. Il comporte des éléments de décors, notamment des cheminées, qui ont été conservés.

Une rénovation est à prévoir au droit du dégât des eaux, après résolution de l'infiltration.





Les bâtiments A et B sont globalement bien entretenus, et ne présentent pas de défaut majeur. Un nettoyage est à prévoir. Les espaces sont distribués majoritairement en bureaux simples et bureaux doubles. Dans les espaces où les cloisonnements seraient maintenus à l'identique, un rafraîchissement des locaux peut être réalisé (murs, sols). Dans les espaces où la distribution des locaux serait reprise, la réfection à neuf des sols, murs et plafonds sera à effectuer.





3.3.4. Second œuvre : isolation thermique

Il n'a pas pu être constaté de présence d'isolation thermique des murs et de la toiture. Les plans de DOE ne montrent pas explicitement de doublage thermique, ni dans la partie rénovée ni dans les extensions. À l'époque de la construction, la réglementation thermique RT 1988 s'appliquait aux immeubles non résidentiels, avec des exigences sur les consommations de chauffage et d'eau chaude, et des normes concernant la ventilation et la climatisation. Ainsi, la conception a dû prendre en compte ces exigences. Néanmoins, la réglementation thermique pour la rénovation et la construction neuve a considérablement évolué pour les bâtiments tertiaires, et il faut considérer que ce bâtiment n'est pas dans les standards actuels.

3.3.5. Courant Fort

Le TGBT est installé en sous-sol du bâtiment C, il est commun à l'ensemble du site (bâtiment ancien et extensions).

Les distributions sont réalisées en plafonds sur chemins de câbles métalliques, puis en goulottes sur les murs extérieurs.



L'éclairage est commandé par interrupteurs. Les luminaires sont majoritairement des carrés halogènes encastrés dans les faux-plafonds suspendus des espaces de bureaux. Un éclairage par spots est également mis en place dans les plafonds plâtre du bâtiment C, et dans les plafonds démontables des circulations.



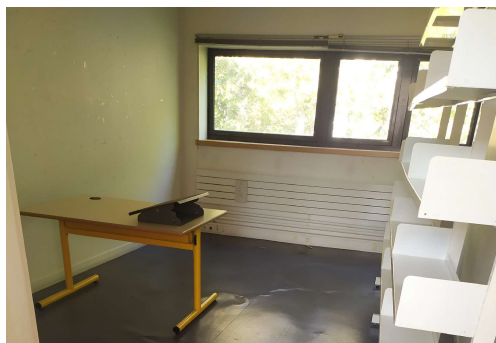
3.3.6. Courant faible

Les installations courant faible de ce bâtiment comprennent :

- Le réseau VDI
- Le système de sécurité incendie

Le réseau informatique est distribué en plafonds sur chemins de câbles séparés du réseau courant fort, puis en goulotte de façon commune avec le courant fort.

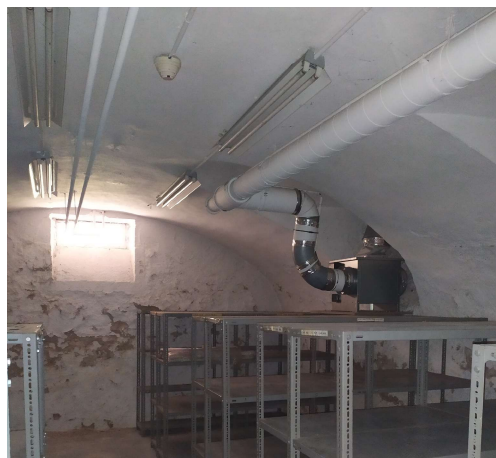
Compte-tenu de l'installation existante et du cahier des charges interne du Ministère de la Justice concernant les installations informatiques (type de câble, distribution en goulotte séparée), la distribution informatique est à reprendre en totalité et les goulottes existantes doivent être remplacées par des goulottes tri-compartiments.



3.3.7. Ventilation

Le bâtiment n'est pas équipé d'une ventilation mécanique sur la totalité de ses locaux. Il dispose d'extractions dans les sanitaires, et il n'y a pas d'entrée d'air sur les menuiseries extérieures. L'aération se fait donc principalement par ouverture des fenêtres, ce qui est conforme au code du travail.

Dans le cadre du projet, le remplacement des bouches de ventilation et des caissons de ventilation sera intégré. La création d'une installation de ventilation double flux serait un atout pour le confort hygrothermique dans le bâtiment.



3.3.8. Climatisation

Des unités de climatisation sont installées dans les locaux informatiques uniquement. Ce type d'installation est à conserver, ou à replacer dans les locaux informatiques du projet.



3.3.9. Chauffage

Le bâtiment est chauffé par une chaufferie gaz au sous-sol. Les deux chaudières sont anciennes (> 20 ans), mais la panoplie et le tableau électriques sont plus récents et permettent de commander le chauffage des bâtiments A, B et C de façon séparée. Les chaudières ont été remises en fonctionnement à l'occasion de l'emménagement de l'association RACYN dans le bâtiment B.





La distribution est faite par réseau apparent non isolé. Les émetteurs sont des radiateurs muraux en acier avec robinets thermostatiques.

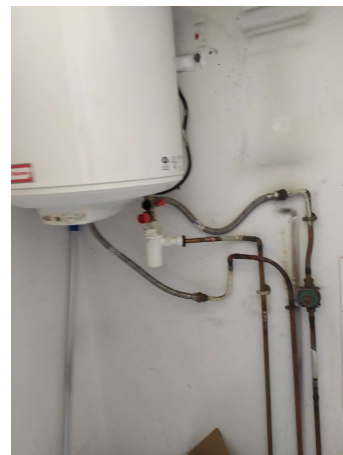


L'isolation et le débouage du réseau, le remplacement des émetteurs, le remplacement des chaudières, et l'installation d'une gestion centralisée du chauffage, sera intégré dans le cadre de l'opération.



3.3.10. Sanitaires, eau chaude

Les sanitaires sont anciens mais fonctionnels et correctement entretenus. La production d'eau chaude est faite par ballons électriques répartis dans les sanitaires.



La réfection des espaces sanitaires et le remplacement des ballons d'eau chaude peuvent être envisagés mais ne sont pas obligatoires.

3.3.11. Ascenseurs

Un unique ascenseur dessert les niveaux RDC, R+1 et R+2. Il fonctionne mais n'est pas conforme aux normes PMR. Sa mise en conformité n'est pas obligatoire dans le cadre d'un ERP de 5^{ème} catégorie, si le rez-de-chaussée est accessible PMR et permet de dispenser tous les services au public prévus dans le projet.





3.3.12. Aménagements extérieurs, VRD

Les espaces verts n'ont pas été entretenus pendant plusieurs années, la végétation doit être entretenue. Les espaces de stationnement sont en enrobé. La végétation a dégradé le revêtement, qui reste exploitable mais qu'il conviendrait de refaire à neuf en fonction du stationnement nécessaire au projet.





3.4. Aspects réglementaires

Le bâtiment a été exploité en tant qu'ERT et partiellement ERP de type W de catégorie 5.

Le projet prévoit le classement ERP complet, de type R et W, en 5^{ème} catégorie compte-tenu des effectifs de public susceptible d'être accueilli.

3.4.1. Accessibilité PMR

Dans le cadre d'un ERP de 5^{ème} catégorie aménagé dans un bâtiment existant, la réglementation accessibilité impose que l'ensemble des prestations puisse être fourni dans **une partie** du bâtiment accessible aux personnes handicapées.

L'ascenseur n'étant pas conforme aux normes PMR, à défaut de le remplacer, il conviendra d'aménager des espaces accessibles en rez-de-chaussée permettant de dispenser l'ensemble des prestations prévues dans l'établissement (formation, accueil confidentiel en bureau, etc.).

3.4.2. Amiante

Le DTA établi en 2007 est disponible. Il concluait à l'absence d'amiante, mais **aucun prélèvement n'a été effectué lors de l'intervention pour l'élaboration du DTA.**

De plus, la refonte de la réglementation amiante en 2011 et 2012 prévoyait une mise à jour obligatoire des Dossiers Techniques Amiante (DTA) avant le 1er février 2021, afin d'intégrer les changements qu'elle a introduit. La maîtrise d'ouvrage a donc fait réaliser un diagnostic complémentaire « avant travaux » sur les deux bâtiments vides.

Ce diagnostic conclut également à l'absence de matériaux contenant de l'amiante dans les zones investiguées.

Toutefois, des investigations complémentaires seront nécessaire en toiture, lorsque les moyens techniques adéquats seront disponibles. Ces investigations pourront être mutualisées avec les études à conduire par la maîtrise d'œuvre.

En cas de détection de matériaux contenant de l'amiante lors des investigations complémentaires en toiture, la maîtrise d'œuvre devra prévoir les opérations de dépollution et de confinement nécessaires, conformément à la réglementation.

En cas d'impossibilité technique avérée d'appliquer certaines dispositions, la maîtrise d'œuvre devra en justifier les motifs et proposer des solutions alternatives.

La maîtrise d'ouvrage réalisera l'ensemble des compléments nécessaires au diagnostic amiante à la demande de la maîtrise d'œuvre, au cours des études de conception.

3.4.3. Plomb

Un diagnostic plomb « avant travaux » a été réalisé dans le cadre de cette opération. Ce diagnostic met en évidence plusieurs points de peintures dans le bâtiment « Château » (bâtiment C) dont la teneur en plomb dépasse le seuil réglementaire de 1 mg/cm².

En conséquence, il appartiendra à la maîtrise d'œuvre, dans le cadre de ses études de conception, de prévoir les opérations de dépollution plomb nécessaires (décapage, confinement ou autres traitements adaptés), ainsi que les mesures de sécurité correspondantes pour les personnels et usagers.

En cas d'impossibilité technique avérée d'appliquer certaines dispositions, la maîtrise d'œuvre devra en justifier les motifs et proposer des solutions alternatives.



La maîtrise d'ouvrage réalisera, à la demande de la maîtrise d'œuvre, les compléments de diagnostic plomb jugés nécessaires au cours des études.

3.4.4. Sécurité incendie

Le rapport de vérification périodique en exploitation des moyens de secours concourant à la sécurité Incendie d'octobre 2021 est disponible. Il met en évidence des problématiques de fermeture des portes coupe-feu.

À noter : le pilotage du SSI de l'ensemble immobilier semblait être effectué depuis un autre site du Rectorat. Il ne peut fonctionner de façon autonome sans modification sur site.

À noter : le SSI est en cours de modification, dans le cadre de l'emménagement de l'association RACYN dans le bâtiment B. À terme, le SSI du bâtiment B sera distinct du SSI des bâtiments A et C.

Il conviendra donc de mettre en œuvre un nouveau SSI dans le cadre de cette opération, conformément à l'occupation envisagée.

3.4.5. Contrôles périodiques

Les rapports de contrôles périodiques suivants sont disponibles :

- **Rapport de vérification électricité visite périodique** de novembre 2021 (partie ERT et partie ERP) : des observations sur les alimentations électriques sous goulotte et leur nombre insuffisant dans certains bureaux
- **Rapport de vérifications de l'état d'entretien et de bon fonctionnement des installations de gaz** d'octobre 2021 : le ramonage doit être effectué, la porte du poste de détente gaz en limite de propriété doit être remise en état.
- **Rapport de vérification de l'aération et l'assainissement** de janvier 2022 : la plupart des débits de ventilation sont conformes à la réglementation (seulement deux bouches de ventilation présentent un débit trop faible). Le nettoyage des bouches est à prévoir.
- **Rapport de vérification générale périodique Ascenseurs** d'octobre 2021 : plusieurs aspects documentaires portant sur la maintenance de l'élévateur n'ont pas pu être vérifiés.

3.4.6. Consommations énergétiques

En tant que bâtiment tertiaire de plus de 1000 m², ce site est concerné par le Décret Eco Energie Tertiaire. Ce décret fixe des objectifs de consommations d'énergie plafonnées, avec des ambitions énergétiques progressivement renforcées aux horizons 2030, 2040 et 2050.

Dans le cadre d'un bâtiment inoccupé depuis plusieurs années, les objectifs peuvent être définis en valeurs absolues, et non pas relativement à des consommations calculées sur la base de factures.



4. BESOINS

4.1. Contexte et enjeux

Le maître d'ouvrage souhaite installer 3 services de la PJJ dans les anciens locaux du Rectorat, situés rue d'Auxonne. La surface disponible pour ces services est la suivante :

- **Au rez-de-jardin (semi-enterré)**

350 m² de surface semi-enterrée, sans fenêtre, plutôt destinée à des locaux techniques, de stockages ou d'archivage.



- **Au rez-de-chaussée**

936 m² répartis en bureaux, salles de réunion, accueil, locaux techniques aveugles et un vaste atrium.





– À l'étage R+1

752 m² répartis en bureaux et salles de réunion.



– À l'étage R+2

742 m² répartis en bureaux et salles de réunion.



Au stade de l'étude de faisabilité, les différents locaux ont été regroupés par direction et localisés par niveau. Cette répartition constitue à ce stade des hypothèses de travail et ne doit pas être considérée comme définitive.

Il est attendu du concepteur de reprendre le principe de regroupement par direction, mais la localisation précise des services par étage restera à construire collectivement en phase conception avec les parties prenantes du projet.

Le niveau du rez-de-chaussée serait préférentiellement réservé au PTF, pour faciliter la mise en conformité PMR pour l'accueil du public. Les étages pourraient accueillir les différentes directions, sous réserve des ajustements à définir en phase de conception. Les archives ont été envisagés au sous-sol, mais cette affectation reste une hypothèse de travail à valider en phase de conception.

LE PROJET DEVRA LIMITER LES INTERVENTIONS AU MAXIMUM LES MODIFICATIONS DES CLOISONNEMENTS EXISTANTS DES BÂTIMENTS A ET C.

Par ailleurs, la PJJ sera implantée de manière provisoire dans le bâtiment B avec le maintien de l'activité pendant les travaux.



Les liens physiques et techniques actuels entre les bâtiments A, B et C (chauffage, électricité, réseaux AEP/EU/EP, etc.) devront être reconfigurés et rompus au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

4.2. Expression des besoins

Les services de la Direction Interrégionale de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DIR) Grand Est et de la Direction territoriale de la Protection Judiciaire de la Jeunesse (DT) Lorraine Sud sont des services administratifs, qui ont besoin classiquement de bureaux individuels ou partagés, de salles de réunion, et de locaux supports (sanitaires, archives, stockages, espace détente, locaux ménage, local serveur, etc.). Pour ces services, l'aménagement doit s'approcher du ratio de 16m²/résident, selon définition de la circulaire 6392. Les effectifs sont établis à 92 ETP.

Le Pôle Territorial de Formation (PTF) de la PJJ est quant à lui un centre de formation, qui comporte un service administratif et des locaux de formation dédiés aux stagiaires :

- Service administratif : bureaux dédiés au service (10 ETP, compris formateurs), espace archives ; les autres locaux peuvent être mutualisés avec la DIR Grand Est et la DT Lorraine Sud ;
- Locaux de formation : salles de formation, espace accueil, espace sanitaire.

Les entrées devront être distinctes entre le PTF d'une part, et les deux autres services (DIR et DT) d'autre part.

4.3. Surface à aménager

Le besoin de surface global a été établi par le maître d'ouvrage en appliquant le ratio de 16m²/résident, au nombre de résidents prévus sur ce site. Le tableau des surfaces ci-après détaille la répartition des surfaces, par service et par type de local.

Concernant l'application de la circulaire 6392, il convient de prendre en compte les surfaces de bureaux, réunions, commodités, etc. mais d'exclure les surfaces de formation du PTF, considéré comme un centre de formation. En faisant cette distinction, le ratio est établi à environ 15,8 m²/résident (pour 102 résidents), ce qui est conforme à la circulaire.

	Code Local	Intitulé Local	Remarques / Equipements	Nbr	ETP	Surface unitaire (m²)	Surface totale (m²)	Surface prise en compte par la circulaire 6392
A - Pôle Territorial de Formation	A1	Accueil stagiaires					48,0	18,0
	A1-01	Accueil - détente	à l'intention des stagiaires	1		30,0	30,0	non
	A1-02	Sanitaires	2H + 2F + 1 PMR mixte H/F	1		18,0	18,0	oui
	A2	Espaces administratifs					93,0	93,0
	A2-01	Bureau du secrétariat	Accueil et gestionnaire	1	1	18,0	18,0	oui
	A2-02	Bureau de direction	pouvant accueillir une table de réunion	1	1	12,0	12,0	oui
	A2-03	Bureau des formateurs	deux postes de travail par bureau	4	8	12,0	48,0	oui
	A2-04	Reprographie		1		5,0	5,0	oui
	A2-05	Archives		1		10,0	10,0	oui
	A3	Espaces de formation					270,0	0,0
	A3-01	Grande salle de formation	modulable en deux salles de 50m² par une cloison mobile	1		100,0	100,0	non
	A3-02	Salle de formation intermédiaire	dispositif numérique moderne et mobile de type « lab » pouvant migrer d'une salle à une autre	1		70,0	70,0	non
	A3-03	Petites salles de formation	dispositif numérique moderne et mobile de type « lab » pouvant migrer d'une salle à une autre	2		50,0	100,0	non
TOTAL LOCAUX				14	10	SS TOTAL SU	411,0	111,0
B - DIRECTION INTERREGIONALE Grand Est	B1	Pôle Direction					144,0	144,0
	B1-01	Bureaux individuels ou partagés	12 ETP	12	12	12,0	144,0	oui
	B2	DRH					215,0	215,0
	B2-01	Bureaux individuels ou partagés	20 ETP	20	20	10,0	200,0	oui
	B2-02	Reprographie		1		5,0	5,0	oui
	B2-03	Archives		1		10,0	10,0	oui
	B3	DEPAFI					220,0	220,0
	B3-01	Bureaux individuels ou partagés	22 ETP	22	22	10,0	220,0	oui
	B4	DME					180,0	180,0
B4-01	Bureaux individuels ou partagés	18 ETP	18	18	10,0	180,0	oui	
TOTAL LOCAUX				74	72	Sous-total SU	759,0	759,0



	Code Local	Intitulé Local	Remarques / Equipements	Nbr	ETP	Surface unitaire (m²)	Surface totale (m²)	Surface prise en compte par la circulaire 6392
C - DIRECTION TERRITORIALE Lorraine Sud	C1	Espaces de bureaux					215,0	215,0
	C1-01	Bureaux individuels ou partagés	20 ETP	20	20	10,0	200,0	oui
	C1-02	Reprographie		1		5,0	5,0	oui
	C1-03	Archives		1		10,0	10,0	oui
	TOTAL LOCAUX			22	20	Sous-total SU	215,0	215,0
D - ESPACES COMMUNS	D1	Réunions					140,0	140,0
	D1-01	Salles de réunion mutualisées		4		30,0	120,0	oui
	D1-02	Bibliothèque		1		20,0	20,0	oui
	D2	Commodités					98,0	98,0
	D2-01	Convivialité / détente	dont kitchenette	4		12,0	48,0	oui
	D2-02	Sanitaires du personnel	séparés H/F et répartis sur les niveaux	10		5,0	50,0	oui
	D2-03	Douche		PM			0,0	oui
	D3	Locaux techniques					26,0	26,0
	D3-01	Locaux ménage	1 par niveau	4		4,0	16,0	oui
	D3-02	Local serveur	PM : sous-répartiteur à répartir dans les étages	1		10,0	10,0	oui
	D3-03	Locaux CVC/ TGBT		PM				non
	TOTAL LOCAUX			24	0	Sous-total SU	264,0	264,0
	TOTAL SURFACES UTILES						1 649,0	1 349,0
	PROVISIONS ESPACES CIRCULATIONS						0,2	329,8
	TOTAL SURFACES DANS ŒUVRE						1 978,8	1 678,8

Les plans ont été établis sur une projection d'occupation au stade de la faisabilité.

Ces plans ont été validés en phase de faisabilité et auront vocation à être reconfirmés voire retravaillés au stade de l'étude de maîtrise d'œuvre.

Le maître d'œuvre pourra être amené à proposer des améliorations.

Les plans sont transmis en annexe du présent document.



5. EXIGENCES GÉNÉRALES

5.1. Préambule

La maîtrise d'œuvre ne pourra se prévaloir d'aucune omission, incertitude ou défaut de description dans le présent programme et ses annexes pour justifier d'une augmentation de l'enveloppe travaux, dans la mesure où les éléments concernés découlent de la conception de l'ouvrage tel que défini, dans le respect des règles de l'art et des réglementations.

Le projet s'encadre dans un Établissement Recevant du Public (ERP) de type « R ».

5.2. Exigences réglementaires

Le projet devra respecter toute la réglementation générale en vigueur, en particulier :

- Code de la construction ;
- Code du travail ;
- Code de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitation, de la Santé Publique ;
- Code des Communes ;
- Réglementation de Sécurité contre l'Incendie et la Panique dans les E.R.P ;
- Le Règlement Sanitaire Départementale ;
- Les Normes Françaises et Normes Européennes applicables ;
- Les Document Techniques Unifiés (DTU) ;
- La réglementation Neige et Vent à jour ;
- Les règles parasismiques spécifiques à la zone ;
- La réglementation acoustique en vigueur ;
- La réglementation thermique en vigueur.

Cette liste est non exhaustive.

En cas de contradiction entre certaines prescriptions dans les différents textes, sera appliquée la prescription la plus contraignante. Le maître d'œuvre signalera au maître d'ouvrage les éventuelles contradictions relevées et les solutions retenues.

5.3. Accompagnement du Maître d'Ouvrage

La mission confiée à la maîtrise d'œuvre dans le cadre de la présente opération consiste en un accompagnement complet du maître d'ouvrage dans toutes les démarches administratives et techniques nécessaires au projet, notamment par les études et la production des documents et justificatifs :

- En vue de l'obtention du permis de construire ;
- Permettant au maître d'ouvrage de s'inscrire dans des dispositifs d'aides financières potentielles ;
- Concernant la performance énergétique de l'équipement ;
- Pour la meilleure compréhension du fonctionnement du bâtiment et sa meilleure appropriation possible.



5.4. Économie du projet

Les conceptions techniques sont à étudier en fonction des critères de fiabilité, des coûts d'investissement (qui seront mis en rapport avec les coûts d'exploitation), du confort des utilisateurs et la minimisation des dépenses d'énergie. Le coût de fonctionnement de la structure devra également fait l'objet d'une analyse détaillée indiquant les charges prévisionnelles en énergie, fluides et matériel courant d'entretien, etc.

Le maître d'œuvre devra rédiger les dossiers qui pourront être exigés par les organismes subventionneurs de ce projet, les certificats d'économie d'énergie, le chiffrage dès la phase de candidatures avec un dossier thermique suivant la réglementation en vigueur, la rédaction d'un dossier d'utilisation et d'exploitation (maintenance, programmation, organisation, formations nécessaires au fonctionnement des installations du bâtiment, etc.).

5.5. Exigences en termes d'exploitation-maintenance

Le choix des produits, systèmes et procédés de construction doit être fait en adéquation avec la durée de vie du bâtiment, de manière à minimiser le coût global du projet.

Les matériaux de construction et d'aménagement intérieur, les équipements extérieurs et les installations techniques seront robustes et pérennes dans le temps.

Les éléments susceptibles de subir des dégradations ou nécessitant un renouvellement régulier (filtre CTA par exemple) pourront être remplacés rapidement, sans que l'intervention ne nuise à l'esthétique ou à la performance d'origine, ni ne perturbe le fonctionnement du bâtiment et ses usagers. Ainsi, les locaux techniques seront placés de façon judicieuse pour permettre les allers-venues des entreprises. Les locaux techniques et leurs accès seront correctement dimensionnés et conçus pour les interventions d'entretien/maintenance/réparation, sans créer de travaux induits.

Les locaux de stockage et d'archivage seront aménagés pour permettre, le cas échéant, les stockages longs et les stockages de matériels fragiles. Tous les travaux nécessaires pour garantir les conditions de conservation (température, humidité) et de sécurité (contrôle d'accès, résistance des parois et des menuiseries intérieures/extérieures, résistance au feu, etc.) sont inclus dans les travaux. Le risque d'inondation par remontée de nappes sera étudié et pris en compte par le maître d'œuvre.

L'aménagement des espaces tertiaires devra faciliter l'évolutivité de ces espaces, à court ou moyen termes, sans nécessiter de travaux importants. Pour cela, des points d'accès informatiques seront positionnés de façon judicieuse et homogène dans les locaux, les distributions électriques et informatiques seront réalisées pour permettre leur évolution (distributions en faux-plafond démontables, en goulottes ou perches, réserves de 30%, etc.).

Le paramétrage des équipements de sécurité, surveillance et contrôle d'accès devra être réalisé depuis un poste sécurité local, dont l'accès sera réservé au gestionnaire de site.



6. EXIGENCES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

6.1. Contrainte de chantier

6.1.1. Contexte d'exécution

Les travaux se déroulent en site occupé : la PJJ est installée dans le bâtiment B depuis novembre 2025 (hors périmètre d'intervention). Les accès, les stationnements et le fonctionnement quotidien des services doivent être garantis en permanence.

6.1.2. Réseaux communs à reconfigurer

Les équipements mutualisés entre A, B et C (chauffage, électricité, réseaux d'eau) devront être progressivement déconnectés et reconfigurés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

6.1.3. Responsabilité

Le maître d'œuvre devra établir un planning phasé intégrant ces contraintes et un mode opératoire spécifique pour le site occupé.

6.2. Désamiantage

Les matériaux amiantés seront retirés. Les solutions d'encapsulage seront étudiées au cas par cas, et uniquement si les solutions de retrait présenteraient des sujétions techniques trop complexes, trop dangereuses, ou trop coûteuses à mettre en œuvre.

En phase de conception, en application du principe général de prévention « Évaluer les risques qui ne peuvent pas être évités », le repérage amiante avant travaux devra être complété dès que les travaux seront définis précisément par le maître d'œuvre.

En possession de ce repérage, le maître d'œuvre doit :

- Estimer l'empoussièrement en fonction des travaux retenus ;
- Définir les travaux : retrait avant travaux, retrait partiel, encapsulage, imprégnation à cœur, encoffrement, etc., en vérifiant leur compatibilité avec l'ensemble de l'opération et avec l'empoussièrement attendu ;
- Définir le niveau de certification qui sera demandé à l'entreprise en fonction des travaux définis ;
- Identifier les contraintes techniques à venir ;
- Estimer le délai nécessaire à l'exécution des travaux définis ;
- Estimer les coûts des travaux de désamiantage.

L'estimation des coûts inclut notamment :

- Le contrôle de l'accès au chantier ;
- Le mesurage de l'empoussièrement ;
- La mise en place d'installations de décontamination (travailleurs, véhicules, engins, etc.) ;
- Les moyens de protection collectives et les équipements de protection individuelle ;
- Le nettoyage et les contrôles après travaux ;
- La gestion des déchets amiantés.

Ces différents points sont décrits dans le CCAP et les CCTP des entreprises.

En phase de réalisation, la mise en œuvre des principes généraux de prévention s'effectue par des mesures générales et particulières concernant le risque amiante sur le chantier. Les mesures générales



sont énoncées par le coordonnateur SPS, dans le plan général de coordination SPS. Les mesures sont jointes aux plans particuliers SPS des entreprises.

6.3. Curage – déplombage

Les travaux de démolition des cloisonnements intérieurs, doublages, faux-plafonds, sols, blocs sanitaires, etc. seront définis par le maître d'œuvre selon le projet architectural et les possibilités de réemploi. **Aucun curage ne sera réalisé en régie par le maître d'ouvrage.**

6.4. Gros-Œuvre – Structure

La structure porteuse existante devra être majoritairement conservée.

À la suite du curage et aux éventuelles modifications de réseaux, des modifications du gros œuvre sont envisagées.

La structure sera conçue de façon à éviter les ponts thermiques, conformément aux exigences de la réglementation thermique et des objectifs de performance énergétique visés.

6.5. Enveloppe – Clos-couvert

Dans le cadre du clos-couvert, une attention particulière sera portée à l'état de la toiture et de sa zinguerie. Un dégât des eaux ayant été identifié en intérieur, il est nécessaire de vérifier l'ensemble des éléments d'évacuation en toiture, notamment au niveau de la naissance de la descente des eaux pluviales, où une défaillance de zinguerie est suspectée.

La couverture existante sera conservée autant que possible, sous réserve d'un diagnostic complet de son état structurel et de son étanchéité.

En cas de dégradation avérée de la zone concernée par l'infiltration, une reprise ponctuelle ou un remplacement des pièces de zinguerie défectueuses sera engagé. Les matériaux mis en œuvre devront garantir une pérennité optimale et s'intégrer aux prescriptions urbaines locales. Les raccords, soudures et dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront réalisés conformément aux normes en vigueur et adaptés au climat de la zone.

6.6. Second œuvre

Les travaux de second œuvre prévus en base se limitent au nettoyage approfondi de l'ensemble des surfaces et à la reprise des finitions intérieurs directement impactées par le dégât des eaux au droit de la zone touchée par l'infiltration.

Sont intégrées également :

- la réfection à neufs des sols souples des niveaux RDC, R+1 et R+2, hors sols durs conservés en RDJ, atrium et hall d'entrée du RDC.
- la rénovation des peintures des murs sur supports existants aux niveaux RDC, R+1 et R+2, comprenant boiseries, portes et réseaux apparents.

6.7. Chauffage – Ventilation – Rafraichissement / Climatisation – Plomberie

Compte tenu de l'ancienneté de l'installation de chauffage et de son inutilisation prolongée, les travaux visent à rétablir un fonctionnement fiable et durable de l'ensemble des équipements techniques.

Les interventions comprennent :

- **Le remplacement des chaudières gaz**, sans modification du principe de pilotage existant, afin d'assurer un fonctionnement sécurisé et performant.



- **La conservation des réseaux de distribution et des émetteurs**, avec réalisation d'un débouage complet pour restaurer le rendement hydraulique.
- **L'installation de robinets thermostatiques** sur les émetteurs afin d'améliorer la régulation pièce par pièce et d'optimiser les consommations.
- **La vérification des dispositifs de ventilation existants**, avec remise en état ou remplacement ponctuel des organes défectueux si nécessaire, afin de garantir un renouvellement d'air adapté aux usages du bâtiment.

En complément, les travaux de plomberie prévoient :

- **La création ponctuelle de points d'eau** dans les salles de pause et les locaux ménage, permettant d'adapter les installations aux besoins fonctionnels actuels.

Il faudra prévoir une GTC.

Une climatisation sera prévue dans les locaux serveurs.

Les interventions devront intégrer un phasage compatible avec le maintien de l'activité dans le bâtiment B.

6.8. Électricité – Courant Fort / Courant Faible

Les travaux d'électricité portent sur la recréation complète des installations en courant fort et en courant faible, afin de répondre aux exigences réglementaires, fonctionnelles et de sécurité du bâtiment.

Les interventions comprennent :

- **La mise en place d'une nouvelle installation informatique** conforme au cahier des charges du ministère de la Justice, incluant le câblage structuré, les baies de brassage, les liaisons techniques et l'ensemble des équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux numériques.
- **La réalisation du système de sécurité incendie**, intégrant la détection, l'évacuation et la protection contre le risque incendie. Ce système sera dimensionné en fonction des effectifs accueillis et du classement ERP du bâtiment, et mis en œuvre conformément aux normes en vigueur.
- **L'installation des dispositifs de contrôle d'accès, d'alarme anti-intrusion et des équipements associés**, selon le projet défini par le maître d'ouvrage, incluant la gestion des accès, la sécurisation des circulations et la surveillance technique.

Il faudra un contrôle d'accès à minima aux entrées du bâtiment et aux portails, entre le PTF et les autres services au RDC et au niveau des accès par service dans les étages.

Les installations seront conçues pour garantir la continuité de service, la conformité réglementaire et une maintenance facilitée.

Les travaux devront intégrer un phasage compatible avec le maintien de l'activité dans le bâtiment B, notamment pour la reconfiguration du TGBT commun.

6.9. Ascenseur

L'ascenseur existant sera conservé. Il n'est pas conforme aux normes PMR (personnes à mobilité réduite), mais son remplacement n'est pas requis réglementairement, compte tenu des éléments suivants :

- L'établissement est un bâtiment existant de 5^e catégorie.
- Les salles de formation sont situées au rez-de-chaussée, accessible aux personnes à mobilité réduite.



- L'accueil du public, autre que les stagiaires, peut être organisé au rez-de-chaussée dans des espaces de bureau ou de réunion, également accessibles PMR.

Ainsi, l'ascenseur existant sera maintenu en fonctionnement, avec un entretien régulier assuré pour garantir sa sécurité et sa fiabilité.

6.10. VRD et aménagements extérieurs

Les travaux prévus en base n'impliquent aucune intervention significative en investissement, à l'exception de :

- La rénovation de la rampe PMR, afin d'assurer un accès conforme aux normes d'accessibilité.
- Le maintien des stationnements existants, qui seront conservés en l'état pour l'usage courant.
- La rénovation des aires de stationnement compte tenu de la vétusté du revêtement existant.

6.11. Confort acoustique

Le bâtiment avec ses aménagements doit garantir un bon confort acoustique dans tous les espaces de travail. Certains espaces doivent faire l'objet d'un traitement particulier : l'accueil de public, l'atrium, ... Le concepteur devra proposer de traiter l'acoustique entre les espaces du RDC proposant notamment des formations, des étages.

Le travail acoustique devra prendre en compte la limitation du bruit depuis le RDC du bâtiment B vers les étages (pôle de formation en RDC avec de nombreuses personnes en simultanée dans l'atrium avec des services indépendants aux étages).

Les circulations et les zones de convivialité, puisque le bruit occasionné dans ces espaces de doit pas perturber les espaces de travail situés à proximité.

L'acoustique interne est un enjeu fort pour garantir, d'une part, le confort dans les espaces décroissés, et d'autre part, la confidentialité des échanges dans les espaces cloissnés. L'équipe de concepteur réalisera une étude acoustique avec pour objectif l'atteinte du **niveau « très performant »** de la norme NF S31-080 « Bureaux et espaces associés ».

Pour ce faire, il est rappelé que la certification des matériaux ne peut constituer un critère en soi. C'est également dans la qualité de leur mise en œuvre que les résultats escomptés pourront être atteints. En outre, **les objectifs devront être atteints sans tenir compte de l'incidence des éléments de mobilier non inclus dans le marché de maitrise d'œuvre** (tout mobilier type bureaux, chaises, casiers personnels, etc.).

Les niveaux de bruit des équipements, notamment techniques (ventilation, serveurs...) seront traités afin de maîtriser les nuisances acoustiques (pièges à son, dimensionnement des réseaux et des bouches de ventilation adapté, plots antivibratoires...).

Les équipements installés à l'extérieur seront également isolés afin de limiter les nuisances acoustiques vers le voisinage.



7. OBJECTIF ÉNERGÉTIQUE

Le projet s'inscrit dans l'objectif de conformité au Décret Tertiaire à horizon 2050. À cette fin, un audit énergétique a été mené et a permis d'identifier les actions d'amélioration nécessaires. Les travaux décrits dans le présent programme découlent directement des préconisations issues de cet audit.

Actions de pilotage	1	Mise en place d'une coupure centralisée pour la bureautique
Actions de pilotage	2	Mise en place d'une gestion technique centralisée (GTC)
Actions de pilotage	3	Mise en place d'un plan de comptage
Travaux sur le bâti	4	Isolation des murs en pierre (ITI)
Travaux sur le bâti	5	Reprise de l'isolation des murs en béton (ITI)
Travaux sur le bâti	6	Remplacement des menuiseries
Travaux sur le bâti	7	Remplacement de la verrière de toiture
Travaux sur le bâti	8	Reprise de l'isolation des toitures terrasses
Travaux sur le bâti	9	Reprise de l'isolation des planchers des combles
Travaux sur le bâti	10	Isolation du plancher bas sur sous-sol
Travaux sur les systèmes	11	Mise en place de pompes à débit variable
Travaux sur les systèmes	12	Mise en place d'une ventilation double-flux avec récupération de chaleur
Travaux sur les systèmes	13	Amélioration du système d'éclairage
Travaux sur les systèmes	14	Mise en place de chaudières gaz à condensation
Énergies renouvelables	15	Mise en place de panneaux photovoltaïques
Énergies renouvelables	16	Mise en place d'une pompe à chaleur Air-Eau

Il est attendu du concepteur d'intégrer dans son projet, l'atteinte des objectifs fixés à horizon 2050, et ciblés par l'audit énergétique qui est transmis en pièce jointe du présent programme.

8. ENVELOPPE BUDGÉTAIRE

La part du budget global **affectée aux travaux** dont le maître d'œuvre a la responsabilité est fixée à :

3 060 000 € HT

- L'estimations du coût des travaux (€HT) **incluent** :
 - Les installations de chantier,
 - Les travaux de rénovation et réaménagement du bâtiment,
 - Les travaux énergétiques du Décret tertiaire 2050
 - Les travaux de VRD et d'aménagements extérieurs.
 - Les travaux décrits au présent programme.
 - Les prestations intégrées dans les descriptions des fiches espace jointes au présent document.
- L'estimations du coût des travaux **n'inclut pas** :
 - Les travaux réalisés par les concessionnaires réseaux,
 - Le mobilier et le matériel actif de téléphonie et d'informatique,
 - Les frais de déménagement,
 - Les plus-values pour des travaux de renforts structurels (absence d'étude structure permettant d'en évaluer la nécessité et le coût),



- Des travaux de désamiantage (absence de diagnostic à jour permettant d'en évaluer la nécessité et le coût),
- De façon générale, les travaux en dehors de l'emprise du projet et de sa parcelle (voirie, mur d'enceinte, etc.).

9. CALENDRIER

Le calendrier de l'opération peut être résumé de la manière suivante :

- Lancement de la consultation MOE : premier semestre 2026
- Études : second semestre 2026 – fin 2027
- Recrutement des entreprises travaux : premier semestre 2028
- Démarrage des travaux : mi 2028 mi 2029 (durée prévisionnelle 12 mois)



10.ANNEXES

Fiches espaces

Plans

Cadre de réponse coût travaux à compléter

Cadre de réponse – Écarts au programme à compléter

Cadre de réponse – Performance énergétique à compléter

Cadre de réponse planning

Cadre de réponse tableau de surfaces

Audit énergétique

Audit gros entretien IA54

Diag toiture étanchéité

DTA 2007

Contrôle électrique partie ERP et partie CDT

Rapport gaz

Thermographie

Diagnostic aération VMC

Contrôle ascenseur

Contrôle alarme incendie

Diagnostic Amiante avant travaux

Diagnostic Plomb avant travaux

Reportage photo de la toiture