



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

ISTRES (13) – 25RGA – Réaménagement général des infrastructures

NUMERO DE PROJET

**ESID 26 258
DAF_2026_001129**

1. Introduction

Le 25ème Régiment du Génie de l'Air est localisé à ISTRES, sur la Base Aérienne 125. L'objectif principal de l'opération est le réaménagement des infrastructures du 25 RGA, en effet depuis l'implantation initiale du génie de l'air à Istres en 1971 ces infrastructures n'ont connu aucune adaptation ou évolution significative.

Les missions du 25ème RGA sont :

- Expertise technique au service du commandement allant de l'homologation de pistes d'aviation aux études de conception de plateformes aéronautiques.
- Sécuriser les zones de déploiement et les plateformes aéronautiques utilisées par les Forces.
- Rétablir et garantir la disponibilité opérationnelle des pistes d'aviation utilisées par la Force et ses alliés.

La présente opération vise à réaménager les infrastructures du 25ème RGA, et prévoit la réalisation d'ouvrages permettant la pratique des activités :

- Tertiaire ;
- Formation, essai, présentation ;
- Technique et entretien matériel ;
- Instruction – sport.

L'opération comprend les travaux suivants :

- Déconstruction (y compris désamiantage) de 19 bâtiments ;
- Construction d'un bâtiment pour le Bureau Maintenance Logistique, (historiquement appelé les moyens techniques du régiment) ; répondant aux normes actuelles de sécurité et aux conditions de travail acceptables (Partie atelier + bureaux) ;
- Construction d'un bâtiment pour les EOD (unité spécialisée dans le déminage, la neutralisation et la destruction des engins explosifs) ;
- Construction d'un bâtiment extension état-major (tertiaire) ;
- Construction d'un bâtiment dédié au service des sports ;
- Construction d'un bâtiment Instruction-formation ;
- Réhabilitation d'un bâtiment technique et communication ;
- L'aménagement extérieur et VRD induits (Parking, circulations, zone d'essai des matériels.).

2. Le site

L'opération se situe au 25ème Régiment du Génie de l'Air. Le 25ème RGA se situe sur la partie nord de la base aérienne 125 Istres-Le Tubé « Charles Monier » sur la commune d'Istres (13).

Ci-dessous un récapitulatif des contraintes d'urbanisme et de servitudes :

- Le projet est soumis aux prescriptions de la zone « UM » et « NM », site militaire, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Istres. Ce classement autorise toute construction et installation nécessaires à la défense nationale. En revanche, conformément aux articles R. 421-3 et R. 421-8 du code de l'urbanisme, la base aérienne de Istres, considérée comme un aéroport militaire, peut être dispensée de formalités d'urbanisme. Cependant la dispense doit être motivée par des raisons de sûreté ou par la nécessité de préserver la confidentialité et ce pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale. A minima, un porter à connaissance du projet sera à mener afin d'obtenir cette exemption.
- Le site est en dehors du périmètre de protection des monuments inscrits ou classés.
- Aucune entité archéologique n'est inventoriée ; les projets sont soumis à la découverte fortuite.

- Le site est soumis à des servitudes aéronautiques et hertziennes.
- Loi climat et résilience, et en particulier l'article L171-4 du Code de la construction et de l'habitation, Obligeant à intégrer de la végétalisation ou des dispositifs de production énergétiques renouvelables sur une surface correspondant à 30 à 50 % de la toiture du bâtiment neuf de plus de 500 m2 d'emprise au sol.

Ci-dessous les caractéristiques physiques du site :

- Zone de sismicité 3 ;
- Concentration en radon faible ;
- Niveau kéraunique de la zone supérieure à 25 ;
- La BA 125 est couverte par un Plan Particulier d'Intervention (PPI) qui englobe l'ensemble de la base, approuvé par arrêté préfectoral des Bouches-du-Rhône du 26/12/2012 ;
- Certains bâtiments existants à démolir contiennent de l'amiante ;
- Le site se situe à proximité de plusieurs zones protégées, une évaluation est en cours concernant l'impact d'incidence Natura 2000 ;
- La base aérienne est une zone protégée militaire soumise à des restrictions d'accès.

La liste indiquée ci-dessus n'est pas exhaustive. Le candidat prendra connaissance du programme de l'opération qui sera transmis en phase offre pour avoir l'ensemble des détails des contraintes du site.

3. Dévolution de l'opération

Les travaux sont scindés en 4 tranches :

- Tranche Ferme :
 - La déconstruction (y compris désamiantage) de hangars fillods ;
 - La construction d'un bâtiment pour le BML (Bureau Maintenance Logistique) avec 13 travées et un pôle commandement / management ;
 - Aménagement des extérieurs en parking et aire de manœuvre.
- Tranche Optionnelle n°01 :
 - La déconstruction (y compris désamiantage) d'une fillod ;
 - La construction d'un Bâtiment EOD en R + 1 ;
 - Aménagement des extérieurs.
- Tranche Optionnelle n°02 :
 - La déconstruction (y compris désamiantage) de 6 bâtiments ;
 - La construction de bâtiments :
 - Fonction – SPORT ;
 - Fonction Instruction – SALLES DE COURS ;
 - Bâtiment EXTENSION ETAT-MAJOR en R+1 ;
 - La réhabilitation d'un bâtiment (PC05) ;
 - L'aménagement des extérieurs et des VRD induits par les déconstructions / constructions.

Les tranches doivent être fonctionnellement indépendantes.

4. Besoins fonctionnels et opérationnels

1-Tranche ferme : Construction d'un bâtiment pour le bureau maintenance logistique

Le futur bâtiment et ses espaces extérieurs à construire font partie des infrastructures que l'on retrouve dans les opérations SCORPION. Le bâtiment sera occupé par le Bureau Maintenance Logistique (BML) du 25ème RGA.

Le BML va veiller à la mise à disposition des matériels de façon à permettre l'accomplissement des missions du régiment. Il va également réaliser toute la maintenance des véhicules du régiment et de la base aérienne. L'effectif de personnels du BML basés à Istres s'élève à 70 personnes avec un taux de féminisation de 15 %.

Le nouveau bâtiment BML sera composé :

- d'un pôle atelier permettant d'effectuer la maintenance de véhicules de toutes sortes : (Tracteurs, semi-remorque, compacteur, camion benne, bétonnière, épandeur, finisseur d'enrobée, véhicules tactiques etc.).

La partie hall technique comprendra 13 travées de 15 m de longueur (+3 m de circulation technique en fond d'atelier), 7 m de largeur et 4,5 m d'hauteur utile. La présente opération prévoira l'installation :

- des équipements techniques tel que ponts roulants, fosses techniques, bornes de distribution d'énergies et de fluides ;
- d'un pôle commandement : bureaux, salles de réunion, vestiaires et sanitaires ;
- d'un pôle management : bureaux, stockage ;
- d'un pôle technique (locaux techniques, électricité, CVC, informatique, etc.) ;
- d'espaces extérieurs (aires de livraisons, de manœuvre, parkings, parc d'attente, etc.) ;
- d'une zone de lavage avec local technique ;

Les besoins supplémentaires relatifs à cette tranche sont les suivants :

- Raccordement réseaux EU / AEP / EI / BT / TEL, diffusion sonore
- Création d'un nouveau poste HT (660kw pour le BML)
- Création d'une sous station + PAC pour réseaux chauffage
- Gestion EP à revoir – bassin enterré/ puit existant

Proposition de mise en espace :

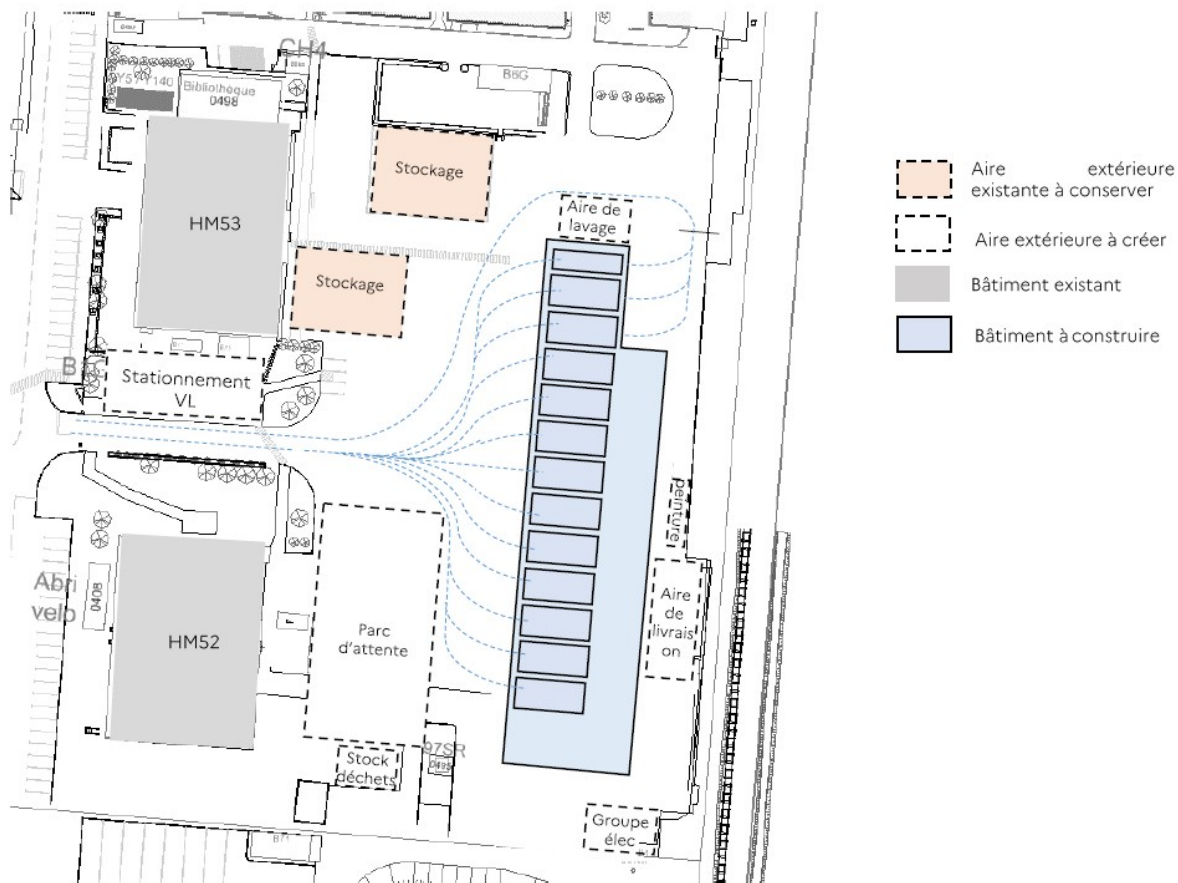
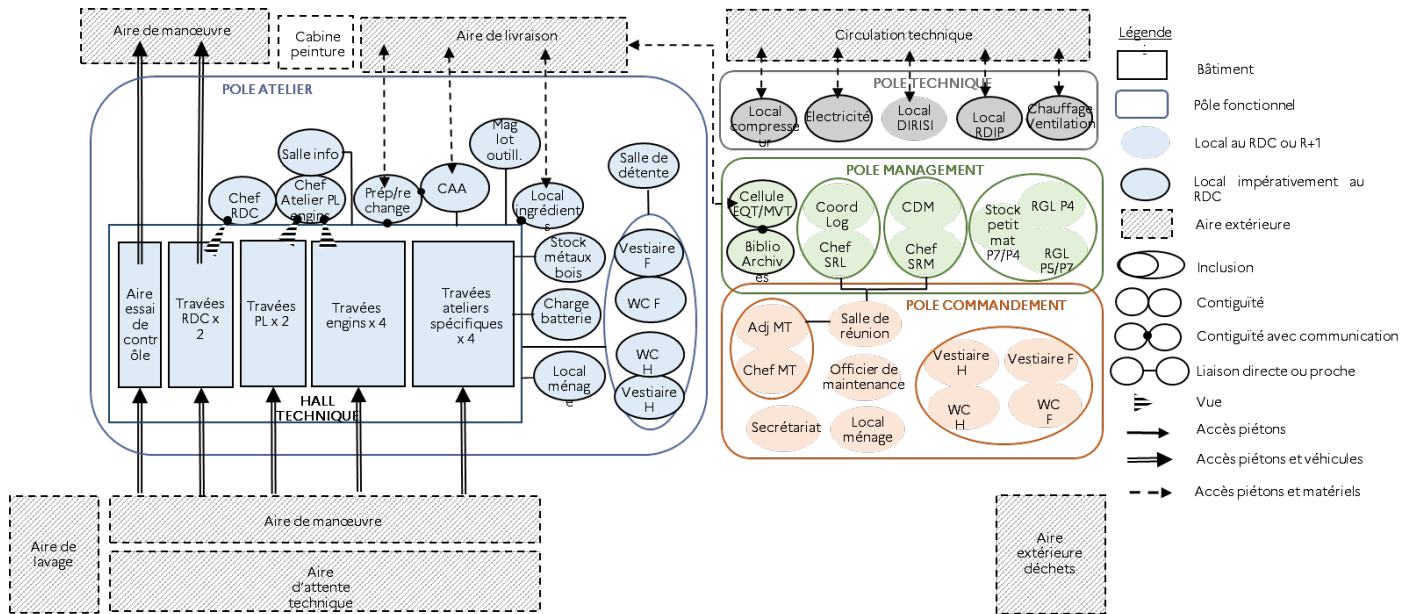


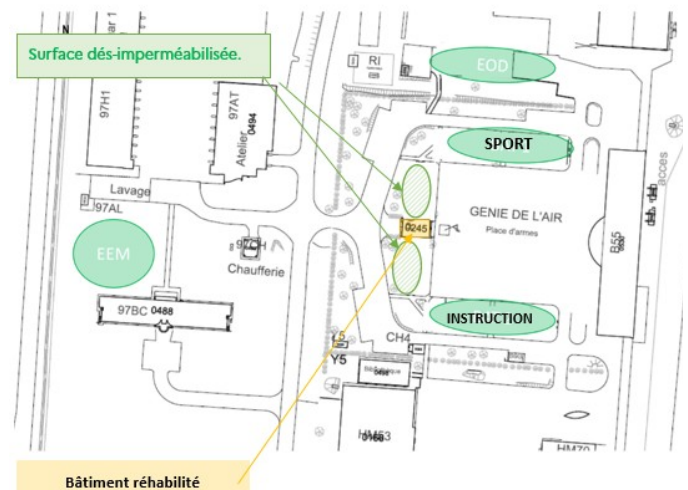
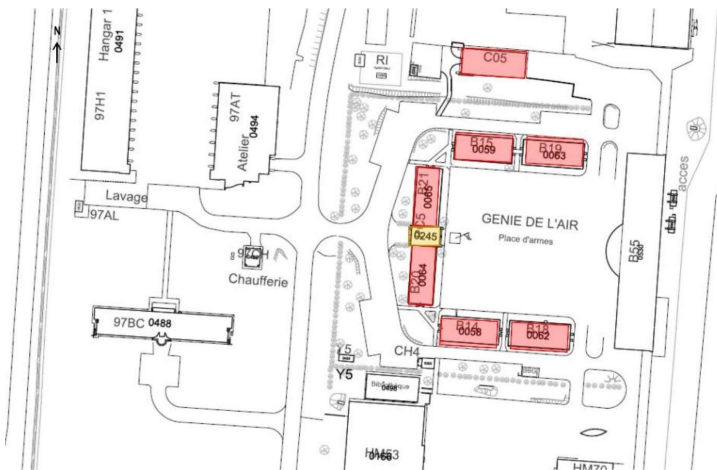
Schéma fonctionnel :



2- Tranche optionnelle 2 et 3 :

Bâtiments à déconstruire

Bâtiments à construire



Tranche optionnelle 1 :

- déconstruction du bâtiment : C 05 (Fillod amianté) ;
- construction d'un bâtiment EOD en R+1 ;

Le bâtiment EOD sera dédié aux équipes et matériels EOD du régiment. Il regroupera bureaux, salles de réunion, salle de stockage, vestiaires et sanitaires, garages pour engins blindés de type Véhicule Blindé militaire Roulant (VBMR). L'effectif du bâtiment EOD est de 51 personnes avec un taux de féminisation de 30 %.

Tranche optionnelle 2 :

- déconstruction de 6 bâtiments : B14, B15, B18, B19, B20, B21 (Fillods amiantés) ;
- construction d'un bâtiment extension état-major en R+1. Il sera composé de bureaux, sanitaires et salles de réunion. Le bâtiment devra être connecté physiquement avec le bâtiment actuel état-major afin de permettre la circulation des flux de personnels à l'abri des intempéries sans toutefois dégrader l'exploitation et la qualité du bâtiment existant (ensoleillement, surfaces utiles,

etc.). L'effectif du bâtiment extension Etat-major est de 71 personnes avec un taux de féminisation de 30%.

- construction d'un bâtiment instruction en RDC. Il accueillera les salles de cours du 25 RGA, espace de convivialité et sanitaires. L'effectif du bâtiment instruction est de 160 personnes avec un taux de féminisation de 30 %.
- construction d'un bâtiment sports en RDC. Il accueillera le bureau des sports, les salles de sports du 25ème RGA ainsi que des vestiaires. L'effectif du bâtiment sports est de 82 personnes avec un taux de féminisation de 30 %.
- La réhabilitation du bâtiment (PC 05) : curage + rénovation (non amianté). Ce bâtiment sert de référence au milieu de la place d'arme et accueille la partie technique sonorisation et communication.

5. Liste des locaux et surfaces

1-Tranche ferme :

Surfaces à déconstruire :

Bâtiment	Surface au sol (m²)
Hangars métalliques type fillod	2 195
Bâtiment de bureau	258
Total	2 453

Surfaces à construire :

Local	Surface programme m² SU _t
BATIMENT	
Pôle commandement	230
Pôle management	228
Pôle atelier	2134
Locaux techniques	84
TOTAL BATIMENT	2676
EXTERIEUR	
Zone de lavage	117
Espaces extérieurs	10 451
TOTAL EXTERIEUR	10 568

2 -Tranche optionnelles 1 et 2 :

Surfaces à déconstruire :

Bâtiment	Surface au sol (m ²)
B14 (0058)	250
B15 (0059)	245
B18 (0062)	250
B19 (0063)	260
B20 (0064)	213
B21 (0065)	234
C05	260
TOTAL bâtiment à déconstruire	1712

Surfaces à réhabiliter :

Espace / Zone	Surface au sol (m ²)
PC05 (0245)	96
TOTAL zone à réhabiliter	96

Surfaces à construire :

Projet de réaménagement du 25ème RGA	Surface utile (m ²)	Circulations (m ²)	Surface bâtie (m ²)
SPORT - RDC	516 m ²	154 m ²	1383 m ²
INSTRUCTION – R+1	509 m ²		
Bâtiment EOD	925 m ²	139 m ²	1 245 m ²
Extension Etat-major	802 m ²	120 m ²	1 078 m ²
Total	2 752 m²	413 m²	3 706 m²

Surfaces à aménager :

Espace / Zone	Surface au sol (m ²)
Zone EOD	850 m ²
Zone Place d'armes (ex fillods B20 (0064) et B21 (0065))	453 m ²
TOTAL zone à aménager	1303 m²

6. Aspects techniques et fonctionnels

L'ensemble des bâtiments seront conçus en privilégiant la fonctionnalité, la sécurité et la robustesse. L'optimisation de la lumière naturelle et des flux d'utilisateurs sera également prise en compte. Il prendra en compte le climat du site et les facilités de maintenance des ouvrages et équipements.

Le présent projet comprend également l'aménagement des extérieurs : les flux piétons, de vélos et de véhicules devront être pensés globalement à l'échelle du quartier. De même la création de nouveaux réseaux devra permettre de faciliter la maintenance et l'agrandissement futur si besoin.

7. Exigences réglementaires

Les bâtiments sont amenés à accueillir des travailleurs militaires et civils, ils seront classés bâtiments à usage professionnel. La réglementation applicable est le Code du Travail.

Les exigences techniques portent également sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la performance énergétique (RE2020), l'impact environnemental et la gestion des eaux pluviales.

8. Exigences techniques

Sont attendus des bâtiments simples et robustes de par leur architecture et leur fonctionnement. Il sera recherché une certaine rusticité dans le but de revenir à l'essentiel, tout en garantissant une fonctionnalité et un niveau de propreté acceptable sur le long terme.

Le système de chauffage/refroidissement reste à définir. Le candidat veillera à respecter une conception bioclimatique en privilégiant cependant l'optimisation des ressources naturelles, la maîtrise des apports solaires et un rafraîchissement passif. La conception du bâtiment assurera un équilibre entre luminosité et protections solaires, tout en assurant un confort visuel optimal dans les locaux et une limitation des consommations d'énergie (traitement thermique). L'éblouissement sera évité, notamment dans les bureaux, par des protections solaires. Il conviendra, dans la mesure du possible, de privilégier les architectures satisfaisant tant que possible à une ventilation naturelle des locaux.

Le traitement acoustique est réalisé avec soin notamment entre les espaces bruyants (atelier, salles de sports, etc.) et calmes (bureaux, salles de cours, etc.)

9. Contraintes du site

Le projet devra tenir compte des contraintes liées aux servitudes et aux risques naturels présents sur le site de la BA125.

Les nouveaux bâtiments devront s'inscrire dans le site :

- La trame urbaine et paysagère du site devra être respectée,
- Une cohérence architecturale avec les bâtiments existants du 25ème RGA sera recherchée.