PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE

UIOSS de la Sarthe

Le Mans

REMPLACEMENT DES MENUISERIES EXTÉRIEURES — BÂTIMENTS ANNEXES

November 2026



Table des matières

1. Objet et finalités 4
2. Site et périmètre prévisionnel 4
3. Nature des travaux envisagés 4
4. Prescriptions fonctionnelles et techniques 5
4.1 Menuiseries aluminium 5
4.2 Vitrages de sécurité et résistance à l'effraction 5
4.3 Performances thermiques, acoustiques et étanchéité 5
4.4 Confort, accessibilité et exploitation 6
4.5 Intégration architecturale 6
5. Contraintes d'intervention et continuité d'activité 6
6. Diagnostics et repérage amiante avant travaux 6
7. Prestations attendues de la maîtrise d'œuvre 6
8. Documents, contrôles et réception 7
9. Limites et points à valider avant consultation des travaux 7
10. Pièces de référence 7

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE

REMPLACEMENT DES MENUISERIES EXTÉRIEURES — BÂTIMENTS ANNEXES

Maître d'ouvrage : UIOSS de la Sarthe | Site : 178 avenue Bollée, 72100 Le Mans

Version de travail du 19 novembre 2026 — support de consultation de maîtrise d'œuvre

1. Objet et finalités

Le présent document exprime les besoins et objectifs du maître d'ouvrage pour une opération de remplacement des menuiseries extérieures des bâtiments annexes. Il constitue une base de programmation destinée à la maîtrise d'œuvre ; il ne se substitue ni aux relevés techniques, ni aux études de conception, ni au CCTP des entreprises.

- Renforcer la résistance des baies aux tentatives d'effraction et au vandalisme.
- Améliorer l'isolation thermique et acoustique, le confort d'usage et l'étanchéité à l'air et à l'eau.
- Assurer la pérennité, la maintenabilité et la cohérence architecturale des façades.
- Organiser les travaux en site occupé, en limitant les nuisances et les interruptions d'activité.

2. Site et périmètre prévisionnel

L'opération concerne les baies signalées sur les documents « Menuiseries à remplacer » (plan daté du 7 octobre 2026) et « Menuiseries bâtiments annexes » (plan daté du 21 août 2026). Ces documents constituent les pièces graphiques de repérage à vérifier lors des études.

Éléments repérés sur les plans	Quantité indicative
Fenêtres	50
Impostes	14
Total des éléments identifiés	64

Ces quantités résultent de l'addition des annotations visibles sur les plans, sans valeur de métré d'exécution. La maîtrise d'œuvre vérifiera la correspondance entre chaque repère et l'ouvrage existant, ainsi que l'intégration éventuelle de certaines impostes aux ensembles de fenêtres.

La mission comprendra notamment le relevé dimensionnel de toutes les baies, l'identification des ouvrants et parties fixes, le diagnostic des tableaux/appuis/linteaux et la reconnaissance des contraintes d'accès, de manutention et de chantier.

3. Nature des travaux envisagés

- Dépose complète et évacuation contrôlée des menuiseries et vitrages existants concernés, y compris accessoires et éléments devenus sans objet ; conservation partielle uniquement si l'étude en démontre la pertinence.
- Fourniture et pose de menuiseries aluminium, vitrages, quincailleries, habillages et accessoires nécessaires.
- Reprise locale des supports, tableaux, appuis, calfeutrements, étanchéités périphériques et finitions affectées par le remplacement.
- Réglages, essais, nettoyage, tri et évacuation des déchets, remise des documents de fin de chantier.

4. Prescriptions fonctionnelles et techniques

4.1 Menuiseries aluminium

Les nouvelles menuiseries seront en aluminium à rupture de pont thermique, de conception et de finition adaptées à un usage intensif dans un immeuble tertiaire. Une gamme de référence de type WICONA WICLINE, ou solution techniquement équivalente, pourra être étudiée. Les profilés, assemblages, joints, drainages et calfeutrements devront former un ensemble cohérent et compatible avec les vitrages et les dimensions des baies.

La maîtrise d'œuvre précisera en phase de conception les sections et renforts nécessaires, les modes d'ouverture et de nettoyage, la finition/la teinte, les éventuels dispositifs de limitation d'ouverture et la compatibilité des solutions avec les supports existants. La fourniture d'une marque précise ne constitue pas une exigence exclusive.

4.2 Vitrages de sécurité et résistance à l'effraction

Le maître d'ouvrage exige une protection renforcée contre les tentatives d'effraction. L'étude de sûreté des baies, prenant notamment en compte leur accessibilité depuis l'extérieur, leur exposition, la présence de zones sensibles et l'exploitation du bâtiment, déterminera les classes définitives par secteur.

Les nouvelles menuiseries devront correspondre aux existantes de type Wicona Wicline 50 E :

- Vitrage de ty SL 615 / vide d'air 12 mm / G10 TOPN à minima
- Laquage RAL 9006 mat métal

L'ensemble devra être composé en 3 parties comprenant un ouvrant à l'italienne, un fixe latéral et une imposte fixe.

Le niveau de sûreté recherché pour les vitrages remplacés est une classe **P6B** au minimum selon NF EN 356, avec vitrage isolant incorporant un verre feuilleté de sécurité adapté. Toute adaptation localisée à cette exigence devra être explicitement justifiée par la maîtrise d'œuvre et approuvée par le maître d'ouvrage. Une classe supérieure P7B ou P8B pourra être préconisée pour les baies particulièrement exposées, sous réserve d'une analyse de risque et de faisabilité (poids, épaisseur, profils et quincailleries).

La sécurité ne reposera pas sur le seul vitrage : pour les baies exigeant une protection anti-effraction de l'ensemble, la maîtrise d'œuvre étudiera un classement d'ensemble suivant NF EN 1627 (niveau RC2 ou RC3 à apprécier selon les risques), incluant profilés, parcloses, quincailleries, fixations et pose sur support adapté. La combinaison vitrage/menuiserie devra être justifiée par des procès-verbaux ou éléments de preuve pertinents.

4.3 Performances thermiques, acoustiques et étanchéité

La conception recherchera une amélioration mesurable par rapport à l'existant, compatible avec les contraintes de rénovation. Les objectifs de transmission thermique Uw, de facteur solaire Sw et de transmission lumineuse TLw seront proposés par la maîtrise d'œuvre après analyse des façades, des orientations et des exigences réglementaires applicables. Les caractéristiques acoustiques seront définies au regard de l'environnement sonore et des usages des locaux.

L'étanchéité à l'air, à l'eau et au vent sera vérifiée selon le classement AEV pertinent pour la localisation, l'exposition et la géométrie des ouvrages. Les essais et justificatifs techniques des produits devront être présentés lors des études et des opérations de réception.

4.4 Confort, accessibilité et exploitation

Le dispositif retenu préservera l'éclairage naturel et, lorsque requis, les possibilités d'aération. Les organes de manœuvre seront robustes, ergonomiques et accessibles aux utilisateurs concernés. Les exigences d'accessibilité, de sécurité d'usage et de prévention des chutes seront prises en compte selon la destination et l'implantation des baies. Les conditions d'entretien, de nettoyage et de remplacement ultérieur des vitrages seront anticipées.

4.5 Intégration architecturale

Les menuiseries respecteront autant que possible l'ordonnancement des façades, les proportions des parties vitrées, l'aspect des profilés et l'harmonie des coloris. Tout changement visible de trame, de type d'ouvrant ou de teinte devra être argumenté et soumis à validation préalable du maître d'ouvrage, sous réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

5. Contraintes d'intervention et continuité d'activité

Le site est présumé occupé pendant l'opération. La maîtrise d'œuvre définira un phasage par zone, avec protections et confinements adaptés, prévention des chutes et bris de verre, délimitation des zones de chantier, maintien des cheminements et accès nécessaires, maîtrise des poussières/bruits et nettoyage quotidien. Aucun démontage ne devra laisser un local exposé ou non sécurisé à l'issue de la journée de travail, sauf dispositif provisoire approuvé.

La conception et l'organisation des travaux intégreront les moyens d'accès en hauteur, les conditions de levage et de manutention, ainsi que les interventions éventuelles en présence d'usagers. Les contraintes de sécurité incendie et d'évacuation seront préservées pendant toutes les phases.

6. Diagnostics et repérage amiante avant travaux

Le maître d'ouvrage précise que le repérage amiante avant travaux (RAAT) est en cours de réalisation. Ses résultats seront communiqués à la maîtrise d'œuvre dès leur réception et intégrés aux études et aux documents de consultation des entreprises. Les méthodes de dépose et de traitement des matériaux éventuellement concernés seront définies au vu de ces résultats et des obligations applicables ; aucun travail susceptible d'affecter des matériaux non caractérisés ne devra être engagé hors cadre réglementaire adapté.

La maîtrise d'œuvre signalera tout besoin de diagnostic complémentaire (plomb, état des supports, pathologies, etc.) pertinent au regard des travaux, sans présumer de la présence de substances dangereuses.

7. Prestations attendues de la maîtrise d'œuvre

- État des lieux, relevés, reportage photographique et tableau exhaustif des menuiseries avec repère, localisation, dimension, composition et état.
- Analyse des contraintes réglementaires, thermiques, acoustiques, architecturales, d'accessibilité et de sûreté ; identification des risques et propositions d'arbitrages.
- Comparaison de solutions techniques incluant analyse des performances, de la maintenance et du coût global.
- Établissement des pièces de conception et de consultation des entreprises : plans, détails de pose, CCTP, cadre quantitatif, estimation et planning prévisionnel.
- Assistance à la consultation et à l'analyse des offres, avec contrôle de l'équivalence technique des solutions proposées.
- Suivi de l'exécution, contrôle de la qualité des mises en œuvre, vérification des essais et réception avec levée des réserves selon la mission retenue.

8. Documents, contrôles et réception

Les entreprises remettront avant exécution les fiches techniques, performances déclarées, procès-verbaux ou certificats de classement sécurité, détails de fixation et d'étanchéité, plans d'exécution, échantillons de teinte et notices de maintenance. À la réception seront exigés les autocontrôles, vérification des manœuvres et verrouillages, examen des calfeutrements et finitions, nettoyage, fiches de garantie et dossier des ouvrages exécutés (DOE).

9. Limites et points à valider avant consultation des travaux

- Validation du relevé de quantités et du classement de chaque baie (fenêtre, imposte, ensemble composé).
- Confirmation de l'exigence générale P6B, des éventuels renforcements P7B / P8B et, le cas échéant, d'une classe RC2 / RC3 de l'ensemble selon une analyse de risque documentée.
- Définition des cibles Uw, Sw, TLw, acoustiques et AEV après études de faisabilité.
- Validation du type de dépose, du traitement des appuis et de la teinte des menuiseries.
- Intégration des conclusions du RAAT et des éventuelles mesures induites.
- Confirmation du budget, du calendrier, des modalités de maintien en exploitation et des autorisations requises.

Nota : ce PFT expose des objectifs et hypothèses à confirmer par la maîtrise d'œuvre ; les performances et classifications définitives doivent être justifiées et contractualisées dans les pièces du marché de travaux.

10. Pièces de référence



UIOSS de la Sarthe

N°	Description	Date

UIOSS LE MANS

Menuiseries

Bât. annexes

Numéro de projet	1
Date	07/10/2026
Dessiné par	Dimitri BEAUGER
Vérifié par	-

02

Echelle 1 : 250

07/10/2026 16:58:28











UIOSS de la Sarthe

N°	Description	Date

UIOSS LE MANS

DTA

Bâtiments annexes

Numéro de projet	1	01	
Date	21/08/2026		
Dessiné par	Dimitri BEAUGER		
Vérifié par	-	Echelle	1 : 300

24/08/2026 15:51:16