

## Diagnostic des équipements et bâtiments constituant la base fluviale en rive droite du grand bassin de Castelnaudary

### Rapport de diagnostic



#### CONSULTING

SAFEGE  
16, avenue Charles de Gaulle  
Bâtiment 12  
31130 BALMA

Agence Occitanie - Nouvelle Calédonie

SAFEGE SAS - SIÈGE SOCIAL  
Parc de l'Île - 15/27 rue du Port  
92022 NANTERRE CEDEX  
[www.safege.com](http://www.safege.com)

Version : B

Date : 08/10/2021

Nom Prénom : Lalechere Bastien

Visa :

**Numéro du projet : 21MPL019**

**Intitulé du projet : Diagnostic des équipements et bâtiments constituant la base fluviale en rivé droite du grand bassin de Castelnaudary**

**Intitulé du document : Rapport de diagnostic**

<b>Version</b>	<b>Rédacteur</b> NOM / Prénom	<b>Vérificateur</b> NOM / Prénom	<b>Date d'envoi</b> JJ/MM/AA	<b>COMMENTAIRES</b> Documents de référence / Description des modifications essentielles
<b>A</b>	LALECHERE / Bastien	TOURBILLON Gilles /	/04/2021	Version initiale
<b>B</b>	LALECHERE / Bastien	TOURBILLON Gilles /	/10/2021	Modifications suite à la transmission de nouvelles données d'entrée

## Sommaire

1..... Introduction .....	3
2..... Etat des lieux.....	4
2.1 Présentation .....	4
2.2 Fiches.....	4
2.3 Synthèse du diagnostic.....	31
2.4 Travaux déjà réalisés.....	33
2.5 Réseaux existants.....	34
3..... Programme de remise à niveau des équipements.....	40

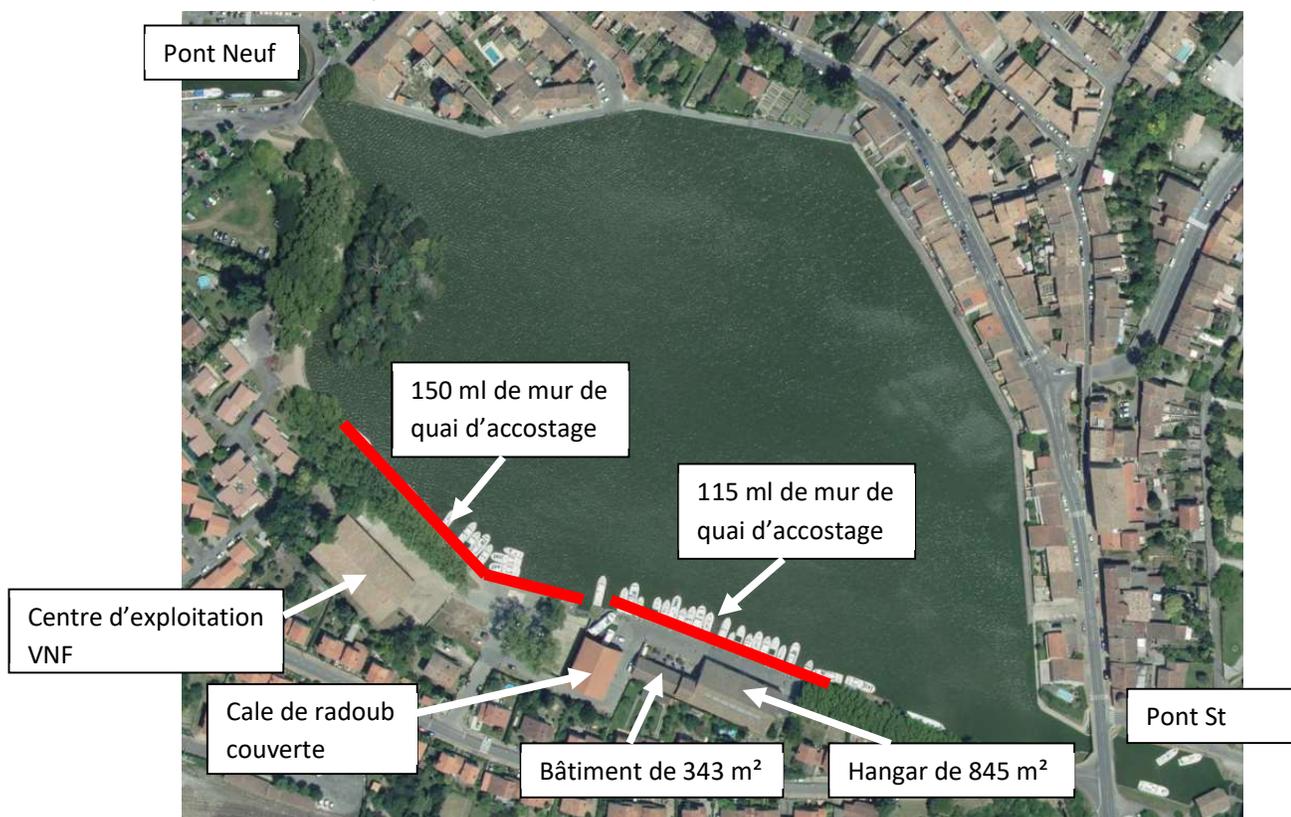
## Tables des illustrations

Figure 1 : Périmètre de la convention d'occupation temporaire de la société "Le Boat" (Source : Plan de superposition d'affectations au bénéfice de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois fourni par VNF)...	4
Figure 2 : Extrait de la DT d'ENEDIS.....	35
Figure 3 : PR3 le long du bâtiment d'activités à usage commercial (à gauche) et poste de transformation électrique St Roch (à droite) .....	35
Figure 4 : Extrait de la DT de GRDF .....	36
Figure 5 : Câble d'alimentation de l'éclairage public en façade du bâtiment .....	36
Figure 6 : Candélabres et luminaires en façade dans le périmètre de la COT .....	37
Figure 7 : Extrait de la DT de la mairie de Castelnaudary pour le réseau d'éclairage .....	37
Figure 8 : Extrait de la DT de Suez Eau France - Adduction d'eau potable.....	38
Figure 9 : Extrait de la DT de Suez Eau France - Eaux usées.....	38
Figure 10 : Descentes d'eaux pluviales en façade avant (côté Canal) du bâtiment d'activités à usage commercial .....	39
Figure 11 : Fossé maçonné longeant le hangar .....	39

### 1 INTRODUCTION

VNF a mis à disposition d'un loueur de bateaux une partie du domaine public situé sur le canal du Midi comprenant :

- Un bâtiment sur 2 niveaux de 343 m<sup>2</sup>,
- Un hangar de 845 m<sup>2</sup>,
- 265ml de mur de quai d'accostage,
- Une cale de radoub de 488 m<sup>2</sup>,
- 2.200m<sup>2</sup> de terrains,
- 5.160 m<sup>2</sup> de plan d'eau.



Vue aérienne du site

La convention d'occupation temporaire arrive à échéance le 31/12/2021. A l'issue de cette occupation et pour la désignation d'un nouveau contractant, VNF doit disposer :

- D'un diagnostic de la totalité des équipements et infrastructures mises à disposition.
- D'un programme de remise en état et de mise en conformité des équipements

Le présent rapport concerne le diagnostic de la totalité des équipements et infrastructures mises à disposition dans le cadre de la convention dont le périmètre est précisé sur l'extrait de plan ci-dessous :



**Figure 1 : Périmètre de la convention d'occupation temporaire de la société "Le Boat" (Source : Plan de superposition d'affectations au bénéfice de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois fourni par VNF)**

Le diagnostic n'intégrera pas la cale de radoub découverte car cette dernière ne fait pas partie de la convention d'occupation temporaire.

Il arrive parfois que la société « Le Boat » loue la cale de radoub découverte et d'autres prestataires peuvent également la louer.

## 2 ETAT DES LIEUX

### 2.1 Présentation

L'état des lieux est présenté sous la forme de fiches recensant les différents types d'ouvrages, leur localisation, leur état, leur fonctionnalité et les services associés. Le reportage photos associé en Annexe donne un aperçu exhaustif des ouvrages.

Il prend en compte les données existantes ainsi que les visites terrain réalisées le 12 avril 2021 et le 19 mai 2021.

### 2.2 Fiches

Les fiches ci-dessous représentent les différents types d'ouvrage, leur état et leur fonctionnalité au sein du site.

Ces fiches préciseront l'état de stabilité, de résistance et de conformité vis-à-vis des normes en vigueur.

## 2.2.1 Fiche n°1 : Quai Ouest

### Fiche n°1 : Quai Ouest

**Localisation** : Ouest de la cale de radoub couverte

**Linéaire** : 150 ml

**Présentation** : Les murs de quai sont constitués en pierres de taille appareillées de type grès de Carcassonne sur toute la hauteur du mur, du fond du bassin jusqu'aux pierres de couronnement.



Photographies des murs de quais prises lors du diagnostic réalisées lors de la période de chômage du Canal en 2015

**Etat structurel** : D'après le diagnostic réalisé en 2015 par Tristan Schebat Architecte, les murs de quai en rive droite du grand bassin sont en bon état ainsi que les pierres de couronnement. En 2015, une pathologie avait été relevée, certains joints des pierres de tailles présentaient un évidement important. Cette problématique avait été traitée lors de la période de chômage du Canal en 2015 par des injections de coulis de chaux et un rejointoiement.

**Equipements et services :**

Des anneaux d'amarrage de tailles diverses sont fixés le long des murs de quais.

**Fonctionnalité :**

**Type d'activité au droit de la berge**

Ce quai est réservé pour l'hivernage des bateaux de la base et exceptionnellement pour les rotations des bateaux en saison.

**Type d'activité au droit de la berge**

Les bateaux sont amarrés perpendiculairement à la berge.  
Les bateaux amarrés possèdent les caractéristiques suivantes :

Modèle	Nombre	Longueur	Largeur
Horizon 5 (10+2)	3	14.99	4.35
Vision 2 (4+1)	1	14.97	4.65
Vision 3 (6+3)	3	14.97	4.65

Vision 3 Master (6+1)	1	14.97	4.65
Vision 3 SL (6+3)	2	14.97	4.65
Vision 4 (8+1)	2	14.97	4.65
Vision 4 SL (8+1)	4	14.97	4.65
Grand Classique (10+2)	2	14.63	4.10
Magnifique (8+2)	1	14.50	4.10
Mystique (6+2)	1	14.25	4.10
Salsa A (8+2)	4	14.25	4.10
Salsa B (8+4)	1	14.25	4.10
Horizon 3 (6+1)	1	13.50	4.35
Horizon 4 (8+1)	2	13.50	4.35
Calypso (6+2)	5	13.25	4.10
Royal Mystique A (4+2)	1	13.25	4.10
Royal Mystique B (4+2)	1	13.25	4.10
Classique (8)	1	12.80	4.10
Classique Star (8+2)	1	12.80	4.10
Royal Classique (6)	3	12.80	4.10
Caprice (4+2)	2	12.00	3.81
Crusader (6)	1	11.90	3.90
Horizon 1 (2+3)	3	11.50	4.25
Horizon 2 (4+1)	2	11.50	4.25
Clipper (4+2)	3	11.00	3.90
Countess (4+2)	2	10.20	3.56
Cirrus A (2+2)	1	8.80	3.60

### **Activité en arrière**

En arrière du quai est présente sur une partie du linéaire, une voie piétonne bordée par un talus enherbé et arboré. Des mobiliers types bancs et corbeilles sont présents le long du chemin.

La voie arrive ensuite sur une aire zone plus vaste dans laquelle se trouvent l'accès au centre d'exploitation de VNF, une esplanade en enrobés avec un espace vert sur lequel sont présents des mobiliers types tables et bancs de pique-nique et une cale sèche découverte.

Les aménagements urbains sont positionnés au même niveau que le niveau haut du mur de quai.

Des rampes maçonnées permettent d'accéder à la cale sèche découverte située en contrebas.

### 2.2.2 Fiche n° 2 : Quai Est

#### Fiche n°2 : Quai Est

**Localisation** : Est de la cale de radoub couverte

**Linéaire** : 115 ml

**Présentation** : Les murs de quai sont constitués en pierres de taille appareillées de type grès de Carcassonne sur toute la hauteur du mur, du fond du bassin jusqu'aux pierres de couronnement.



Photographies des murs de quais prises lors du diagnostic réalisées lors de la période de chômage du Canal en 2015

**Etat structurel** : D'après le diagnostic réalisé en 2015 par Tristan Schebat Architecte, les murs de quai en rive droite du grand bassin sont en bon état ainsi que les pierres de couronnement. En 2015, une pathologie avait été relevée, certains joints des pierres de tailles présentant un évidement important. Cette problématique avait été traitée lors de la période de chômage du Canal en 2015 par des injections de coulis de chaux et un rejointoiement.

#### **Equipements et services :**

Des anneaux d'amarrage de tailles diverses sont fixés le long des murs de quais.  
Des bornes mixtes d'alimentation en eau et électricité sont présentes le long du quai.

#### **Fonctionnalité :**

##### ***Type d'activité au droit de la berge***

Ce quai est réservé pour le stationnement des bateaux de la base en saison et en période d'hivernage.

##### ***Type d'activité au droit de la berge***

Les bateaux sont amarrés perpendiculairement à la berge.  
Les bateaux amarrés possèdent les caractéristiques suivantes :

Modèle	Nombre	Longueur	Largeur
Horizon 5 (10+2)	3	14.99	4.35
Vision 2 (4+1)	1	14.97	4.65
Vision 3 (6+3)	3	14.97	4.65
Vision 3 Master (6+1)	1	14.97	4.65
Vision 3 SL (6+3)	2	14.97	4.65
Vision 4 (8+1)	2	14.97	4.65
Vision 4 SL (8+1)	4	14.97	4.65
Grand Classique (10+2)	2	14.63	4.10
Magnifique (8+2)	1	14.50	4.10
Mystique (6+2)	1	14.25	4.10
Salsa A (8+2)	4	14.25	4.10
Salsa B (8+4)	1	14.25	4.10
Horizon 3 (6+1)	1	13.50	4.35
Horizon 4 (8+1)	2	13.50	4.35
Calypso (6+2)	5	13.25	4.10
Royal Mystique A (4+2)	1	13.25	4.10
Royal Mystique B (4+2)	1	13.25	4.10
Classique (8)	1	12.80	4.10
Classique Star (8+2)	1	12.80	4.10
Royal Classique (6)	3	12.80	4.10
Caprice (4+2)	2	12.00	3.81
Crusader (6)	1	11.90	3.90
Horizon 1 (2+3)	3	11.50	4.25
Horizon 2 (4+1)	2	11.50	4.25
Clipper (4+2)	3	11.00	3.90
Countess (4+2)	2	10.20	3.56
Cirrus A (2+2)	1	8.80	3.60

### Activité en arrière

En arrière du quai est présente une voie de circulation ainsi que les bâtiments techniques dont un hangar technique de 845 m<sup>2</sup> et des bureaux sur 2 niveaux de 343 m<sup>2</sup>.

Un espace aménagé avec des espaces verts, des jardinières et des cheminements piétons se situe devant les bureaux avec notamment l'entrée de la réception de la société « The Boat ».

Le stationnement des voitures est organisé perpendiculairement à la voie le long des bâtiments de bureau et parallèlement à la voie le long du hangar technique. Ce stationnement n'est pas matérialisé. Ce stationnement est prévu pour être temporaire pour les clients souhaitant louer un bateau. Les clients déplacent ensuite leur véhicule à l'extérieur de la base sur un parking public à proximité.

### 2.2.3 Fiche n°3 : Bornes mixtes d'alimentation en eau et électricité

#### Fiche n°3 : Bornes mixtes d'alimentation en eau et électricité

**Localisation** : Le long du quai situé à l'Est de la cale de radoub couverte

**Nombre** : 8 unités

**Présentation** :

Le site est équipé de deux types de bornes différents :

- 6 unités de type 1, initialement, le site était équipé de 8 bornes dans ce modèle mais deux d'entre elles ont été détériorées suite à un choc avec des véhicules ;
- 2 unités de type 2, en remplacement des deux bornes de type 1 détériorées suite à des chocs avec des véhicules.

Les bornes de type 1 de la marque Depagne sont équipées de :

- 4 prises d'électricité ;
- 4 robinets d'alimentation en eau potable.

Les bornes de type 2 de la marque Depagne sont équipées de :

- 4 prises d'électricité (ampérage à demander) ;
- 2 robinets d'alimentation en eau potable.



Borne de type 1 (à gauche) et borne de type 2 (à droite)

**Fonction** :

Les bornes mixtes ont pour fonction d'alimenter en eau et électricité les équipements présents à l'intérieur des bateaux.

La halte fluviale de Castelnaudary n'accueille pas de bateau à l'année et très peu de bateaux à la journée. Les bornes sont donc utilisées quasiment exclusivement pour les bateaux de la société « Le Boat », les frais ne sont donc pas imputés aux clients et sont pris en charge par la société « Le Boat » et sont intégrés dans les factures courantes pour la consommation en eau et en électricité.

## Rapport de diagnostic

### Diagnostic des équipements et bâtiments constituant la base fluviale en rive droite du grand bassin de Castelnaudary



#### **Etat :**

Globalement les bornes sont dans un état usagé pour certaines et dégradé pour d'autres, nécessitant des travaux de remise en état.

Sur certaines bornes, des prises électriques ne fonctionnent plus, ces dernières ont été protégées pour éviter tout désagrément.

Des poignées de robinet sont absentes.

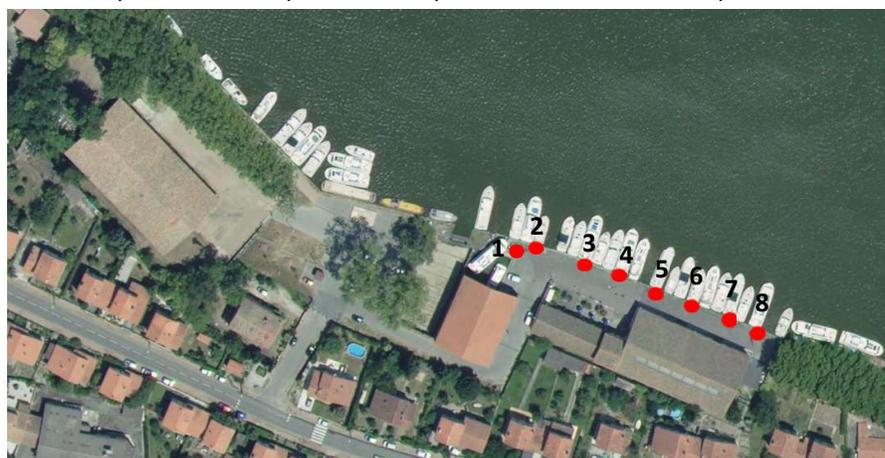
Sur les bornes de type 2, les fusibles ne sont plus protégés et sont directement accessibles, le cache les protégeant étant absent.

Borne	Type	Nombre de prises en fonctionnement	Nombre de robinet en fonctionnement	Etat général	Remarques
1	1	3 sur 4	4 sur 4	Moyen	Prise n°4 manquante
2	1	3 sur 4	4 sur 4	Moyen	Cache de protection des fusibles manquant d'un côté Protection sur prise n°2 HS
3	1	3 sur 4	4 sur 4	Moyen	Absence de clapet sur la prise n°2 Protection sur prise n°4 HS
4	1	3 sur 4	4 sur 4	Moyen	Cache de protection des fusibles manquant d'un côté Protection sur prise n°3 HS
5	1	3 sur 4	4 sur 4	Moyen	Cache de protection des fusibles manquant d'un côté Protection sur prise n°3 HS
6	1	2 sur 4	4 sur 4	Mauvais	Protections sur prises n° 1 et 2 HS
7	2	3 sur 4	2 sur 2	Moyen	Cache de protection des fusibles manquant
8	2	3 sur 4	2 sur 2	Moyen	Protection sur une prise électrique HS

#### **Etat général des bornes mixtes**

En période hivernale, le site étant ouvert, les poignées des robinets sont parfois retirées pour éviter que des personnes mal intentionnées ouvrent les robinets pour se servir ou pour laisser déverser l'eau sur le quai dans usage particulier.

Il est prévu le remplacement des prises électriques détériorées dans les prochains mois.



**Plan de localisation des bornes mixtes**

## 2.2.4 Fiche n°4 : Equipements d'amarrage

### Fiche n°4 : Equipements d'amarrage

**Localisation** : Le long des quais Est et Ouest

**Nombre** : 21 unités

**Présentation** :

Le site est équipé d'anneaux permettant l'amarrage des bateaux le long du quai.



Anneaux d'amarrage

**Fonctionnement** :

Les anneaux d'amarrage sont en très grande majorité ancrés dans les pierres de taille du couronnement du quai. Certains anneaux sont fixés dans une petite dalle en béton en arrière du quai, ces derniers ont été ajoutés dans un second temps par rapport aux autres anneaux.

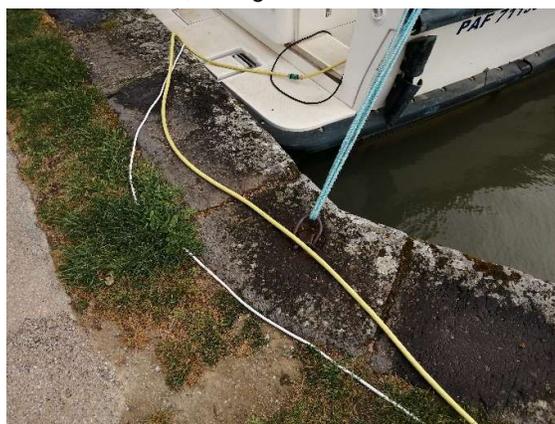
Les bateaux sont amarrés au moyen de cordes accrochées solidement aux anneaux.

**Etat** :

Globalement les anneaux sont dans un état usagé.

Les anneaux sont hétérogènes en termes de taille.

Certains anneaux semblent déformés, allongés.



Anneau déformé

### 2.2.5 Fiche n°5 : Station d'avitaillement

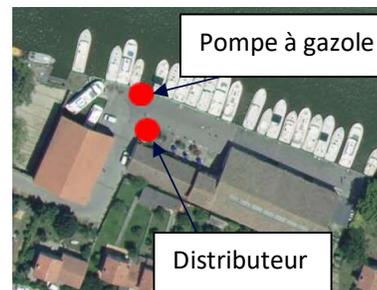
#### Fiche n°5 : Station d'avitaillement

**Localisation** : Sur le quai situé à l'Est de la cale de radoub couverte

**Nombre** : 1 pompe

**Présentation** :

Le site est équipé d'une pompe de carburant de type gazole pour les bateaux, le distributeur est situé en arrière de quai à proximité du parvis du bâtiment d'accueil et la pompe est déportée en bord de quai à côté de la borne mixte n°2.



Une cuve de stockage du gazole est présente à côté du distributeur, située de l'autre côté de la voirie en arrière du quai. Cette dernière se situe à l'intérieur d'une armoire métallique fermée qui constitue le bac de rétention de la cuve.



Pompe à gazole (à gauche), distributeur et cuve de stockage du gazole dans son bac de rétention (à droite)

**Fonctionnement** :

La société « Le Boat » est autorisée à vendre et distribuer du gazole.

La pompe à essence est utilisée quasiment exclusivement pour les bateaux de la société « Le Boat » et très rarement pour des bateaux de passage.

La pompe n'est utilisée que par les employés de la société « Le Boat ».

**Etat** :

**Pompe à gazole et distributeur**

Des kits antipollution sont disponibles en cas de fuite de carburant. Ils se composent de cubes absorbants et de barrages anti-pollution.

Un dispositif d'arrêt d'urgence type bouton poussoir est présent à l'intérieur du bac de rétention de la cuve, ce qui permet de stopper l'alimentation du carburant en cas de fuite.



**Bouton poussoir d'arrêt d'urgence**

L'automate est surélevé par une dalle en béton.

Le site ne possède pas de séparateur à hydrocarbures.

Les consignes de sécurité dans le cadre de l'utilisation de la pompe sont rappelées via un écriteau fixé sur la pompe.

La pompe à gazole et le distributeur sont en bon état.

#### ***Cuve de stockage***

La cuve de stockage a un volume de 6 000 L.

Elle appartient à la société « Le Boat ».

Son autonomie est variable en fonction de la saison. Elle varie entre une dizaine de jours en été et 1 mois en hivers.

Elle se situe dans un bac de rétention fermé sous forme d'armoire.



**Cuve de stockage du gazole dans son bac de rétention**

Un écran donne le volume restant de carburant dans la cuve en temps réel.



**Ecran indiquant le volume restant dans la cuve**

Les employés renseignent une fiche à chaque fois qu'ils mettent du carburant dans un bateau en précisant la date, le bateau, la quantité de gazole et le nom de l'opérateur.

Globalement, ces équipements sont en bon état.

### 2.2.6 Fiche n°6 : Bâtiment d'activités à usage commercial

#### Fiche n°6 : Bâtiment d'activité à usage commercial

**Localisation** : Cf. plan de localisation ci-contre.



**Présentation** :

Le bâtiment d'activités à usage commercial est un bâtiment en R+1 de surface totale de 343 m<sup>2</sup> se décomposant de la manière suivante.

- RDC :
  - Bureau d'accueil ;
  - Espace d'accueil pour les clients ;
  - Bureaux individuels ;
  - Sanitaires pour le personnel ;
  - Salle de repos pour les employés ;
  - Espace de restauration pour les employés de bureaux ;
  - Espace de restauration pour les employés techniciens travaillant sur les bateaux ;
  - Espaces de rangement ;
- R+1 :
  - Bureaux individuels ;
  - Salle de réunion ;
  - Présence du ballon d'eau chaude ;
  - Espace de stockage de matériels divers ;

Le bâtiment d'activités à usage commercial est accolé au hangar.  
L'accès au R+1 depuis el RDC se fait uniquement par des escaliers.

**Sécurité incendie** :

Des détecteurs incendie sont présents dans toutes les pièces.

Deux extincteurs sont présents au RDC.

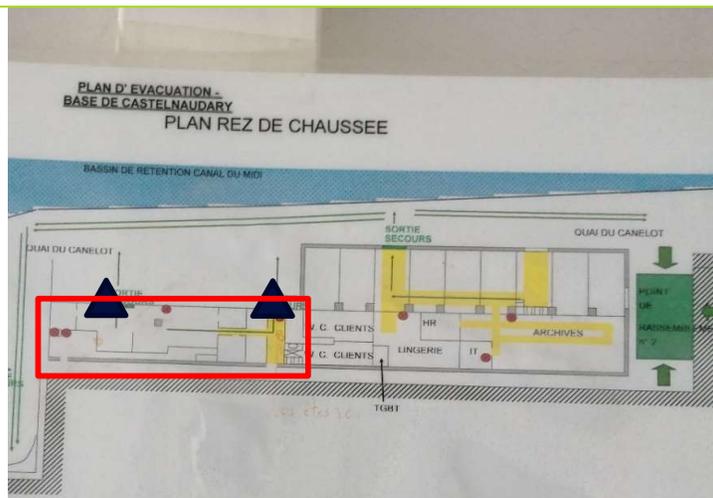


Extincteurs au RDC

Le bâtiment se compose de 3 sorties de secours.

## Rapport de diagnostic

### Diagnostic des équipements et bâtiments constituant la base fluviale en rive droite du grand bassin de Castelnaudary



Extrait du plan d'évacuation de la base de Castelnaudary – Plan de rez de chaussée

Le point de rassemblement se situe à l'Est du hangar.

#### Equipements électriques :

L'installation électrique du RDC a été revue en 2015.

L'armoire divisionnaire principale est récente et en bon état. Elle permet de gérer l'alimentation électrique des équipements du bâtiment d'accueil. Elle est alimentée depuis le TGBT situé dans le bâtiment de bureaux et stockage.



Armoires électriques du bâtiment d'accueil

Les câbles électriques cheminent dans des goulottes, dans des chemins de câbles et dans les faux plafonds.

L'installation électrique est globalement en bon état.

**Etat :**

***Intérieur du bâtiment***

L'état global du bâtiment usagé, l'état d'usure résulte du temps ou de l'usage normal. Les zones accueillant les clients les locaux réservés aux employés sont globalement dans un bon état général. Les zones de passage et locaux de rangement sont dans un état assez moyen.



**Locaux pour le personnel et les clients**

Les faux plafonds sont dans un état dégradé, des plaques sont détériorées.



**Faux plafonds**

Certains murs présentent des tâches d'humidité, notamment dans la salle de restauration des employés techniques.



**Mur avec tache d'humidité**

Au premier étage, les locaux ne sont pas entretenus, ils ne font office que de stockage. L'état global est dégradé.



**Locaux au niveau R+1**

#### ***Extérieur du bâtiment***

L'état général des façades est dégradé.

Les murs présentent quelques fissures légères et la peinture est écaillée à certains endroits sur la façade donnant sur le canal.



**Façade avant du bâtiment (côté Canal)**

Sur la façade arrière, côté rue, les murs présentent des fissures, la paroi est écaillée à plusieurs endroits et le revêtement de façade est partiellement dégradé à proximité de l'entrée à la zone de restauration des employés techniques, les pierres sont apparentes.

## Rapport de diagnostic

### Diagnostic des équipements et bâtiments constituant la base fluviale en rive droite du grand bassin de Castelnaudary



**Façade à l'arrière du bâtiment (côté rue)**

L'état de la toiture est dégradé. Des tuiles sont tombées.

Si des travaux étaient à réaliser, le site étant aux abords directs du site classé du Canal du Midi, un cahier des charges fixé par les Architectes des Bâtiments de France serait à suivre et notamment dans le choix du type de tuiles et de la couleur de l'enduit de la façade.



**Toiture du bâtiment d'accueil**

### 2.2.7 Fiche n°7 : Hangar

#### Fiche n°7 : Hangar

**Localisation** : Cf. plan de localisation ci-contre.



**Présentation** :

Le hangar est un bâtiment en R+1 se décomposant de la manière suivante.

- RDC :
  - Espace de stockage de matériels divers ;
  - Laverie ;
  - Espace d'archivage ;
  - Local informatique ;
  - Local électrique dont TGBT ;
  - Sanitaires pour les plaisanciers ;
- R+1 :
  - Petit open space ;
  - Grand Open space ;
- R+2 :
  - Grenier (non visité) ;

Le hangar est accolé au bâtiment d'activités à usage commercial.

L'accès au R+1 depuis el RDC se fait uniquement par des escaliers.

**Sécurité incendie** :

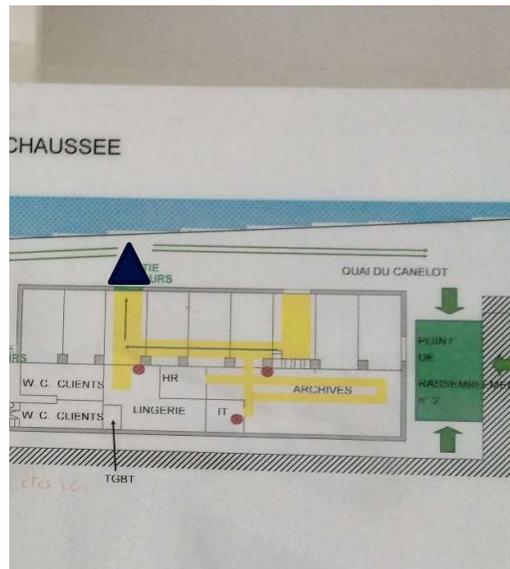
Des détecteurs incendie sont présents dans toutes les pièces.

Des extincteurs sont répartis dans les locaux.



Extincteurs dans le hangar

Le bâtiment se compose d'une sortie de secours.



Extrait du plan d'évacuation de la base de Castelnaudary – Plan de rez de chaussée

Le point de rassemblement se situe à l'Est du hangar.

### Equipements électriques :

Le TGBT est situé dans un local dédié au RDC du hangar.

Il alimente les différentes armoires électriques du hangar et du bâtiment d'activités à usage commercial. Il alimente également les équipements extérieurs (bornes mixtes d'alimentation en eau et électricité présentes le long du quai Est et pompe à gazole).

Il est en bon état.



TGBT général du site



**Compteur électrique du site**

Les câbles électriques cheminent dans des goulottes et dans des chemins de câbles.

**Etat :**

***Intérieur du bâtiment***

L'état global du bâtiment est usagé, l'état d'usure résulte du temps ou de l'usage normal. Les zones accueillant le personnel de bureaux et les clients sont globalement dans un bon état général.



# Rapport de diagnostic

## Diagnostic des équipements et bâtiments constituant la base fluviale en rive droite du grand bassin de Castelnaudary



**Locaux pour le personnel et les clients**

Les zones de passage et locaux de rangement sont dans un état usagé.



**Zone de stockage du hangar**

Les autres locaux (laverie, archivage, local électrique) sont globalement dans un état usagé.

## Rapport de diagnostic

### Diagnostic des équipements et bâtiments constituant la base fluviale en rive droite du grand bassin de Castelnaudary



Local d'archivage à gauche et laverie à droite

#### **Extérieur du bâtiment**

L'état général des façades est usagé.

Les murs présentent des tâches de salissures et d'usure et la peinture est écaillée à certains endroits sur la façade.

Des luminaires éclairant l'espace public sont spittés sur la façade.



Façades du hangar

L'état de la toiture est bon. La toiture et la charpente ont été refaites suite à l'effondrement de l'ancienne toiture.

Des verrières sont positionnées sur le pan de la toiture donnant sur la rue.

### 2.2.8 Fiche n°8 : Cale de radoub couverte

#### Fiche n°8 : Cale de radoub couverte

**Localisation** : Cf. plan de localisation ci-contre.



**Présentation** :

La cale de radoub couverte est un bâtiment semi-ouvert en R+1 se décomposant de la manière suivante.

- RDC :
  - Espace de réparation des bateaux, ouvert sur une façade, et donnant accès au bassin ;
  - Atelier ;
  - Espace de stockage des batteries usagées ;
  - Ancienne menuiserie faisant office d'espace de stockage de matériels divers ;
- R+1 :
  - Magasin de pièces détachées ;
  - Bureau du chef d'atelier ;
  - Zone de stockage de matériels divers ;
  - Local compresseur ;
  - Atelier de travail de fibre de verre, totalement ignifugé avec extracteur d'air ;

L'accès au R+1 depuis el RDC se fait uniquement par des escaliers.

**Sécurité incendie** :

Des détecteurs incendie sont présents dans toutes les pièces.

Des extincteurs sont répartis dans les locaux.



Extincteurs dans le hangar

Le bâtiment se compose d'une sortie de secours.



Extrait du plan d'évacuation de la base de Castelnaudary – Plan de rez de chaussée.

En cas d'incendie, les employés empruntent l'issue de secours et se dirigent soit vers le quai, soit ils contournent la cale sèche couverte et rejoignent l'espace public vers le square.

#### **Equipements électriques :**

L'armoire électrique de l'atelier est commandée depuis le TGBT présent dans le hangar.

L'armoire commande l'ensemble des installations de la cale de radoub couverte et des locaux listés ci-dessus.

La commande des palans présents dans la zone de réparation des bateaux est bloquée au niveau de l'armoire électrique car les palans ne sont pas aux normes.

L'armoire est ancienne et présente des marques d'usure, elle se trouve dans un état usagé.

L'installation électrique fonctionne normalement.



Armoire électrique de la cale de radoub couverte

Les câbles électriques cheminent dans des goulottes et dans des chemins de câbles.

## Rapport de diagnostic

### Diagnostic des équipements et bâtiments constituant la base fluviale en rive droite du grand bassin de Castelnaudary



#### **Etat :**

##### ***Intérieur du bâtiment***

#### **RDC :**

L'état global des locaux est dégradé.

Les murs, plafonds et sols présentent des marques d'usures principalement dans l'atelier.

Un urinoir est présent dans l'atelier et n'est séparé du reste que par un rideau et une petite cloison.



**Photos du RDC**

#### **R+1 :**

L'état global des locaux est usagé.

Les murs, plafonds et sols présentent des marques d'usures principalement dans l'atelier

**L'atelier de travail de la fibre de verre est en bon état.**

## Rapport de diagnostic

### Diagnostic des équipements et bâtiments constituant la base fluviale en rive droite du grand bassin de Castelnaudary



Photos du R+1

#### **Zone de réparation des bateaux (zone semi-ouverte) :**

L'état global des murs et sols est usagé.

Les palans en place sont inutilisables car l'installation n'est pas aux normes. La mise aux normes étant très coûteuse, la société « Le Boat » préfère faire appel à un grutier pour les opérations de levage des bateaux.



Photos de la zone de réparation des bateaux

#### ***Extérieur du bâtiment***

L'état général des façades est usagé.

Les murs présentent des tâches de salissures et d'usure et la peinture est écaillée à certains endroits sur la façade.

Des vitres sont brisées ou absentes au niveau des grandes fenêtres.

Des luminaires éclairant l'espace public sont spittés sur la façade.

-

**Rapport de diagnostic**  
**Diagnostic des équipements et bâtiments constituant la base fluviale en rive droite du grand bassin de Castelnaudary**



**Façades de la cale de radoub couverte**

L'état de la toiture est globalement bon.

### 2.2.9 Fiche n°9 : Aménagements extérieurs

#### Fiche n°9 : Cale de radoub découverte

##### Localisation :

Les aménagements extérieurs visés par la convention d'occupation temporaires sont les abords directs du bâtiment d'activités à usage commercial.

Le reste des espaces extérieurs intégrant le périmètre de la convention sont gérés par la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois.



Localisation des espaces visés par la convention d'occupation temporaire

##### Présentation :

Les espaces extérieurs se composent du parvis du bâtiment d'activités à usage commercial et de l'arrière-cours de ce même bâtiment.

Le parvis est revêtu avec des dalles en béton.

Il est équipé de mobiliers type tables et bancs en bois et en béton et de jardinières en béton.

Le parvis est également pourvu d'espaces verts plantés d'espèces méditerranéenne.





Photos du parvis du bâtiment d'activités à usage commercial

L'arrière du bâtiment se compose d'une bande engazonnée et d'une petite dalle en béton allant de la voirie périphérique jusqu'à l'entrée permettant l'accès à la salle de restauration du personnel technique.



Photo de l'arrière du bâtiment d'activités à usage commercial

#### **Etat :**

Le parvis est dans un état usagé. Les dalles béton au sol sont sales et usées par le temps. De l'herbe pousse au niveau des joints.

De la mousse apparait sur une partie du revêtement.

Les mobiliers sont en bon état.

Les espaces verts semblent bien entretenus dans l'ensemble.

La zone engazonnée à l'arrière du bâtiment n'était pas entretenue lors de nos deux visites. Les herbes étaient hautes.

#### **Fonctionnalité :**

Le parvis sert principalement d'aire d'accueil et d'accès pour les clients qui souhaitent entrer dans le bâtiment d'activités à usage commercial.

La zone située à l'arrière du bâtiment sert d'accès au bâtiment pour le personnel technique. Cet accès permet d'entrer dans la salle de restauration du personnel technique.

-

### 2.3 Synthèse du diagnostic

Le tableau ci-dessous synthétise le contenu des fiches et rappelle l'état de conformité des ouvrages suivant la codification suivante :

- ● : bon état ;
- ● : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal ;
- ● : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état ;
- ● : état défectueux et/ou non conforme.

Ouvrage	Equipements	Etat	Commentaires
Quai Ouest	/	● : bon état	Les joints des pierres de tailles défectueux ont été repris par injection de coulis de chaux en 2015.
	/	● : bon état	Les joints des pierres de tailles défectueux ont été repris par injection de coulis de chaux en 2015.
Bornes mixtes d'alimentation en eau et électricité	/	● : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal ● : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état	Il est prévu le remplacement des prises électriques détériorées dans les prochains mois.
Equipements d'amarrage	/	● : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	/
Station d'avitaillement	Pompe à gazole et distributeur	● : bon état	/
	Cuve de stockage du gazole et ses équipements	● : bon état	La cuve appartient à la société « Le Boat ».
Bâtiment d'activité à usage commercial	Intérieur du bâtiment	● : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	/
	Installation électrique	● : bon état	L'installation date de 2015.
	Extérieur du bâtiment - Façade	● : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état	Cahier des charges particulier à respecter car site classé.

Ouvrage	Equipements	Etat	Commentaires
Hangar	Extérieur du bâtiment - Toiture	🟡 : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état	Des tuiles sont tombées. Cahier des charges particulier à respecter car site classé.
	Intérieur du bâtiment – zone d'accueil du personnel et des clients	🟢 : bon état	/
	Intérieur du bâtiment – zone de passage et locaux de rangement	🟡 : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	/
	Intérieur du bâtiment – locaux annexes (laverie, archivage, local électrique)	🟡 : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	/
	Equipements électriques	🟢 : bon état	/
	Extérieur du bâtiment - Façade	🟡 : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état	Cahier des charges particulier à respecter car site classé.
	Extérieur du bâtiment - Façade	🟢 : bon état	La toiture a été refaite suite à l'effondrement de l'ancienne toiture.
	Intérieur du bâtiment – RDC	🟡 : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état	Le local ne semble pas entretenu.
Cale de radoub couverte	Intérieur du bâtiment – R+1	🟡 : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	Le local de travail de fibre de verre est en bon état.
	Zone de réparation des bateaux – état global	🟡 : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	/
	Zone de réparation des bateaux – Système de levage à palans	🟡 : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état	Le système de palans n'est plus utilisé car plus aux normes. La commande des palans est bloquée au niveau du tableau électrique.
	Extérieur du bâtiment - Façade	🟡 : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	Des vitres sont brisées ou absentes au niveau des grandes fenêtres.

Ouvrage	Equipements	Etat	Commentaires
	Extérieur du bâtiment - Toiture	● : bon état	/

## 2.4 Travaux déjà réalisés

La société Le Boat a réalisé des travaux en vue d'améliorer le site dans le cadre de la convention d'occupation.

Ces améliorations visaient à améliorer les conditions d'accueil des salariés et des clients, à remettre aux normes les installations, à sécuriser le site ou à réhabiliter le bâtiment :

Descriptif sommaire des travaux	Type de travaux	Date de réalisation	Prix
Aménagement d'un open-space	Amélioration des conditions de travail des salariés	2002-2003	444 840.00 €
Mise en place d'une alarme	Sécurisation du site	Non communiqué – avant le 30/09/20215	22 000.00 €
Fourniture et mise en œuvre de câbles réseaux	Amélioration des conditions de travail des salariés	Non communiqué – avant le 30/09/20215	2 190.00 €
Réalisation de travaux d'électricité	Mise aux normes	Non communiqué – avant le 30/09/20215	3 191.00 €
Réalisation de travaux de chauffage / climatisation	Amélioration des conditions de travail des salariés et d'accueil des clients	Non communiqué – avant le 30/09/20215	18 508.00 €
Eclairage des bureaux	Amélioration des conditions de travail des salariés / Mise aux normes	Non communiqué – avant le 30/09/20215	9 490.98 €
Travaux dans la cuisine du personnel	Amélioration des conditions de travail des salariés	Non communiqué – avant le 30/09/20215	4 496.00 € 3 392.36 € 754.50 €
Travaux dans la salle de réunion	Amélioration des conditions de travail des salariés	Non communiqué	1 164.00 €

Descriptif sommaire des travaux	Type de travaux	Date de réalisation	Prix
		– avant le 30/09/20215	
Travaux de rafraîchissement des peintures	Amélioration des conditions de travail des salariés et d'accueil des clients / Réhabilitation du bâtiment	Non communiqué – avant le 30/09/20215	2852.29 € 6 920.83 €
Travaux de toiture	Réhabilitation du bâtiment	Non communiqué – avant le 30/09/20215	9 696.43 €
Travaux dans le bureau des Ressources Humaines	Amélioration des conditions de travail des salariés	29/02/2016	2 793.25 €
Travaux dans le bureau de ventes de bateaux	Amélioration des conditions de travail des salariés et d'accueil des clients	24/02/2017	1 322.10 €
<b>Total</b>			<b>533 611.74 €</b>

## 2.5 Réseaux existants

### 2.5.1 ENEDIS

Les réseaux électriques du site sont souterrains.

L'alimentation du site en électricité se fait depuis le poste de transformation électrique St Roch situé au croisement entre la rue Tour du Grand Bassinet et la rue du général Laperrine.

Les réseaux transitent à l'arrière (côté rue) de la cale de radoub couverte et du bâtiment d'activités à usage commercial.

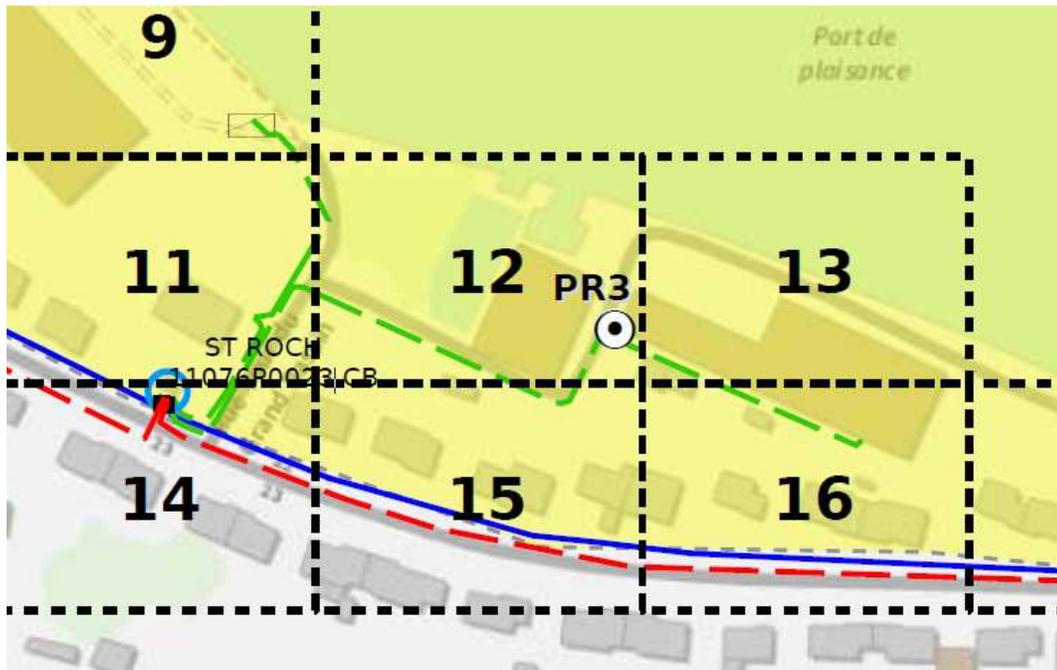


Figure 2 : Extrait de la DT d'ENEDIS



Figure 3 : PR3 le long du bâtiment d'activités à usage commercial (à gauche) et poste de transformation électrique St Roch (à droite)

### 2.5.2 GRDF

Une conduite de gaz en acier transite le long du quai Canelot et passe notamment à l'arrière (côté rue) de la cale de radoub couverte et à l'avant (côté Canal) du bâtiment d'activités à usage commercial.

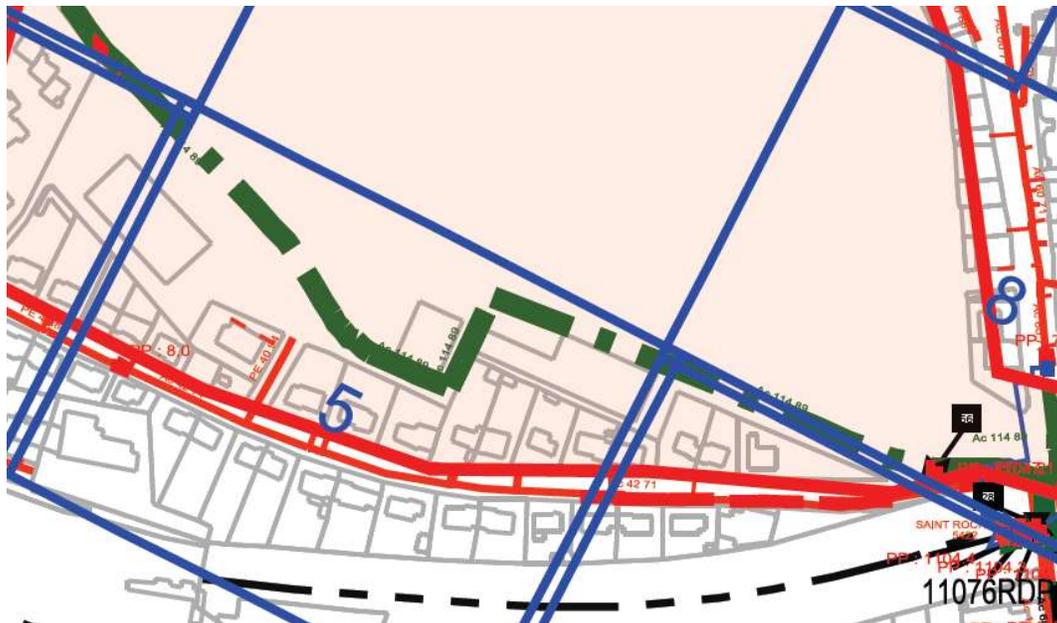


Figure 4 : Extrait de la DT de GRDF

### 2.5.3 Eclairage public

Le réseau d'éclairage public est globalement en souterrain sous la voirie périphérique aux bâtiments composant la base. Le réseau transite sous le quai Canelot.

Une partie du réseau est en aérien en façade du bâtiment d'activités à usage commercial.



Figure 5 : Câble d'alimentation de l'éclairage public en façade du bâtiment

Dans l'emprise de la convention d'occupation temporaire, les luminaires sont en grande partie positionnés en façade des bâtiments. Des candélabres sont également présents au niveau de la zone de stationnement d'arrêt minute située devant le parvis du bâtiment d'activités à usage commercial. Des remontés de câbles sont visibles avec des goulottes en partie basse.



Figure 6 : Candélabres et luminaires en façade dans le périmètre de la COT

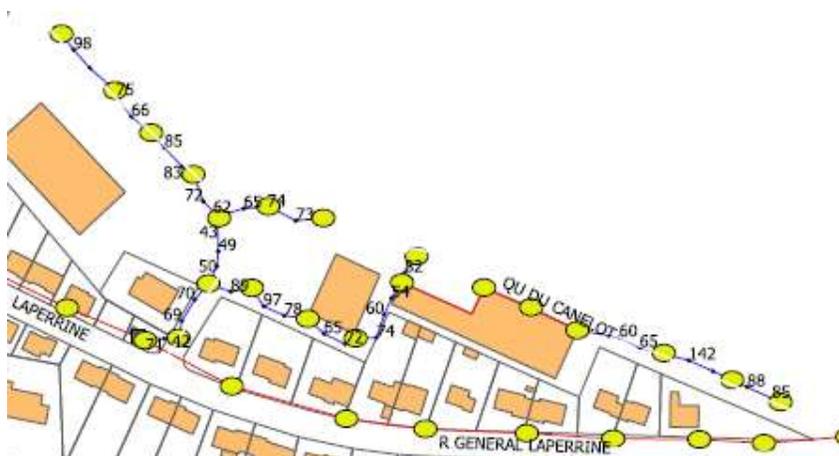


Figure 7 : Extrait de la DT de la mairie de Castelnaudary pour le réseau d'éclairage

### 2.5.4 Réseau télécom

L'alimentation télécom du hangar et du bâtiment d'activités à usage commercial se fait en souterrain depuis la chambre de tirage située à l'intersection entre le quai Canelot et la rue du général Laperrine.

Une chambre télécom se situe au pied du hangar au niveau du coin Nord-Est du hangar.

Le réseau est ensuite en façade avant (côté Canal) du hangar et du bâtiment d'activités à usage commercial.

### 2.5.5 Adduction d'eau potable

Un réseau d'adduction d'eau potable en fonte de diamètre 60 mm transite sous le quai Canelot. Il longe le hangar et le bâtiment d'accueil à l'avant (côté Canal) et la cale de radoub couverte par l'arrière (côté rue). Le réseau d'arrête au niveau du square.

Ce réseau alimente notamment les bâtiments ainsi que les bornes mixtes d'alimentation en eau et électricité présents le long du quai.

Ce réseau est alimenté depuis la conduite structurante de diamètre 200 mm présente au niveau de l'avenue des Pyrénées.

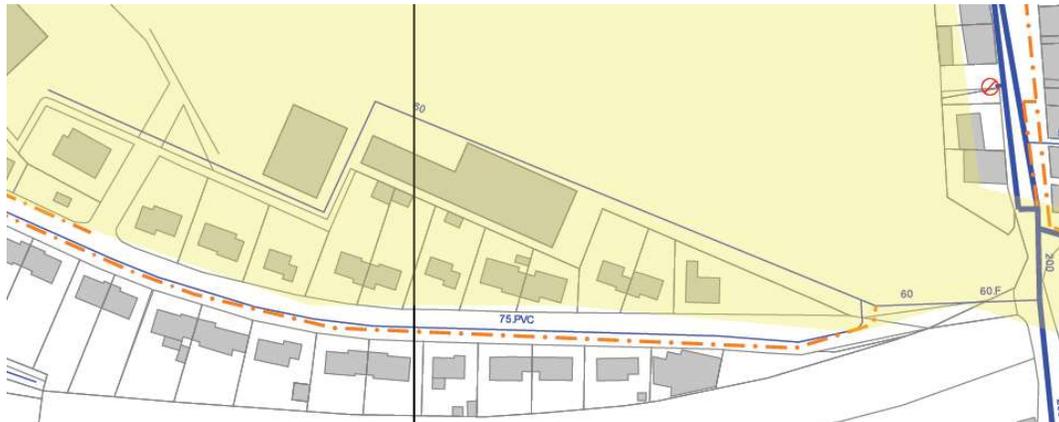


Figure 8 : Extrait de la DT de Suez Eau France - Adduction d'eau potable

### 2.5.6 Eaux usées

L'évacuation des eaux usées des bâtiments objets du présent diagnostic se fait au moyen d'une canalisation en amiante ciment de diamètre Ø150 mm.

Cette canalisation se raccorde au réseau en PVC présent dans la rue du général Laperrine de diamètre Ø200 mm.



Figure 9 : Extrait de la DT de Suez Eau France - Eaux usées

### 2.5.7 Eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales sont présentes sur la façade avant (côté Canal) du bâtiment d'activités à usage commercial.



Figure 10 : Descentes d'eaux pluviales en façade avant (côté Canal) du bâtiment d'activités à usage commercial

Les descentes d'eaux pluviales sont ensuite raccordées sur un réseau transitant sous le quai du Canelot.

Le hangar est longé par un fossé maçonné sur la façade avant et la façade Est du bâtiment. Ce fossé récolte les eaux de ruissellement de la voirie.



Figure 11 : Fossé maçonné longé le long du hangar

### 3 PROGRAMME DE REMISE A NIVEAU DES EQUIPEMENTS

Ouvrage	Equipements	Etat	Recommandations d'aménagements
Quai Ouest	/	● : bon état	Les joints des pierres de tailles défectueux ont été repris par injection de coulis de chaux en 2015. Pas de travaux à envisager.
	/	● : bon état	Les joints des pierres de tailles défectueux ont été repris par injection de coulis de chaux en 2015. Pas de travaux à envisager.
Bornes mixtes d'alimentation en eau et électricité	/	● : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal ● : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état	Il est prévu le remplacement des prises électriques détériorées dans les prochains mois. Cela représente les aménagements minimums à réaliser. Il est recommandé de remplacer la borne 6 par un modèle plus récent (option 1). Pour une question d'homogénéité des équipements, il serait souhaitable de remplacer l'ensemble des bornes par un modèle plus récent (option 3) mais cela représente un coût non négligeable.
	/	● : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	Il n'est pas nécessaire de remplacer les anneaux, une vérification régulière de la fixation est à envisager.
Equipements d'amarrage	Pompe à gazole et distributeur	● : bon état	Pas de travaux à envisager.
	Cuve de stockage du gazole et ses équipements	● : bon état	La cuve appartient à la société « Le Boat ». Pas de travaux à envisager.
Station d'avitaillement			
	Bâtiment d'activité à usage commercial	Intérieur du bâtiment	● : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal Des travaux d'embellissement sont souhaitables dans certains endroits mais ne sont pas nécessaires.

Ouvrage	Equipements	Etat	Recommandations d'aménagements
Hangar	Installation électrique	● : bon état	L'installation date de 2015. Pas de travaux à envisager.
	Extérieur du bâtiment - Façade	● : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état	Une reprise des enduits de façade semble recommandée. Cahier des charges particulier à respecter car site classé.
	Extérieur du bâtiment - Toiture	● : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état	Des tuiles sont tombées. Des travaux sur la toiture sont recommandés. Cahier des charges particulier à respecter car site classé.
	Intérieur du bâtiment – zone d'accueil du personnel et des clients	● : bon état	Pas de travaux à envisager.
	Intérieur du bâtiment – zone de passage et locaux de rangement	● : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	Une remise en état des locaux est souhaitable mais pas indispensable.
	Intérieur du bâtiment – locaux annexes (laverie, archivage, local électrique)	● : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	Une remise en état des locaux est souhaitable mais pas indispensable.
	Equipements électriques	● : bon état	Pas de travaux à envisager.
	Extérieur du bâtiment - Façade	● : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état	Une reprise des enduits de façade semble recommandée. Cahier des charges particulier à respecter car site classé.
	Extérieur du bâtiment - Façade	● : bon état	La toiture a été refaite suite à l'effondrement de l'ancienne toiture. Pas de travaux à envisager.
	Cale radoub couverte de	Intérieur du bâtiment – RDC	● : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état

## Rapport de diagnostic

### Diagnostic des équipements et bâtiments constituant la base fluviale en rive droite du grand bassin de Castelnaudary



Ouvrage	Equipements	Etat	Recommandations d'aménagements
	Intérieur du bâtiment – R+1	● : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	Le local de travail de fibre de verre est en bon état. Des travaux d'embellissement sont envisageables dans le reste des locaux mais ne sont pas indispensables.
	Zone de réparation des bateaux – état global	● : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	Des travaux d'embellissement sont envisageables dans le reste des locaux mais ne sont pas indispensables.
	Zone de réparation des bateaux – Système de levage à palans	● : état dégradé, état d'usure nécessitant des travaux de remise en état	Le système de palans n'est plus utilisé car plus aux normes. La commande des palans est bloquée au niveau du tableau électrique. Il pourrait être envisagé de supprimer les palans ou de les laisser en place, la commande étant bloquée sur le tableau électrique.
	Extérieur du bâtiment - Façade	● : état usagé, état d'usure résultant du temps ou de l'usage normal	Des vitres sont brisées ou absentes au niveau des grandes fenêtres. Il serait souhaitable de remplacer les vitres brisées.
	Extérieur du bâtiment - Toiture	● : bon état	Pas de travaux à envisager.