

Marielle GROSSMANN  
Programmation architecturale,  
paysagère et urbaine

# Restructuration et réhabilitation du site des Aiguisons à Quetigny

*Juin 2025*



|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1</b>   | <b><i>Préambule</i></b>                                    | <b>5</b>  |
| <b>2</b>   | <b><i>Le projet</i></b>                                    | <b>6</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Objectifs du maitre d’ouvrage</b>                       | <b>6</b>  |
| <b>3</b>   | <b><i>Le site de l’opération</i></b>                       | <b>7</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Contexte général</b>                                    | <b>7</b>  |
| 3.1.1      | Situation géographique                                     | 7         |
| 3.1.2      | Le contexte urbain   | 7         |
| 3.1.3      | Morphologie du site  | 7         |
| 3.1.4      | L’organisation du site                                     | 8         |
| 3.1.5      | Les activités et services de proximité                     | 8         |
| <b>3.2</b> | <b>Règlementation urbaine applicable au site de projet</b> | <b>9</b>  |
| 3.2.1      | Règlement du PLUI-HD                                       | 9         |
| 3.2.2      | Servitudes   | 9         |
| 3.2.3      | Stationnement  | 9         |
| <b>3.3</b> | <b>Analyse environnementale du site de projet</b>          | <b>10</b> |
| 3.3.1      | Orientation et masques                                     | 10        |
| 3.3.2      | Données climatiques  | 10        |
| 3.3.3      | Nuisances potentielles                                     | 12        |
| 3.3.4      | Ressources énergétiques                                    | 12        |
| 3.3.5      | Risques naturels   | 12        |
| 3.3.6      | Les réseaux existants                                      | 12        |
| 3.3.7      | Gestion des déchets  | 12        |
| <b>4</b>   | <b><i>Les bâtiments existants</i></b>                      | <b>13</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Présentation générale</b>                               | <b>13</b> |
| 4.1.1      | Historique   | 13        |
| 4.1.2      | Accessibilité  | 13        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>4.2 Présentation des différents bâtiments</b>    | <b>14</b> |
| 4.2.1 La Maternelle                                 | 16        |
| 4.2.2 Le Pavillon 1                                 | 17        |
| 4.2.3 Le Pavillon 2                                 | 17        |
| 4.2.4 Le Pavillon 3                                 | 18        |
| 4.2.5 Le Pavillon 4 – Maison des Associations       | 18        |
| 4.2.6 Le bâtiment restauration                      | 19        |
| <b>4.3 Bilan quantitatif des surfaces actuelles</b> | <b>20</b> |
| <b>4.4 Synthèse existant</b>                        | <b>22</b> |
| <b>4.5 Diagnostic technique</b>                     | <b>23</b> |
| 4.5.1 Eléments réglementaires                       | 23        |
| 4.5.2 Etat actuel structurel                        | 23        |
| 4.5.3 Etat actuel de l’enveloppe                    | 23        |
| 4.5.4 Etat actuel de l’intérieur                    | 23        |
| 4.5.5 Etat des lieux des installations techniques   | 24        |
| <b>4.6 Diagnostic énergétique</b>                   | <b>24</b> |
| <b>4.7 Synthèse</b>                                 | <b>24</b> |
| <b>5 Les usagers</b>                                | <b>26</b> |
| <b>5.1 Les différentes entités</b>                  | <b>26</b> |
| 5.1.1 La Maternelle                                 | 26        |
| 5.1.2 L’Elémentaire                                 | 26        |
| 5.1.3 Le dispositif RASED                           | 27        |
| 5.1.4 L’accueil périscolaire                        | 27        |
| 5.1.5 La restauration scolaire                      | 27        |
| <b>5.2 Synthèse des effectifs projetés</b>          | <b>28</b> |
| <b>6 Les besoins à satisfaire</b>                   | <b>30</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>6.1 Principe général</b>   | <b>30</b> |
| <b>6.2 Détail par bâtiment</b>  | <b>31</b> |
| 6.2.1 La Maternelle   | 31        |
| 6.2.2 Les bâtiments de l'élémentaire  | 31        |
| 6.2.3 Le bâtiment restauration  | 34        |
| <b>6.3 Le bilan des surfaces projet</b>   | <b>37</b> |
| <b>6.4 Pré programme des travaux</b>  | <b>40</b> |
| <b>6.5 Estimation financière</b>  | <b>41</b> |
| <b>6.6 Le planning et phasage</b>   | <b>42</b> |
| 6.6.1 Tranche 1 : rénovation du bâtiment restauration                           | 42        |
| 6.6.2 Tranche 2 conditionnelle : reste du site dont « Maison des Associations » | 42        |
| <b>6.7 Phasage opérationnel</b>   | <b>43</b> |

# 1 Préambule

La Ville de Quetigny gère les bâtiments scolaires de son territoire, les personnels qui sont en charge de l'animation périscolaire, de la restauration et de l'entretien.

Une des ses autres missions est de mettre en place le périmètre scolaire qui identifie en fonction de la localisation des familles l'école qui accueillera leurs enfants.

Le groupe scolaire des Aiguisons a été construit en 1970, ses effectifs initiaux ont diminués depuis sa création, entraînant la réduction des surfaces et la réaffectation d'un de ses pavillons en Maison des Associations ouverte aux habitants et la transformation des logements de fonctions en locaux associatifs ou sociaux.

Il est occupé aujourd'hui par une maternelle et une élémentaire avec un bâtiment commun pour la restauration.

Dans le cadre d'une rénovation de l'ensemble de son patrimoine afin, notamment d'améliorer les performances thermiques et de maîtriser les consommations, le site des Aiguisons bénéficiera de travaux de réfection globale qui permettront de plus d'améliorer le confort de ses usagers.

## 2 Le projet

### 2.1 Objectifs du maitre d'ouvrage

#### *Une rénovation énergétique*

Le groupe scolaire a déjà connu une phase de travaux qui a permis d'améliorer les performances de la maternelle, et de trois pavillons.

La présente opération permettra de traiter le bâtiment restauration et le pavillon maison des associations et d'effectuer quelques ajustements sur les bâtiments déjà traités.

Le niveau de performance souhaité est ambitieux, il correspond à **l'Objectif -60% Horizon 2050**.

#### *La création d'un lieu d'enseignement fonctionnel et convivial*

L'organisation des activités pédagogiques des maternelles et des élémentaires doit répondre aux programmes successifs de l'Education Nationale qui évoluent régulièrement. La salle de classe reste le lieu majeur de la vie des élèves mais il est accompagné de lieux mutualisés qui permettent de temps d'activités sous forme décloisonnée en petits groupes ou classe entière qui varient selon les années : arts plastiques, bibliothèque, projets culturels ou scientifiques, ...

Le temps de la restauration est lui aussi un moment important, jusqu'à 80% des élèves resteront à l'école pour la pause méridienne qui se doit être un temps de repas de qualité mais aussi de détente agréable.

#### *L'optimisation de l'occupation*

Pour répondre aux attentes de la Ville, gestionnaire de tous les bâtiments, une rationalisation de l'occupation est nécessaire. Cette optimisation se décline dans les espaces pour en définir l'usage. Ce travail prend en compte les spécificités des bâtiments et les besoins des usagers.

## 3 Le site de l'opération

### 3.1 Contexte général

#### 3.1.1 Situation géographique

Le bâtiment à rénover se situe 1 rue des Aiguisons à Quetigny.

Quetigny est une commune de près de 9 250 habitants faisant partie de la métropole de Dijon.

#### 3.1.2 Le contexte urbain

Le site est au sud de l'agglomération dans un quartier mixte d'habitat collectif et de maisons individuelles.

Le quartier a été urbanisé dans les années 1970, lors de la grande phase d'expansion de la Ville.

Le vieillissement progressif des premiers habitants a conduit à une diminution des effectifs scolaires.

Le renouvellement de la population s'est fait avec l'arrivée de familles avec moins d'enfants ou plus âgés, renforçant de fait cette tendance.

#### 3.1.3 Morphologie du site

Le site est globalement plat, avec un dénivelé moyen descendant vers l'est.

La parcelle concernée est répertoriée AE 0216 d'une contenance de 15 368 m<sup>2</sup>.

Le site est bordée à l'ouest par la rue des Aiguisons sur lequel se situe l'entrée du groupe scolaire et l'accès livraison de la restauration et par le boulevard des Herbues.

Il s'étend jusqu'au boulevard Olivier de Serres à l'est, sur lequel un accès secondaire est aménagé, utilisé actuellement par la Maison des Associations.



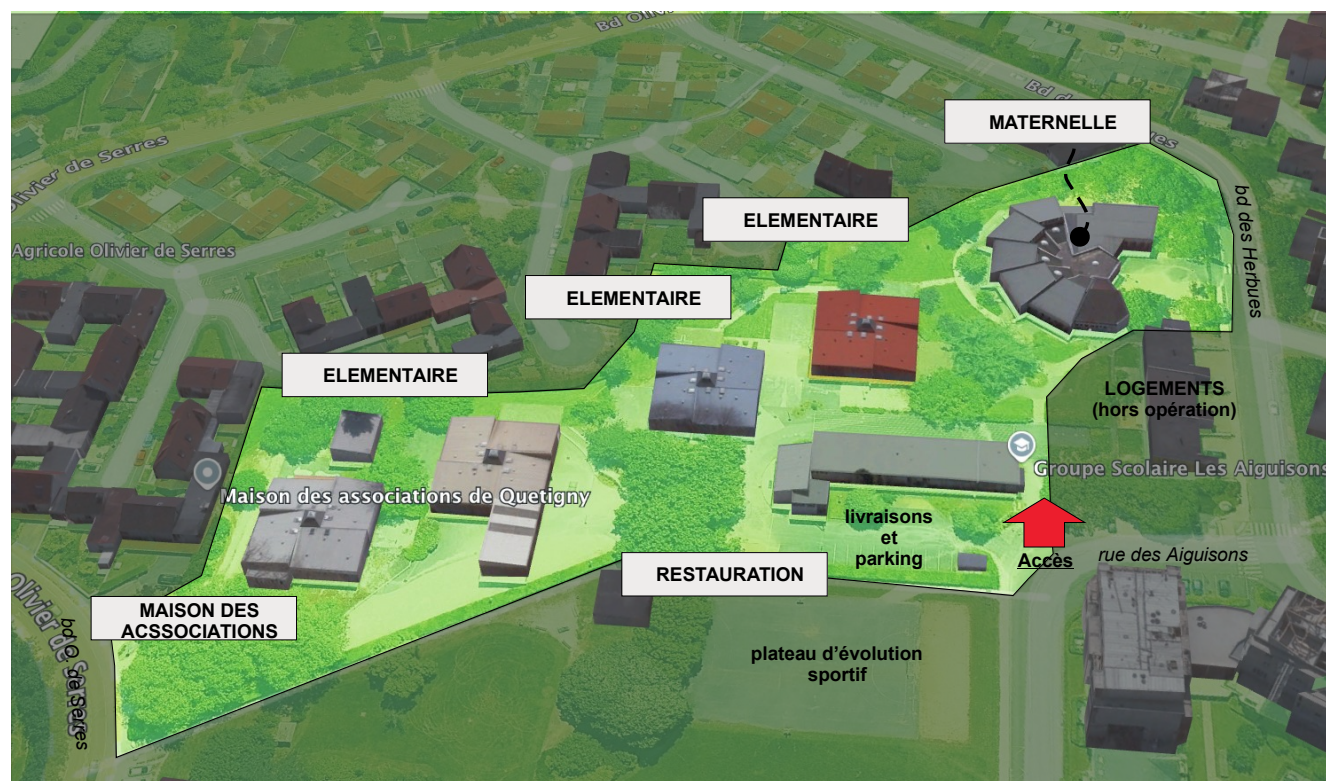
### 3.1.4 L'organisation du site

Le groupe scolaire est organisé en plusieurs bâtiments sur un terrain de forme allongée  
L'accès se fait en son extrémité ouest. Un seul accès distribue la maternelle et l'élémentaire  
La maternelle est implantée dans un bâtiment de forme éventail et structure béton, elle possède un espace de récréation équipé de jeux.

L'élémentaire occupe trois pavillons de factures similaires de forme globalement carrée et accueillant chacun 3 classes et un bloc sanitaires. Un quatrième bloc, de même facture est utilisé comme Maison des Associations.

Les espaces de récréation se développent autour des bâtiments dont un est équipé d'un préau

La restauration est implantée dans bâtiment indépendant.



Les trois anciens logements de fonction localisés en limite du site en trois maisons individuelles contiguës sont hors opération.

### 3.1.5 Les activités et services de proximité

A proximité de l'école est implantée une plaine sportive et le complexe sportif des Cèdres est à 10 min à pied.

## 3.2 Règlementation urbaine applicable au site de projet

### 3.2.1 Règlement du PLUI-HD

Le site est en zone U. L'ensemble des prescriptions qui s'imposent sont consultables sur le site de la métropole : <https://api-carto.dijon.fr/plui>

L'opération concernant une restructuration intérieure sans extension, les prescriptions du PLUI-HDU ont peu de conséquences pour définir le projet.

### 3.2.2 Servitudes

Les différentes servitudes sont détaillées sur : <https://api-carto.dijon.fr/plui>

Il est à noter qu'une partie du site est touché par une servitude de bruit par rapport au bruit routier



### 3.2.3 Stationnement

La dépose des enfants se fait depuis la rue des Aiguisons, une vingtaine de places sont aménagées sur la rue, non réservée à l'école.

Un parking d'une dizaine de places est aménagé dans le site en arrière du bâtiment restaurant pour le personnel.

Des arrêts de car sont matérialisés à 40 m du portail sur la rue des Aiguisons le long de la prairie dans une zone sans danger pour le dépassement des cars stationnés.



### 3.3 Analyse environnementale du site de projet

#### 3.3.1 Orientation et masques

Les différentes façades des bâtiments du site présentent toutes les orientations offrant des ensoleillements différenciés d'une pièce à une autre, notamment e ce qui concerne les salles de classe.

Aucun bâtiment ne vient faire effet de masque sur un autre. La présence de grands arbres sur le site vient atténuer ce constat en période de frondaison.

#### 3.3.2 Données climatiques

Les données climatiques de Dijon relevant du régime « modérément » continental sont les suivantes :



#### Températures mensuelles moyennes

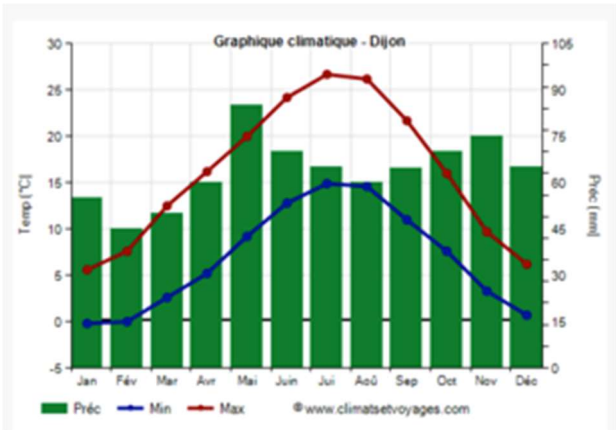
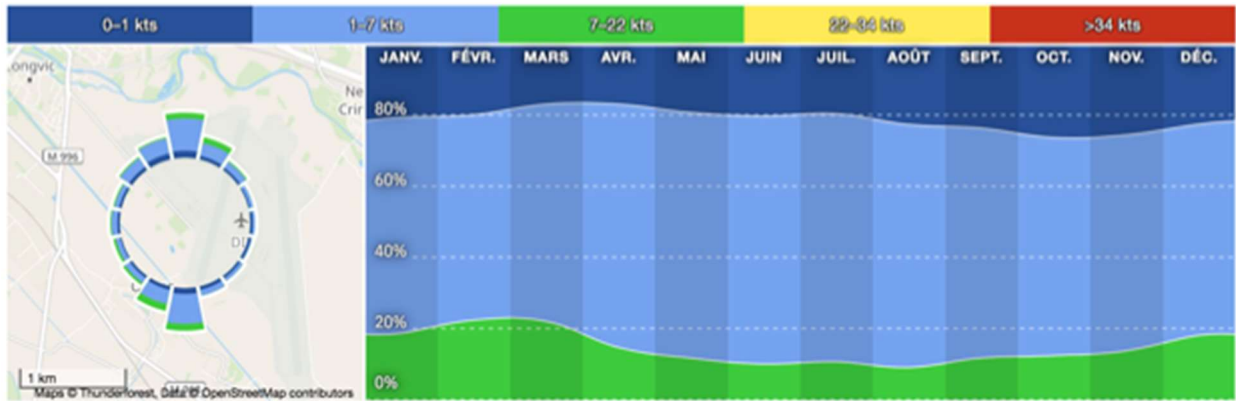


Diagramme précipitations et températures



### Vents

Le régime de la région de Dijon se caractérise par des vents hivernaux du nord et ord/est (bise) apportant des conditions froides et sèches et de secteur sud e été contribuant à des périodes plus chaudes.

### 3.3.3 Nuisances potentielles

Sans objet

### 3.3.4 Ressources énergétiques

Le bâtiment est raccordé au réseau de chauffage urbain.

### 3.3.5 Risques naturels

Sans objet

### 3.3.6 Les réseaux existants

Le bâtiment est raccordé aux réseaux d'eau potables, d'eaux usées, d'électricité, au gaz et à la fibre.

### 3.3.7 Gestion des déchets

Le ramassage des déchets est assuré par les services de la Métropole.

## 4 Les bâtiments existants

### 4.1 Présentation générale

#### 4.1.1 Historique

Les différents bâtiments du site ont été construits en 1970.

Le bâtiment de la maternelle est étendu en 1983 de la salle de motricité puis en 1996 d'une classe.

En 2005 un préau a été construit en extension de l'un des pavillons de la élémentaire.

Des travaux d'isolation et de réfection thermique des pavillons et de la maternelle ont été réalisés de 2009 à 2015.

#### 4.1.2 Accessibilité

Un ensemble d'intervention a été réalisée suite à l'Adap pour répondre aux points identifiés de non conformité.

Des ajustements sont à parfaire dans chaque bâtiment.

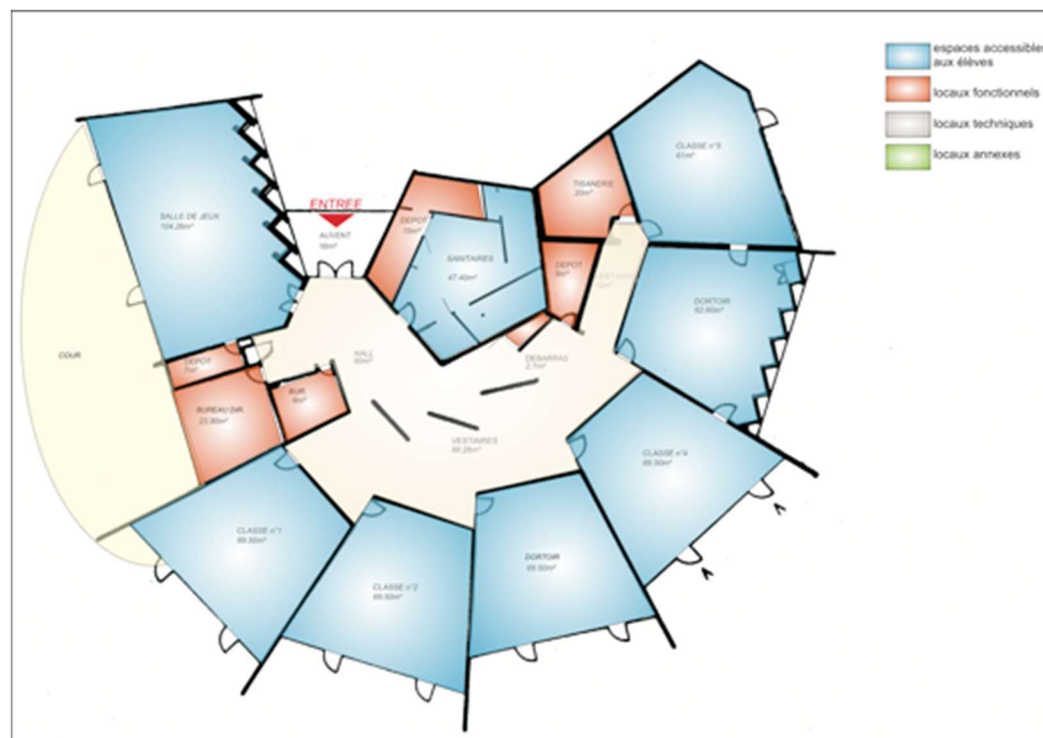
## 4.2 Présentation des différents bâtiments





#### 4.2.1 La Maternelle

- 4 salles de classes occupées
- 1 salle transformée en dortoir
- 1 dortoir d'origine
- 1 salle de motricité
- sanitaires élèves
- 1 bureau direction
- 1 espace accueil
- tisanerie/espace personnel
- sanitaires adultes
- rangements



#### 4.2.2 Le Pavillon 1

- 1 salle de classe
- salle d'arts plastiques (désaffectée)
- classe ULIS
- salle des maîtres
- sanitaires élèves
- rangements



### 4.2.3 Le Pavillon 2

- 2 salles de classe
- salle info/bibliothèque (peu utilisée)
- bureau directeur
- sanitaires élèves



- rangement (extension, accessible depuis extérieur)

#### 4.2.4 Le Pavillon 3

- 2 salles de classe
- 1 salle utilisée pour le décroisonnement
- sanitaires élèves
- préau



#### 4.2.5 Le Pavillon 4 – Maison des Associations

- 2 salles de réunion
- 3 bureaux
- 4 salles de travail
- 4 boxes
- sanitaires
- bâtiment/hangar de stockage



#### 4.2.6 Le bâtiment restauration

- 1 salle à manger maternelle (utilisée aussi pour l'accueil péri scolaire)
- 2 salles à manger élémentaires
- cuisine
- 2 blocs sanitaires
- bureau RASED
- bureaux CAMS



### 4.3 Bilan quantitatif des surfaces actuelles

| désignation                          | caractéristiques principales |                    |                            | localisation | observation   |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------|---|
|                                      | nombre                       | surface unitaire   | surface totale             |              |   |
| <b>TOTAL GS DES AIGUISONS</b>        |                              |                    | <b>2 282 m<sup>2</sup></b> |              |   |
| <b>ECOLE ELEMENTAIRE</b>             |                              |                    | <b>814 m<sup>2</sup></b>   |              |   |
| <b>espaces extérieurs</b>            |                              |                    | <b>pm</b>                  |              |   |
| parvis                               | 1                            |                    | pm                         | -            | devant le bâtiment hors clôture, commun avec maternelle |
| cour de récréation                   | 1                            |                    | pm                         | -            | devant bâtiment 2 dans la clôture                       |
| <b>pavillon 1</b>                    |                              |                    | <b>259 m<sup>2</sup></b>   |              |   |
| <b>accueil et espaces communs</b>    |                              |                    |                            |              |   |
| hall/circulation                     | 1                            |                    | 45 m <sup>2</sup>          | RdC          |   |
| salle des maîtres                    | 1                            | 23 m <sup>2</sup>  | 23 m <sup>2</sup>          | RdC          |   |
| sanitaires                           |                              |                    | 33 m <sup>2</sup>          | RdC          |   |
| ménage                               |                              |                    | 2 m <sup>2</sup>           | RdC          |   |
| <b>salles de classe</b>              |                              |                    |                            |              |   |
| salle de classe bâtiment 1           | 2                            | 60 m <sup>2</sup>  | 120 m <sup>2</sup>         | RdC          |   |
| <b>activités</b>                     |                              |                    |                            |              |   |
| salle arts plastiques bâtiment 1     | 1                            | 36 m <sup>2</sup>  | 36 m <sup>2</sup>          | RdC          | désaffectée   |
| <b>Pavillon 2</b>                    |                              |                    | <b>280 m<sup>2</sup></b>   |              |   |
| <b>accueil et espaces communs</b>    |                              |                    |                            |              |   |
| hall/circulation                     | 1                            |                    | 38 m <sup>2</sup>          | RdC          |   |
| bureau Direction                     | 1                            | 15 m <sup>2</sup>  | 15 m <sup>2</sup>          | RdC          |   |
| réserve matériel                     | 1                            | 20 m <sup>2</sup>  | 20 m <sup>2</sup>          | RdC          |   |
| sanitaires                           |                              |                    | 41 m <sup>2</sup>          | RdC          |   |
| ménage                               |                              |                    | 3 m <sup>2</sup>           | RdC          |   |
| <b>salles de classe</b>              |                              |                    |                            |              |   |
| salle de classe bâtiment 2           | 2                            | 60 m <sup>2</sup>  | 120 m <sup>2</sup>         | RdC          |   |
| <b>activités</b>                     |                              |                    |                            |              |   |
| bibliothèque/info bâtiment 2         | 1                            | 44 m <sup>2</sup>  | 44 m <sup>2</sup>          | RdC          |   |
| <b>Pavillon 3</b>                    |                              |                    | <b>274 m<sup>2</sup></b>   |              |   |
| <b>accueil et espaces communs</b>    |                              |                    |                            |              |   |
| préau                                | 1                            | 163 m <sup>2</sup> | pm                         |              |   |
| hall/circulation                     | 1                            |                    | 50 m <sup>2</sup>          | RdC          | dans chaque bâtiment                                    |
| sanitaires                           | 3                            |                    | 44 m <sup>2</sup>          | RdC          | 1 bloc / bâtiment                                       |
| <b>salles de classe</b>              |                              |                    |                            |              |   |
| salle de classe bâtiment 3           | 2                            | 60 m <sup>2</sup>  | 120 m <sup>2</sup>         | RdC          |   |
| <b>activités</b>                     |                              |                    |                            |              |   |
| salle ateliers découpoirs bâtiment 3 | 1                            | 60 m <sup>2</sup>  | 60 m <sup>2</sup>          | RdC          |   |

| ECOLE MATERNELLE                     |   |                    |                    |     | 700 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|---|--------------------|--------------------|-----|--------------------|
| espaces extérieurs                   |   |                    |                    |     | pm                 |
| parvis                               | 1 |                    |                    | pm  | -                  |
| auvent                               | 1 | 18 pers            |                    | pm  | -                  |
| cour de récréation                   | 1 |                    |                    | pm  | -                  |
| accueil et espaces communs           |   |                    |                    |     | 169 m <sup>2</sup> |
| hall                                 | 1 | 60 m <sup>2</sup>  | 60 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| bureau Direction                     |   | 24 m <sup>2</sup>  | 24 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| bureau accueil                       |   | 9 m <sup>2</sup>   | 9 m <sup>2</sup>   | RdC | -                  |
| cuisine / salle de détente           |   | 20 m <sup>2</sup>  | 20 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| sanitaires                           |   |                    | 47 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| ménage                               |   |                    | 9 m <sup>2</sup>   | RdC | -                  |
| salles de classes                    |   |                    |                    |     | 426 m <sup>2</sup> |
| salle de classe                      | 3 | 70 m <sup>2</sup>  | 209 m <sup>2</sup> | RdC | -                  |
| salle de classe                      |   | 81 m <sup>2</sup>  | 81 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| dortoir petits                       | 1 | 63 m <sup>2</sup>  | 63 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| dortoir petits                       | 1 | 70 m <sup>2</sup>  | 70 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| dépôt                                | 2 |                    | 25 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| activités                            |   |                    |                    |     | 104 m <sup>2</sup> |
| salle de motricité                   | 1 | 104 m <sup>2</sup> | 104 m <sup>2</sup> | RdC | -                  |
| RESTAURATION                         |   |                    |                    |     | 382 m <sup>2</sup> |
| accueil et espaces de restauration   |   |                    |                    |     | 292 m <sup>2</sup> |
| hall                                 | 3 |                    | 37 m <sup>2</sup>  | RdC | 3 accès séparés    |
| sanitaires                           |   |                    | 13 m <sup>2</sup>  | RdC | proche accès       |
| salle à manger petite section        |   | 58 m <sup>2</sup>  | 58 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| salle à manger maternelle            |   | 64 m <sup>2</sup>  | 64 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| salle à manger élémentaire           |   | 119 m <sup>2</sup> | 119 m <sup>2</sup> | RdC | -                  |
| cuisine                              |   |                    |                    |     | 20 m <sup>2</sup>  |
| cuisine                              | 1 | 20 m <sup>2</sup>  | 20 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| accueil et espaces communs           |   |                    |                    |     | 17 m <sup>2</sup>  |
| bureau RASED                         | 1 | 17 m <sup>2</sup>  | 17 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| usagers extérieurs                   |   |                    |                    |     | 53 m <sup>2</sup>  |
| bureau CAMSP                         | 2 | 11 m <sup>2</sup>  | 22 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| salle accueil                        |   | 23 m <sup>2</sup>  | 23 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| sanitaires et douche                 |   |                    | 8 m <sup>2</sup>   | RdC | -                  |
| LT                                   |   |                    |                    |     | pm                 |
| sous station                         | 1 |                    | pm                 | pm  | RdC                |
| MAISON DES ASSOCIATIONS - pavillon 4 |   |                    |                    |     | 386 m <sup>2</sup> |
| accueil et circulations              |   |                    |                    |     | 102 m <sup>2</sup> |
| hall                                 |   |                    | 78 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| sanitaires                           |   |                    | 24 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| espaces associatifs                  |   |                    |                    |     | 210 m <sup>2</sup> |
| salle de réunions                    | 2 |                    | 133 m <sup>2</sup> | RdC | -                  |
| salles de travail                    | 4 |                    | 40 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| boxes                                | 2 |                    | 10 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| bureaux                              | 3 |                    | 28 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |
| stockage                             |   |                    |                    |     | 75 m <sup>2</sup>  |
| rangement                            | 1 | 5 m <sup>2</sup>   | 5 m <sup>2</sup>   | RdC | -                  |
| hangar indépendant                   | 1 | 70 m <sup>2</sup>  | 70 m <sup>2</sup>  | RdC | -                  |

#### 4.4 Synthèse existant

Le groupe scolaire des Aiguisons comprend 6 bâtiments sur une parcelle de 1,5 ha.

La maternelle occupe un bâtiment et se rend au bâtiment restaurant le temps de midi

L'élémentaire est répartis sur 3 bâtiments et partage le bâtiment restaurant à midi

Le périscolaire n'a pas de lieu dédié, il utilise une des salles à manger ;

Le RASED est implanté dans le bâtiment restaurant

Des entités extérieures sont présentes sur le site :

- le CAMS dans le bâtiment restaurant
- la maison des associations dans un ancien pavillon de l'école

Ces espaces seront libérés et réaffectés au groupe scolaire ;

## 4.5 Diagnostic technique

### 4.5.1 Eléments réglementaires

#### *Sécurité incendie*

Les rapports de sécurité ne révèlent pas de dysfonctionnements majeurs. Les derniers rapports seront annexés au dossier de consultation.

#### *Accessibilité*

Les mesures préconisées par l'Adap ont été réalisées.

#### *Présence d'amiante*

Le diagnostic établi en 2022 fait état notamment de la présence d'amiante dans plusieurs conduits verticaux, de plaques en fibrociment et de dalles de sol. Ce diagnostic devra être conforté par le DAT.

#### *Présence de plomb*

Pas d'information à ce stade – à diagnostiquer

#### *Code du travail*

Le bâtiment restauration ne présente pas des locaux vestiaires conformes.

### 4.5.2 Etat actuel structurel

Aucun désordre structurel apparent.

### 4.5.3 Etat actuel de l'enveloppe

Tous les bâtiments hormis la Maison des Associations et le bâtiment restauration ont été rénovés (traitement de la toiture, pose d'isolation et réfection des menuiseries)

### 4.5.4 Etat actuel de l'intérieur

L'état des finitions est satisfaisant mais vieillissant. Les bâtiments ont été entretenus régulièrement, avec la réalisation ponctuelle de nouveaux aménagements.

Un des pavillon présente un problème d’humidité dont la cause doit être diagnostiquée avant travaux (ventilation ou pont thermique)

#### 4.5.5 Etat des lieux des installations techniques

Les installations électriques du site sont régulièrement inspectées. Les derniers rapports seront annexés au dossier de consultation.

### 4.6 Diagnostic énergétique

Un diagnostic a été réalisé, présenté en annexe.

Le chauffage du site est assuré par le réseau de chauffage urbain.

Sauf pour deux bâtiments, la maison des associations et la restauration :

- l’enveloppe de tous les bâtiments a été rénovée,
- les menuiseries ont été changées récemment pour des menuiseries PVC avec double vitrage
- le traitement d’air de l’ensemble des locaux est correct.
- Les luminaires sont de type LED pour presque tous les équipements

L’intervention devra permettre de traiter le dernier bâtiment au même niveau que les autres.

### 4.7 Synthèse

Un ensemble de diagnostics complémentaires seront à réaliser pour fiabiliser l’opération lors de la phase de conception.

L’état initial du bâtiment et l’impact de la restructuration intérieure conduisent à prévoir la reprise d’une partie des finitions.

Le bâtiment restauration sera particulier touché par l'opération du fait des modifications fonctionnelles attendues

Le bâtiment Maison des Associations sera remis au niveau des autres bâtiments du site.

## 5 Les usagers

### 5.1 Les différentes entités

#### 5.1.1 La Maternelle

L'école maternelle accueille les enfants à partir de 3 ans, jusqu'à 6 ans, composés de 3 niveaux :

- Petite section (PS)
- Moyenne section (MS)
- Grande section (GS)

L'école maternelle accueille de très jeunes enfants, et doit donc leur être adaptée. Elle est un des premiers lieux d'éducation hors de la famille. Les enfants y développent leurs facultés fondamentales, perfectionnent leur langage et commencent à découvrir le domaine de l'écrit, celui des nombres et d'autres domaines d'apprentissage. L'école maternelle doit préparer les élèves pour les aider à réussir leur scolarité à partir du CP.

Les élèves sont répartis en classe de 25 élèves maximum, 20 en moyenne :

L'école maternelle a accueilli en 2024-2025 4 classes pour 82 élèves. Elle sera aménagée pour accueillir 5 classes, soit jusqu'à 125 élèves

Le personnel éducatif de l'école à considérer est le suivant :

- 5 professeurs des écoles dont un Directeur avec décharge horaire
- 4 ATSEM (Agents Territoriaux Spécialisés des Écoles Maternelles), assistant les enseignants pendant les temps de classe, surveillant les enfants pendant les temps du midi, et assurant l'entretien de l'école
- Des AESH (Accompagnant des Élèves en Situation de Handicap), en fonction des besoins

#### 5.1.2 L'Elémentaire

L'école élémentaire accueille les enfants âgées de 6 à 11 ans, du CP au CM2.

L'effectif maximal des classes est de 25 élèves.

L'école élémentaire a accueilli en 2023-2024 5 classes pour 92 élèves et une classe ULIS de 12 élèves.

Au total, l'école sera dimensionnée pour 6 classes + 1 ULIS, soit jusqu'à 162 élèves.

Le personnel éducatif de l'école élémentaire est composé des personnes suivantes :

- 1 directeur, enseignant avec décharge
- 6 enseignants ☐
- Des AESH (Accompagnant des Élèves en Situation de Handicap), en fonction des besoins ☐

### 5.1.3 Le dispositif RASED

Le Réseau d'aides spécialisées aux élèves en difficulté (RASED) est une structure éducative destinée à apporter une aide aux enfants en difficulté au sein des écoles maternelles et des écoles élémentaires. Le RASED contribue à prévenir et à réduire les difficultés d'apprentissages ou relationnelles que les enfants rencontrent à l'école.

Le psychologue scolaire et les éventuels enseignants spécialisés associés fournissent ces aides spécialisées, qui ne se substituent pas à l'action du maître de la classe, elles l'accompagnent, voire la prolongent, dans le souci d'instaurer ou de restaurer le désir d'apprendre.

Les parents viennent régulièrement rencontrer l'équipe, un bureau d'accueil doit être aisément accessible depuis l'extérieur.

### 5.1.4 L'accueil périscolaire

L'accueil des enfants dans le périscolaire se fait :

- le matin et le soir, dimensionné pour 70 d'enfants de maternelle et d'élémentaire,
- le midi pour les 120 élémentaires qui resteront manger.☐

Des activités périscolaires sont organisées le midi pour les élèves d'élémentaires.☐

10 encadrants sont présents le midi, et 3 à 4 le soir et le matin.

### 5.1.5 La restauration scolaire

Le restaurant scolaire devra permettre la prise des repas des enfants tous les midis, du lundi au vendredi, excepté le mercredi.☐

Le restaurant sera approvisionné en liaison froide dans un office commun, et le service sera assuré :

- Avec un service à table pour les maternelles (1 service) ☐
- Avec un service en self pour les élémentaires (3 rotations) ☐

L'objectif est de répondre à un besoin de 80% des effectifs max théoriques, les espaces sont dimensionnés sur cette base.

Le personnel des temps périscolaires est composé de 10 animateurs et 5 agents de restauration.

## 5.2 Synthèse des effectifs projetés

### **Ecoles**

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Elèves de maternelle    | 100 |
| Elèves d'élémentaire    | 150 |
| Elèves ULIS             | 12  |
| Enseignants Maternelle  | 4   |
| ATSEM                   | 4   |
| Enseignants Elémentaire | 6   |
| Direction               | pm  |

### **Restauration**

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Elèves de maternelle (80%) | 80  |
| Elèves d'élémentaire (80%) | 120 |
| Elèves ULIS                | 12  |
| Animateurs                 | 10  |
| Personnel                  | 5   |

### **Périscolaire**

|                      |    |
|----------------------|----|
| Elèves de maternelle | 20 |
| Elèves d'élémentaire | 30 |
| Animateurs           | 5  |

### 5.2.1 La maison des associations

La maison des associations accueille des réunions et des activités variées dans ses salles de tailles différentes.

Elle est ouverte aux habitants et aux associations qui peuvent réserver leur créneau auprès des services de la ville.

Quelques bureaux ou salles sont réservés à l'année, d'autres pour des activités ponctuelles.

## 6 Les besoins à satisfaire

### 6.1 Principe général

Les besoins sont présentés par bâtiment afin de simplifier leur déclinaison en intervention à réaliser et leur localisation.

De manière générale, les bâtiments du site gardent leur vocation actuelle.

L'accès des élèves est unique, que ce soit pour la maternelle ou l'élémentaire, les flux se sépare après le passage du portail. Ce principe permet de répondre aux exigences Vigipirate qui s'impose régulièrement aux établissements.

Les parents de maternelle qui viennent en voiture peuvent se garer dans la rue pour accompagner leurs enfants.

Les enseignants ont un parking à leur disposition. Celui ci est implanté en arrière du bâtiment restauration accessible par l'accès livraison du site.

A l'intérieur du site chaque école a des secteurs dédiés car élémentaires et maternelles fonctionnent indépendamment, mais plusieurs locaux, dont la restauration, doivent être facilement accessibles pour que tous les usagers puissent se les approprier.

Le périmètre très arboré du site est préservé.

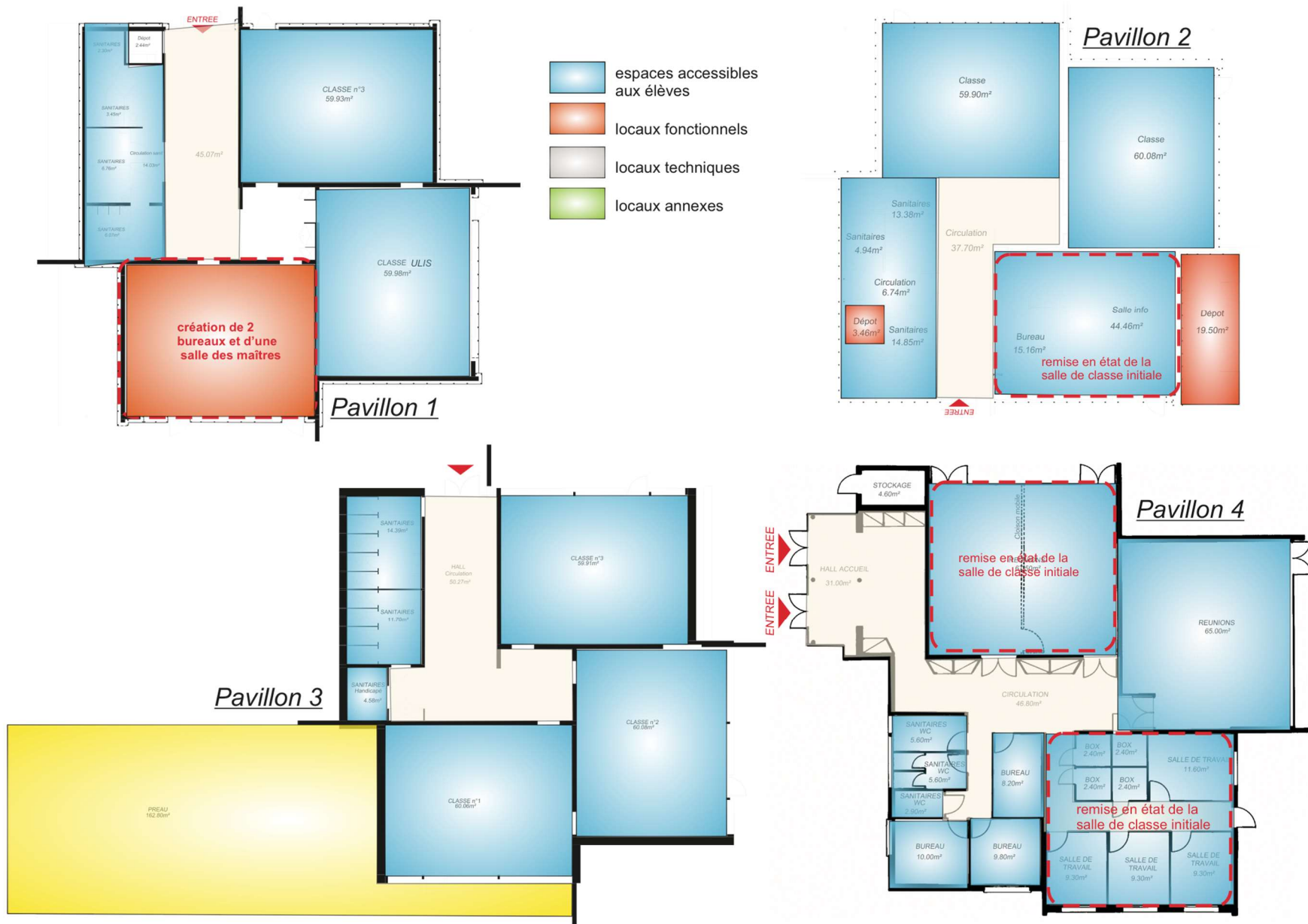
La maison des associations est accessible depuis le boulevard Olivier de Serre.



- le pavillon 3 pour les classes
- le pavillon 2 pour le périscolaire et les espaces mutualisés

L'affectation des salles entre les bâtiments sera modifiée afin de regrouper les salles de classes d'un côté et les espaces mutualisés de l'autre. Ainsi l'organisation du temps périscolaire sera facilité et les salles mutualisées pour des pédagogies différentes seront facilement partagées par tous.

Les travaux sur le pavillon 4 seront plus importants que sur les autres car son enveloppe et ses installations techniques seront rénovées de manières similaires aux interventions réalisées sur ces derniers.



### 6.2.3 Le bâtiment restauration

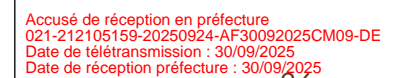
Le bâtiment connaîtra une restructuration importante pour améliorer l'accueil des enfants, agrandir la cuisine, créer des locaux pour le personnel et aménager une salle à manger supplémentaire.

Ce bâtiment sera aussi rénové pour améliorer ses performances énergétiques.





L'enveloppe du bâtiment sera complètement traitée avec une rénovation des espaces intérieurs.



### 6.3 Le bilan des surfaces projet

| désignation                               | caractéristiques principales |                  |                | local conservé | local reconfiguré | observation   |
|---|------------------------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|---|
|   | nombre                       | surface unitaire | surface totale |                |                   |   |
| TOTAL GS DES AIGUIONS                     |                              |                  |                | 2 277 m²       |                   |   |
| ECOLE ELEMENTAIRE                         |                              |                  |                | 814 m²         | 584 m²            | 232 m²  |
| espaces extérieurs                        |                              |                  |                | pm             |                   |   |
| parvis                                    | 1                            |                  | pm             |                |                   | reconfiguration partielle selon cession logements<br>remise en état des désordres existants |
| cour de récréation                        | 1                            |                  | pm             |                |                   |   |
| pavillon 1                                |                              |                  |                | 259 m²         |                   |   |
| accueil et espaces communs                |                              |                  |                |                |                   |   |
| hall/circulation                          | 1                            |                  | 54 m²          | 54 m²          |                   |   |
| salle des maîtres                         | 1                            | 23 m²            | 23 m²          |                |                   |   |
| bureau Direction                          | 1                            | 15 m²            | 15 m²          |                | 15 m²             | recloisonnement salle de classe   |
| bureau accueil parents                    | 1                            | 12 m²            | 12 m²          |                | 15 m²             | recloisonnement salle de classe   |
| sanitaires                                |                              |                  | 33 m²          |                |                   |   |
| ménage                                    |                              |                  | 2 m²           |                | 2 m²              |   |
| salles de classe                          |                              |                  |                |                |                   |   |
| salle ULIS                                | 1                            | 60 m²            | 60 m²          | 60 m²          |                   |   |
| activités et périscolaire                 |                              |                  |                |                |                   |   |
| salles                                    | 1                            | 60 m²            | 60 m²          | 60 m²          |                   |   |
| Pavillon 2                                |                              |                  |                | 280 m²         |                   |   |
| accueil et espaces communs                |                              |                  |                |                |                   |   |
| hall/circulation                          | 1                            |                  | 38 m²          | 38 m²          |                   |   |
| réserve matériel extérieur                | 1                            | 20 m²            | 20 m²          | 20 m²          |                   |   |
| sanitaires                                |                              |                  | 20 m²          |                | 20 m²             | réduction de la surface et remise en état   |
| ménage                                    |                              |                  | 3 m²           | 3 m²           |                   |   |
| activités et périscolaire                 |                              |                  |                |                |                   |   |
| salles                                    | 3                            | 60 m²            | 180 m²         | 120 m²         | 60 m²             | une salle remise en état avec dépose bureau existant  |
| dépôts matériel activités et périscolaire | 2                            | 10 m²            | 20 m²          |                | 20 m²             | surface prise sur les sanitaires  |
| Pavillon 3                                |                              |                  |                | 274 m²         |                   |   |
| accueil et espaces communs                |                              |                  |                |                |                   |   |
| préau                                     | 1                            | 163 m²           | pm             |                |                   |   |
| hall/circulation                          | 1                            |                  | 50 m²          | 50 m²          |                   |   |
| sanitaires                                | 3                            |                  | 44 m²          |                | 44 m²             | remise en état  |
| salles de classe                          |                              |                  |                |                |                   |   |
| salle de classe                           | 3                            | 60 m²            | 180 m²         | 180 m²         |                   | réaffectation de la salle   |
| ECOLE MATERNELLE                          |                              |                  |                | 700 m²         |                   |   |
| espaces extérieurs                        |                              |                  |                | 700 m²         | 0 m²              |   |
| parvis                                    | 1                            |                  | pm             |                |                   |   |
| auvent                                    | 1                            |                  | pm             |                |                   |   |
| cour de récréation                        | 1                            |                  | pm             |                |                   |   |
| bâtiment                                  |                              |                  |                |                |                   |   |
| accueil et espaces communs                |                              |                  |                | 169 m²         |                   |   |
| hall                                      | 1                            | 60 m²            | 60 m²          | 60 m²          |                   |   |
| bureau Direction                          | 1                            | 24 m²            | 24 m²          | 24 m²          |                   |   |
| bureau accueil                            | 1                            | 9 m²             | 9 m²           | 9 m²           |                   |   |
| cuisine / salle de détente                | 1                            | 20 m²            | 20 m²          | 20 m²          |                   |   |
| sanitaires                                |                              |                  | 47 m²          | 47 m²          |                   |   |
| ménage                                    |                              |                  | 9 m²           | 9 m²           |                   |   |
| salles de classes                         |                              |                  |                | 426 m²         |                   |   |
| salle de classe                           | 4                            | 70 m²            | 278 m²         | 278 m²         |                   |   |
| salle de classe                           | 1                            | 61 m²            | 61 m²          | 61 m²          |                   |   |
| dortoir petits                            | 1                            | 63 m²            | 63 m²          | 63 m²          |                   |   |
| dortoir                                   | 2                            |                  | 25 m²          |                |                   |   |
| activités                                 |                              |                  |                | 104 m²         |                   |   |
| salle de motricité                        | 1                            | 104 m²           | 104 m²         | 104 m²         |                   |   |

Accusé de réception en préfecture  
021-212105159-20250924-AF30092025CM09-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2025  
Date de réception préfecture : 30/09/2025

| désignation                                 | caractéristiques principales |                  |                | local conservé | local reconfiguré | observation  |
|---|------------------------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|--|
|   | nombre                       | surface unitaire | surface totale |                |                   |  |
| <b>RESTAURATION</b>                         |                              | <b>377 m²</b>    |                | <b>124 m²</b>  | <b>253 m²</b>     |  |
| <b>espaces extérieurs</b>                   |                              |                  |                |                |                   |  |
| parvis                                      | 1                            |                  | pm             |                |                   | traitement de l'accessibilité                              |
| <b>bâtiment</b>                             |                              |                  |                |                |                   |  |
| <b>accueil et espaces de restauration</b>   |                              | <b>319 m²</b>    |                |                |                   |  |
| hall / lave mains                           | 2                            |                  | 25 m²          |                | 25 m²             | 1 accès maternelle et 1 accès élémentaires                 |
| sanitaires                                  | 3                            |                  | 15 m²          |                | 15 m²             | 1 san maternelle, 1 sa élémentaire et 1 adultes            |
| salle à manger petite section               |                              | 59 m²            | 59 m²          | 59 m²          |                   |  |
| salle à manger petite section               |                              | 50 m²            | 50 m²          |                | 50 m²             | créé sur espace CAMPS                                      |
| salle à manger maternelle                   | 1                            | 65 m²            | 65 m²          | 65 m²          |                   |  |
| salle à manger élémentaire                  |                              | 105 m²           | 105 m²         |                | 105 m²            | équipée d'une ligne de self directement accessible cuisine |
| <b>cuisine</b>                              |                              | <b>32 m²</b>     |                |                |                   |  |
| office                                      | 1                            | 23 m²            | 23 m²          |                | 23 m²             | espace reconfiguré   |
| plonge                                      | 1                            | 9 m²             | 9 m²           |                | 9 m²              | espace reconfiguré   |
| <b>espaces du personnel</b>                 |                              | <b>26 m²</b>     |                |                |                   |  |
| vestiaires hommes et femmes                 | 2                            |                  | 22 m²          |                |                   |  |
| local ménage                                | 1                            |                  | 4 m²           |                | 4 m²              | à créer F>H  |
| <b>LT</b>                                   |                              | <b>pm</b>        |                |                |                   |  |
| sous station                                |                              | pm               | pm             |                |                   |  |
| <b>MAISON DES ASSOCIATIONS - pavillon 4</b> |                              | <b>386 m²</b>    |                | <b>386 m²</b>  |                   |  |
| <b>accueil et circulations</b>              |                              | <b>102 m²</b>    |                |                |                   |  |
| hall  |                              |                  | 78 m²          | 78 m²          |                   |  |
| sanitaires                                  |                              |                  | 24 m²          | 24 m²          |                   |  |
| <b>espaces associatifs</b>                  |                              | <b>210 m²</b>    |                |                |                   |  |
| salle de réunions                           | 2                            |                  | 133 m²         | 133 m²         |                   |  |
| salles de travail                           | 4                            |                  | 40 m²          | 40 m²          |                   |  |
| boxes                                       | 2                            |                  | 10 m²          | 10 m²          |                   |  |
| bureaux                                     | 3                            |                  | 28 m²          | 28 m²          |                   |  |
| <b>stockage</b>                             |                              | <b>75 m²</b>     |                |                |                   |  |
| rangement                                   | 1                            | 5 m²             | 5 m²           | 5 m²           |                   |  |
| hangar indépendant                          | 1                            | 70 m²            | 70 m²          | 70 m²          |                   | accès extérieur  |

## 6.4 Pré programme des travaux

### *Les travaux liés à l'état de vétusté des bâtiments ou de mise aux normes*

- Enveloppe du pavillon 4, maison des associations et du bâtiment Restauration : mise en place de l'isolation et renouvellement des menuiserie dito les autres pavillons. L'objectif thermique est de -40%.
- Améliorations des aménagements liés à l'accessibilité
- Reprise de désordres des cours de récréation avec traitement de l'évacuation des eaux pluviales et des affaissements

### *Les travaux liés à la restructuration partielle du bâtiment restaurant*

- Travail sur l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment (isolation, menuiseries, ventilation)
- Dépose des aménagements intérieurs des locaux reconfigurés
- Aménagements intérieurs : second œuvre, réseaux et finitions des locaux reconfigurés
- Remise en état des sanitaires conservés
- Fournitures de mobiliers et matériels de cuisine adaptée au projet

### *Les travaux sur les autres bâtiments*

- Dépose des aménagements intérieurs des locaux reconfigurés
- Aménagements intérieurs : second œuvre, réseaux et finitions des locaux reconfigurés
- Remise en état des sanitaires
- Reprises ponctuelles des finitions selon leur état

## 6.5 Estimation financière

Une estimation du coût des travaux a été réalisée. Le coût total de 2,5 M€ HT.

Il est à noter qu'elle a été faite sur la base d'un scénario de réorganisation et de ratios valeur mai 2025.

La tranche 1 sera réalisée pour un coût travaux de 1 M€ HT, y compris la location de locaux provisoires.

La tranche 2 conditionnelle correspond à un coût travaux de 1,5 M€HT y compris la rénovation des cours.

## 6.6 Le planning et phasage

Le site sera réalisé en plusieurs phases au rythme des années scolaires.

### 6.6.1 Tranche 1 : rénovation du bâtiment restauration

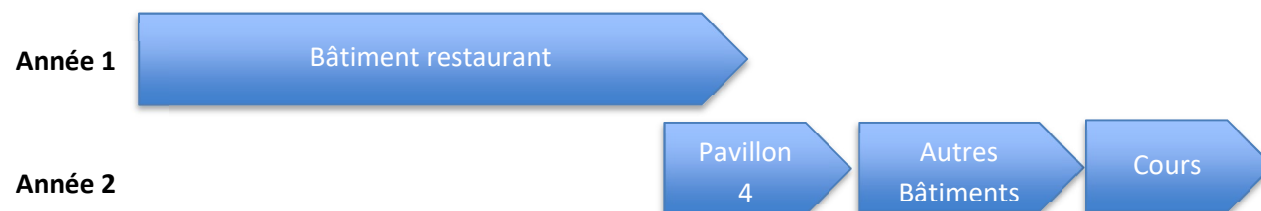
Une première tranche permettra de réaménager le bâtiment restauration.

Cette opération sera réalisée lors d'une année scolaire et pour ce faire le service de restauration sera transféré temporairement dans la maison des associations / pavillon 4 avec la location d'un bâtiment provisoire pour la cuisine.

### 6.6.2 Tranche 2 conditionnelle : reste du site dont « Maison des Associations »

La seconde tranche commencera par la remise en état du pavillon 4 après livraison du bâtiment restaurant, puis se poursuivra e site occupé lors des périodes de vacances scolaires par la réalisation des aménagements intérieurs ponctuels dans les 3 autres pavillons et la maternelle qui continueront à accueillir les activités en périodes scolaires.

Les espaces extérieurs seront remis en état en fin de travaux durant la période estivale.



## 6.7 Phasage opérationnel

La conception de la globalité de l'opération se confie à une seule équipe de maître d'œuvre qui établira les études de conception de chacun des bâtiments du site.

Le phasage de la réalisation se fera en une tranche ferme comprenant le bâtiment restaurant suivie d'une tranche optionnelle pour la réalisation des autres bâtiments ;

La tranche ferme comprend cependant les mesures à prendre pour pouvoir utiliser la Maison des Associations en espaces de restauration avec location d'un modulaire pour la cuisine et un bloc sanitaire.

Les deux tranches feront l'objet de marchés de travaux séparés.