



**CONSULTATION PREALABLE A LA
CONCLUSION D'UN MARCHE DE
MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA CREATION
D'UN NOUVEAU BATIMENT ET LA
REHABILITATION DE BATIMENTS
SCOLAIRES EXISTANTS**

M 2021-001

**ANNEXE
ETUDE PRELIMINAIRE ET PLANS**

15 MARS 2021

COMMUNE DE VALMONDOIS
28 Grande rue – Valmondois – 95760

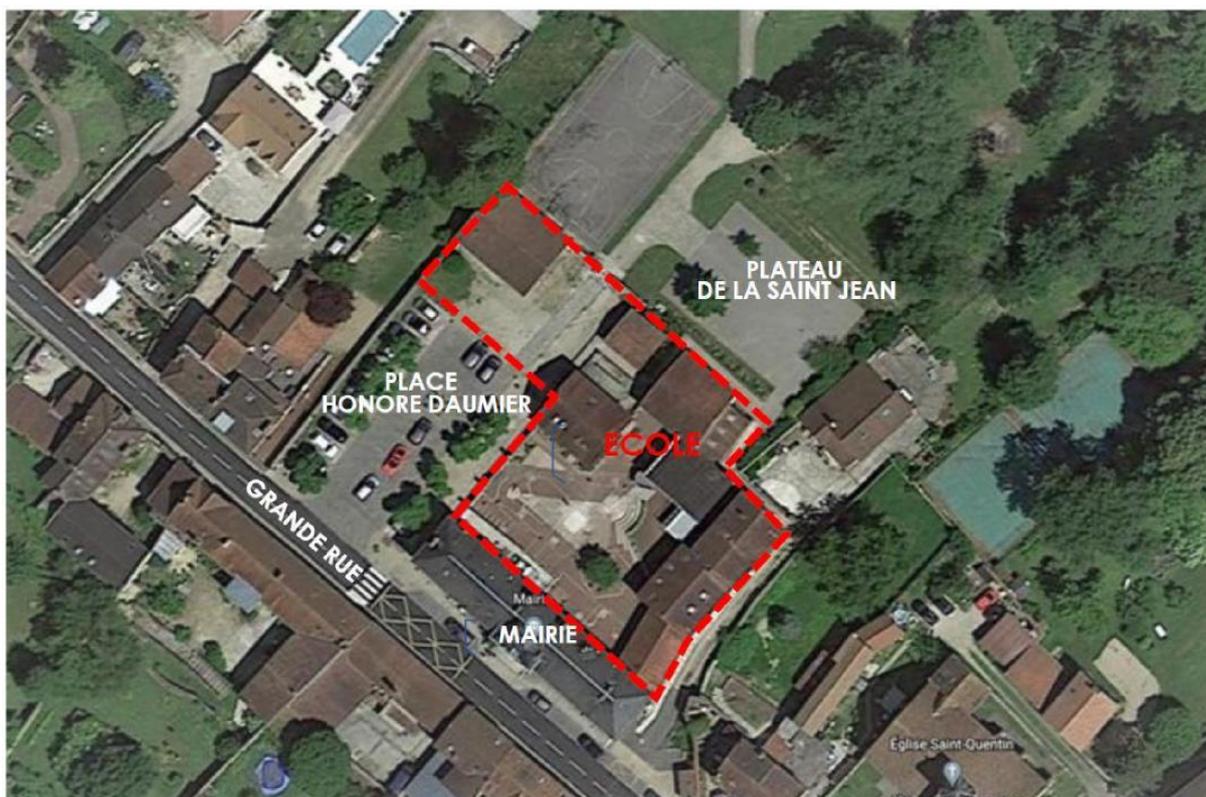
Page 1 sur 11

ANNEXE- ETUDE PRELIMINAIRE ET PLANS

I. ETAT DES LIEUX

1. CONTEXTE

L'établissement scolaire Robert Hoffmann est situé au cœur de la commune de Valmondois, à l'arrière de la mairie. Il est accessible par la place Honoré Daumier depuis la grande rue.



Celui-ci regroupe l'école maternelle, l'école primaire, la garderie et la cantine dans un ensemble de 7 bâtiments principalement organisés autour d'une cour de récréation.

L'effectif total est d'environ 120 enfants réparti de la manière suivante :

- 35 enfants pour les classes de maternelle ;
- 85 enfants pour les classes de l'enseignement primaire.

REGLEMENT DE CONSULTATION

VUE SUR LA PLACE HONORE DAUMIER



VUE PANORAMIQUE DU PLATEAU DE SAINT JEAN



REGLEMENT DE CONSULTATION
VUE SUR LE BATIMENT DE LA GARDERIE



VUE SUR DES BATIMENTS DE L'ECOLE ET SUR LA COUR



REGLEMENT DE CONSULTATION
VUE SUR DES BATIMENTS DE L'ECOLE



VUE SUR L'ALLEE

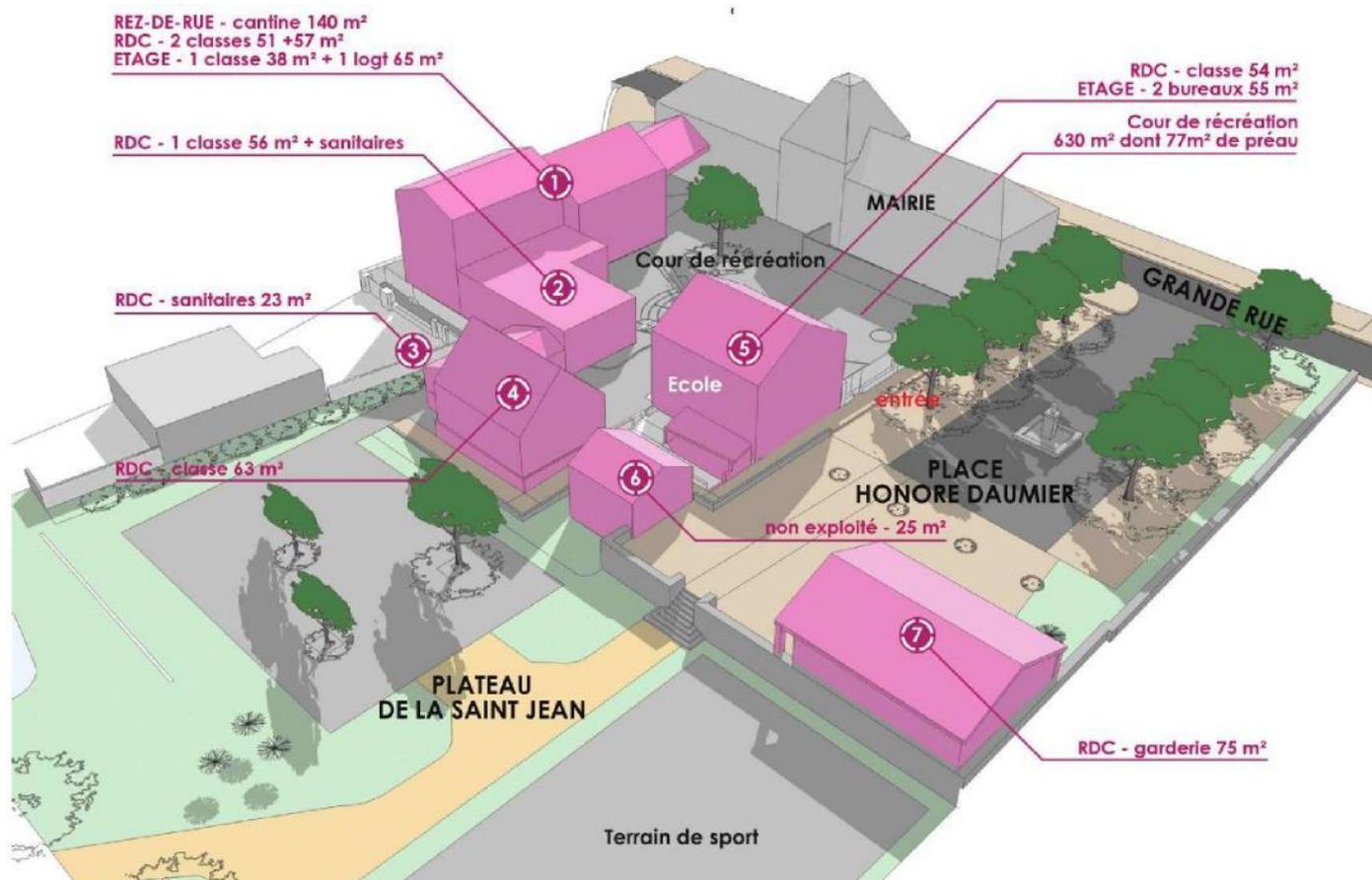


2. ANALYSE DU BATI EXISTANT

a. UNE ECOLE PAR RAJOUTS SUCCESSIFS

Les 7 bâtiments composant l'établissement sont de construction hétéroclite :

- les bâtiments 1,5,6 et 7 sont des bâtiments typiques de l'architecture locale
- le bâtiment 2 est une extension réalisée dans les années **1980**¹
- le bâtiment 4 est un ancien préau qui a été fermé dans les années **1970** pour accueillir une classe supplémentaire
- le bâtiment 3 est une extension réalisée plus récemment pour la réalisation de sanitaires



L'établissement se compose donc de quelques bâtiments existants avec de nombreux rajouts ou modifications qui sont venus se rajouter successivement lors de ces dernières décennies.

Ceux-ci n'ont pas toujours été étudiés dans une réflexion globale et occasionnent des difficultés dans le bon fonctionnement de l'école.

b. UNE ECOLE COMMUNE NON ADAPTE POUR LES PLUS PETITS

Certains locaux sont communs pour l'école maternelle et l'école primaire. Par conséquent, ceux-ci s'avèrent non adaptés pour une catégorie d'enfants, principalement ceux de l'école maternelle.

Pour exemple, il n'y a pas de sanitaires adaptés et séparés pour les plus petits, ou d'espaces spécifiques dans la cantine.

¹ N.B : les années sont données à titre indicatif

REGLEMENT DE CONSULTATION

Les espaces extérieurs ne sont également pas séparés, sans aménagement spécifique en fonction des âges.

c. DES ESPACES EXTERIEURS TRES LIMITES

Les espaces extérieurs dédiés à l'établissement se composent exclusivement de sa cour d'une surface d'environ 550 m² avec un petit préau. Celle-ci ne permet pas la mise en place d'aménagements spécifiques (jeux, espaces éducatifs, ...) adaptés pour les plus petits, compte-tenu de sa faible surface et de son aménagement actuel.

Ne permettant pas d'accueillir l'ensemble des enfants, la mairie a annexé une partie du plateau de la Saint Jean. Cette cour aménagée précairement est clôturée par des barrières de voirie.



d. UN ETAT GENERAL DEGRADE ET UNE PERENNITE PRECAIRE POUR CERTAINS BATIMENTS

Il a été constaté que peu de travaux de rénovation ont été réalisés. Les bâtiments 3 et 4 comprenant les sanitaires et une classe présentent notamment des désordres graves (fissures et dégradations de la structure porteuse en bois). Une étude par un bureau d'étude spécialisé est actuellement en cours pour traiter l'urgence. Les travaux qui seront réalisés permettront de garantir la pérennité de l'ouvrage pour quelques années dans l'attente du projet.

e. UNE OBLIGATION DE MISE EN CONFORMITE

L'établissement nécessite des lourds travaux pour ses mises en conformité, notamment en termes d'accessibilité :

- l'établissement n'est pas équipé d'ascenseur ou d'ascenseur, rendant les locaux en étage (classes, bureaux, ...) non accessibles,
- les aménagements intérieurs sont à remanier,
- les cheminements des espaces extérieurs et les accès aux différents bâtiments ne sont pas conformes. Compte-tenu de la forte contrainte de la dénivellation, une réflexion globale de la cour ne pourra être évitée.

L'établissement devra réaliser une mise en conformité de ses installations électriques et de sécurité incendie.

f. SECURISATION DE L'ENTREE DES ETABLISSEMENTS

**RECAPITULATIF DES SURFACES
(en m²)**

ECOLE	
LOCAUX	
6 classes	319
espace de stockage	11
sanitaires	40,9
laverie	6
2 bureaux	55,9
cuisine	3,5
locaux techniques	21
circulation	56,6
	513,9
EXTERIEURE	
cour de récréation	557
préau	77
	634
CANTINE	
salle de restauration	68
office	14
laverie	17
vestiaires	35
circulation	5,8
	139,8

L'entrée de l'établissement se fait actuellement par une entrée unique depuis la place Honoré Daumier. Pour des questions de sécurité (VIGIPIRATE), quelques places ont été neutralisés. La mairie ferme régulièrement la place à la circulation lors de l'entrée et de la sortie de l'école pour éviter tous accidents.

g. SURFACES INADAPTEES

La répartition des surfaces se présente suivant le tableau à gauche.

L'école ne présente que 6 classes sans autres espaces spécifiques (salle de motricité, bibliothèque, salle informatique, etc.).

Avec la localisation des locaux repérés dans la volumétrie en page 4, on constate que l'organisation de l'école est dispersée dans les différents bâtiments.

Le fonctionnement de la cantine se retrouve mis en difficulté à cause de sa faible surface pour la salle de restauration et également pour ses locaux de préparation. Le volume de ces locaux présente également une contrainte majeure avec une hauteur libre très basse.

II. Projet

1. OBJECTIF DU PROJET

a. UN DOUBLE PERIMETRE D'ETUDE

L'analyse de ce projet nécessite une réflexion sur deux périmètres :

- l'école et son organisation intérieure (périmètre rapprochée) ;
- l'école dans son contexte et connectée à l'espace public (périmètre élargi).



b. LE PERIMETRE RAPPROCHE

Le projet doit permettre de rendre les différents locaux le plus fonctionnel possible en créant des espaces dédiés adaptés et confortables pour chaque enfant de la maternelle et de la primaire.

c. LE PERIMETRE ELARGI

L'école doit s'inscrire et s'identifier dans l'espace public.

L'identité de la place Honoré Daumier et le plateau de la Saint Jean sera conservée en s'articulant autour de l'établissement.

Un enjeu majeur concerne les raccordements des différents espaces malgré les écarts de niveaux altimétriques entre eux. La place Honoré Daumier et la cour surplombe le plateau de la St Jean d'environ 1,70m.

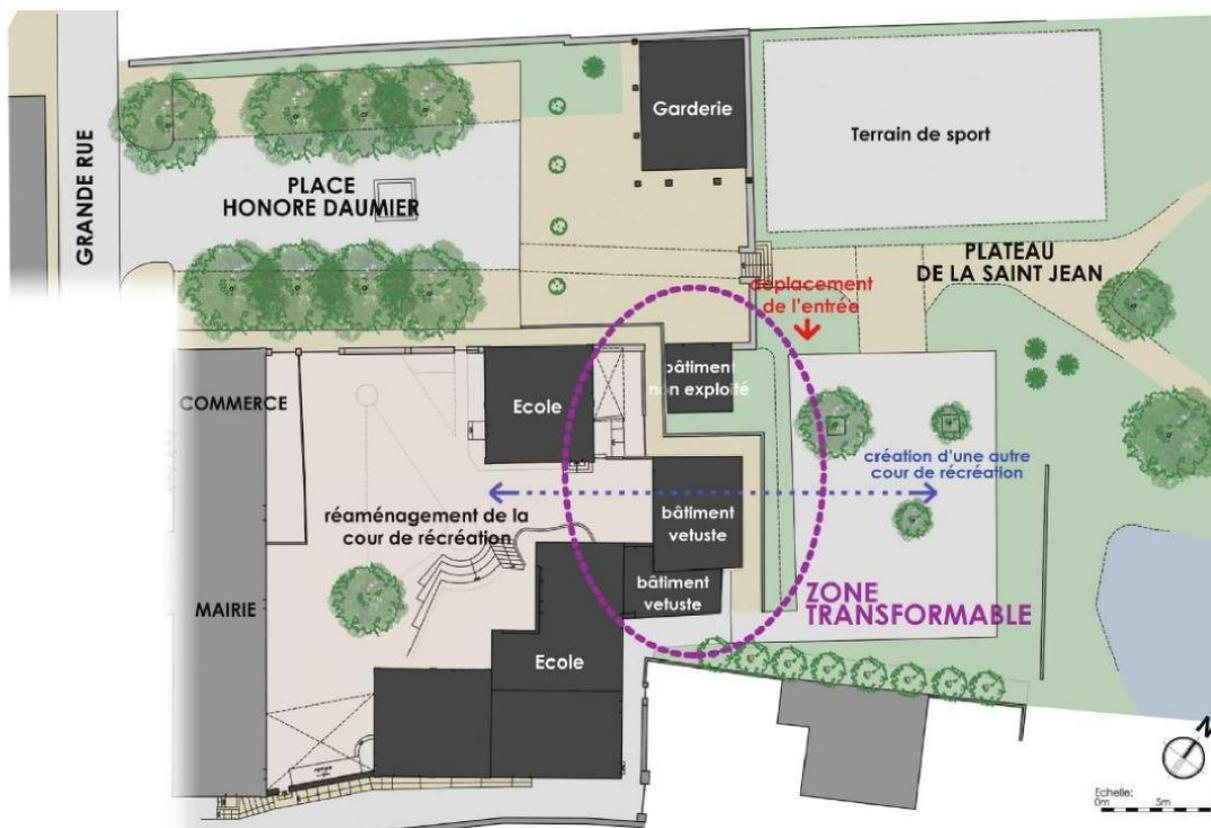
2. PROGRAMME DU PROJET

L'estimation des locaux et surfaces est représentée dans le tableau à gauche.

Les locaux existants seront réaménagés en priorité. Certains locaux ne pouvant être réutilisés dans leur fonction initiale compte-tenu des contraintes d'aménagements et réglementaires seront transférés dans la partie neuve, ce sera le cas pour certaines classes, les sanitaires et la cantine.

La cantine doit être déplacée dans le bâtiment neuf. Il n'y a pas de locaux existants susceptibles d'être modifiés pour accueillir la cantine scolaire.

La surface à créer est estimée à 435 m².



d. IMPLANTATION NATURELLE

L'implantation du bâtiment neuf s'oriente naturellement à l'emplacement des bâtiments vétustes ou non exploités. Une zone transformable est donc identifiable.

e. EXPLOITATION DES CONTRAINTES DU SITE

En limite de la dénivellation entre le plateau de la St Jean et l'école, le nouveau bâtiment pourra abriter une circulation verticale unique pour desservir les différents niveaux des locaux existants et neufs. Celle-ci permettra de simplifier l'organisation de l'ensemble de l'établissement et de répondre au mieux aux contraintes de l'accessibilité aux personnes de mobilité réduite.

f. ORGANISATION

Le bâtiment se composera de 2 niveaux avec une orientation de son étage inférieur sur le plateau de la Saint Jean. Il pourra faire la liaison avec la nouvelle cour de récréation.

Il est envisagé d'exploiter le niveau inférieur pour la cantine compte-tenu de la nécessité des accès directs sur les extérieurs pour les livraisons ou l'évacuation des déchets.

REGLEMENT DE CONSULTATION

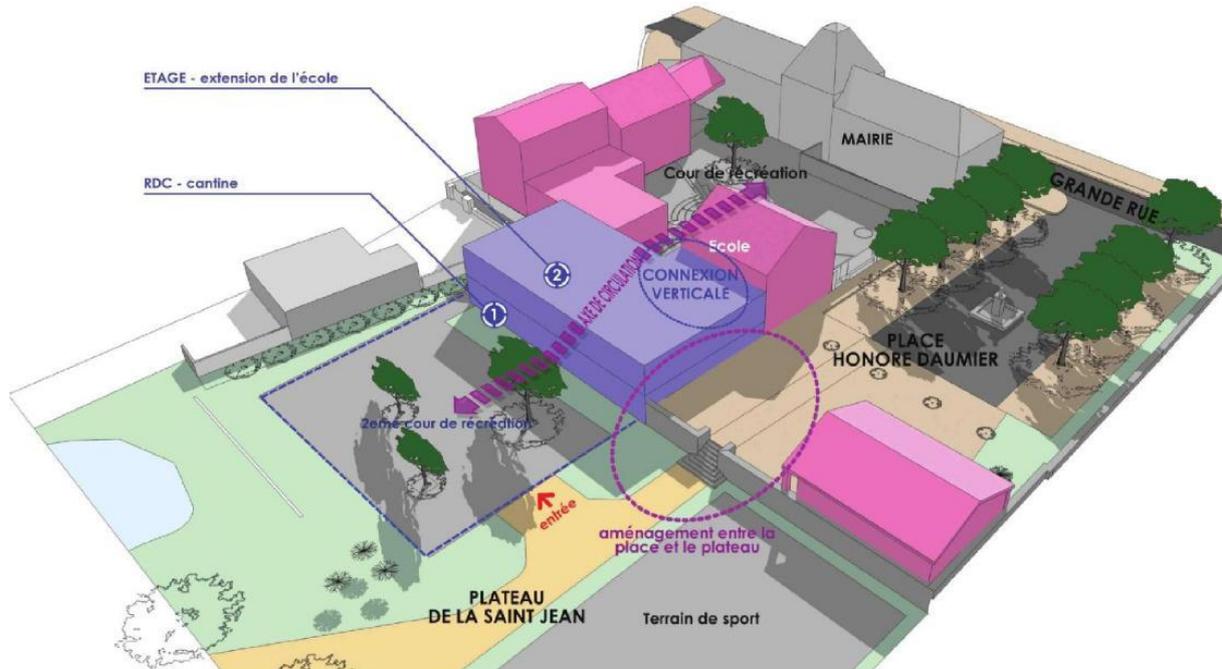
L'étage serait dédié à des locaux pour l'école.

L'entrée de l'école pourrait se déplacer sur le plateau de la Saint Jean afin d'être plus sécurisée et plus proche d'un espace de stationnement existant.

g. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

La construction du nouvel bâtiment supprime la rampe qui assurait l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite entre la place Honoré Daumier et le plateau de la St Jean.

Un nouvel aménagement sera à réaliser pour restituer cette accessibilité.



h. ORGANISATION DES TRAVAUX

Compte-tenu des démolitions et de la rénovation des locaux existants, il est nécessaire d'aménager à proximité immédiate des classes et des sanitaires provisoires dans des modules préfabriqués. Quelques classes seulement seraient déplacées en fonction du phasage.

Cette école provisoire pourrait s'implanter à l'emplacement du terrain de sport.

Le phasage des travaux consisterait à créer le bâtiment neuf en priorité puis à rénover les bâtiments existants par phasage.