

ECOLE MATERNELLE JEAN LURCAT
TRANSFERT EN PLEINE PROPRIETE A LA COMMUNE DE LORMONT
CONVENTION

Entre les soussignés :

Monsieur Vincent Feltesse, Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil de Communauté n°

ci-après dénommée « **La Communauté** »

D'une part,

Et

Monsieur Jean Touzeau, Maire de la Commune de **LORMONT**, autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal du

ci-après dénommée « **La Commune** »

D'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

1. Exposé

La Communauté Urbaine est propriétaire de l'école maternelle Jean Lurçat, rue Jean Lurçat à Lormont.

Cette école est composée de 4 classes pour une superficie de 817 m² et d'un logement de fonction d'une surface de 94 m².

Des travaux de réhabilitation générale et de mise aux normes vont être exécutés durant les années 2010-2011 permettant de qualifier l'ensemble de la prestation de «mise en état correct» du groupe scolaire. Ces travaux s'accompagneront d'une extension de l'école dans le cadre du renouvellement urbain de la ville de Lormont.

La Communauté Urbaine, conformément à la délibération prise en Conseil du 21 juillet 2006, relative à la redéfinition de la politique communautaire en matière d'écoles, prévoit le transfert en pleine propriété de l'école maternelle Jean Lurçat en faveur de la Commune de Lormont.

La présente convention a donc pour objet de préciser les modalités de cet accord et il est convenu ce qui suit :

TITRE 1 – TRAVAUX

Article 1^{er} : Engagement de la Communauté Urbaine sur les travaux à réaliser avant rétrocession

La Communauté Urbaine s'engage à réaliser une remise aux normes et en état correct l'école Jean Lurçat, avant rétrocession. Cette mise en état s'accompagne d'une extension des locaux afin de prendre en compte, d'une part, la fermeture des écoles Eugène Leroy et Suzanne Lacore dans le cadre du renouvellement urbain de la Ville de Lormont, et d'autre part, la remise à niveau fonctionnelle, souhaitée par la ville, correspondant à la notion de Pôle Educatif ouvert à la population (création d'espaces mutualisés...).

Le coût de cette opération est estimé à 2.500.000 € TTC. Les travaux préalables au transfert ont été définis conjointement par la Communauté Urbaine et la Ville de Lormont, dans le programme joint en annexe 1.

Article 2 :

Durant la période transitoire comprise entre la fin des travaux prévus à l'article 1 et le transfert en pleine propriété, la Commune est autorisée à réaliser en maîtrise d'ouvrage directe les travaux de restructuration non liés à la remise en état qui lui apparaîtraient souhaitables en préalable à la reprise des bâtiments.

TITRE 2 – TRANSFERT DE PROPRIETE

Article 3 : Date de transfert

A l'issue des travaux prévus à l'article 1 et un an après la date de réception des travaux (fin de la période de parfait achèvement), la propriété de cette école est transférée, en l'état, dans le patrimoine de la Commune de Lormont.

La cession produit ses effets à cette date et le transfert, en pleine propriété, à titre gratuit, est effectif à la signature des actes authentiques passés en la forme administrative.

La date prévisionnelle de transfert est fixée au 01/09/2012.

Article 4 :

La Communauté Urbaine assure, avec le concours de la Commune, l'exécution de l'ensemble des formalités nécessaires au transfert en pleine propriété, la Commune étant régulièrement informée de l'avancement des opérations de transfert.

Si, par décision de son Conseil Municipal, la Commune, désaffecte ultérieurement cet établissement, le transfert en pleine propriété sera résolu de plein droit.

Une telle clause résolutoire figurera expressément dans le dispositif des délibérations des assemblées délibérantes ainsi que dans les actes portant transfert.

Article 5 :

A l'issue du transfert de propriété prévu à l'article 3, la Commune s'interdit tout recours contre la Communauté, quel qu'en soit le motif.

La Commune reprend à son bénéfice toutes les garanties, y compris décennales, issues de contrats de travaux portant sur les bâtiments ou sur les installations techniques transférées.

Tous les dossiers, plans, marchés en cours et documents techniques relatifs aux constructions seront transférés à la Commune.

Elle pourra solliciter l'avis et l'aide des services communautaires compétents pour toute difficulté rencontrée dans la mise en œuvre de cette disposition.

Article 6 :

La Commune souscrit, au jour du transfert en pleine propriété, toutes assurances utiles à la garantie des immeubles transférés. Elle supportera seule les conséquences d'une insuffisance de garantie.

TITRE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 7 :

Tout contentieux relevant de l'exécution de la présente convention pourra être porté devant le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Article 8 :

Pour l'exécution de la présente, les parties déclarent élire domicile :

- ➲ Pour la Communauté, en l'Hôtel de la Communauté sis à Bordeaux – Esplanade Charles de Gaulle – 33076 Bordeaux Cedex.
- ➲ Pour la Commune, en sa Mairie.

Fait en trois exemplaires,

A

Le

Pour la Communauté,

Pour la Commune

Le Président

Le Maire

ANNEXE 1

I Présentation générale : contexte et enjeux de l'opération

1.1 Contexte de l'opération

Un vaste programme de renouvellement urbain est prévu à Lormont au sein du quartier Génicart. Ce quartier fait partie d'une ZUP (Zone d'Urbanisation Prioritaire) construite à la fin des années 1960.

La signature du GPV (Grand Projet de Ville) en 2001 a permis d'amorcer le renouvellement urbain de ce quartier pour les années à venir.

Ce renouvellement urbain implique :

- la fermeture des écoles Eugène Leroy et Suzanne Lacorre
- la démolition de logements et la reconstruction d'un habitat convivial
- la réalisation de nouvelles voies de circulation

Il a pour objectif de :

- mieux intégrer le quartier à la commune
- offrir une meilleure lisibilité des différents territoires qui le composent
- promouvoir la diversité sociale
- créer une zone d'équipements scolaires

1.2 Objet de l'opération

L'opération a pour objet la restructuration des 817 m² de locaux existants de l'école maternelle Jean Lurçat et l'extension de 360 m² de surface utile environ. Il s'agit de:

- accueillir un effectif plus important d'élèves dû à la fermeture des écoles, créer ainsi 2 classes supplémentaires
- remettre en état correct tous les locaux existants
- utiliser tous les locaux existants pour l'extension, dont le logement de fonction
- ne pas déplacer les locaux techniques : la chaufferie et le local EDF
- rechercher une implantation pour le réfectoire pouvant bénéficier d'une accessibilité aisée depuis le domaine public.
- réaliser une opération qui s'appuie sur les bases d'une démarche de haute qualité environnementale HQE® du bâtiment.

1.3 Données du site

1.3.1 Situation géographique

L'école est située sur la commune de Lormont, dans le quartier de Génicart, rue Jean Lurçat à la perpendiculaire de la rue Michel Montaigne.

1.3.2 Données climatiques

La parcelle impose des orientations thermiques sensibles à l'ensemble des bâtiments : des risques thermiques importants sont à traiter en confort d'été pour la façade sud.

1.3.3 Accessibilité/Desserte

Le terrain est bordé côté nord ouest par un immeuble de 9 étages et côté est par des logements de 4 niveaux. Ces derniers font parties du programme de démolition.

Il est prévu que la rue Jean Lurçat soit piétonne. Elle sera réservée aux services, pour la chaufferie, l'enlèvement des déchets, les livraisons, les secours ... L'accès principal actuel pourrait être donc conservé. Un autre accès pourrait être envisagé à l'ouest de la parcelle. Ces deux solutions sont ainsi possibles.

II Objectif du maître d'ouvrage

2.1 Le maître d'ouvrage

La COMMUNAUTE URBAINE de BORDEAUX
Direction des Moyens Généraux
Département Gestion des bâtiments et Valorisation des Sols
Esplanade Charles de Gaulle
33076 Bordeaux Cedex
Tél. : 05 56 99 85 41 – fax : 05 56 99 88 77

La conduite d'opération est assurée par Monsieur Gérard Lalia, technicien territorial supérieur au sein du département Gestion des Bâtiments et Valorisation des Sols.

2.2 Objectif du maître d'ouvrage

Sur la base du présent programme, l'objectif du début des travaux est prévu pour juillet 2010 et la livraison de l'école pour la rentrée septembre 2011.

III Etat des lieux

3.1 L'école Jean Lurçat : présentation de l'établissement

L'école a été construite en 1974.

Son effectif est de 94 élèves en 2006.

Cette école fait partie d'une zone d'éducation prioritaire.

L'école est classée comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) et de 4^{ème} catégorie.

3.2 Descriptif de l'école existante intérieure et extérieure

La description s'accompagne d'illustrations référencées dans les annexes du présent document.

Surfaces	
Parcelle	2100 m ²
Ecole	817 m ²
Logement	94 m ²
Terrain restant + Cour	1282 m ²

Actuellement, l'école Jean Lurçat accueille 94 enfants.

A la suite de la prochaine fermeture de l'école Eugène Leroy dans le quartier Génicart, il est prévu que l'école reçoive entre 130 et 150 élèves, soit 6 classes.

La démolition des logements (immeubles de 9 étages) situés à l'ouest de l'école permettra la réalisation d'une extension de l'école actuelle sur cette parcelle.

L'entrée de l'école est située au Nord, elle ouvre sur deux couloirs desservant chacun deux classes. Il y a une classe pour les « petits », et 3 classes pour les « moyens grands ».

Le dortoir se trouve dans la salle de classe des « petits », les deux zones sont séparées par un rideau. La superficie actuelle du dortoir ne peut accueillir tous les enfants.

Les salles de classe font 60 m², deux des salles manquent de traitement acoustique et disposent d'éclairage de mauvaise qualité provoquant des gènes auprès des utilisateurs de la classe.

La salle de jeu se situe à l'extrémité de l'école vers la cour de la récréation. Elle est utilisée par les enfants comme lieu de passage.

La salle de jeu et le réfectoire sont surélevés par rapport au reste de l'école. Pour accéder à ce niveau supérieur, on emprunte des escaliers de 4 marches. Ceci représente une difficulté pour la circulation de l'élève handicapé, du petit enfant et du passage de chariot d'entretien.

La bibliothèque située dans l'entrée ne dispose de mobilier adapté à la taille des enfants et l'espace ne convient pas à l'activité de lecture.

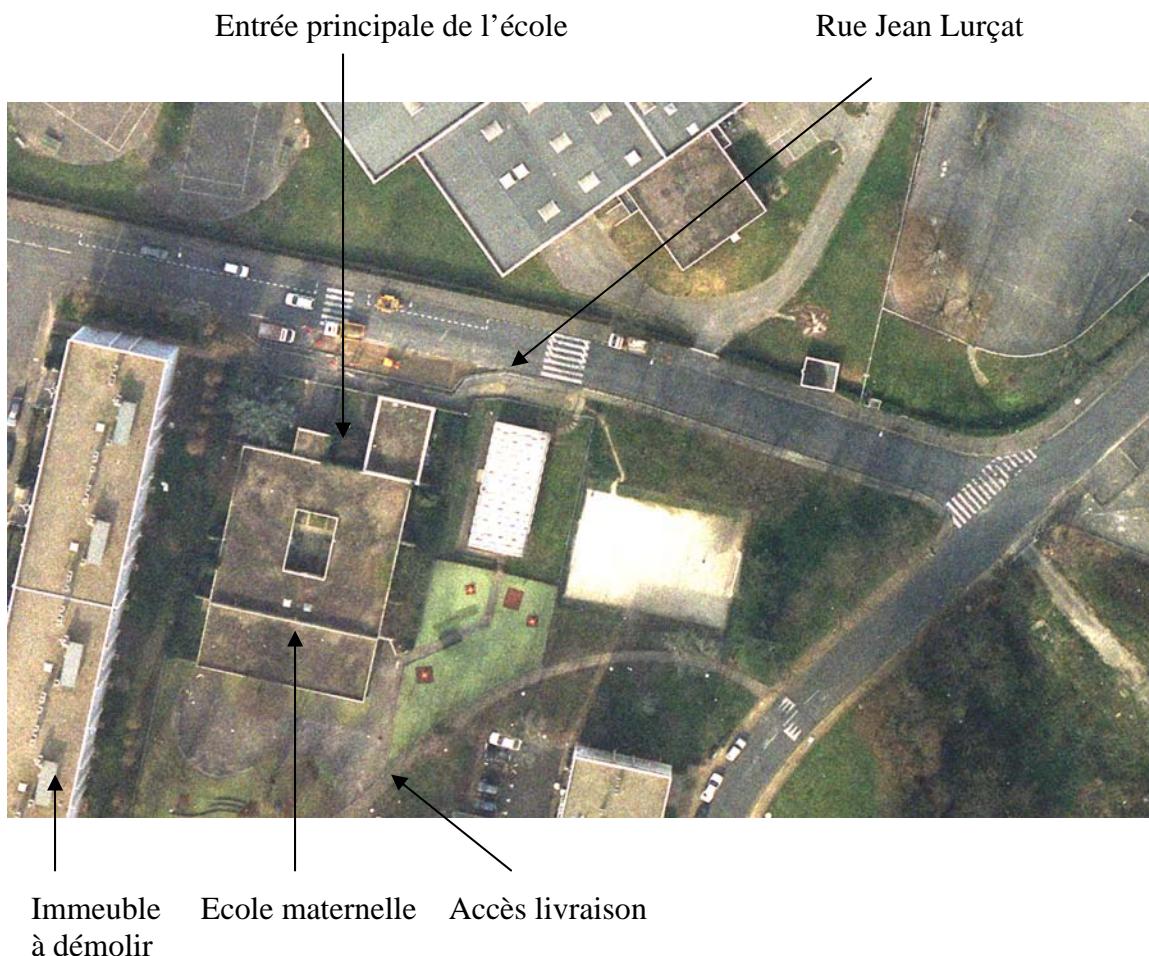
Le personnel de service utilise le réfectoire pour la préparation des travaux pédagogiques.

3.3 Accès

Accès principal enseignant, personnel de service, élèves et parents
Accès secondaire réservé aux livraisons.

3.4 Aire de jeux extérieurs

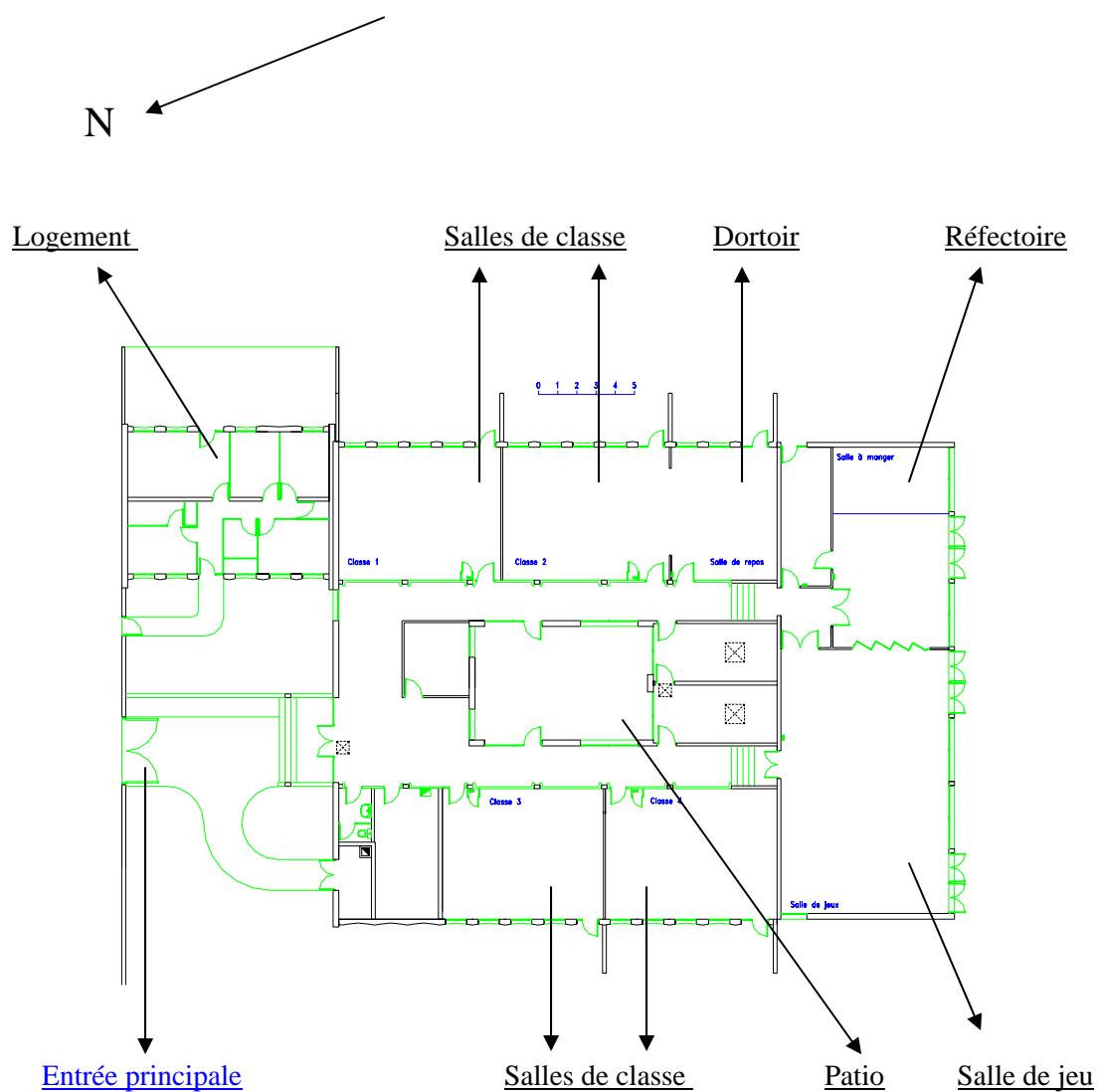
La cour est équipée de jeux qui seront conservés et redéposés suivant le nouveau plan d'aménagement.



3.5 Réseaux d'assainissement et d'alimentation

Le site et le bâtiment seront reliés aux réseaux existants.

Plan de l'école :



IV Programme général des besoins : Extension et Rénovation

Le programme intègre une **extension et une rénovation** des locaux de l'école maternelle.

4.1 Extension des locaux

Toute la surface existante (817 m²) sera réutilisée pour la rénovation de l'école avec la possibilité d'utiliser le patio.

4.1.1 Les besoins

❖ Espaces intérieurs nécessaires :

- agrandir l'accueil
- deux classes supplémentaires
- espace RASED (Réseau d'Aide à l'Enfant en Difficulté)
- espace cabinet médical
- bibliothèque
- zone de repos
- salle plurivalente
- vestiaire douche pour le personnel de service
- salle pour les instituteurs
- dépôt produit d'entretien
- dépôt matériel pédagogique et archives
- local à vélo et matériel de jeux extérieurs

❖ Espaces extérieurs :

- « carré jardinage » à titre pédagogique
- préau

4.1.2. Programme des surfaces

Local	Existant (sans cloison)	Projet (SU)
Entrée/hall d'accueil	53 m ²	60 m ²
Bureau de direction	15 m ²	12 m ²
Salle de classe	60 m ² (4)	60 m ² (6)
Salle de repos	37 m ²	60 m ²
Salle de jeu et de motricité	120 m ²	120 m ²
Bibliothèque		60 m ²
Salle instituteurs		15 m ²
Salle RASED		30 m ²
Salle plurivalente		55 m ²
Vestiaire-douche ATSEM		20 m ²
Salle de propreté	40 m ²	50 m ²
Dépôt matériel pédagogique	10 m ²	15 m ²
Dépôt matériel entretien		6 m ²
Office (sale)	10 m ²	10 m ²
Office (propre)	10 m ²	10 m ²
Locaux buanderie, personnel		25 m ²
Restauration	60 m ²	110 m ²
Locaux techniques	20 m ²	20 m ²
Sanitaire adulte	4 m ²	4 m ²
Local à vélo et jeux extérieurs		12 m ²
Logement de fonction	78 m ²	0 m ²
Patio	54 m ²	54 m ²
TOTAL	751 m²	1108 m²
Préau		150 m ²
Cour		900 m ²

⇒ **La surface utile en extension (hors circulations) avoisinerait donc 357 m² de locaux**

4.1.3 Objectifs et contraintes de l'extension pour chaque espace

Les éléments présentés ci-dessous concernent la localisation des locaux et les diverses contraintes imposées.

Les revêtements, le confort acoustique-visuel-thermique et l'équipement de chaque espace sont référencés en annexe dans les fiches programmatiques.

Espaces d'accueil

❖ Entrée

Superficie

Si elle est traitée comme un véritable espace d'accueil où peuvent se dérouler certaines activités, sa taille sera de 50 m² minimum.

La localisation

Elle doit participer à la clarté du schéma général de distribution du bâtiment.

Une position centrale, en contiguïté avec les espaces de circulation permettra une desserte rapide des classes et une orientation aisée vers les différentes fonctions.

Le traitement et la conception

Le lieu doit pouvoir offrir un espace suffisamment spacieux afin de permettre un accueil et une attente confortables des parents. Ce lieu pourra devenir également une galerie d'exposition pour dessins, peintures, modelages et constructions diverses.

Eclairage

Il peut comprendre des possibilités d'éclairage zénithal complémentaire.

❖ Bureau de direction

Superficie

Sa surface sera de **12 m²**.

Localisation

Il ouvrira directement sur l'entrée (réception des parents et des visiteurs)

❖ Les vestiaires des élèves

Les vestiaires (patères et rangements pour chaussures) des deux classes supplémentaires seront installés en dehors des classes dans les circulations et dégagements.

❖ Dégagements

Les dégagements seront conformes à la réglementation ERP.

Espace collectif Privatif ou semi-collectif

❖ Salle de classe

Deux classes supplémentaires sont à créer. Les quatre salles de classe existantes seront rénovés. La possibilité d'aller de la classe à la cour de récréation sans traverser des locaux est à envisager si la configuration de l'école existante le permet.

Les enfants sont répartis par tranche d'age :

- Les petits de 2 et 3 ans
- Les moyens de 4 et 5 ans
- Les grands de 5 et 6 ans

❖ Salle de classe des « petits »

Surface

Superficie de **60 m²** chacune.

Localisation

Les deux salles de classe des « petits » seront, si possibles, rapidement accessibles depuis l'entrée. Elles auront une orientation qui permettra l'arrivée de la lumière dans la salle sans créer une chaleur excessive.

Les salles de classe des petits communiqueront avec une salle de repos, les sanitaires, et au mieux avec la salle de jeu et le réfectoire.

Traitemet et conception

Sans miniaturiser l'espace il faut tenir compte de la petite taille des enfants dans le choix des hauteurs sous plafonds et des hauteurs des allèges.

❖ Classe des moyens et des grands

Surface

Les classes ne devront pas faire moins de **60 m²** pour une trentaine d'enfants.

Localisation

Relations avec d'autres locaux :

Les classes communiqueront deux à deux par une porte. Deux ou trois classes peuvent aussi s'organiser autour d'un espace commun (circulation élargie, atelier dissocié) sur lesquels elles ouvrent par porte ou cloison mobile.

Relation avec l'extérieur :

Les classes ouvriront, dans la mesure du possible, directement sur l'extérieur. Si le terrain le permet, un « carré jardinage » (prolongement de la classe) peut être affecté à chaque classe, ou à un groupe de classes. La vue depuis les classes sur l'extérieur doit être constituée par des allèges basses.

Traitemet et conception

Le souhait majeur formulé par les classes est de pouvoir offrir aux enfants plusieurs espaces en un, ce qui peut se traduire par des différences de hauteur sous plafond qui donnent à certaines parties de l'espace un caractère plus intime. Cet espace devra s'adapter aux impératifs pédagogiques.

❖ Atelier

Intégré à chaque salle d'exercices, ou partagé par deux classes, un espace de type « atelier » permettra aux enfants de bénéficier d'une activité spécialisée, nécessitant un équipement spécifique.

Superficie

10 m²

Traitement et conception

Il sera constitué d'un évier avec paillasse (hauteur 60 cm) et de plans de travail et permettra aux enfants d'effectuer entre autres des activités de modelages et de peinture.

❖ Dortoir

Surface

Il faut prévoir 60 m² pour 2 classes de « petits » ou 30 m² associés à chaque classe des « petits ».

Localisation

Le dortoir peut offrir ces possibilités de repos « spontané » si elle est adjacente à la salle de classe et visible depuis celle-ci par une fenêtre intérieure, un hublot.

L'association d'une salle de repos à chaque classe de « petits » est intéressante car elle permet de disposer d'un espace complémentaire, utilisable pour les activités calmes, en dehors des siestes.

Les salles devront être :

- éloignées de bruits majeurs, salle de motricité, aires de jeux collectifs, restauration
- proche d'un bloc sanitaire
- proche de la classe

Conception, traitement et équipement

Les salles de repos peuvent aussi être utilisées comme lieux d'activités calmes si le mobilier choisi est aisément déplaçable. La forme de la salle doit être simple afin de répartir aisément les lits dans l'espace.

Aménagement et équipement

Ils existent plusieurs solutions possibles :

- les couchettes ou lits devront pouvoir être rangés afin de libérer l'espace dans le dortoir.
- Un placard intégré est à prévoir pour le stockage des draps, couettes, etc ...

❖ Salle de jeu

Superficie

La salle de jeu existante peut être réutilisée.

Localisation

Deux facteurs sont à considérer pour la localisation de la salle de jeu :

- prévoir des zones tampons ou bien l'orienter de manière à permettre une isolation phonique très efficace.
- la fréquentation quotidienne de la salle d'éducation physique par chaque groupe d'enfant doit la rendre rapidement accessible.

Relations avec les autres locaux

Si la salle d'éducation physique est proche de la salle à manger comme l'emplacement actuel, cela permet de disposer de deux grands espaces pour les fêtes, les expositions.

Relations avec l'extérieur

La salle ouvrira largement sur les aires de jeux extérieurs (éclairage, aération) sans être soumise à un ensoleillement direct trop fort ni être gênée par les bruits des récréations.

Un accès aisément accessible de l'établissement sera nécessaire au moment des fêtes et spectacle, ainsi que lors d'une utilisation extra-scolaire éventuelle.

Traitemet et conception

La salle doit offrir une vaste surface plane se prêtant à différents types d'activités. Les formes trop allongées ne conviennent pas à des exercices de type « rondes ». Pour des raisons de sécurité et d'occupation de l'espace, les poteaux de structures relatifs à la construction sont proscrits.

Le **traitement acoustique** de la salle doit favoriser l'attention, la concentration, l'écoute.

Les murs et les plafonds offriront la possibilité d'accrocher différents types de structures d'éducation motrice (éléments à escalader, panier pour lancer les ballons..).

Si la salle reste à son emplacement actuelle, il est alors indispensable de prévoir des **protections solaires**.

❖ Bibliothèque

Superficie

60m²

Localisation

La bibliothèque pourra être située à la place d'une classe actuelle. Il est souhaitable qu'elle soit isolée des locaux bruyants et protégée de l'ensoleillement. Elle doit être également très repérable et accessible depuis les classes.

❖ Préau

Superficie

Le préau aura une taille de 150m².

Localisation, traitement et conception

Le préau peut être conçu comme un abri couvert mais ouvert sur trois cotés implanté dans la cour de récréation. Il sera situé près de l'entrée afin d'abriter les parents lors de leurs attentes. Il sera prévu une correction acoustique du local, ainsi que l'adaptation des équipements aux jeux de ballons (éclairage ...).

Locaux des adultes

❖ Salle de réunion des instituteurs

La salle des instituteurs doit servir à la fois d'espace de travail pour la préparation des cours et d'espace d'échanges et de détente pour les enseignants. Elle servira également de salle de réunion entre les instituteurs et le directeur.

Superficie

15 m²

❖ Salle RASED

La salle RASED (Réseau d'Aide Scolaire) permettra l'accueil d'élèves pour les séances de rééducation en psychomotricité ou autres exercices avec les rééducateurs. Cette salle accueillera également le psychologue et l'équipe médicale.

Superficie

30 m²

❖ Vestiaire-douche ASTEM

Les vestiaires des ATSEM permettent au personnel de disposer chacun d'un casier fermant à clé pour le rangement de leurs effets personnels.

Des sanitaires et une douche complètent ce dispositif. Un sanitaire handicapés est à prévoir.

Superficie

La superficie sera de 20 m²

Localisation

La salle aura une implantation proche de la restauration et des classes « petit », pour permettre au personnel d'assurer une surveillance de l'enfant tout en lui laissant une certaine liberté.

Locaux communs à toutes les classes

❖ Salle de propreté

Une zone propreté commune est à prévoir pour chaque section. Cette zone peut être répartie en plusieurs zones ou centralisée dans l'école. Les deux classes des « tous petits » doivent bénéficier d'une petite salle de propreté spécifique en connexion voire intégrée, avec leur emplacement et le dortoir. Une douche est à prévoir en plus pour cette section des « petits ».

Surface

La surface de la zone propreté commune doit être de 50 m² pour 6 classes.

La surface de la zone propreté spécifique aux « petit » est de 6 m².

Localisation

La localisation de la ou des salles de propreté doit prendre en compte la nécessité :

- d'accéder rapidement aux salles de propreté depuis les salles d'exercices et les salles de repos

- d'éviter que les enfants n'aient pour cela à traverser d'autres locaux (salle d'éducation physique en particulier)
- d'assurer également une desserte directe des aires de jeux extérieures.

❖ Dépôts

Trois types de dépôts sont à prévoir et à différencier :

- le dépôt de matériel pédagogique (livre, matériel de jeu, peinture ...) de **15 m²**, utilisé par les enseignants et le personnel pour stocker les produits et préparer les activités
- le dépôt produits de nettoyage et électroménager de **6 m²**
- le dépôt de matériel de jeux extérieur (bicyclettes, ballons...) de préférence accessible depuis la salle de jeux et depuis l'extérieur **12 m²**

❖ Le réfectoire

Surface

La surface affectée à la salle à manger et aux locaux de préparation des repas dépend :

- du mode de préparation des repas prévu : desserte par liaison froide depuis une cuisine centrale.
- du nombre de rationnaires attendus

Une surface de 110 m² est à prévoir si l'on prend le parti d'avoir un seul service.

Une surface de 55 m² demandera deux services.

A l'école maternelle, les enfants sont tous servis à table. Le temps d'un repas est relativement long (45 min). Il est souhaitable de prévoir plus d'un service.

La surface est fractionnée si le nombre de rationnaires est important (salles à manger pour 30 à 36 enfants).

Une répartition d'enfants par table de 4 à 6 de préférence est jugée plus favorable.

Localisation

La restauration peut être laissé à son emplacement actuel en l'agrandissant.

Sa localisation doit tenir compte de la nécessité d'être desservie par un accès de service qui doit être bien séparé des aires de jeux extérieurs.

Il faut également éviter que les enfants n'aient un trop long chemin à faire pour aller déjeuner.

Les salles à manger seront localisées de manière à permettre un passage facile des chariots transportant les repas.

❖ Les offices

Les offices doivent disposer d'une cellule de réchauffage : les plats sont apportés à une température d'environ + 3°C et doivent être réchauffés. L'office de réchauffage doit permettre d'accomplir cette tâche. En contiguïté avec ce local, une plonge /batterie et une laverie vaisselle sont respectivement destinées au lavage du matériel de cuisine et de la vaisselle. Les chariots sont lavés sur place.

Des stockages permettent de ranger les produits d'entretien, les produits frais...

Superficie

Chaque office doit être de 10 m² chacun.

Locaux techniques

La localisation de la chaufferie et du local électrique ne sera pas modifiée.

❖ Espace de desserte et de circulation

Ils sont conçus avec le souci de :

- assurer la plus grande lisibilité de l'espace et le marquage des fonctions
- limiter la longueur des déplacements
- assurer l'agrément des déplacements : les circulations seront dimensionnées de manière à permettre à deux groupes d'enfants de se croiser. Elles sont, autant que possible, éclairées à la lumière naturelle.

Circulations et hall

Le parti architectural devra permettre un éclairage naturel.

Dans le cas des circulations centrales, si des parties vitrées sont envisagées entre classes et couloirs, elles doivent être en matériau verriers de sécurité.

Les couloirs seront revêtus en faux plafonds et sol compatibles avec la démarche HQE, PVC ou linoléum.

❖ Les aires de jeux extérieurs récréations

Superficie

Le calcul de la surface des espaces de récréations et d'activités diverses sera basé sur le nombre de classes. Une surface minimale de 400 m² sera prise pour la première classe et 100 m² pour chacune des classes suivantes.

Conception

Il paraît souhaitable, dans la conception des espaces de récréation, d'éviter que les aires de jeux extérieures bruyantes ne soient en contact direct avec les classes de repos.

Il est important de prendre en compte l'orientation, l'ensoleillement et les vents dominants.

Le traitement des surfaces devra :

- Etre relativement souple
- Résister à l'usure
- Etre stabilisé et assaini

Equipement

Les jeux actuels seront conservés et redisposés.

Eclairage électrique

Points d'eau pour l'entretien, l'arrosage.

Clôture

La clôture actuelle sera adaptée à l'existant.

Elle gagnera à s'intégrer dans le traitement paysager des espaces extérieurs.

Equipements

La fourniture et/ou remplacement du mobilier, des jeux de cour et autres équipements spécifiques seront réalisés en fonction d'un état des lieux contradictoire à établir entre la Communauté Urbaine et la Ville de Lormont.

4.1.4 Etudes à intégrer dans le projet

Des études acoustique et thermique sont à réaliser (voir chapitre « réglementation »).

4.2 Rénovation et application de la démarche HQE

S'agissant d'une opération de rénovation, elle ne sera pas certifiée HQE mais en conservera l'esprit.

❖ Intérieur

Le sol doit être compatible HQE conforme au classement UPEC.

Les sanitaires et les offices restauration seront recouverts de carrelage U4, P3, E3, C2.

Etanchéité

L'enveloppe du bâtiment dont sa toiture devra être traitée afin de garantir une étanchéité optimale.

Acoustique

Une étude acoustique sera réalisée pour la salle de jeux et la salle à manger afin de calculer les valeurs d'isolement et de réverbération. Il faudra prévoir un traitement acoustique très efficace dans la salle de jeux, le réfectoire et les salles de classe.

Thermique

La partie restructuration devra respecter une consommation maximale annuelle de 80Kwh/m² en énergie finale, la partie créée 50 de Kwh/m² en énergie primaire.

Le chauffage sera relié au chauffage urbain.

La toiture ne devra pas être source de chaleur : elle bénéficiera d'une isolation thermique appropriée, le choix d'une mise en œuvre d'une terrasse végétalisée sera plutôt privilégiée.

Les protections solaires

Les protections solaires seront extérieures pour les façades les plus exposées.

Une étude plus approfondie permettra d'en déduire les positionnements et dimensionnements.

L'étude prendra en compte la mise en œuvre de stores intérieurs.

Le dortoir sera traité spécifiquement de façon à pouvoir obtenir une obscurité complète.

Accessibilité handicapés

Le projet respectera la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et le décret n°2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

Le diagnostic accessibilité handicapé de l'existant sera joint à l'offre.

V **Contraintes**

5.1 Contraintes réglementaires

L'opération est soumise à l'ensemble des textes législatifs en vigueur et doit respecter :

Réglementation générale

- code de l'urbanisme
- code de la construction et de l'Habitation
- code du travail
- règlement sanitaire départemental
- règlement de sécurité-incendie
- code des marchés publics
- CCAG applicables aux marchés de prestations intellectuelles

Réglementation technique

- documents techniques unifiés
- normes applicables au bâtiment et génie civil
- avis techniques et règles d'exécution
- règles NV67, N84, et CM66 (charpente métallique)
- Réglementation thermique 2005

⇒ Une étude doit être réalisée afin de calculer les consommations énergétiques de l'ensemble du bâtiment scolaire.

- Réglementation acoustique 2003
- ⇒ Les exigences acoustiques définies dans la réglementation de 2003 doivent être respectées. Une étude est à prévoir pour l'extension des nouveaux locaux.
- Recommandations de l'AFE pour l'éclairage intérieur et extérieur.

5.2 Contraintes liées au site

5.2.1 Urbanisme

Le site est situé dans la zone UD, secteur UDc2 du PLU, considérée comme secteur d'habitat, d'activité tertiaire, de services et d'activités complémentaires de l'habitation. Le règlement spécifique à cette zone admet :

- Une construction en ordre discontinu avec un recul de 6 m au minimum par rapport à l'espace public végétalisé.
- La possibilité d'un étage supplémentaire pour gérer les transitions avec les bâtiments hauts existants.

5.2.2 Travaux sur ouvrages existants

Le projet devra intégrer l'ensemble des incidences techniques résultant de la création et de la modification d'ouvertures sur les parties du bâtiment conservées.

- Mise en sécurité préalable du site et de ses abords
- Dévoiements et modifications éventuels des réseaux desservant le bâtiment et locaux (aériens ou enterrés).
- Prises en compte des mesures réglementaires relatives aux travaux de démolition, de dépose, et d'évacuation d'ouvrages comportant de l'amiante
- Prise en compte des mesures concernant la stabilité des structures.

5.2.3 Contraintes en phase travaux

A prendre en compte dans le cadre des travaux :

- Maintien en parfait état des voiries publiques
- Branchements de chantiers et demandes d'autorisation de voiries
- Charte chantier propre
- Installation de chantier
- Maintien de la continuité des activités de la circonscription sur le site