



« Schéma directeur immobilier »
Définition opérationnelle :
Intervention bâtiment Casone et préaux

Scénarios d'intervention sur le site

Février 2012

Préambule

Fort des réflexions qui ont été menées au cours des années antérieures, en ce début d'année 2012, le MAEE, l'AEFE et le lycée Chateaubriand de ROME (Italie) dispose :

- de réflexions programmatiques témoignant de la complexité à pleinement satisfaire les besoins immobiliers dans des conditions « optimales » à défaut d'être « idéales », permettant de témoigner aux autorités italiennes des problématiques de l'établissement,
- d'une traduction / interprétation urbanistique et paysagère plus qu'architecturale (cabinet KILAL), support de négociation,

il s'agit aujourd'hui d'arrêter définitivement les principes d'affectation des espaces à court - moyen - long terme en sachant que ces interventions structurent la définition de l'intervention requalification / densification du bâtiment Casone.

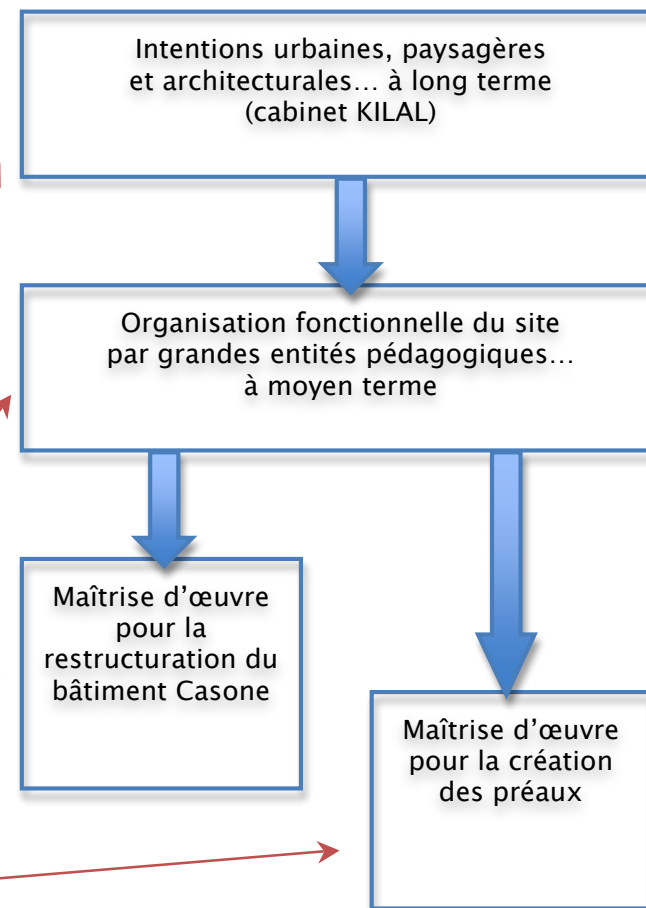
En termes de méthodologie

Un schéma d'intention « validé » par les autorités italiennes... sur la base du travail du cabinet Kilal avec pour référence les réflexions menées en 2009.

Un schéma directeur immobilier « à revisiter » pour le faire partager à la communauté du lycée (direction, personnel enseignant et non enseignant)... trois hypothèses

Un cahier des charges pour les futurs concepteurs de la réhabilitation du bâtiment Casone

Un cahier des charges pour un concours d'idée sur le principe de création de préaux



Ces deux cahiers des charges reposent sur une validation préalable de la « bonne hypothèse » à retenir pour l'organisation fonctionnelle du site... donc pour l'occupation du Casone... dans des délais extrêmement courts.

En termes de calendrier

Sur le très court terme, la présente note (mi février 2012) doit aider le Comité de Suivi Immobilier du lycée Chateaubriand à prendre position puis aux autorités de tutelle à statuer sur le meilleur scénario de redéploiement des entités pédagogiques sur le site de Strolh Fern (décision fin février 2012) ; scénario de référence qui doit être décliné en cahier des charges pour les conceptions admis à concourir (début mars 2012) ; le calendrier est extrêmement précis.

Sur le plan spatial

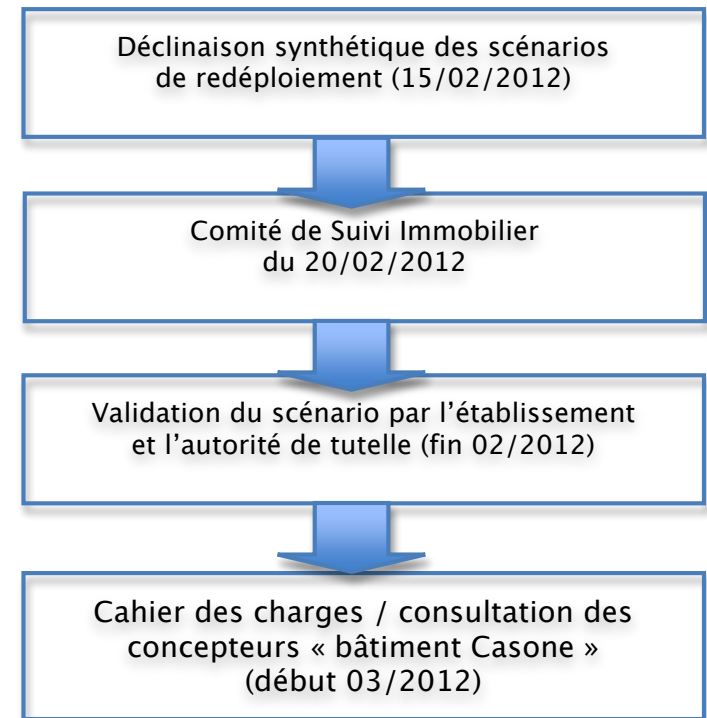
Les réflexions antérieures concluaient au scénario reposant sur les principes suivants :

- un seul pôle de restauration sur le site... privilégié dans le Rez-de-Chaussée du bâtiment Casone, permettant de repenser ensuite l'affectation du bâtiment Mauresco,
- un site unique pour l'élémentaire dans le bâtiment Casone, avec une très légère surélévation sur la partie la plus contemporaine,
- un pôle maternelles autour des bâtiments 5 / 7... considéré comme les plus vastes salles du site et de plain pied ; pôle qui ne pouvait reposer que sur la construction de la rotule... avec une salle de psychomotricité,
- les collégiens bénéficiant de leurs installations aux bâtiments 11 / 12 (avec les espaces scientifiques), augmenté du bâtiment 8 (Trombadori), voire de l'étage du bâtiment Mauresco.

Un schéma particulièrement clair mais :

- les superficies supplémentaires sur la terrasse du Casone ont été freinées par les autorités italiennes,
- la communauté scolaire mettait toutes ses réserves sur l'étroitesse du pôle maternelle dans les bâtiments 5 / 7, renforcé par la position des autorités italiennes à densifier la rotule prévue pour implanter la salle de psychomotricité.

Il est convenu de revisiter ce principe, dit « scénario A » en tenant compte des remarques préalables et de le comparer aux deux alternatives mis en évidence par les membres du Comité de Suivi Immobilier ; scénarios B et C.



Rappel des besoins

La présente réflexion repose sur l'accueil des effectifs de l'établissement de la petite section de maternelle à la fin de la 4^{ème}, à raison de 3 divisions en maternelle et 4 divisions par niveau du CP à la 4^{ème}, en sachant que la « rentabilité » repose sur un effectif de 28 élèves minimum par division. Il en résulte une expression des besoins synthétisée de la manière suivante :

	Minimum	Optimum	Idéal
Maternelles	9 classes x 50 m2 1 dortoir x 40 m2	9 classes x 55 m2 1 dortoir x 50 m2 1 psychomotricité x 90 m2	9 classes x 60 m2 1 dortoir x 50 m2 1 psychomotricité x 110 m2 3 salles d'activités x 30 m2
Elémentaires	20 classes x 50 m2 3 « ½ classes »	20 classes x 55 m2 5 « ½ classes »	20 classes x 55 m2 3 « ½ classes »
Collège	9 classes x 50 m2 2 salles scientifiques x 50 m2 3 « ½ classes » surveillants	10 classes x 55 m2 2 salles scientifiques x 60 m2 + préparations 4 « ½ classes » surveillants	10 classes x 55 m2 2 salles scientifiques x 60 m2 + préparations 4 « ½ classes » surveillants
Communs	BCD/CDI 100 m2 2 salles arts plastiques 4 esp infirm, direction, prof, ... restauration ~ 200 m2 .	BCD/CDI 200 m2 2 salles arts plastiques 4 esp infirm, direction, prof, ... restauration ~ 250 m2 gymnase	BCD/CDI 300 m2 2 salles arts plastiques 4 esp infirm, direction, prof, ... restauration ~ 340 m2 gymnase

Rappel des « potentialités après interventions »

Le schéma ci-contre tente d'illustrer les potentialités de manière très synthétique.

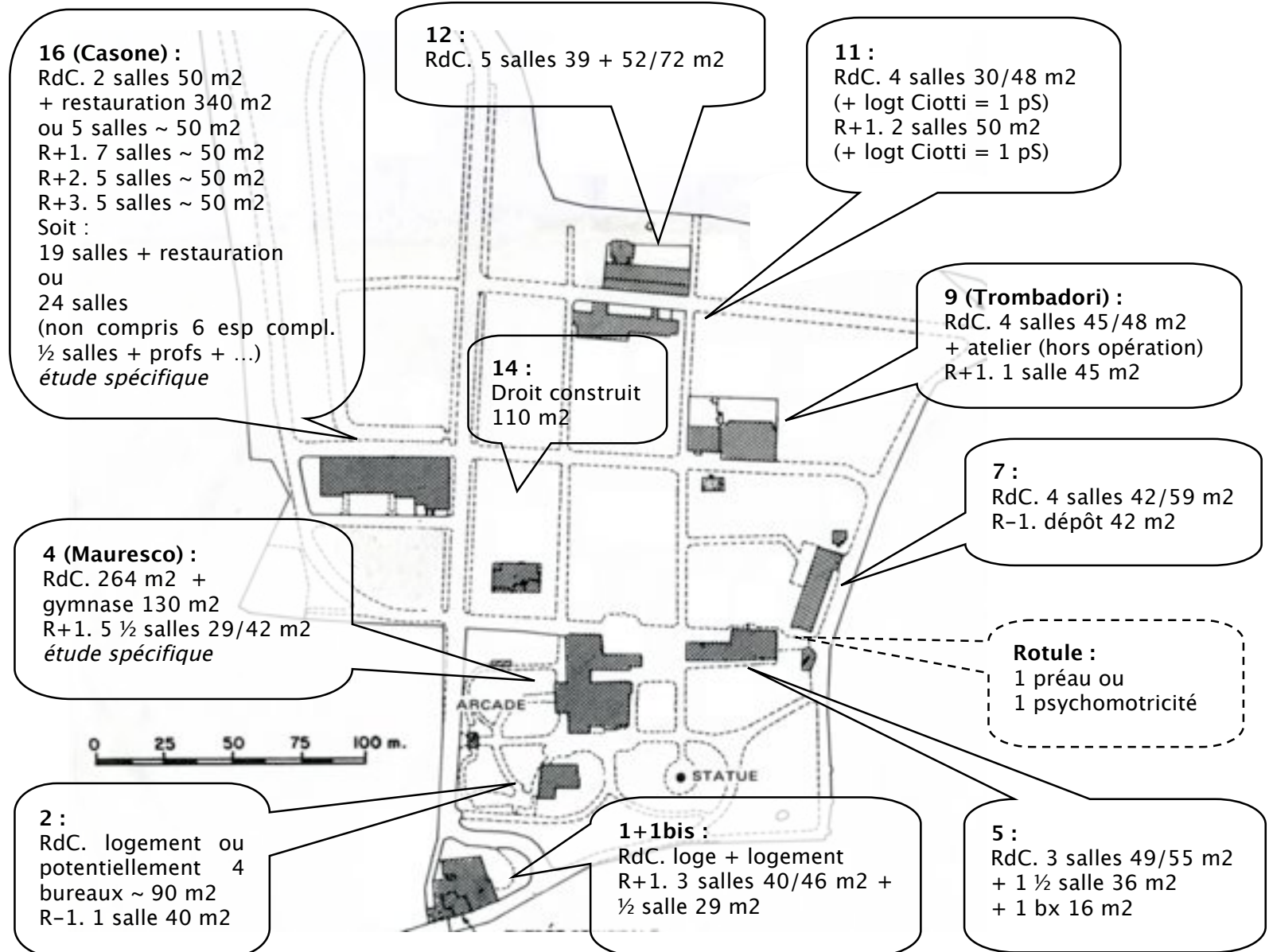


Schéma directeur – scénario A

Un principe fonctionnel envisagé dès 2009 avec des atouts et des limites.

Pôle maternelle :

- bât. 5/7 : sept petites, moyennes et grande sections dans les salles de :
 - 45¹ + 55 + 58 + 59 m², + 42 m² dortoir et activités (bât 7),
 - 49 + 51 + 55 m², + 36 m² salle activités + 16 m² bureau (bât 5),
- bât. 9 (Trombadori) : deux grandes sections dans 2 salles de 48 m² (+ activité en mezzanine)

et création d'une rotule... de prime abord « préau » transformable ultérieurement en psychomotricité

Pôle élémentaire :

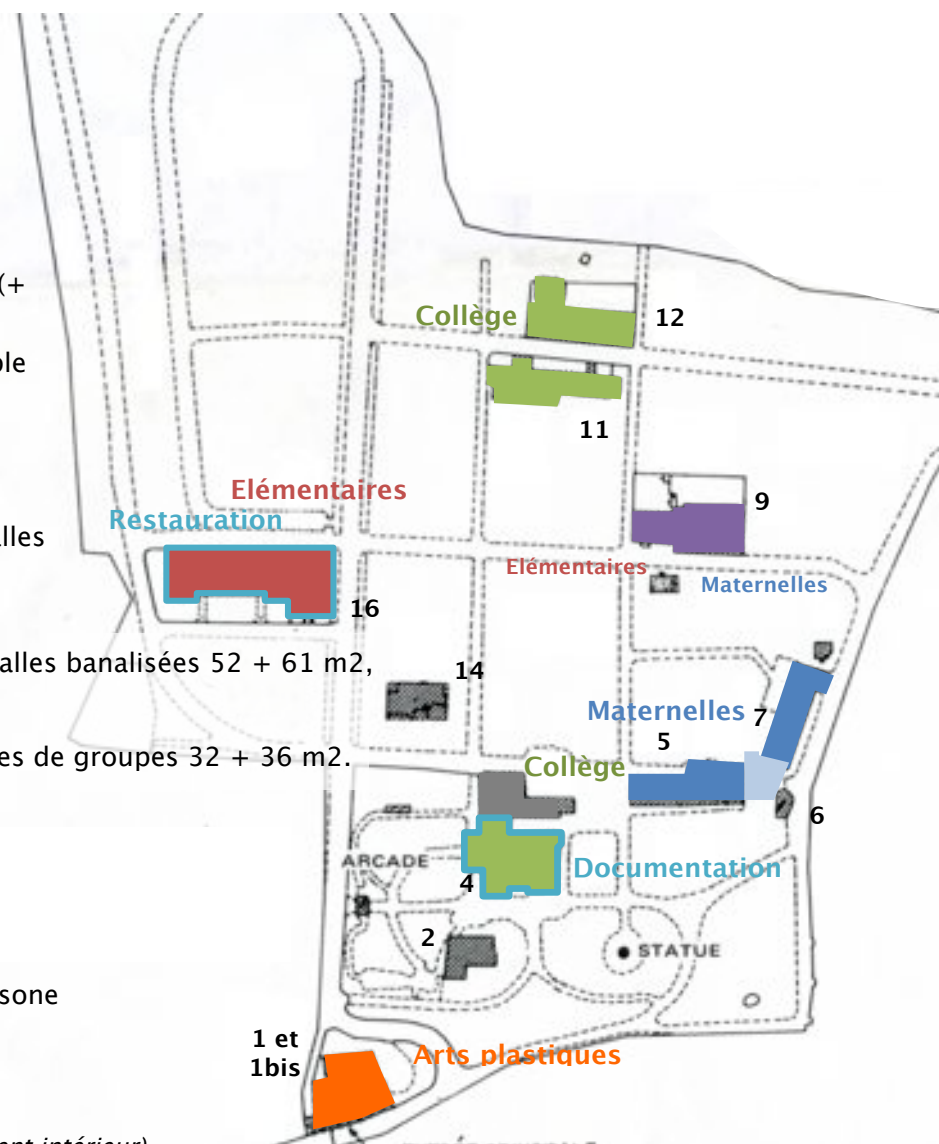
- bât. 9 (Trombadori) : Deux classes de CP avec 45 m²,
- bât. 16 (Casone) : 18 salles CP-CE-CM 6 x 45 m² et 13 x 56 m² + 3 salles groupes + 3 bureaux

Pôle collège :

- bât. 12 : deux salles scientifiques 62 + 72 m² (+ prépa 39 m²) + deux salles banalisées 52 + 61 m²,
- bât. 11 : sept salles banalisées 50 + 50 + 45 + 36 + 28 + 28 + 50 m²,
- bât. 4 (Mauresco) : trois salles banalisées de 42 + 40 + 55³ m², + 2 salles de groupes 32 + 36 m².

Communs :

- bât 1 et 1 bis : Arts plastiques quatre salles 29 + 40 + 46 + 46 m²
- RdC bât.16 (Casone) sauf aile plus récente : restauration 340 m²
- actuel restaurant (Maureco) : documentation BCD+CDI 150 m²
- bureaux divers : infirmerie, profs, ... dans RdC Mauresco + un peu au Casone



¹ après transformation de l'actuelle salle Arts plastiques (suppression du cloisonnement intérieur)

² après récupération des deux niveaux de l'ex logement CIOTTI

³ après intervention pour regroupe les salles de 29 + 18 m² « en extrémité de couloir »

Schéma directeur – scénario A'

Un principe fonctionnel envisagé dès 2009 mais corrigé de l'implantation de la restauration au RdC de Mauresco.

Pôle maternelle (sans la grande section) :

- bât. 5/7 : six petites et moyennes sections dans les salles de :
 - 45⁴ + 55 + 58 m², + 42 m² dortoir et activités (bât 7), + 59 m² petite psychomotricité
 - 49 + 51 + 55 m², + 36 m² salle activités + 16 m² bureau (bât 5),

et création d'une rotule... de prime abord « préau » transformable ultérieurement en psychomotricité

Pôle élémentaire (avec la grande section) :

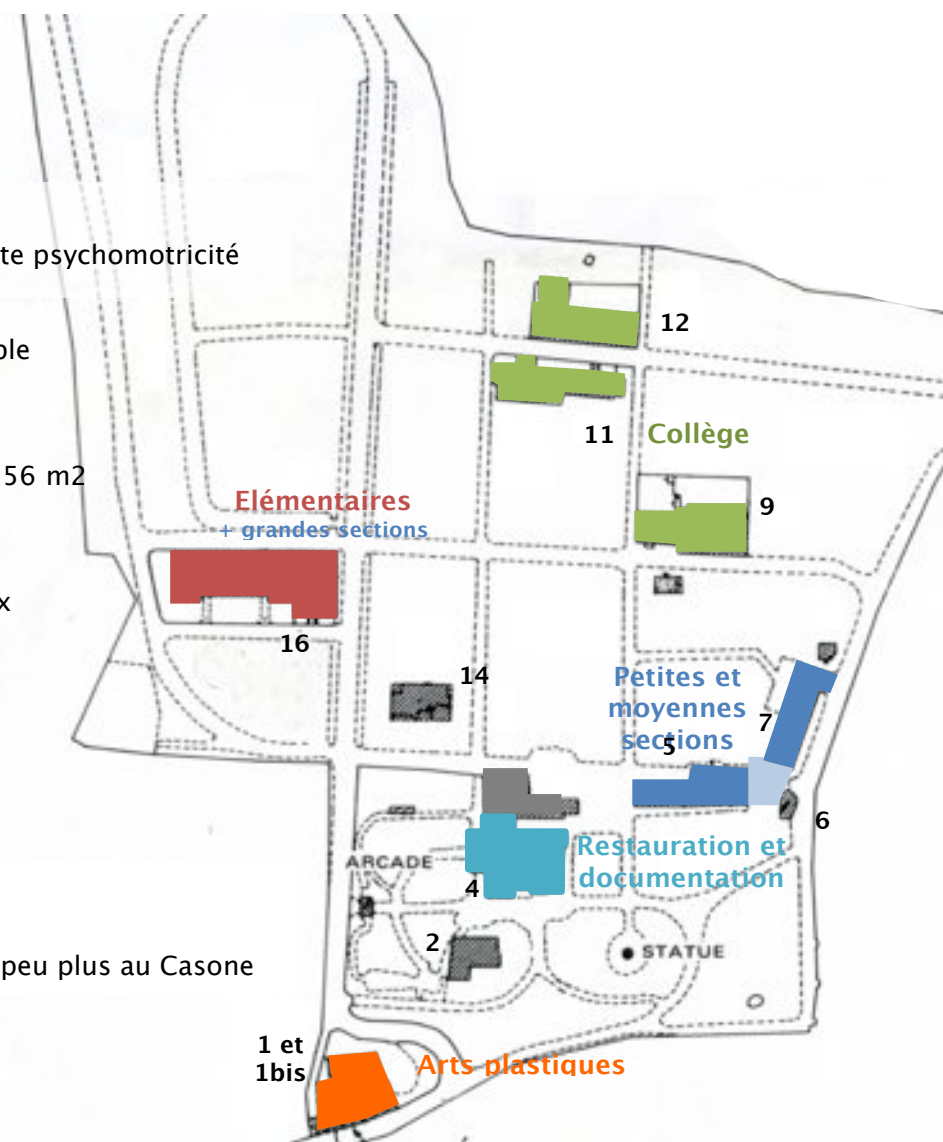
- bât. 16 (Casone) : 3 salles GS + 20 salles CP-CE-CM 7 x 45 m² et 16 x 56 m² + 3 salles groupes (dont une de 45 m²) + 3 bureaux

Pôle collège :

- bât. 12 : deux salles scientifiques 62 + 72 m² (+ prépa 39 m²) + deux salles banalisées 52 - 61 m²,
- bât. 11 : sept salles banalisées 50 + 50 + 45 + 36 + 28 + 28 + 50 m²⁵,
- bât. 9 (Trombadori) : cinq salles banalisées 45 + 45 + 45 + 48 + 48 m²

Communs :

- bât 1 et 1 bis : Arts plastiques quatre salles 29 + 40 + 46 + 46 m²
- bât. 4 RdC (Mauresco) : restauration 250 m²
- bât. 4 R+1 (Maureco) : documentation BCD+CDI 150 m²
- bureaux divers : infirmerie, profs, ... modeste dans RdC Mauresco + un peu plus au Casone



⁴ après transformation de l'actuelle salle Arts plastiques (suppression du cloisonnement intérieur)

⁵ après récupération des deux niveaux de l'ex logement CIOTTI

Schéma directeur – scénario B

Un principe fonctionnel alternatif 1 proposé par la communauté.

Pôle maternelle :

- bât. 12 : quatre salles 72 + 52 + 61 + 62 m² (+ activités 39 m²),
- bât. 11 : cinq salles banalisées 50 + 50 + 50 + 45 m²⁶ (+dortoir/activités 36+28+28)

Pôle élémentaire :

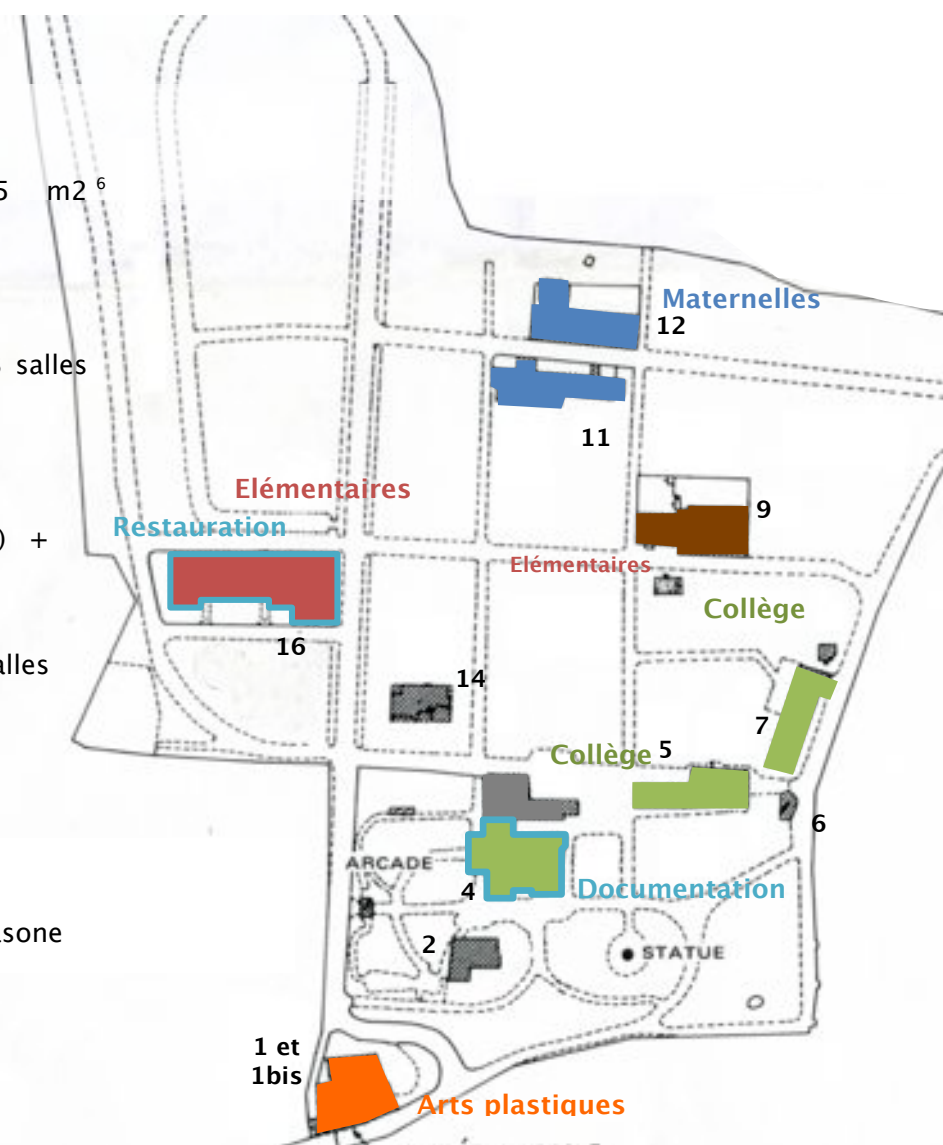
- bât. 9 : Deux classes de CM2 avec 48 m²,
- bât. 16 (Casone) : 18 salles CP-CE-CM 6 x 45 m² et 13 x 56 m² + 3 salles groupes + 3 bureaux

Pôle collège :

- bât. 5 : quatre salles banalisées 45⁷ + 45 + 55 + 58 m²,
- bât. 7 : deux salles scientifiques 55 + 49 m² (+prépa 36 m²) + deux salles banalisées 49 + 51 m²,
- bât. 9 (Trombadori) : trois salles banalisées 45 + 45 + 45 m².
- bât. 4 (Mauresco) : trois salles banalisées de 42 + 40 + 55⁸ m², + 2 salles de groupes 32 + 36 m².

Communs :

- bât 1 et 1 bis : Arts plastiques quatre salles 29 + 40 + 46 + 46 m²
- RdC bât.16 (Casone) sauf aile plus récente : restauration 340 m²
- actuel restaurant (Maureco) : documentation BCD+CDI 150 m²
- bureaux divers : infirmerie, profs, ... dans RdC Mauresco + un peu au Casone



⁶ après récupération des deux niveaux de l'ex logement CIOTTI

⁷ après transformation de l'actuelle salle Arts plastiques (suppression du cloisonnement intérieur)

⁸ après intervention pour regroupe les salles de 29 + 18 m² « en extrémité de couloir »

Schéma directeur – scénario B'

Un principe fonctionnel alternatif 1 proposé par la communauté mais corrigé de l'implantation de la restauration au RdC de Mauresco.

Pôle maternelle :

- bât. 12 : quatre salles 72 + 52 + 61 + 62 m² (+ activités 39 m²),
- bât. 11 : cinq salles banalisées 50 + 50 + 50 + 45 m²⁹ (+dortoir/activités 36+28+28),

Pôle élémentaire :

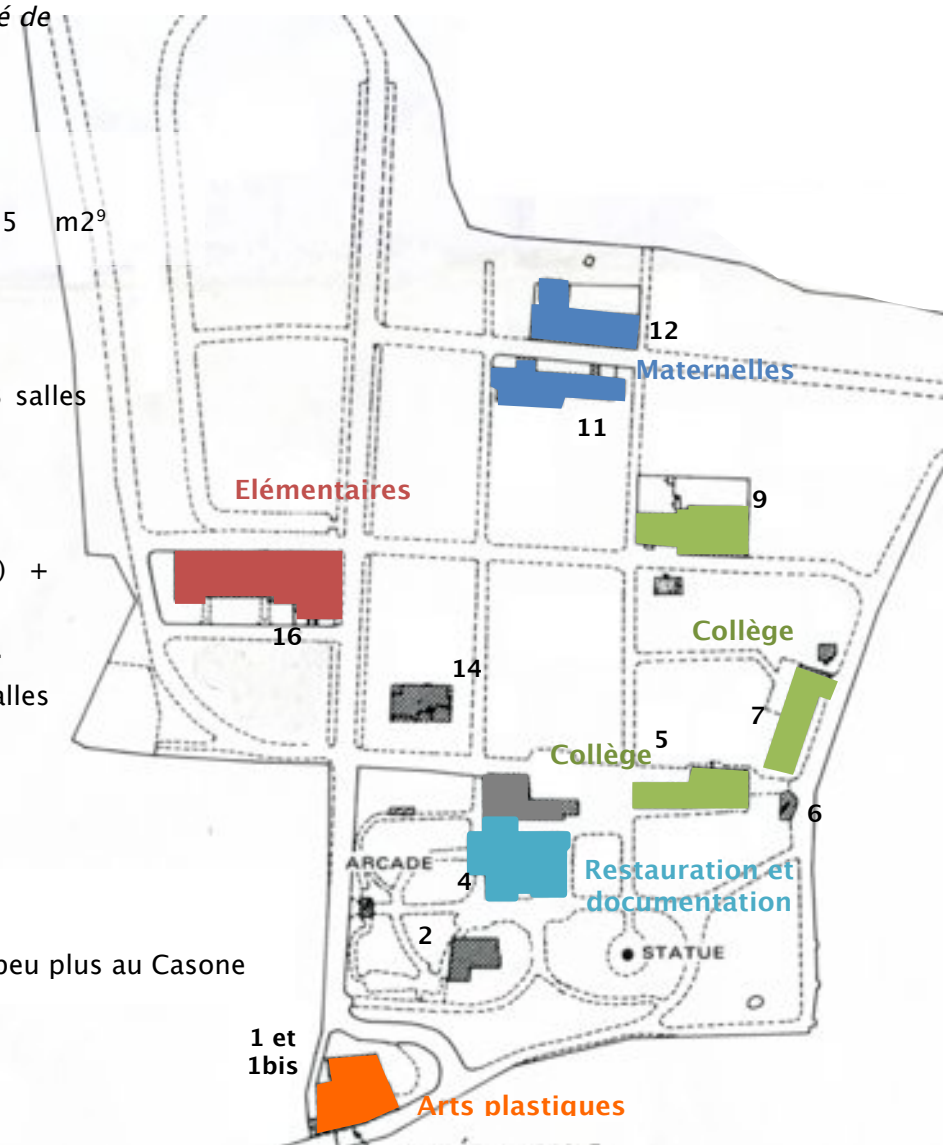
- bât. 9 : Deux classes de CM2 avec 48 m²,
- bât. 16 (Casone) : 18 salles CP-CE-CM 8 x 45 m² et 16 x 56 m² + 3 salles groupes + 3 bureaux

Pôle collège :

- bât. 5 : quatre salles banalisées 45¹⁰ + 45 + 55 + 58 m²,
- bât. 7 : deux salles scientifiques 55 + 49 m² (+prépa 36 m²) + deux salles banalisées 49 + 51 m²,
- bât. 9 (Trombadori) : cinq salles banalisées 48 + 48 + 45 + 45 + 45 m².
- bât. 4 (Mauresco) : trois salles banalisées de 42 + 40 + 55¹¹ m², + 2 salles de groupes 32 + 36 m².

Communs :

- bât 1 et 1 bis : Arts plastiques quatre salles 29 + 40 + 46 + 46 m²
- bât. 4 RdC (Mauresco) : restauration 250 m²
- bât. 4 R+1 (Mauresco) : documentation BCD+CDI 150 m²
- bureaux divers : infirmerie, profs, ... modeste dans RdC Mauresco + un peu plus au Casone



⁹ après récupération des deux niveaux de l'ex logement CIOTTI

¹⁰ après transformation de l'actuelle salle Arts plastiques (suppression du cloisonnement intérieur)

¹¹ après intervention pour regroupe les salles de 29 + 18 m² « en extrémité de couloir »

Schéma directeur – scénario C ¹²

Un principe fonctionnel alternatif 2 proposé par la communauté. Toutefois, ce scénario est fondamentalement modifié en raison de l'incompatibilité réceptive du bâtiment Mauresco et du logement du proviseur.

Pôle maternelle :

- bât. 5/7 : six petites et moyennes sections dans les salles de :
 - 45¹³ + 55 + 58 m², + 42 m² dortoir et activités (bât 7),
 - 49 + 51 + 55 m², + 36 m² salle activités + 16 m² bureau (bât 5),
 - 59 m² pour une petite psychomotricité,
- bât. 12 : trois grandes sections dans les salles 72 + 61 + 62 m²

Pôle élémentaire :

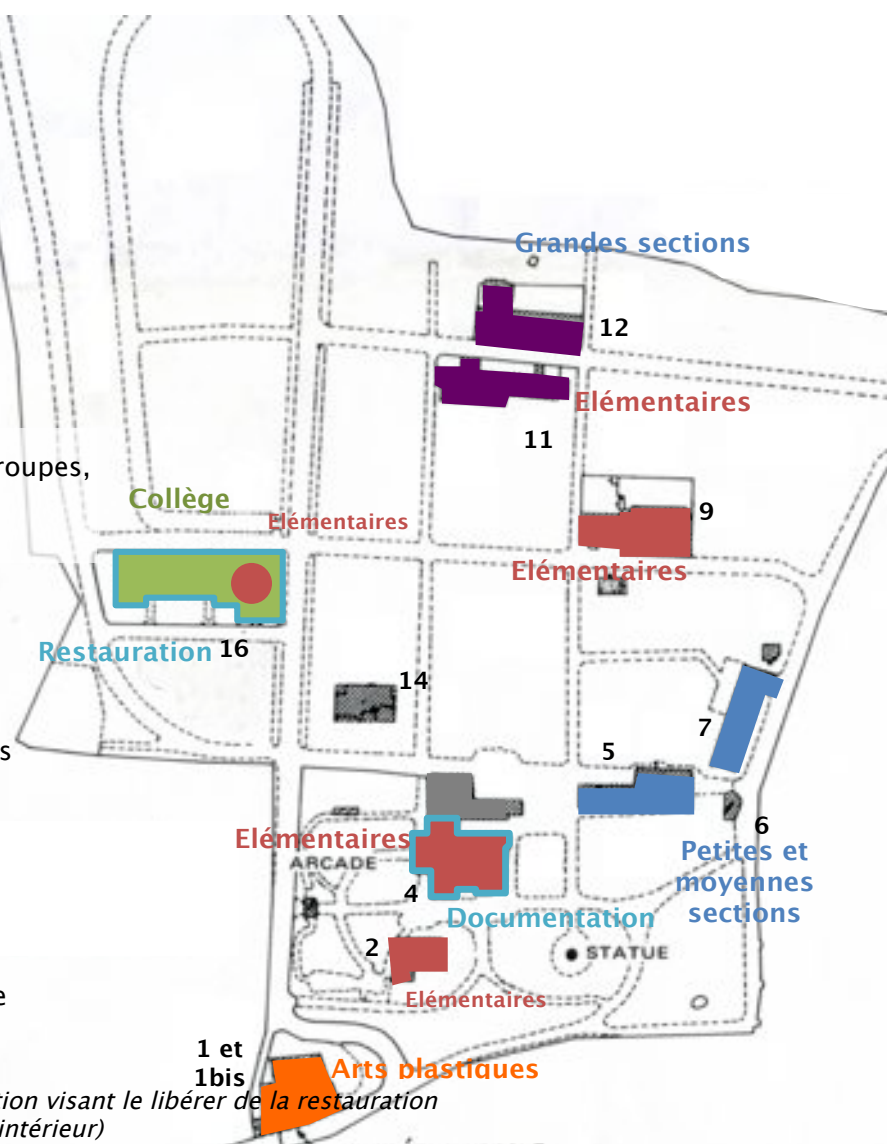
- bât. 12 : une classe CP de 52 m²,
- bât. 11 : cinq classes CP/CE1 avec 36 + 48 + 50 + 50 + 50 m², + 2 salles groupes,
- bât. 9 (Trombadori) : cinq classes CE1/CE2 avec 45 + 45 + 45 + 48 + 48 m²
- bât. 4 (Mauresco) : quatre classes de 36 + 42 + 40 + 55 ¹⁴ m², + 1 salle de groupes 32 m², augmenté d'une classe (logt intendant)
- bât. 16 (Casone) : trois classes de 56 m²
- bât. 2 (logt proviseur) : une classe.

Pôle collège :

- bât.16 (Casone) : 10 salles banalisées de 45 / 56 m² + deux salles scientifiques de 56 m² (+ prépa 45 m²) et 3 salles de groupes (45 m²),

Communs :

- bât 1 et 1 bis : Arts plastiques quatre salles 29 + 40 + 46 + 46 m²
- RdC bât.16 (Casone) sauf aile plus récente : restauration 340 m²
- actuel restaurant (Mauresco) : documentation BCD+CDI 150 m²
- bureaux divers : infirmerie, profs, ... dans RdC Mauresco + un peu au Casone



¹² compte tenu de la facilité à implanter le collège dans le Casone, il n'est pas étudié l'option visant le libérer de la restauration

¹³ après transformation de l'actuelle salle Arts plastiques (suppression du cloisonnement intérieur)

¹⁴ après intervention pour regroupe les salles de 29 + 18 m² « en extrémité de couloir »

Avantages / inconvénients de chaque scénario

Il s'agit ici de mettre en parallèle chaque scénario dans une approche comparative visant à retenir les principes les moins pénalisants au regard d'un patrimoine aux évolutions très limitées. Il est rappelé ici que la moindre pertinence du scénario C' a conduit à l'exclure de la présente analyse comparative.

	Scénario A	Scénario A'	Scénario B	Scénario B'	Scénario C
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Cohérence générale à l'échelle du site • Bonne adaptation de la taille des salles aux niveaux (plus grandes en petites moyennes sections / bât 5/7) • Assez bonne adéquation Casone / élémentaire (2 CM2 au bât 9) • Cohérence de la restauration en séparant les flux / âges 	<ul style="list-style-type: none"> • Cohérence générale à l'échelle du site • Bonne adaptation de la taille des salles aux niveaux (plus grandes en petites moyennes sections / bât 5/7) • Pertinence à dédier le bât Trombadori au collège, confortant ce dernier en haut du site • Très bonne adéquation Casone/élémentaire. • Centralisation de toutes les fonctions partagées 	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation des maternelles en haut du site, séduisante • Le collège bénéficie des plus grandes proximités • Assez bonne adéquation Casone / élémentaire (2 CM2 au bât 9) 	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation des maternelles en haut du site, séduisante • Le collège bénéficie des plus grandes proximités • Très bonne adéquation Casone / élémentaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Bonne adaptation de la taille des salles aux niveaux (plus grandes en petites moyennes sections / bât 5/7) • Confort relatif du cycle 2 en haut du site
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Eclatement relatif du collège • Etranglement des salles grandes sections / bât Trombadori et une salle maternelle un peu petite au bât 5 	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation de la restauration au RdC du Mauresco... très délicate • Une salle maternelle un peu petite au bât 5 • Implantation GS + élémentaires au Casone conduit à une très forte concentration /élèves 	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs salles maternelles un peu étroites au bât 11 • Le collège bénéficie des salles de meilleure taille contrairement aux principes majeurs • Le scientifique doit être déplacé, qui plus est, dans des salles plus étroites 	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs salles maternelles un peu étroites au bât 11 • Le collège bénéficie des salles de meilleure taille contrairement aux principes majeurs • Le scientifique doit être déplacé, qui plus est, dans des salles plus étroites • Implantation de la restauration au RdC du Mauresco... très délicate 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'éclatement majeur de l'élémentaire, notamment dans le cycle 3 est rédhibitoire</u> • <u>Certaines salles du cycle 3 ne dépassent pas 36 et 42 m2, rédhibitoire</u> • Le scientifique doit être déplacé, qui plus est, dans des salles plus étroites • La disparition des logements est pénalisant pour l'établissement

Il va de soi que ce tableau analytique n'est pas exhaustif... Chaque lecteur pourra pondérer les avantages et les inconvénients, voire enrichir cette approche sur des points non évoqués ici.