

**ECOLE MATERNELLE LAC III
TRANSFERT EN PLEINE PROPRIETE A LA COMMUNE DE BORDEAUX
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 Alain Juppé, Maire de la Commune de Bordeaux, 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'Ecole Maternelle Lac III « Le Lauzun » - Rue Robert Caumont à Bordeaux.

Cette école est composée notamment de 4 classes, de 2 salles de repos, d'un réfectoire, d'une salle de jeux, d'une bibliothèque, d'une salle informatique, d'un bureau et d'un logement de fonction en R + 1.

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'Ecole Maternelle Lac III en faveur de la Commune de Bordeaux.

Des travaux de réhabilitation générale et de mise aux normes vont être exécutés durant les années 2012-2013 permettant de qualifier l'ensemble de la prestation de « mise en état correct » de l'école.

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

Titre 1er - TRAVAUX

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

La Communauté Urbaine s'engage à réaliser une remise aux normes et en état correct de l'Ecole Maternelle Lac III, avant rétrocession à la Ville de Bordeaux.

Le coût de cette opération est estimé à 1 000 000 € TTC. Les travaux préalables au transfert sont définis dans le programme de travaux joint à la présente convention. Ils ont été établis, en concertation avec les services de la Ville de Bordeaux, à l'issue d'un état des lieux des bâtiments effectué en mai 2009 également annexé.

Article 2 : Organisation des travaux

L'organisation des travaux sera définie en concertation avec les services de la Ville de Bordeaux, selon le planning défini dans le programme.

Tous les déménagements et réaménagements seront pris en charge par la Communauté Urbaine de Bordeaux. La Ville s'engage à délocaliser l'accueil de loisirs du 01 juillet 2012 au 31 décembre 2012 inclus.

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 tout type de travaux non liés à la remise en état et non inclus dans le programme qui lui apparaîtraient souhaitables en préalable à la reprise des bâtiments.

Article 3 : Suivi des travaux

Chaque mois, la Communauté Urbaine de Bordeaux transmettra à la Ville de Bordeaux un document d'avancement des travaux.

La Ville pourra informer la Communauté Urbaine de Bordeaux des questions ou remarques relatives à ce dossier. Elle n'interviendra pas auprès des entreprises ou travaux d'études, sauf si la sécurité des personnes et des biens venait à être mise en défaut.

TITRE 2 – TRANSFERT DE PROPRIETE

Article 4 : Date de transfert

La Ville sera conviée à un point sur l'état des travaux avant réception par la Communauté Urbaine de Bordeaux et aura l'information des éventuelles réserves listées lors des opérations préalables à la réception. Elle sera associée à la visite de la Commission de Sécurité et d'accessibilité le cas échéant.

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 Bordeaux.

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 1^{er} mars 2014.

Article 5 :

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 pour une nouvelle affectation qui ne relèverait pas de l'intérêt général, 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 6 :

A l'issue du transfert de propriété prévu à l'article 4, 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 7 :

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 8 :

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

Article 9 :

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

Commune : BORDEAUX	
ECOLE MATERNELLE	LAC III
ETAT DES TRAVAUX A REALISER DANS LE CADRE DE LA MISE EN ETAT CORRECT	

Date de la visite sur place	26/05/09		
En présence de :	M. Rouzeau (Ville de Bordeaux) Mme Andlauer (Ville de Bordeaux) Mme Roland (Ville de Bordeaux)	M. Lespinasse (CUB) M. Martin (CUB)	Mme Girard (Directrice de l'école)

Corps d'état	Etat général	Nature des travaux
Couverture des bâtiments	Bon état général	- Réfection des avants-toits - Relevé d'étanchéité sur entrée côté cour à revoir - Ensemble des chéneaux à vérifier
Façades	Bon état général	- Reprise ponctuelle de l'isolation par l'extérieur sur façade du logement de fonction - Panneau de bardage cassé côté extension salle de classe
Menuiseries extérieures	Bon état général	- Seules les menuiseries des extensions sont à double vitrage - Remplacement de l'ensemble des simples vitrages par des doubles vitrages
Occultations	Bon état général	- Rideau sur issue de secours à déplacer sur vantail

Corps d'état	Etat général	Nature des travaux
Structure	Ossature béton : bon état Ossature bois : état moyen	- Pieds des poteaux bois exposés à reprendre - Traitement des bois extérieurs à réaliser
Plâtrerie	Bon état	
Electricité	Bon état général	L'installation est conforme
Eclairage	Bon état général	
Menuiseries intérieures	Bon état général	
Plafonds suspendus	Etat neuf dans salle de classe en extension	
Plomberie	Bon état général	
Chauffage	Etat d'usage normal	Remplacement de l'ensemble des radiateurs
Ventilation/aération	Bon état général	

Corps d'état	Etat général	Nature des travaux
Revêtements de sols	Bon état général	- Carrelage de l'entrée côté cour à reprendre : carrelage et chape détériorés - Soudure du sol PVC de la salle 1 à reprendre - Remplacement du sol du local Direction - Sol souple salle 5 en cours de reprise
Serrurerie	Bon état général	
Peinture	Bon état général	Rafrâichissement du local direction à prévoir
Sanitaires	Bon état général	- Séparations d'urinoirs à rajouter
Sécurité incendie	Bon état général	
Accessibilités handicapés	Conforme	
VRD/extérieurs	Bon état général	- Reprise ponctuelle de l'enrobé en périphérie du bâtiment (tassements)
Réseau eau potable	Bon état général	
Réseau eaux pluviales/eaux usées	Bon état général	

Corps d'état	Etat général	Nature des travaux
Jeux de cour	Bon état général	- Enlèvement du tourniquet - sol souple à reprendre sous un jeu
Préau	Absence de préau	- Construction d'un préau
Clôture	Bon état général	
Mobilier	Bon état général	- Un état des lieux précis sera établi ultérieurement
Autres		- Absence de local vélo - Ratelier vélos à prévoir derrière le local poubelles - Absence de local rangement pour l'entretien - Isolation thermique du bâtiment afin d'obtenir une consommation énergétique théorique de 80 kWh/m²/an en énergie finale (le bâtiment ne possède pas ou très d'isolation thermique murale)

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

Programme de travaux

Réhabilitation de l'école maternelle de

Bordeaux Lac III



Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

Fiche signalétique de l'opération

Nom de l'opération : Travaux de réhabilitation de l'école maternelle Bordeaux Lac III

Adresse : Ecole Maternelle Bordeaux Lac III
Rue Robert Caumont
33 300 BORDEAUX

Référence parcelle cadastrale : Une partie de la parcelle cadastrale n°TC 78p représentant une surface de 4 561 m².

Superficie :

Superficie totale du terrain : 4 561 m²

Surface hors œuvre nette de l'école + logement de fonction : 913 m²

Objectif du maître d'ouvrage :

- Remettre en état correct tous les locaux existants suivant le diagnostic partagé établi entre la commune et la CUB en 2009,
- Atteindre une consommation énergétique théorique de 80kWh/m²/an en énergie finale,
- Créer un préau,
- Créer un abri vélo,
- Créer un espace pour stocker les produits d'entretien et les aspirateurs.

Nom du maître d'ouvrage : Communauté Urbaine de Bordeaux

Date de livraison : 1^{er} trimestre 2013

Procédure de mise en concurrence pour la réalisation des travaux :

- Type de procédure : MAPA
- Durée de la procédure : 9 mois

Durée de l'opération : 27 mois

Coût prévisionnel des travaux : 700 000€ HT

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. Présentation générale : contexte et enjeux de l'opération	3
1.1 Contexte de l'opération	3
1.2 Objectifs de l'opération	3
1.3 Données du site	3
1.3.1 Identification de l'établissement	3
1.3.2 Situation Géographique et description de l'environnement du site	3
1.3.3 Données climatiques	4
1.3.4 Accessibilité/desserte	4
2. Objectif du Maître d'Ouvrage	5
2.1 Le maître d'ouvrage	5
2.2 Objectif	5
2.3 Estimation	5
3. Description de l'existant	5
3.1 Présentation de l'école	5
3.2 Mode et rythmes de vie de l'école	6
3.2.1 Rythmes d'ouverture de l'école:	6
3.2.2 Rythmes de vie de l'école:	6
3.3 Description de l'école existante: bâtiment et extérieurs	6
3.3.1 Description des surfaces :	6
3.3.2 Plan état des lieux	7
Tableau des surfaces :	8
3.3.3 Etat des lieux	8
4. Programme technique détaillé	9
4.1 Ecole de 1978	9
4.1.1 Bâtiment et généralité	9
4.1.2 Programme détaillé par salle	10
4.1.3 Extérieurs	13
4.2 Le logement de fonction	14

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

5.	<i>Les exigences réglementaires</i>	14
5.1	<i>Réglementation générale</i>	14
5.2	<i>Réglementation technique</i>	14
5.3	<i>Règlement d'urbanisme</i>	15
6.	<i>Organisation des travaux</i>	15
6.1	<i>Planification</i>	15
6.2	<i>Organisation des travaux</i>	15
6.3	<i>Un chantier à faibles nuisances</i>	16

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

1. Présentation générale : contexte et enjeux de l'opération

1.1 Contexte de l'opération

La Communauté Urbaine de Bordeaux assume la compétence en matière scolaire dans les ZAC et les PAE conformément à la loi du 31 décembre 1966. Elle n'apparaît cependant plus, comme le niveau le plus pertinent pour gérer ces équipements au-delà des 10 ans prévus par le CGCT.

Le dispositif législatif prévoit la possibilité à la demande des communes de leur rétrocéder les établissements scolaires communautaires au-delà des 10 ans.

La Communauté Urbaine, au travers de son service Bâtiments, procède donc à des travaux de remise en état correct des écoles dans le but de les rétrocéder aux communes à l'achèvement de la première année de garantie.

1.2 Objectifs de l'opération

Le présent programme concerne la réhabilitation de l'école maternelle Lac III "Le Lauzun" de Bordeaux située sur la commune de Bordeaux. Il présente les besoins et les attentes des différents utilisateurs et acteurs des lieux.

De plus, il synthétise les exigences et les contraintes en termes fonctionnel, architectural, économique et réglementaire.

L'opération a pour objet la réhabilitation des 913 m² de locaux existants de l'école maternelle de Bordeaux Lac III, des 81m² du logement de fonction et de la création d'équipements extérieurs.

Il s'agit de :

- Remettre en état correct tous les locaux existants suivant le diagnostic partagé établi entre la commune et la CUB en 2009,
- Atteindre une consommation énergétique théorique de 80kWh/m²/an en énergie finale,
- Créer un préau,
- Créer un local vélo,
- Créer un espace pour stocker les produits d'entretien et les aspirateurs.

1.3 Données du site

1.3.1 Identification de l'établissement

Nom : Ecole Maternelle LAC III

Adresse: Rue Robert Caumont – 33 300 Bordeaux

Téléphone : 05.56.50.22.51

Propriétaire : Communauté Urbaine de Bordeaux

Exploitant : Madame la directrice de l'école

1.3.2 Situation Géographique et description de l'environnement du site

L'école est située sur la commune de Bordeaux, dans le quartier de Bordeaux Maritime, rue Robert Caumont à la perpendiculaire de l'avenue de Laroque.

Dans ce quartier, le plus vaste de Bordeaux, tout commence autour du lac, poumon vert de la ville, mais aussi de la Zone d'activités importantes autour du Parc des expositions et du Palais des Congrès.

Ce quartier, avec celui de la Bastide, est celui qui a connu la plus forte évolution dans son urbanisation ces dernières années : le nombre de logements y a augmenté de plus de 30% en 8 ans.

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

Le tram, arrivé aux Aubiers en mars 2008, se prolongera en 3ème phase jusqu'au Lac. Sa physionomie sera encore transformée avec la réalisation, d'ici 2013, du pont Bacalan Bastide, au droit de la rue Lucien Faure.

De plus, l'école jouxte le premier éco-quartier de Bordeaux sur 23 hectares, dans un environnement naturel exceptionnel au bord du Lac, à proximité de grands équipements sportifs, et desservi par la ligne C du tram qui se prolongera jusqu'au Parc des expositions.

1.3.3 Données climatiques

L'école est située en milieu urbain. Les bâtiments environnants n'ont pas d'effet de masque important sur les différentes facades de l'école.

Les données météorologiques prises en référence sont celles qui ont été établies par la station Météo France la plus proche : station de Bordeaux-Mérignac (33). Elles sont réalisées sur la base de données de l'année choisie comme référence pour la modélisation thermique : année 2008.

Les données caractéristiques de la station météorologique utilisées pour l'étude sont les suivantes :

- Indicatif : 33281001
- Département : Gironde
- Commune : Mérignac
- Altitude : 47 m
- Coordonnées : lat : 44°49'48"N - lon : 0°41'24"W
- Coordonnées lambert : X 3604 hm - Y : 19857 hm

Le tableau suivant présente les données mensuelles concernant les températures moyennes minimum et maximum, les températures moyennes, ainsi que les durées d'insolation journalière, pour la station de Bordeaux-Mérignac :

Mois	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
T moyenne Minimum (°C)	4.4	5.3	6.3	7.5	12.1	14.1	15.1	15.1	11.7	8.9	6.6	2.7
Ture Moyenne maximum (°C)	12.1	15.4	13.2	17	22.1	23.8	26.1	25.8	22.2	18.4	12.4	9
Insolation (cumul en heures)	86	185	106	181	204	236	268	226	219	159	63	81

1.3.4 Accessibilité/desserte

L'accès principal à l'école se situe au niveau de la rue des Genêts qui est à sens unique. De l'avenue Laroque, il faut prendre la rue Testaud et enfin la rue des Genêts.

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

2. Objectif du Maître d'Ouvrage

2.1 Le maître d'ouvrage

La COMMUNAUTE URBAINE de BORDEAUX
Direction Bâtiments et Moyens
Centre Opérationnel Bâtiments
Esplanade Charles de Gaulle
33076 Bordeaux Cedex
Tél. : 05 56 99 85 41 – fax : 05 56 99 88 77

2.2 Objectif

Sur la base du présent programme, l'objectif de démarrage des travaux est prévu pour l'été 2012 et la livraison de l'école pour le premier semestre 2013.

2.3 Estimation

L'estimation financière prévisionnelle des travaux s'élève à 700 000€ HT.

3. Description de l'existant

3.1 Présentation de l'école



Entrée principale de l'école



Portail d'accès et accueil des parents et des enfants

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

Cette école maternelle a été construite en 1978. Elle est constituée de 4 classes, de deux salles de repos, d'un réfectoire, d'une salle de jeux, d'une bibliothèque, d'une salle informatique, d'une partie bureau et d'un logement de fonction en R+1.

Son effectif en 2011 est de 106 personnes au total soit :

- Public : 95

- Personnel : 11

L'école est classée comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type "R" et de 5^{ème} catégorie.

3.2 Mode et rythmes de vie de l'école

Ce bâtiment aura une occupation permanente de jour, avec une plage horaire qui s'étale de 7h30 à 18h30. L'école est occupée toute l'année.

Le centre de loisirs pour les petits utilise l'école le mercredi et pendant les périodes scolaires.

3.2.1 Rythmes d'ouverture de l'école:

	Matin	Midi	Midi	Soir
Horaire d'ouverture de l'école	7h30/8h45	11h35/11h45	13h15/13h35	16h25/18h30

3.2.2 Rythmes de vie de l'école:

	Horaires
Entretien des locaux	7h30 à 8h25
Accueil des enfants	8h25
Début de la classe	8h35
Récréation du matin	10h30/11h00
Repas	11h35-13h15 il y a deux services
Sieste	12h15/15h15
Récréation de l'après-midi	15h30/16h00
Sortie du soir	16h25
Garderie du soir	18h30

3.3 Description de l'école existante: bâtiment et extérieurs

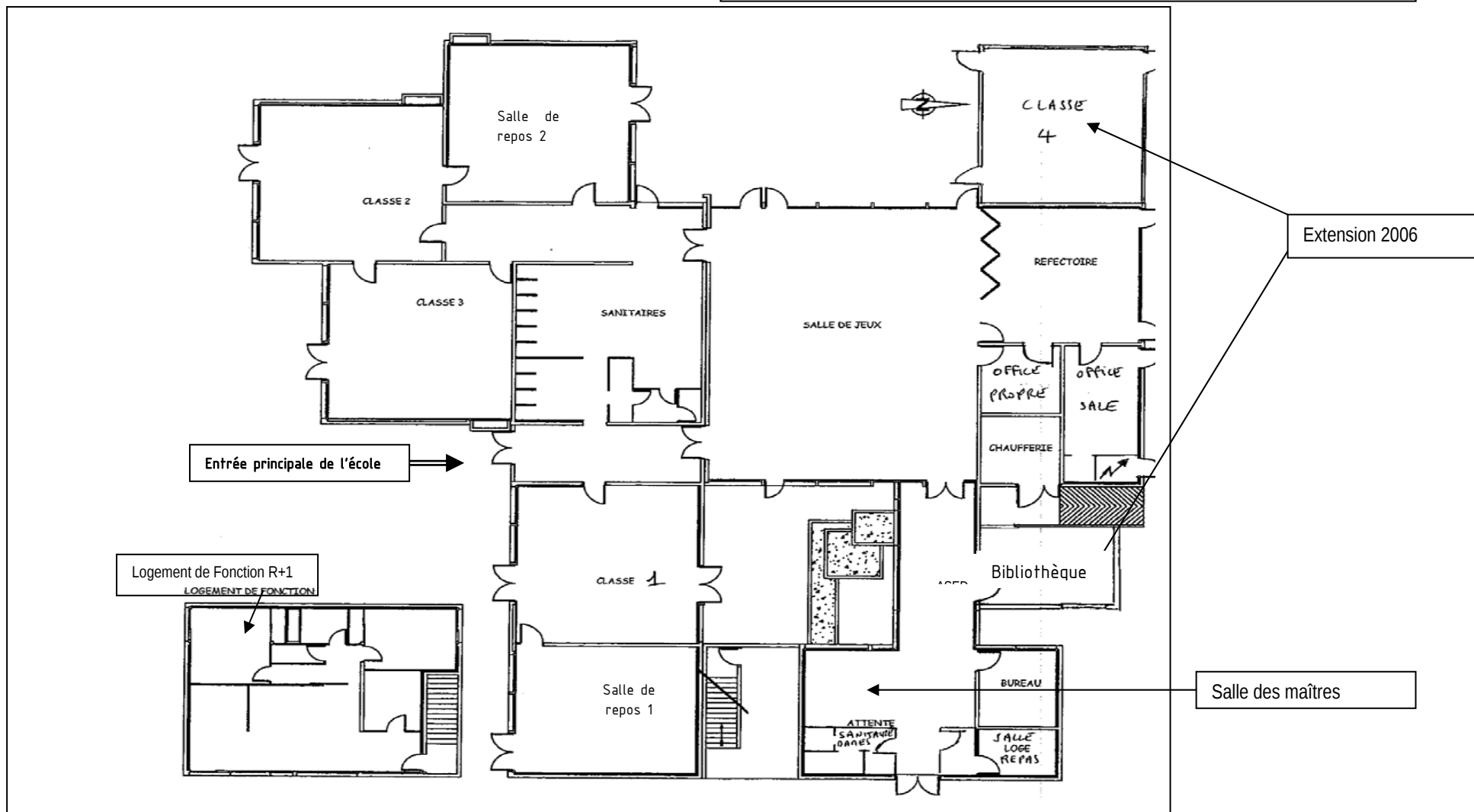
3.3.1 Description des surfaces :

Surfaces	
Parcelle	4 561 m ²
Logement de fonction	83 m ²
Ecole	830 m ²
Terrain	3256 m ²

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

3.3.2 Plan état des lieux

Plan de masse Maternelle Lac III - Rez de Chaussée + étage



Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

Tableau des surfaces :

Dénomination	Surface
Ecole	
Réfectoire	46.89 m ²
Office sale	21.36 m ²
Office propre	10.89 m ²
Bureau	12.22 m ²
Salle de repas	8.47 m ²
Bibliothèque	19 m ²
Sanitaire dames de service	9.10 m ²
Attente	34.58 m ²
Salle de jeux	153.54 m ²
Classe 1	59.66 m ²
Classe 2	59.37 m ²
Classe 3	58.21 m ²
Classe 4	58.75 m ²
Salle de repos 1	47.58 m ²
Salle de repos 2	59.05 m ²
Entrée	20.73 m ²
Circulation	25.80 m ²
Sanitaires	61.23 m ²
Chaufferie	10.89 m ²
Surface utile école	767.32 m ²
SHON	830 m ²
Logement de fonction	
SHON logement de fonction	83 m ²
Superficie totale bâtiment :	913 m ²

3.3.3 Etat des lieux

Construite en 1978, l'école est sur vide sanitaire et hourdis béton, les murs sont en béton et brique plâtrière et la toiture est en étanchéité bicouche et habillage intérieur contreplaqué. L'école est très peu isolée et les murs sont fortement déperditifs. Un diagnostic énergétique de l'école a été réalisé en Octobre 2009 par le Bureau de contrôle SOCOTEC.

L'école ne sera pas agrandie, aucune classe supplémentaire ne sera créée et l'espace ne sera pas réorganisé.

L'école a fait l'objet de travaux neufs en 2006. Une salle de classe supplémentaire et une salle rased, aujourd'hui transformée en bibliothèque, ont été créées. Au niveau de ces extensions, les murs, les plafonds bas et haut sont bien isolés, les menuiseries sont performantes, aucun travaux d'isolation thermique supplémentaire ou autre ne sont à prévoir.

Le logement de fonction sera conservé, seuls des travaux de reprises d'isolation par l'extérieur et de reprise d'isolation du plancher bas sont à prévoir.

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

4. Programme technique détaillé

4.1 Ecole de 1978

4.1.1 Bâtiment et généralités

Structure :

L'ossature bois doit faire l'objet d'un traitement. Les pieds de poteaux exposés sont à reprendre ainsi que les bois formant les avants-toits.

Couverture :

L'étanchéité des toitures sera contrôlée notamment sur la toiture terrasse et des reprises sont à prévoir.

Le programme comprend la réfection des avants-toits, constitué en bois et zinc.

L'ensemble des chéneaux est vérifier et à reprendre si cela s'avère nécessaire.

Menuiseries :

Toutes les menuiseries actuelles en simple vitrage seront remplacées par des menuiseries aluminium avec double vitrage à rupture de ponts thermiques. Le coefficient U_w des nouvelles menuiseries sera au maximum de $1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$. Le vitrage devra être à faible émissivité (vitrage à isolation thermique renforcée). Une unité sera recherchée avec les parties de bâtiments construits en 2006. Des protections anti-pince doigts seront intégrés d'origine dans les menuiseries.

Isolation des murs par l'extérieur :

Les murs de l'école seront isolés par l'extérieur.

Isolation des plafonds : l'isolation des toitures sera à renforcer.

Afin d'être encore plus performant, il sera recherché la diminution des volumes à chauffer. Des faux plafonds en laine minérale dans les salles qui le permettront, seront créés.

Les autres pièces seront isolées sous les rampants.

Eclairage / électricité

Des systèmes d'éclairage et de gestion d'éclairage performants seront mis en place au sein de l'école maternelle. Plusieurs opérations sont envisagées concernant l'éclairage :

- le remplacement des tubes actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques,
- mise en place de détecteurs de présence,
- installation de dispositifs de contrôle utilisant la variation de lumière en fonction de l'éclairage extérieur,
- l'installation d'horloges ou d'une programmation pour l'extinction automatique des luminaires le soir.

Les dispositifs de commande de l'éclairage seront à modifier de manière à être conformes à la réglementation "handicapé" soit une hauteur entre 0.90m et 1.30m.

Chauffage :

Sous réserve d'une étude de faisabilité, la chaudière actuelle sera remplacée par une chaudière basse température et l'ensemble des corps de chauffe devront être remplacés par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés de robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.

La pompe existante devra être remplacée par une pompe à débit variable avec arrêt en cas de non-demande. La chaudière sera équipée d'une régulation compatible avec les besoins de la mairie.

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

Ventilation :

Il sera mis en place une ventilation simple flux dans les sanitaires avec arrêt de la ventilation en dehors des périodes d'occupation.

Une ventilation double flux sera mise en place dans les salles de classe, de repos, de jeux et de restauration. Le volume de renouvellement d'air sera de 18m³/h/par élève.

Signalétique :

Conformément à la réglementation "handicapé", une signalisation adaptée devra être mise en œuvre sur l'école afin de repérer les divers cheminements, les entrées et les sorties du bâtiment, ainsi que les équipements particuliers tel que les sanitaires. Ce repérage pourra être réalisé par la mise en place de panneaux et de marquage au sol.

4.1.2 Programme détaillé par salle

Circulation entrée secondaire :

- Remplacement du carrelage,
- Remplacement des menuiseries,
- Création d'un local de rangement pour le matériel de ménage au niveau de l'actuel photocopieur,
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuelles par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques, avec dissociation des rampes d'éclairage si nécessaire,
- Mise en place de détecteurs de présence avec sonde de luminosité,
- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleurs basse température, ils seront équipés de robinets thermostatiques afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.

Loge des dames de service :

- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleurs basse température, ils seront équipés de robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- Changement du skydome.

Bureau de la directrice :

- Changement des dalles de sol,
- Reprise des peintures,
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques,
- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- L'équipement d'alarme incendie actuelle est à remplacer.



Equipement actuel : nugelec TS de type 2 équipés de 6 lignes.

Salle informatique et salle des maîtres :

- Remplacement du carrelage,
- Changement des menuiseries,
- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleurs basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage,
- Mise en place de détecteurs de présence avec sonde de luminosité.

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III		

Numéro d'affaire : 01/DBM/11
 Date : 25/07/11
 Version : 4

- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques, avec dissociation des rampes d'éclairage si nécessaire,

La salle de jeux :

- Changement de toutes les menuiseries, fenêtres et portes,
- Isolation sous rampant des plafonds,
- Changement des sols souples,
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques, avec dissociation des rampes d'éclairage si nécessaire,
- Mise en place de détecteurs de présence avec sonde de luminosité,
- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- Inversion de l'ouvrant et du semi fixe sur la sortie de secours coté couloir, l'ouvrant devra avoir une largeur minimum de 0.90m.

La salle d'office propre :

- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- Remplacement des tubes actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques,
- Mise en place de détecteurs de présence,
- Isolation sous rampant des plafonds,

La salle d'office sale :

- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques,
- Mise en place de détecteurs de présence avec sonde de luminosité,
- Isolation sous rampant des plafonds,
- Changement de toutes les menuiseries, portes et fenêtres,

Le réfectoire :

- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleurs basse température, ils seront équipés de robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques, avec dissociation des rampes d'éclairage si nécessaire,
- Mise en place de détecteurs de présence avec sonde de luminosité,
- Isolation sous rampant des plafonds et traitement acoustique du plafond.
- Changement de toutes les menuiseries,
- Le remplacement de la cloison mobile entre le réfectoire et la salle de jeux sera à prévoir en fonction de l'avis émis par le service de l'hygiène.

Les sanitaires :

- Changement des menuiseries,
- Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée
- Des séparations d'urinoirs sont à rajouter,
- Isolation sous rampant des plafonds,
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques, avec dissociation des rampes d'éclairage si nécessaire,
- Mise en place de détecteurs de présence avec sonde de luminosité,
- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III		

Couloir d'entrée aux salles de 3 classes:

- Remplacement des Skydomes,
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques,
- Mise en place de détecteurs de présence avec sonde de luminosité,
- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- Changement des menuiseries: fenêtres et portes

Salle de repos 1 :

- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques, avec dissociation des rampes d'éclairage si nécessaire,
- Changement des menuiseries: fenêtres et portes,
- Diminution du volume chauffé par création de faux plafond isolé,
- Réfection des sols PVC,
- Les rideaux d'occultation mis en place au niveau des issues de secours seront à déplacer sur les châssis des fenêtres enfin de permettre leur ouverture. Dans certains cas, leur remplacement sera à prévoir.
- Des reprises de toile de verre et de peinture sont à prévoir.

Salle de repos 2 :

- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques, avec dissociation des rampes d'éclairage si nécessaire,
- Changement des menuiseries: fenêtres et portes,
- Diminution du volume chauffé par création de faux plafond isolé,
- Réfection des sols PVC,
- Les rideaux d'occultation mis en place au niveau des issues de secours seront à déplacer sur les châssis des fenêtres enfin de permettre leur ouverture. Dans certains cas, leur remplacement sera à prévoir,
- Des reprises de toile de verre et de peinture sont à prévoir.

Salle de classe 1 :

- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques, avec dissociation des rampes d'éclairage si nécessaire,
- Changement des menuiseries: fenêtres et portes,
- Diminution du volume chauffé par création de faux plafond isolé
- Réfection des sols PVC,

Salle de classe 2 :

- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques, avec dissociation des rampes d'éclairage si nécessaire,
- Changement des menuiseries: fenêtres et portes,
- Diminution du volume chauffé par création de faux plafond isolé
- Réfection des sols PVC,

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III		

Salle de classe 3 :

- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques, avec dissociation des rampes d'éclairage si nécessaire,
- Changement des menuiseries: fenêtres et portes,
- Diminution du volume chauffé par création de faux plafond isolé
- Réfection des sols PVC,

Circulation entrée principale de l'école :

- Remplacement des corps de chauffe par des émetteurs de chaleur basse température, ils seront équipés d'un robinet thermostatique afin d'améliorer la régulation du système de chauffage.
- Remplacement des tubes et des lampes à incandescence actuels par des tubes haut rendement T5 avec ballasts électroniques,
- Changement des menuiseries: fenêtres et portes,
- Remplacement du carrelage,

4.1.3 Extérieurs

Parking de l'école :

Il devra être réalisé une place de stationnement "handicapée" destinée à l'usage du public. Cet espace sera matérialisé par du marquage au sol et il faudra aussi vérifier la planéité du revêtement sur le circuit emprunté.

Le Préau :

Un préau devant accueillir une centaine d'élève devra être créé.

Espace de jeux lorsque le temps ne permet pas d'utiliser la cour, tous les élèves y convergent lors des récréations. En maternelle, la cour de récréation est le lieu privilégié du jeu.

Pour cette école, il est proposé de créer un préau au niveau de l'entrée principale de l'établissement, il sera situé dans le prolongement de l'entrée et d'une salle de repos, il sera donc fermé sur deux côtés et protégé des vents ouest. Il pourra être translucide au niveau de l'entrée pour ne pas trop l'assombrir.

Le déplacement ou l'enlèvement d'un jeu de cours ainsi qu'un massif béton hors sol de plantes et d'arbustes seront à prévoir en fonction de l'implantation d'un jeu de cours.

Il devra avoir un traitement accoustique pour permettre de réduire l'ambiance sonore produite par les enfants en pleine activité.

Les voiries :

Des reprises ponctuelles d'enrobés en périphérie du bâtiment sont à prévoir.

Afin d'être conforme à la réglementation "handicapé", des bouches d'égouts seront à reprendre dans les cheminements extérieurs d'accès à l'école. Les trous et les fentes situés dans le sol du cheminement devront avoir une largeur ou un diamètre inférieur ou égal à 2cm.

Création d'un abri vélo:

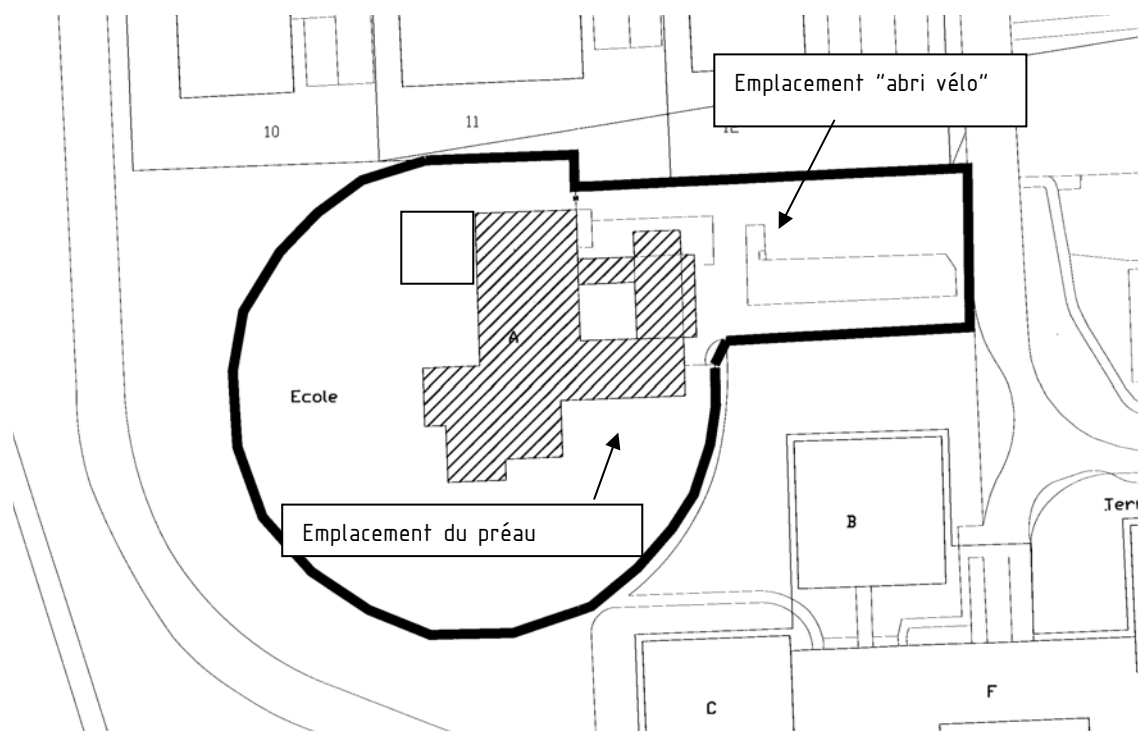
Un abri vélo sera créé sur la première place du parking de l'école, il sera à destination des enseignants, des parents et des enfants souhaitant venir à l'école en vélo.

Il s'agira de mettre en place une structure simple visant à protéger les vélos. Un ratelier à vélo sera installé pour une capacité d'accueil d'une dizaine de places.

Si l'éclairage public de l'école n'est pas satisfaisant, un éclairage par bouton avec minuterie sera installé.

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

Proposition d'implantation du préau et de l'abri vélo



4.2 Le logement de fonction

Les travaux consistent à réparer les dégradations ponctuelles d'isolation par l'extérieur des murs, isolation du plancher bas défectueuse et peinture des murs extérieurs;

5. Les exigences réglementaires

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

5.1 Réglementation générale

- code de l'Urbanisme
- code de la Construction et de l'Habitation
- code du Travail
- règlement Sanitaire Départemental
- règlement de Sécurité et d'Incendie (ERP)
- Code et règles des Marchés Publics
- CCAG applicables aux marchés de prestations intellectuelles
- Réglementation applicable à l'accessibilité "handicapé"

5.2 Réglementation technique

- Documents Techniques Unifiés

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

- normes applicables au bâtiment et génie civil
- avis techniques et règles d'exécution
- règles neige et vent (charpente métallique)
- Réglementation thermique 2005
- Réglementation acoustique 2003
- Recommandations de l'AFE pour l'éclairage intérieur et extérieur.

5.3 Règlement d'urbanisme

- le PLU de la commune de Bordeaux.

6. Organisation des travaux

6.1 Planification

Passation des marchés de travaux : lancement d'un marché à procédure adaptée durée 9 mois

Planning prévisionnel:

Année	2011												2012												2013	
Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F
Durée																										

	Etablissement du programme de travaux
	Etablissement du DCE
	Désignation des entreprises
	Réalisation des travaux

6.2 Organisation des travaux

L'école accueille le centre de loisirs pour les petits durant l'été et les vacances scolaires, il sera déplacé par les service de la Mairie pour l'année 2012 à partir du 1/07/2012 jusqu'au .

Les travaux sont prévus de Juillet à Décembre 2012, en suivant trois phases:

- La première phase de travaux aura lieu sur Juillet/Août. Elle concernera toute l'école. Les travaux de menuiserie, d'isolation par l'extérieur et de rénovation du chauffage seront réalisés en priorité. Les locaux communs seront traités en premier lieu, ils devront être livrés pour la rentrée de septembre 2012.
- une deuxième phase de travaux se déroulera de septembre aux vacances de Toussaint (septembre/octobre), ces travaux concerneront les salles de classe 2 et 3 et la salle de repos 1. (voir plan état des lieux au 3.3.2.)
- et une dernière phase de travaux de Novembre aux vacances de Noël, elle concernera la salle de classe 1 et la salle de repos 2. (voir plan état des lieux au 3.3.2.)

Les déménagements seront prévus et programmés pendant les vacances scolaires par les services de la CUB. Il sera mis en place durant l'été, 10 modules bungalows pour créer deux salles de classe d'environ 54m² chacune, une salle de repos de 54m² également et un coin sanitaire. Les modules seront implantés dans la cour de récréation.

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

Un plan d'installation des modulaires devra être établi et transmis un mois avant le début des travaux aux services de la ville de Bordeaux pour approbation. Ce plan devra faire apparaître les espaces de la cour de récréation qui seront affectés au chantier et aux enfants.

Certains travaux devront obligatoirement être réalisés sur les mois de Juillet et Août 2012 :

- Isolation par l'extérieur,
- Changement des menuiseries avec une priorité à accorder dans les locaux communs et la salle de classe n°4,
- Changement de la chaudière, remplacement des corps de chauffe et reprise des réseaux si nécessaire,
- et les travaux du bureau de la direction, de la loge et la création d'un rangement pour le matériel des dames de service.

Hors vacances scolaires, les travaux bruyants devront être réalisés le matin, et en dehors de la sieste des enfants (12h15/15h15).

6.3 Un chantier à faibles nuisances

L'environnement du site est sensible. En effet, le chantier pouvant se dérouler pendant les périodes de classes, les nuisances sonores devront être réduites au maximum, et les travaux bruyants seront réalisés en période de vacances scolaires.

De gros efforts devront être faits par l'équipe de maîtrise d'œuvre, le coordonnateur OPC puis par les entreprises pour respecter l'environnement immédiat du site.

Les nuisances induites par une opération de construction peuvent être synthétisées par une modification des conditions préalables à l'opération en ce qui concerne :

- la sécurité des riverains et des personnels :

Les prescriptions relatives à la sécurité sur la voie publique et à la sécurité du personnel relèvent de l'application des textes en vigueur.

- le bruit :

Le premier objectif de ce chantier sera de concevoir un projet qui ne demandera pas le recours à des techniques bruyantes. Il conviendra de rechercher des solutions opérationnelles pour réduire le bruit du chantier. Les réglementations de la municipalité seront prises en compte. Les entreprises auront obligation de travailler avec du matériel en bon état et seront tenues de respecter la réglementation régissant les niveaux de bruit en fonction des plages horaires.

- charte chantier propre :

Le promoteur devra respecter la charte chantier propre de la CUB.

- Gestion du site :

Un effort particulier sera demandé aux entreprises pour la non détérioration du site durant le chantier, et plus particulièrement on veillera à :

- protéger les surfaces et ouvrages adjacents au chantier contre les activités et débris de construction ;
- l'ensemble du chantier devra être indépendant de l'école;
- l'approvisionnement, ainsi que les livraisons du chantier ne devront pas avoir lieu au moment de la sortie et entrée des classes,
- réserver des secteurs précis au stationnement des véhicules du personnel du chantier et contrôler la bonne utilisation de ces aires de stationnement ;
- organiser les stockages permanents et provisoires de ces matériels et matériaux de manière à dégager la périphérie des propriétés riveraines.
- l'installation et le repliement du chantier devra se faire le mercredi et pendant les vacances scolaires ;

Pôle Administration Générale Direction des Bâtiments et Moyens Service Bâtiments	Suivi d'affaires	
Réhabilitation de l'école maternelle de Bordeaux Lac III	Numéro d'affaire : 01/DBM/11 Date : 25/07/11 Version : 4	

- faire le nécessaire pour que chacun des intervenants soit sensibilisé à la prévention de la sécurité des enfants et la tranquillité des riverains.