

Valorisation des écoles des Deux-Sèvres

Une nouvelle vie pour les bâtiments scolaires :
quand l'école laisse place à de nouveaux usages

Guide pour les élus



Ancienne école de Lhoumois © CAUE 79

Les évolutions démographiques que connaît notre département conduisent de nombreuses collectivités à s'interroger sur l'avenir de leur patrimoine scolaire.

Alors que les réflexions engagées sur l'organisation des écoles invitent à anticiper les besoins futurs et à adapter les équipements aux réalités démographiques, une autre question émerge naturellement : celle du devenir des bâtiments scolaires qui ne sont plus affectés à leur usage initial.

Cette interrogation est loin d'être marginale. Depuis plusieurs décennies, un nombre significatif d'écoles a cessé son activité dans les Deux-Sèvres. Derrière chacune de ces situations se pose la même question : comment transformer ce patrimoine souvent emblématique de la vie communale en une nouvelle ressource au service du territoire ?

C'est pour répondre concrètement à cette préoccupation exprimée par de nombreux élus que la Direction départementale des territoires et le CAUE 79 ont engagé, dans le cadre du programme France Ruralités, un travail approfondi dont ce guide constitue aujourd'hui l'aboutissement.

Sa première richesse réside dans son ancrage territorial.

À partir d'un important travail d'observation et d'analyse conduit à l'échelle départementale, les auteurs ont recensé les expériences menées dans les Deux-Sèvres, identifié les facteurs de réussite et capitalisé sur des réalisations très diverses. Cette démarche montre qu'une ancienne école n'est pas un bâtiment sans avenir. Bien au contraire.

Logements, espaces associatifs, équipements culturels ou sportifs, accueils de loisirs, tiers-lieux, activités économiques, hébergements touristiques : les exemples présentés démontrent la capacité de ces bâtiments à accueillir de nouveaux usages répondant aux besoins des territoires.

La seconde qualité de ce guide est son caractère résolument opérationnel.

Les élus y trouveront non seulement des exemples inspirants, mais également une méthode de travail, des points de vigilance, des outils d'aide à la décision et des repères techniques leur permettant d'aborder chaque étape de leur projet avec davantage de sérénité.

Car transformer une ancienne école ne consiste pas uniquement à réhabiliter un bâtiment.

C'est souvent l'occasion de repenser un cœur de bourg, de répondre à un besoin local, de renforcer l'attractivité d'une commune ou encore de valoriser un patrimoine auquel les habitants demeurent profondément attachés.

À ce titre, ce guide s'inscrit pleinement dans les actions engagées par l'État dans les Deux-Sèvres pour accompagner les collectivités face aux évolutions démographiques et aux enjeux d'aménagement du territoire. Il s'agit de favoriser la prise de conscience des nécessaires et inéluctables adaptations de l'organisation du service public de l'éducation, pour être en mesure de les concevoir et de les maîtriser, plutôt que de les subir.

Ce guide s'inscrit dans cette démarche d'anticipation, en apportant un éclairage concret sur l'une des conséquences possibles de ces évolutions : la reconversion du patrimoine scolaire.

Nous formons le vœu que cet ouvrage devienne un outil utile aux élus, qu'il nourrisse leurs réflexions et contribue à faire émerger de nouveaux projets au service de nos communes et de leurs habitants.

Les services de l'État et le CAUE 79 demeurent pleinement mobilisés pour accompagner les collectivités qui souhaiteront s'engager dans cette démarche.

Nous vous souhaitons une excellente lecture.

Simon Fetet

Préfet des Deux-Sèvres

Estelle Gerbaud

Présidente du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme
et de l'Environnement

Sommaire

HISTOIRE & ARCHITECTURE

L'évolution des écoles
P.08

Les écoles Ferry, fin XIXe, début XXe
P. 10

Les écoles de l'entre-deux-guerres
P. 12

Les écoles des années 1950-1960
P. 14

Les écoles à partir des années 1970
P. 16

NOUVEAUX USAGES

Les principales valorisations
P. 20

Des conseils selon les époques
P. 22

Quelques projets réalisés
P. 24

MÉTHODE DE PROJET

De nombreux questionnements
P. 28

Le parcours du projet
P. 30

Étape 1 : amorce
P. 32

Étapes 2 & 3 : faisabilité et choix
P. 34

**Étapes 4&5 : consultation et mission
de maîtrise d'œuvre**
P. 36

CONSEILS & CAS D'ÉTUDE

Confort d'hiver et d'été
P. 40

Gestion de l'eau et végétalisation
P. 42

Cas 1 - écoles 1850-1945
P. 44

Cas 2- écoles 1950-1980
P. 48

Cas 3 - espaces extérieurs
P 54

RÉSUMÉ

5 étapes pour le projet
P. 56

4 clés de lecture
P. 57

HISTOIRE & ARCHITECTURE

Deux siècles d'école : lire et comprendre son bâtiment

L'école rurale n'est pas un bâtiment comme les autres. Elle est le reflet d'une époque, d'une ambition collective, d'un idéal républicain. En deux siècles, l'architecture scolaire a traversé plusieurs révolutions - celles des pédagogies, des matériaux, des politiques d'État, du rapport au corps et à la lumière : chaque génération d'écoles présente ainsi des atouts, des contraintes et des potentiels de transformation bien distincts.

Avant d'imaginer un nouveau destin pour une école, il est utile de comprendre ce qu'elle est. La pierre massive d'une école Jules Ferry n'a pas les mêmes qualités ni les mêmes contraintes que le béton tréfilé d'une école des années soixante. Ce chapitre propose une lecture de votre bâtiment — son époque, ses caractéristiques, ses points de vigilance — pour nourrir ensuite la réflexion sur les pistes de transformation et changements d'usages.

L'évolution des écoles

Une existence depuis deux siècles environ

L'architecture scolaire est liée aux évolutions sociétales (changements législatifs, évolutions de la pratique éducative), ainsi qu'aux avancées techniques et changements de styles architecturaux.

Avant le XIXe siècle : aux origines de l'école

L'école, en France, a des racines gallo-romaines, mais son organisation et son public ont évolué au cours du temps. Le modèle antique s'est maintenu jusqu'au Moyen Âge, via les écoles religieuses. Puis, l'époque moderne a vu l'apparition des « petites écoles » pour l'instruction élémentaire, dépendantes des autorités et financées par les familles. La Révolution française, quant à elle, a initié un débat sur l'éducation, mais une réforme significative n'a réellement eu lieu qu'au XIXe siècle.

Au XIXe : naissance du bâtiment public

Dans la première moitié du XIXe siècle, les écoles étaient souvent aménagées dans d'anciens bâtiments communaux. La construction d'écoles neuves s'est intensifiée dans la seconde moitié du XIXe siècle, connaissant une croissance exponentielle après les lois Ferry, qui rendent l'enseignement obligatoire. Face à l'absence d'une architecture spécifiquement scolaire, l'État publie des recueils de plans-modèles pour standardiser leur construction.

L'architecture scolaire de cette période devait affirmer la puissance républicaine, la présence nationale et le rôle communal, tout en évitant l'ostentation. L'école, conçue comme un « palais scolaire », devait être à la fois attractive pour l'enfant et propice à la concentration par son calme et sa simplicité.

Une mixité des usages amorcée : la mairie-école

La loi municipale du 5 avril 1884, en obligeant les communes à entretenir un hôtel de ville, favorise grandement l'essor de bâtiments polyvalents combinant école et mairie.

Ce concept de « pôle républicain » a connu un succès particulier dans les territoires ruraux.



Adriaen Van Ostade, *Le maître d'école*, 1662 © libre de droits



Mairie et école à Mairé-L'Evescault © droits réservés

Quelques repères

- Loi Guizot (1833) : une école primaire par commune de plus de 500 hab.
- Loi Falloux (1850) : une école primaire de filles par commune de plus de 800 hab.
- Lois Ferry (1881 et 1882) : enseignement primaire obligatoire de 6 à 13 ans, laïc et gratuit, pour tous.
- Loi Goblet (1886) : officialisation des écoles maternelles (anciennes salles d'asile) au sein de l'enseignement primaire.
- 1924 : programmes des garçons et des filles identiques.

L'entre-deux-guerres : de nouvelles préoccupations

Pendant cette période de transition et de tensions, des aspirations à la réforme et à la démocratisation apparaissent, notamment avec la prolongation de la scolarité à 14 ans (1936) et l'émergence de nouveaux concepts éducatifs.

En 1932, de nouveaux recueils de plans-modèles sont publiés. Ces solutions techniques et architecturales, validées par l'État, intégrant les nouvelles préoccupations pédagogiques et hygiénistes, cherchent à rationaliser et, potentiellement, maîtriser les coûts dans un contexte de crise, économiquement incertain.

Après 1945 : une population scolaire croissante

La priorité consiste d'abord à réparer ou rebâtir les milliers d'écoles endommagées ou détruites. Puis, il faut rapidement accueillir les premiers enfants nés du baby-boom et ceux qui ont été relogés dans de nouveaux quartiers.

Pour les projets de construction, une certaine latitude est tout d'abord donnée aux architectes, mais elle est ensuite limitée par la circulaire ministérielle du 1er septembre 1952. Ce texte fixe un ensemble de normes très précises qui ont pour objectif de réduire les coûts et les délais de construction des établissements scolaires : « l'unification générale des dimensions permettra une économie en rendant possible l'industrialisation de la production d'éléments de construction ».



École Saint-Aubin-le-Cloud, 1956 © CAUE 79



École à Pazay-le-Chapt © CAUE 79

- 1932 : naissance du ministère de l'Éducation nationale.
- 1952 : circulaire « locaux scolaires, normes construction ».
- 1969 : réforme du tiers-temps pédagogique (Edgar Faure).
- Lois Haby (1975) : rôle pédagogique de l'architecture scolaire.
- Lois de décentralisation (1982-1983) : renforcement du rôle des communes.
- Loi Jospin (1989) : l'élève « au centre du système éducatif ».
- 2019 : école obligatoire à partir de 3 ans.



École des Brizeaux à Niort © droits réservés

Des années 1970 à nos jours : moins de cadre et plus de liberté

Les années 1960-1970 sont marquées par un «renouveau pédagogique». Emploi du temps, méthodes d'enseignement et contenu des apprentissages sont réformés. En 1969, le tiers-temps pédagogique (matières fondamentales, activité d'éveil, activité physique) est promulgué.

L'architecture scolaire évolue en parallèle de ces transformations. En effet, les modèles traditionnels sont progressivement abandonnés, et les espaces sont désormais conçus pour accompagner ces nouvelles pratiques pédagogiques. Les salles de classe subsistent, mais les écoles s'ouvrent sur la ville et sur les jardins ; les couloirs tendent à disparaître, tandis que des espaces communs voient le jour (bibliothèque, atelier, etc.). Ce mouvement s'amplifie avec les lois sur la décentralisation et la loi Jospin de 1989, qui placent l'enfant au cœur du système scolaire.

En 2019, 133 ans après la création officielle des écoles maternelles, l'école devient obligatoire à partir de 3 ans.

Les écoles Ferry, XIX^e - XX^e

Une des premières architectures publiques

Un très grand soin est apporté à la qualité des bâtiments, afin de les rendre attractifs :

« L'école, c'est notre église laïque à tous » (Paul Bert).



Ancienne école de Lhoumois © CAUE 79

La naissance d'une nouvelle forme d'architecture

Entre 1831 et 1882, une série de lois sur l'éducation a rendu obligatoire la construction de nouvelles écoles par les communes. Cette entreprise, étroitement encadrée par l'État, a conduit à une certaine homogénéisation architecturale des bâtiments scolaires, malgré quelques variations dues à l'emploi de matériaux locaux et à l'adaptation des pentes de toiture. Conçus pour être visibles, les bâtiments affirment l'importance de l'éducation républicaine.

De plus, l'obligation d'implanter des écoles ne concernait pas uniquement le chef-lieu des communes. Elle s'étendait aux hameaux et villages isolés où vivaient au moins 20 enfants, situés à plus de 3 km du centre. Cette mesure a entraîné la multiplication des constructions scolaires par commune, créant un réseau qui a profondément modifié le paysage urbain et rural.

Les qualités

- Une situation centrale en cœur de bourg
- Une architecture de qualité (entourage en pierres de taille, façades harmonieuses, grandes ouvertures, hauteur de plafond, etc.)
- Des plans simples
- Des matériaux nobles tels que la pierre, très utile pour le confort thermique d'été



École de Pers © droits réservés

En Deux-Sèvres

Au début du XX^e siècle, toutes les communes sont dotées d'une ou plusieurs écoles, dans le bourg et les hameaux. On compte environ 130 écoles en 1801 contre 930 en 1904.

Progressivement s'installe le recours aux écoles « modèles » : les locaux initialement loués sont souvent abandonnés au profit d'écoles neuves appartenant aux communes.

Les directives générales

Les directives générales stipulent que l'école doit être « simple et modeste », implantée dans un « lieu central, aéré et facile d'accès », à l'écart de tout lieu potentiellement néfaste ou distrayant pour les élèves (auberges, bruit, insalubrité). Elle doit également offrir suffisamment d'espace, d'air et de lumière pour un environnement d'étude adéquat, avec un souci grandissant pour la santé des enfants (mouvement hygiéniste).

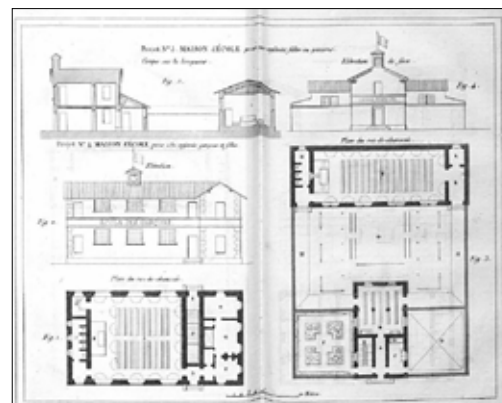
Une architecture qualifiée de « rationaliste »

L'architecture scolaire s'est graduellement distinguée de celle des habitations, tout en conservant certains éléments caractéristiques.

L'école type de la IIIe République se compose généralement de la mairie au centre, en légère avancée de façade, surmontée de la devise républicaine. Les écoles de garçons et de filles flanquent le bâtiment central, de part et d'autre, et le logement du maître se situe à l'étage.

La salle de classe, élément principal du bâtiment, de forme rectangulaire, a sa dimension normée, tout comme le mobilier qui l'accompagne. On lui adjoint certaines dépendances : une cour de récréation, un préau couvert (où peuvent déjeuner les enfants en cas de mauvais temps), un jardin et des lieux d'aisance.

Les façades sont symétriques avec des lignes claires et régulières. Cette architecture privilégie la simplicité et l'absence d'ornements superflus, en opposition aux styles historicistes de l'époque. L'accent est mis sur la fonctionnalité et la solidité. On voit apparaître l'usage de la brique et de la pierre combiné à une volonté de standardisation et de rationalisation des techniques de construction.



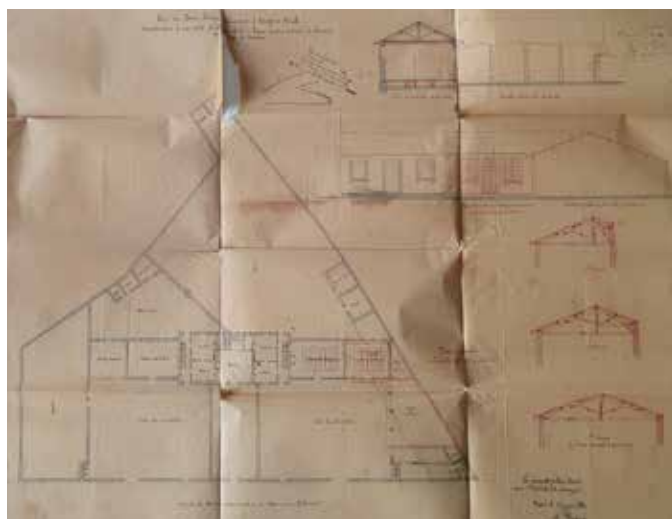
Plan, La construction des maisons d'école, 1834 © droits réservés



École de Villefolet © droits réservés

Des évolutions constantes

Les écoles ont connu une profonde transformation depuis le XIXe siècle, particulièrement après la Seconde Guerre mondiale, avec l'intégration de locaux autrefois inexistant : restaurants scolaires, sanitaires modernes, salles de motricité, bibliothèques, salles des maîtres et espaces de réunion. De ce fait, il est rare qu'une école de type Ferry, longtemps utilisée, ait été conservée dans son état d'origine.



Plan de la mairie-école à Cerzeau © archives municipales



Mairie-école à Cerzeau © archives municipales © droits réservés

Les écoles entre-deux-guerres

Une période de transition

Une architecture qui oscille entre deux courants : un courant hérité du XIXe siècle, le régionalisme, et un courant architectural s'inspirant des arts décoratifs et du modernisme.



École à Brioux datant des années 30 © CAUE 79

Le style régionaliste normand

À la fin du XIXe siècle la Normandie est une région prisée par les premiers touristes, en raison de son attrait balnéaire. Il en découle un style architectural : le style régionaliste normand, né d'une vision idéalisée et pittoresque des traditions architecturales de cette région. Il s'est diffusé dans une large partie de la France à cette époque, y compris dans les Deux-Sèvres.

Ce style se caractérise par des toits à forte pente et à croupe, avec de larges débords. L'ornementation fait son apparition sur les façades et les décors se complexifient : des jeux d'entourages de pierres, des briques et de la faïence, une mise en valeur du bois et de la charpente, etc.

Si l'architecture évolue, le fonctionnement de l'école demeure identique et les dimensions intérieures restent normalisées.

À noter enfin l'émergence des « œuvres postscolaires », locaux destinés notamment à l'éducation d'autres tranches d'âge (cours du soir, conférences, etc.).



École à Airvault datant des années 30 © droits réservés

Les qualités

- Une situation centrale en cœur de bourg ou en cœur de quartier
- Une architecture de qualité, avec un esthétisme souvent très soigné
- Des plans simples
- Des matériaux tels que la pierre très utiles pour le confort thermique d'été

En Deux-Sèvres

La construction de nouvelles écoles se poursuit, mais de manière moins intensive que durant le siècle précédent.

Si l'on observe encore des projets d'envergure dans les communes rurales, ce sont surtout les communes de taille moyenne et les communes urbaines, où la population croît et de nouveaux quartiers se développent, qui sont concernées par les plus grands projets.



Groupe scolaire Ferdinand Buisson, Niort © CAUE 79

Une amorce vers l'architecture moderne

En opposition avec le style régionaliste prépondérant, des communes choisissent une écriture architecturale plus épurée, simple et fonctionnelle, dans le style Art déco.

Le bâtiment se détache du modèle Ferry. Les fenêtres s'allongent, les entourages sont réalisés en béton et ne font plus référence aux harpes de pierres, la ferronnerie est travaillée. Cette évolution, annonce les débuts de la diffusion locale de l'architecture moderne (inspirée du mouvement Bauhaus) ; elle est toutefois interrompue par le déclenchement de la Seconde Guerre mondiale.

Un point commun : le rapport à la rue

Les écoles des Deux-Sèvres construites durant cette période suivent ces deux tendances, qui se rapprochent sur un point : le rapport à la rue. Les bâtiments se ferment et les cours s'installent à l'arrière : la vie de l'école n'est plus visible depuis l'espace public.



Groupe scolaire Ferdinand Buisson, Niort © droits réservés

Éducation nouvelle

Le mouvement «Éducation nouvelle» place l'enfant au cœur de l'action éducative. En France, il est représenté par Célestin Freinet (1896-1966) qui prône l'apprentissage en dehors de la classe : dans la nature, le quartier, le village, etc. Cependant, ce mouvement n'engendre pas de réformes éducatives profondes et, à quelques rares exceptions (dont les écoles de plein air), il ne fait pas l'objet, avant les années 1960/1970, d'une production architecturale spécifique.



Éducation nouvelle : école de plein air à Suresnes (92) 1935-1996 © libre de droits

L'importance de la santé des enfants

À une époque où la santé des enfants devient une préoccupation majeure, l'architecture scolaire évolue pour apporter davantage d'air et de lumière naturelle, notamment grâce à l'agrandissement des fenêtres. L'État insiste ainsi sur la modernisation des équipements sanitaires et du chauffage central.

Cette recherche d'un contact renforcé avec la nature trouve son expression la plus aboutie dans la création des écoles de plein air (au nombre de cinq en France), spécialement conçues pour les enfants « chétifs » ou « pré-tuberculeux ». Dans ces établissements spécifiques, l'exposition à l'air et au soleil s'impose comme un principe fondamental, guidant aussi bien la conception des bâtiments que l'organisation des activités pédagogiques.

Les écoles des années 1950-60

Une nouvelle architecture standardisée

Les années de la Reconstruction et la hausse de la natalité imposent le recours à des systèmes industrialisés et à de nouveaux matériaux.



École Wilson, Saint-Maixent l'École © CAUE79

Avant 1952 : une certaine liberté architecturale

Les écoles de l'après-guerre font encore référence aux normes de l'Éducation nationale mais, dans leur conception et leur esthétique, elles s'éloignent définitivement du modèle des écoles Ferry. Elles conservent l'architecture rassurante des écoles de la génération précédente avec un modèle constructif traditionnel, des murs porteurs, des toitures en tuiles, etc.

La fin des « mairies-écoles »

À partir de 1945, les bâtiments scolaires sont dissociés des mairies. De plus, leur emplacement n'est plus forcément central dans les villes ou les communes, mais il peut être excentré en prévision de futures extensions urbaines.



École de Lezay (79) © droits réservés

Les qualités

- Une situation centrale en cœur de quartier
- Des plans et façades tramés
- Un système constructif souvent type poteaux/poutres
- Des cours généralement très grandes

En Deux-Sèvres

En raison de l'exode rural massif, la construction de nouvelles écoles va principalement concerner les villes et leurs communes limitrophes.

Cependant, avec la disparition des mairies-écoles, certaines communes rurales vont continuer à construire de nouvelles écoles. De plus, le développement du travail des femmes, rend nécessaire la création d'écoles maternelles.

Enfin, de nombreuses écoles existantes sont complétées par des extensions plus modernes (voir encart page suivante).

À partir de 1952 : une rationalisation répétitive

Au milieu des années 60, le boom démographique de l'après-guerre entraîne un besoin de nouvelles constructions scolaires. Le Ministère de l'Éducation nationale s'engage sur la voie de l'industrialisation : il s'agit de bâtir vite et à moindre coût.

Les techniques vont être rationalisées à l'aide de procédés industriels. Les matériaux évoluent, le recours au béton est systématique.

Au niveau des plans, la circulaire de 1952 va rétablir des modèles, en fixant une trame et en calibrant tous les espaces, créant ainsi une certaine uniformité dans la conception. L'architecture scolaire de cette époque se caractérise par des bâtiments fonctionnels et modulaires, privilégiant l'efficacité et la rapidité de construction.



École de Saint-Aubin-le-Cloud (79) à son inauguration 1956 © droits réservés

La trame de 1,75m

La trame de 1,75 m correspond à la largeur d'un couloir et devient l'unité de base de tout programme de construction scolaire.

Elle influence directement les dimensions des différents espaces – salles de classe, couloirs, bureaux, etc. – dont les largeurs et longueurs sont souvent des multiples. Par exemple, une salle de classe peut présenter une largeur de deux ou trois trames (soit 3,50 m ou 5,25 m) et une longueur de quatre ou cinq trames (7 m ou 8,75 m).

Elle est souvent associée à des systèmes constructifs industrialisés, reposant sur l'assemblage d'éléments préfabriqués sur une ossature porteuse qui respecte cette trame.

Cette trame va également donner naissance à des bâtiments qui vont davantage s'étirer en longueur et, en conséquence, comporter moins d'étages, surtout en milieu rural.

Malgré la nécessaire uniformisation, certains architectes arrivent à créer, dans ce cadre, des bâtiments de qualité ; ils travaillent sur des lignes épurées, mêlant, notamment, béton et pierre ou encore en intégrant de larges baies vitrées.

Enfin, les logements de fonction se détachent du bâtiment de l'école proprement dit : ils sont construits à proximité, offrant davantage de confort et d'intimité aux enseignants.

De nombreuses transformations

Les besoins en matière de locaux scolaires évoluent progressivement : dortoirs, salles de motricité, études, réfectoires avec cuisine, sanitaires, etc.

Quand elles n'ont pas recours à une construction neuve, les communes vont adapter leurs écoles existantes, par l'ajout d'extensions successives. Ces dernières feront référence aux modes de construction de leur époque. On peut ainsi observer, pour une même école, un patchwork de styles différents, révélateur de l'évolution de l'architecture scolaire.

Les écoles à partir des années 1970

Une architecture libérée des modèles

La société évolue et l'école suit cette mue, en adaptant des plans libres, d'autres formes, et en intégrant la notion de bien-être.



École de la Mara, Parthenay © CAUE79

L'école et la pédagogie

Après 1968, l'essor des pédagogies nouvelles a engendré un besoin de locaux adaptés, auquel l'État a rapidement répondu. Des directives publiées en 1972 et 1973 ont incité à la mise en conformité des écoles avec les «objectifs de la rénovation pédagogique». Les écoles maternelles, particulièrement concernées par ce renouveau, en ont été les premières bénéficiaires.

De grands espaces nécessaires

Les nouvelles écoles requièrent de vastes espaces extérieurs et, de ce fait, ne peuvent généralement plus être implantées au cœur des bourgs. Elles s'accompagnent également de larges zones de stationnement. Cette évolution, amorcée dans les années 1950, modifie le rapport de l'école à son environnement urbain. Désormais, l'établissement, y compris les cours, s'ouvre davantage sur l'espace public et devient un marqueur urbain important.



École maternelle de Beauvoir-sur-Niort © CAUE79

Les qualités

- Une situation centrale en cœur de quartier
- Une architecture travaillée
- Des espaces intérieurs généreux
- Des cours très étendues

En Deux-Sèvres

Les villes et les communes limitrophes voient leur population augmenter et sont, donc, principalement à l'origine de nouveaux projets d'ampleur.

Certains chefs-lieux entament aussi de nouveaux chantiers, souvent motivés par la saturation de leurs locaux, particulièrement les écoles maternelles.

La construction d'une nouvelle école demeure un engagement politique significatif et l'essor des Regroupements pédagogiques intercommunaux (RPI) en influence la dynamique.

Une architecture ouverte

La conception des bâtiments tient compte de leur environnement en s'ouvrant largement sur l'extérieur. Les principes de l'école en plein air des années 1930 sont ainsi adaptés avec différentes nuances : taille de l'école, localisation, etc. Les ouvertures s'agrandissent, les fenêtres deviennent de larges baies vitrées.

Les plans des écoles se détachent progressivement des modèles rigoureux et répétitifs des années précédentes. Dans leur expression la plus poussée, les plans sont constitués de modules, assemblés de manière géométrique : on parle alors de « plans proliférants ».

Les espaces sont réalisés pour être les plus flexibles et polyvalents possibles, afin d'accueillir différentes configurations d'apprentissage (travail de groupe, activités décloisonnées, etc.). Sont également intégrés les salles de motricité, bibliothèques, espaces de rencontres et garderies.

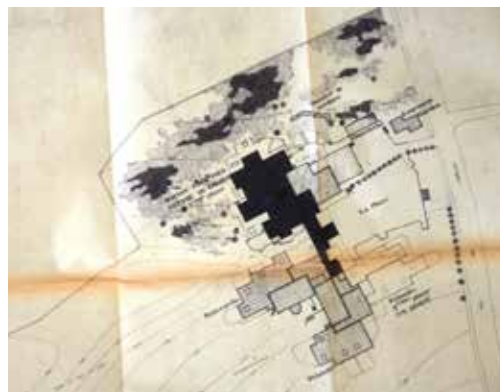
Enfin, l'esthétique, évolue vers des environnements moins austères et plus stimulants, intègre la notion de bien-être de l'enfant, composante significative de cette nouvelle architecture scolaire.

Évolution des mairies-écoles existantes

L'usage partagé «mairie et école» s'efface progressivement, l'une prenant souvent le pas sur l'autre.

Ainsi, les communes peuvent prévoir de nouveaux locaux scolaires ou encore de nouvelles mairies (construction neuves ou emménagement dans d'autres bâtiments).

Tout comme les écoles, ces dernières voient leurs besoins en termes de locaux évoluer : l'accueil au public doit être prévu, tout comme des bureaux séparés, des salles de réunion, etc. Les quelques exemples de mairies-écoles encore en usage ont subi de larges transformations.



École Les Brizeaux, Niort © archives municipales



École Les Brizeaux, Niort © droits réservés

Ces dernières années : moins d'écoles neuves, des rénovations et d'autres locaux destinés à l'enfance

La construction de nouvelles écoles diminue dans les Deux-Sèvres en raison d'un phénomène national, la baisse des effectifs scolaires. Les projets se concentrent sur l'adaptation pédagogique et environnementale.

De nombreuses rénovations sont aussi entreprises sur les écoles plus anciennes, construites à une époque où les économies d'énergie et le confort thermique n'étaient pas des enjeux prioritaires.

Par ailleurs, les collectivités, voyant progressivement les besoins en matière de centres de loisirs ou petite enfance évoluer et s'accroître, doivent aussi y consacrer une partie de leurs moyens.

NOUVEAUX USAGES

Des pistes concrètes pour valoriser vos anciennes écoles

Avec leur architecture simple et leurs volumes généreux, les anciennes écoles peuvent accueillir de nombreux usages : logements, salles associatives, tiers-lieux, gîtes, crèches, ateliers... Les possibilités sont donc larges, et souvent plus accessibles qu'on ne l'imagine.

Ce chapitre passe en revue ces principales valorisations possibles, donne des repères selon l'époque de construction, et s'appuie sur des exemples concrets de projets réalisés en Deux-Sèvres et au-delà.

Il rappelle également que l'école reste un lieu symbolique pour la commune : avant toute décision, prendre le temps d'associer les habitants peut s'avérer précieux.

Les principales valorisations

Une grande adaptabilité des bâtiments

De part leur architecture, très simple avec des volumes généreux, les bâtiments peuvent être valorisés pour de multiples usages.



École réhabilitée en logements, Sancoins © palabres

Le logement

- Logements individuels privés : vente directe à un particulier. C'est la solution la plus «simple».
- Logements individuels locatifs : logements communaux, bailleurs sociaux, investisseurs privés.
- Logements partagés, sous ses nombreuses formes : foyer de jeunes travailleurs, intergénérationnel, inclusif, participatif, etc. Les possibilités sont nombreuses, les manières d'habiter étant en train d'évoluer vers un usage avec des espaces communs de vie partagés entre locataires.

Note : La maîtrise d'ouvrage peut être publique comme privée.

Quelques définitions de logements partagés

Habitat intergénérationnel

- Public : différentes générations (étudiants, familles, personnes âgées)
- Forme : diverse, mais généralement petits logements avec espaces de vie communs
- Mode occupation : locataires

Habitat inclusif

- Public : personnes âgées, personnes en situation de handicap
- Forme : diverse, mais généralement petits logements avec espaces de vie communs
- Mode occupation : locataires

Habitat participatif

- Public : indifférencié
- Forme : diverse, mais généralement petits logements avec espaces de vie communs
- Mode occupation : souvent propriétaires occupants

Le tourisme

- Gîte d'accueil de groupe, avec salle de réunion
- Chambres d'hôtes
- Office de tourisme
- Accueil de randonneurs

Note : La maîtrise d'ouvrage peut être publique comme privée.

Des locaux de réunion et de rencontre ... ou tiers-lieu

- Salle des fêtes
- Centre socio-culturel
- Salles de réunion ou dédiées à des associations
- Tiers-lieu : espace hybride (travail, rencontre, etc.)

Note : La maîtrise d'ouvrage est généralement publique.

Le porteur de projet peut être associatif.

Une activité liée à l'enfance : une continuité de public

- Centre de loisirs, avec ou sans hébergement (les locaux pourraient facilement accueillir une partie hébergement)
- Crèche ou micro-crèche
- Maison des assistantes maternelles
- Relais petite enfance
- Foyer des jeunes

Note : La maîtrise d'ouvrage est généralement publique.

Le porteur de projet peut être associatif.

Des services culturels

- Espaces dédiés à l'éducation artistique : musique, danse, arts plastiques
- Bibliothèque, médiathèque
- Espace muséal, galerie d'exposition, micro-folie

Note : La maîtrise d'ouvrage est généralement publique.

Des services recevant du public

- Maison médicale
- Commerces
- Métiers de bouche, etc.

Note : La maîtrise d'ouvrage peut être publique (avec location) comme privée (vente du bâtiment).

Des espaces de services privés

- Bureaux
- Espace de travail, artisanat, etc.

Note : La maîtrise d'ouvrage peut être publique (avec location) comme privée (vente du bâtiment).



Tiers-lieu MZ, Thouars © droits réservés

Un planning partagé, en journée ou à l'année

Quand un bâtiment abrite plusieurs usages, la gestion du planning d'occupation peut se faire à l'échelle d'une journée, d'une semaine ou même par semestre.

Par exemple, un logement partagé pour des travailleurs saisonniers agricoles, peut devenir, hors période de récolte, un gîte ou encore un centre de loisirs sans hébergement.

Adapter les usages et les publics selon les périodes offre l'opportunité d'animer et de valoriser le lieu tout au long de l'année.

Avoir l'esprit ouvert ... tout en mesurant la portée symbolique

Qu'il s'agisse de logements, de maisons médicales ou de micro-crèches, les pistes de valorisation d'un bâtiment scolaire sont vastes et invitent la commune à une réflexion stratégique ouverte, incluant parfois, le scénario d'une revente au privé. Néanmoins, l'école restant un lieu chargé d'histoire et d'émotion pour la commune, il convient d'aborder ce changement avec sensibilité en mesurant l'attachement de la population.

Associer les habitants en amont, à travers une démarche d'écoute ou de concertation, s'avère alors précieux pour accompagner au mieux cette transition et veiller à ce que le projet soit partagé et compris de tous.

Des conseils selon les époques

Les écoles 1850-1945

La localisation dans le bourg, ainsi que la qualité architecturale alliant charme, simplicité et matériaux nobles, constituent autant d'atouts pour des projets de valorisations.



Projet de logements dans l'ancienne école de Lhoumois © CAUE 79

Le logement

L'architecture de ces écoles est assez proche d'une architecture domestique : on les appelait d'ailleurs des «maisons-écoles». Intégré au bâtiment, le logement des enseignants, illustre déjà cette mixité des usages.

Les types de logements privilégiés seront :

- Logements individuels privés : les bâtiments peu transformés et qui ont conservé leur charme, sont des types de bien très attractifs.
- Logements individuels locatifs : logements communaux, bailleurs sociaux, investisseurs privés.

Le tourisme

Le charme nostalgique de ces bâtiments ajoute un atout à leur attractivité. La réhabilitation doit être soignée, en conservant les qualités originelles du bâti.

Espaces de rassemblement ... ou de tiers-lieu

La transformation en salle des fêtes reste une option fréquente : le lieu conserve ainsi sa vocation collective et demeure largement accessible aux habitants. Les locaux, parfois très grands, peuvent aussi accueillir d'autres activités (réunion, travail), devenant ainsi de véritables tiers-lieux au cœur de la commune.

Autres types de destinations, plus rares... ou étonnantes

Restaurant, maison de santé, accueil de randonneurs, espace muséal, Micro-Folie, commerces ou encore halle ouverte : autant de pistes d'usages moins courantes, mais au potentiel de réussite réel.

Les cours

Il est conseillé généralement de ne pas séparer les entités constituées par les bâtiments et les cours.
Souvent de dimensions modeste (ce qui limite leur valorisation pour un usage indépendant du bâti), ces cours participent pleinement au charme du site. De plus, elles sont généralement plantées d'arbres bien développés, ce qui est un atout aussi.
Néanmoins, si les parcelles voisines sont libres de construction, un schéma d'ensemble incluant les cours est possible.



*Une école transformée en «halle ouverte» Tréméven (22),
BRA architectes © Aurélien Chen*

Les écoles 1950-1980

Les espaces intérieurs généreux, les vastes cours et les plans tramés constituent une base intéressante pour des projets avec des usages variés.



Pôle culture et jeunesse dans l'ancienne école de Saint Loup (79) ©CAUE79

Le logement

Ces écoles, de part leur configuration tramée, sont très adaptées pour accueillir du logement, sous les formes suivantes :

- Logements individuels locatifs : logements communaux, bailleurs sociaux, investisseurs privés.
- Logements partagés : cette option est particulièrement intéressante, que cela soit des logements pour les jeunes travailleurs ou les personnes âgées.

À noter que les écoles des années 70 composées en « plan libre » sont moins valorisables en logements.

Des équipement publics ou privés

Que cela soient des locaux dédiés à l'enfance ou à la culture, ou encore des maisons de santé, la valorisation est assez aisée : les bâtiments ont été conçus comme des équipements, ce qui facilite la transformation.

Des espace de services privés

Là encore, la configuration permet d'accueillir facilement des bureaux, salles de réunion, etc.

Les cours

Les cours sont généralement très généreuses : un travail de division du foncier peut être envisagé, pour permettre plusieurs projets (logement ou toute autre activité).

La situation des écoles étant souvent en cœur de bourg ou de quartier, ces nouvelles emprises foncières peuvent être gardées dans le giron de la commune ou vendues à des porteurs de projets publics ou privés.

Il conviendrait cependant de garder des espaces libres autour des bâtiments existants, afin d'offrir un environnement paysager de qualité.

Comment retrouver la ou les époques de construction

Les écoles ont souvent fait l'objet de plusieurs constructions au fil du temps. Il peut alors être difficile d'identifier le style original d'un bâtiment très transformé.

L'historique des différents travaux commandés peut être trouvé dans les archives municipales. De plus, l'inventaire Série O qui répertorie tous les documents relatifs à l'administration communale, de 1800 à 1950, est consultable aux Archives départementales des Deux-Sèvres.

Quelques projets réalisés

En Deux-Sèvres et en dehors.

Ci-dessous sont présentés des exemples de projets, que vous trouverez les fiches complètes ainsi que d'autres exemples sur le site internet du CAUE 79.



- Commune : Thouars (79)
- Porteur du projet : association TocTocToc
- Financements : commune, Région, cagnotte en ligne
- Mise à disposition des locaux par la commune avec un bail de 3 ans renouvelable
- Type de réalisation : tiers-lieu
- Livraison : juin 2023
- Coût des travaux : 770 000 € HT
- SDP/Surf. ext. : 520 m² / 1 200m²

- Commune : Sancoins (18)
- Maîtrise d'ouvrage : Foncière Chênelet
- Concepteurs : agence Palabres
- Type de réalisation : logements sociaux collectifs pour personnes âgées
- Livraison : 2021
- Coût des travaux : 2 200 000 € HT
- SDP/Surf. ext. : 800 m² / 1400m²
- Lauréat du prix régional de la construction bois 2022



- Commune : Tréméven (22)
- Maîtrise d'ouvrage : commune de Tréméven
- Concepteurs : BRA architectes
- Type de réalisation : salle associative - espace public
- Livraison : 2021
- Coût : 380 000 € HT (mobilier inc.)
- Surf. exist + extens. : 95 + 200 m²





- Commune : Caunay (79)
- Type de réalisation : gîte de groupe
- Gestion : communale (élu.e + employé.e)
- Financement : commune et diverses aides publiques
- Ouverture : 1992
- Surface de plancher : 300 m²
- Capacité d'accueil : 39 couchages

- Commune : Lamairé (79)
- Porteur du projet : association Rebonds
- Mise à disposition des locaux par la commune avec un bail locatif
- Type de réalisation : Foyer de l'aide sociale à l'enfance
- Ouverture : fin 2023
- Coût des travaux : à la charge de l'association
- SDP : 300 m² (école uniquement)



- Commune : Saint-Loup (79)
- Porteur du projet : la commune
- Type de réalisation : pôle culture et jeunesse (médiathèque, FabLab, salle asso. + garderie)
- Ouverture : 2020
- Coût des travaux : en régie
- SDP : 380 m²
- 1 salariée en poste temps plein + salariés du périscolaire

MÉTHODE POUR LE PROJET

Cinq étapes pour mener à bien votre projet

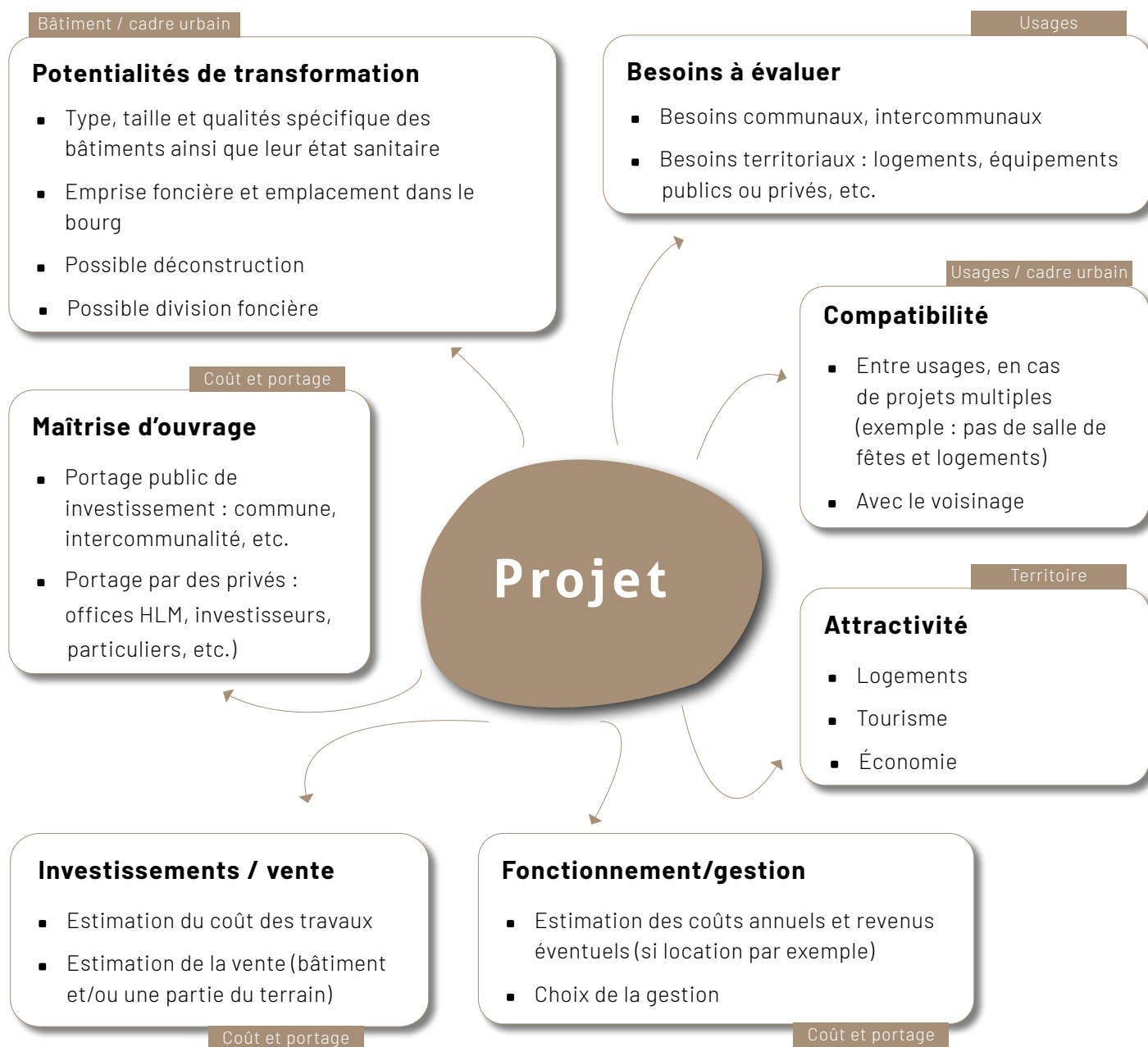
Valoriser une ancienne école ne s'improvise pas — cependant cela ne s'avère pas aussi complexe qu'on le craint. La clé, c'est la progressivité : chaque décision prépare la suivante, et il n'est jamais trop tôt pour s'entourer de bons conseils.

Ce chapitre détaille les cinq phases d'un projet de valorisation — de l'état des lieux initial à la mission de maîtrise d'œuvre — en précisant à chaque étape qui fait quoi, quand solliciter un professionnel, et comment garder la maîtrise du processus, tout en appréhendant sereinement l'ensemble des procédures.

De nombreux questionnements

Plusieurs possibilités et facteurs à prendre en compte

Chaque projet de valorisation est unique car il dépend du potentiel du bâti et de multiples autres facteurs. Bien que difficiles à hiérarchiser, ils peuvent être regroupés par grandes familles.



De la complexité des facteurs à la démarche de projet

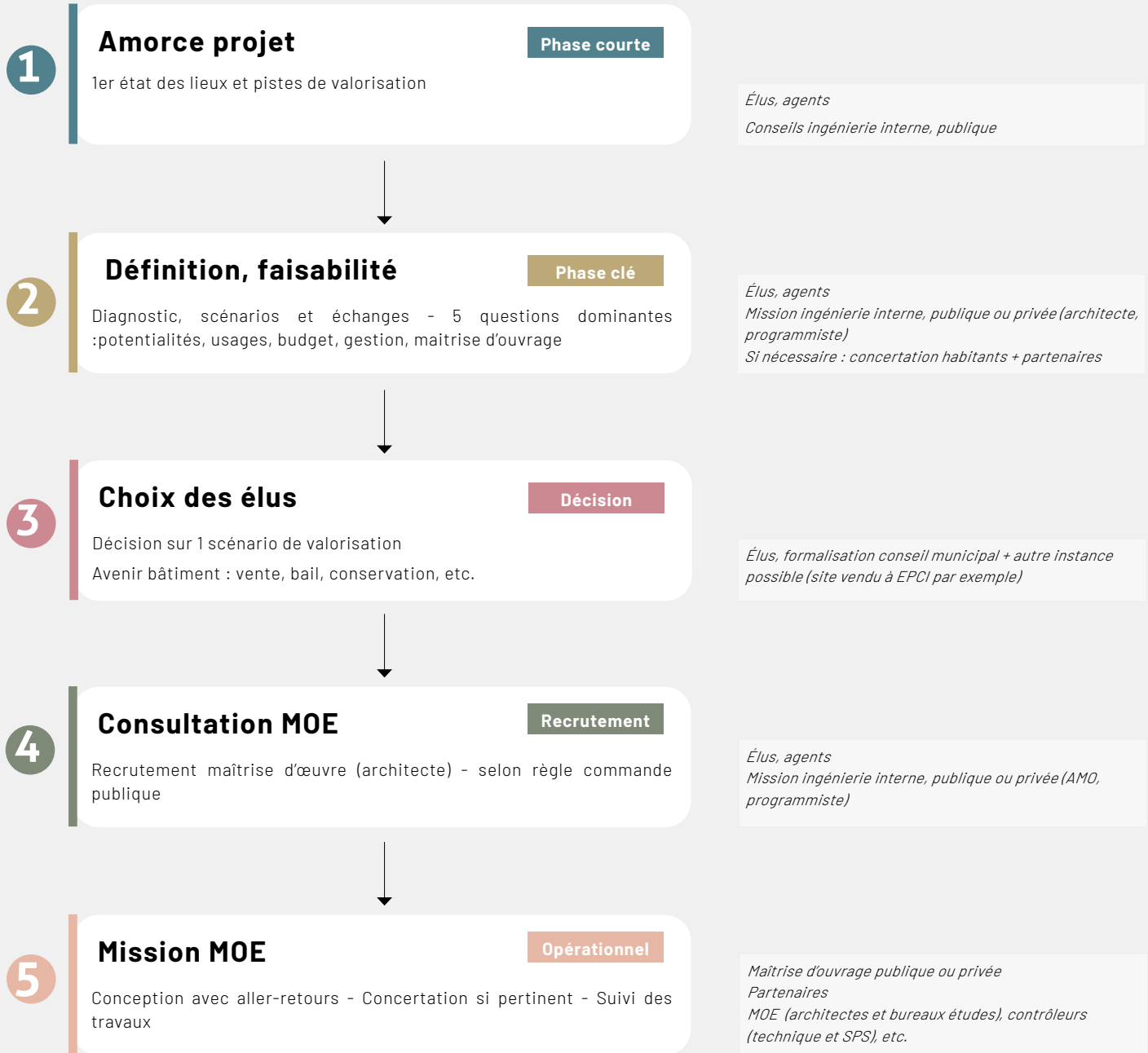
La diversité des facteurs en jeu et le caractère unique de chaque bâti imposent de structurer la réflexion : seule une véritable démarche de projet – globale, méthodique et adaptable – permet d'analyser efficacement ces différentes variables pour concevoir la stratégie de valorisation la plus adaptée.

Le parcours du projet

Une progressivité en 5 étapes

Comment passer d'un site à un projet concret et aux travaux?

Le parcours est progressif : le projet va se définir plus précisément au fur et à mesure.



Un parcours pour choisir un projet à travers de multiples possibilités

Les écoles sont des bâtiments très adaptables : c'est un atout certain mais cela implique aussi de nombreuses différentes valorisations possibles. Il va s'agir d'en choisir une, qui corresponde le mieux possible aux besoins de la commune, à ses capacités d'investissement et de fonctionnement ; le choix pourra aussi être de vendre tout ou une partie du bâtiment. Les 1^{res} étapes de ce parcours correspondent au cheminement vers ce choix.

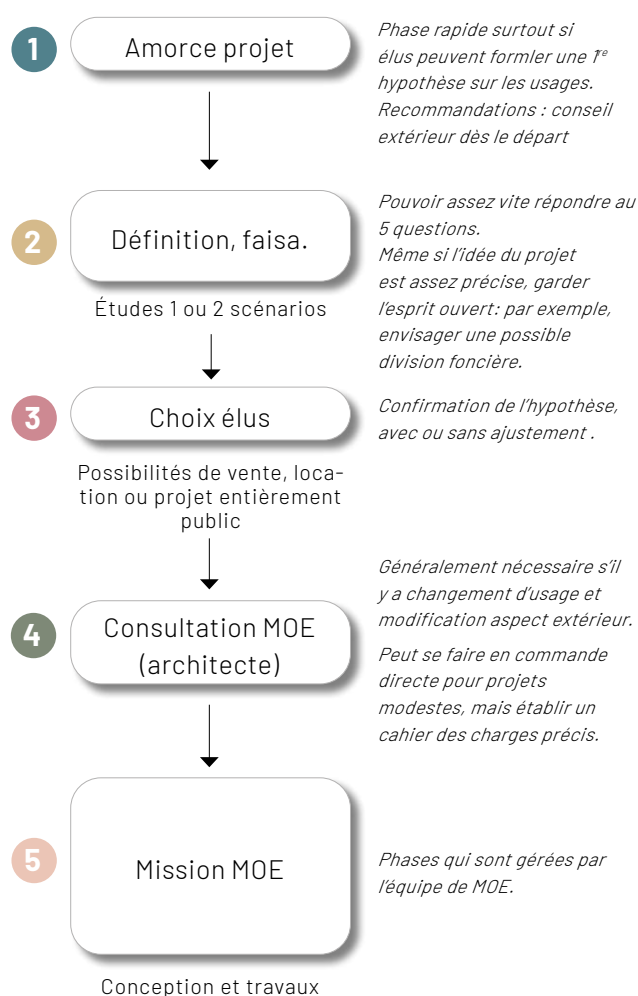
Selon les différents types de sites

Les parcours peuvent être différents selon le degré de maturité et leur complexité (superficie, état du bâtiment, futurs usages, etc.). Dans tous les cas, il est généralement préférable d'être conseillé et accompagné, d'échanger, et de rencontrer des partenaires.

Les sites «simples»

Surface limitée - état satisfaisant - usage pressenti

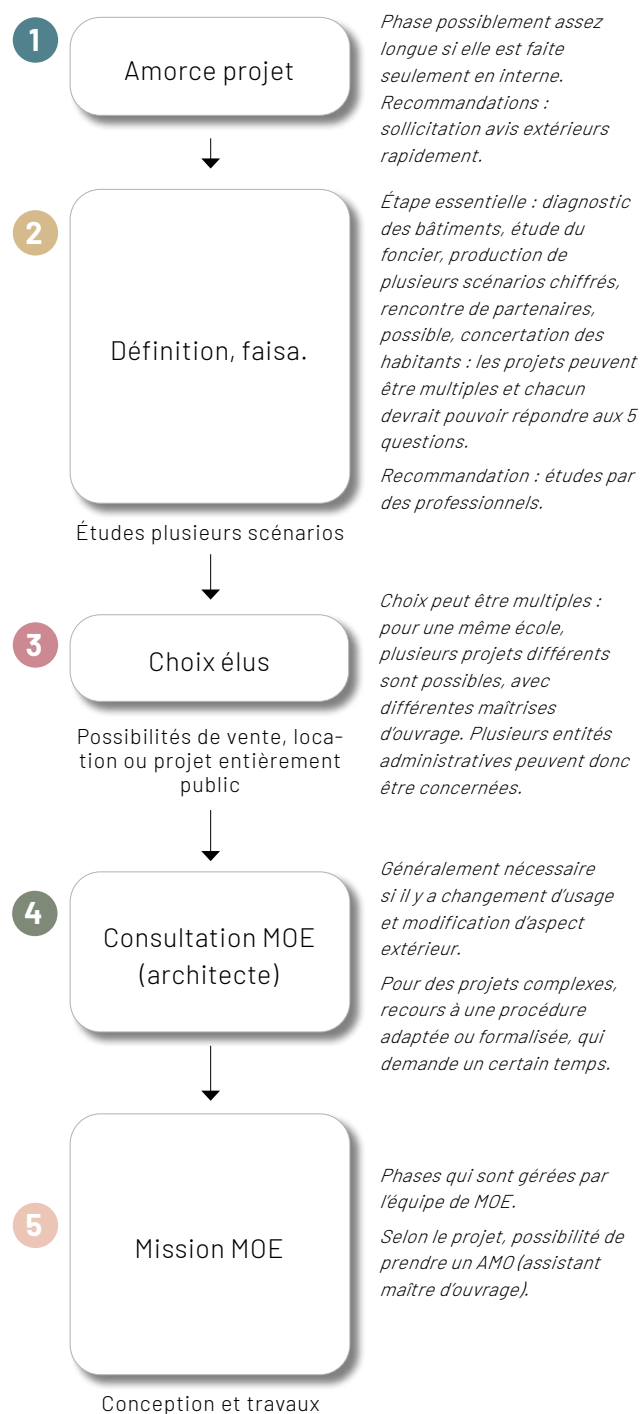
Exemple : transformation de salles de classes en logements



Les sites «complexes»

Site vaste ou complexe - usage encore à définir

Exemple : valorisation école 5 classes avec réfectoire



Étape 1

Amorce du projet : pistes et état des lieux

Une école est un bâtiment capable de revivre bien au-delà de sa fonction première : initier la réflexion permet de se lancer dans l'aventure.

Par où commencer ?

C'est souvent la première question que se pose un élu face à un bâtiment vacant. Il n'est pas nécessaire d'avoir une idée arrêtée pour se lancer : cette phase est précisément faite pour explorer, sans s'engager.

Tout commence par une visite – pas pour décider, mais pour analyser différemment le lieu. Ce premier état des lieux pose les bases des réflexions à venir.

Pour les sites simples, l'usage s'impose souvent d'emblée. Pour les plus complexes, des premières intuitions suffisent à lancer la réflexion.

L'essentiel est de garder l'esprit ouvert, ne pas se limiter aux seuls besoins communaux, et envisager tous les porteurs de projet possibles – privés, associatifs ou intercommunaux.

Repères pour la visite

■ Le contexte

Centralité dans le bourg, proximité des services // Usages voisins compatibles avec le projet envisagé

■ Le site

Accès existants et possibles // Emprise de la cour et espaces extérieurs // Parcelles communales adjacentes // Arbres existants

■ Le bâtiment

Murs porteurs et cloisons légères // Points d'eau existants // Façades en limite de propriété // Ensoleillement et orientation des façades // État des bâtiments secondaires // Dossier Technique Amiante (DTA) – obligatoire avant 1997

1^{er} état des lieux : quelques points clés

■ Noter les accès existants et possibles

Le potentiel de valorisation dépendra également des accès : quand ces derniers sont multiples, il est possible d'envisager plusieurs projets pour un même site.

À noter qu'il faut prendre en compte les accès existants mais également ceux pouvant être aménagés

Différentes solutions pour accéder au bâtiment en milieu de cour, ce qui permettra 2 projets.

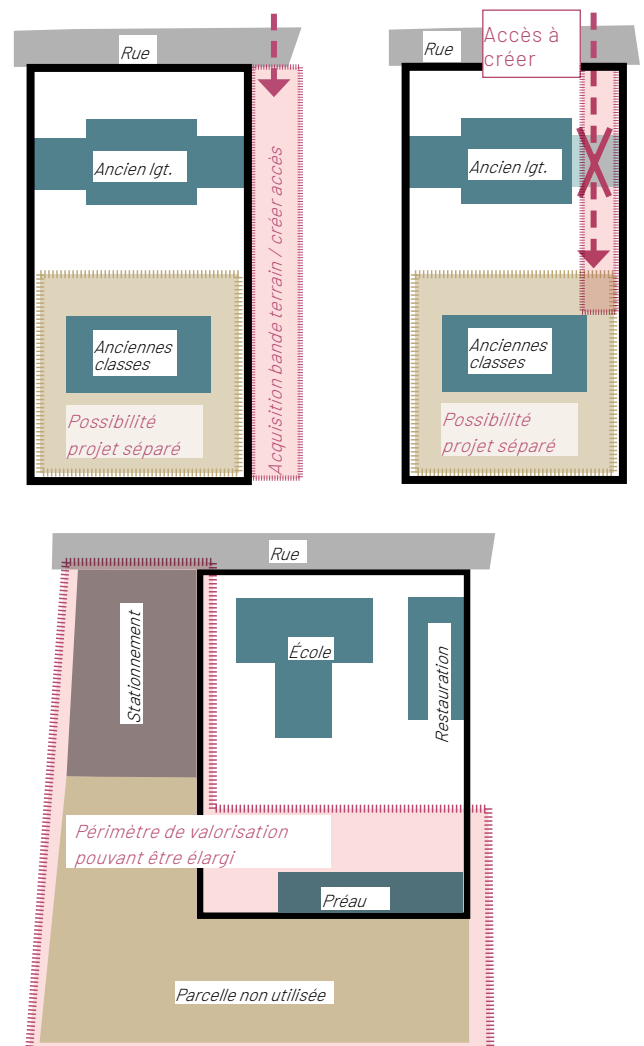
■ Envisager un périmètre large

L'analyse de l'environnement est importante car les espaces qui jouxtent la parcelle peuvent également contribuer à élargir le projet.

Ces espaces peuvent être des zones de stationnement, consacrées à l'école, ou encore des parcelles communales non utilisées.

Un périmètre élargi permet plusieurs types de valorisation.

Il s'agit ici de considérer les abords de l'école et de voir s'ils peuvent être inclus dans un projet global.



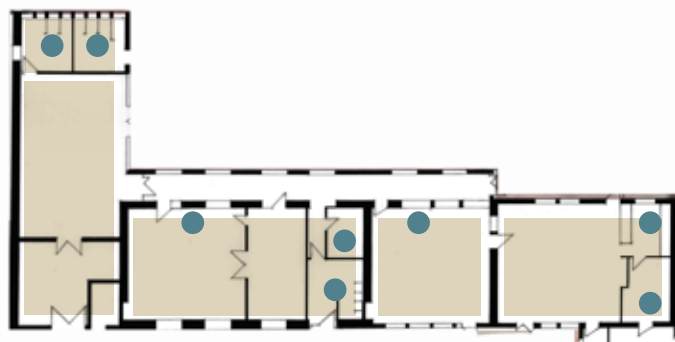
■ Repérer les éléments porteurs et les points d'eau

Le potentiel de surface du bâtiment dépend du cloisonnement intérieur. Il en existe 2 types :

- Porteur : murs de pierre (50 à 60 cm) ou de béton (20 cm) ;
- Non porteur (briques, contreplacage etc.).

En schématisant le système porteur, on en déduit les surfaces libérables pour le projet et facilement utilisables, sans intervention « lourde ».

De plus, la présence de nombreux points d'eau peut être un atout : pas de nécessité d'en créer de nouveaux réseaux pour le projet de valorisation.



Ce type de « pochage » permet de visualiser les potentialités existantes. Si on préfère éviter de toucher aux éléments porteurs, pour des raisons de coût, cela reste techniquement possible et, parfois, utile pour le projet.

Noter les points d'eau permet aussi d'évaluer et visualiser le potentiel.

■ Analyser l'ensoleillement existant et possible

En matière de fonctionnement du bâtiment, des ouvertures (fenêtres) bien placées sont essentielles car elles offrent :

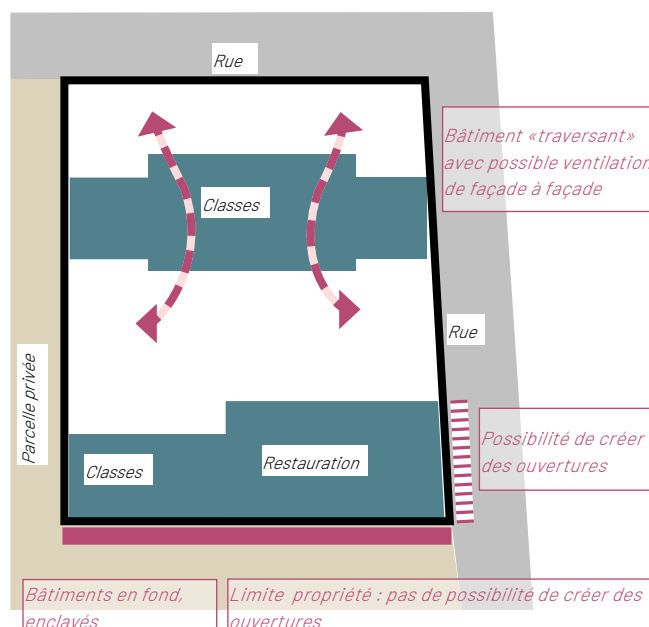
- Un ensoleillement naturel, toujours bénéfique ;
- La possibilité de ventiler naturellement, en cas de pièces traversantes (façade à façade).

Il faut donc tenir compte à la fois des fenêtres existantes et de la possibilité d'en créer de nouvelles.

Cependant, l'emplacement du bâtiment sur le terrain limite parfois cette possibilité. En effet, si une façade se trouve en limite de propriété, on ne peut pas y faire d'ouvertures ouvrantes (fenêtres qui s'ouvrent).

De plus, comme on ne peut changer l'orientation d'un bâtiment, il est nécessaire de prévoir des mesures correctives concernant la chaleur : par exemple, protéger une façade sud très vitrée.

En résumé, il faut relever les bâtiments enclavés et leur porter une attention particulière.



Les bâtiments en fond de cours, enclavés, ne possèdent qu'une façade sur la parcelle de l'école.

Le projet de valorisation devra prendre en compte cette donnée : en cas de création de logement, il s'agira de voir comment apporter davantage de lumière, ou envisager un usage plus adapté à cette configuration.

L'amiante : anticiper avant d'agir

Avant tout projet de réhabilitation, la question de l'amiante doit être posée. Les écoles construites ou rénovées avant 1997 sont potentiellement concernées — ce qui couvre la grande majorité du patrimoine scolaire rural des Deux-Sèvres.

La présence d'amiante ne bloque pas un projet, mais elle conditionne son budget et son calendrier. Un diagnostic réalisé tôt évite les mauvaises surprises en cours de chantier — et les surcoûts qui vont avec.

À faire dès la phase 1 : contacter un diagnostiqueur certifié pour un repérage avant travaux. Ce document sera exigé par tout architecte et tout bureau d'études que vous solliciterez ensuite.

Étapes 2 & 3

Définition du projet : faisabilité et choix

Il va s'agir d'explorer le champ des possibles et construire des scénarios concrets et chiffrés afin d'éclairer la décision des élus.

Les 5 questions essentielles à aborder

- Les potentialités du site et des bâtiments
- Les nouveaux usages
- Le montant de l'investissement
- Le portage de la gestion
- Le portage de la Maîtrise d'ouvrage

La faisabilité, une étude préalable

Ces 5 questions vont être abordées lors de la faisabilité. Cette étape permettra de :

- Faire un état des lieux sanitaire et technique du bâtiment
- Élaborer des schémas en plan, et un pré-programme (liste des besoins en matière de locaux et surface)
- Établir une évaluation financière des travaux

Selon les cas, les études de faisabilité seront plus ou moins approfondies ; dans les cas les plus complexes, on parle alors de programmation.

La faisabilité, un précieux outil d'aide à la décision

C'est à l'issue de cette analyse que la commune peut prendre sa décision finale en optant soit pour la vente simple du bien, soit pour sa conservation, soit pour une solution mixte.

À noter également que, dans le cas où le projet reste public, ces études vont permettre à la collectivité (futur maître d'ouvrage) de respecter ses obligations : déterminer le cadre de l'opération avant de lancer la maîtrise d'œuvre - voir encart ci-contre.

Le recours aux professionnels : plusieurs solutions

- **Pour de projets simples**, la faisabilité peut être réalisée en interne : services de la commune ou de l'intercommunalité. Dans une moindre mesure, la commune peut solliciter le CAUE.
- **Pour des projets plus complexes**, elle peut être confiée à des architectes ou à des bureaux d'étude spécialistes en programmation. Le CAUE peut accompagner la commune au recrutement de ces derniers.
- **Pour une réflexion très élargie**, englobant d'autres bâtiments communaux, il s'agira d'avoir une stratégie patrimoniale pluri-annuelle. Le recours à des bureaux d'études spécialisés est recommandé.

En résumé

- Phase de diagnostic et scénario
- Rencontre éventuelle avec les partenaires
- Phase essentielle d'aide à la décision pour le choix des élus

Acteurs

- Élus, agents
- Mission ingénierie interne, publique ou privée (architecte, programmeur)
- Selon le projet : concertation avec les habitants et/ou partenaires pour les futurs porteurs de projet

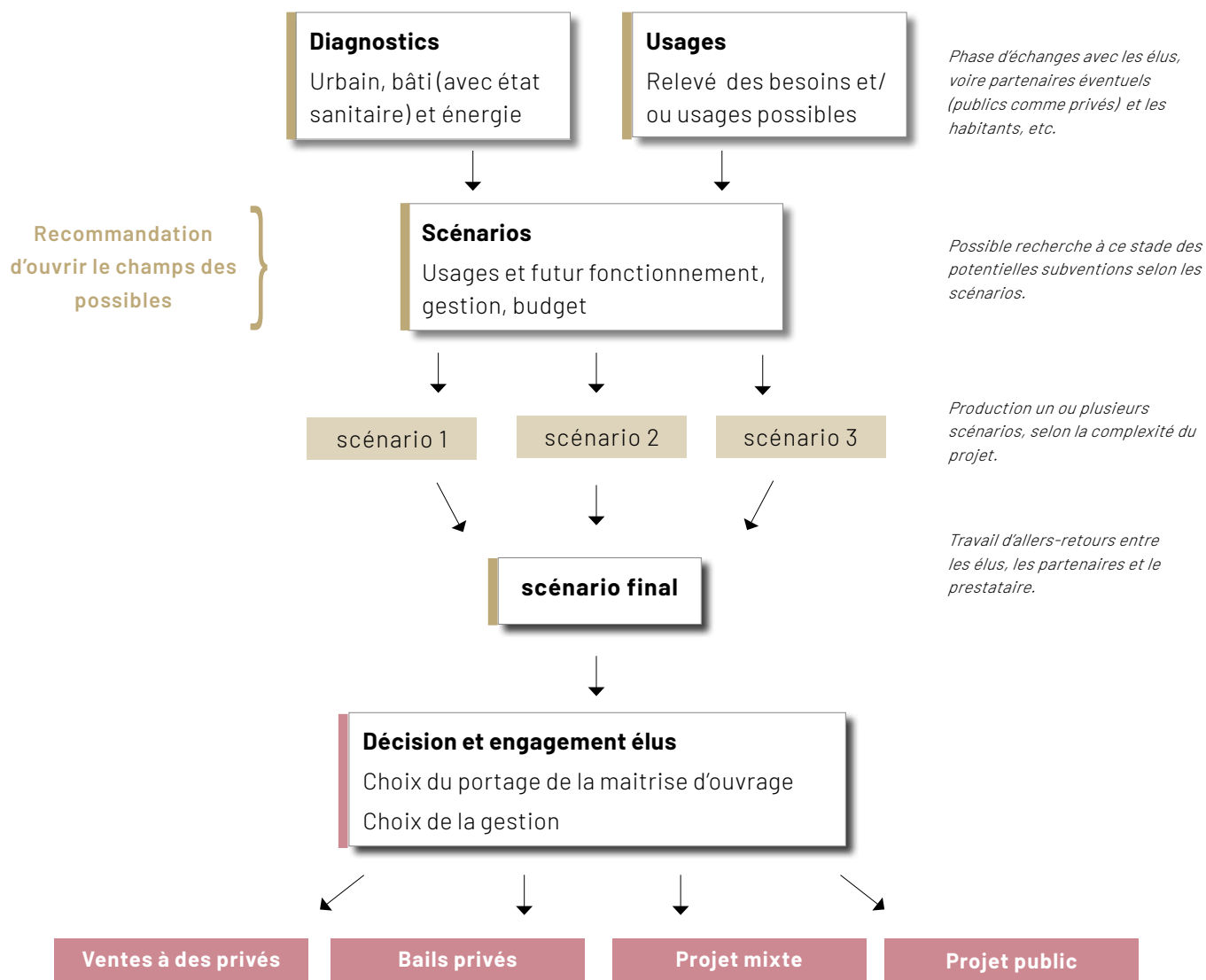
Les attributions de la maîtrise d'ouvrage

Les attributions du maître d'ouvrage qui, pour chaque opération envisagée, s'assure préalablement de sa faisabilité et de son opportunité, sont les suivantes :

- La détermination de sa localisation ;
- L'élaboration du programme défini à l'article L 2412-2 ;
- La fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle ;
- Le financement de l'opération ;
- Le choix du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé ;
- La conclusion des marchés publics ayant pour objet les études et l'exécution des travaux de l'opération.

Référence article : L 2421-1 du code de la commande publique.

Cette étude de faisabilité est sur-mesure : c'est à la commune de déterminer ce qu'elle souhaite y inscrire. La durée peut donc être plus ou moins longue et le coût plus ou moins élevé.



La maîtrise d'ouvrage et la gestion : des facteurs clés pour le choix des élus

■ Portage public

Dans ce cas, la commune restera propriétaire du bâti et complètement maître de son projet, de la définition des besoins jusqu'au projet final. Pour la gestion, la commune peut l'assurer comme la déléguer.

■ Portage privé

Si oui, de quels types ? Offices HLM, investisseurs, particuliers, etc. Dans ce cas, le positionnement de la commune sera différent. Il s'agira de trouver ou d'amener de futurs porteurs de projets et de « cadrer » la transition.

■ Portage public / privé

Le montage peut être un peu complexe mais il peut permettre à la commune une source de revenu (vente), ce qui permettrait un investissement dans les autres parties du site.

Étapes 3 & 4

La consultation de maîtrise d'œuvre

Si le projet reste public, sa phase opérationnelle va être menée avec une équipe de maîtrise d'œuvre. Les informations suivantes se basent sur cette hypothèse.

Le recours à l'architecte, recommandé et cadré par la loi

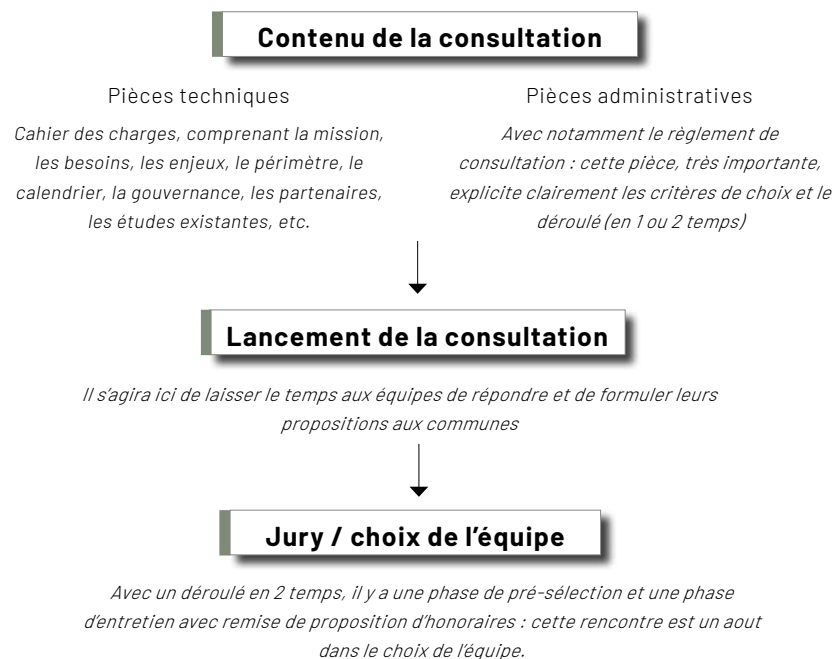
La transformation d'un bâtiment passe par une procédure d'urbanisme réglementaire, qui va être le plus souvent une demande de permis de construire. Voilà quelques repères :

- Changement de destination ou sous-destination et des modifications (structures porteuses ou façade)
- Agrandissement (surface de plancher ou emprise) de plus de 20 m² ou 40m² en zone U

Pour le permis de construire il est nécessaire de recourir à un architecte, inscrit à l'ordre des architectes (profession réglementée).

Le recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre

Les procédures de consultation sont encadrées par le Code de la commande publique, et dépendent du montant du marché (c'est le montant des honoraires de la maîtrise d'œuvre et non celui des futurs travaux). En règle générale, pour des projets de cette importance, la procédure est dite « adaptée »*, dont voici un déroulé possible :



En résumé

- Permis de construire souvent nécessaire et recours à un architecte
- Recrutement avec respect des règles de la commande publique
- Importance de la sélection

Acteurs

- Élus, maître d'ouvrage
- Possible mission d'ingénierie interne, publique ou privée pour assistance au recrutement

L'architecte et l'équipe de maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre ou maître d'œuvre est la personne physique ou morale choisie par le maître d'ouvrage pour la conception et la conduite opérationnelle des travaux, le tout conformément à un cahier des charges.

Un maître d'œuvre ne peut pas effectuer de travaux.

L'équipe se forme autour d'un maître d'œuvre – selon la mission architecte, paysagiste concepteur ou urbaniste – qui va s'entourer de bureaux d'études techniques (structures, fluides, économie du bâtiment) : en effet un projet aborde plusieurs domaines et nécessite souvent une équipe pluridisciplinaire.

* Pour des projets plus modestes, il est possible de passer une commande directe (pour des honoraires estimés à moins de 40 000 € HT).

À l'occasion de la consultation, le maître d'ouvrage consulte plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre, qui répondront toutes sous le même format. À l'issue de cette procédure, une équipe sera choisie, sur la base de critères préalablement définis et affichés.

Ce choix est important car élus et architecte vont au final œuvrer conjointement pour faire émerger un projet qualitatif. Pour cette sélection, le critère prix ne peut être le seul argument.

La mission de maîtrise d'œuvre

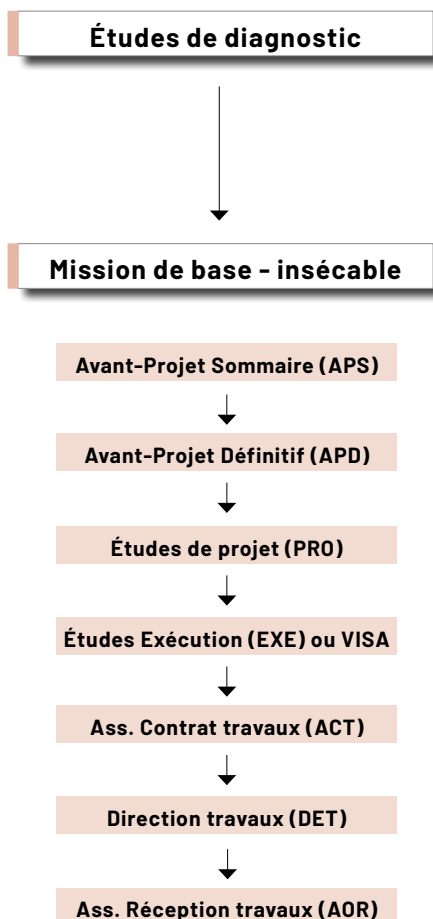
L'équipe de maîtrise d'œuvre va, en prenant en compte les demandes et objectifs du maître d'ouvrage (la commune par exemple) concevoir le projet et suivre les travaux.

Des missions qui sont cadrées par le Code de la commande publique

La mission de base (Article R2431-4) est identique pour tous projets, quelle que soit sa taille. Elle est insécable : les éléments de missions ne peuvent être séparés et doivent être tous confiés au même architecte.

Les Études de Diagnostic (Article R2431-19) peuvent se faire séparément de la mission de base, en amont de cette dernière. Elles concernent seulement les opérations de réhabilitation;

Travail de terrain et analyse important pour les diagnostics ; si nécessaire à nouveau des scénarios ; choix final d'un projet, qui sera affiné dans les phases suivantes.



Travail sur la conception ; période de concertation et aller-retours. À la fin de l'APD : projet figé.

Descriptif technique / consultation et aide aux choix des entreprises.

Suivi du chantier et aide à la réception des travaux.

En résumé

- Missions de maîtrise d'œuvre définies par la loi
- Mission Études de Diagnostic : vérifier en détail la faisabilité du projet
- Mission de base à suivre, insécable : continuer conception et suivi des travaux

Acteurs

- Élus, maître d'ouvrage
- Architecte, équipe de maîtrise d'œuvre
- Contrôleur Technique
- Coordinateur SPS (sécurité et de protection de la santé)
- Géomètre, etc.
- Assistant maître d'ouvrage (AMO), pour les projets complexes

Les honoraires

Ils se calculent principalement en fonction de degré de complexité du projet et du bâtiment.

Les études de diagnostic sont le plus souvent sous forme de forfait et la mission de base en pourcentage du montant estimé des travaux.

La mission de maîtrise d'œuvre est progressive et se déroule en plusieurs étapes. L'architecte commence par aller sur le terrain, rencontrer élus, partenaires et usagers, puis élabore le projet au fil d'allers-retours favorisant la concertation. Une fois le projet arrêté, il est décrit précisément pour permettre aux entreprises de répondre aux appels d'offres. Le chantier peut alors démarrer, suivi par l'architecte.

Tout au long de ces phases, la commune, en tant que maître d'ouvrage, conserve son rôle de décisionnaire.

CONSEILS & ÉTUDES DE CAS

Rénover juste, pour longtemps

Réhabiliter une ancienne école, c'est aussi une décision environnementale. Plutôt que de construire neuf en périphérie, vous choisissez de réparer, d'adapter, de redonner vie à ce qui existe déjà — au cœur du bourg. C'est la sobriété foncière en acte.

Mais bien rénover ne s'improvise pas. Isolation, confort d'été, gestion de l'eau, choix des matériaux : autant de leviers qui conditionnent la qualité du bâtiment pour les décennies à venir, et qui peuvent faire la différence entre une opération coûteuse et un investissement durable. Ce chapitre vous donne les repères essentiels pour faire les bons choix, au bon moment.

Imaginer ce que votre école peut devenir

Vous trouverez à la fin de ce chapitre des scénarios qui sont autant de pistes concrètes pour engager et nourrir la réflexion. À partir de trois configurations types — école ancienne, école standardisée, site avec vaste cour —, ce chapitre simule plusieurs scénarios pour chaque situation : usages envisageables, plans schématiques, principaux travaux et échelles de coûts, etc.

Le confort d'hiver et d'été

Un bâtiment adapté aux changements climatiques

Un projet de valorisation s'accompagne généralement de travaux. Les questions du confort thermique, d'été comme d'hiver, et de la consommation et/ou de la production d'énergie se posent.

Le couple isolation /inertie et les matériaux

- Isolation : elle contribue à garder la chaleur en période de froid et protéger du chaud ;
- Inertie : elle aide à maintenir une température assez constante dans le bâtiment. Elle est surtout importante en été.

Les bâtiments des années 1850 / 1940 possèdent la plus forte inertie grâce à leurs murs en pierre épais.

À partir des années 1950, l'inertie se dégrade. Les murs en béton sont moins épais et il y a davantage de surfaces vitrées.

S'il est important d'isoler le bâtiment, il ne faut pas négliger l'inertie.

À cet effet, il est recommandé d'utiliser des fibres végétales ou animales (chanvre, ouate de cellulose, laine de bois, etc.). En effet : elles améliorent l'inertie en raison de leur densité, préservent l'hygrométrie des murs en pierre et sont respectueuses de l'environnement et de la santé.

L'énergie et le chauffage

Les écoles possèdent déjà un système de chauffage central. Néanmoins, à l'occasion d'un projet de valorisation, ce dernier peut être ré-étudié. Les conditions techniques, les coûts, les possibilités sont larges. Par exemple :

- Chaudière à bois ;
- Pompe à chaleur air/eau ;
- Géothermie : cette technique vise à utiliser la chaleur naturelle du sol, constante, pour chauffer ou rafraîchir.

Le Département des Deux-Sèvres, dans le cadre du dispositif Fond chaleur, peut accompagner les projets.

De plus, les écoles ayant souvent des surfaces de toitures importantes, la production d'énergie renouvelable est à envisager, avec l'aide d'organismes comme le SIEDS*, le CRER*.

*SIEDS : Syndicat d'Énergie des Deux-Sèvres

*CRER : Centre Régional des Énergies Renouvelables

La rénovation vertueuse

- Le couple isolation /inertie
- Les matériaux
- L'énergie
- Le chauffage
- La ventilation
- Les protections solaires
- La végétalisation



Photographies d'isolation en chanvre et d'un enduit chaux-chanvre extraites des fiches pratiques : Le chanvre bâtiment en Nouvelle-Aquitaine.



Laine de bois, très dense et utile pour l'inertie © droits réservés

L'importance du diagnostic

Cette étape est essentielle avant de prévoir des travaux de rénovation énergétique. Des organismes comme le SIEDS*, le CRER*, le Département avec le Fond Chaleur, tout comme des bureaux d'études privés, peuvent accompagner dans ces démarches.

Au final, un document d'analyse et de recommandations techniques est établi, afin d'aider la commune ou le porteur de projet privé dans ses démarches.

La ventilation

La ventilation d'un bâtiment permet de le «faire respirer», avec les effets bénéfiques suivants :

- Amélioration de la qualité de l'air intérieur (réduction des polluants intérieurs) ;
- Lutte contre l'humidité et protection du bâtiment ;
- Économies d'énergie (avec ventilation contrôlée) ;
- Amélioration du confort thermique.

Le bâtiment est plus sain, plus économe en énergie. En luttant contre l'humidité, sa structure est protégée.

Les protections solaires

Les anciennes écoles, notamment celles après 1950, ont souvent de larges vitres. Pour le confort d'été, il existe plusieurs dispositifs de protection solaire :

- Brise-soleil ;
- Avancées de toit ;
- Stores extérieurs ;
- Coursives ;
- Pergolas avec plantes grimpantes, voilage ou canisses.

Un principe : le soleil ne doit pas arriver directement sur les vitres.

La végétalisation et les arbres : climatisation naturelle

Il est essentiel, lorsque c'est possible, de créer des espaces végétalisés qui incluent des arbres. En matière de confort thermique, les avantages sont les suivants :

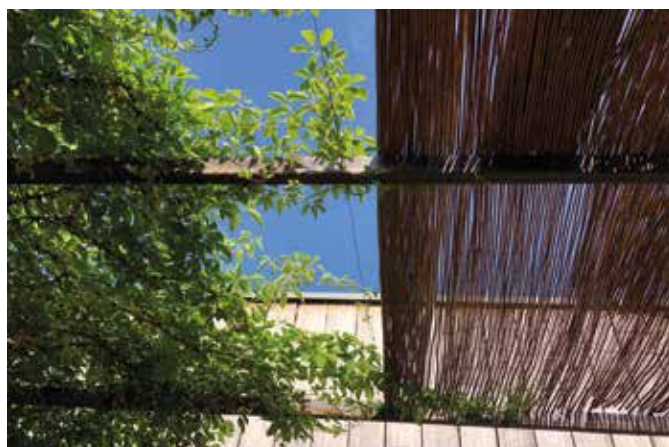
- Création d'ombrage (sous l'arbre et vers les bâtiments) ;
- Rafraîchissement lié à l'évapotranspiration : absorption de l'eau du sol par les racines, restituée par les feuilles dans l'environnement, sous forme de vapeur d'eau ;
- Limitation de la chaleur par la réflexion des rayons solaires sur le sol qui reste plus frais.

La ventilation «naturelle»

L'été, on peut rafraîchir naturellement l'intérieur.

Il va s'agir de :

- Créer un «courant d'air» de façade à façade ;
- Profiter de la nuit pour faire entrer de l'air plus frais ;
- Installer des brasseurs d'air (ventilateurs en plafonnier) qui peuvent faire descendre la température ressentie de 2 à 4°. Ils consomment beaucoup moins d'énergie que la climatisation.



*2 type de protections solaires : pergola avec plantes grimpantes et canisses
© CAUE 79*



*Les enfants se rassemblant sous l'ombre de l'arbre - école de Gourgé - 40 FI
13057 © Archives départementales des Deux-Sèvres*

L'arbre, une climatisation naturelle

Les arbres contribuent à la réduction du CO2 par la photosynthèse et filtrent les polluants atmosphériques. Leur bois stocke le carbone, tandis que leurs racines facilitent l'infiltration de l'eau et limitent l'érosion. Par ailleurs, ils améliorent la qualité de vie en atténuant le bruit et en réduisant le stress.

L'arbre est un allié précieux : il est fortement conseillé d'en planter mais surtout de conserver les arbres existants.

La gestion de l'eau et végétalisation

À tous les niveaux du projet

Les toitures et les cours présentent des surfaces imperméabilisées importantes.
Une valorisation d'école est l'occasion de réfléchir aussi à la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP).

La ressource en eau

La question de la ressource en eau et de sa préservation, à tous les niveaux, relève de vastes enjeux. Il s'agit d'assurer la qualité des milieux existants, mais aussi de préserver celle de l'eau elle-même (potable ou non potable) et d'en garantir un accès égalitaire, etc.

Ces enjeux mobilisent des moyens variés et se déploient à plusieurs échelles, dont celle du cadre de vie et tout projet peut y contribuer.

Les objectifs de la GIEP

Cette gestion, qui implique une infiltration des eaux au plus près de leur point de chute, permet de :

- Réduire les pollutions (organique, microbiologique) ;
- Améliorer les performances de système d'assainissement ;
- Limiter les surcharges des réseaux, le ruissellement et les risques d'inondations ;
- Renforcer l'alimentation des nappes phréatiques ;
- Limiter la consommation d'eau à des fins non-alimentaires.

Les techniques de la GIEP

Afin de gérer l'eau de pluie directement là où elle tombe, il est possible de recueillir les eaux de toiture, désimperméabiliser et végétaliser (voir encart ci-contre).

Ces techniques peuvent s'accompagner d'une modification des usages (limiter la consommation).

Globalement, au-delà de leur aspect vertueux, elles contribuent à une amélioration du cadre de vie, du niveau du bien-être et de la santé, ainsi qu'à une économie de projet (aménagements moins coûteux).

Recueillir les eaux de toiture

Il s'agit de réorienter les descentes d'eaux pluviales afin que l'eau retrouve une des ses fonctions originelles, l'irrigation des sols (espaces enherbés, massifs, etc.).

Désimperméabiliser les sols

Retirer un revêtement imperméable comme l'enrobé permet l'infiltration de l'eau en pleine terre. Plus cette surface sera étendue, plus l'infiltration sera efficace.

Végétaliser les solutions fondées sur la nature

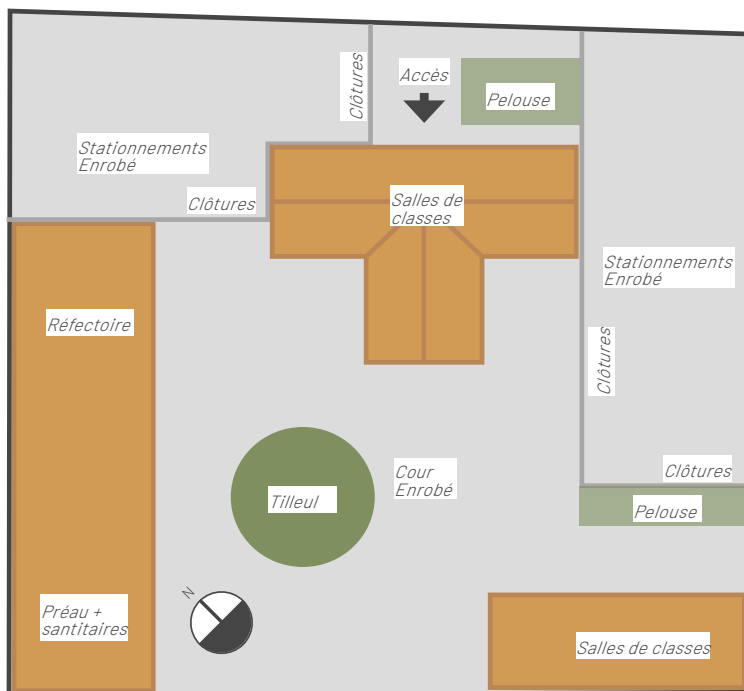
Les plantes vont favoriser l'infiltration, maintenir l'humidité et la perméabilité du sol grâce à leurs racines et à leurs feuillages. Il s'agira de privilégier les essences locales et les vivaces.



Siège de Prom'Haie, ancienne école de Montalembert, Sauzé -entre-Bois (79)
© droits réservés



Les eaux de toiture alimentent les plantations à l'école Wilson, Saint-Maixent-l'École / - paysagiste-concepteur N. Cognard © CAUE 79



École, cours et espaces de stationnement, état actuel - Schéma CAUE 79

Existant

Cette ancienne école est assez traditionnelle : la majorité des espaces sont en enrobé, hormis quelques bandes de pelouse qui subsistent. Un tilleul se trouve dans sa cour.

Projet

L'école a été valorisée en un groupe de logements locatifs privés.

Concernant la GIEP, sur tous les espaces (en toiture comme au sol) l'eau de pluie s'infiltre dans le périmètre du projet.

Le projet présente une majorité de surfaces perméables ; au-delà de cet aspect technique, il est favorable à la biodiversité et à la santé : bien-être, rafraîchissement (évapotranspiration), ombrage, etc.



École, cours et espaces de stationnement, transformation avec principes de la GIEP - Schéma CAUE 79

1 Désimperméabilisation

Choisir un revêtement perméable, soit un mélange terre-pierre compact (pour stationnement) soit de la grave calcaire ou des copeaux.

2 Végétalisation

Créer des espaces enherbés généreux, massifs de vivaces, haies pour les clôtures, potager.

3 Recueil des eaux de toiture

Installer des systèmes de récupération et d'irrigation des espaces végétalisés. À noter alternative possible : récupération des eaux de toitures pour les sanitaires.

4 Plantations d'arbres

Créer de l'ombrage et favoriser l'évapotranspiration.

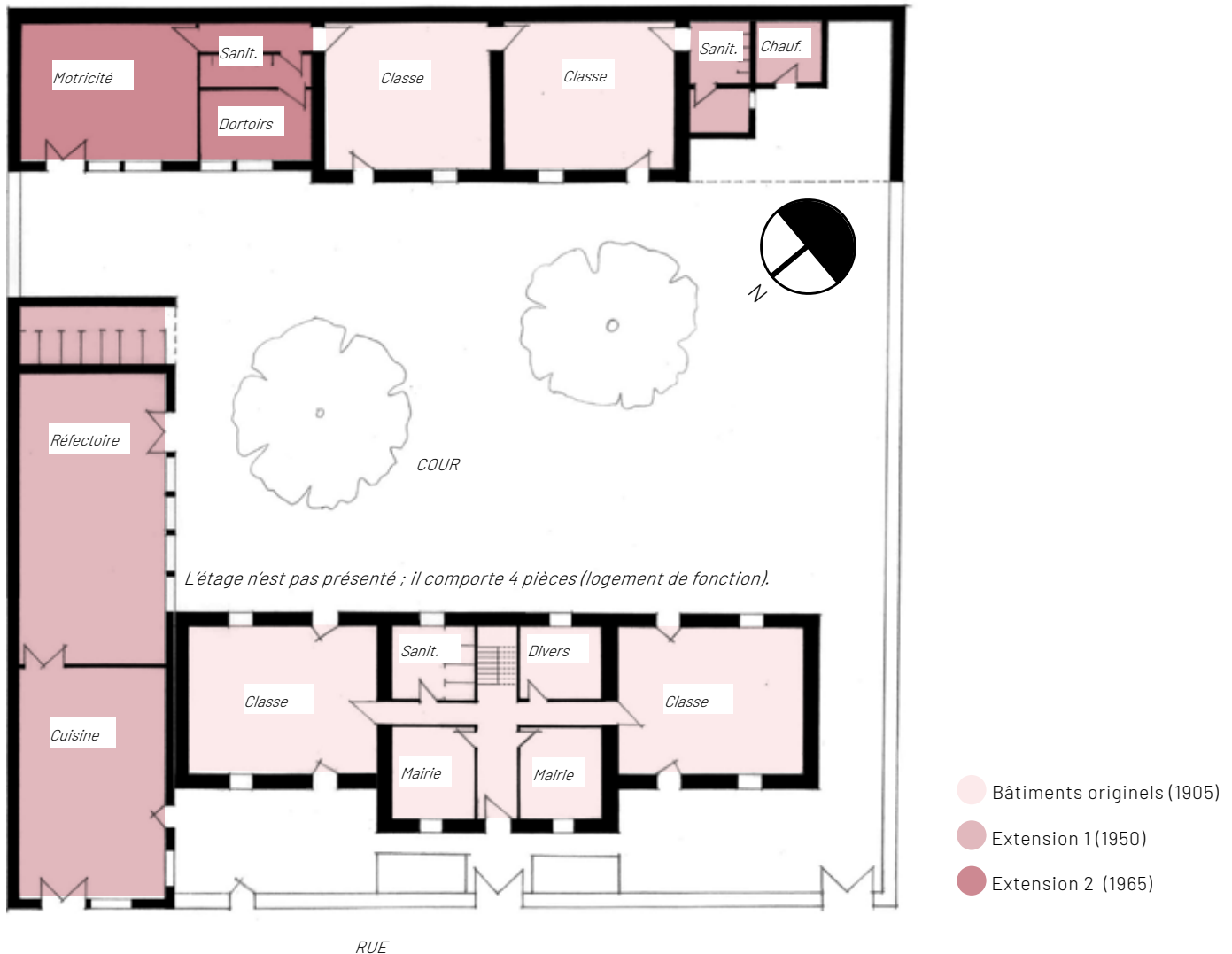
Les Agences de l'eau

Les Agences de l'eau s'engagent pour l'amélioration et la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Elles proposent des financements variés (études et investissements) pour des projets relevant de la GIEP, sous certaines conditions, dont la principale est que les surfaces soient déconnectées d'un réseau existant. Si ce réseau n'existe pas, on ne peut parler de déconnexion : il est donc important de vérifier son existence. Pour plus de précisions se référer aux sites des agences de l'eau Loire-Bretagne et Adour-Garonne.

Étude de cas 1

Écoles 1850-1945

Le cas 1 présente une école-mairie de type Ferry, qui, au fil du temps, a été complétée par plusieurs extensions. Les trois simulations sont axées sur de l'hébergement, soit en habitation (individuelle, locative) soit en tourisme. Chaque proposition comporte des variantes et peut être mixée avec les autres.



Analyse sommaire

■ Surface libérée et éléments porteurs

Grandes surfaces pour le réfectoire et le bâti en fond de cour.

■ Accès extérieurs

Un seul accès pour le bâti en fond de cour.

■ Ouvertures

Bâti sur rue, doublement orienté, mais pas les autres (et pas de possibilité de créer de nouvelles ouvertures car limites séparatives).

■ Orientation

Prévoir des protections solaires pour le réfectoire + bâtiment original.

■ Valeur patrimoniale

Surtout pour le bâtiment original + extension 2.

■ Possibilité de démolition

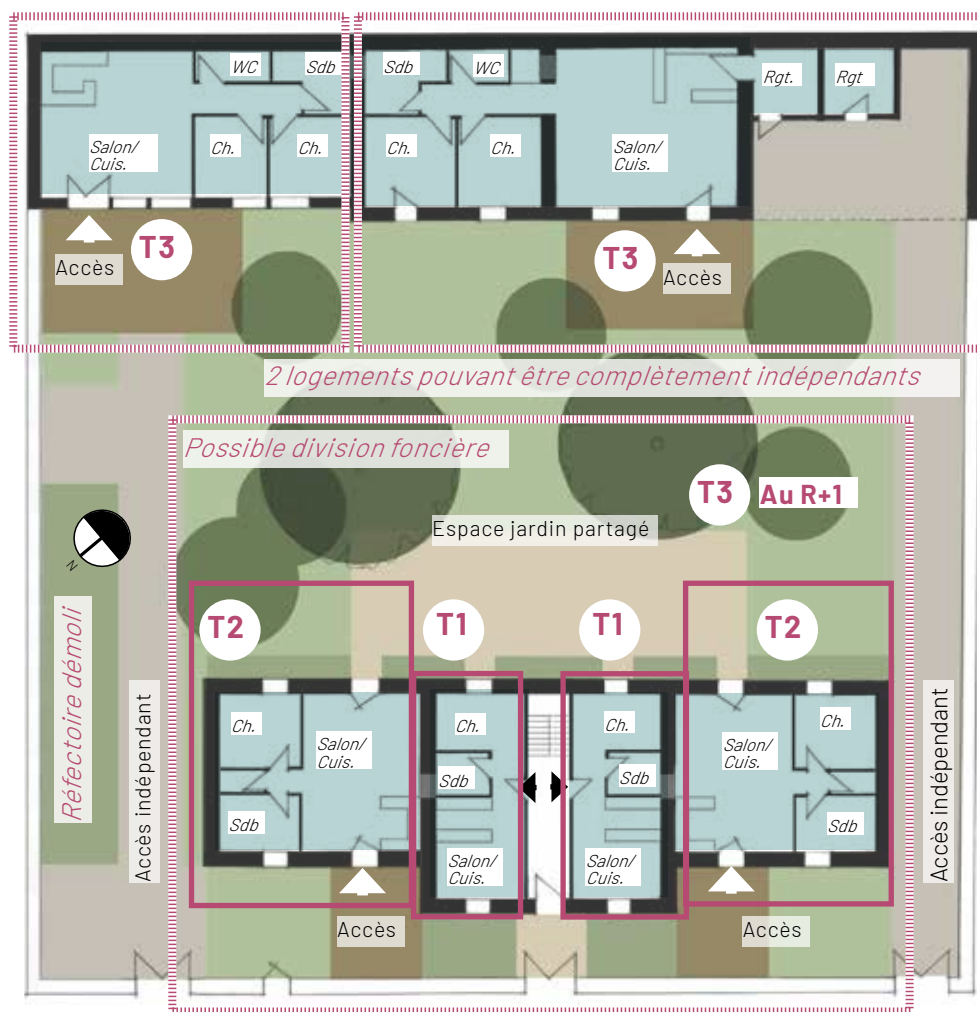
Le bâtiment du réfectoire (moins de valeur, mono-orienté et bloque un accès).

7 logements locatifs

L'accent est mis sur le nombre de logements et la variété des types.

Le bâtiment d'école accueille 5 appartements et les bâtiments du fond, 2 logements.

Ces derniers ont un accès indépendant et pourraient être vendus à des particuliers.



Plan RDC

Résumé

- Projet public ou privé
- 2 logements T1
- 2 logements T1
- 3 logements T3 (dont 1 en étage)

Vigilance : pièces mono-orientées donc voir ventilation et éclairage en toiture.

Variante : possibilité de faire 3 logements plus petits au lieu de 2 (en passant de T3 en T2).

Atouts: logements tous doublement orientés et traversants, ce qui assure confort et ventilation naturelle.

Travaux principaux

- La démolition du réfectoire : être vigilant sur la possible présence d'amiante ;
- L'aménagement intérieur : refonte en profondeur avec la création de nombreux logements ;
- La création d'un jardin et deux voies d'accès ;
- À noter l'optimisation des ouvertures existantes - le projet comporte très peu d'intervention sur les éléments porteurs, afin de minimiser les coûts (simple rebouchage).

Échelle de coût

+++ / ++++

- Fluides ++++
- Cloisons, isolation +++
- Menuiseries +++
- Gros œuvre ++/+
- Extérieurs ++

2 Maisons et des chambres d'hôtes

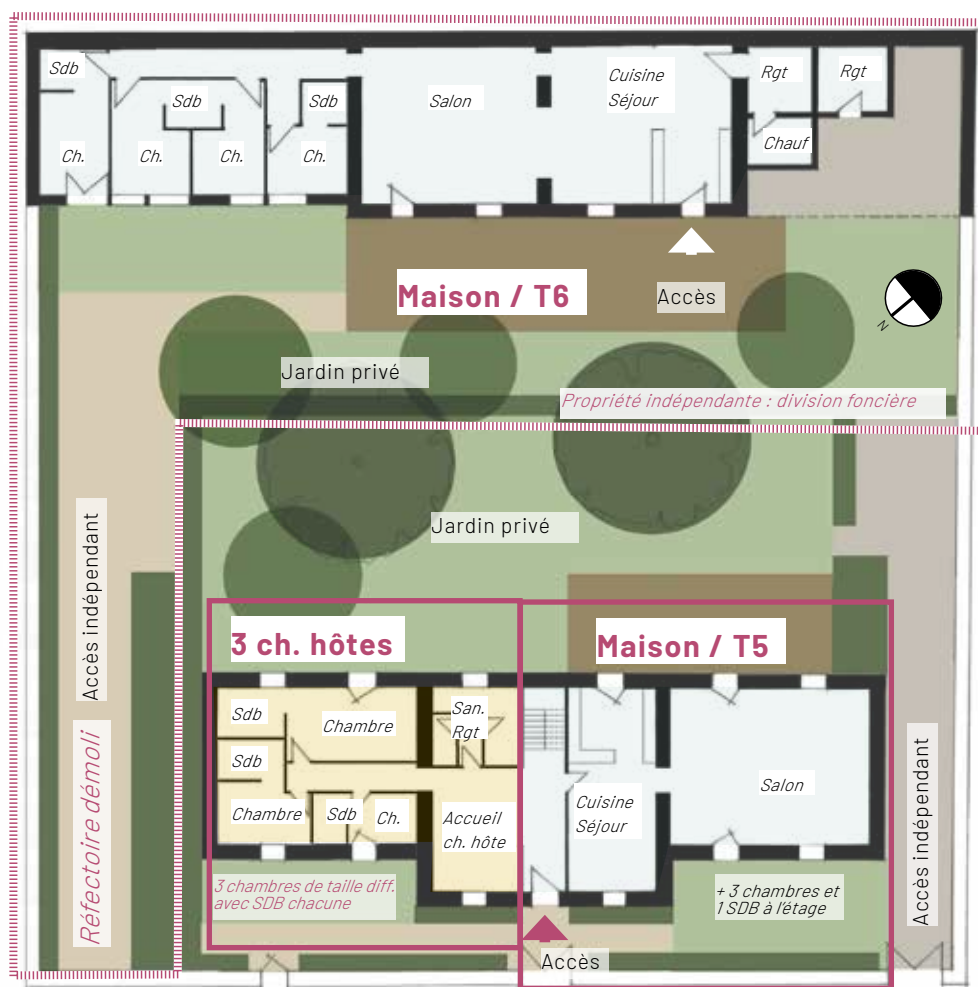
Le projet est tourné vers du logement et de l'hébergement touristique. Il est conçu pour être porté par un ou des privés.

Le bâtiment d'école est consacré à 3 chambres d'hôtes et une maison particulière type T5 et les bâtiments du fond deviennent une seule maison.

Le site peut être séparé en deux propriétés foncières différentes.

Résumé

- Projet privé
- 1 maison T6
- 1 maison T5 (avec étage)
- 3 chambres d'hôtes



Vigilance : pièces mono-orientées : voir ventilation et éclairage en toiture.

Variante : 2 ou 3 logements locatifs au lieu d'une maison.

Atouts : pièces de vie doublement orientées, ce qui assure confort et ventilation naturelle.

Pour la partie chambre d'hôtes : capacité 5 personnes (3 chambres de taille différentes avec SDB chacune)

- Logement
- Chambres hôte

Plan RDC

Travaux principaux

- La démolition du réfectoire : être vigilant sur la possible présence d'amiante ;
- L'aménagement intérieur : refonte en profondeur avec la création de 2 logements et de la partie accueil chambre d'hôtes ;
- La création de 2 jardins et deux voies d'accès ;
- À noter l'optimisation des ouvertures existantes - le projet comporte très peu d'intervention sur les éléments porteurs, afin de minimiser les coûts (simple rebouchage).

Échelle de coût

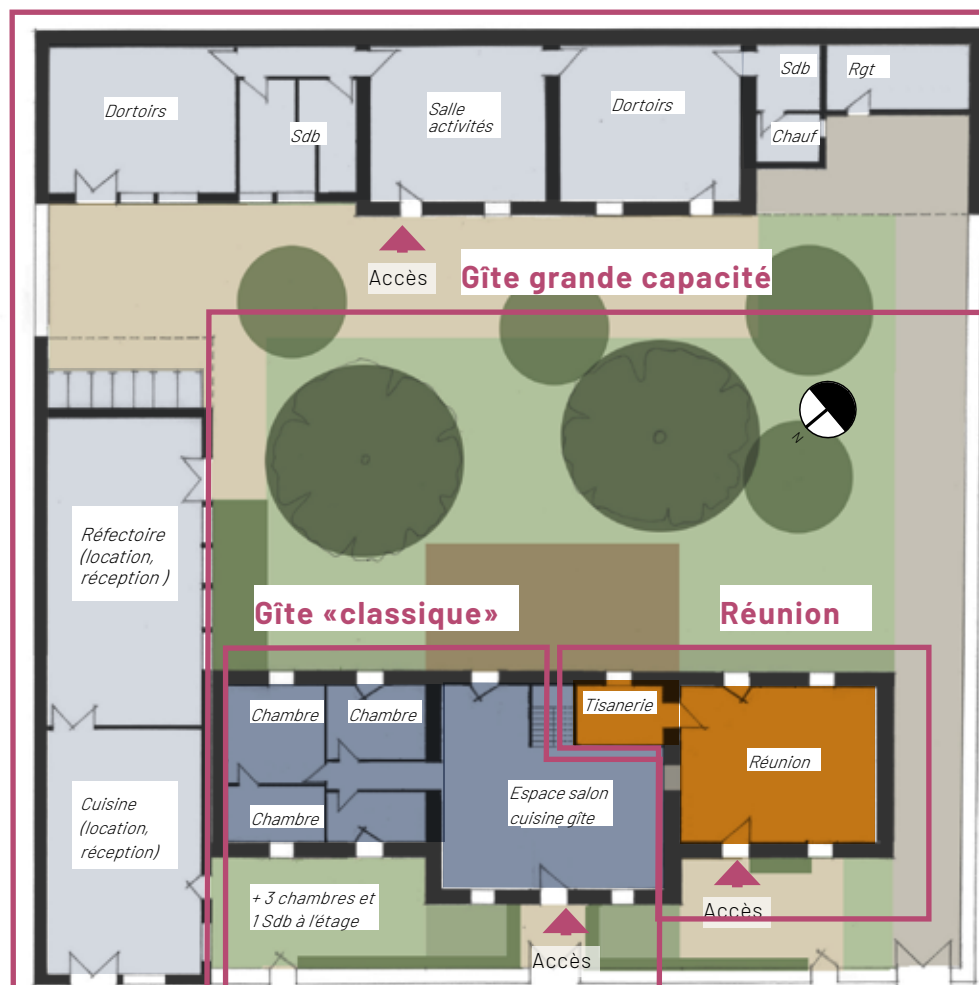
+++

- Fluides +++/++
- Cloisons, isolation +++
- Menuiseries +++
- Gros œuvre ++/+
- Extérieurs ++

Espace hybride - gîte, réunions

Cet exemple illustre les usages partagés et les variations possibles autour de l'activité de gîte.

Le gîte «classique» dispose de 6 chambres, avec cuisine et salon. Pour l'accueil de grande capacité (réceptions, centres de loisirs), le réfectoire peut être utilisé et des dortoirs sont installés dans le bâti du fond. Une salle de réunion (habitants, associations, etc.) complète l'ensemble.



Plan RDC

Résumé

- Projet public et possible privé
- 1 gîte classique
- 1 gîte grande capacité
- 1 salle de réunion

Atouts : cette simulation offre 3 possibilités d'usage différents.

La gestion des gîtes est ici communale, ce qui peut constituer une source de revenus.

Conseil : il serait intéressant de créer un planning des périodes de location. Ce dernier permettrait notamment d'utiliser l'espace salon / cuisine classique hors période d'usage (hiver par exemple).

- Gîte «classique»
- Gîte grande capacité
- Salle réunion assos

Travaux principaux

- L'aménagement intérieur : refonte d'une partie seulement des espaces et réfection de l'espace réfectoire ;
- La création d'un jardin et une voie d'accès ;
- À noter l'optimisation des ouvertures existantes - le projet comporte très peu d'intervention sur les éléments porteurs, afin de minimiser les coûts (simple rebouchage).

Échelle de coût

++/+

- Fluides ++
- Cloisons, isolation +++
- Menuiseries +++
- Gros œuvre +
- Extérieurs ++

Étude de cas 2

Écoles 1950-1980

Le cas 2 présente une école des années 1950 qui a été complétée par une extension.

Les trois simulations explorent la diversité des modes d'habiter et de différents espaces de services et lieux d'activités. Les propositions peuvent aussi être mixées entre elles.



● Bâtiment originel (1963) : 3 classes, préau, cuisine et réfectoire, logement de fonction (RDC)

● Extension (1971) : 1 classe maternelle, 1 salle de motricité

Analyse sommaire

■ Accès extérieurs

Différents accès à la parcelle depuis l'espace public avec des porosités entre les corps bâtis.

■ Possibilité de démolition

Logement de fonction sans atout architectural majeur, l'emprise pourrait servir à la création d'un espace vert / l'extension.

■ Ouvertures

Bâtiments de classes mono-orientés mais avec de larges baies sur toute la longueur de la façade.

■ Surface libérée et éléments porteurs

Plan libre avec éléments porteurs qui suivent la trame de 1,75m et voiles intermédiaires.

■ Orientation

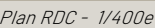
Prévoir des protections solaires pour l'ensemble des bâtiments, pour la façade vitrée (sauf logement de fonction).

■ Espace extérieur

Possible réserve foncière pour la densification si démolition d'un ou plusieurs bâtiments ; imaginer une végétalisation et des liaisons pour améliorer la qualité de l'environnement.

L'ancienne cour est désimperméabilisée et traversée de cheminements piétons reliant les logements aux rues adjacentes

- **Projet public et privé**
- **2 logements T3**
- **2 logements T4 dont un
un colocation**
- **1 logement T6**
- **1 restaurant**



- L'aménagement intérieur : refonte en profondeur de l'ensemble des bâtiments ;
- La structure : ouvertures sur murs porteurs (créations fenêtres et portes) / À noter optimisation des ouvertures existantes ;
- La création de plusieurs jardins, de voirie et stationnements.

- Fluides ++++
- Cloisons, isolation ++++
- Menuiseries ++++
- Gros œuvre ++
- Extérieurs +++

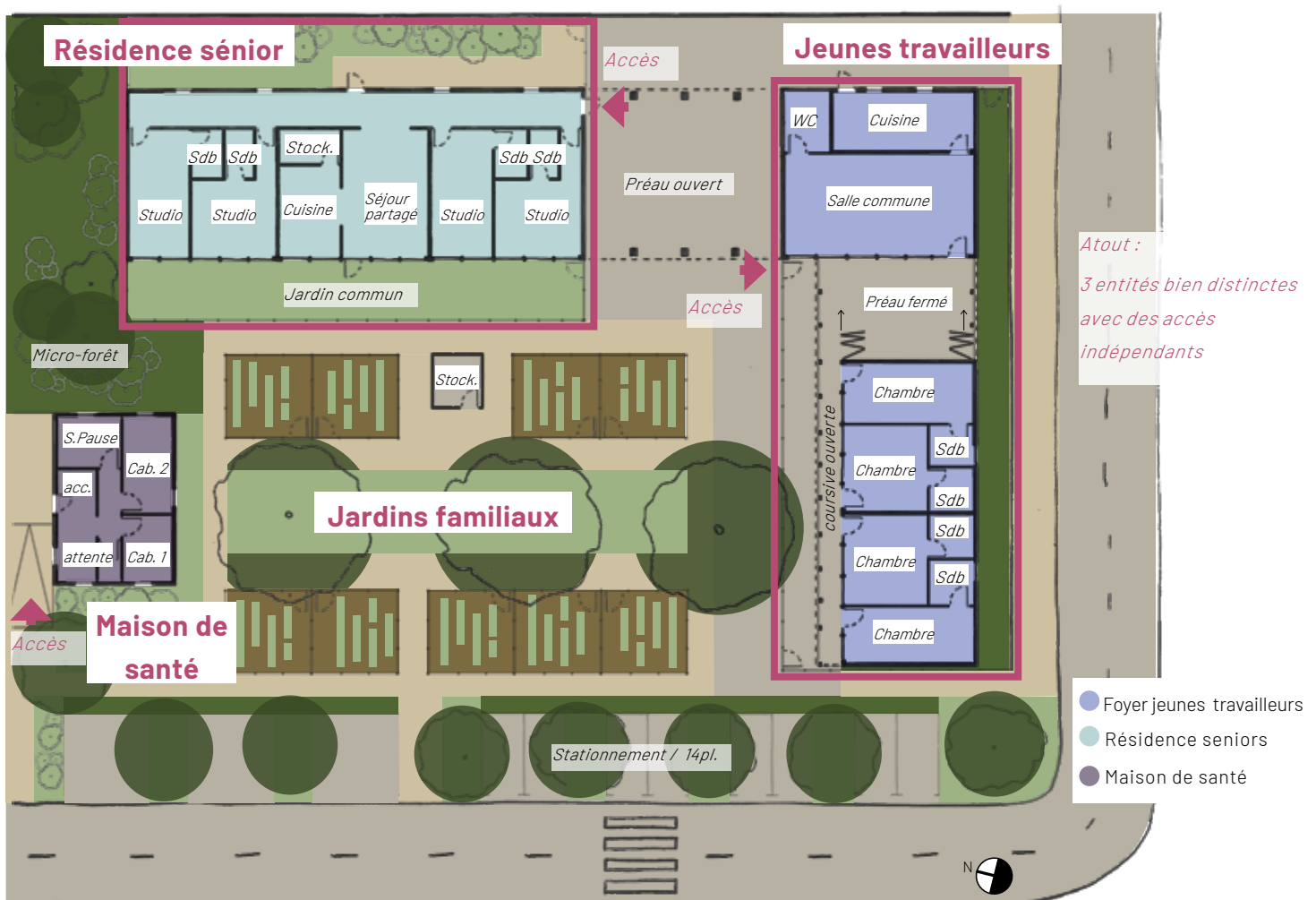
Habitats partagés (jeunes et seniors) et maison de santé

Ce programme mixte associe un foyer de jeunes travailleurs (4 chambres, cour-sive, salle commune avec cuisine partagée) dans le réfectoire et l'aile droite, à une résidence seniors (4 studios, séjour et cuisine partagés) dans le bâtiment central. Le logement de fonction devient une maison médicale.

La cour accueille des jardins familiaux parcourus de cheminements piétons, tandis que les véhicules sont repoussés en périphérie de la parcelle.

Résumé

- Projet public et privé
- Foyer (4 chambres)
- Habitat inclusif (4 studios)
- Maison médicale
- Jardins familiaux



Travaux principaux

- L'aménagement intérieur : refonte en profondeur de l'ensemble des bâtiments et fermeture du préau ;
- La structure : ouvertures sur murs porteurs (créations fenêtres et portes) et quelques démolitions. À noter l'optimisation des ouvertures existantes ;
- La création de plusieurs jardins, de voirie et stationnements.

Échelle de coût

++++

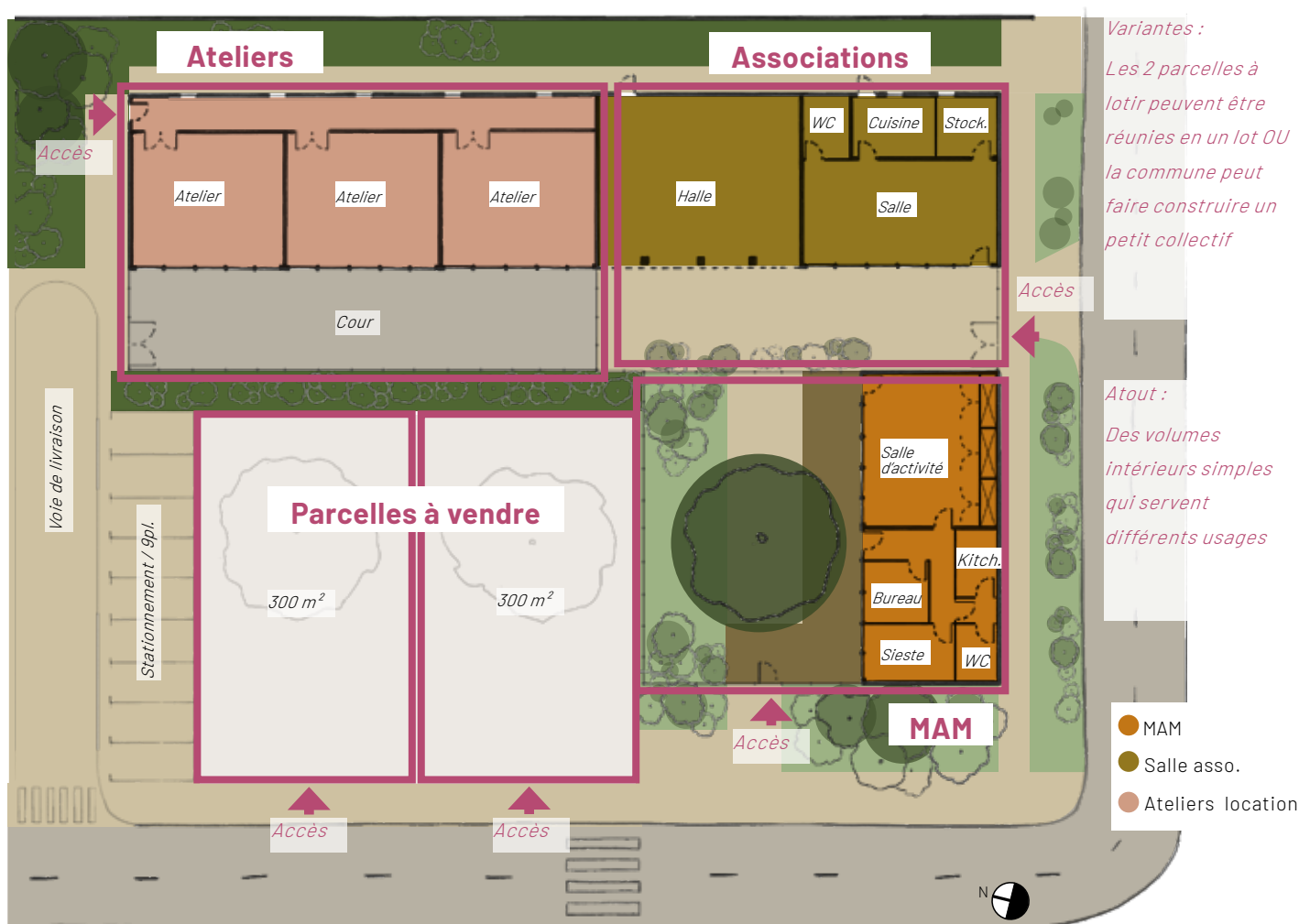
- Fluides ++++
- Cloisons, isolation ++++
- Menuiseries ++++
- Gros œuvre ++
- Extérieurs +++

Locaux mixte public/privé et nouveau foncier pour vente

Ce scénario crée une nouvelle polarité communale en diversifiant les usages du site. Le bâtiment central accueille 3 grands ateliers louables individuellement, donnant sur une cour conservée. L'ancien réfectoire devient une salle polyvalente avec petite cuisine, mise à disposition des associations. L'aile droite est transformée en Maison d'Assistants Maternelles (MAM) avec jardin attenant. Le logement de fonction est démoli pour libérer du foncier : vente de 2 parcelles nues possible.

Résumé

- Projet public et privé
- 3 ateliers
- Espace associations
- MAM
- 2 parcelles à vendre



Travaux principaux

- La démolition de l'ancien logement de fonction ;
- L'aménagement intérieur : refonte en profondeur de l'ensemble des bâtiments et fermeture du préau ;
- La structure : peu de modification ;
- Les réseaux : viabilisation de 2 parcelles ;
- La création de jardins, de voirie et stationnements.

Échelle de coût

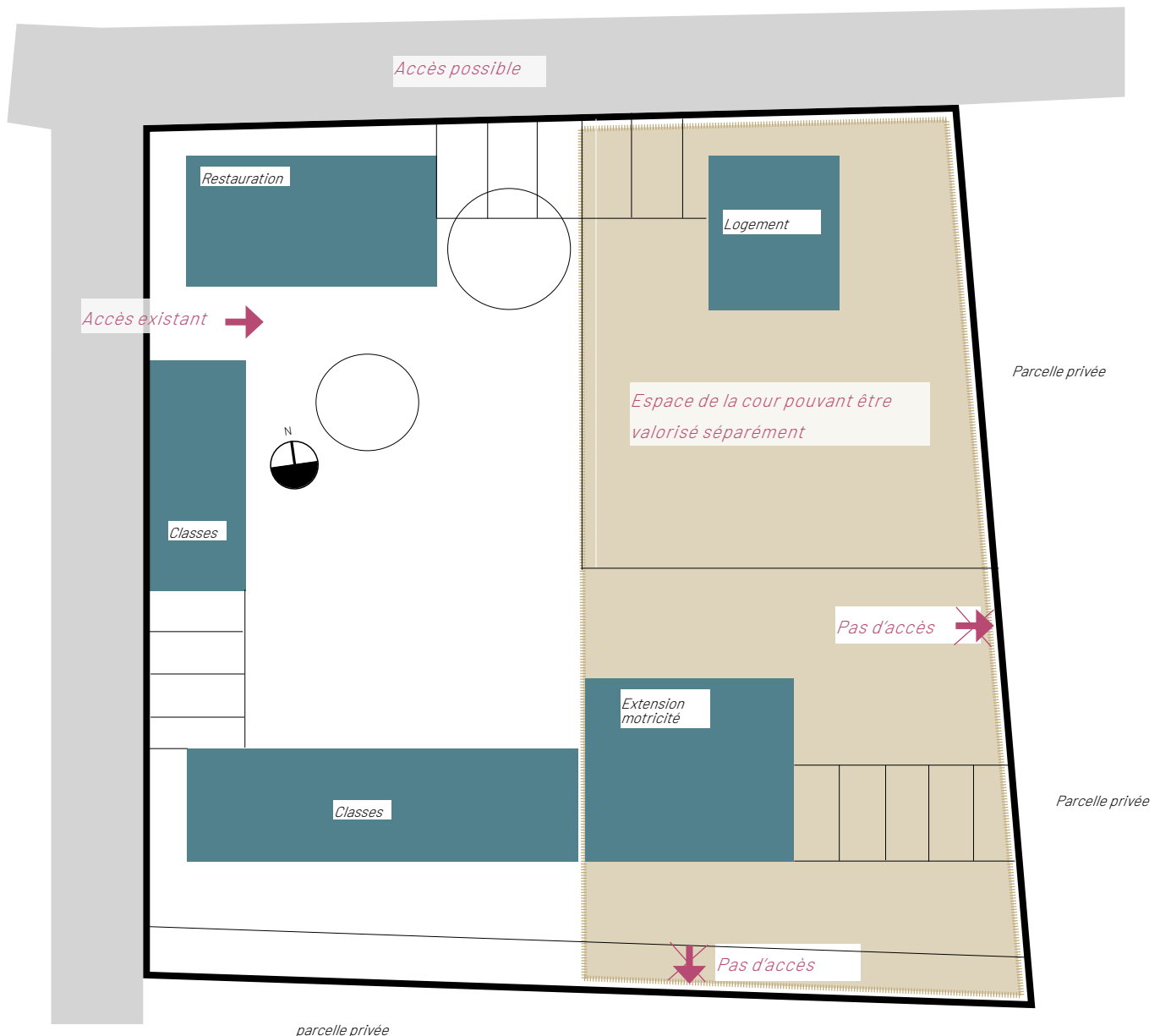
+++ / ++

- Fluides +++ / ++
- Cloisons, isolation +++ / ++
- Menuiseries +++ / ++
- Gros œuvre +++
- Extérieurs / réseaux ++++

Étude de cas 3

Bâtiment et espaces extérieurs (cours)

Le cas 3 présente une école des années 1960, avec plusieurs unités, un logement de fonction et une vaste cour. Cette étude de cas a pour principal objectif de voir comment, sur ce périmètre, de nouveaux espaces fonciers peuvent être libérés et utilisés.



Analyse sommaire

■ Accès extérieurs

2 accès au nord et à l'ouest.

■ Orientation

Prévoir protection solaire pour la restauration et l'aile sud.

■ Ouvertures

Pas de bâtiment en limites séparatives privées.

■ Valeur patrimoniale, possibilité de démolition

Logement et restauration en mauvais état / extension motricité en préfabriqué : à viser en priorité pour une possible démolition.

Logements, espaces publics et divisions foncières

La restauration est supprimée au profit d'un espace public végétalisé et convivial, dont l'aménagement des circulations et des limites devra faire l'objet d'une attention particulière.

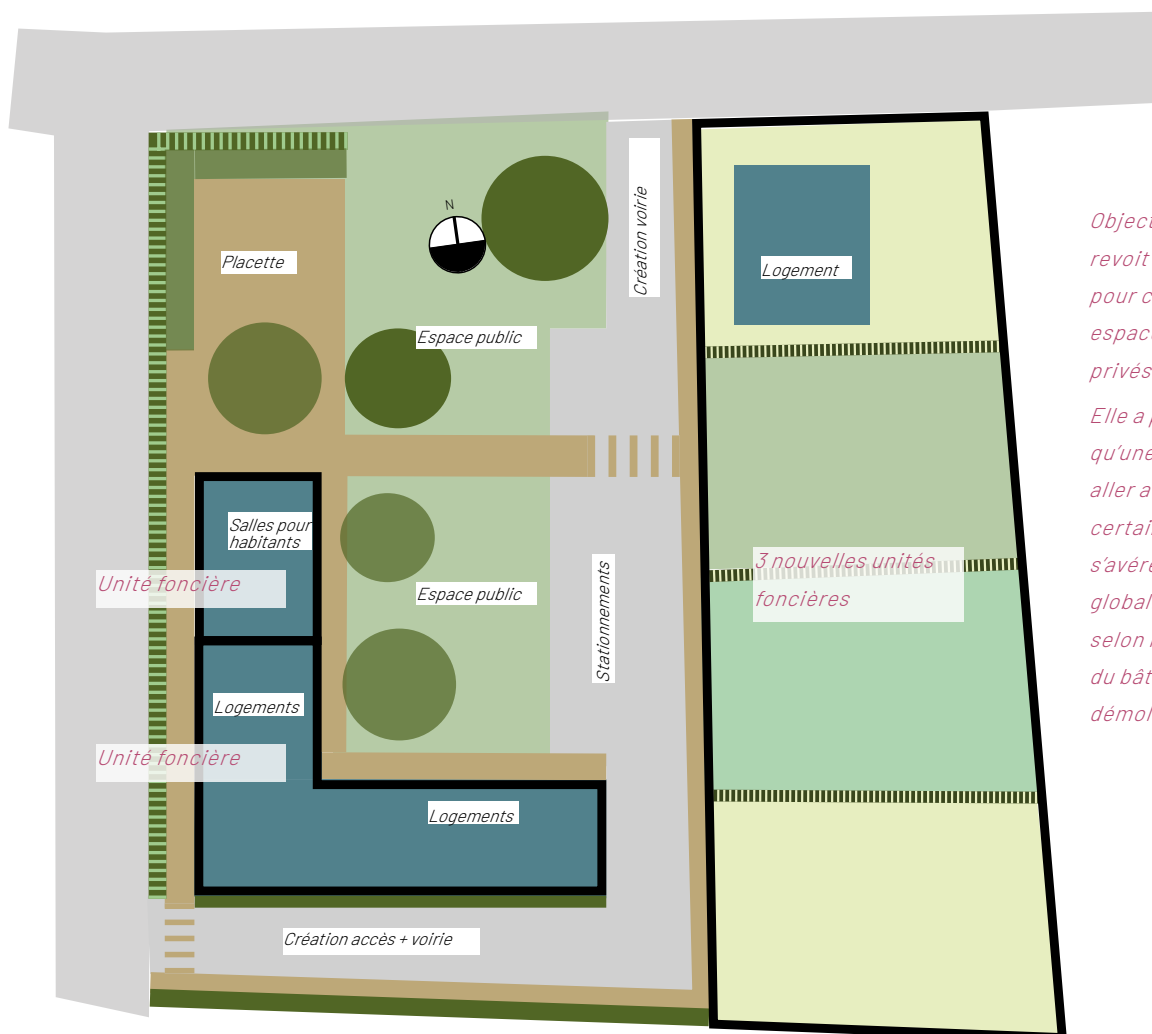
La salle de motricité est également démolie afin de dégager des parcelles destinées au logement privé.

Le logement de fonction est conservé et intégré au projet global.

Les bâtiments restants accueillent des logements et une salle de quartier, des usages compatibles avec la nouvelle configuration.

Résumé

- 3 nouvelles unités foncières
- Logements collectifs
- 1 salle pour habitants
- Espaces publics communs



Objectifs : cette simulation revoit complètement le site, pour créer de nouveaux espaces de vie communs et privés.

Elle a pour objectif d'illustrer qu'une valorisation peut aller au-delà du bâtiment et certaines démolitions peuvent s'avérer favorables à un projet global. Ceci est à mesurer selon l'état et la fonction du bâtiment destiné à la démolition.

Travaux principaux / projet global

- Démolition de la salle de motricité et du réfectoire : le coût peut être élevé si présence d'amiante ;
- Travaux de VRD (réseaux, voirie, stationnements, cheminements doux et placette) : sans doute les dépenses les plus élevées du projet + frais géomètre ;
- Végétalisation et plantation : un poste qui devrait être assez faible mais qui ne doit pas être négligé, notamment en terme de confort thermique d'été de l'ensemble.

Échelle de coût

+++ / ++

- Fluides +++/++
- Cloisons, isolation +++/++
- Menuiseries +++/++
- Gros œuvre ++
- Extérieurs / réseaux ++++

RÉSUMÉ

Ce qu'il faut retenir

Vous avez parcouru ce guide, ou vous souhaitez en partager l'essentiel avec vos collègues élus et potentiels porteurs de projets : ces pages condensent les points clés de chaque chapitre. Les bons réflexes à avoir dès le départ, les questions à se poser au bon moment, les interlocuteurs à contacter — à consulter selon l'avancement de votre projet, d'une première intuition à un projet plus abouti.

Le CAUE 79 et la DDT des Deux-Sèvres, ainsi que leurs partenaires, restent à vos côtés pour vous accompagner dans cette démarche.

Pour aller plus loin : quelques dispositifs à explorer

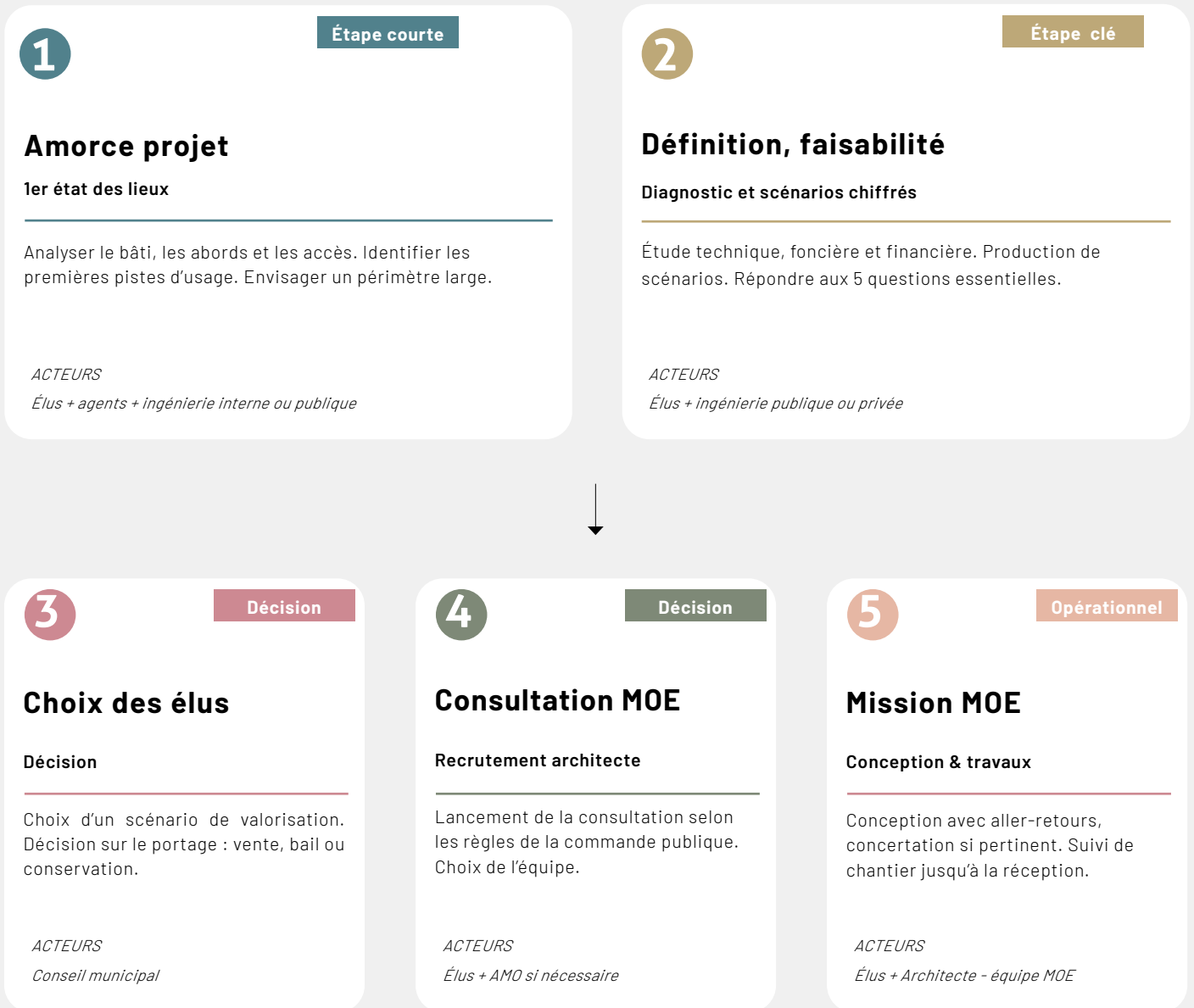
Plusieurs financements peuvent accompagner votre projet selon sa nature, notamment : DETR et DSIL (dotations de l'État, via la Préfecture), Fond Vert (recyclage foncier et rénovation énergétique), SIEDS (rénovation énergétique également), Agences de l'eau (projets de déconnexion et gestion des eaux pluviales), Département des Deux-Sèvres (Territoires en action), Région Nouvelle-Aquitaine (dispositifs selon la nature du futur usage - logements, tourisme, etc.), Fonds Européens (selon le projet également), Fondation du Patrimoine (plusieurs leviers). Votre communauté de communes peut également, selon les cas, faciliter l'accès à certains de ces financements et mutualiser l'ingénierie.

Renseignez-vous dès l'étape 2, avant les décisions engageantes.

Cinq étapes pour le projet

Pour transformer une école en opportunité

Valoriser une ancienne école demande méthode et progressivité : poser les bonnes questions au bon moment, s'entourer des bons interlocuteurs, garder la maîtrise du processus à chaque étape.



Repères pour avancer

Chaque étape conditionne la suivante. Cependant le parcours n'est pas un calendrier figé – il s'adapte à la taille de votre commune, à la complexité du bâtiment et au projet envisagé. Vu de loin, cinq étapes peuvent sembler intimidantes. En pratique, un projet bien cadré dès le départ peut avancer rapidement – quelques mois suffisent parfois pour franchir les premières phases. Les phases 1 et 2 sont les plus déterminantes : elles fondent toutes les décisions à venir – et ce sont aussi celles où un accompagnement extérieur fait toute la différence.

Le CAUE 79 peut vous accompagner dès la phase 1 : conseil neutre, gratuit et sans engagement, au service de votre projet et de votre territoire.

Quatre clés de lecture

L'essentiel du guide en un regard

De la lecture du bâtiment aux choix techniques, en passant par les usages et la méthode : l'essentiel pour transformer une ancienne école en atout pour votre commune.

HISTOIRE

Chaque école a une date de naissance qui conditionne ses atouts et ses contraintes. Une école Ferry (pierre, plan simple, cœur de bourg) n'appelle pas les mêmes travaux qu'une école des années 1960 (béton trémie, grandes cours). Identifier l'époque, c'est déjà comprendre le potentiel bâtiment pour votre futur projet.

Conseils

Consulter les archives municipales pour retracer l'historique des travaux.

CHAMPS DES POSSIBLES

Logements, tiers-lieux, maisons de santé, gîtes, crèches, ateliers... Les usages possibles sont nombreux. La clé : élargir la réflexion au-delà des seuls besoins communaux, envisager les portages privés, et ne pas dissocier le bâtiment de sa cour —souvent un atout majeur.

Conseils

Mesurer l'attachement des habitants avant toute décision symbolique.

MÉTHODE

Cinq étapes progressives structurent le parcours. La phase de faisabilité est centrale : elle permet de répondre aux 5 questions essentielles (potentialités, usages, budget, gestion, maîtrise d'ouvrage) avant tout engagement. Il n'est jamais trop tôt pour s'entourer de bons conseils.

Conseils

Ne pas engager une maîtrise d'œuvre avant d'avoir arrêté un scénario clair.

CONSEILS & CAS D'ÉTUDE

Isolation, inertie, ventilation naturelle, gestion intégrée des eaux pluviales, désimperméabilisation des sols, place de l'arbre et végétalisation des abords : les bons choix techniques conditionnent le confort et les coûts pour les décennies à venir. Les matériaux biosourcés (chaux-chanvre, laine de bois) sont à privilégier.

Conseils

Réaliser un diagnostic énergétique avant tout projet de rénovation et penser au confort thermique d'été également.

Les réflexes avant de commencer

S'entourer dès l'amorce : solliciter un conseil neutre et éviter de décider seul

Associer bâti et cour : traiter l'ensemble du site pour en valoriser tout le potentiel

Valider la faisabilité : réaliser une étude préalable avant de lancer les travaux

5 questions à se poser avant de décider

- ❶ Quelles sont les potentialités du site ?
- ❷ Quels usages correspondent aux besoins réels ?
- ❸ Quel investissement ?
- ❹ Qui portera la gestion au quotidien ?
- ❺ Qui sera maître d'ouvrage : commune, EPCI, privé ?

Ce guide a été rédigé par Delphine Page, architecte et directrice du CAUE 79, dans le cadre d'un partenariat avec la Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres, au titre du programme France Ruralités. Il est imprimé par le centre éditique du Conseil Départemental des Deux-Sèvres.

© 2026 - ISBN 978-2-9512793-4

Le CAUE 79 est financé en majeure partie par la contribution du Conseil départemental des Deux-Sèvres, prélevée sur la taxe d'aménagement, ainsi que par les cotisations de ses adhérents et les contributions des acteurs publics.

