



# ÉCOLES PRIMAIRES ET MATERNELLES ETAT DES LIEUX

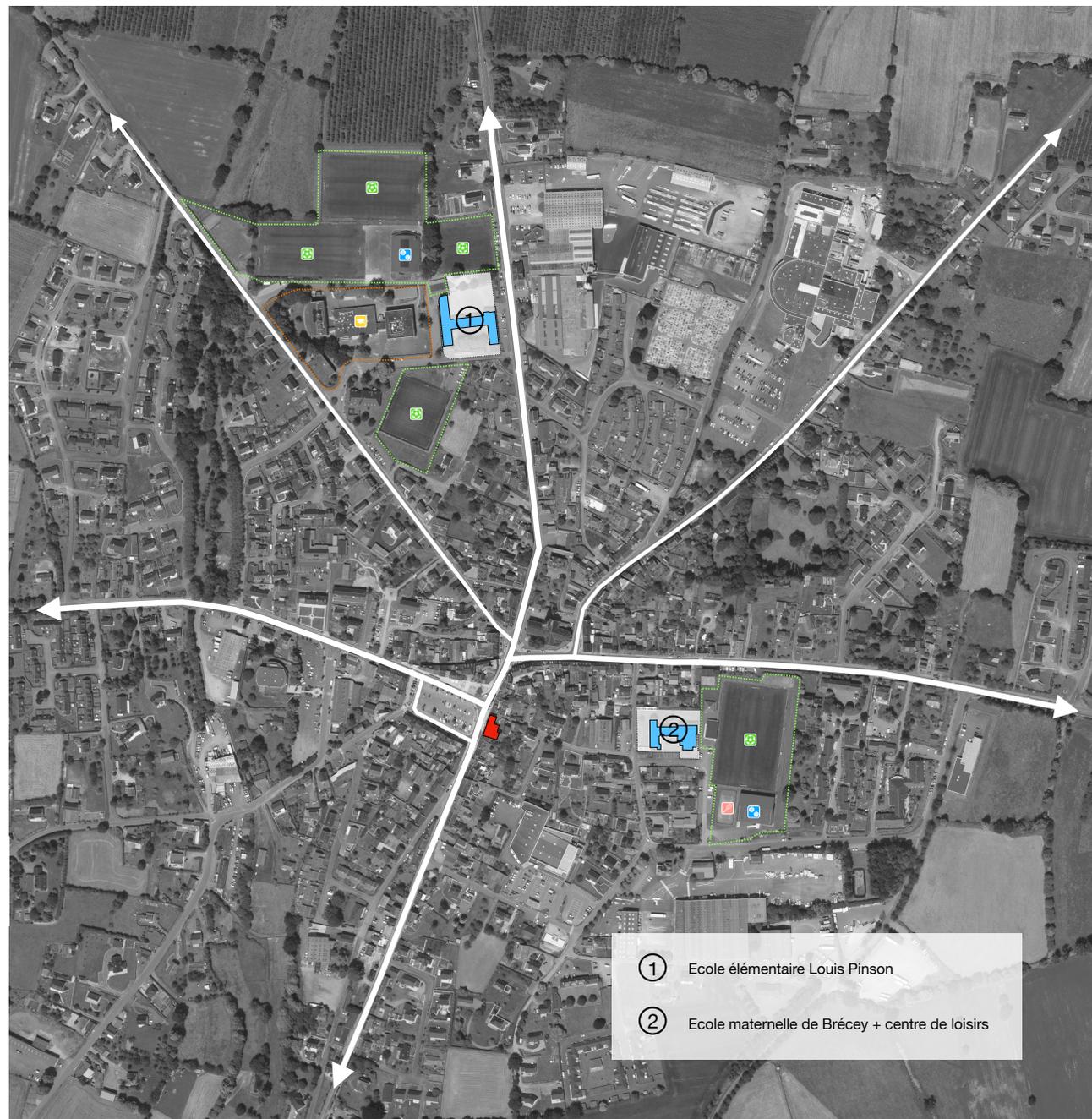
Conseil aux collectivités

**Commune de BRECEY  
(50370)**

Janvier 2023



# SITUATION DES ÉCOLES



Des écoles au cœur du bourg

# SITE DE L'ÉCOLE PRIMAIRE



# HISTOIRE DU SITE



En 1947, il n'existe qu'un seul bâtiment, implanté face à la route, et qui accueillait vraisemblablement déjà une école. Les petites dépendances placées le long de la voie au Sud existent également depuis le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle.



Après la guerre le bâtiment a fait l'objet d'une extension par la construction de deux corps de bâtiments formant une cours fermée à l'Est du bâtiment d'origine. L'un accueille des salles de classe, l'autre un préau.

Le site a connu de multiples évolutions au cours des années et est amené à en connaître d'autres dans les années à venir. La réglementation en terme d'accessibilité limite aujourd'hui l'utilisation de l'étage du bâtiment principal. Certains locaux sont vacants. Par ailleurs il existe des possibilités d'extension et/ou de construction sur le site.



Au début des années 1970, l'établissement devient un collège et s'étend au Nord par l'installation de nouvelles classes dans des bâtiments préfabriqués. L'étage du bâtiment ancien devient un pensionnat. Les dépendances au Sud prennent alors en charge les élèves en difficulté scolaires. («les transitions», c'est à dire entre deux niveaux)



Depuis le milieu des années 1970, un nouveau collège a été construit (à l'Ouest) et le site est réaffecté à l'école primaire. Un nouveau préau est installé et les bâtiments préfabriqués situés au Nord commencent à être déconstruits. L'ancien préau situé dans le bâtiment en retour sur la frange Ouest est fermé pour accueillir des salles de classes.

# L'ÉCOLE PRIMAIRE - ABORDS

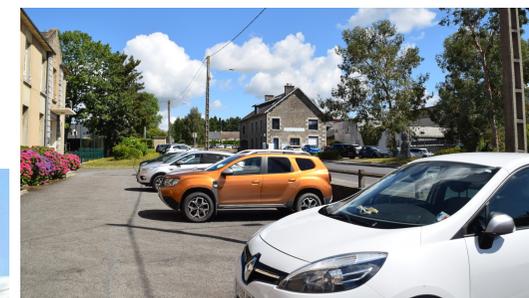


L'école primaire se situe dans la partie Nord du bourg à proximité du collège et des terrains de sports.

Face à l'école se trouve une entreprise de menuiserie qui est source d'un inconfort sonore important. Le bâtiment est en retrait de la voie et ses abords offrent une importante possibilité de stationnement pour les enseignants (l'accès de l'école se faisant à l'arrière pour les élèves)



L'école est desservie par la rue de la Libération (RD 999) qui traverse le bourg du Nord au Sud et connaît une circulation dense.



Une zone de circulation et du stationnement à l'avant du bâtiment.

Une ambiance végétalisée, un écran vert qui entoure l'école.



# L'ÉCOLE PRIMAIRE - LES ACCÈS



Atouts	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès à l'arrière sécurisant</li> <li>- Proximité de l'accès du collège</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès à l'arrière non visible et peu accessible : rue en double sens avec zone de retournement.</li> <li>- Une entrée de l'établissement excentrée et éloignée du bureau de la directrice.</li> </ul>



La zone de stationnement apparaît suffisante, mais le dépôt minute est mal utilisé.

Un préfabriqué positionné à proximité de l'entrée et qui sert aujourd'hui de stockage, va être déconstruit.



Un accès sur la rue, qui aurait une forme de légitimité à être l'entrée principale mais qui ne répond pas aux normes d'accessibilité.



Les accès situés en façade sur la route de la libération ne sont utilisés que par les enseignants ou pour les livraisons. D'autres accès existent aujourd'hui mais ne sont pas utilisés.

# L'ÉCOLE PRIMAIRE - ESPACES EXTÉRIEURS

## COURS 1

Une cour destinée aux classes des Cours Moyens située au Nord des bâtiments mais qui bénéficie d'un bel ensoleillement appréciable en période hivernale et en demi-saison. Elle est organisée en deux zones dont le traitement est radicalement différent. La plus vaste des deux est entièrement imperméabilisée par un enrobé qui permet l'usage des vélos, de la course, et la pose aisée de mobilier sur une surface qui reste propre.

La seconde zone, plus éloignée des bâtiments est plantée d'arbres et enherbée. Une partie est recouverte d'un gazon synthétique sur laquelle sont installés des équipements d'escalade et un bac à sable. Ces deux espaces sont ainsi complémentaires. Les arbres apportent une belle qualité à l'environnement et procurent une ombre estivale fort appréciable.

Un préau vient compléter ces cours en offrant un espace extérieur abrité, polyvalent, ouvert à l'Est et donc relativement abrité des vents.



# L'ÉCOLE PRIMAIRE - ESPACES EXTÉRIEURS

## COURS 2

Une cour destinées aux classes de Cours Préparatoires et élémentaires est située au Sud du bâtiment central. Elle bénéficie d'un bel ensoleillement appréciable en période hivernale et demi-saison. Trois grands et beaux arbres (charmes) lui procurent de la fraîcheur en été. Ces arbres souffrent cependant d'avoir une partie de leurs pieds imperméabilisés par l'enrobé de la cour. Détourner leur système racinaire, en surface pour ne pas le fragiliser, permettrait de redonner de l'aisance à l'arbre. Un apport de matière végétale aux pieds leur serait également bénéfique.



# L'ÉCOLE PRIMAIRE

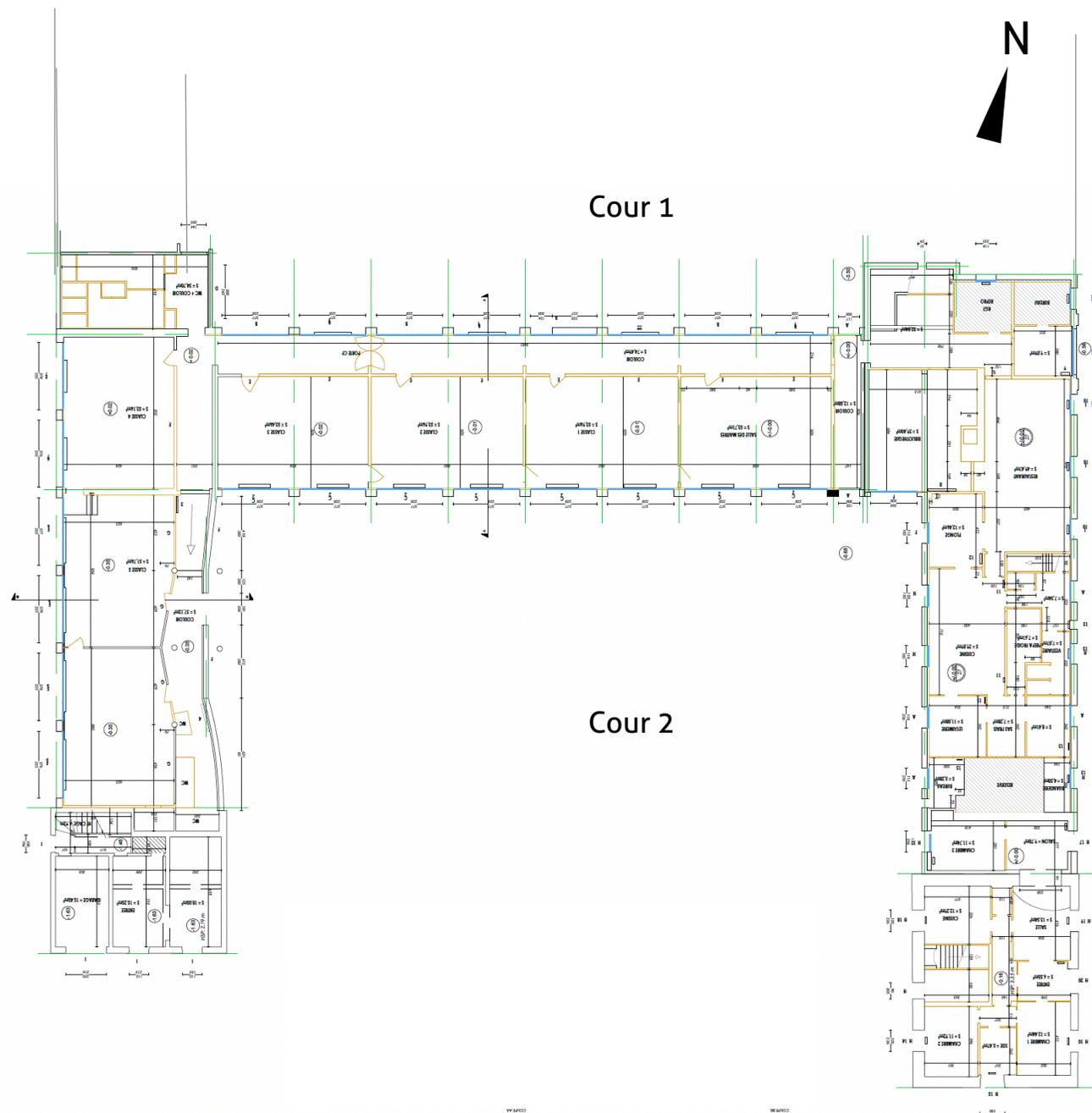


## ATOUT

- Un établissement qui se compose de trois bâtiments principaux connectés et formant deux cours, dont une au Sud, particulièrement protégée.
- Deux bâtiments traversants qui bénéficient d'une double orientation Est-Ouest assez satisfaisante.
- Un bâtiment central qui bénéficie d'une double orientation Nord/Sud
- Trois beaux arbres (charmes) protègent la cour au Sud
- Plusieurs accès existent

## CONTRAINTES

- Des bâtiments de plein pied générant de très grandes surfaces en contact avec l'extérieur (linéaire de façade et toiture très importantes)
- De très grandes surfaces vitrées qui génèrent un apport lumineux très important voire éblouissant et des effets de surchauffe en période estivale



# L'ÉCOLE PRIMAIRE - CONFORT ET PERFORMANCE

Ce bâtiment en pierres est recouvert d'un enduit à base de ciment, qui bloque la perméabilité des murs. Un bâtiment qui n'est pas isolé au niveau du plancher du comble et également dépourvu d'isolation, semble-t-il, sur l'ensemble de ses parois verticales.

Si la majorité des menuiseries sont en bois simple vitrage, une partie a été remplacée par des châssis en PVC performants mais pour lesquels la pose n'est pas satisfaisante. L'étanchéité entre la menuiserie et la maçonnerie a été réalisée par de la mousse expansive.

Le pignon Nord de l'école avec sa large ouverture en pavés de verre, donne un accès intérieur aux locaux annexes datant de la reconstruction et d'avant-guerre pour le bâti Sud. Bien qu'offrant une habitabilité intéressante et traversante, les volumes intérieurs sont en partie inutilisés. Certains matériaux existants sont de qualité, à l'image du plancher-bois dont sa capacité à se réchauffer en surface, est une propriété particulièrement utile dans la recherche du confort d'occupation.

Les intercalaires étant en polymère, les menuiseries sont récentes et performantes. Cependant, sur la façade Est, donnant sur la route, les menuiseries en bois simple-vitrage et non-étanches à l'air sont très déperditifs.

Les volumes sont en partie raccordés au réseau central grâce à des radiateurs fontes situés sous les allèges. Un désembouage du réseau serait à conseiller.



# L'ÉCOLE PRIMAIRE - CONFORT D'USAGE - ACCESSIBILITÉ

L'établissement est composé d'un ensemble de bâtiments d'époques de construction différentes. La partie la plus ancienne bâtie au XIX<sup>ème</sup> a connu quelques modifications après guerre, en particulier la création de son entrée principale. Ce bâtiment accueille aujourd'hui la cuisine, le réfectoire, la bibliothèque et le bureau de la directrice. Le réfectoire n'offre pas assez d'espaces pour accueillir l'ensemble des élèves. Aussi la bibliothèque est mobilisée aux heures de repas pour y installer des tables. La cuisine, dans laquelle sont également préparés les repas pour l'école maternelle, semble répondre aux besoins et fonctionnalité attendus.

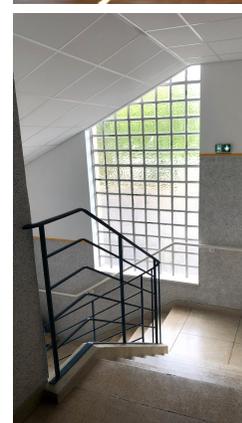
A l'étage une grande salle accueille ponctuellement les activités de motricité mais n'offre pas l'accès aux personnes à mobilité réduite.

La cage d'escalier est vaste et permettrait la mise en place d'un ascenseur. En fonction de l'utilisation future des locaux de l'étage ce projet sera pertinent financièrement ou non.

Une partie des menuiseries sont remplacées par du PVC double-vitrage avec des petits bois intégrés. Les intercalaires étant en polymère, les menuiseries sont récentes et performantes. Cependant, sur la façade Est, donnant sur la route, les menuiseries en bois simple-vitrage et non-étanches à l'air sont très déperditives.

Les volumes sont en partie chauffés par au réseau central grâce à des radiateurs en fonte situés sous les allèges de fenêtres. Un désembouage du réseau est conseillé pour améliorer la performance des radiateurs.

L'isolation du volume de combles est à reprendre entièrement, que le volume soit exploité ou non.



# APPORTER DU CONFORT

## ATOUT

- Un ensemble de bâtiments de plain pied facilitant l'accessibilité
- Une surface de locaux conséquentes
- Présence d'un vide-sanitaire de 60 à 80 cm de profondeur
- Une orientation favorable en période de chauffe pour les élèves (Sud et Ouest).
- Une séparation nette des espaces de cours et de circulations
- Des salles de classes lumineuses et bien dimensionnées.
- Un plafond-haut de belle hauteur donnant de l'espace tout en favorisant l'entrée de lumière et notamment celle provenant du second-jour.
- Une simplicité dans les volumes
- Plafond droit.

## CONTRAINTES

- Une performance thermique faible générant un inconfort en période hivernale et estivale
- Une mauvaise compacité avec beaucoup de surface de parois en contact avec l'extérieur.
- Des surfaces excessivement vitrées sur toutes les orientations avec d'anciennes menuiseries aluminium.
- Aucune protection solaire extérieure pour la façade Sud. La façade Ouest bénéficie de volets roulants, qui obscurcissent les salles .
- Une couverture à diagnostiquer qui semble présenter des signes de fatigue.
- Aucune ombre projetée et revêtement de sol imperméable et sombre.



# APPORTER DU CONFORT

## Identifier les interventions

- Identifier précisément les usages des différentes pièces ainsi que leurs occupations adaptés aux besoins réels - Zonage.
- Améliorer le confort thermique et acoustique des lieux :
  - › Isoler les murs
  - › Isoler le plafond droit
  - › Profiter de la hauteur importante du vide sanitaire pour isoler le plancher-bas en sous-face
- Obtenir une souplesse de renouvellement de l'air intérieur permettant d'être efficace sans toutefois devenir inconfortable et en cassant les strates de chaleur se formant naturellement par la hauteur conséquente des plafonds.
- Remplacer une partie des menuiseries aluminium sans rupteur de pont thermique, tout en assurant une haute exigence à l'étanchéité à l'air.
- Travailler un principe de brise-soleil efficace sans supprimer la vue extérieure (Façade Sud et Ouest)
- Donner aux équipements de distributions de chaleur la possibilité de rayonner convenablement. Limiter le risque que les organes de régulations, type tête-thermostatique, faussent le besoin d'émission de chaleur par une mauvaise manipulation ou un emplacement inadapté (tête thermostatique influencée par un rayonnement solaire direct).



# APPORTER DU CONFORT

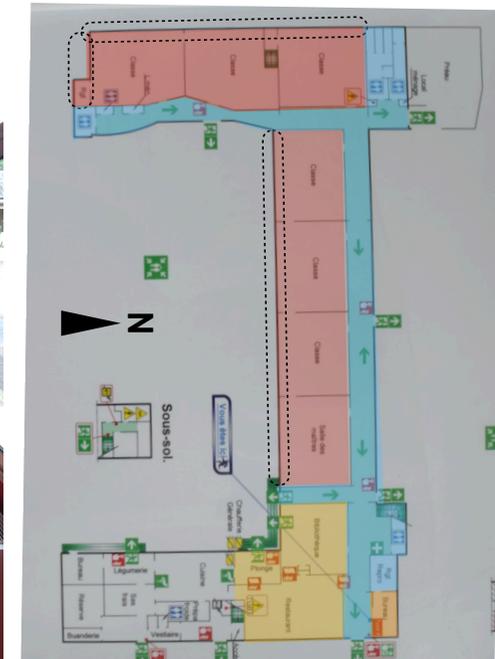
## Traiter les espaces selon leurs usages différenciés.

L'école présente un aménagement intérieur efficace avec un unique couloir traversant de part et d'autres des pignons et dessert les salles de classes. Cet espace de circulation situé au Nord et à l'Est, ne paraît pas isolé mais chauffé avec une hauteur sous-plafond avoisinant les 3m, offre une lumière de second-jour aux salles, grâce à des menuiseries intérieures situées en partie supérieure de la cloison séparative. Les fenêtres du couloir sont en aluminium 4/6/4 sans rupteur de pont thermique. Elles sont donc en l'état, déperditives mais de telles baies, permettent l'apport d'une lumière stable qui n'est pas sans intérêt pour le confort des élèves. Des radiateurs sont disposés à pas régulier afin de chauffer le couloir.

Les salles de classes situées au Sud et à l'Ouest, gardent la hauteur sous-plafond identique au couloir, ce qui offre une volumétrie intéressante aux lieux. La largeur des pièces est également généreuse permettant une certaine liberté dans la disposition du mobilier. Les murs Sud et Ouest, paraissent isolés par une isolation de 50 mm d'épaisseur. Ils sont intégralement vitrés à l'exception des allèges. Les menuiseries sont constituées de coulissants en aluminium 4/6/4 et de châssis fixes. Les parties en aluminium sans rupteur de ponts thermiques sont très conductrices été comme hiver et présentent des défauts d'étanchéité à l'air. Les rideaux intérieurs, peuvent participer à couper la paroi froide du mur vitré mais n'ont pratiquement pas d'intérêt pour atténuer les surchauffes. Seules des protections externes végétales ou structurales, auront un impact positif quant à la gestion des apports solaires excessifs.

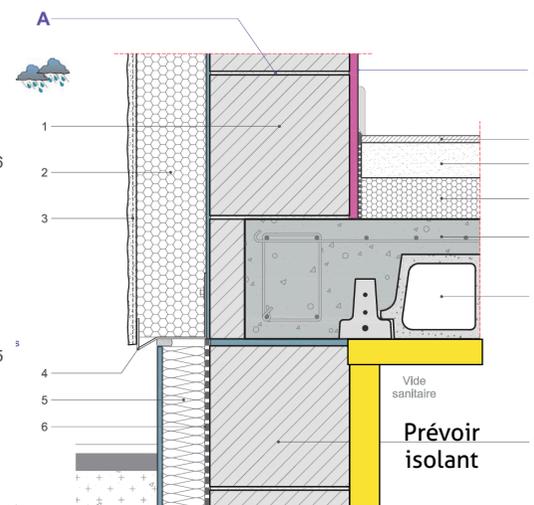
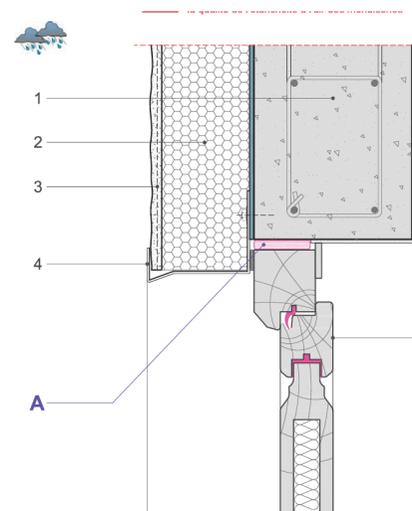
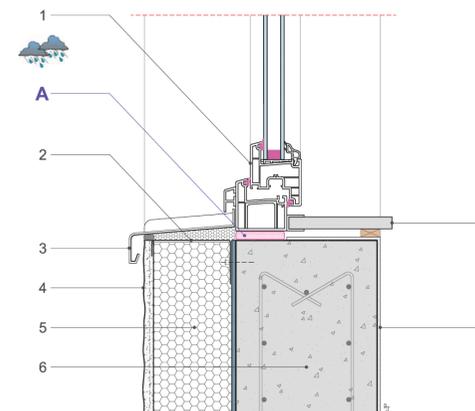
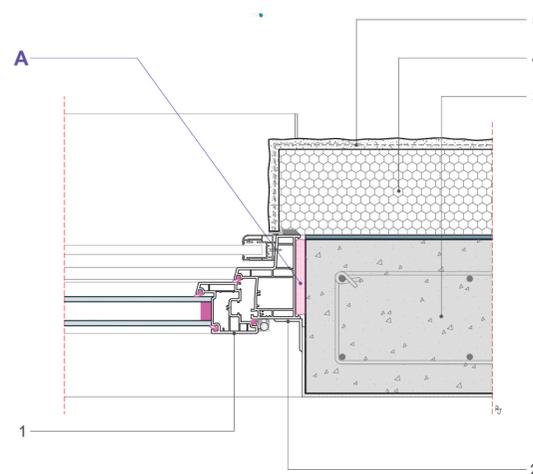
Dans un tel objectif de rénovation, il paraît intéressant de départager les espaces selon les usages afin de limiter les interventions et de privilégier leur qualité de mise en œuvre. Les salles de classes nécessitent une demande de chauffage régulière et sont donc à isoler prioritairement (murs Sud et Ouest, menuiseries, plafond et plancher) avec l'installation d'une protection solaire externe. Afin de limiter l'intervention en site occupé, la façade Sud pourrait entièrement être revue par l'extérieur.

Un remplacement des menuiseries dans les couloirs, présenterait un coût considérable alors que ce sont des lieux où la demande de chauffage très limitée, puisque utilisés ponctuellement.



# APPORTER DU CONFORT

- Que l'isolation murale se fasse par l'intérieur ou l'extérieur, il est important de ne pas se limiter aux valeurs minimales réglementaires ou d'éco-conditionnalité donnant accès à des subventions. En réduisant le champ d'intervention sur les zones d'occupations régulières, il est conseillé de travailler avec l'objectif d'être à la fois très isolé avec une résistance thermique avoisinant les 5 (niveau passif), de réduire drastiquement les ponts thermiques et d'avoir suffisamment la place pour intégrer une structure extérieure venant protéger le bâti des surchauffes.
- L'isolation du plafond se ferait simplement avec l'apport d'un isolant gravitaire et de bonne tenue. La pose devra couvrir l'ensemble des surfaces disponibles, y compris celle des couloirs. Il est conseillé de rechercher une résistance thermique se rapprochant de 10. Attention à prendre en considération le passage pour l'entretien des VMC et prévoir ainsi un chemin d'accès surélevé. Il est également important de faire le lien avec l'isolation murale afin qu'aucun pont thermique ne subsiste.
- Le plancher-bas est aisément accessible par les soupirails. Une isolation en projeté conviendrait bien car elle ne présente pas de pont thermique et son emplacement limite le risque d'arrachement. L'isolation se ferait alors sur l'ensemble des surfaces de plancher, couloirs compris). Une isolation en face interne du soubassement serait conseillé.



- Exemples de poses et de traitement d'étanchéité à l'air avec une isolation extérieure enduite avec notamment un déplacement de la menuiserie sur l'extérieur, l'usage d'une bande précontrainte (rose dans le schéma afin d'assurer l'étanchéité). L'isolation par l'extérieure doit également ne pas s'arrêter à la dalle mais descendre le plus bas possible afin de limiter le pont thermique de la dalle. Idéalement une reprise d'isolation de l'autre côté du soubassement est à envisager.  
Source MEMENTO ITE

# L'ÉCOLE PRIMAIRE - LOCAUX SANS USAGES

Plusieurs bâtiments attenants ou situés sur le site même de l'école n'ont aujourd'hui plus d'affectation. C'est le cas de l'ancien logement du directeur situé à l'extrémité Sud du bâtiment le plus ancien de l'école. Ce dernier bénéficie de deux accès situés sur chacune de ses façades et le redant entièrement indépendant de l'école. Cependant il offre de beaux volumes répartis sur deux étages et un niveau de combles.

Une étude programmatique permettrait de déterminer quel usage il pourrait avoir à l'avenir :

- Accueillir un ou deux logements ?
- Faire partie intégrante de l'école ?

A ces usages projetés au regard des besoins de l'établissement, sera associé un diagnostic du bâtiment qui permettra d'établir les coûts de rénovation en conséquence.



Plusieurs bâtiments attenants ou situés sur le site même de l'école n'ont aujourd'hui plus d'affectation. C'est le cas d'un ancien logement situé à l'extrémité Sud du bâtiment le plus ancien de l'école. Ce dernier bénéficie de deux accès situés sur chacune de ses façades et le redant entièrement indépendant de l'école. Cependant il offre de beaux volumes répartis sur deux étages et un niveau de combles.

Les usages projetés pourront s'établir en lien direct avec l'établissement ou imaginer des services indépendants (logement, associations...)

# L'ÉCOLE PRIMAIRE - LOCAUX ANNEXES

Plusieurs bâtiments attenants ou situés sur le site même de l'école n'ont aujourd'hui plus d'affectation. Il s'agira ici de se questionner sur leur usage futur en lien avec l'école ou pour l'accueil périscolaire, ou bien envisager leur déconstruction.

L'ancienne maison des maîtres, construite à la fin dans les années 60, présente un état assez dégradé. Le positionnement de ses planchers vis à vis du bâtiment de classes attenant étant totalement décalé il ne pourrait y avoir de continuité entre les deux.

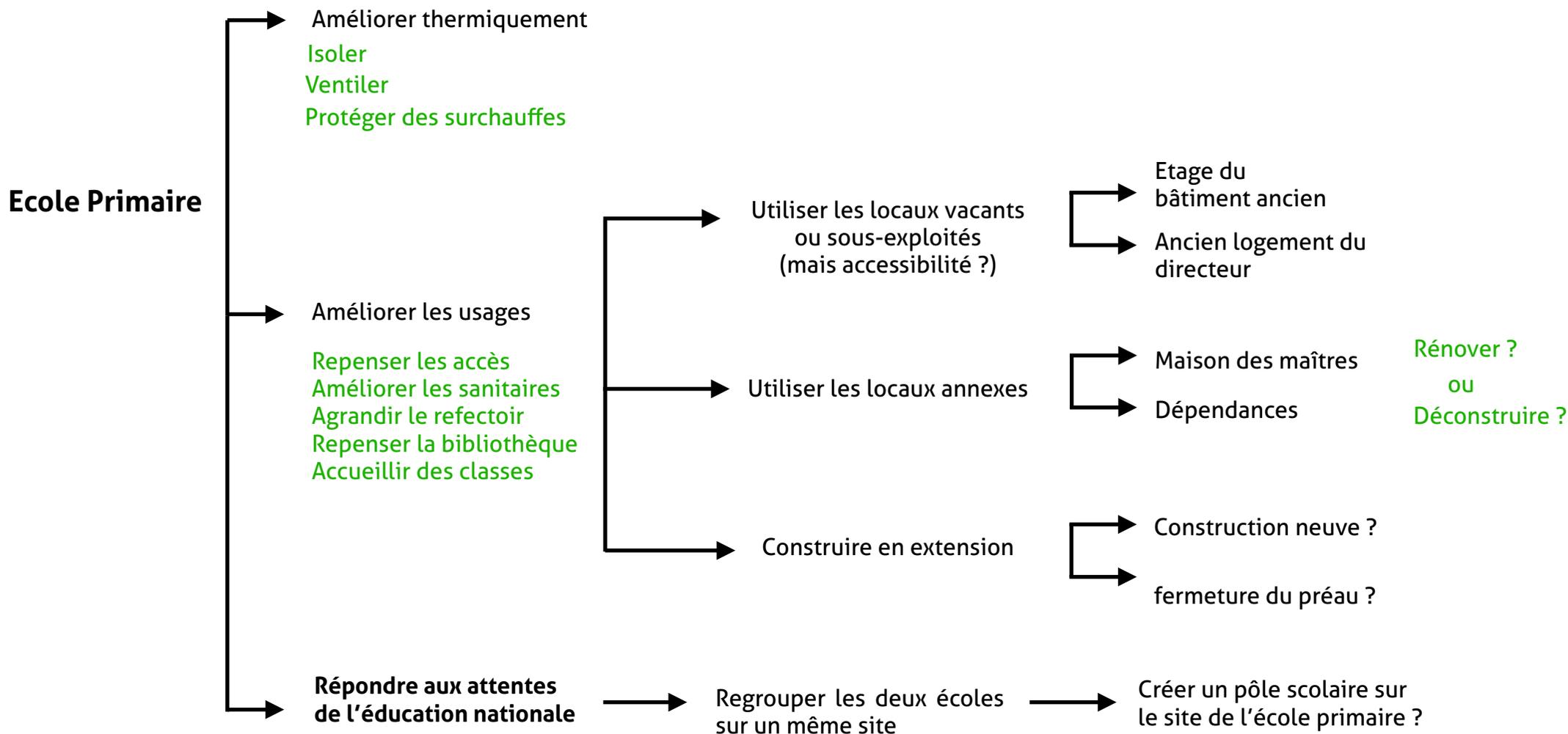


D'autres bâtiments, construit pour le plus ancien au XIXème siècle et pour le plus récent dans les années 60, accueillait les élèves en difficultés scolaires sur des niveaux de classes intermédiaires : « les transitions ». Leur état sanitaire est aujourd'hui relativement inadapté pour accueillir les enfants (des couvertures dégradées, pas d'isolation, des menuiseries anciennes...).

Ils pourraient faire l'objet d'une rénovation globale et accueillir le centre de loisirs ou l'accueil périscolaire.



# ÉCOLE PRIMAIRE : AXES D'AMÉLIORATION



Une étude de programmation apportera, sur la base de diagnostics, des pistes d'évolutions possibles des bâtiments et des espaces extérieurs au regard des besoins exprimés par les élus et l'équipe enseignante. Les différents scénarios proposés seront chiffrés pour permettre à la collectivité de se projeter financièrement et d'identifier les éventuels partenaires du projet.

# ÉCOLE PRIMAIRE : POTENTIELS OFFERTS PAR LE SITE



Il apparaît que l'emprise foncière attenante à l'école, qui est propriété communale, offre un potentiel important en terme de terrains à bâtir en continuité ou indépendamment des locaux existants (terrains de sports).

# L'ÉCOLE MATERNELLE - ABORDS



# HISTOIRE DU SITE

En 1947, il n'existe qu'un seul bâtiment, implanté face à la route, et qui accueillait vraisemblablement déjà une école. Les petites dépendances placées le long de la voie au Sud existent également depuis le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle.



Le site a connu de multiples évolutions au cours des années et est amené à en connaître d'autres dans les années à venir. La réglementation en terme d'accessibilité limite aujourd'hui l'utilisation de l'étage du bâtiment principal. Certains locaux sont vacants. Par ailleurs il existe des possibilités d'extension et/ou de construction sur le site.

Après la guerre le bâtiment a fait l'objet d'une extension par la construction de deux corps de bâtiments formant une cours fermée à l'Est du bâtiment d'origine. L'un accueille des salles de classe, l'autre un préau. L'établissement est alors un collège.



Au début des années 1970, l'établissement s'étend au Nord et accueille plusieurs bâtiments préfabriqués pour de nouvelles classes, aménageant un pensionnat à l'étage du bâtiment principal. Les dépendances au Sud prennent alors en charge les élèves en difficulté scolaires. («les transitions», c'est à dire entre deux niveaux)

Depuis le milieu des années 1970, un nouveau collège a été construit (à l'Ouest) et le site est affecté à l'école primaire. Un nouveau préau est installé et les bâtiments préfabriqués situés au Nord commencent à être déconstruits. L'ancien préau situé dans le bâtiment en retour sur la frange Ouest est fermé pour accueillir des salles de classes.

# L'ÉCOLE MATERNELLE - ABORDS

L'école maternelle se situe à proximité de terrains de sports et d'un gymnase qui propose des activités extra scolaires (judo..) le mercredi. Son emplacement apparaît ainsi intéressant, dans la mesure où les enfants sont emmenés à pieds de l'école au gymnase. La zone de stationnements-parait adaptée aux besoins.

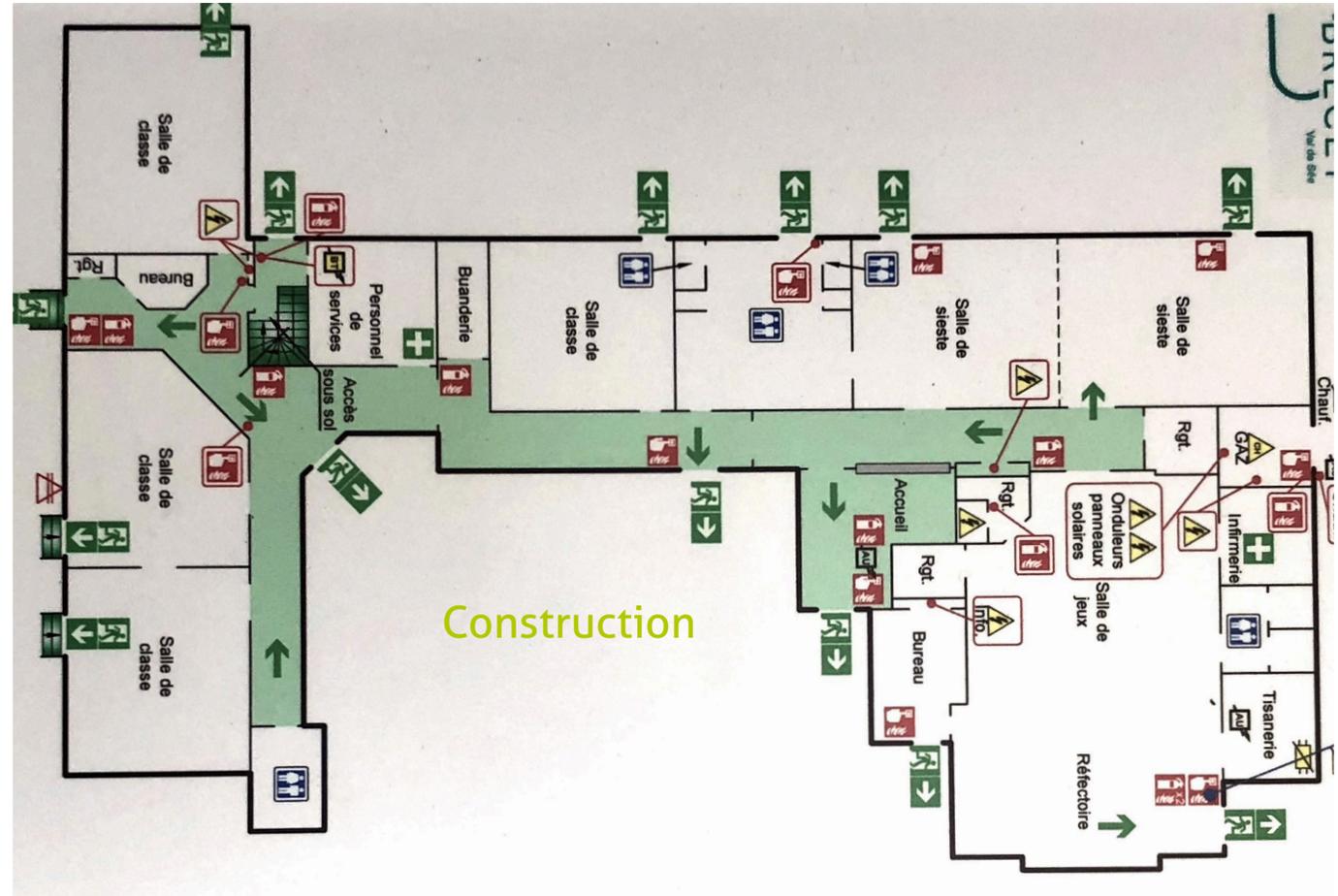


# L'ÉCOLE MATERNELLE - ACCÈS

Partie XIXème



- Une bonne situation dans le bourg
- Un accès et une dépose des enfants assez aisée.
- Une zone de stationnement assez conséquente
- Des cours de récréation avec des orientations différentes, qui permettent tantôt de profiter du soleil, tantôt de s'en protéger.
- Des cours aux traitements différents qui permettent des usages différents (une cour en herbée, une cour en enrobée)



Partie XIXème

Partie XIXème

# L'ÉCOLE MATERNELLE - ESPACES EXTÉRIEURS

L'école maternelle bénéficie d'une cour avant traitée par un enrobé qui permet la pratique de vélos, trottinettes... ; complétée par deux préaux elle permet des activités par temps de pluie.

A l'arrière une belle cour enherbée permet de limiter les surchauffes en été. Elle est un terrain d'expérimentation pédagogique très riche et offre aux enfants un environnement naturel sain, et créatif.

La cour située à l'Ouest et connectée à la zone de stationnement sert de zone d'accueil.



# L'ÉCOLE MATERNELLE

Des salles de classes confortables : spacieuses, lumineuses, et présentant un bon confort été comme hiver.

L'acoustique semble également bien gérée.

Les sanitaires sont adaptés.

Cependant les espaces de circulation situés en façade Sud présentent des surchauffes en été qui se répercutent sur l'ensemble des salles de classe et locaux, impactant leur confort en période estivale.



# L'ÉCOLE MATERNELLE

Les espaces de circulation situés au Sud sont entièrement vitrés, tant leurs façades que leur couverture. Cette grande verrière impacte le confort général et devient très inconfortable lorsque le soleil est au zénith. Le mur en moellons qui lui fait face présente une inertie particulièrement intéressante, mais l'excès de rayonnement solaire est trop important pour qu'il puisse l'absorber en totalité.

Par ailleurs, les systèmes d'ouverture ne permettent pas de ventiler suffisamment.

Une reprise intégrale de cette circulation est à prévoir, afin de créer une zone isolée pour l'été comme pour l'hiver. Une solution temporaire et à faible coût, serait de disposer des nattes de roseaux directement sur la couverture afin d'en diminuer la transmission lumineuse et les apports énergétiques.



# L'ÉCOLE MATERNELLE

Des espaces dédiés aux activités communes qui se situent sur la partie Est du bâtiment. C'est là que sont pris les repas préparés dans la cuisine de l'école primaire et livrés dans une petite cuisine où ils sont réchauffés.

Ces locaux servent également à la motricité et aux activités manuelles et sont mutualisés avec le centre de loisirs.

Aussi un matériel très important est nécessaire et trouve difficilement de la place pour être stocké.

Les salles de sieste sont également mobilisées pour des temps de motricité nécessitant de ranger les lits de camp.



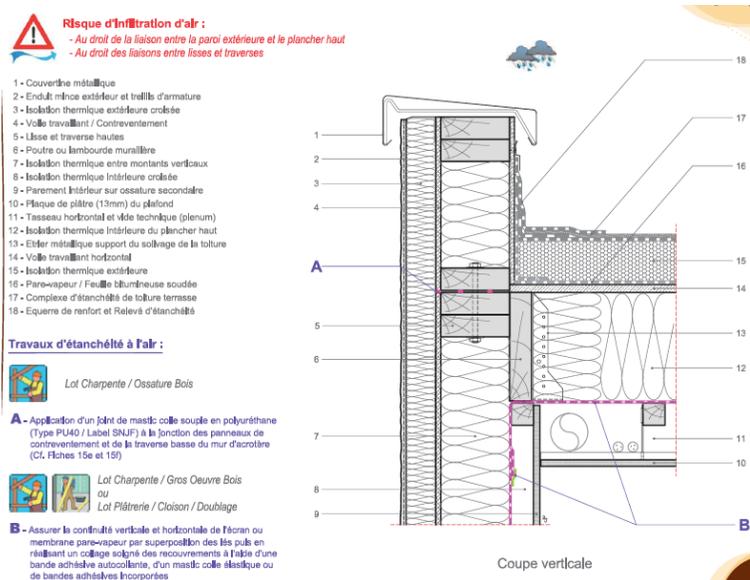
# L'ÉCOLE MATERNELLE

L'extension toiture-terrasse, faite en ossature bois présente une infiltration au niveau de l'acrotère. Cette fuite qui a dégradé une partie d'un panneau de particules de bois est problématique puisqu'elle risque d'avoir endommagé l'isolant si celui n'est pas étanche.

Le panneau commence à se fissurer et un développement de champignon dont la nature exacte serait intéressant à diagnostiquer, est visible. En outre, il est important de laisser la structure s'assécher afin de s'assurer que de l'eau ne soit pas retenue prisonnière entre les éléments de la charpente.

Après réparation du défaut d'étanchéité en toiture, il est conseillé d'engager une vérification à l'aide d'une caméra thermique afin de s'assurer que la structure est entièrement sèche et que l'isolant ne soit pas dégradé.

La présence du frein-vapeur clouée directement sur la lambourde sans présence d'un élément visible figeant l'étanchéité comme un scotch d'étanchéité ou un primaire d'accroche laisse supposer qu'un risque de condensation interne existerait.



Source: Memento COB - L'étanchéité à l'air doit être maîtrisée

# L'ÉCOLE MATERNELLE - CONFORT THERMIQUE

- La chaudière au fioul semble avoir été transformée en chaudière gaz par l'intermédiaire d'une mise en place d'un brûleur gaz. Cependant, le matériel risque d'atteindre ses propres limites avec un corps de chauffe et un niveau d'isolation probablement perfectible. A noter qu'il n'a pas été possible de trouver la plaque signalétique de la machine. Il y a donc probablement de grandes pertes de chaleur par défaut d'isolation de la machine mais également par manque de calorifugeage des organes de circulation.

La chaudière pourrait efficacement être remplacée par 2 chaudières à condensation de petites puissances dont le cumul atteindrait 100% des besoins du bâtiment total (école et locaux compris), le tout connectées en cascade parallèle, ce qui permettrait de couvrir l'ensemble des besoins énergétiques tout en tirant le meilleur des deux éléments.



# L'ÉCOLE MATERNELLE - STOCKAGE - LOCAUX VACANTS

Les locaux vacants présentent des volumes intéressants qui bénéficient d'une double orientation, générant une lumière changeante et des vues différenciées. Ils semblent être en bon état général, mais nécessiteront d'importants travaux comme le remplacement des menuiseries et la mise aux normes électriques. La présence de certains matériaux (ciment, polystyrène..) non adaptés au bâti ancien devront faire l'objet d'un diagnostic complet indispensable avant toute mise en œuvre.

Situés dans les étages, ces locaux n'offrent pas aujourd'hui un accès aux personnes à mobilité réduite. Aussi s'ils devaient être destinés à accueillir des espaces dédiés à l'école, il devra être installé un système d'ascenseur. La mise en accessibilité de ces locaux pourra cependant s'avérer coûteuse pour le service rendu par rapport aux surfaces disponibles assez mesurées.

Un logement locatif existait à l'étage générant des revenus à la collectivité. Cependant la mixité d'usage du logement et de l'école n'était pas idéale.

Les combles non-aménagés présentent de belles qualités qu'il serait intéressant de pouvoir exploiter. Aucune infiltration ni présence de moisissure n'a pu être relevée lors de la visite. Cela laisse supposer que la charpente et la couverture sont saines.



# L'ÉCOLE MATERNELLE



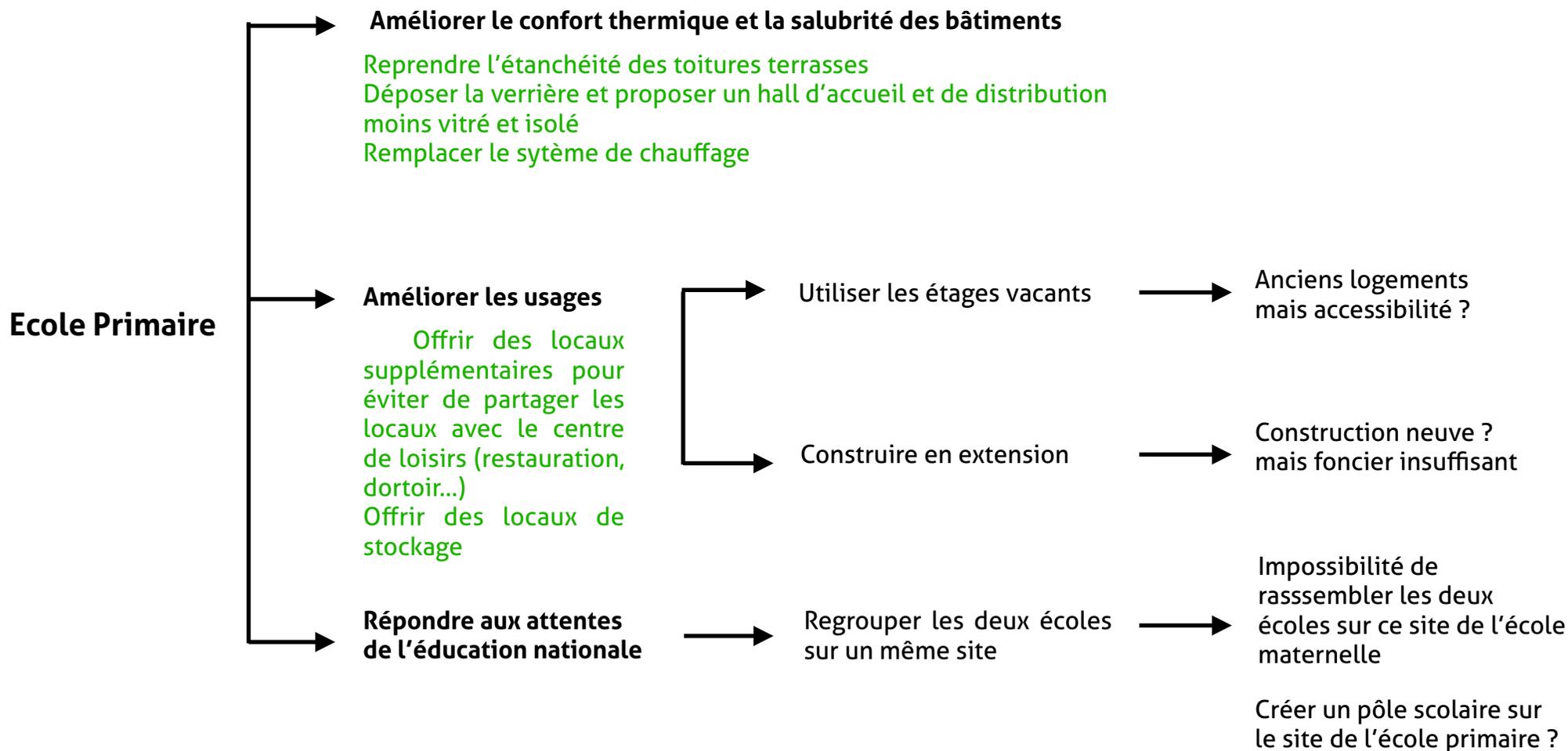
## ATOUT

- Une bonne situation dans le bourg
- Un accès et une dépose des enfants assez aisée.
- Une zone de stationnement assez conséquente
- Des cours de récréation avec des orientations différentes, qui permettent tantôt de profiter du soleil, tantôt de s'en protéger.
- Des cours aux traitements différents qui permettent des usages différents (une cour enherbée, une cour en enrobée)

## CONTRAINTES

- Un établissement datant du XIXème siècle et qui a connu de nombreuses interventions et extensions formant un ensemble hétéroclite.
- Des zones de circulations intérieurs plein Sud qui entraînent des surchauffes estivales
- Des locaux à l'étage inutilisés
- Des locaux mutualisés entre l'école et le centre de loisirs qui génèrent des contraintes

# ÉCOLE MATERNELLE : AXES D'AMÉLIORATION

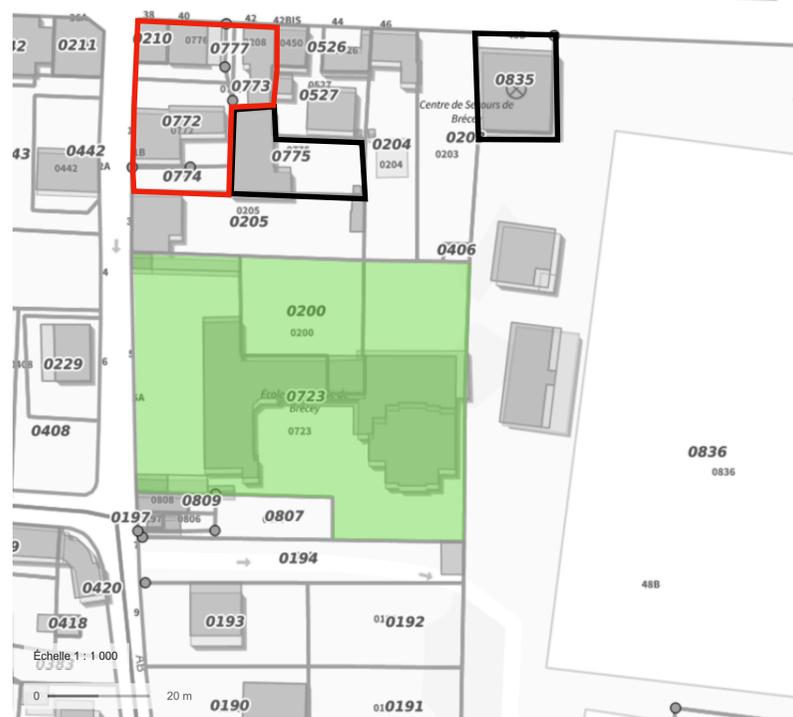


Une étude de programmation apportera, sur la base de diagnostics, des pistes d'évolutions possibles des bâtiments et des espaces extérieurs au regard des besoins exprimés par les élus et l'équipe enseignante. Les différents scénarios proposés seront chiffrés pour permettre à la collectivité de se projeter financièrement et d'identifier les éventuels partenaires du projet.

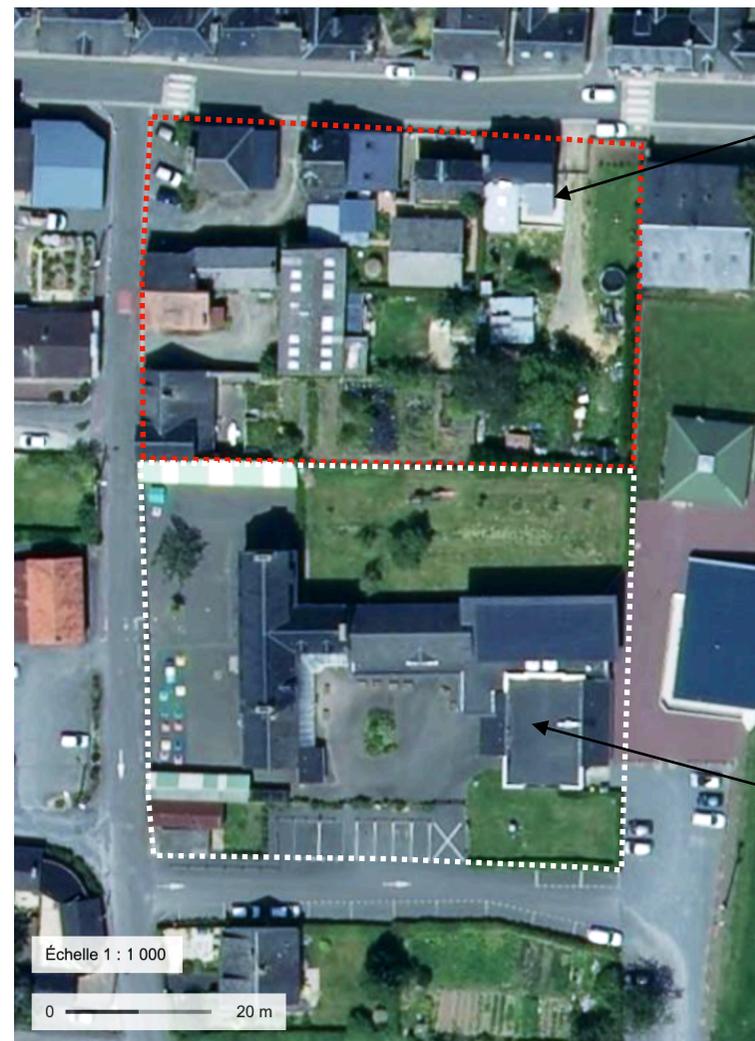
# POTENTIELS OFFERTS PAR LE SITE

Une évolution du site par la transformation des bâtiments de l'école maternelle en logements collectifs ou semi collectifs, apparaît intéressante au regard notamment du quartier qui le jouxte au Nord. Ce quartier composé de parcelles individuelles accueillant de l'habitat individuel plus ou moins dense, fait l'objet d'acquisition par la collectivité qui souhaite pouvoir élargir sur la commune l'offre de logements locatifs..

Ainsi ce secteur du bourg deviendrait résidentiel, bénéficiant de zones de stationnements à proximité ainsi que des terrains de sports et du gymnase..



## Des logements locatifs communaux à proximité



Zone résidentielle dont la collectivité fait petit à petit l'acquisition pour palier la vacance et élargir l'offre de logements locatifs.

Emprise de l'école actuelle

Un futur secteur résidentiel ?



# VERS UNE ÉTUDE DE PROGRAMMATION

L'avenir des deux sites pose la question de l'avenir des patrimoines bâtis et non bâtis, en lien avec les services situés à proximité.

Associant leurs compétences et expériences aux dynamiques de la collectivité, une équipe de professionnels composée d'un programmiste, d'un architecte, d'un paysagiste et d'un urbaniste pourrait guider la collectivité au travers d'une étude de programmation. Celle-ci partant d'un diagnostic global de chacun des deux sites, proposera différents scénarii d'évolutions futures des usages à l'intérieur des locaux existants et le cas échéant dans ceux à créer.

Pour chaque scénario seront précisés les coûts de rénovation, les coûts de construction et les coûts d'exploitation.

L'équipe de programmation veillera à mobiliser l'ensemble des partenaires du projet : élus, équipes enseignantes, représentants de l'éducation nationale,, techniciens communaux, le CD de la Manche...et en lien avec l'étude de programmation urbaine globale engagée par la collectivité.

Document réalisé par

Laure Groznykh  
Arnaud Dolley  
Nicolas Durand

Cette intervention du C|A.U.E de la Manche s'inscrit dans le cadre d'une mission d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage sollicitée par la commune de Brécey au sujet de ses écoles. Étant une démarche de conseil et de sensibilisation, elle ne doit pas être considérée comme opérationnelle. Les réflexions et actions proposées permettent à la commune, préalablement à des travaux, d'engager une démarche de réflexion et de valorisation de son patrimoine.



2, place Général de Gaulle  
50000 SAINT-LÔ  
02 33 77 20 77  
courrier@caue50.fr  
www.caue50.fr