

MAIRIE DE GOLINHAC

Projet de reconversion du site des anciens couvent et école

Synthèse du 11/04/19

Avancement mission :

Suite à un RV en mairie le 7 juin 2018 un devis a été établi en date du 25 juin, puis accepté le 20 août. Un RV de lancement de l'étude a eu lieu le 8 janvier 2019.

Compte tenu d'une importante charge de travail et de complications administratives concernant l'embauche d'une employée étrangère qui s'en est trouvée décalée de 3 mois (prévue fin avril 2019 au lieu du mois de février initialement convenu), Champs du Possible n'a pas été en mesure d'avancer sur l'étude et présente ses excuses au maître d'ouvrage pour ce retard.

Documents disponibles :

Nous disposons à ce jour, notamment, des documents suivants :

- Etude CAUE d'avril 2018
- Extraits cadastraux
- Foncier communal
- Plan topographique du site
- Plan assainissement
- Plan adduction eau potable (AEP)
- Plan distribution basse tension
- Plans des bâtiments existants (anciens couvent et école)

Ces documents permettent de mener l'étude à ce stade ; compléments d'études à envisager ultérieurement :

- Des précisions seront peut-être nécessaires sur les réseaux
- En fonction des conclusions, éventuellement intermédiaires, de l'étude, il pourra être utile de diligenter une étude géotechnique, qui reste prématurée à ce stade.
- D° pour diagnostic structure, plancher notamment, si une réutilisation est envisagée.
- Diagnostics divers : amiante, plomb...etc...

Etat initial :

Ancien couvent :

- Terrain d'assise : AB 67 – 2692 m² – Accès à l'est, depuis la rue située en contrebas.
- Bâtiment traditionnel de bonne facture. Architecture ordinaire mais de qualité. Orientation est (privilegiée du fait de la pente et de la vue) /ouest
- R+1 sur cave. Potentiel disponible par niveau : environ 85 m² (15.5m*5.5m) soit 170 m² au total ; bâtiment en longueur mais sans refends

- Niveau RdC de plain-pied côté ouest mais surélevé côté façade principale (est) du fait de la pente générale du terrain (perrons).
- Appentis partiel complémentaire côté ouest, à simple RdC (1,5 niveau) d'une surface d'environ 12m² (5m*2.5m).

Ancienne école :

- Terrain d'assise : AB 68 – 603 m² – Accès à l'est, depuis la rue située en contrebas et à l'ouest par parking surplombant la parcelle. Isolément, la parcelle est techniquement «enclavé» ; l'emprise globale du foncier (dont AB 124, 141 et 67) communal lui permet toutefois de disposer d'accès vers des voies publiques
- Bâtiment récent classique, fonctionnel. Orientation est (privilegiée du fait de la pente et de la vue) /ouest
- Simple RdC. Potentiel disponible : environ 108 + 64 m² (13.5m*8m + 8m*8m) soit 172 m² au total ; deux volumes disponibles (classes et préau), un refend les séparant.
- Niveau RdC de plain-pied côtés est et ouest (mais encuvement sur ce dernier). Grande terrasse enherbée côté est.

Ensemble de l'emprise – Caractéristiques générales :

- Grand terrain
- Forte pente de l'ouest vers l'est
- Très belle vue dégagée côté est
- Accès véhicules délicat (pente, visibilité)
- Le terrain est inclus dans une emprise foncière communale bien plus étendue comprenant notamment le camping municipal mitoyen surplombant à l'ouest (gérance – AB 73, 74, 75...), une zone de stationnement (AB 124) et une maison individuelle communale au sud (louée – AB 141)
- A l'angle nord-ouest de la parcelle 67 (ancien couvent), un cheminement piéton offre une liaison directe et courte vers le cœur de village.
- Dans ce même secteur, et prolongé côté camping, éléments naturels remarquables et qualitatifs : blocs rocheux, végétation...
- Au sud, commerce mitoyen du terrain de l'ancien couvent
- Pas de document d'urbanisme : le RNU s'applique ; vu la situation du terrain, on peut raisonnablement estimer qu'il est à considérer comme constructible.

Equipements, activités et caractéristiques de la commune et du bourg :

- Déplacements et proximités : Entraygues (1/4h) ; Bozouls et Estaing (20mn) ; Espalion (1/2h) ; Rodez (3/4h) ; Aurillac (1h)
- 11 logements communaux de divers types (occupés en quasi-permanence)
- Barrage hydro-électrique
- Village nature
- Vue
- Activités agricoles dont biologiques et apiculture
- Brasseur
- Métiers d'art, sculpteur
- Restaurant

- Epicerie
- Terrain de football
- Terrain de quilles (nota : + couvert à Campuac)
- Camping
- Saisonnalité des activités et de l'animation
- Château des Vernhettes
- Associations et activités : musique, peinture, théâtre, yoga, 3è âge, quille, football, chasse...
- Personnalités : MM Michelin (botaniste) et Gasco (archéologue)

Objectifs et besoins :

L'objectif des élus est de maintenir et développer l'animation et les activités dans le village, accueillir des populations, et également d'aménager et mettre en valeur un site qui, pour remarquable qu'il soit, n'en reste pas moins délaissé et sans usage aujourd'hui.

Les « besoins » liés à ces objectifs, qui restent généraux, ne peuvent être déterminés à ce stade mais les élus ont identifié des pistes à explorer qui pourraient constituer autant de « moyens » permettant de répondre aux objectifs :

- Implantation d'activités atypiques (atelier relais ?)
- Logements intermédiaires
- Résidence d'artistes
- Lieu d'exposition, de rencontre, socialisation
- Orientations culturelles ou économiques qui permettraient de s'inscrire dans des politiques subventionnées tout en répondant aux objectifs
- ...

Dans le prolongement du dernier item, CdP attire l'attention de la commune sur les possibilités également offertes lorsque l'opération inclue des objectifs environnementaux ou d'innovation ambitieux ou, à tout le moins, volontaires. Pour les aménagements d'espaces publics, le programme cœur de village constitue également une piste.

Et des limites, contraintes, et pistes à exclure ou, a contrario, maintenir et conforter :

- Modification d'usage du logement communal mitoyen (AB 141) envisageable, si pertinence pour le site (accès ?)
- Maintien du camping
- Pas d'hébergement touristique
- Pas de résidence « seniors » mais possibilité de logements polyvalents, donc accessibles

En l'absence de réels besoins identifiés il s'agit donc bien dans un premier temps :

- Pour CdP, de qualifier les lieux et inventorier des capacités
- Pour la commune d'explorer les opportunités en termes d'activités potentielles et répondre aux éventuelles demandes

Premiers éléments – Propositions :

Les élus ont souligné la difficulté qu'il y avait, en l'absence de projet d'aménagement, à mettre en valeur les capacités et l'attrait du site, pour répondre à une demande éventuelle (le cas s'étant déjà présenté).

La production d'un projet ou d'intentions architecturales pourrait permettre d'y remédier en fournissant un support adapté.

En conséquence, il s'agit pour le programme de cette opération à réaliser par CdP, non pas de décrire de façon exhaustive et détaillée des besoins à satisfaire, qui restent flous, mais de proposer un cadre exploratif aux concepteurs leur permettant de proposer un projet polyvalent et évolutif et dont le livrable puisse révéler et mettre en valeur, plus qu'un projet architectural finalisé, les atouts et potentiels du site.

Les élus se sont déclarés en faveur d'un concours (ou similaire type MAPA avec remise de prestations) avec indemnisation des participants pour le travail produit (à hauteur de 80% de sa valeur). Une telle procédure se déroule en deux temps :

- Temps 1 : avis d'appel à la concurrence et sélection de candidats admis à participer (en général, de 3 à 5).
- Temps 2 : choix d'un projet lauréat parmi ceux remis ; cette phase seulement est indemnisée.

A ce stade, la proposition de CdP est de s'orienter vers une procédure positionnée entre concours d'architecture / orientation d'aménagement et intentions architecturales / concours d'idées. Les compétences à mobiliser pour les candidats pourraient être :

- Architecte ; éventuellement paysagiste / urbaniste suivant projet
- Qualité environnementale
- Développement économique et/ou culturel
- Communication et graphisme

S'il y a lieu et suivant le niveau de définition de l'opération, et donc de la mission pouvant effectivement être immédiatement confiée au lauréat, des compétences complémentaires en maîtrise d'œuvre pourraient également être associées (Etudes techniques : structure, thermique, fluide...etc...)

Suites :

CdP propose de convenir d'un RV en mairie pour présenter les éléments d'analyse du site et des bâtiments semaine 18 ou 19.

CdP - RODEZ le 11/04/2019

PJ : situation

Département :
AVEYRON

Commune :
GOLINHAC

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 11/04/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
RODEZ
Service Général 2, avenue du 8 mai 1945
12024
12024 RODEZ CEDEX 9
tél. 05 65 77 85 45 -fax 05 65 77 85 42
cdf.f.rodez@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

