



Communauté de Communes du VAL DE LIGNE

Commune de Largentière



Revitalisation du Centre-Bourg de LARGENTIERE

Définition d'un plan d'actions
sur le bâti public

Rendu final :
PLAN D' ACTIONS

Juin 2016

Dossier suivi par

Alain CORTIAL

FAIRE+ au service des territoires

Téléphone : 06 77 95 77 29

Courriel : faire@cortial.net

Historique des versions du document

Version	Auteur	Commentaires
15/06/2016	Alain CORTIAL	Minute pour validation Communauté de Communes
18/06/2016	Alain CORTIAL	Version recalée après réunion de travail du 17/06/16

Sommaire

UN PLAN D’ACTIONS POUR LE BATI PUBLIC : POURQUOI, COMMENT ?	3
<i>Contexte</i>	3
<i>La démarche pour le bâti public</i>	4
PRINCIPAUX CONSTATS ET ORIENTATIONS	4
LES POINTS MARQUANTS DU DIAGNOSTIC ORIENTANT LES ACTIONS.....	4
<i>Le bâti public en centre bourg</i>	4
<i>Les attentes des utilisateurs et les pistes d’actions recensées</i>	7
LE CADRE FIXÉ ET CONTEXTE JUSTIFIANT LES CHOIX.....	8
<i>Orientations et contraintes à gérer</i>	8
<i>Le lien avec les autres plans d’actions pour la revitalisation du bourg</i>	9
Les commerces	9
Les espaces publics et les cheminements	10
<i>La concertation conduite pour le bâti public</i>	10
LE PLAN D’ACTIONS ARRÊTÉ	11
LE SCÉNARIO D’AFFECTATION DES LOCAUX A TERME	11
<i>Les choix fondant le scénario</i>	12
<i>Des réaffectations qui devront s’inscrire dans le temps</i>	12
LES ACTIONS.....	13
<i>Des interventions attendues, réorientées pour dynamiser le bourg</i>	13
Le Pôle Enfance-Jeunesse.....	13
La Maison des Associations.....	14
L’Office du Tourisme	15
<i>Des ambitions pour le bâti « symbolique »</i>	16
Le Château.....	17
Le Tribunal	18
<i>Des actions pour répondre aux autres besoins recensés et participer à un meilleur fonctionnement du bourg</i>	20
Les services administratifs : la Mairie	20
Le soutien des activités de services et les actions d’accompagnement	21
Des actions d’accompagnement le long des cheminements	22
<i>Des pistes pour le devenir des bâtiments « stratégiques » non affectés</i>	22
CONCLUSION	23

Dressé le 18 juin 2016

pour **FAIRE+**
au service des territoires

Alain CORTIAL



UN PLAN D' ACTIONS POUR LE BATI PUBLIC : POURQUOI, COMMENT ?

Contexte

Le présent Plan d'Actions s'inscrit dans le cadre d'un **Projet de Revitalisation du Centre-Bourg de Largentière** porté par la Communauté de Communes du Val de Ligne et la Commune de Largentière.

Ce projet fait suite à un appel à projet lancé par l'Etat pour le rééquilibrage des territoires (bourgs fragiles).

L'état des lieux général établi pour le dossier de candidature faisait ressortir :

- **une fragilité** au niveau de Largentière et de son territoire, liée pour une grande part à la mutation économique qu'a connue ce secteur du fait de l'arrêt de l'activité minière dans les années 80 :
 - une centralité menacée avec la fermeture de certains services et des commerces en centre-bourg,
 - une importante vacance et un habitat se dégradant intra-muros,
 - une précarité énergétique, ainsi que des risques d'exclusions ou d'inégalités culturelles...

mais aussi :

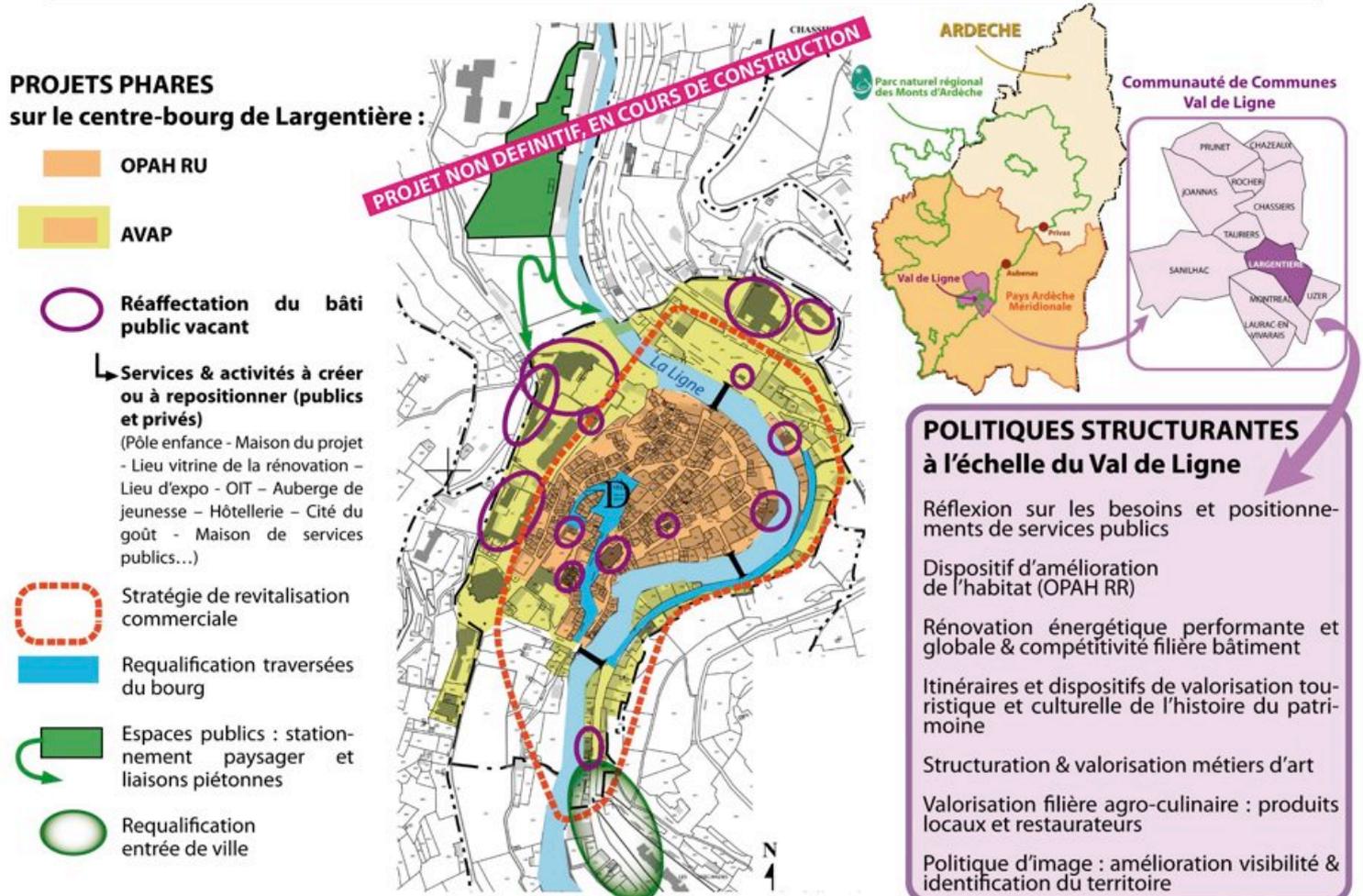
- **de réelles potentialités** :
 - un patrimoine architectural et paysager remarquable et la qualité du cadre de vie,
 - le statut de sous-préfecture justifiant le maintien d'équipements publics,
 - la dynamique positive du Sud-Ardèche (*démographie, économie, tourisme...*).

A partir de ces constats, 3 pistes de travail prioritaires ont été dégagées :

- l'amélioration de l'habitat (OPAH prévue),
- la valorisation de l'architecture et du patrimoine (définition aire de valorisation engagée),
- la mise en cohérence urbaine (analyse du tissu urbain et des déplacements et actions possibles...).

L'établissement du plan d'actions sur le bâti public s'inscrit dans ce contexte global :

PROGRAMME DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



La démarche pour le bâti public

Le bâti public permet de disposer d'espaces pour l'accueil des services ou le déroulement d'activités portées au niveau des collectivités ou du monde associatif ; de fait, il permet d'**apporter des réponses aux besoins de la population** et d'**assurer le soutien d'une offre sociale, culturelle et touristique** au niveau local.

Par ailleurs, la mise en valeur du patrimoine est de nature à **renforcer à l'attractivité du territoire**.

En accompagnant des autres actions et du fait de l'aspect démonstratif ou exemplaire des opérations portées par les collectivités sur leur propre patrimoine, **les actions sur le bâti public peuvent constituer un réel levier pour revitaliser le bourg**.

Pour dégager des actions aussi pertinentes que possible au regard des problématiques et de ces objectifs, la démarche pour le bâti public s'est déroulée en 3 temps :

- un diagnostic pour assurer :
 - un recensement exhaustif du bâti en analysant son état et en dégagant ses potentialités,
 - un état des utilisations actuelles et une approche des besoins à satisfaire,
- une analyse prospective visant à dégager plusieurs scénarios de réaffectation du bâti et à proposer une approche comparative de différentes options possibles afin de faciliter les choix,
- une concertation avec les associations locales utilisatrices, au delà des échanges assurés lors de la phase diagnostic, afin de présenter les réflexions conduites et recueillir leurs observations pour caler les orientations finales.

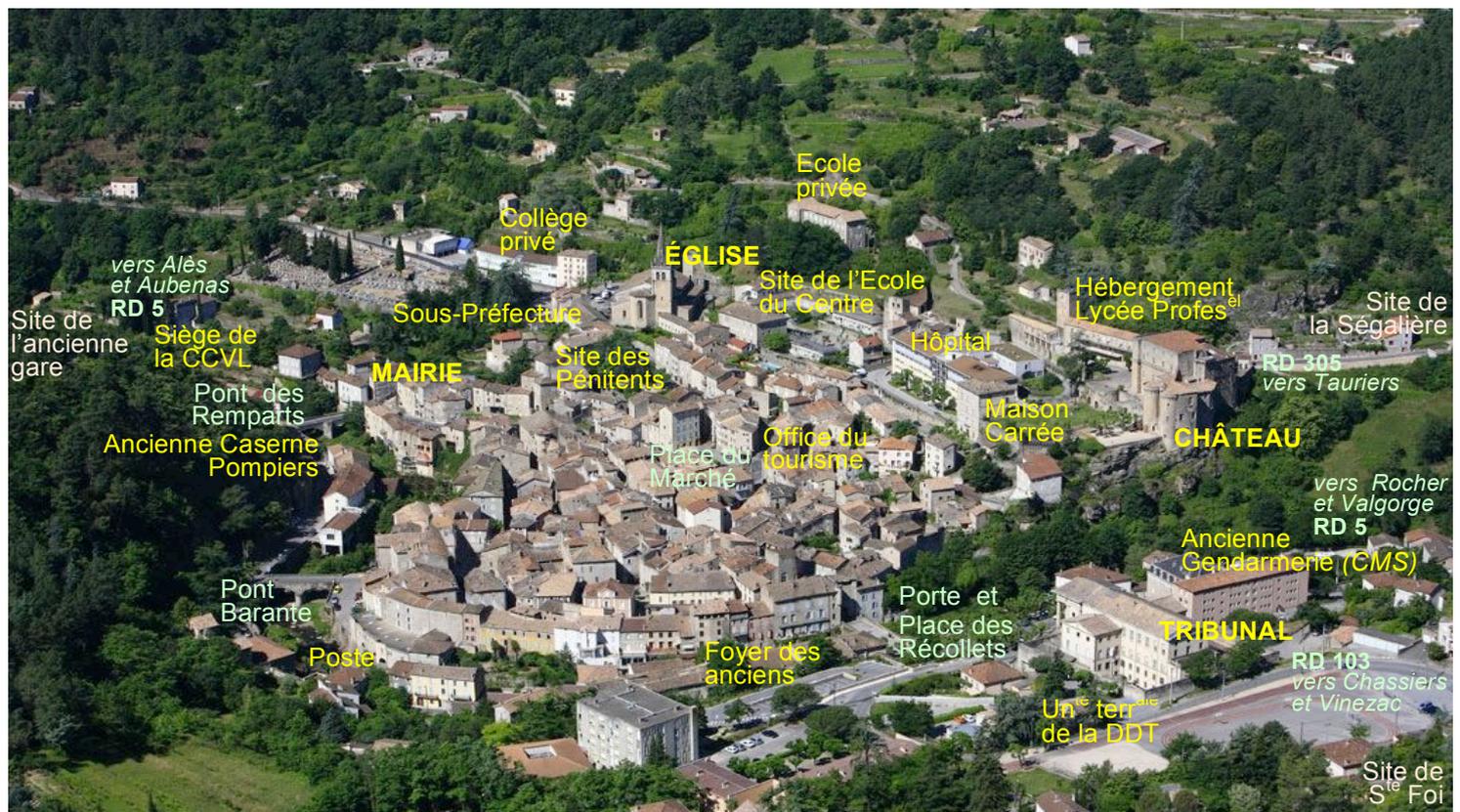
Ponctuées par des réunions de travail avec les élus pour fixer les orientations, ces phases ont fait l'objet de rapports ou compte-rendu qui sont annexés au présent rapport pour apporter, si besoin, un éclairage plus précis sur le bâti, les besoins à satisfaire et le fondement des options retenues présentées ici.



PRINCIPAUX CONSTATS ET ORIENTATIONS

LES POINTS MARQUANTS DU DIAGNOSTIC ORIENTANT LES ACTIONS

Le bâti public en centre bourg



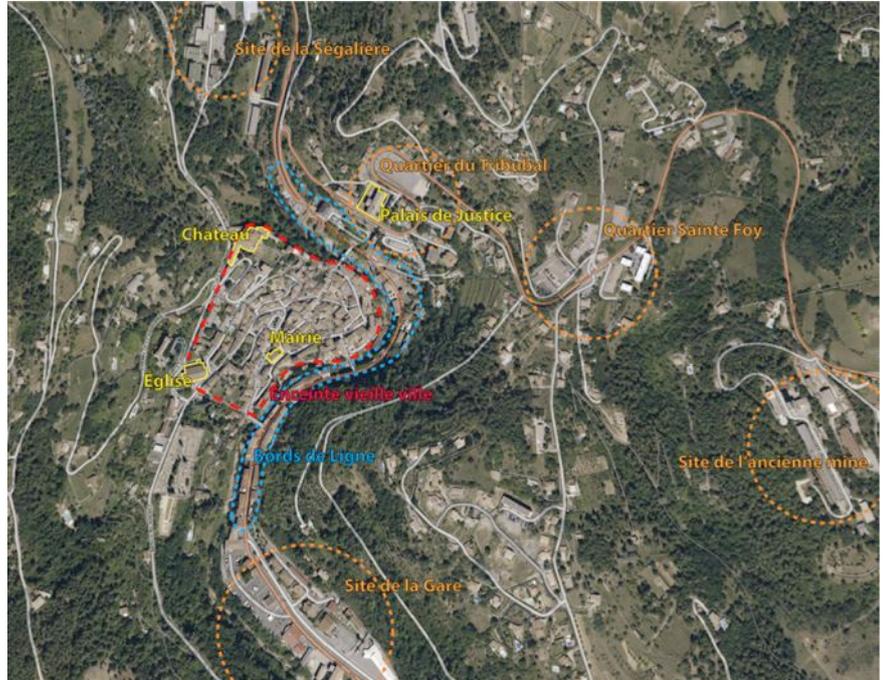
Etendu, pour être exhaustif, aux quelques bâtis privés hébergeant des services aux usagers, le recensement effectué fait ressortir :

▪ **un patrimoine communal très conséquent avec de grands ensembles bâtis**

Les ensembles situés en entrée/sortie de ville rentrent dans cette catégorie des bâtis importants :

- **le site de l'ancienne gare**, au Sud, où sont regroupés, la Gendarmerie, la Caserne des Pompiers et la Maison de Santé,
- **le site de la Ségalière**, au Nord, où sont installés le Lycée Professionnel Hôtelier, le Collège et le Gymnase,
- **le site de Ste Foi**, à l'Est, où l'on retrouve l'Ecole Primaire Publique et les Locaux Techniques du Service Départemental des Routes (SDR).

Ils sont pour l'essentiel constitués par des bâtiments relativement récents ou réhabilités répondant bien aux usages ; de ce fait et au regard de leur position à hors vieille ville, **ces sites ne justifient pas d'actions particulières au titre de la revitalisation du bourg**, hormis le local du SDR qui, venant d'être libéré, peut être mobilisé pour y installer des activités ne participant pas directement à la dynamisation de la cité.



Toutes les autres implantations, hors l'ancienne école du Ginestet affectée aux animations de ce hameau à l'écart du bourg, se situent dans la zone du bourg ou de ses abords immédiats définie comme périmètre d'étude (zone intra-muros, bords de Ligne et quartier du Tribunal).

On y trouve aussi **d'imposants ensembles immobiliers publics qui participent à l'image de la cité** :

- **le Palais de Justice, le Château et le site de l'ancienne Ecole du Centre**, positionnés en périphérie du bourg comme l'hôpital qui, reconstruit il y a quelques années, ne justifie pas d'intervention,
- **la Maison Bastide (Mairie) et le site des Pénitents (Service Jeunesse et locaux Associations)** qui occupent des positions plus centrales.

Outre ces gros bâtis, prennent place dans ce périmètre, **d'autres bâtis éventuellement mobilisables** :

- des bâtiments de taille plus modeste : **la Maison Carré, la Maison des Arcades (Foyer des Anciens), le siège de la Communauté de Communes** ainsi que les locaux de l'Unité Territoriale de la DDT qui viennent d'être désaffectés,
- quelques garages ou locaux techniques le long de la rue de la République : **l'Ancienne Caserne des Pompiers, les garages Soboul et l'ancien entrepôt Bauland**
- de tout petits bâtis disséminés au cœur du centre bourg : **Ancien Syndicat d'Initiative, Petite Tour rue Jean Jaurès, Transfo immeuble Boule, Ruine rue St Vincent...**

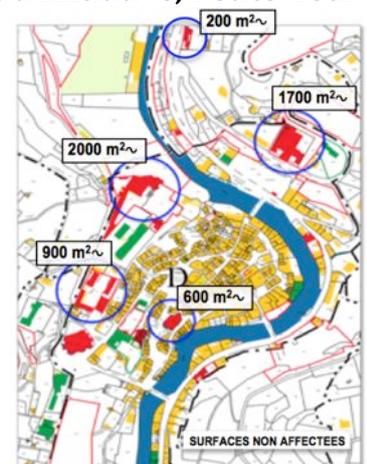
▪ **de nombreux espaces vacants**

Un part très importante des gros ensembles bâtis du centre-bourg n'est pas affectée ce qui laisse **des latitudes pour l'accueil de nouveaux services** :

- **plus de 5 000 m² disponibles dans le seul patrimoine communal** : au Château et au Tribunal ainsi qu'à l'Ecole du Centre et dans la Maison Bastide

mais aussi

- **la possibilité de mobiliser des sites d'autres collectivités, vacants ou qui viennent d'être libérés** : en particulier les bureaux de la DDT, l'annexe de la Sous-Préfecture et les locaux techniques du SDR.



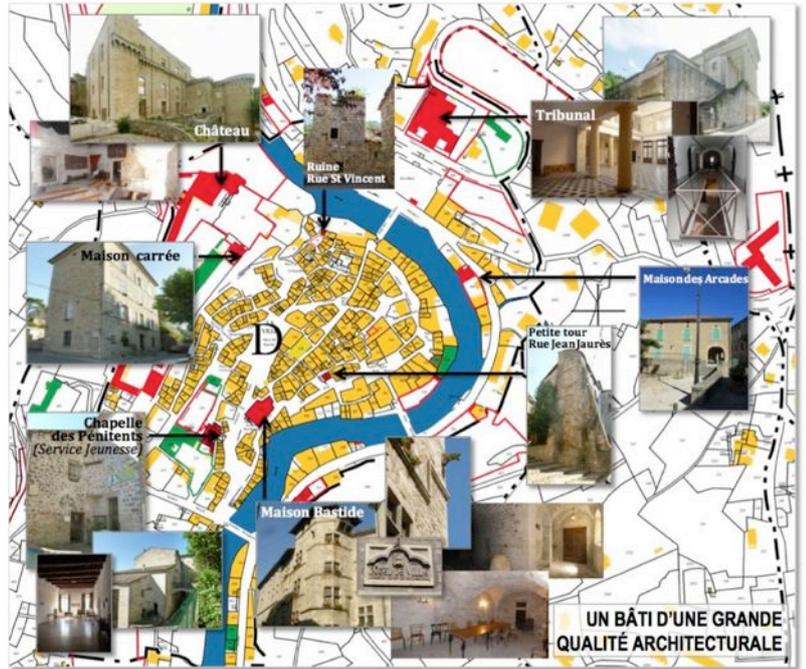
■ **un bâti en majorité ancien et d'une grande qualité**

hormis l'hôpital et les ensembles bâtis créés récemment aux entrées/sorties du bourg, **les bâtis s'avèrent anciens et, pour beaucoup d'une grande qualité architecturale :**

- les bâtiments classés ou inscrits : **Maison Bastide et Château,**
- de très belles constructions historiques : **Tribunal, Chapelle de Pénitents, Maison Carrée, Tour rue Jean Jaurès ...**
- des espaces intérieurs de qualité (salles de la Mairie ou du site des Pénitents) ou très « typées » (salles niveau audience et prisons du tribunal)

Des vocations découlent logiquement du caractère très fort de certains de ces bâtis :

- vocation patrimoniale et historique pour le Château et la Maison Bastide,
- vocation plutôt culturelle pour le Site des Pénitents,
- vocation plus solennelle, voire « symbolique » pour le Tribunal.



■ **des disparités en matière d'entretien**

Si les **locaux affectés sont plutôt bien entretenus**, les bâtis et parties de locaux désaffectés s'avèrent en moins bon état d'entretien, même si la Commune s'attache à y maintenir le clos et le couvert ; compte-tenu l'importance de ce patrimoine – hormis le château pour lequel des financements ont pu être mobilisés – **la collectivité a du mal à assurer les charges d'entretien sur les bâtis vacants.**

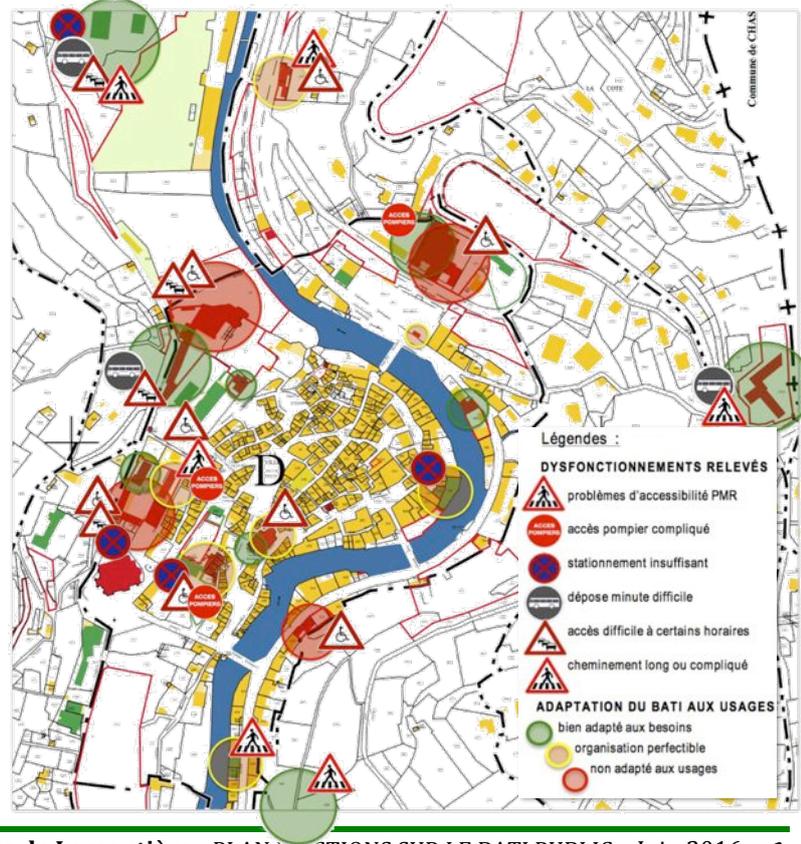
De fait, **la commune a envisagé des cessions pour certains de ces bâtis ou des mises à dispositions dans le cadre de baux emphytéotiques, pour les bâtis historiques**, difficile à céder au regard de leur valeur patrimoniale,

■ **des affectations pas toujours adaptées aux usages**

L'installation actuelle des différents services dans le bâti fait suite à :

- des implantations « historiques », tels l'Hôtel de Ville à la Maison Bastide ou les logements de fonction du Lycée Hôtelier dans la Maison Carrée...
- des affectations au coup le coup résultant d'opportunités comme pour la crèche et locaux associatifs à l'école du Centre ou le Service Jeunesse au site des Pénitents.

Des dysfonctionnements, résultant de ces affectations sans réflexions préalables pour prendre en compte les besoins et les exigences propres aux services installés, limitent les possibilités d'accueil (offre de stationnements ou cheminements mal adaptés, accessibilité non assurée pour les PMR, espaces limités...) ou restreignent les usages (nature des espaces, absence d'espaces adaptés tel que rangements ou espaces extérieurs, distributions intérieures...).



De fait, des marges de manœuvres existent pour rendre les services offerts plus efficaces afin qu'ils participent plus efficacement à la dynamisation du bourg.

Plusieurs pistes ont été explorées :

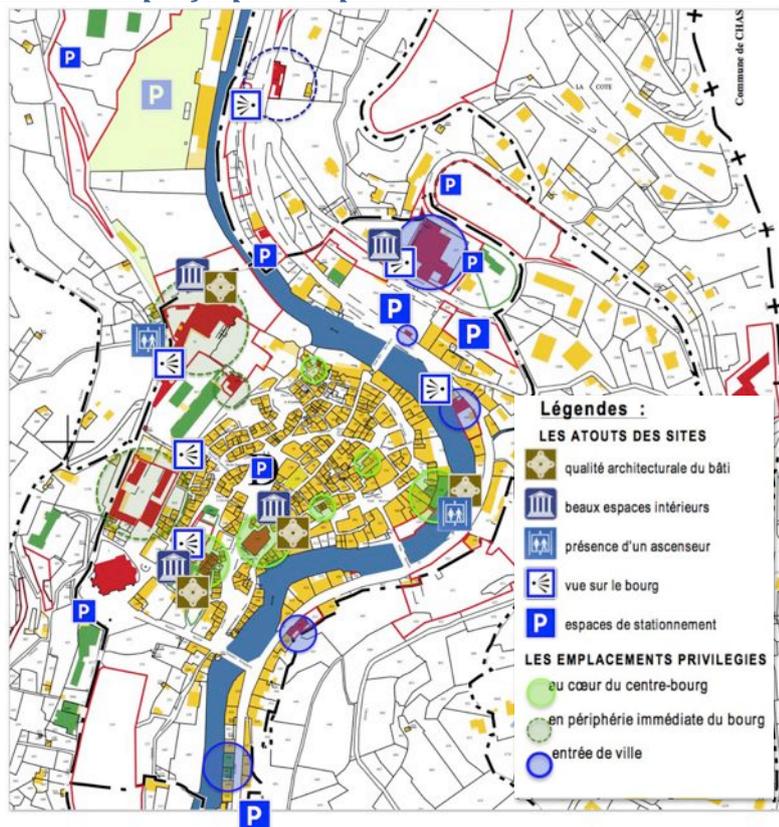
- des interventions sur le bâti, si elles sont possibles à un coût raisonnable, lorsque la localisation actuelle répond aux usages,
- des regroupements pour partager le coût des mises aux normes et/ou aménagements,
- une redistribution des services dans le bâti, de nature à optimiser les fonctionnements.

■ **de réelles potentialités du bâti qui peuvent être mises à profit pour répondre aux besoins recensés et revitaliser le bourg**

Au delà des vocations particulières évoquées, naissant de la qualité patrimoniale des sites « remarquables », chaque site a des spécificités propres et des atouts qui ont été mises à profit, dans le cadre de réaffectations, pour **valoriser le patrimoine et assurer les choix les plus opportuns.**

Il est en effet important de rebondir sur les atouts recensés, en particulier :

- les beaux espaces intérieurs, disponibles ou à réaffecter à des usages plus « nobles »
- la qualité architecturale des bâtis anciens, propices aux affectations institutionnelles ou touristiques,
- des vues offertes depuis les sites sur le bourg qu'on veillera à exploiter
- des espaces de stationnements existant à proximité de plusieurs sites, qui peuvent s'avérer indispensable pour l'accueil de certaines activités.



Il a été par ailleurs jugé opportun de **tenir compte du positionnement du bâti**, certaines implantations occupant des situations stratégiques au cœur du bourg ou aux entrées de celui-ci.

Les attentes des utilisateurs et les pistes d'actions recensées

■ **les besoins recensés**

Concernant les sites occupés, l'état des lieux du bâti a fait ressortir, ainsi que nous venons de le noter, un certain nombre de dysfonctionnements qui sont subis par les usagers comme par les utilisateurs des espaces, qu'ils soient professionnels ou animateurs bénévoles au sein des associations, intervenant dans ces bâtis ; au delà d'un simple recueil des doléances de ces utilisateurs relatives à ces contraintes, le diagnostic s'est attaché à **cerner les besoins et les perspectives d'évolutions** avec le souci de :

- pouvoir **améliorer le fonctionnement des services actuellement proposés aux usagers**,
- comprendre les enjeux et les mécanismes de fonctionnement des services et des différentes activités assurées, pour **envisager des implantations cohérentes et/ou des regroupements permettant de créer des dynamiques nouvelles**,
- rebondir sur des suggestions faites pour **pouvoir élargir l'offre de services et/ou d'activités au centre-bourg**.

Cette approche a amené à distinguer :

- les services administratifs et techniques des collectivités,
- les services concernant l'enfance et la jeunesse,
- les activités culturelles et l'offre touristique,
- les activités caritatives et sociales.

Les principaux besoins identifiés concernent :

- **des mises aux normes et des aménagements pour optimiser le fonctionnement des services installés sur les sites pérennes** : ces travaux concernent pour l'essentiel la mise en accessibilité de bâtis anciens (*petit musée et espaces d'expositions du Château, salles du Site des Pénitents affectés aux activités...*),
- **quelques interventions urgentes, indispensables pour assurer la sécurité** (*Crèche, Centre Jeunesse*)
- **des attentes d'installation dans de nouveaux locaux**, pour les activités installées dans des espaces inadaptés (*Restos du Cœur et Secours Populaire à l'école du Centre, locaux techniques Synernat rue de la République, Office du Tourisme...*) ; mais ces réaffectations pourraient induire d'autres nécessités de relogement,
- **des regroupements souhaitables** pour partager les aménagements et les équipements, créer des synergies et ouvrir des perspectives de nouvelles activités,

et, certains services étant distribués sans cohérence dans le bourg :

- **des réaffectations** pour apporter plus de lisibilité et de pertinence aux affectations.

Outre ces différentes attentes pour les services et activités déjà présents dans le bourg, d'autres actions sont possibles qui permettraient de proposer de nouveaux services :

- **la création d'un espace de coworking** intégrant, éventuellement, un fab'lab
- **l'installation d'un Relais des Services Public**,
- **la mise en place d'une Médiathèque** pour élargir l'offre culturelle de l'actuelle bibliothèque,
- **l'aménagement de petits espaces d'animations le long des cheminements touristiques...**

▪ les grands projets

Outre ces actions potentielles, **deux projets ambitieux envisagés sur la Commune de Largentière pourraient constituer des opportunités pour la revitalisation du bourg** ; au niveau de réflexions préalables à leur engagement, ils concernent :

- **l'installation d'un Pôle Agri-Culinaire**, projet porté par le Lycée Professionnel Hôtelier (*LPH*) avec plusieurs partenaires et accompagné par la DIRRECTE ; **une implantation au Château, est jugée intéressante à plusieurs titres** :
 - une proximité avec le Lycée Hôtelier, son internat étant déjà installé dans une annexe du château,
 - de vastes espaces intérieurs et des aménagements préexistants (*ascenseur et cuisines installés lors d'un relogement provisoire du LPH*) permettant de répondre aux exigences du programme (*salles de restauration, cuisines pédagogiques, espaces vitrines pour la présentation de produits régionaux, espaces d'expositions pour un musée du savoir-faire et, éventuellement, un accueil hôtelier*),
 - le caractère prestigieux et symbolique du bâti (*inscrit au MH*) qui peut participer au renforcement de l'image d'exception nécessaire pour le restaurant au « standard exigeant » prévu.
- **la création d'un Espace Muséal Michel Sima**, projet porté par l'association « Les Amis de Michel Sima » qui souhaiterait disposer des **niveaux supérieurs du Tribunal** pour des salles d'expositions (*permanentes et temporaires*) et des locaux pour l'animation, la formation et le fonctionnement.

Ces projets, porteurs d'animations et d'activités culturelles et touristiques qui pourraient profiter au bourg, s'avèrent potentiellement très intéressants avec des implantations envisagées correspondant bien aux vocations des sites ressortant de l'état des lieux du bâti ; cependant, ils restent à un niveau « embryonnaire » et doivent encore mûrir...

LE CADRE FIXÉ ET CONTEXTE JUSTIFIANT LES CHOIX

Orientations et contraintes à gérer

Fondés sur ces attentes et prenant en compte ces opportunités, **les actions sur le bâti public retenues, pour participer à la dynamisation du bourg, visent à :**

- structurer et compléter les services aux usagers locaux,
- conforter le soutien à l'activité associative,
- offrir de nouveaux services ou mettre en place des actions pour accompagner le développement de l'activité touristique et économique au niveau du bourg,

Le souci de **donner une image plus attractive au territoire**, a conduit par ailleurs à :

- **soigner l'image renvoyée par les équipements publics**,
- **faire en sorte que la qualité patrimoniale ou historique de certains bâtis soit valorisée**.

En phase prospective de la démarche conduite pour orienter le présent plan d'actions, plusieurs options ont été envisagées avec une triple exigence :

- **faire des choix d'affectations qui**, au delà d'une réponse adaptée aux usages, **participent à une effective revitalisation du centre-bourg** ; dans ce cadre, des emplacements ont été privilégiés, selon les activités accueillies, au regard de leur impact sur le fonctionnement du bourg,
- **veiller à ce que les activités puissent trouver leur place dans les bâtis** au regard des surfaces attendues mais en utilisant les latitudes de partage de certains espaces résultant des regroupements possibles sur les grands sites,
- **valider la faisabilité des aménagements** nécessaires à l'accueil des activités.

Ces pistes de travail ont fondé l'établissement des propositions, mais il a aussi été nécessaire de **prendre en compte les capacités financières des collectivités** et pour cela :

- **maîtriser les dépenses d'investissement induites et retenir prioritairement les actions les plus efficaces au regard de leur coût** ; cette recherche du meilleur « rapport qualité-prix » a impliqué de mettre en parallèle le coût prévisionnel des différents choix possibles et les effets attendus au niveau de l'efficacité des services et du fonctionnement du bourg,
- **envisager des phasages pour la mise en œuvre des actions retenues**, ce qui nécessite de cerner les urgences et de hiérarchiser les actions.

Le lien avec les autres plans d'actions pour la revitalisation du bourg

Une mise en cohérence avec les autres actions prévues sur le bourg au titre de la démarche de revitalisation s'impose enfin **pour assurer l'efficacité du dispositif** ; bien que les plans d'actions ne soient pas encore arrêtés, les orientations en lien avec le bâti de ces démarches ont été prises en compte.

Les commerces

Le projet de Pôle (commerce et Artisanat) a mené une étude d'urbanisme commercial qui met l'accent sur :

- l'intérêt d'un développement en « tache d'huile » avec un « effet de masse » recherché
- un travail sur l'image et l'identité du bourg,
- la nécessité de renforcer l'accueil hôtelier au plus proche des commerces du centre (Maison Bastide),
- le « marketing » avec :
 - des actions sur le centre ancien et les entrées de ville,
 - un repositionnement de l'Office du Tourisme,
 - un traitement de l'axe République et la mise en place d'une signalétique,

Dans ses discussions, le groupe de travail a abordé certains points concernant les implantations dans le bâti :

- **le projet agri-culinaire** a bien sûr été évoqué : il est jugé particulièrement intéressant notamment pour l'impact attendu au niveau de la fréquentation ; si un positionnement plus centré dans le bourg a été évoqué par le bureau d'étude, au final le groupe de travail a confirmé le choix d'une implantation au Château : en effet, au cœur du bourg, si la Maison Bastide peut offrir quelques beaux espaces, on ne saurait retrouver, dans le bâti public, toutes les fonctionnalités offertes par le site du Château pour répondre aux finalités du projet (*proximité LEP, cuisines préinstallées et ascenseur existant...*).
- **le positionnement de l'Office du Tourisme** a lui aussi fait débat : une installation rue de la République, dans les anciens garages creusés dans la falaise au droit du Pont Barante a été évoquée... Si un tel positionnement peut effectivement amener directement, via le Pont Barante, vers une zone ou des commerces existants, ces espaces sont privés (*acquisition à prévoir...*) et leur aménagement nécessiterait de très gros travaux (*confortement falaise et gestion de l'étanchéité, création de liaisons entre les différents locaux existants, réfection complète des espaces...*) ; dans un tel contexte, d'autres solutions plus à l'échelle des capacités financières de la Communauté de Communes sont à rechercher qui doivent pouvoir répondre aux exigences mises en avant, à savoir : un positionnement en entrée de bourg et sur les cheminements vers les commerces.

Les espaces publics et les cheminements

Les réflexions conduites sur ce thème ont déjà permis de dégager plusieurs actions qui peuvent influencer pour certains choix d'affectation du bâti :

- la création d'un stationnement entre le site de la Ségalière et le Château et des cheminements prévus vers l'entrée du bourg (Porte des Récollets) et le Château : outre une réponse aux besoins du site de la Ségalière (*cars, dépose minute, stationnement enseignants*), ce projet déjà engagé (*acquisitions foncières en cours*) vise à compléter l'offre de stationnement hors périodes scolaires.

Cet aménagement peut être de nature à faciliter les actions sur le bâti envisagées sur le haut du bourg : il pourrait, par exemple, être notamment très opportun si l'implantation du Pôle Agriculinaire était confirmée au Château.

- la requalification de la Rue de la République en rive gauche de la Ligne : ce projet est bien engagé, les travaux entre le Pont des Remparts et la Place des Récollets étant prévue au dernier trimestre 2016, mais si la partie entrée ville côté gare n'est pour l'instant pas budgétisée bien qu'il s'agisse de l'accès principal à la cité depuis Aubenas, Joyeuse et Vallon Pont d'Arc ; le traitement de ce secteur se justifierait aussi pour assurer la liaison avec les services et le petit pôle commercial, et surtout avec les importantes zones de stationnement, très mobilisées en période touristique, qui ont été créés sur le site et à proximité de l'ancienne gare...

Cet axe qui longe l'enceinte de la cité en desservant ses portes historiques s'avère stratégique et, à ce titre, **l'Office du Tourisme doit y trouver sa place** : si l'implantation Pont Barante semble à priori peu crédible, plusieurs bâtiments public bordant cette voie (*locaux de la Communauté, ancienne caserne des Pompiers, garages Soboul, Maison des Arcades...*) peuvent accueillir ce service **qui pourra bénéficier de ce cadre réhabilité**.

- l'aménagement de la RD305 desservant, depuis le Pont des Remparts, la Mairie, la place du Marché, le site des Pénitents puis la Sous-Préfecture, l'Eglise et les écoles privées ; au delà de la Place Mazon, cet axe se prolonge par l'avenue des Marronniers longeant les anciens remparts dont une série de petites tours gardent la trace : on y retrouve côté bourg le site de l'École du Centre, l'Hôpital, le Château et, enfin, en sortie de ville le futur stationnement (*cf.1^{ère} action notée*) puis le site de la Ségalière (*Collège, Lycée Hôtelier et Gymnase*).

De fait, **cet aménagement attendu pour fluidifier la desserte des services, permet d'envisager la mobilisation des nombreux espaces vacants dans les bâtis publics distribués le long de ces voiries**.

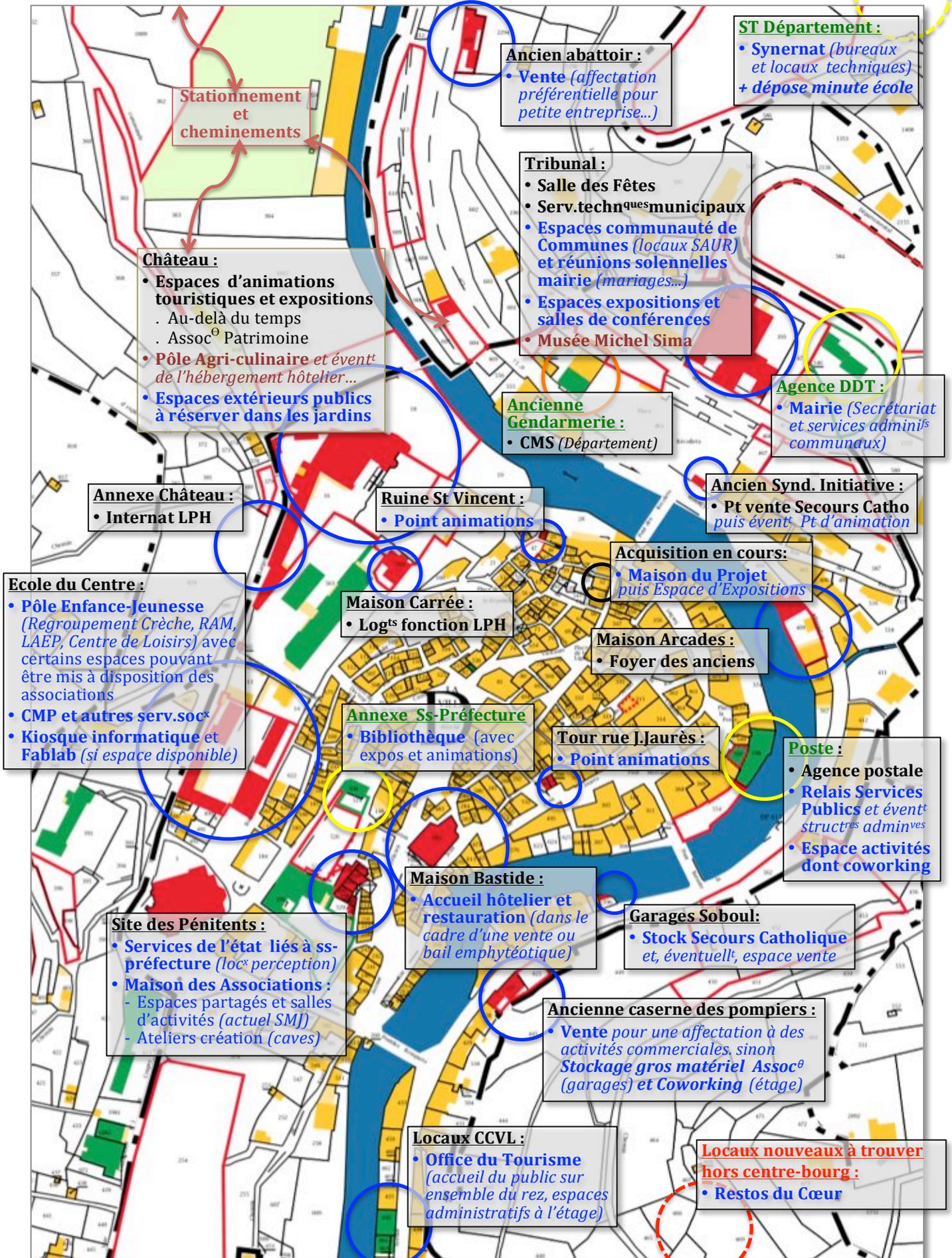
La concertation conduite pour le bâti public

Voulue par la Commune de Largentière et la Communauté de Communes du Val de Ligne, porteurs du projet de Revitalisation du Centre-Bourg, la concertation avec les associations utilisatrices du bâti public, conduite à l'issue de la phase prospective, a fait ressortir :

- la nécessité de maintien des associations en centre-bourg et le rôle important qu'elles peuvent jouer pour l'animer toute l'année,
- l'attente de regroupements, au niveau d'une Maison des Associations notamment, pour apprendre à mieux se connaître, travailler ensemble, trouver des possibilités de partage et dégager des synergies,
- le souhait de voir valoriser le patrimoine notamment concernant le Château :
- la volonté de redonner vie au Château en y partageant des espaces (*pas que le projet agri-culinaire*) et en veillant à y trouver, dans les parcs, quelques espaces extérieurs publics ouverts à tous,
- des attentes de relocalisation de certains services pour privilégier des installations plus adaptées ...

LE PLAN D' ACTIONS ARRÊTÉ

LE SCÉNARIO D' AFFECTATION DES LOCAUX A TERME



Les choix fondant le scénario

Se référant aux constats présentés et aux différentes réflexions conduites, les élus ont finalement arrêté des choix qui privilégient :

- **des relocalisations pour redynamiser le centre-bourg** en prenant en compte les contraintes de fonctionnement et les spécificités des différentes activités :
 - les services s'adressant aux usagers locaux doivent pouvoir rester facilement accessibles et ne pas induire trop de contraintes de circulation au centre-bourg : ce souci a amené à **privilégier des positionnements de ces services en entrée ou en périphérie immédiate de la vieille ville**,
 - les espaces associatifs et les locaux réservés aux petits évènements culturels sont de nature à amener de la vie sur leur site d'implantation : à ce titre ils justifient **des localisations au cœur du bourg**, d'autant que leur fréquentation a, en matière d'accès, des conséquences plus faciles à gérer que pour les services (*fréquentation hors horaires de travail et plus lissée dans le temps*),
 - les espaces d'expositions ou d'animations qui intéressent les usagers locaux mais concernent surtout une population extérieure, participeront à une mise en valeur du bourg avec :
 - des positionnement adaptés **sur les cheminements** qui seront aménagés au cœur du bourg,
 - des installations particulières **sur des sites offrant des vues sur le centre ancien**.

- **des regroupements d'activités pour apporter plus de lisibilité et faciliter l'accès aux services ainsi que pour initier de nouvelles dynamiques** ; en réponse à une des attentes exprimées par les associations lors de la concertation pour ce qui concerne la Maison des Associations, ce souci de regroupement s'applique aussi aux services proposées aux usagers avec, notamment, le Projet de Pôle Enfance-Jeunesse.

Au delà de ces regroupements prévus au sein de mêmes ensembles bâtis, les affectations ont pris en compte, autant que faire se peut, les liens pouvant exister entre les différentes structures : ainsi, la proximité du Pôle Jeunesse et de la Maison des Associations est de nature à faciliter l'accès des jeunes du Centre de Loisir aux activités associatives et à permettre aux associations d'avoir accès à des espaces partagés disponibles sur le site de l'École du Centre ; de même, un rapprochement des services des structures territoriales est envisagé à terme au quartier du Tribunal.

- **la prise en compte des spécificités et de l'état des bâtis pour mieux répondre aux besoins tout en limitant les coûts d'investissement** : les divers usages justifient chacun des configurations particulières (*accessibilité, distributions, volume des espaces...*) qui conditionnent beaucoup la qualité des prestations offertes ; un bâti adapté à ces exigences qui permet d'éviter de lourds travaux de restructuration, de même que certains équipements préexistants (*ascenseur, dispositifs techniques particuliers...*), peut permettre de limiter les coûts des aménagements.

Au delà du souci d'économie, cette approche est de nature à permettre une réponse bien adaptée aux usages et, au final, de garantir à la fois des actions pérennes et crédibles.

Des réaffectations qui devront s'inscrire dans le temps

Seul le projet de Pôle Enfance-Jeunesse, sur le site de l'ancienne Ecole du Centre, est aujourd'hui engagé, avec une budgétisation de la phase étude.

Si quelques unes des autres actions concernent des aménagements limités (*petits travaux d'adaptation des sites pérennes, réinstallations dans des locaux adaptés ou en état...*) qui peuvent éventuellement s'inscrire dans le cadre des budgets courants des collectivités, **la plupart des autres actions imposera des travaux importants qu'il conviendra de budgétiser en investissement et donc à programmer dans le temps**.

Tout en prenant en compte les urgences, en particulier celles relatives à la sécurité et à la nécessaire mise en accessibilité de certains services, la programmation de ces actions dépendra de fait :

- des financements qui pourront être mobilisés et/ou des montages financiers envisageable,
- des latitudes existant en matière d'autofinancement au niveau des collectivités (*commune, CCVL*).

Outre ces contraintes de programmation et de financement des opérations qui peuvent imposer des délais de mise en œuvre, **le scénario arrêté prévoit un certain nombre de relocalisations de services et activités**, impliquant des « opérations tiroirs », voire parfois, des relogements provisoires, **qui justifieront nécessairement un phasage des actions**.

LES ACTIONS

Des interventions attendues, réorientées pour dynamiser le bourg

Le Pôle Enfance-Jeunesse

Initié avant l'engagement des réflexions conduites pour la revitalisation du Centre-Bourg, **le projet initial visait à offrir à la Crèche des locaux plus conformes à ses besoins et répondant aux exigences de sécurité et d'accessibilité non satisfaites sur le site actuel** ; il était alors envisagé **une installation sur le site de Ste Foi et un regroupement limité, avec le seul Relais d'Assistantes Maternelles (RAM).**

L'état des lieux établi pour le Plan d'Actions sur le Bâti Public a confirmé la nécessité du besoin et d'agir au plus tôt au regard des problèmes de sécurité relevés ; mais la démarche a par ailleurs permis de :

- mettre en parallèle les dysfonctionnements relevés au niveau de l'implantation du site des Pénitents du Centre de Loisirs (alors géré Service Municipal de la Jeunesse) dont les besoins rejoignent ceux de la Crèche sur de nombreux points, et d'envisager un regroupement des activités jeunesse,
- réfléchir sur d'autres possibilités d'implantations de nature à inscrire l'opération dans la logique du projet de Revitalisation du Centre-Bourg.

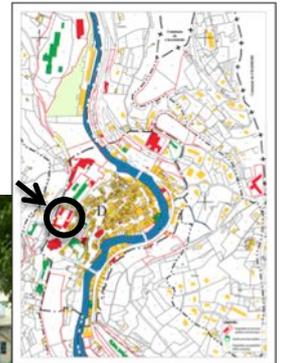
Ces réflexions ont finalement conduit la Communauté de Communes à élargir ses compétences à toutes les activités Jeunesse (*prise en charge du Centre de Loisirs avec la création d'un poste de coordinateur Jeunesse*) et à inscrire le projet de nouvelle crèche au sein d'un **projet, plus global et plus cohérent, d'un Pôle Enfance-Jeunesse installé dans le bourg.**

le Choix du site :

Une implantation dans le bourg, sur le site de l'ancienne école du Centre, a été retenue pour amener de la vie dans le centre ancien : le choix d'y installer la jeunesse est, quelque part, symbolique...

Ce site calé sur les anciens remparts le long de la RD305 (desservant la plupart des services déjà installés en centre ville puis le groupe scolaire et le gymnase) dont l'aménagement est prévu au plan d'actions Espaces Publics, permet d'envisager des déposes minutes faciles ; il est aussi desservi par un réseau de ruelles (*rue des Arceaux, montée du Docteur Tourvielhe, rue des Écoles*) qui permettent cheminements piétons depuis le cœur du centre ancien.

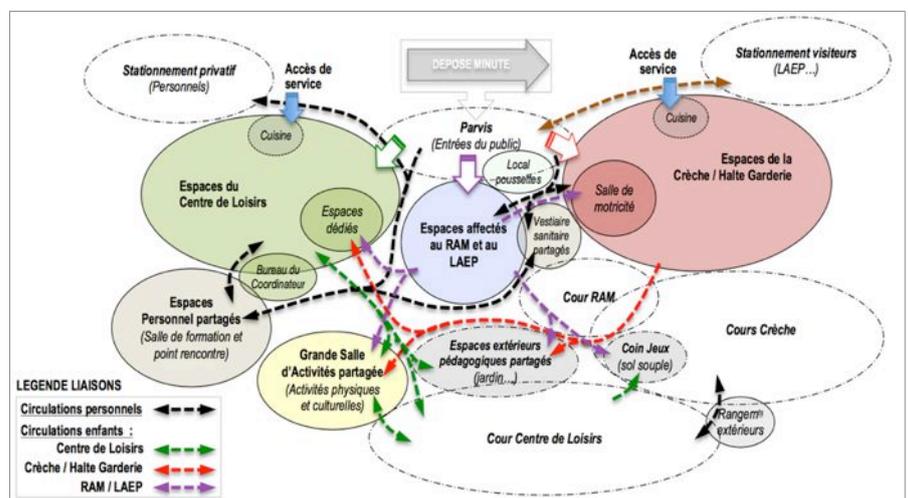
Exposé Est/Sud-Est, ces espaces bénéficient d'un ensoleillement le matin, tout en laissant la possibilité d'un peu de fraîcheur en extérieur les chaudes après-midi d'été ; cette orientation offre aussi de belles vues dégagées sur le bourg.



les Objectifs et le Contenu de l'action :

Le programme de l'opération concerne **quelques 900 m² de surface utile à créer ou aménager et des espaces extérieurs importants**, pour accueillir :

- **la Crèche Intercommu-nale sur env. 380 m²,**
- **un espace partagé par le RAM et le LAEP (Lieu d'Accueil Enfant Parents) pour env. 105 m²,**
- **les espaces affectés au Centre de Loisirs : avec quelques 280 m² dont 35 m² de locaux dédiés à des activités spécifiques utilisés aussi par les autres structures,**
- **des espaces partagés par ces entités pour les activités des enfants (grande salle et ses annexes sur 110 m² env.) et les besoins du personnel (espaces pour la formation et les rencontres sur une 30^{aine} de m²)**



Le choix de regroupement vise à créer des synergies entre ces différents services et **le partage de certains espaces permet d'aller plus loin qu'un simple rapprochement géographique.**

Par ailleurs, la démolition d'une partie du bâti existant sur ce site doit permettre de régler les problèmes d'accès aux véhicules de secours et des problèmes de dénivelées qui rendaient difficile les cheminements piétons vers la crèche déjà installée sur le site ; **les coûts de ces travaux difficiles à assumer pour la seule crèche s'avèrent de fait partagés dans le cadre du regroupement prévu.**

Le montant prévisionnel total de l'opération a été évalué à 2 200 000 € HT (compris études et frais).

Une étude de faisabilité a permis de vérifier que ce programme pouvait prendre place sur le site : il ressort de cette étude que, même si une importante part du bâti est démolie, les surfaces disponibles ne seront pas toutes mobilisées ; dans un tel cadre, **les accès aux surfaces non affectées seront préservés pour permettre des affectations ultérieures en lien avec les activités du Pôle Jeunesse** telles que :

- des activités assurées par des associations fréquemment proposées par le Centre de Loisirs comme l'activité vidéo, l'informatique, le modelage... La proximité de la Maison des Associations prévues sur le site des Pénitents (*cf. point suivant*) est de nature à faciliter ces implantations en complétant l'offre de salles pour les activités,
- des services sociaux (*Centre Médical Pédagogique par exemple*).

▪ **les Conditions de mise en œuvre :**

La dévolution de la maîtrise d'œuvre est en cours et le planning de déroulement prévoit :

- des travaux préparatoires avant fin 2016 (*désamiantage et certaines démolitions*),
- un lancement des travaux de construction pour l'été 2017,
- une livraison pour la rentrée scolaire 2018, au moins de la partie crèche.

Il sera nécessaire de **libérer les locaux actuellement occupés et de prévoir un relogement provisoire de la crèche pendant la phase travaux** ; une concertation avec les associations concernées a permis de dégager des solutions pour répondre rapidement à ces exigences de relocalisation :

- la mise à disposition par l'Etat des locaux de la DDT, au quartier du Tribunal, permettra de reloger :
 - **la Crèche** en rez de chaussée avec la possibilité de mobiliser les grands espaces extérieurs,
 - **les Bureaux de Synernat** à l'étage, le réseau informatique facilitant cette installation.

Ces relogements restent provisoires, pour la Crèche (*durée des travaux...*) mais aussi pour Synernat, le temps de mettre en place un regroupement de la structure (*bureaux et locaux techniques*)

- **les Restos du Cœur**, pour lesquels un relogement était au départ prévu dans les locaux du Service Départemental des Routes à Ste Foi, pourraient finalement s'installer provisoirement dans les espaces libres du Tribunal, pouvant être mobilisés en l'état et plus rapidement ; cette solution serait en outre de nature à permettre une réaffectation plus rapide des locaux du SDR à Synernat en laissant la possibilité d'engager rapidement les travaux nécessaires.,

Concernant **le Secours Catholique**, le besoin de relogement est moins urgent ; cette association mobilise en effet, pour du stockage, dans le bâti ancien qui doit être conservé (*contrainte ABF*), un espace en rez inférieur qui compte tenu de sa position partiellement enterrée ne sera pas mobilisé pour le Pôle Jeunesse. Une relocalisation devra être envisagée mais à plus long terme pour répondre de manière plus adaptée aux besoins de l'association et libérer l'espace pour des activités plus en lien avec le Pôle Jeunesse.

La Maison des Associations

En réponse à une attente des Associations exprimée lors de la concertation, cette action vise à créer des synergies pour développer l'offre d'activités en centre-bourg.

▪ **le Choix du site :**

Une implantation sur le site des Pénitents se justifie tout particulièrement avec :

- le positionnement dans le centre historique mais permettant de bénéficier des stationnements existants tout proches (*place du marché, place Mazon*),
- la qualité patrimoniale du bâti et les belles salles mobilisables pour les activités,
- l'utilisation actuelle de certains de ces locaux par les associations qui pourront trouver, dans la continuité, de nouveaux espaces au départ du Service Jeunesse.



▪ **les Objectifs et le Contenu de l'action :**

Il s'agit de **regrouper la plupart des associations proposant des activités aux usagers locaux** pour qu'elles puissent trouver sur un même site:

- des espaces communs pour l'installation de services partagés (*petit bureau d'accueil avec photocopie et poste informatique, espace sanitaire public, salle de réunions...*),
- des espaces suffisamment polyvalents pour envisager leur mobilisation pour les différentes activités (*envisageable dans les grandes salles existantes, Sarrasine et du Patrimoine, et certaines salles du SMJ*),
- des espaces pour les activités nécessitant des équipements dédiés (*tel que l'atelier poterie déjà installé dans les caves*).

Les associations plus orientées vers le tourisme et la valorisation du patrimoine (*Au delà du temps, Sauvegarde du Patrimoine*) pourront y trouver les services pour leur fonctionnement administratif et y assurer quelques actions spécifiques (*conférences, petites expositions*), mais l'essentiel de leur activité sera assuré sur d'autres sites plus adaptés de leurs objectifs et à l'accueil des publics visés (*Château, Tribunal*).

De même il conviendra de proposer aux **associations caritatives** d'autres sites pour leurs stockages et les distributions.

▪ **les Conditions de mise en œuvre :**

Ainsi qu'il a été noté, plusieurs d'associations mobilisent déjà certaines salles du site pour assurer leurs activités : dans une cette continuité, **l'installation de la Maison des Association pourra se concrétiser avec le relogement du SMJ** au sein du Pôle Enfance-Jeunesse.

Les aménagements intérieurs à prévoir s'avèrent limités toutefois **des travaux sont à programmer pour répondre aux exigences de mise en accessibilité** : l'aménagement de sanitaires aux normes PMR est à prévoir et l'accès n'est pas assuré sur certains espaces (*salle Sarrasine*) ; l'inscription du bâti dans le pente permettant des accès à plusieurs niveaux, l'installation d'un ascenseur pourrait toutefois être évitée.

Pour répondre aux besoins pour de nouvelles activités ou au développement des activités existantes qui devraient naître de cette action (*synergies attendues...*) il existe **de nombreux espaces à proximité qui pourraient être mobilisés** en tant que besoin :

- la grande salle d'activités partagée du Pôle Enfance-Jeunesse sur le site de l'Ecole du Centre, tout proche, qui pourra être mise à disposition hors des utilisations pour les enfants (*soirées, week-end*) : un accès indépendant a été demandé au programme pour préserver cette possibilité,
- les espaces de ce site non affectés au Pôle Jeunesse, où on devra privilégier l'installation des activités proposées aux jeunes du Centre de Loisirs,
- l'annexe de la Sous-Préfecture, ouvrant sur le jardin des Pénitents : ce bâti pressenti pour y installer la Maison du Projet, serait disponible à terme pour y accueillir l'activité bibliothèque/médiathèque,
- les espaces de la Perception (*libérés suite à une réorganisation des services fiscaux*), situés sur le bâti des Pénitents, mobilisés aujourd'hui par la sous-préfecture s'ils étaient éventuellement rendus...

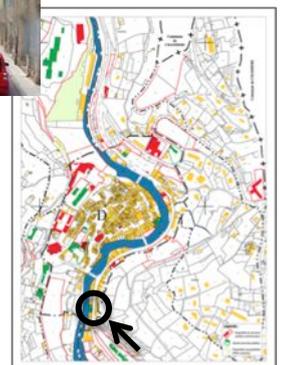
L'Office du Tourisme

Actuellement installé dans des locaux exigus rue Camille Vielfaure, l'Office du Tourisme n'est accessible qu'après un long cheminement dans les ruelles de la vieille ville ; de fait, **des locaux plus spacieux offrant une vraie vitrine en entrée de ville sont attendus** ce qui permettraient aux visiteurs d'accéder aux informations avant de découvrir le bourg.

▪ **le Choix du site :**

Un positionnement sur la rue de la République qui, en suivant la Ligne, longe l'enceinte de la vieille ville s'avère bien répondre à ce souci ; plusieurs implantations y ont été envisagées pour finalement retenir **une installation dans les locaux du Siège de la Communauté de Communes**, ceux ci présentant de nombreux atouts :

- un positionnement à l'entrée principale du bourg (*accès via la RD5 depuis Alès, Aubenas, Vallon*) et sur le cheminement depuis le grand parking d'entrée de ville,
- de grands espaces avec vitrines sur la rue (*ancien commerce*) et locaux à l'étage,
- un bâti appartenant déjà à la Communauté de Communes et dont l'état et la configuration permet d'envisager un aménagement à moindre coût.



Ce choix s'inscrit aussi dans la logique de l'aménagement des espaces publics ; la requalification de la Rue de la République, déjà programmée, qui doit sécuriser et valoriser les cheminements longeant la Ligne en ouvrant des vues sur le bourg, permettra d'assurer le lien avec les portes historiques.

Une alternative à cette implantation pourrait être envisagée avec une installation dans l'ancienne Caserne des Pompiers, mais si ce choix offre une position un peu plus ouverte sur le bourg avec quelques places de stationnement de proximité, il implique d'importants travaux de restructuration et de mise en état que la collectivité n'est pas sûre de pouvoir porter.

Il serait plus opportun **de mobiliser ponctuellement en période estivale le local de l'ancien Syndicat d'Initiative** situé face à la porte des Récollets, **comme un relais de l'Office du Tourisme devant cette belle entrée historique** où pourront être assurées de petites expositions (*valorisation du patrimoine, produit régionaux*).

▪ **les Objectifs et le Contenu de l'action :**

Les fonctions à assurer justifient :

- des espaces d'accueil pour le public : **largement ouverts sur les cheminements** conduisant aux sites remarquables (*visibilité pour les usagers non locaux*), **ces espaces doivent être assez vastes** pour y installer, outre une banque d'accueil, des présentoirs et du panneautage autour desquels les visiteurs doivent pouvoir déambuler ; ancien commerce avec des vitrines donnant sur la rue de la République, le rez du bâti de la Communauté répond particulièrement bien à ces exigences,
- des locaux administratifs à usage privatif pour la gestion et la préparation des événements touristiques ; des locaux à l'étage où l'on retrouve 2 bureaux et un espace de réunions, permettent d'installer confortablement ces services en réservant le rez à l'accueil du public,

En outre, pour développer des actions en période estivale, l'Office du Tourisme doit pouvoir disposer de :

- différents petits lieux d'animation positionnés au cœur de la cité historique

▪ **les Conditions de mise en œuvre :**

Cette action nécessite la libération préalable des locaux actuellement occupés :

- le siège de la Communauté de Communes : en cours de mutation (*regroupement dans le cadre de la loi NOTRe*), les fonctions assurées par cette structure doivent prochainement évoluer, mais il importe de préserver des espaces pour que des services soient toujours présents à Largentière. Les espaces pour répondre à ces besoins nouveaux restent à définir, mais **un rapprochement de ces services avec la Mairie sur le site du Tribunal** pourrait être envisagé ; de nombreux locaux étant actuellement vacants dans le bâti, il serait possible d'envisager un tel relogement rapidement,
- la bibliothèque : ce service, actuellement associatif, pourrait trouver sa place **au sein de la future Maison des Associations** dans partie des espaces libérés par le SMJ à la livraison du Pôle Jeunesse ; si à plus long terme une évolution en médiathèque était envisagée, un positionnement dans l'annexe de l'Annexe de la Sous-Préfecture pourrait être de nature à permettre une certaine autonomie.

Hors ces contraintes de libération d'espaces, **cette action pourrait être rapidement programmée du fait des aménagements limités** pour permettre cette installation :

- suppression de quelques cloisons pour rouvrir les espaces sur rue,
- aménagement de sanitaires accessibles aux PMR.

Des ambitions pour le bâti « symbolique »

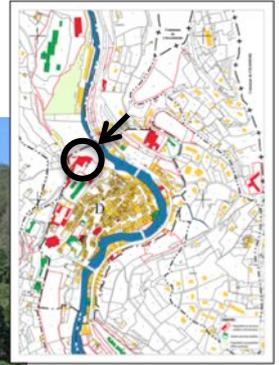
Si l'ensemble du bâti public en centre-bourg a une certaine valeur patrimoniale et mérite à ce titre une mise en valeur, 2 sites dominant le bourg occupent une place à part du fait de cette situation que conforte leur caractère imposant des bâtiments, mais surtout du fait de leur caractère symbolique : **le Château** pour son caractère historique et **le Tribunal** pour son côté solennel rappelant les fonctions administratives de la cité.

Sauf les espaces du Château occupés par des associations et, pour le Tribunal, le rez inférieur en partie mobilisé par les services techniques municipaux, ces bâtis s'avèrent pour l'essentiel non affectés et d'importantes surfaces y sont disponibles (*quelques 2 000 m² au Château et autour de 1 700 m² au Tribunal*), hors échelle des besoins attendus pour les services et les activités courantes des associations : **remplir ces espaces et leur donner vie, en restant en accord avec le caractère symbolique**, est l'objectif ambitieux fixé par le Plan d'Actions pour ces sites.

Le Château

Une vocation patrimoniale et historique s'attache à ce bâti dont la qualité architecturale a justifié une inscription à l'inventaire des monuments historiques : il constitue de fait **un atout pour la redynamisation du bourg** et il importe que son affectation s'inscrive dans cette logique en veillant à valoriser le site.

A l'arrière du bourg, ce site bénéficiera des actions prévues au titre du plan « Espaces Publics » (*aménagement de la RD305 dans la traverse du bourg et création du parking de la Ségalière*) : ces aménagements permettent d'envisager une plus grande fréquentation du site.



■ **Les affectations actuelles :**

L'aile annexe Du XX^{ème} sur la rue des Marronniers a déjà été aménagée pour accueillir **l'internat du Lycée Hôtelier** situé à proximité. Dans une partie bâti offrant une certaine indépendance par rapport au château, cette installation n'impacte pas les possibilités de valorisation du site et pourrait même être un atout pour le projet agri-culinaire : cet hébergement peut donc tout à fait garder sa place sur le site.

Par ailleurs, quelques espaces du Château sont mis à disposition de deux associations :

→ **l'association « Au delà du Temps »** mobilise :

- une partie de l'aile annexe sur la rue des Marronniers, côté château, qui accueille ses bureaux,
- certains niveaux inférieurs (*ancienne Chapelle, caves*) où sont installés un petit musée et un espace d'animation,
- la quasi totalité des jardins, sous le château et s'ouvrant côté centre, qui sont investis en période estivale pour des animations payantes ; si elle participe à l'attrait touristique du bourg, cette occupation bloque les cheminements depuis le bourg...

→ **l'association « Sauvegarde du patrimoine »** à qui est affectée une grande salle d'expositions au rez supérieur et donnant sur la terrasse haute.

Ces associations culturelles s'inscrivent tout à fait dans les objectifs de mise en valeur patrimoniale et **leur présence sur le site est, de fait, pleinement justifiée.**

Il conviendra cependant de **réfléchir sur la distribution des espaces qui leur sont affectés** afin de :

- ménager des accès et des espaces appropriés pour pouvoir développer de nouvelles offres culturelles et touristiques sur le site,
- retrouver des cheminements piétons avec la vieille ville et se réapproprier quelques espaces dans les jardins, libres d'accès au public.

■ **Le projet agri-culinaire :**

Avec ses objectifs de mise en valeur du patrimoine agri-culinaire local et son souci de développement touristique, **le projet est de nature à répondre aux préoccupations pour la revitalisation du bourg et une installation au Château présente un intérêt certain** avec :

→ l'opportunité de pouvoir accueillir des activités renforçant sa vocation historique et patrimoniale en y amenant un public nouveau en l'incitant à découvrir le bourg (*valorisation des vues sur la cité*).

et comme nous l'avons déjà noté :

- une localisation adaptée (*qualité patrimoniale du site, proximité LPH...*),
- des espaces appropriés et des aménagements préexistants.

Un tel projet peut donc trouver sa place au sein du Château mais **à condition de préserver une diversité des fonctions assurées sur ce site** pour conforter son attractivité (*activités actuelles à maintenir, espaces ouverts au public...*).

Cependant, ce projet doit encore mûrir et, sauf à mettre à disposition les espaces, les collectivités locales ne saurait porter le financement d'une telle opération :

⇒ **Les espaces disponibles du Château seront réservés pour l'implantation du Pôle Agri-Culinaire, le temps que ce projet puisse se concrétiser** mais il convient, dans ce contexte, de prévoir des pistes d'actions alternatives pour le cas où ce projet ne puisse aboutir.

▪ **Les pistes d'actions alternatives / autres actions envisagées :**

Il est recherché une affectation permettant de promouvoir le tourisme tout en préservant et mettant en valeur le caractère patrimonial du site.

Si le projet agri-culinaire répond bien à ce souci, d'autres options pourraient être envisagées si le montage complexe de cette opération ne peut être finalisé.

Plusieurs pistes ont été envisagées :

- **la création d'espaces d'expositions et de lieux d'accueil évènementiels** mais, outre le risque de double usage avec les espaces prévus sur le site du tribunal, ces activités ne sauraient occuper tout l'espace disponible au Château,
- **l'installation d'activités du type de celles envisagées avec le projet agri-culinaire (restaurant, hébergement hôtelier)**, mais qui pourraient être **portées par des investisseurs privés dans le cadre d'une mise à disposition en bail emphytéotique** ;

Cette deuxième option qui reste compatible avec la première (*des espaces pouvant être réservés pour les expositions ainsi que pour le maintien des activités existantes*) serait de nature à limiter l'incidence sur le budget des collectivités.

▪ **les Conditions de mise en œuvre :**

Le bâti, hors aile annexe et les quelques espaces associatifs, étant actuellement vacant, l'accueil des nouvelles activités pourrait être possible sans délais.

La volonté de répondre favorablement à la demande du collectif portant le projet agri-culinaire conduit à **réserver les espaces le temps que le projet mûrisse** ; ceci n'empêche pas **d'intervenir sur le bâti pour le préserver et le valoriser et libérer certains espaces extérieurs pour assurer un accueil public**.

Ce temps pourra être mis à profit pour élaborer un « **Cahier des Charges** » qui permettrait de préciser **les contraintes à prendre en compte dans le cadre de la mobilisation du site** ; en effet, quelle que soit l'option finalement retenue (*projet agri-culinaire ou, sinon, projet privé*), le projet ne sera pas porté directement par les Collectivités et il importe de pouvoir garantir la vocation patrimoniale et une possibilité d'accès public au moins sur certaines zones du site et arrêter les règles de partage avec les association restant sur le site.

Outre l'intérêt de l'affichage de ces attentes pour permettre l'émergence de projets viables (règles du jeu définies au départ), il impliquera les intervenants pour obtenir les effets de levier attendus pour la revitalisation du bourg.

Le Tribunal

Situé en entrée de ville sur la RD103 (*vers Chassiers, Vinezac...*), le Tribunal occupe une position dominante qui permet d'avoir une **vue sur l'ensemble de la vieille ville** ; son architecture typée avec une imposante colonnade lui donne **un côté très solennel**.

Certains des espaces intérieurs offrent aussi un caractère très particulier, notamment **le grand hall des « Pas Perdus »** et **la belle Salle d'Audience** au rez supérieur et **les Prisons** (*encore dans leur configuration initiale*) au rez inférieur.

Ce site bénéficie de l'**existence de plusieurs espaces de stationnements proches** (*outre quelques places à proximité : parking Pétroff, place des Récollets et Champ de Mars avec possibilité de mobiliser en tant que de besoin l'espace sportif*).



Ces spécificités amènent naturellement à privilégier sur ce site **l'installation des activités confortées par le caractère solennel du lieu** (*services administratifs, équipements culturels structurants*) et/ou **devant assurer un accueil important** (*fréquentation soutenue, accueil d'évènements importants*) qui peut être envisagé du fait de la présence des stationnements existant.

▪ **Les affectations actuelles :**

Les parties actuellement occupées sont positionnées dans des espaces en rez inférieur de part et d'autre du bâti principal qui, vacant, n'est utilisé que ponctuellement pour des expositions dans les grandes salles.

De fait, le site accueille actuellement :

→ **la Salle des Fêtes :**

Implantés dans l'ancienne cour Nord des prisons, ces espaces s'avèrent totalement distincts du bâti principal et leur fonctionnement indépendant.

En état et répondant aux contraintes s'imposant aux ERP répondant bien aux besoins, **ces locaux peuvent être maintenus sur le site** sans interdire d'autres affectations sur le bâti.

Seuls quelques petits aménagements pourraient être envisagés au niveau de l'accès principal en créant un parvis s'ouvrant sur la voirie (*traitement urbain type place traversante par exemple*) qui apporterait plus de lisibilité à cet accès et pourrait faciliter l'accès aux véhicules de secours.

→ **les Services Techniques Municipaux :**

Ces services sont installés dans des extensions créées dans la cour Sud des Prisons ; ils mobilisent aussi quelques espaces du rez inférieur où des locaux pour le personnels ont été aménagés sur les parties communes des prisons ; quelques cellules sont aussi mobilisées, en l'état, pour les stockages.

Ces locaux qui hébergeaient antérieurement les ST de la SAUR, répondent globalement aux besoins en offrant des possibilités de stockages extérieurs dans les parties non couvertes de la cour.

Ces locaux disposent d'une entrée propre permettant l'accès véhicules et, comme la salle des Fêtes, leur fonctionnement est indépendant du reste du bâti.

Sauf à envisager à mobiliser les espaces de la cour Nord pour des expositions extérieures qui pourraient motiver leur relocalisation, **ces Services paraissent pouvoir rester sur le site** ; cette possibilité de création d'un jardin d'exposition extérieur suggérée dans le cadre du projet Michel Sima s'avère en tout état de cause très hypothétique dans la mesure où il nécessiterait la création d'une liaison verticale avec les lieux d'exposition intérieurs prévus au rez supérieur.

Il conviendra cependant, dans le cadre du maintien des Services Techniques sur ce site, à **gérer l'organisation et l'entretien des espaces de stockages sur lesquels les étages supérieurs ont des vues.**

▪ **Le projet d'espace muséal Michel Sima :**

Au regard de la vocation culturelle qui pourrait être donnée aux espaces majestueux du niveau supérieur du Tribunal, **le projet de musée porté par l'association « Les amis de Michel Sima » pourrait être une des éventuelles opportunités pour valoriser ce site** ; les grands espaces mobilisables aux étages supérieurs, bien adaptés à ce type de besoins, la facilité d'accès et les possibilités de stationnement proches justifient leur souhait d'implantation sur le site.

Outre les espaces d'exposition dédiés aux œuvres de Michel Sima (sculptures, photographies), l'espace muséal projeté prévoit des espaces pour des expositions temporaires consacrés aux courants artistiques qu'il a côtoyés et autour des nombreux artistes avec lesquels il s'était lié d'amitié (Cocteau, Francis Picabia, Max Ernst, Picasso, Matisse...).

Le projet qui pourrait **amener un nouveau public sur le secteur** est jugé intéressant pour la revitalisation du bourg et **le site, avec ses vues sur le château et bourg, de nature à inciter à aller découvrir la vieille ville.**

Mais le projet est loin d'être prêt à être lancé : des démarches ont été engagées par l'association pour faire valider son projet, notamment auprès de la DRAC qui a invité à faire assurer une expertise du fonds afin de le valoriser ; des expositions préalables devront par ailleurs confirmer l'intérêt du public pour l'œuvre (*démarches envisagées auprès du délégué de la Caverne du Pont d'Arc pour une exposition test sur ce site*).

De fait, le projet ne saurait voir le jour qu'à moyen voire long terme.

Les élus jugent malgré tout opportun de **préserver les étages supérieurs du bâtiment du Tribunal pour accueillir ce musée le temps de la confirmation de la faisabilité du projet.**

En l'attente, les espaces pourraient être utilisés, dans le prolongement de ce qui est fait aujourd'hui, pour des expositions et des activités artistiques

▪ **Les pistes d'actions alternatives / autres actions envisagées :**

Les alternatives au projet, si les démarches engagées ne pouvaient aboutir, sont à chercher au niveau des différentes réflexions conduites autour de ces espaces.

Deux pistes qui méritent une attention plus particulière, pourraient être approfondies :

- **le projet d'école et studio de cinéma** en lien avec le « Festival du Film Artisanal et Audacieux »,
- **l'installation d'une pépinière d'artistes** dans le cadre du « Projet Tribun'Art » qui prévoyait de créer, autour des grandes salles réservées pour des expositions, des ateliers d'artistes et des espaces de formations et d'échanges sur les métiers d'arts.

En tout état de cause, quel que soit le projet finalement retenu, des espaces resteront disponibles qui permettent d'envisager d'autres affectations :

- **les prisons** dont la structure très contraignante (*ensemble de petits espaces voûtés difficiles à restructurer et ne bénéficiant que ponctuellement d'un éclairage naturel*) ne laissent envisager que très peu de latitudes de réaffectation : hors **fonctions de stockage/rangements** déjà assurées dans certaines des cellules, le caractère très particulier du lieu et la structure de ces espaces (*coursives avec rotonde centrale et cellules en l'état*) pourrait amener à **y assurer certaines expositions** (*en lien ou non avec les activités prévues au niveau supérieur*) et/ou **y envisager des visites guidées**.

→ **les bureaux** situés :

- aux niveaux inférieurs : une 10^{aine} de petits bureaux sur 2 niveaux, ouverts directement sur la rue entre les 2 volées d'escaliers donnant accès au niveau Audience, qui peuvent être affectées librement,
- au dernier niveau où on trouve de beaux espaces, composés de grands bureaux et d'une grande salle de réunion distribués autour de la coursive surplombant la salle des Pas Perdus ; ces espaces sont desservis depuis cette salle située au niveau inférieur et n'ont donc pas aujourd'hui d'accès indépendant.

Ils pourraient éventuellement en l'état être mobilisés dans le cadre du projet Michel Sima pour les usages privatifs (*ateliers de restaurations des œuvres, conservation des œuvres, locaux techniques et personnels*) mais, pour d'autres usages, des travaux pourraient être nécessaires pour assurer un accès indépendant avec, éventuellement, la création d'un ascenseur si le service est amené à accueillir du public.

S'agissant de bureaux et au regard du caractère solennel du bâti, **une affectation pour des usages administratifs est envisagée qui permettra de rappeler la vocation initiale du site** : la variété des espaces disponibles pourrait permettre de disposer des locaux pouvant s'adapter aux besoins qui naîtront de l'évolution attendue de la Communauté de Communes et qui pourront retrouver à terme, avec l'installation de la Mairie envisagée sur le bâtiment de la DDT voisin, des synergies à naître de cette proximité.

▪ **les Conditions de mise en œuvre :**

Les bureaux qui étaient occupés encore récemment (*Syndicat des Eaux et SAUR*), s'avèrent plutôt en bon état et, sauf quelques travaux de mise au propre (*reprise de certains sols, dalles de plafond, vérification et mises en conformité électriques*), **il est possible d'envisager leur mobilisation dès que nécessaire**.

Outre l'obligation de crédibiliser le projet, **l'Espace Muséal nécessite de travaux importants** : outre la restructuration des espaces et les nécessaires mises en accessibilités (*espaces d'accueil et cheminements*), il convient de prévoir un traitement de l'air pour garantir une prise en charge des œuvres dans des conditions idéales (*niveau hygrométrie imposé*).

Le montage financier de l'opération, mais aussi les modalités de fonctionnement permettant d'assurer **l'équilibre de sa gestion, conditionneront la faisabilité de ce projet** ; à défaut de pouvoir garantir cette faisabilité, les solutions alternatives seront envisagées.

Des actions pour répondre aux autres besoins recensés et participer à un meilleur fonctionnement du bourg

Les services administratifs : la Mairie

Le scénario retenu prend le parti d'**un regroupement** des services administratifs des collectivités locales au quartier du Tribunal **qui pourrait permettre certains partages et synergies entre les services**.

Les activités « remaniées » de la Communauté de Communes s'installant dans le bâti du Tribunal (*cf. point précédent*), il est prévu d'installer la Mairie dans les locaux de l'ancienne Antenne Territoriale de la DDT.

Le caractère prestigieux de la Maison Bastide, au cœur du bourg, où la Mairie est actuellement installée lui apporte une certaine solennité, mais les espaces qui lui sont affectés répondent mal aux besoins de ce type d'activité notamment pour l'accueil du public (*accessibilité aux PMR possible depuis la réinstallation coté rue Camille Vielfaure mais limité au secrétariat, possibilités de stationnement sur le marché mais insuffisantes pour des grandes réunions publiques et les mariages*).

▪ **le Choix du site :**

Sa localisation sur un foncier jouxtant le Tribunal permet, outre le rapprochement avec les espaces réservés à la Communauté de Communes, **une proximité avec les Services Techniques Municipaux** qui y sont installés.



Mais ce site présente aussi pas mal d'autres atouts :

- un positionnement en entrée de ville (*en bordure de la RD103*) à proximité des parkings et avec des cheminements permettant les liaisons avec le bourg,
- un bâti installé sur un foncier assez vaste pour permettre :
 - **des possibilités de stationnement** pour les usagers et le personnel,
 - **des latitudes pour envisager, si nécessaire, des extensions du bâti,**
- la préexistence de bureaux dans le bâti qui autorise **une relocalisation à moindre coût.**

▪ **les Conditions de mise en œuvre :**

Ces locaux, actuellement vacants, appartiennent à l'Etat : **une cession s'imposera donc pour concrétiser ce projet de relocalisation** ; cette cession qui reste à négocier, paraît crédible.

Les services de l'Etat qui accompagnent l'opération de Revitalisation du Centre-Bourg, ont en effet déjà accepté le principe d'une mise à disposition en vue de la **mobilisation de ces locaux pour l'installation provisoire de la Crèche** pendant les travaux de réalisation du Pôle Jeunesse, à **prévoir préalablement à l'installation de la Mairie**

Ainsi que noté, la préexistence des bureaux est de nature à limiter les travaux d'aménagement nécessaires à cette installation mais, si quelques grands espaces permettent d'envisager des réunions de travail, ces espaces s'avèrent mal adaptés pour les réunions plus solennelles ouvertes au publics (*mariages, réunions du Conseil*).

Ce constat a amené la Commune à envisager, pour ces besoins spécifiques, la mobilisation des grandes salles du Tribunal tout proche mais, à terme, il est tout à fait possible de prévoir la **création d'une grande salle pour le Conseil Municipal et les mariages** en extension du rez de jardin et ouverte sur les espaces extérieurs : avec l'aménagement d'un parvis et le choix d'une architecture marquant le caractère public de l'équipement, de tels travaux permettrait d'**apporter la solennité qui manque un peu au bâti.**

Le soutien des activités de services et les actions d'accompagnement

D'autres actions, bien que moins significatives, sont par ailleurs prévues au titre du présent plan ; celles-ci s'inscrivent dans la logique de revitalisation du bourg :

▪ **des services possibles au cœur du bourg dans les locaux appartenant à la Poste :**

L'Agence Postale n'occupe qu'une partie des espaces du site : des bureaux et les grands espaces où était initialement installés le centre de tri sont actuellement disponibles.

La situation privilégiée, sur l'enceinte du bourg à proximité du Pont Barrante où quelques possibilités de stationnement existent, s'avère particulièrement intéressante pour l'installation de services.

Des négociations ont été engagées avec la Poste pour **l'installation d'un Relais des Services Publics** qui pourraient suppléer aux départs récents de services public de l'Etat (*services DDT, Perception...*) ; ce relais pourrait bénéficier de la continuité du service assurée au niveau de l'Agence tout en permettant de pérenniser celle-ci.



Les vastes espaces disponibles pourraient par ailleurs être mis à profit en tant que de besoin pour :

- l'installation de **services administratifs ouverts au public** (*service urbanisme de la CC par exemple*)
- l'accueil d'**activités de services participant à la vie économique** tel un espace de coworking.

▪ **le relogement des associations caritatives et d'insertion :**

Les activités de ces associations ne justifient pas toujours une installation en centre-ville ; au contraire, le souci d'anonymat pour certains services rendus (*distributions Restos du Cœur...*) ou l'attente de locaux techniques (*stockages, garages pour interventions sur le terrain*) amènent à rechercher **des sites facilement accessibles avec, souvent, des espaces extérieurs** (*stationnements, livraisons, stockage...*).

Des pistes sont proposées pour offrir des locaux plus adaptés aux besoins, ce qui permettrait par ailleurs de libérer certains espaces pour d'autres réaffectations :

→ **l'association d'insertion Synernat**, actuellement éclatée sur les sites de l'école du Centre (*bureaux*) et de l'ancienne Caserne des Pompiers (*garages et locaux techniques*) pourrait retrouver l'ensemble de ses services **sur le site des locaux techniques du Service Départemental des Routes à Ste Foi**. Cette implantation est particulièrement bien adaptée pour les locaux techniques (*les locaux proposés intègrent les espaces réservés aux personnels...*) et les grands espaces extérieurs (*partie à conserver pour organiser la dépose minute de l'école située sur le foncier voisin*), mais **quelques travaux sont à prévoir pour l'aménagement des bureaux et leur équipement** (*réseau informatique...*).

Ces locaux appartenant au département, il **reste à valider les modalités de mise à disposition** ; une demande a été formulée auprès du Conseil Départemental pour ce faire.

→ **les Restaurants du Cœur**, aujourd'hui installés à l'École du Centre, doivent libérer ces espaces pour permettre la création du Pôle Jeunesse ; ces locaux s'avérant, en tout état de cause, mal adaptés aux activités de distribution assurées (*longs accès piétons et dénivelées*), un relogement était à prévoir. Une installation dans les anciens abattoirs, un temps envisagé, comme la possibilité de mobiliser l'ancienne caserne des Pompiers (au départ de Synernat), impliquerait des restructurations de ces bâtis dont l'importance et le coût ne sont pas contrebalancés par les situations des ces sites, loin d'être optimales (*stationnements limités et trop au passage pour la Caserne des Pompiers*).

Une recherche de locaux plus adaptés doit être engagée ; en l'attente « les Restos » pourraient être hébergés provisoirement dans les espaces vacants du Tribunal.

→ **le secours Catholique** dispose aussi d'un espace de stockage à l'école du Centre, mais sa libération s'avère moins urgente : à terme, **une installation dans les anciens garages Soboul** permettrait un stockage beaucoup plus accessible ; bien situés près du Pont Barrante, on pourrait même y envisager l'installation du « point de vente » pour libérer le Syndicat d'Initiative pour une affectation plus noble.

Des actions d'accompagnement le long des cheminements

Quelques petits bâtis public restent mobilisables au centre bourg pour y **aménager des petits espaces pour y assurer des animations le long des cheminements à organiser dans la vieille ville** ; ces aménagements peuvent concerner :

- des petits lieux d'expositions pour présenter le patrimoine environnant ou l'histoire de la cité,
- des espaces pour faciliter l'organisation des animations d'été proposées par Au delà du Temps,
- des espaces abrités pour permettre des haltes protégées le long des circulations...

Ces actions qui restent à préciser au regard des choix qui seront arrêtés pour les Espaces Publics, pourraient concerner notamment :

- **les espaces de la Petite Tour de la Rue Jean Jaurès,**
- **le bâti et les abords de la Ruine St Vincent.**

Des pistes pour le devenir des bâtiments « stratégiques » non affectés

▪ **La Maison Bastide**

La relocalisation de la Mairie au quartier du Tribunal et le regroupement des activités associatives sur le site des Pénitents amèneront à libérer totalement ce bâti ; au regard de son caractère patrimonial, plutôt qu'une vente, une mise à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique pourrait être envisagée.

Comme pour le Château, l'établissement d'un cahier des charges pourrait permettre de border cette **mise à disposition qui pourrait être consentie pour revitaliser le bourg** (*activité hôtelière par exemple*).

▪ **Les autres bâtis** (*ancienne Caserne Pompiers, anciens abattoirs*) moins patrimoniaux peuvent être vendus **Ces ventes privilégieront l'installation d'activités pouvant dynamiser le bourg.**

CONCLUSION

Le présent plan d'actions se veut ambitieux et, de fait, sa mise en œuvre s'inscrira dans le temps.

Il doit vivre dans le temps et, en tant que de besoins, **il devra pouvoir être actualisé :**

- pour répondre aux évolutions du contexte,
- si certaines des actions prévues devaient être différées, voire abandonnées, du fait de la complexité de certains montages administratifs ou techniques ou de difficultés rencontrées pour la mobilisation des financements attendus,

Dans un tel cadre, ce plan d'action servira de **fil conducteur pour apporter une cohérence au niveau des choix d'affectations futures et à toutes les interventions qui seront engagées sur le bâti public.**