



ANNEXE n°5

Présentation des potentialités du site aux regards des valeurs, objectifs et vocations portées par la Municipalité

Extraits d'une étude / mission d'accompagnement confiée à Bien Commun

Le présent document est composé d'extraits de l'étude que la commune de Pinsaguel a confiée au bureau d'étude *Bien Commun* pour l'accompagner sur la définition d'un projet pour le Château des Confluences.

Les éléments présentés ci-après sont des éléments de réflexions portées par la Municipalité qui visent à présenter les potentialités du site au regard des valeurs, objectifs et vocations identifiés par la commune.

Ce document est à lire comme un guide inspirant pour les porteurs de projets.

Il ne constitue néanmoins :

- Ni une étude de marché pour les activités privées
- Ni une programmation figée qui imposerait aux candidats de répondre à chacun des éléments identifiés

AVANT PROPOS

A une dizaine de kilomètres **au sud de Toulouse**, se trouve la Commune de Pinsaguel. Cette dernière a **acquit en décembre 2011 le château des Confluences** situé au Nord Est de la ville, connu aussi sous le nom de Château Bertier, ainsi que 11Ha de terres environnantes.

Véritable **joyau architectural inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques**, son origine remonte à la fin du XIV siècle. Au delà de son caractère patrimonial bâtimementaire, le château est implanté sur un site classé, **en plein cœur de la Réserve Naturelle Régionale**, précisément sur le site de la Confluence Garonne-Ariège.

Cette dernière est un lieu d'exception en termes écologique et biologique, préservant une multitude d'espèces animales et végétales. Le château des Confluences est donc **un site d'exception qui mérite d'être connu et investi**.

C'est dans une **optique de préservation** qu'il a d'abord été racheté par la ville. Tombé en désuétude et passé de mains en mains durant les dernières années, la Commune acquiert ce patrimoine dans **l'objectif qu'il reste un lieu appartenant à ses habitants et même plus, à son bassin de vie**.

Durant les dix années qui s'écoulent, **plusieurs étapes se sont alors succédées** faisant en sorte que le château soit d'abord maintenu à flot, puis connu et investi partiellement : travaux de sauvegarde et de mise en sécurité, création de la RNR, programmation estivale dans la cour...

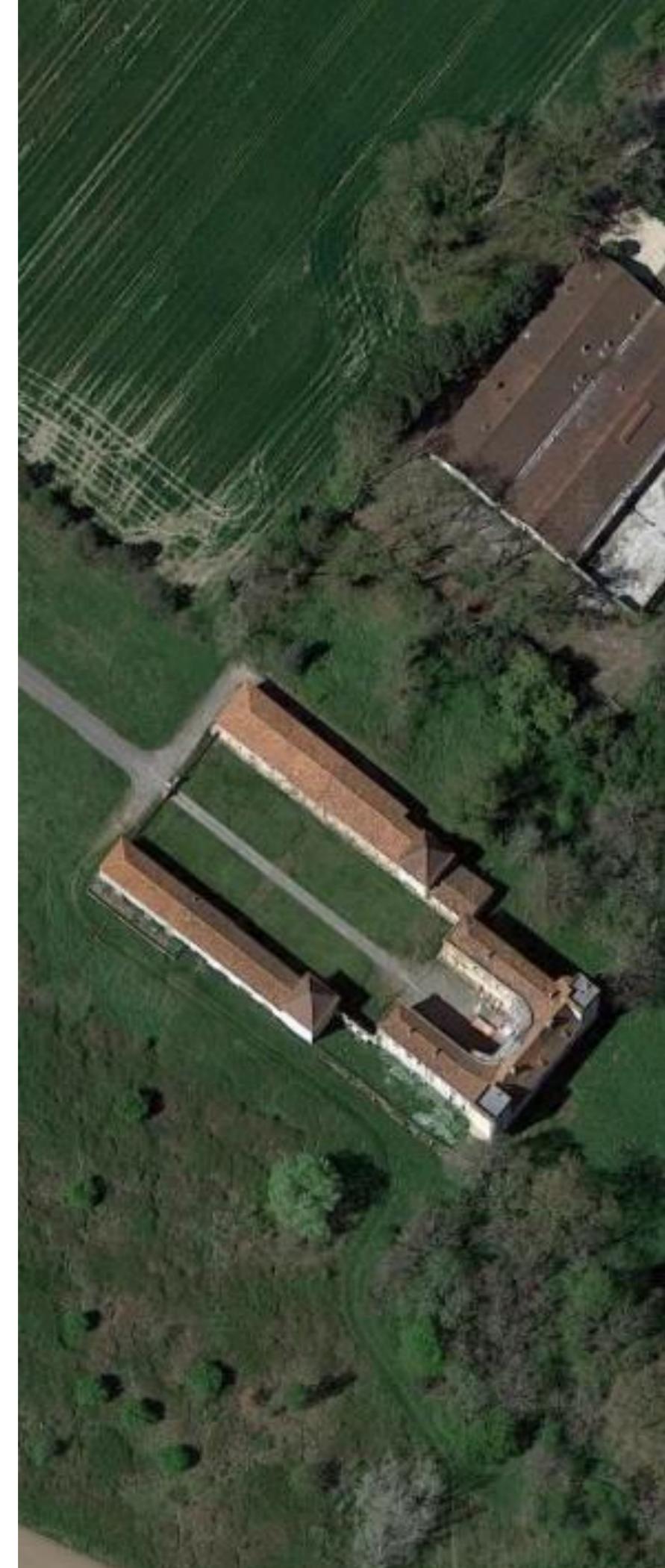
C'est dans ce contexte que la Commune a **entamé une phase conséquente de travaux de réhabilitation sur plusieurs années**, prévoyant l'aménagement global extérieur et un ensemble partiel de locaux "prêts à aménager" pour **accueillir des activités complémentaires**.

En parallèle de ce grand pas franchit, la ville de Pinsaguel **a sollicité le bureau d'études immobilières BIEN COMMUN** pour l'accompagner dans la concrétisation de ce beau projet innovant, notamment en l'accompagnant sur la **définition et la programmation opérationnelle des futurs usages du lieu**.

L'objectif est donc de faire émerger une **programmation d'ensemble, sur la totalité du château, qui soit le reflet d'un lieu ouvert à tous**, à la confluence d'énergies créatives et orientées **sur les sujets de la transition sociétale, environnementale, alimentaire, culturelle**.

Un lieu de tests, de rencontres, d'expérimentations...

Bref, **un lieu innovant !**



LA COMMUNE DE PINSAGUEL

INFORMATIONS CLEFS

CODE POSTAL 31120

DÉPARTEMENT Haute-Garonne (31)

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION Le Muretain

ARRONDISSEMENT ville de Muret

BASSIN DE VIE Toulousain

MAIRE : Jean-Louis COLL
mandat 2020-2026

ZONAGE :

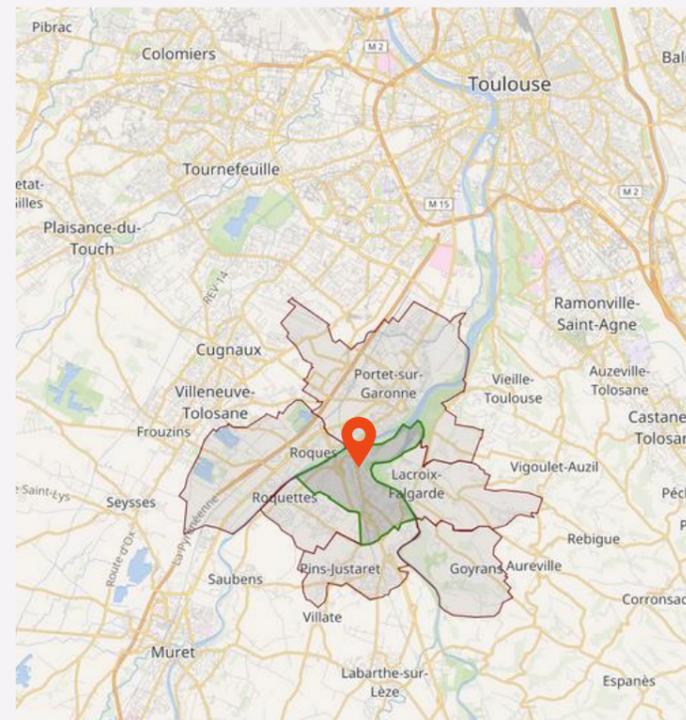
- zone natura 2000
- Zone inondable partielle
- Secteur Sauvegardé et protégé
- Bâtiment inscrit aux Monuments Historiques
- Site classé

DISTANCES NOTABLES

- Toulouse (11km) préfecture du Département.
- Muret (7km) sous-préfecture.
- Portet sur Garonne (2km)

SUPERFICIE : 5,2 km²

POPULATION 2 846 habitants en 2020



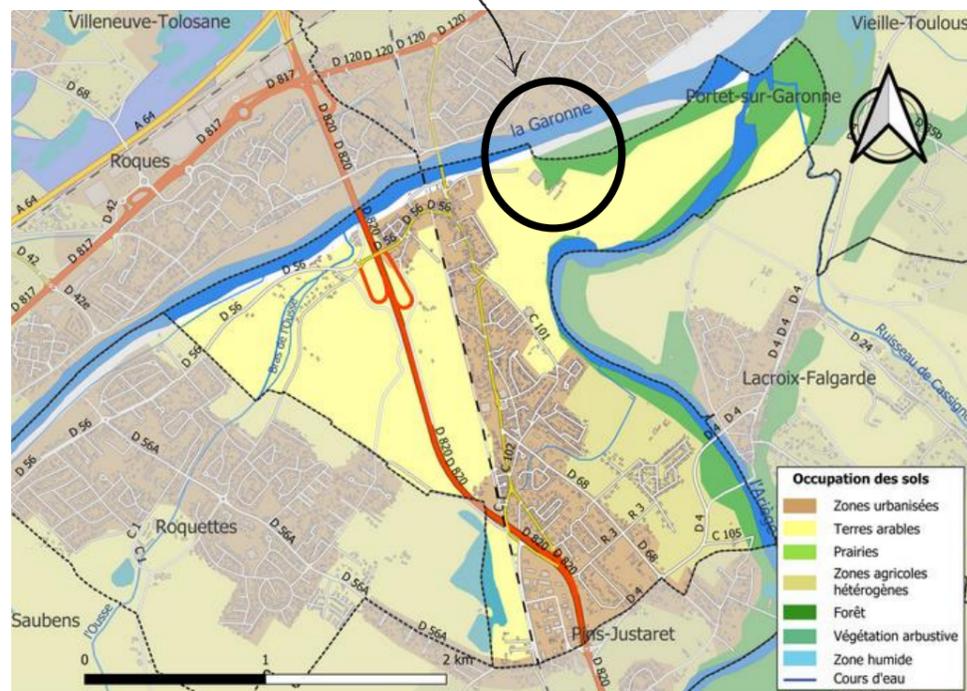
EN QUELQUES MOTS

Pinsaguel est une petite commune de 5,4 km² rattachée à la zone géographique du Pays Toulousain. Située dans le nord du département de la Haute-Garonne en région Occitanie, elle est implantée au sud de la ville de Toulouse et bénéficie directement de l'influence métropolitaine de cette dernière. Elle reste pour autant une petite ville rurale de moins de 3000 habitants, offrant une qualité de vie assez exceptionnelle à ses habitants, notamment en terme de dynamique économique, culturelle, mais aussi de patrimoine architectural et naturel.

MORPHOLOGIE DE LA VILLE : DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS

De forme urbaine très linéaire, la zone urbanisée de la ville suit majoritairement un axe routier autour duquel elle s'est développée sous la forme d'un village "rue" : rue d'Andorre (anciennement appelée RN20). L'urbanisation est "tenue" à l'ouest par la voie ferrée au delà de laquelle elle s'est peu développée et à l'est par l'Ariège : rivière qui slalome dans le territoire.

La commune s'est développée sur la zone de confluence Garonne - Ariège, ce qui lui confère un patrimoine naturel riche et une morphologie particulière avec en son sommet, légèrement désaxée, la présence du Château des Confluences.



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

UNE OFFRE COMPLÈTE EN SERVICES & COMMERCES

La commune dispose d'une offre relativement étoffée de commerces et services de proximité. Pas de réelles carences observées ce qui est plutôt rare en zone périurbaine, même à proximité des Métropoles. L'Intermarché, enseigne plutôt conséquente pour une petite commune fonctionne lui aussi très bien.

DYNAMIQUES ÉCONOMIQUE ET ASSOCIATIVE POSITIVES

Concernant l'emploi et l'entrepreneuriat, Pinsaguel est un socle plutôt favorable à l'installation de PME (+48 créations en 2022), et observe une augmentation du nombre de cadres dans la structuration de sa population. C'est un élément important à prendre en compte en vue de la future programmation du château des Confluences.

UN MANQUE DE SALLE POLYVALENTE D'ENVERGURE

La commune souffre aujourd'hui d'un besoin constaté d'une salle polyvalente, potentiellement hybride, pouvant accueillir plusieurs types de manifestations festives, culturelles, entrepreneuriales d'envergures.

ABSCENCE D'HÉBERGEMENTS TOURISQUES

Hôtel, gîte, auberge... A ce jour aucun établissement n'est recensé sur la commune, et très peu sur le bassin de vie. Témoinnant d'une carence en terme d'offre potentielle, notamment pour du tourisme d'affaire, cela interroge sur un besoin à potentiel à combler.

UN SITE D'ENVERGURE QUI MÉRITE D'ÊTRE CONNU, INVESTI ET VALORISÉ !



LE SITE

LE CHATEAU



Site classé

Réserves Naturelles DE FRANCE



MONUMENT



HISTORIQUE



LE CHATEAU environnement proche



LE JARDIN ET LA RÉSERVE NATURELLE ALENTOUR

Le château dispose à l'arrière d'un grand parc verdoyant exploitable qui se fond dans la réserve naturelle accessible qui l'entoure.

La RNR est entièrement ouverte au public en contournant le château. Plusieurs sentiers piétons périphériques permettent son accès. Ce principe de liberté d'arpentage est évidemment conservé dans le projet.



TERRES AGRICOLES PRIVÉES



De part et d'autre de l'allée permettant l'accès au château, un ensemble de parcelles agricoles appartient à un agriculteur privé.

MARCHÉ DE PLEIN VENT & STATIONNEMENTS



PARKING PAYSAGER PRÉVU

Le projet architectural prévoit la création d'un parking paysager "réversible" devant le portail et les allées du château. Celui-ci étant positionné à cheval sur la zone de la réserve naturelle. Il prévoit à ce jour 49 places de stationnement ainsi qu'un dépôt de bus.

DES ESPACES AGRICOLES COMMUNAUX

ESPACE TEST DU 100° SINGE

Des chèvres sont également installées sur une partie des terres cultivables et un partenariat a été créé avec le 100° SINGE, afin qu'une personne puisse se former en "espace test" au maraîchage sur une partie des terres communales.

LE POISSON MARAÎCHER



Depuis 2019, installation d'une ferme en circuit court sur les parcelles communales. Sur place : légumes en plein champ certifiés BIO et des légumes et poissons en aquaponie (recyclage vertueux de l'eau d'élevage pour les végétaux en boucle fermée).

UNE SIGNALÉTIQUE DÉJÀ PRÉSENTE



Elle est déjà en place et plutôt bien répartie dans la ville, permettant à la fois de situer, de repérer le site, et d'en indiquer son accès. Elle sera peut-être à conforter selon la programmation envisagée du lieu.

- A proximité du site
- en cœur de ville
- à l'entrée de la ville



UN TERRITOIRE ENGAGÉ DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



LES ENJEUX ÉCOLOGIQUES TERRITOIRE :

- rénovation de bâtiments publics
- étude du potentiel de développement des énergies renouvelables
- élaboration du schéma des liaisons cyclables
- thermographie aérienne
- acquisitions de véhicules électriques
- mise en place d'un projet alimentaire local

POUR

" DEVENIR UN TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE EN 2050 "

PCAET 2022



1 PROJET ALIMENTAIRE TERRITORIAL :

- Le Muretain Agglo a l'objectif de recréer une connexion forte entre production et consommation locales
- politique active en matière de tourisme durable et de promotion de l'emploi agricole
- enjeux : faire valoir la qualité des terres nourricières
- **soutien à l'installation des agriculteurs sur les territoires**

RAPPORT AU CHATEAU

- Répondre par une programmation locale à des ambitions territoriales
- réfléchir à un projet inovant qui réponde aux enjeux contemporains liés à la transition écologique
- DÉVELOPPER UN PROJET ET UNE PROGRAMMATION EN cohérence > conforter le soutien de l'agglomération du Muretain
- conforter la thématique "nature" & "transition alimentaire" du programme

PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL SYNTHÈSE

[Lien ici](#)



LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE : UN CONSTAT DU PCAET

QUEL CLIMAT EN 2050 SUR LE TERRITOIRE

(SANS POLITIQUE DE TRANSITION?)

- ☞ Poursuite du réchauffement annuel (de l'ordre de +1 °C)
- ☞ Très légère baisse des précipitations annuelles (+11mm)
- ☞ Une augmentation de 14 journées chaudes par an
- ☞ Une diminution de nombre de jours de gel de 11 jours par an

Et en 2100 (d'ici 80 ans) ?

- ☞ Réchauffement non stabilisé important (de l'ordre de +4° C)
- ☞ Diminution des précipitations annuelles (- 60 mm/an)
- ☞ Augmentation des périodes de sécheresse (+ 14 jours consécutifs)
- ☞ Explosion du nombres de jours de vagues de chaleur (107 jours par an)
- ☞ Forte réduction du nombre de jours de gel (5 jours/an)

19 AXES POUR AGIR SUR LE TERRITOIRE

La réduction des consommations et des émissions de GES dans le bâtiment	Rénover le parc de logement individuel
	Rénover le parc de logement collectif
	Réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments d'activité, tertiaires et publics
Une mobilité durable	Construire des bâtiments / logements performants
	Favoriser les modes de déplacements doux et la multimodalité
	Réduire les déplacements sur le territoire
La préservation et valorisation des espaces et des ressources pour la qualité de vie des habitants	Accompagner la généralisation des véhicules à motorisation alternative
	(Re)donner à la nature toute sa place pour atténuer les effets du changement climatique
	Tendre vers l'autonomie alimentaire en soutenant une agriculture locale
La relocalisation de la production énergétique	Soutenir l'économie circulaire, lutter contre le gaspillage alimentaire et valoriser les déchets comme ressource locale
	Diversifier et structurer les modèles de développement des énergies renouvelables
	Développer la production d'électricité renouvelable
La mobilisation des acteurs et la coordination des actions	Développer la production de chaleur renouvelable
	Développer la production de biogaz
	Animer et poursuivre le PCAET en interne à l'EPCI
	Poursuivre et soutenir les actions de sensibilisation grand public
	Poursuivre la coopération autour de la transition avec les acteurs socio-économiques

DONT 1 AXE LIÉ À L'AGRICULTURE LOCALE ET L'ALIMENTAIRE

ÉDITO
Le Muretain Agglo s'engage depuis plusieurs années en faveur de la création d'activités et de la promotion de l'entrepreneuriat. En soutenant l'installation de producteurs, l'enjeu est de redonner à notre territoire sa dimension nourricière. Cet écosystème alimentaire favorise ainsi le développement de circuits courts et la consommation de produits locaux.
En permettant l'apparition d'un tissu professionnel local facilitateur d'installation, le parcours du créateur agricole est une innovation qui fait véritablement écho à la dynamique actuelle de relocalisation de la production alimentaire.
N'hésitez pas à nous contacter, il y a forcément une place pour vos idées sur notre territoire.
André Mandement, Président du Muretain Agglo

UN ACCOMPAGNEMENT POUR TOUS
Le Muretain Agglo a vocation à accompagner l'ensemble des porteurs de projets de son territoire vers une culture commune de développement durable et d'agriculture pourvoyeuse d'emplois. Il existe une grande variété d'acteurs pouvant être mobilisés pour structurer et financer votre démarche.

L'AGGLO à vos côtés

S'installer Se diversifier EN AGRICULTURE
Les partenaires pour votre projet

Contactez-nous
Jean-Louis BOUTIER
jean.louis.boutier@agglo-muretain.fr
05 34 46 30 25 / 06 26 58 81 11

Les 4 axes du projet alimentaire territorial :

- Accompagner à l'installation des entrepreneurs agricoles sur le territoire
- Implanter un **outil logistique** à multi-destination (producteurs, restauration collective, restaurateurs)
- Promouvoir et accompagner la **transition alimentaire** pour tous
- Accompagner l'**alimentation durable et responsable** hors domicile

LE POTENTIEL ECOTOURISTIQUE DU TERRITOIRE MURETAIN



UN POTENTIEL ECOTOURISTIQUE À EXPLOITER

- des offres de loisirs diversifiées et nombreuses
- Un tourisme d'affaire en développement
- des hébergements touristiques peu nombreux à Pinsaguel et aux alentours



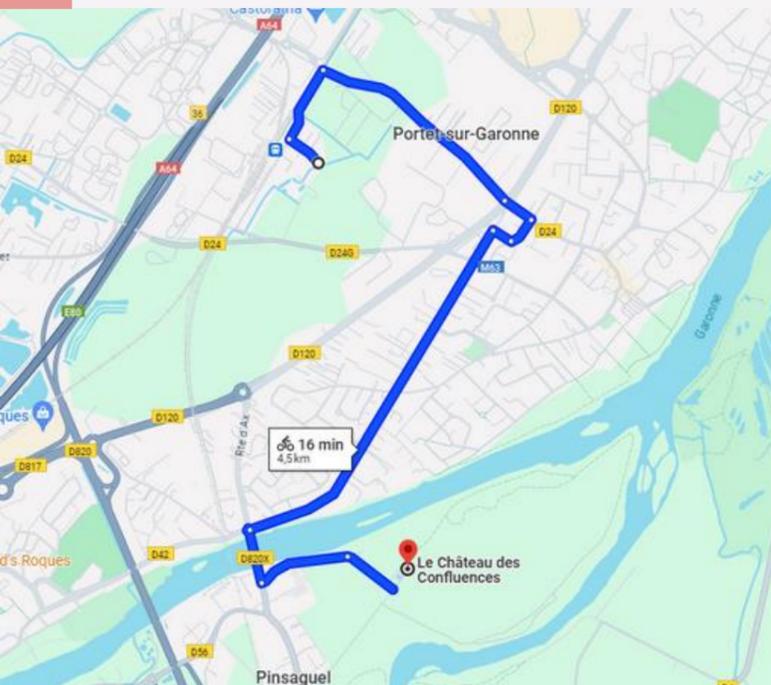
PEU D'OFFRES DE LOISIRS AUTOUR DU CHÂTEAU DES CONFLUENCES :

- Parc naturel de Portet-sur-Garonne (Parc du Confluent)
- Canoë Kayak Granhota
- *Cinéma de plein air l'été*
- *Les terrasses du château l'été*



Mobilité

- Le château des confluences est situé à 16 minutes en vélo de la gare de Portet-sur-garonne



De nombreux parcours à pied ou à vélo :

- présence de 2 GR® sur le territoire
- une voie de St-Jacques de Compostelle
- 2 PR®
- plus de 15 sentiers pédestres, cyclistes, mais aussi équestres ou fluviaux.

Des zones naturelles préservées :

- 2 Réserves Naturelles régionales,
- une zone natura 2000
- 7 Zones d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

De nombreux loisirs, espaces et activités à découvrir :

- 20 monuments inscrits aux Monuments Historiques
- 40 entreprises en circuits courts, agriculture/artisanat/art, fermes découverte
- 1 maison de la pêche et de la nature
- 4 structures de sensibilisation de la biodiversité
- 8 lacs de pêche + Garonne, Ariège et Louge
- 1 parcours de chasse pleine nature
- 2 prestataires canoë, dont 1 qualité Tourisme
- 2 bases nautiques et 1 plage (téléski nautique, voile, wake board...)
- 8 centres équestres touristiques
- 1 association « incentive » : relations humaines grâce au cheval, attelage touristique

Une offre d'hébergement touristique à développer

- 7 hôtels
- 1 appart hôtel
- 1 résidence hôtelière
- 1 camping
- 33 Gîtes/meublés de Tourisme et chambres d'hôtes.

Rappel : Aucun hébergement touristique ne se situe sur le commune de Pinsaguel d'après le guide écotouristique



SURPRENEZ-VOUS EN MURETAIN !

La destination écotourisme du Muretain satisfait aux besoins touristiques, tout en préservant la biodiversité, les habitants et les paysages.





LE CHATEAU DES CONFLUENCES : au centre des animations locales

POUR :

les habitants du bassin de vie de la Confluence et du sud toulousain

AUJOURD'HUI

PORTE D'ENTRÉE DE LA RÉSERVE NATURELLE RÉGIONALE LE CHÂTEAU ACCUEILLE DE JUIN À SEPTEMBRE DEPUIS 4 ANS DES ACTIVITÉS PRODUCTRICES DE LIEN SOCIAL



Les journées du patrimoine en septembre

Les jeudis de l'été (concerts et restauration)

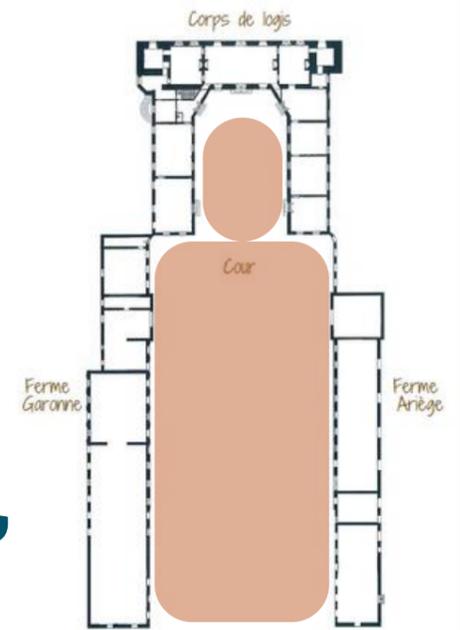
Accueil de concerts, expositions, troupes de théâtre ou encore festivals

Fêtes des Confluences

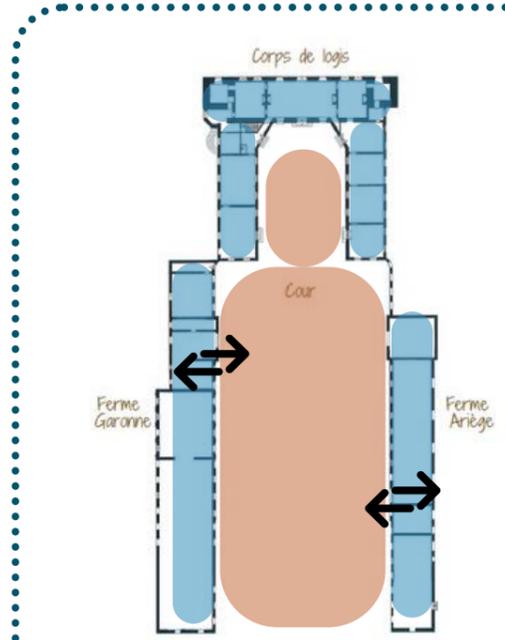
Les toiles du château
(espace buvette, food trucks, projection de film en plein air) organisé par le cinéma VEO de Muret

- Mise en place d'une appropriation citoyenne du château**
- mise en place d'animations culturelles et festives en période estivale.
 - Visites commentées dans la RNR.
 - Conférences dans la grande salle du château

CO -EXISTANCE DES ACTIVITÉS ESTIVALES (EXISTANTES) & DE LA PROGRAMMATION ANNUELLE (EN DEVENIR)



DEMAIN



- UN CHATEAU ... UN DOMAINE :
- capable de maintenir une programmation estivale qui existe depuis plusieurs années.
 - capable d'accueillir AUCSI une programmation supplémentaire annuelle,
 - dont le fonctionnement et la gestion feront que l'ensemble des activités puissent : CO-EXISTER



Actions de la Commune, l'association Les Amis de la Cité des Confluences, le comité des fêtes de la commune, des animations de la RNR...



UN CHATEAU CHARGÉ D'HISTOIRE

CHRONOLOGIE

XIII^e siècle

- Origine du château
- Construit sur d'anciennes fondations Romaines (hypothèse)
- Fondé par la famille YSALGUIER

XV^e siècle

- Propriété de la famille BERTIER.
- Famille notable sur Toulouse et ses environs.

XVIII^e siècle

- Démantèlement de la forteresse en 1754.
- Nouvelle configuration Néo-classique Française donnée au château.

XX^e siècle

- Création d'un site de production agricole : vergers de pommes et hangars agricoles - sociétés POMEL et FINE à partir de 1957.
- Fin de l'activité 15 ans + tard.
- En parallèle, la bâtisse s'abîme par manque d'entretien.
- 1977 : Vente du Château à la famille CHADOURNE (indivision)

1941 & 1989

- Inscription du château au titre des Monuments Historiques
- Le domaine devient site classé

2010

- Acquisition du domaine par la SAFER

2011 - Achat de la Commune



- Achat du château et ses 11 Ha environnants par la Commune en Décembre 2011

Véritable joyaux architectural, son origine remonterait au XIII^e siècle.

Fondé par la famille Ysalguier, il devient à la fin du XV^e siècle propriété de la famille Bertier dont plusieurs membres furent Capitouls et Présidents du Parlement de Toulouse. Le château se voit être le fruit de plusieurs successions consécutives.

Il fait également les frais de modifications architecturales importantes. En 1754, la vieille forteresse est donc démantelée par François de Bertier pour donner au château sa configuration actuelle de style Néo-classique Française : 3 bâtiments entourant une cour d'honneur.

A partir du XX^e siècle, le domaine passe de mains en mains et le château s'abîme pendant ce temps, manquant ainsi cruellement d'entretien et de travaux de conservation.

En parallèle de la conservation du château par la famille Bertier, une partie du domaine est vendu aux sociétés POMEL et FINE en 1957. Elles créent une exploitation agricole importante composée de vergers de pommes et de hangars agricoles entre 1960 et 1963, date à laquelle on constate une extension maximale de l'exploitation.

Mais après 15 ans d'exploitation et de vente dans toute l'Europe et face à la concurrence étrangère, l'activitéériclite.

Dès les années 1965, l'aile Garonne du Château accueille des ordinateurs et une fabrique de roulements à bille, puis une fabrique de pots de yaourts. L'activité globale prend fin en 1974-1975.

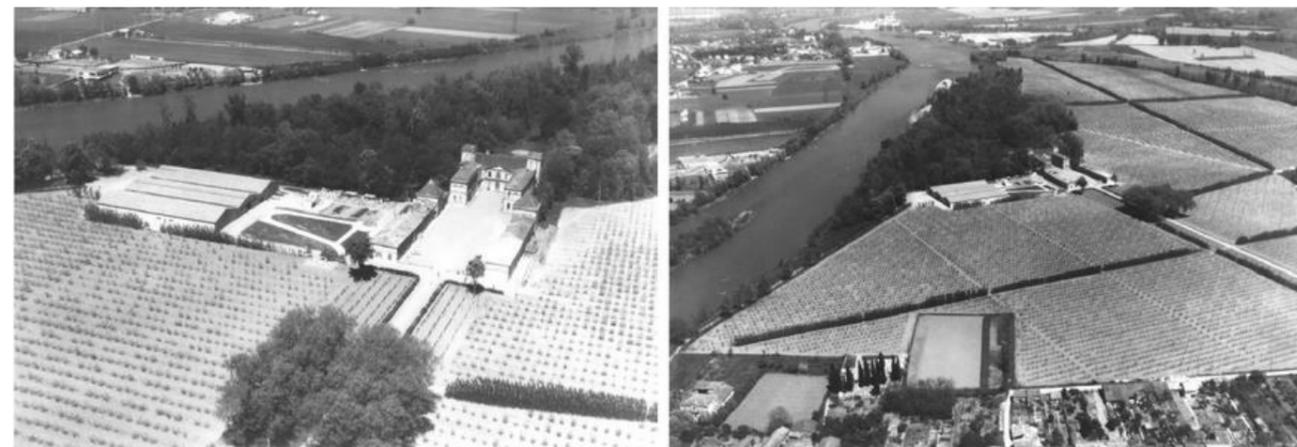
En 1977, le Château est vendu à la famille Chadourne. Il sort donc de la famille Bertier après 483 ans d'occupation. Vers 1995, les vergers ont complètement disparu.

En 2010, la SAFER rachète le domaine à Olivier Garcia (héritier de la famille Chadourne) puis le revendra un an plus tard à la commune de Pinsaguel.

Le domaine passe donc dans la sphère publique.

Depuis, beaucoup d'actions se sont succédées avec notamment pour objectifs principaux :

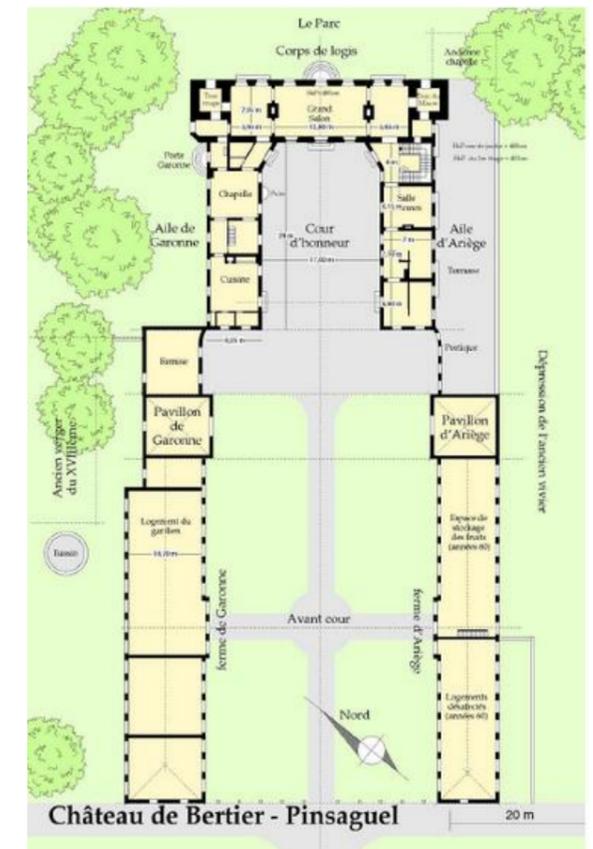
- la préservation et la restauration du bâtiment,
- la requalification et la mise en valeur du site tout entier à savoir le patrimoine architectural mais aussi naturel d'exception qui l'environne.



vues aériennes du château, l'exploitation et les bâtiments agricoles, 1962, SDAP 31



L'une des premières vues du domaine : entre 1875 et 1910



Configuration Néo-Classique actuelle du château



Les champs de pommiers du château : entre 1962 et 1965, SDAP 31.

UN SITE SINGULIER : UN DÉFIT



A la fois site classé, inscrit aux Monuments Historiques pour la partie corps de Logis et ancré au cœur de la RNR Confluences Garonne Ariège, le Château des Confluences offre une véritable singularité à faire découvrir au bassin de vie Toulousain et à mettre en valeur. (Vues, accès, promenades...)
Le principal défi aujourd'hui est donc de permettre l'ouverture du château de façon permanente, et mettre en place son exploitation.



vue Géoportail



UN PATRIMOINE À PRÉSERVER ET VALORISER ...

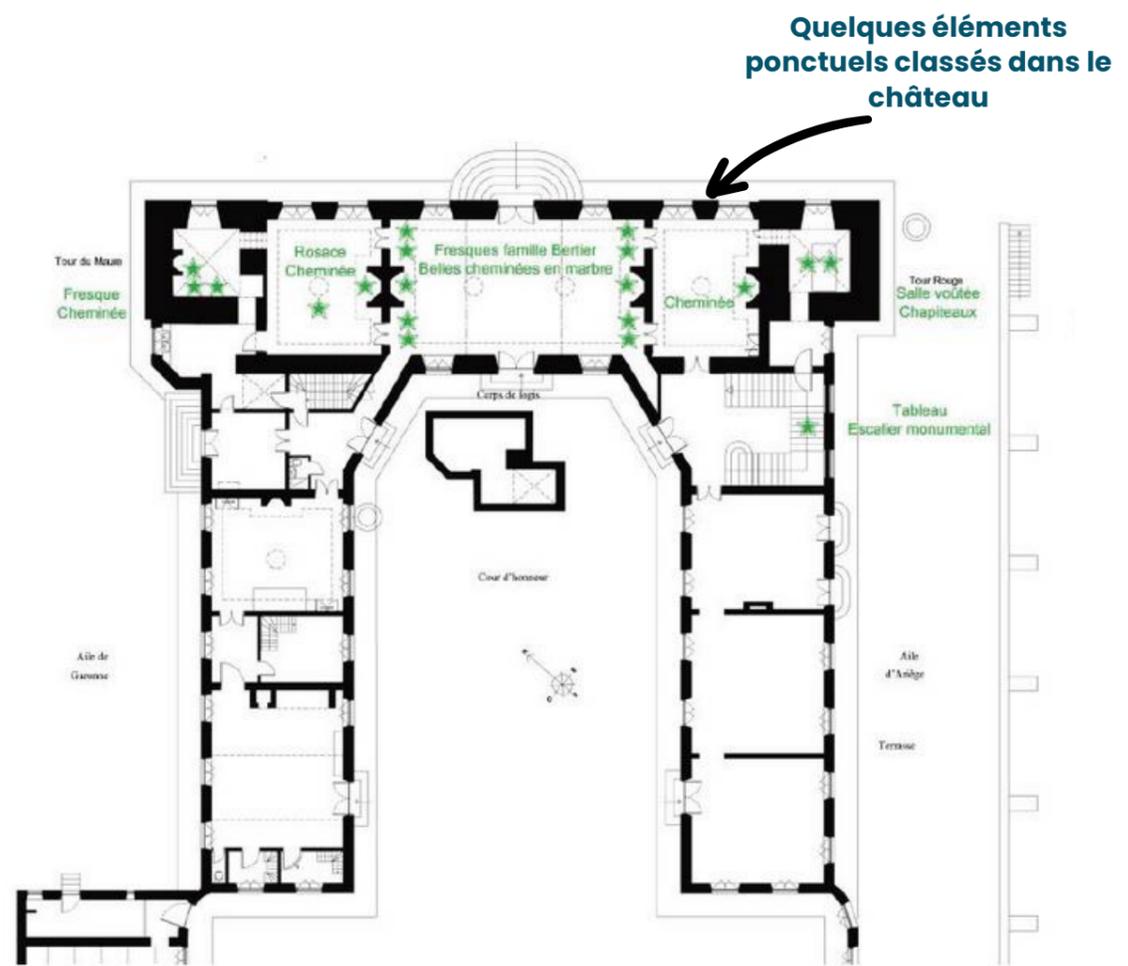
Ci dessous, quelques exemples de certains éléments remarquables composant le corps de logis central du Château. On peut y noter entre autre : cheminées, rosaces, fresques, détails de menuiserie intérieure voire de marqueterie (...) faisant de ce lieu un site précieux à mettre en valeur et protéger.



détail du plan de la RNR sur Pinsaguel, 2019, IGN



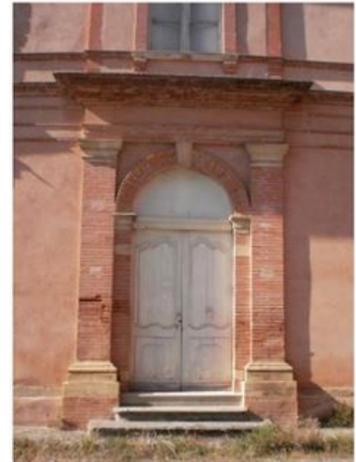
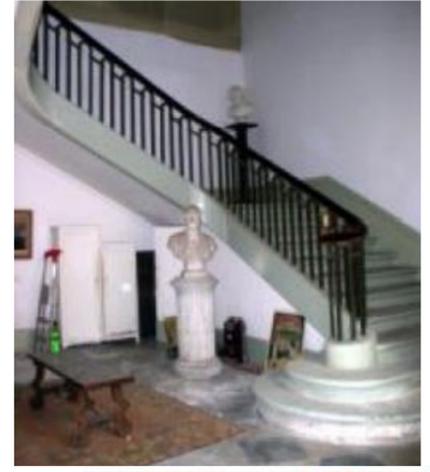
vue aérienne arrière permettant d'observer la façade arrière donnant sur le parc/jardin du château



Plan du RDC - éléments remarquables du château Bertier, bureau Planeth, 2010.



terrace belvédère surplomant la nature



... TOUT EN PERMETTANT SON ACCÈS



EN QUELQUES MOTS

Le château des Confluences est composé de trois grandes parties distinctes :

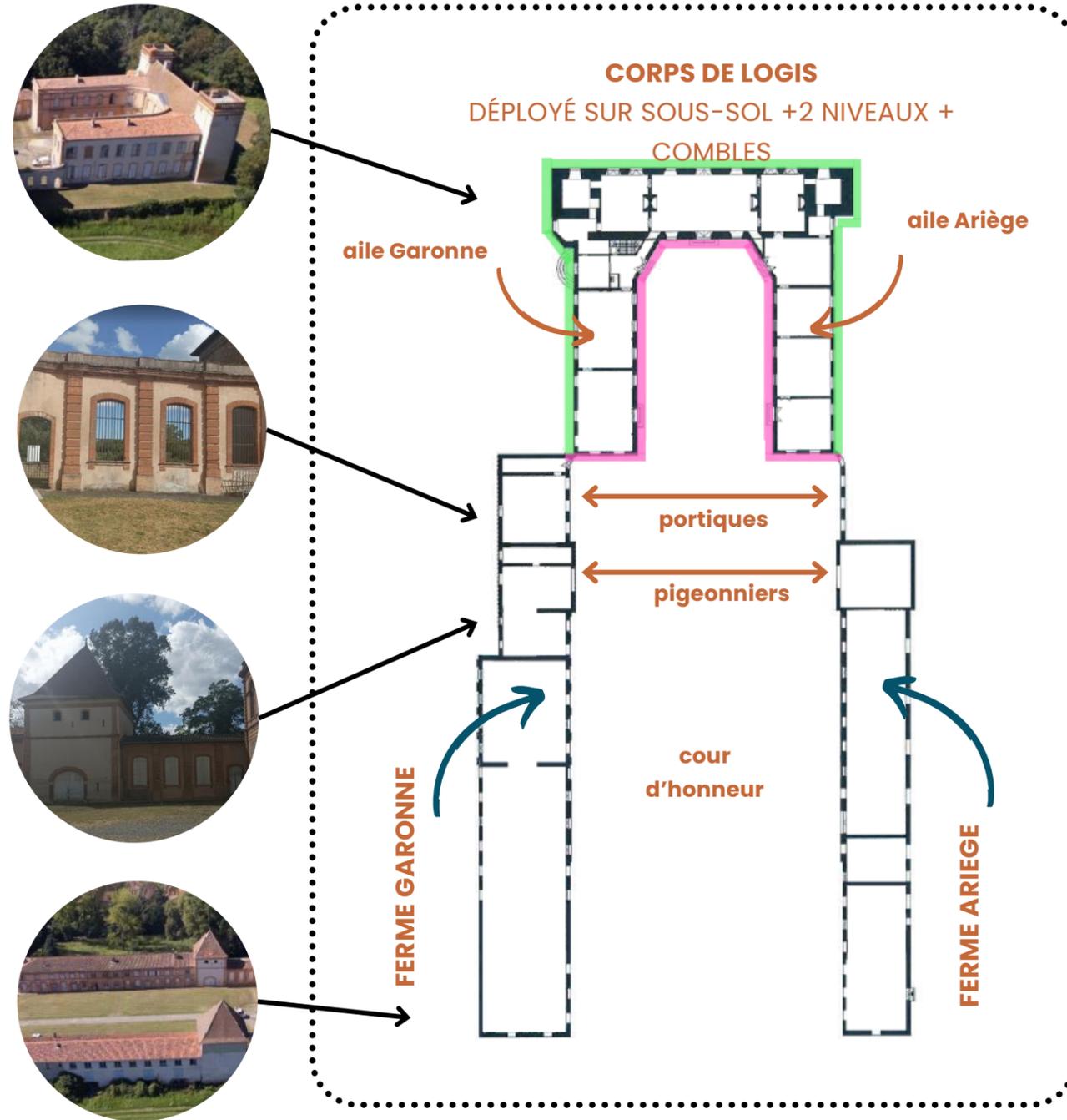
- le corps de logis central et ses ailes latérales (château Bertier en lui-même en forme de U)
- la ferme Garonne (située dans le prolongement de l'aile Ouest du château)
- la ferme Ariège (située dans le prolongement de l'aile Est du château)



Le corps de logis

Plus précisément, le château se développe sur quatre niveaux distincts incluant sous-sol partiel et combles difficilement exploitables, ainsi que deux étages (RDC et R+1) permettant d'envisager une programmation. L'ensemble de ses façades est classé, à l'exception de celle côté Ariège.

COMPOSITION DU CHÂTEAU



SURFACES EDL

	surfaces utiles	surfaces annexes
CORPS DE LOGIS	985 m ²	570 m ²
FERME GARONNE	1050 m ²	260 m ²
FERME ARIÈGE	760 m ²	390 m ²

NB : les surfaces annexes représentent : SS, circulations et dégagements, combles

Les fermes Garonne et Ariège : objets du projet architectural en cours

La ferme Ariège

Elle se développe aujourd'hui sur un sous-sol partiel entièrement inondable et sur 2 niveaux courants tous deux exploitables : RDC et R+1. Anciens espaces de stockage des fruits, les planchers intermédiaires sont des planchers hourdis béton et l'ensemble est donc structurellement en bon état. Sa façade latérale Est n'est pas classée, les volumes des deux niveaux exploitables sont intéressants.

Elle offre plusieurs accès donnant sur la cour d'honneur. Le pigeonnier latéral ainsi que le portique attenant permettent un accès sur une belle terrasse en belvédère aujourd'hui végétalisée. Cette ferme fait l'objet du projet architectural en cours, de même que la réhabilitation de la terrasse, du pigeonnier et de la terrasse latérale soutenue par un mur de soutènement.

La ferme Garonne

Plus large que la ferme Ariège, cette dernière propose aujourd'hui deux niveaux exploitables : RDC et R+1. Le projet architectural prévoit de remanier les espaces pour créer une grande salle en double hauteur dans cette ferme.

LES OBJECTIFS DU LIEU DES VOLONTÉS ÉVOQUÉES

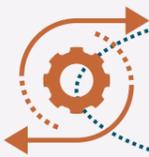


UN CHÂTEAU DANS LA VILLE : QUE DOIT-IL INSPIRER ET REPRÉSENTER ?



UN LIEU POUR TOUS

- ouvert au public
- festif et convivial
- fédérateur du lien social



UN LIEU DE TRANSITION

- de rencontres autour de sujets innovants
- où l'on cherche "Comment faire autrement"
- un lieu ... innovant !!

TRANSITION INNOVATION PARTAGE



"Les hommes de progrès sont ceux qui ont pour point de départ un profond respect du passé"
Ernest Renan

QUELS APPORTS POUR LE TERRITOIRE ?

- Permettre l'aménagement d'un espace de tests, de rencontres, de débats, de travail, de fêtes et d'initiatives partagées.
- produire et diffuser des savoirs et concepts émergents pour faire apparaître de nouvelles pratiques.
- Devenir une vitrine du potentiel d'innovation sociale de la Grande Agglomération Toulousaine.
- Permettre le rayonnement de la ville au delà du bassin de vie, via l'implantation d'un lieu singulier et innovant.

NOUVELLES PRATIQUES



DIFFUSION



RAYONNEMENT



QUELQUES DÉFINITIONS QUI FONT SENS :

• CAMPUS

Ensemble universitaire regroupant unités d'enseignement et résidences étudiantes.

• INNOVATION

Action d'innover : Introduire quelque chose de nouveau pour remplacer quelque chose d'ancien dans un domaine quelconque. Synonymes : Créer, inventer, trouver. C'est aussi : un Processus d'influence qui conduit au changement social et dont l'effet consiste à rejeter les normes sociales existantes et à en proposer de nouvelles.

• TRANSITION

Passage d'un état à un autre / État, degré intermédiaire, passage progressif entre deux états, deux situations .

• RAYONNEMENT

Action de rayonner : Manifester son influence dans un espace géographique donné. Synonymes : se propager, se diffuser, s'étendre.

LES MOTS DU MAIRE :

" Le patrimoine est un investissement d'avenir quand il exprime la fierté d'un territoire en donnant du sens à son histoire, tout en répondant aux attentes de son époque. Le projet de château des Confluences a pour ambition de relever ce défi. "

"Notre époque est désormais celle d'une transition environnementale, sociétale et économique interrogeant les paradigmes actuels ; le rôle de l'action publique est de contribuer à l'accompagnement de cette transition."

" Par son patrimoine bâti (le château) et environnemental (le site de la Confluence Garonne Ariège) et l'engagement de la Municipalité, le projet porté par la commune de Pinsaguel offre, aux portes d'une Métropole européenne, un cadre particulièrement adapté à l'accueil de ce projet."

UN LIEU SINGULIER AVEC SA PROPRE IDENTITÉ



PARADOXE INNOVER DANS UN LIEU ANCIEN CHARGÉ D'HISTOIRE



NEW

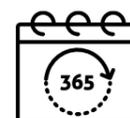
une belle symbolique poétique et novatrice qui tend à faire d'un ancien château la maison mère d'un lieu prônant innovation, partage, faire ensemble, ouverture à la population !



LES OBJECTIFS DU LIEU

PRIORISATION - VIABILITÉ

les objectifs retenus
par ordre de priorité :



1

- **Mettre en ordre de marche un lieu économiquement viable**, permettant l'entrée de recettes pour assurer sa pérennité, sous le contrôle de la gouvernance.
- S'assurer en terme de gouvernance que le **montage choisi permettra à la Commune d'avoir une minorité de blocage**, afin de garder la main sur l'esprit du lieu.
- Mettre en œuvre une **gouvernance démocratique**, basée sur des partenariats, avec une représentation des différentes parties prenantes.

2

- Proposer un **lieu de convergence des énergies créatrices, axé sur les innovations** environnementales, sociales, économiques et culturelles, qui porte les activités de demain.

3

- Offrir un nouvel **espace de partage aux Pinsaguéolois et au bassin de vie** : ouvert au public, festif, fédérateur du lien social.

4

- **Faire vivre le château à l'année**. Développer une programmation annuelle tout en confortant la programmation existante d'été.

5

- **Développer un projet d'envergure Territoriale attractif**, qui dépasse les limites de la ville et vise à doter la Grande Agglomération Toulousaine, d'un équipement structurant.



SYNTHÈSE & PLAIDOYER DU CHATEAU

Niché dans un environnement naturel à préserver, à proximité de la mairie, ce château est plus qu'un simple Monument Historique à préserver ;

il représente une **opportunité d'intégrer harmonieusement différentes thématiques liées à la transition** : l'environnement, la formation, le travail, la restauration et l'agriculture, l'hébergement.
Son petit "plus" : il **maintient les évènements estivaux** déjà instaurés dans ce lieu.



Ce projet est une opportunité pour créer un lieu vivant, intégré à son **environnement naturel et économique**, et **offrant des opportunités** de formation, d'emploi, de rencontre, de partage et de divertissement **en cohérence avec les besoins du Territoire.**

UN LIEU DONC, DE CONFLUENCES

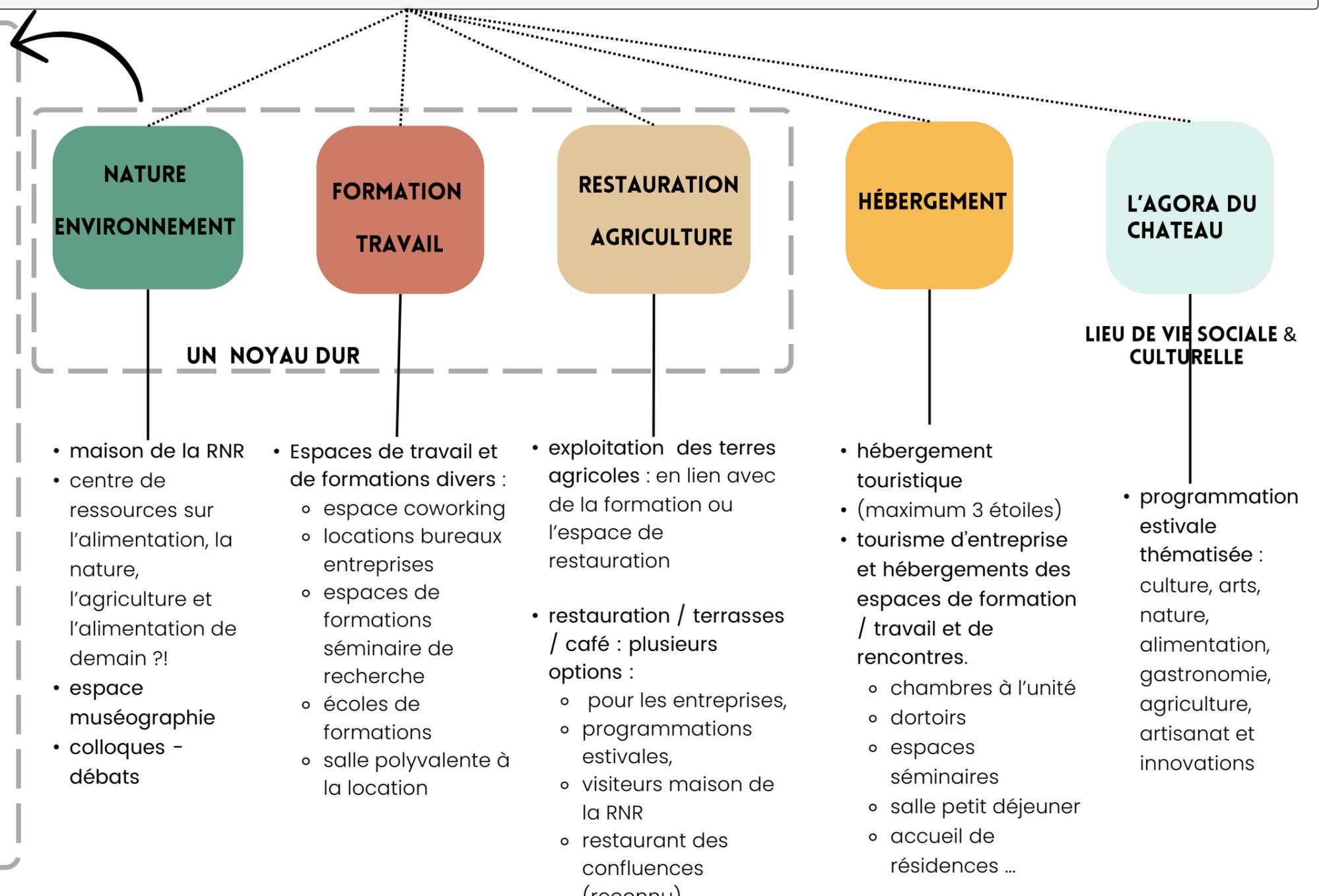
Les thématiques portant sur la nature, la formation/travail, et la restauration/agriculture sont intrinsèquement liées et peuvent s'intégrer de manière harmonieuse dans ce projet afin de répondre aux enjeux **de transitions durable et alimentaire.**

En intégrant quelques activités agricoles et en valorisant les espaces naturels environnants l'objectif est de **promouvoir la conservation de la biodiversité locale tout en soutenant l'agriculture** (par la formation par exemple).

De plus, le **château rénové** peut également servir de **centre pédagogique** (notamment avec l'implantation de la RNR), offrant des programmes éducatifs sur la préservation de la nature, les pratiques agricoles durables et la gestion des ressources naturelles. Cela permettrait d'impliquer la population dans la transition vers des modes de vie plus durables et de sensibiliser aux enjeux environnementaux.

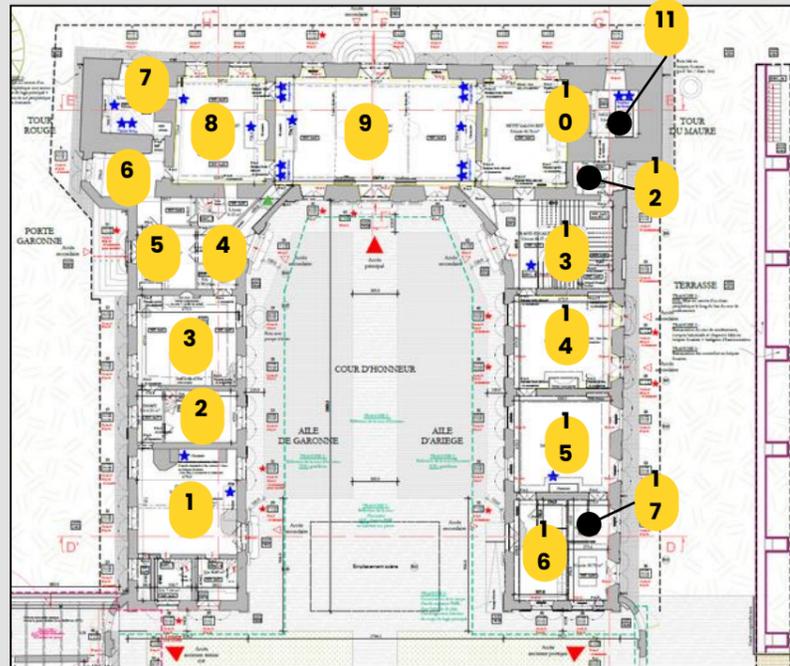
En offrant des **programmes de débats, colloques, formation professionnelle spécifiques (ou permettant leur organisation)**, ce projet peut créer des opportunités d'emploi notamment pour les jeunes dans **les métiers liés à la transition** (artisanat, agriculture etc...)

Ainsi, le projet de **rénovation du château peut devenir un modèle de développement durable**, où la préservation du patrimoine historique se marie harmonieusement avec les préoccupations contemporaines en matière d'environnement, de société, d'éducation et d'emploi.



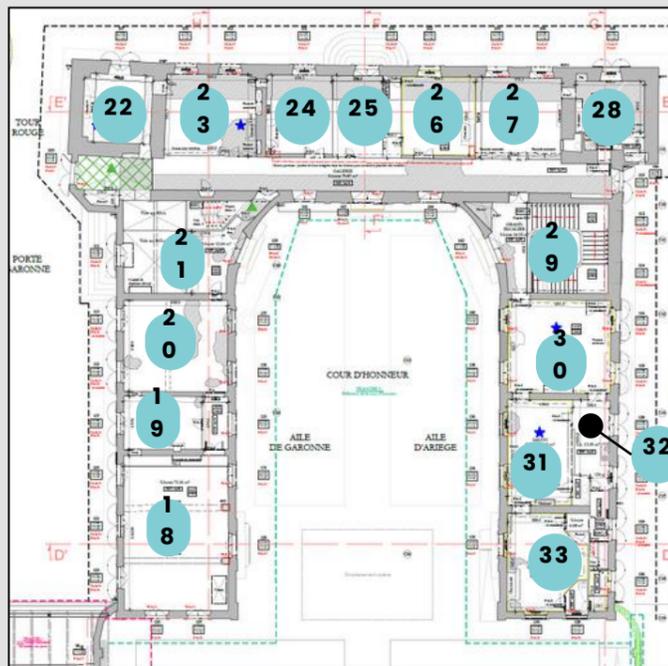
PLANS DES NIVEAUX

PLAN EDL RDC



395 M² c'est la somme des surfaces généreuses du RDC faisant plus de 40m² chacune.

PLAN EDL R+1



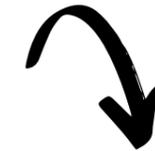
350 M² c'est la somme des surfaces généreuses du R+1 faisant plus de 20m² chacune.

TABLEAUX DES SURFACES

(tableau indicatif des surfaces exploitables, car non fourni)

N°	désignation des pièces	surfaces brutes - m ²
1	cuisine	41,44 m ²
2	escalier + dégagement latéral	17,38 + 6,21 m ²
3	chapelle	41,63 m ²
4	pas de nom	13,24 m ²
5	pas de nom	16,62 m ²
6	pas de nom	21,17 m ²
7	pas de nom	12,43 m ²
8	petit salon Ouest	44 m ²
9	grand salon	100,03 m ²
10	petit salon Est	41,76 m ²
11	salle voûtée	10,41 m ²
12	pas de nom	6,08 m ²
13	grand escalier	44,37 m ²
14	salle d'armes	40,76 m ²
15	salle de musique	41,88 m ²
16	cuisine	24,64 m ²
17	salle de bain + pièce annexe	7,80 + 10,70 m ²
TOTAL		542,55m²

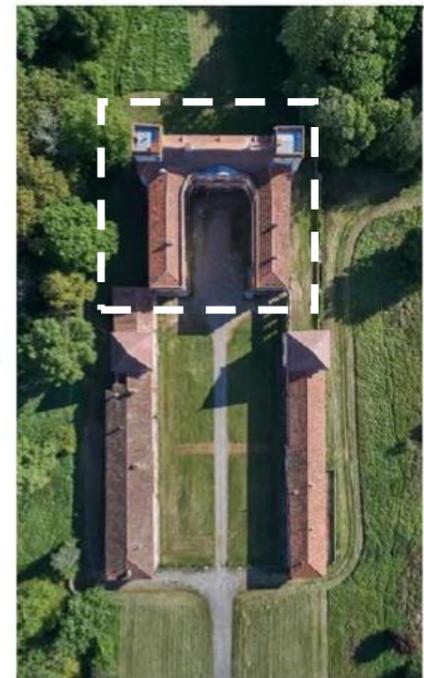
N°	désignation des pièces	surfaces brutes - m ²
18	pas de nom	72,16 m ²
19	pas de nom	18,90 m ²
20	pas de nom	42,76 m ²
21	pas de nom	13,64 m ²
22	bibliothèque	19,60 m ²
23	chambre 1	32,19 m ²
24	chambre 2	21,65 m ²
25	chambre 3	23,04 m ²
26	chambre 4	26,14 m ²
27	chambre 5	30,19 m ²
28	pas de nom	14,87 m ²
29	grand escalier	14,55 m ²
30	salon 1	41,93 m ²
31	salon 2	30,62 m ²
32	salle de bain	13,40 m ²
33	chambre 6	30,11 m ²
TOTAL		445,75 m²



TOTAL GLOBAL

988,30

c'est la somme de toutes les surfaces ci-contre répertoriées.



PLAN DE REPÉRAGE

RAPPELS & INFORMATIONS

- A CE JOUR, LES TRAVAUX ET LE BUDGET PRÉVISIONNEL NE PRÉVOIENT AUCUN TRAVAUX À L'INTÉRIEUR DU CORPS DE LOGIS.
- Toutes les portes d'accès sur cour sont protégés au titre des MH. Ainsi côté cour, les seuils de portes restent inchangés.
- Si des travaux intérieurs et/ou extérieurs sont à prévoir par la suite, il faudra re-négocier avec l'ensemble des services consultés : DREAL, DDT, DRAC (...) car il y a une charte patrimoniale.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

DEUX TYPES DE LOTS :

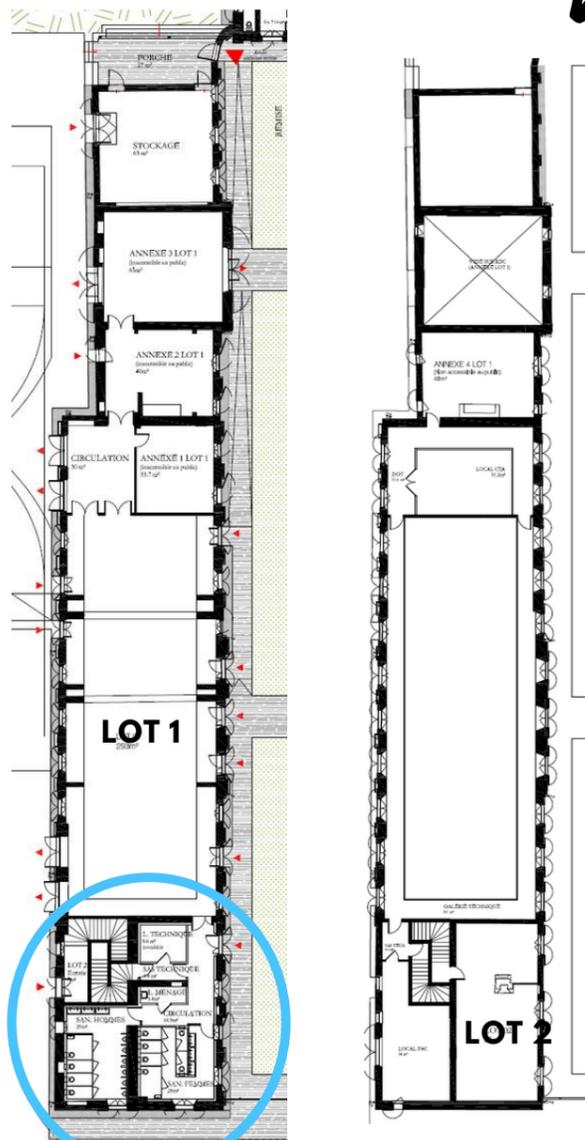
- **LOCAUX COMMUNS :**
halls, paliers, circulations verticales, sanitaires, LT (locaux techniques)
◦ Locaux sans destinations

- **LOTS BRUTS : type coques vides à aménager**
(par futurs Porteurs de Projet - acquéreurs/investisseurs)
◦ PPRI : Mise à niveau du sol des lots à réaliser (< côte des PHEC de 150.50 NGF)
◦ aménagement intérieur à réaliser - accessibilité PMR à prévoir - réseaux à tirer



PLAN DE REPÉRAGE

FERME GARONNE



PLAN RDC

PLAN R+1

POTENTIEL GLOBAL = 643 m²

- **RDC :**
 - **LOT 1 :** 293m² - Effectif : 496 pers max
 - CIRCULATION : 30 m²
 - ZONE DE STOCKAGE : 63m²
 - 4 ANNEXES (33m² - 46m² - 65 - 48m²) = 192 m²
- **R+1 :**
 - **LOT 2 :** logement type T3 : 65m²
 - LOCAUX + ACCES TECHNIQUES
 - accès combles (chauves souris)
- **TOTAL lots 1 et 2 : 388 m²**

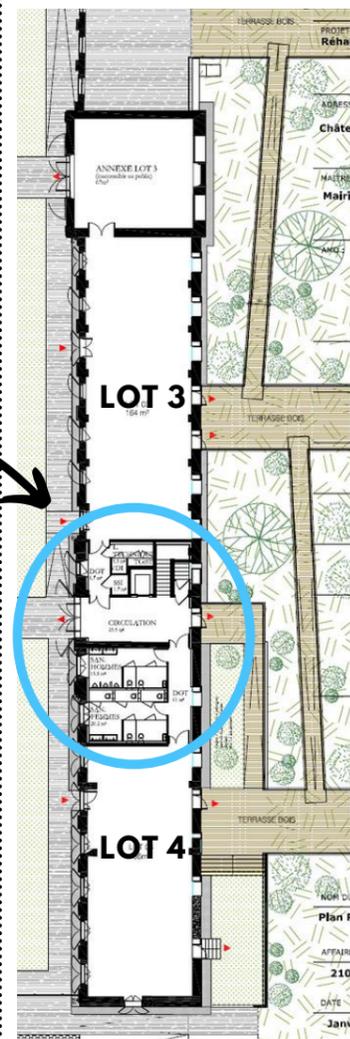
POTENTIEL GLOBAL = 640 m²

- **R-1 :** Stockage mairie >> entièrement inondable : pas d'activités possibles
- **RDC :**
 - **LOT 3 :** 164m² - Effectif : 36 pers max
 - **LOT 4 :** 136m² - Effectif : 136 pers max
 - 1 ANNEXE au lot 3 (67m²)
- **R+1 :**
 - **LOT 5 :** 131m² - Effectif : 13 pers max
 - **LOT 6 :** 142m² - Effectif : 14 pers max
 - accès combles (chauves souris)
- **TOTAL lots 3 à 6 : 573 m²**

TOTAL POTENTIEL GLOBAL

1 283 m²

FERME ARIÈGE

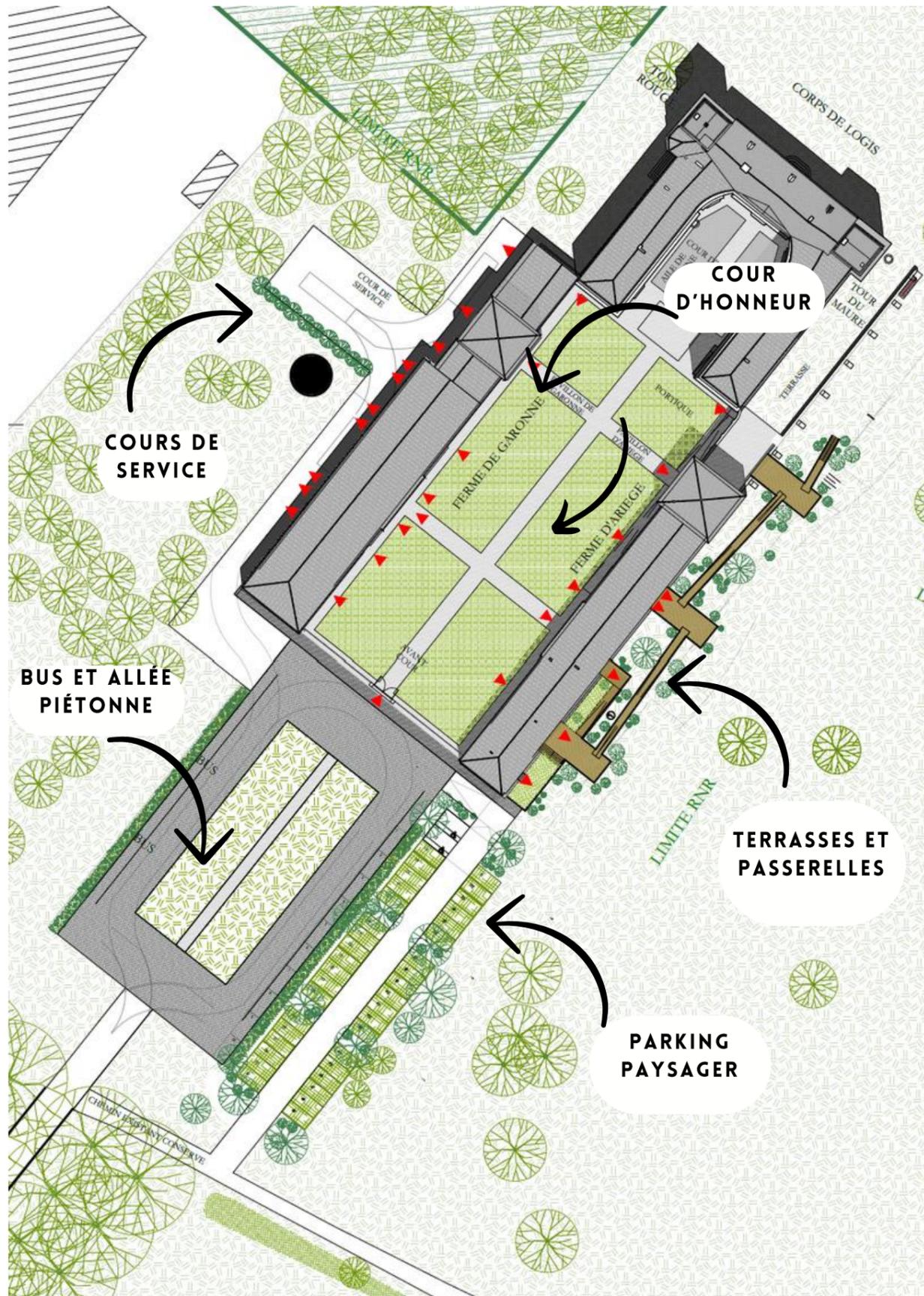


PLAN RDC



PLAN R+1

PLAN MASSE DES AMÉNAGEMENTS



LA COUR D'HONNEUR

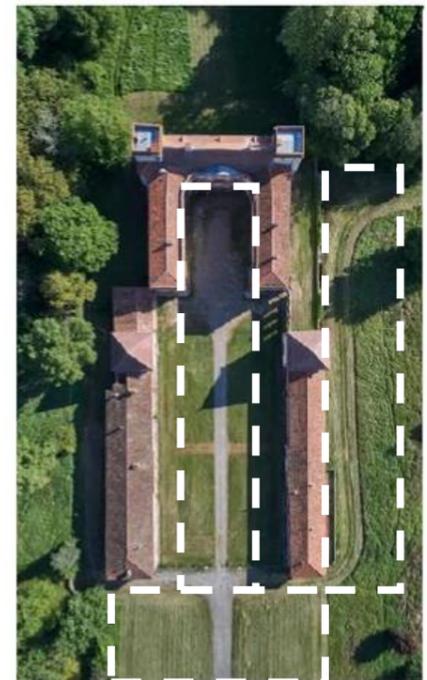
- Aménagement paysager de la cour d'honneur.
- Espaces carrossables PMR au droit des cheminements tracés : stabilisé
- Espaces engazonnés périphériques : gazon renforcé

LES PASSERELLES CÔTÉ ARIÈGE

- Création de terrasses sous forme de plateaux et passerelles avec pentes douces accessibles aux PMR pour desservir l'aile Est de la ferme Ariège.
- Aménagement de la terrasse panoramique en belvédère contre l'aile Est du corps de logis (partie enherbée et partie minéralisée accessible aux PMR).
- Reprise et consolidation du mur de soutènement.

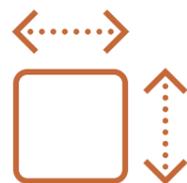
ESPACE STATIONNEMENT - PARVIS & ENTRÉE

- Création du parking paysager (49 places).
 - 5% de places PMR
 - pensé à minima pour les futurs usagers du lieu, il a vocation à être temporaire.
 - Une étude "GRANDE ECHELLE" envisage son déplacement et son extension.
- Création de l'allée principale de desserte (voie douce PMR et espaces latéraux enherbés).
- Mise en œuvre de voies de circulation et de retournement pour bus et voitures côté gauche.
- Une cours de service a été réfléchi côté Ouest du domaine pour envisager un accès technique latéral.



PLAN DE REPÉRAGE

RAPPEL DES SURFACES EXPLOITABLES ET GLOBALES



TERRAIN

proximité directe

- Parc du corps de logis - situé à l'arrière (Parcelle AI 22) = **6 568 m²**
- Terrain communal à l'est de la ferme Ariège (Parcelles AI 16+17) = **9 427 m²**

>> parc généreux au calme

>> presque 1 HA pour une exploitation maraichère -par exemple.



CORPS DE LOGIS

- Total RDC & R+1 = **988 m² de surfaces exploitables**
 - RDC = **542 m²**
 - R+1 = **445 m²**
- Total combles pouvant être aménagé = **200 m² environ** (relevé sommaire datant de 2012)
- **Potentiel global = 1188 m²**

>> Un potentiel surfacique généreux du corps de logis - incluant néanmoins des travaux conséquents

FERME GARONNE

- TOTAL LOT 1 & LOT 2 = **388 m² de surfaces exploitables**
 - Lot 1 : Grande salle (+ circulation = 30 m²) = **323 m²**
 - Lot 2 : déclaré en logement = **65 m²**
- Annexes au lot 1 (quantité x4) = 33+46+65+48 = **192 m²** >> **INACCESSIBLE AU PUBLIC**
- Espace de stockage = **63 m²** >> **INACCESSIBLE AU PUBLIC**
- **Potentiel global = 643 m²**

• Surfaces exploitables : hors combles, annexes, surfaces de stockage. Surfaces "nobles" facilement aménageables - à louer - utiliser.

• Potentiel global : Tout hors circulations H&V

• Circulations H&V : pas du tout comptabilisées.

FERME ARIÈGE

- TOTAL RDC & R+1 des 4 lots = **573 m² de surfaces exploitables**
 - Lot 3 = **164 m²** (hors annexe de 67 m²) >> **INACCESSIBLE AU PUBLIC**
 - Lot 4 = **136 m²**
 - Lot 5 = **131 m²**
 - Lot 6 = **142 m²**
- **Potentiel global = 640 m²**

• les espaces inaccessibles au public, LT, stockages : choix faits par la MOA et la MOE en charge du projet.
• A reprendre si évolutions souhaitées.

TOTAL BÂTI

potentiel exploitable

1950 m²

TOTAL BÂTI

potentiel global

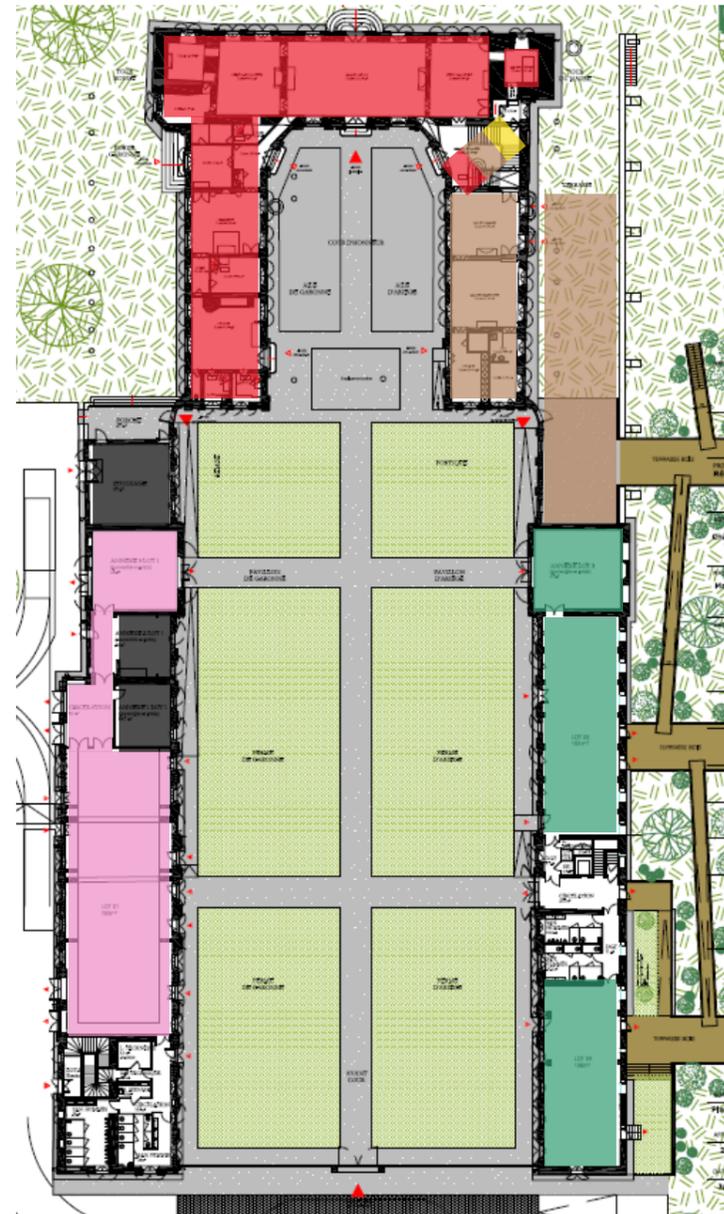
2471 m²



DES IDEES DE PROGRAMMATION POSSIBLE

Des hypothèses pour permettre de se projeter

	Séminaires résidentiels / Espaces réunions - formations - conférences	377 m²
	Grande salle polyvalente des Confluences	390 m²
	Espaces de travail individuels & partagés / locaux d'entreprises	273 m²
	Maison de la RNR	367 m²
	hébergements - tourisme d'affaire	445 m²
	Restaurant traditionnel / repas d'affaires / traiteur	167 m²
	Logement	72 m²
	Espaces de stockage	142 m²
SURFACE TOTALE :		2 233 M²
hors circulations H&V - hors combles		



PLAN RDC



PLAN R+1

NOTICE DE SYNTHÈSE

Souhaits exprimés par la commune en début d'étude :

- Créer un lieu innovant qui réponde aux enjeux de la transition écologique (enjeux liés notamment à la transition alimentaire)
- Développer une offre de formation, et d'espaces d'échanges, propice aux regroupements et conférences, sous la forme d'un "campus" des transitions

Besoins identifiés au cours du diagnostic :

REPONDRE AUX ENJEUX **ÉCOLOGIQUES** CONTEMPORAINS ET FUTURS



ADOPTER UNE PROGRAMMATION ÉCOLOGIQUEMENT ET SOCIALEMENT **INNOVANTE**

- Enjeux écologiques forts du territoire : constat du PCAET de la vulnérabilité du territoire. Les projets doivent répondre aujourd'hui aux enjeux de demain. La programmation du château et la rénovation de ce dernier doivent être un exemple en répondant à ces enjeux.
- Territoire de l'agglomération du Muretain porte un Plan Alimentaire de Territoire (PAT), dont l'axe lié à l'agriculture locale et l'alimentaire
- Le diagnostic a mis en avant de nombreux espaces agricoles et boisés à valoriser dans la programmation.

Quelle réponse programmatique ?



Maison de la RNR



Espaces de formations



Salon - Salles de réunions/formations multi-usages

Formations visées : métiers de l'artisanat et en liens avec la transition :

- formation restauration (produits locaux)
- formation maraichage et agriculture
- formation qui vise des métiers liés à l'alimentation et la "terre"

Besoins identifiés au cours du diagnostic :

REPONDRE AUX **ENJEUX LIÉS A L'HABITAT** ET AU MANQUE D'OFFRE



MANQUE DE **PETITS LOGEMENTS**

- Etude de marché logements montre un manque de logements de petites typologies
- Les T1/T2 représentent 10% des logements alors que les personnes seules & les couples sans enfants représentent plus de la moitié des habitants (71,2%)
- Seulement 25% d'appartements
- Tension du marché de la location avec des annonces en ligne peu nombreuses
- Absence d'habitat jeune typé "résidence jeune"
- Le effets de la loi Zéro Artificialisation nette doivent être anticipés afin de développer une offre de logements pour le futur et portant sur la rénovation du parc existant



Logements jeunes / colocations

REPONDRE AUX ENJEUX LIÉS AU **DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE** DU TERRITOIRE



REPONDRE AUX BESOINS D'HEBERGEMENT LIÉS AU **TOURISME D'AFFAIRE**

- Le territoire du Muretain connaît une forte croissance économique avec un développement marqué de petites entreprises (type PME et travailleurs indépendants).
- 73% : Part des établissements de 1 à 9 salariés
- Absence d'offres relevés à Pinsaguel, et offre faible sur les secteurs alentours
- Le potentiel écotouristique est pourtant développé avec une offre de loisirs diversifiés sur le territoire et complémentaire au tourisme d'affaire (ex offre de canoë proche du château)
- L'absence d'hébergements liés au tourisme d'affaire a été largement souligné lors de nos échanges avec les acteurs de l'agglomération.



Hôtellerie d'application - chambres & dortoirs



Restaurant d'application & café d'application - salle de restauration

FAIRE **DES QUALITÉS ARCHITECTURALES** DU CHATEAU UNE FORCE



OPTER POUR UNE PROGRAMMATION **ADAPTE A UN CHATEAU**

- Le diagnostic architectural, bâtimentaire et réglementaire met en avant les qualités architecturales mais aussi les limites réglementaires du bâti qui naturellement orientent la programmation (ex hébergement, restauration dans un château sont des usages adaptés)
- Grands espaces adaptés à des usages visant l'accueil du public et réceptions variées
- Le diagnostic a conduit à éliminer des usages commerciaux inadaptés (bâtiment éloigné des linéaires commerciaux existants - manque de visibilité). Les "usagers se rendent au château pour un objectif précis" (dormir, manger, échanger lors d'un séminaire, visiter le musée)
- Il n'est pas possible de passer devant le château par "hasard" il convient donc de réfléchir une programmation en ce sens



Hôtellerie d'application - chambres & dortoirs



Restaurant d'application & café d'application - salle de restauration



Grande salle polyvalente des Confluences



Maison de la RNR

REPONDRE AUX ENJEUX **D'ATTRACTIVITÉ** DU TERRITOIRE



MAINTENIR ET **ATTIRER DES JEUNES** SUR LE TERRITOIRE

- Population vieillissante et faible croissance de la population Pinsagueloise en comparaison à d'autres communes du Muretain
- Enjeux de redynamisation du secteur en attirant les jeunes par le développement de formations adaptées et d'une offre de logement adaptée
- Part significative de jeunes non diplômés sur le territoire de l'agglomération (échanges Mission Locale)
- Manque de formations sur le territoire (avec une concentration des formations sur Toulouse)
- Intérêt exprimé par plusieurs organismes de formation (GRETA, CRMA, école de la production)



Logements jeunes / colocations



Espaces de formations



Salon - Salles de réunions/formations multi-usages



Hôtellerie d'application - chambres & dortoirs



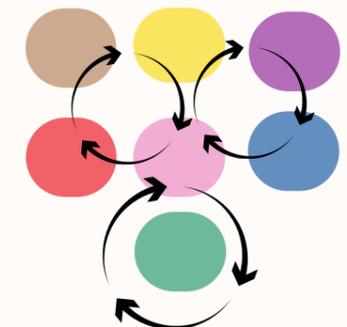
Restaurant d'application & café d'application - salle de restauration

DÉVELOPPER UN PROJET **ÉCONOMIQUEMENT VIABLE**



VALORISER LA **COMPLÉMENTARITÉ DES USAGES**

- Anticiper la gestion future des espaces en fléchant des formations d'application
- Anticiper les contraintes de "voisinage" en limitant le nombre d'exploitants privés sur place
- Développer **une offre complémentaire** de séminaire résidentiel / restauration / formation d'application
- Développer un projet structurant avec des partenaires institutionnels et privés économiquement fiables et suffisamment "armés" pour porter un projet ambitieux



- + événements en période estivale hors "périodes scolaires"



1 - COHÉRENCE AVEC LA GÉNÈSE DU PROJET

- Il répond aux OBJECTIFS initiaux et aux BESOINS DU TERRITOIRE mis en avant (diagnostic et échanges terrains)



NOUVELLES PRATIQUES



espace de tests, rencontres, débats, de travail, initiatives partagées.

DIFFUSION



diffusion de savoirs et concepts émergents

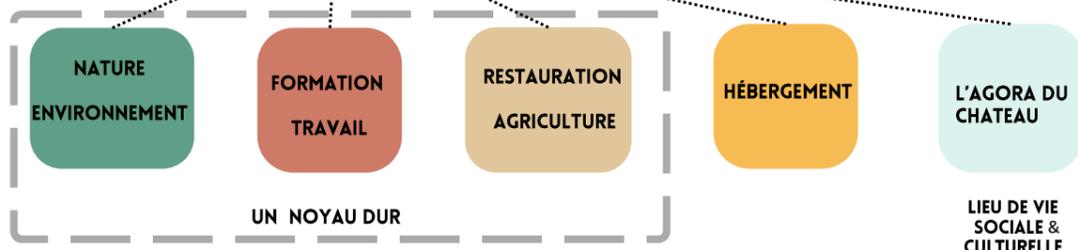
RAYONNEMENT



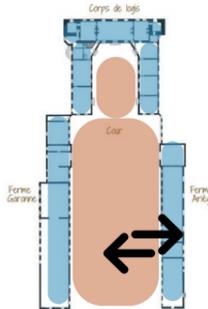
rayonnement de la ville au delà du bassin de vie

- Il apporte une réponse cohérente au PLAIDOYER défini sur:
 - l'idée d'un LIEU DE CONVERGENCE
 - l'intégration et la complémentarité des THEMATIQUES LIEES A LA TRANSITION

UN LIEU DONC, DE CONFLUENCES



- Il permet la CO-EXISTENCE d'une programmation ESTIVALE et ANNUELLE (sous réserve de la bonne gestion d'un planning global)
- Il propose des activités cohérentes avec le lieu et en lien avec les sujets de la transition.



2 - CIBLAGE

- Le chateau est nommé;
- les thématiques autour desquelles se réunir sont données;
- Des pôles liées aux activités souhaitées/ attendues peuvent être pré-définis;
- les valeurs communes sont imposées :

transition
-
innovation
-
partage

>> Il permet donc de donner l'exemple d'activités complémentaires, répondant aux attentes et besoins.

> Il cible le NIVEAU D'ENGAGEMENT
> il donne le TON - définit le CADRE de l'ambiance du lieu qui va naître.



3 - MARGE DE MANOEUVRE

MAIS

>> en parallèle, il laisse la possibilité aux porteurs de projets :

- de développer librement leur offre/ activité (dans le respect des thématiques ciblées -cadre donné)
- de proposer d'autres types d'activités et leur manière de travailler.

>> Il n'a pas vocation à brider la créativité. Il doit permettre de proposer des initiatives.

> Il laisse LIBERTE et FLEXIBILITE aux initiatives de porteurs de projets