

03  
AOÛT  
2017

PHASE 1

Analyse du contexte

ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ  
RECONVERSION  
DU SITE INDUSTRIEL DE LISI

Info  
N°1

TERRITOIRES  
REX &  
PROSPECTIVE  
 2017

Meng JIA  
Direction de l'urbanisme

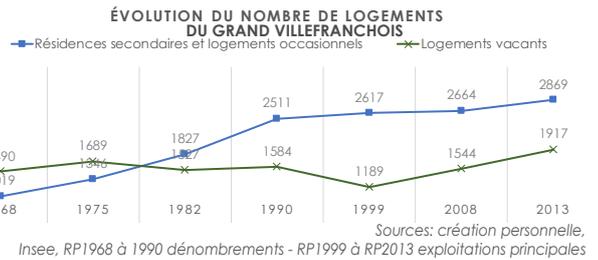


## ■ Quels besoins ? — HABITAT

### ✗ Des capacités d'accueil en hausse et une attractivité à retrouver

L'augmentation sensible et régulière du nombre de logements vacants depuis un peu plus de quinze ans est la conséquence de la désertification des Centres-Bourgs sur le territoire.

Un projet de création d'un parc de logements sur le site de LISI apparaît ainsi peu pertinent au regard des capacités d'accueil sur le territoire et des contraintes techniques du site (zone inondable, coûts de dépollution...).



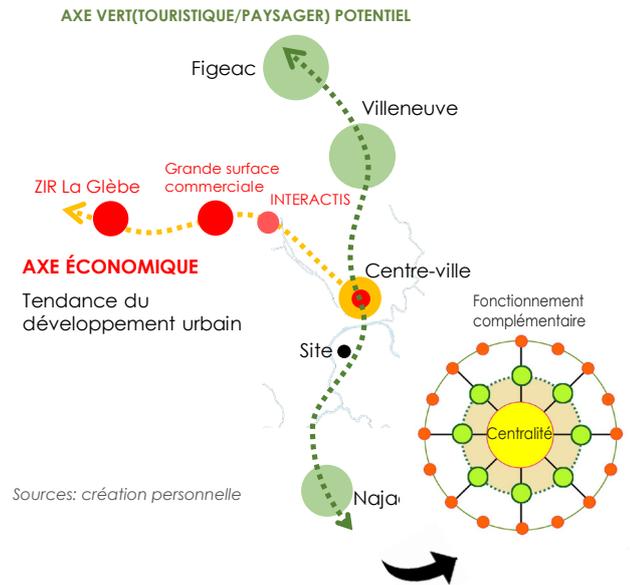
## À L'ÉCHELLE DE LA VILLE

### ■ Structure urbaine: deux axes de développement

Au regard de l'évolution de la structure urbaine, le développement urbain s'oriente vers deux axes : économique et touristique / paysager.

Un axe économique principal est issu du développement de la route de Montauban, de l'implantation des grandes surfaces commerciales et de la nouvelle zone d'activité d'intérêt régional. Un axe patrimonial/touristique émerge, issu de la fusion des trois communautés de communes. Il se positionne à l'intérieur du système local urbain, Figeac, Decazeville, Rodez et Villefranche et intègre Villeneuve, Najac et le chemin de Compostelle.

Le site industriel de LISI s'inscrit sur l'axe patrimonial/touristique. En complément de la Bastide, le site peut être l'opportunité de repenser le fonctionnement urbain, de renouveler l'image de la ville et de renforcer son identité urbaine.



### ■ Quels besoins ?

#### ✓ En recherche d'un lieu de vie: Espaces publics (place/espace vert/espace des jeux d'enfant)

La plupart des places sont dominées par le stationnement imperméable et minéral. A part lors d'événements ponctuels, ces places sont très peu appropriées par les habitants ou les touristes.

Les espaces verts sont peu structurés et manquent de continuité.

On constate un manque de parcs de qualité qui pourraient s'adapter aux modes de vie. De même, on observe une insuffisance et une faible qualité de mobilier urbain.

Les espaces publics sont très peu présents dans les quartiers de la rive sud.

#### ✓ Une demande liée à la vie associative Equipements publics

Les équipements publics sont nombreux mais dispersés.

Les entretiens ont révélé une forte demande au niveau de la modernisation des équipements (sonorisation, accueil de concert ou de spectacle) des salles des fêtes, ainsi qu'une demande importante pour une salle de répétition (danse, musique...) et une salle aux dimensions plus petites que celles existantes (environs 100 personnes).

#### Une attente publique Analyser le nuage de mots-clés

Le "nuage de mots-clés" permet de visualiser les termes les plus fréquemment utilisés lors des entretiens individuels. Les priorités affichées par les habitants sont: besoin de parcs, de lieux de rencontres, d'équipements pour des pratiques artistiques et des équipements de loisir.

Qu'est-ce qu'il manque dans la ville en priorité?



Pouvez-vous décrire ce quartier en quelques mots?



Sources: création personnelle

## A L'ÉCHELLE DU QUARTIER

“ Il y avait un lien social très important mais cette vie du quartier est en train de disparaître. ”  
 – Monique FREJAVILLE, Coprésidente d'Espaces Culturels Villefranchois

“ On a besoin d'un territoire innovant et des pratiques artistiques. ”  
 – M. Cristophe Evrard, Animateur de la maison de patrimoine

### Un site stratégique de proximité

Le site est situé au bord de la rive sud de l'Aveyron, séparé de la bastide par la rivière et adossé à la colline. C'est l'entrée sud de la ville et la zone de transition entre le centre-ville et la nature.

### Un site déconnecté

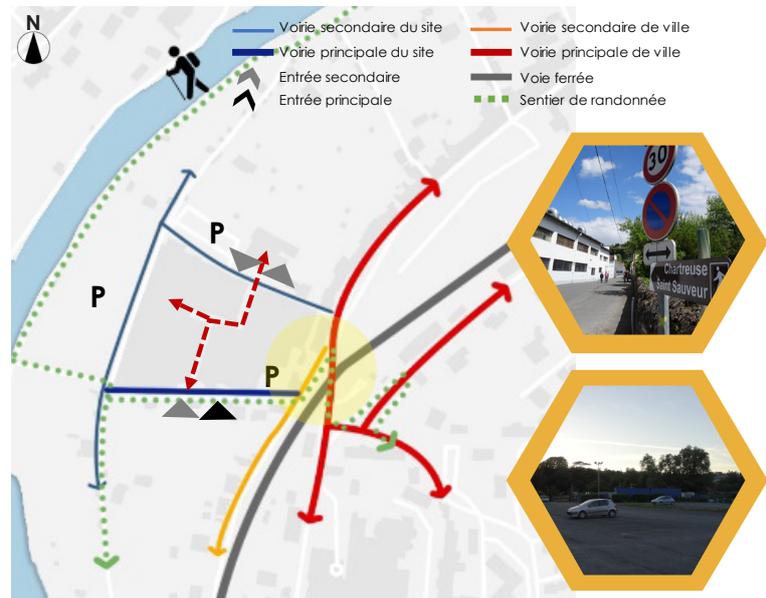
#### Une approche sensible : ambiance urbaine

Au travers des perceptions sensorielles, le quartier présente un environnement agréable mais manque d'activités humaines. Le site apparaît comme un élément exogène au milieu de cette ambiance et donne un caractère hétérogène à l'ensemble.



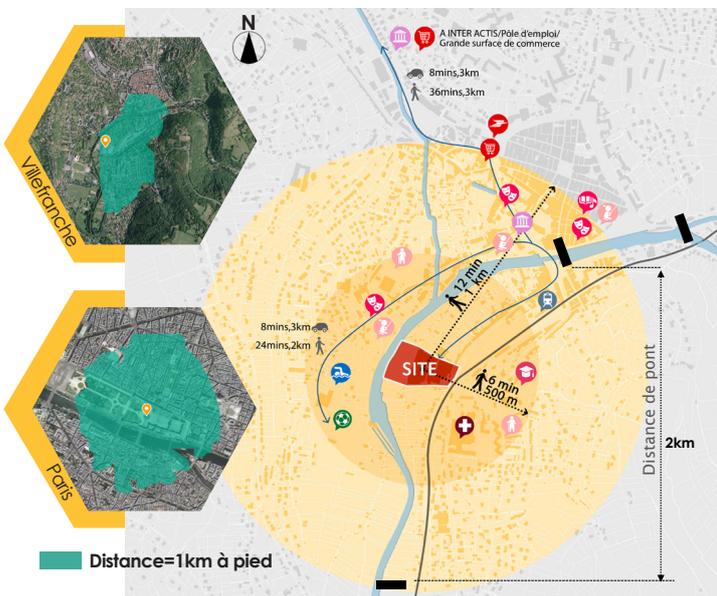
### Un site avec une mobilité complexe

Il existe un maillage de différentes infrastructures de mobilités et de flux (piétons, cyclistes, automobilistes, voie ferrée) qui converge au carrefour. Le chemin de fer crée une rupture spatiale entre l'hôpital et la gare. Les cheminements doux sont peu visibles et valorisés. Le revêtement au sol des stationnements est minéral et abîmé.



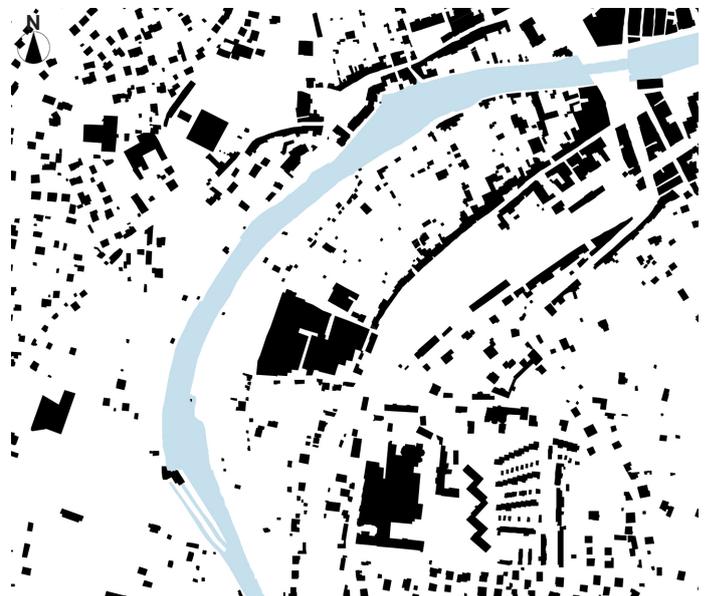
### Un lieu « si loin, si proche »

Le site est certes entouré d'équipements publics mais la rivière constitue une frontière naturelle. Il manque un dialogue et une jonction entre les deux rives. La comparaison avec Paris sur le calcul d'iso-distances révèle le potentiel inexploité, faute de lien entre les deux rives.



### Un site confiné

L'organisation des bâtiments a conduit progressivement à isoler et enfermer le site à l'intérieur du quartier. C'est aussi ce qui conduit à ressentir le site comme une « forteresse ».



Sources: création personnelle, www.geoportail.gouv.fr

Sources: création personnelle



## Un projet durable et créatif: mémoire, patrimoine, paysage

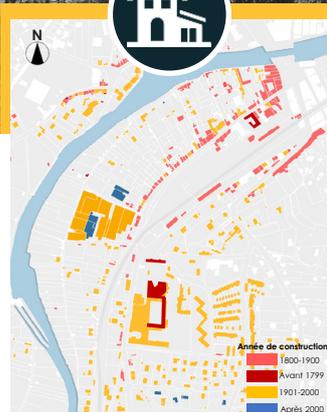
### Un site porteur de MÉMOIRE



La mémoire des habitants et l'appellation du quartier sont liées à l'évolution du site. Des années durant, la vie de la cité et en particulier celle des habitants des quartiers était rythmée par la sirène de la BOMAP.

Sources: création personnelle

### Une cohérence ARCHITECTURALE



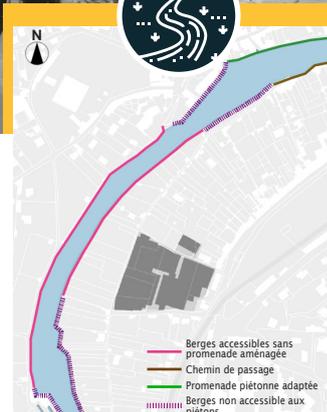
Le quartier accueille de nombreux bâtiments témoignant des activités tout au long du XIXème siècle. Ces bâtiments présentent une identité architecturale à respecter.

### Un enjeu PAYSAGER à préserver



Une présence végétale mais un accès difficile pour le public. Un corridor visuel et un panorama à préserver. Prendre en compte le rythme, la ligne d'horizon du bâti et la silhouette de colline.

### Usages des BERGES



Sur la rive sud de l'Aveyron, le paysage manque de points de repères forts. Le circulation piétonne le long du fleuve est partiellement accessible. Le rapport à l'eau est peu évident, et le traitement des berges ne met pas en valeur cette géographie exceptionnelle.

## Un site soumis à des contraintes multiples

### Inclus dans la zone de protection des monuments inscrits

Situé en zone 3 "Extension urbaines" de ZPPAUP, une implantation en cohérence avec les ensembles urbains environnants et en respectant les logiques et paysagères existantes afin de valoriser la relation entre la Chartreuse et la Bastide est nécessaire.

### Caractérisé par un fort risque d'inondation

Le site se trouve entièrement en zone inondable de crue rapide, l'aménagement est plus compliqué qu'en zone de crue lente.

Une étude hydraulique d'un bureau d'études compétent est fortement conseillé d'après le PPRi2004.

### Nécessitant des démarches de dépollution

Toute démarche de gestion des sites et sols pollués nécessite la mise en œuvre de diagnostics.

La remise en état consiste à rendre la qualité du sol compatible avec l'usage futur du site.



Sources: création personnelle, ZPPAUP, PPRi

« ...maintenir une hauteur des constructions nouvelles en harmonie avec l'environnement urbain ou le paysage et ses horizons... »  
--ZPPAUP 2006

« Les crues sont qualifiées de rapides si le temps de montée des eaux est inférieur à 12 heures; elles peuvent de plus atteindre des débits de pointe très importants lorsque les paramètres défavorables se conjuguent. »

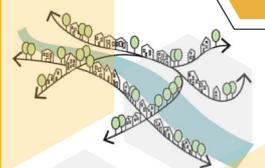
« Zone 1: tous remblais et toutes constructions y sont interdits  
Zone 2: constructions neuves ou extensions autorisés sous certaines conditions »  
--PPRI2004

« ...la remise en état du site pollué est déterminée par l'usage futur du terrain (activité industrielle, logements...) et non par le niveau de pollution contenu dans les sols. »  
--LOI n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages



## CATALYSEUR

Dynamiser le développement économique, à la recherche d'un équilibre territorial local.



## CONNECTÉ

Renforcer l'armature urbaine en travaillant la couture urbaine  
Tourner la ville vers la rivière Aveyron.



## DURABLE

Préserver la mémoire ouvrière de l'histoire du site.  
Favoriser l'environnement architectural et paysager.  
Renforcer la continuité écologique.



## RÉSILIENT

Renforcer la résilience du quartier face au risque d'inondations.  
Réhabiliter une surface contaminée par la pollution.

## ENJEUX

## MATRICE PROSPECTIVE DES SCÉNARIOS

Les pistes ont été présentées au comité technique et au comité de pilotage. Elles ont été évaluées selon quatre dimensions majeures: volonté politique, environnement, numérique et lien social, pour le futur du territoire.

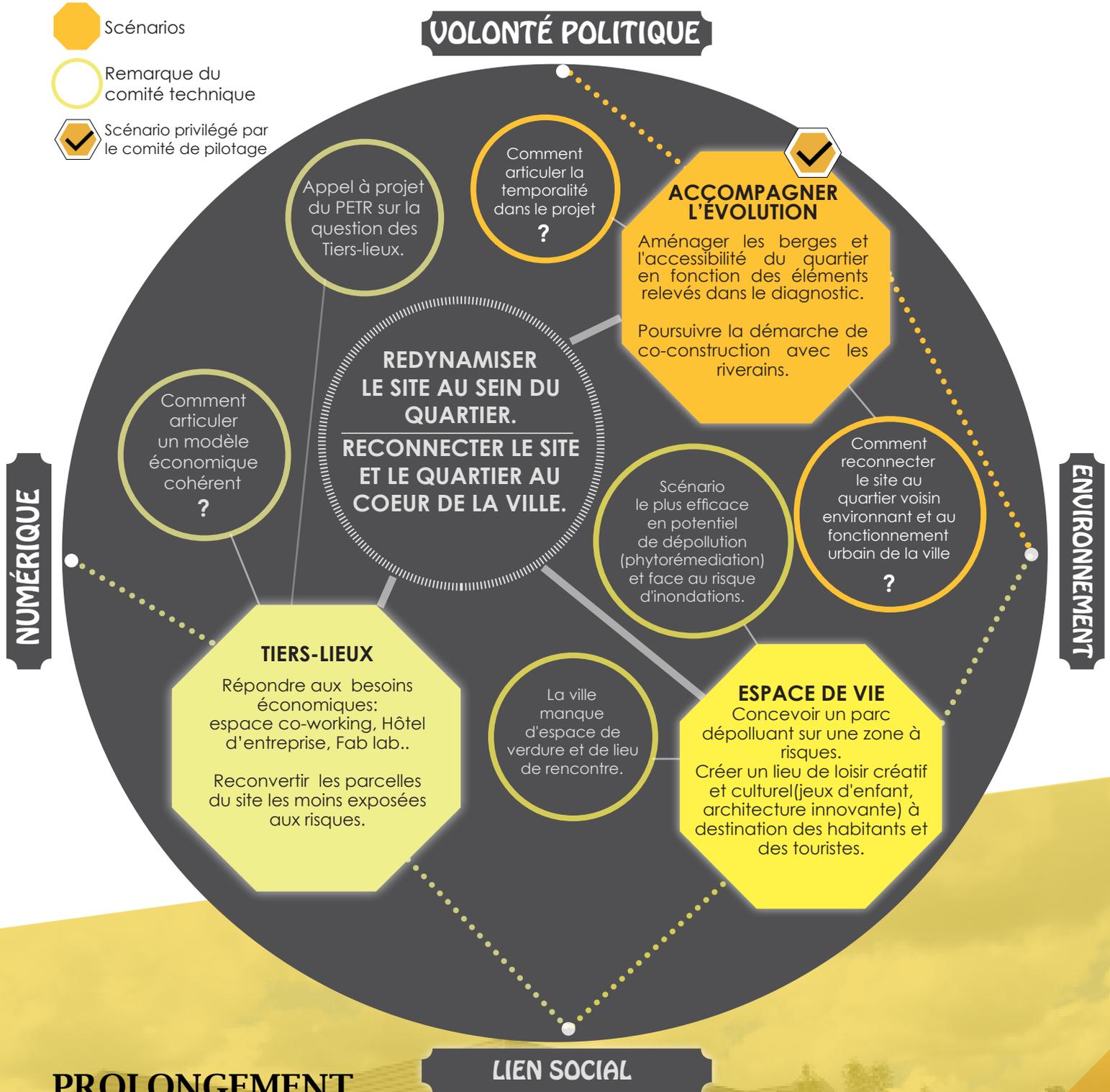
Chaque hypothèse d'aménagement est accompagnée d'une description des actions à mener ainsi que les remarques du comité technique correspondantes.

La première réunion du Comité Technique, qui s'est déroulée le 6 juillet, a permis de valider les analyses et orientations proposées, afin de consolider le raisonnement et les choix à soumettre au Comité de Pilotage.



Sources: réunion de comité technique le 6 juillet

-  Scénarios
-  Remarque du comité technique
-  Scénario privilégié par le comité de pilotage



## PROLONGEMENT RÉACTION DE RÉUNIONS

Suite à la modification du diagnostic grâce aux réflexions du Comité Technique, la réunion du Comité de Pilotage regroupant des élus a eu lieu le 22 juillet pour évaluer et valider le choix des scénarios.

Le scénario "Accompagner l'évolution" est retenu par les élus devant la proposition "Espace de vie". Le comité de pilotage privilégie l'implantation d'un projet de tiers-lieu dans la bastide afin de redynamiser le centre-ville.

La prochaine étape du travail sera d'approfondir la logique d'aménagement des lieux à court terme et à long terme, puis justifier des éléments de faisabilité (technique et financement). Parallèlement, nous nous engageons également dans l'organisation de l'Atelier "co-design" afin d'intégrer les acteurs locaux.

## CONTACTEZ NOUS



 Direction d'innovation

 +33 (0)5 62 48 90 31

 CACG Siège social  
Chemin de Lalette CS 50449  
65004 Tarbes

Communauté de Communes  
du  
**Grand Villefranchois**

 Direction de l'urbanisme  
Julie Dumas/Meng Jia

 +33 (0)5 65 65 08 01

 [jjamengchine@gmail.com](mailto:jjamengchine@gmail.com)

 Communauté de Communes du Grand Villefranchois  
Chemin de Treize Pierres BP 421  
12204 Villefranche de Rouergue

## VISITEZ NOTRE SITE

 TERRITOIRES  
RES&PROSPECTIVE 2017  
<http://ambitionterritoires.eu/>

