

19 JUILLET  
2017  
VILLEFRANCHE  
DE ROUERGUE

# CC DU GRAND VILLEFRANCHOIS

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ETUDE DE LA RECONVERSION DU SITE INDUSTRIEL  
ETUDE D'OPPORTUNITÉS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE  
ET D'INNOVATION TERRITORIALE

1er RÉUNION DU COMITÉ DE PILOTAGE

DIRECTION DE L'URBANISME  
DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE  
BERNARD THUMEREL/ JULIE DUMAS/NICOLA MOULÈNE  
MENG JIA/RONAN HILLION





## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre de ses compétences obligatoires en matière d'aménagement et de développement économique :

La CCGV souhaite aujourd'hui lancer une étude d'opportunité afin de définir un projet de reconversion de ce site en impliquant les acteurs territoriaux dans une démarche de co-construction.

La CCGV souhaite établir un projet territorial de développement économique et innovation sur le territoire.

→ CCGV s'inscrit dans une démarche expérimentale « Territoire Rex et Prospective »



# **Partie 1**

---

## **I) Analyse socio-économique du territoire du Grand Villefranchois**

I.1) Démographie

I.2) Moteurs de développement

I.3) Système local urbain

# **Partie 2**

---

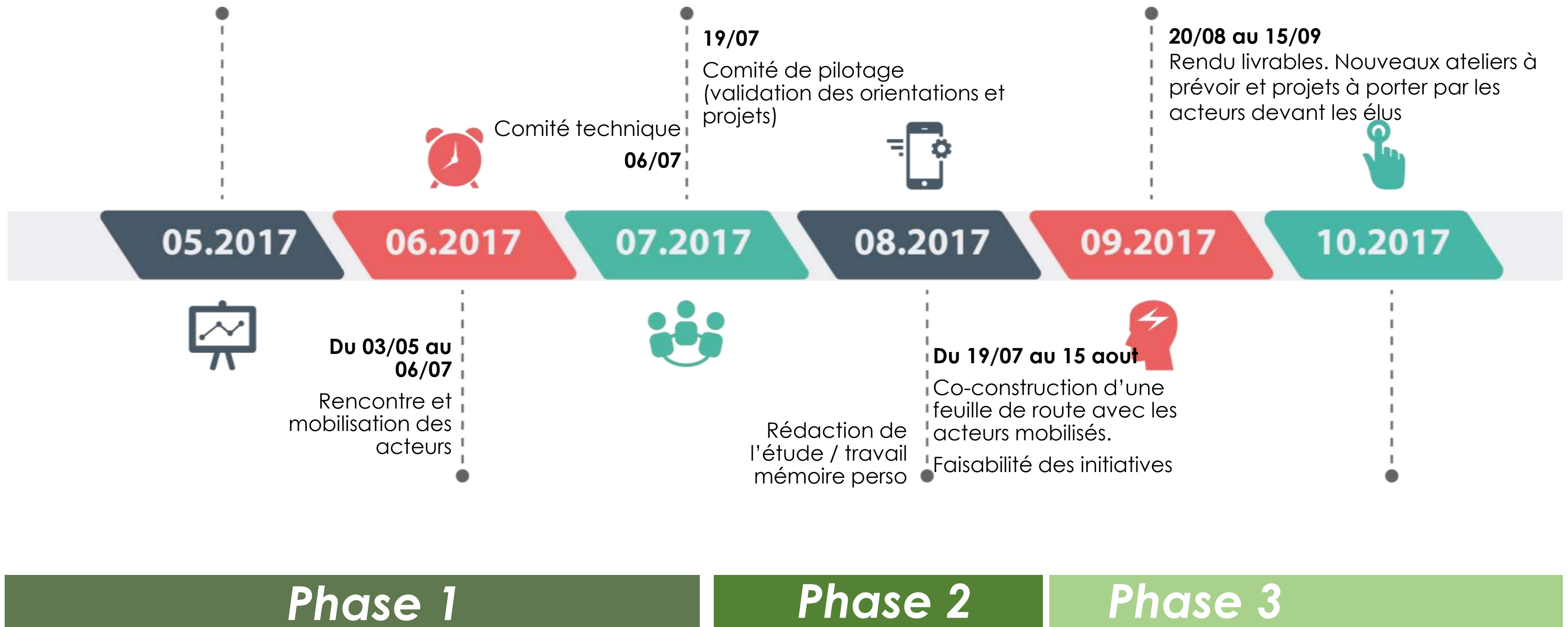
## **II) Analyse des potentiels à l'échelle de Villefranche de Rouergue**

II.1) Structure et morphologie de la ville

II.2) Offre en terme d'espace et d'équipement public



# Chronologie



# PARTIE 1

## Analyse socio-économique du territoire du Grand Villefranchois



- Démographie
- Moteurs de développement
- Système local urbain



# Démographie

## Evolution de la dynamique de la population

Démographie	Villefranche de Rouergue	CC grand Villefranchois	CC grand Figeac	CA Grand Rodez	CC Decazeville -Aubin	Echelle PETR	Aveyron
Population	11 909	27 359	40 971	57 904	15 189	165 740	277 740
Densité Pop (hab./km <sup>2</sup> )	259,7	41	37,1	226,2	181,5	nc	31,8
Variation pop (2008-2015, taux annuel moyen)	0	0,4	0,2	0,5	-1,1	0,25	0,1
Solde naturel (%)	-0,3	-0,3	-0,3	0,3	-0,7	-0,15	-0,2
Solde apparent (%)	0,3	0,7	0,6	0,2	-0,4	nc	0,4

Source: Insee, Etat civil en géographie (2016)

Augmentation légère de la population mais plus élevée que la moyenne du département (+0,4% contre +0,1%).

→ **Essentiellement grâce au solde migratoire (+0,7%).**

## Chômage des 15/24 ans

**CCGV 29,8%**

Aveyron 22,4%

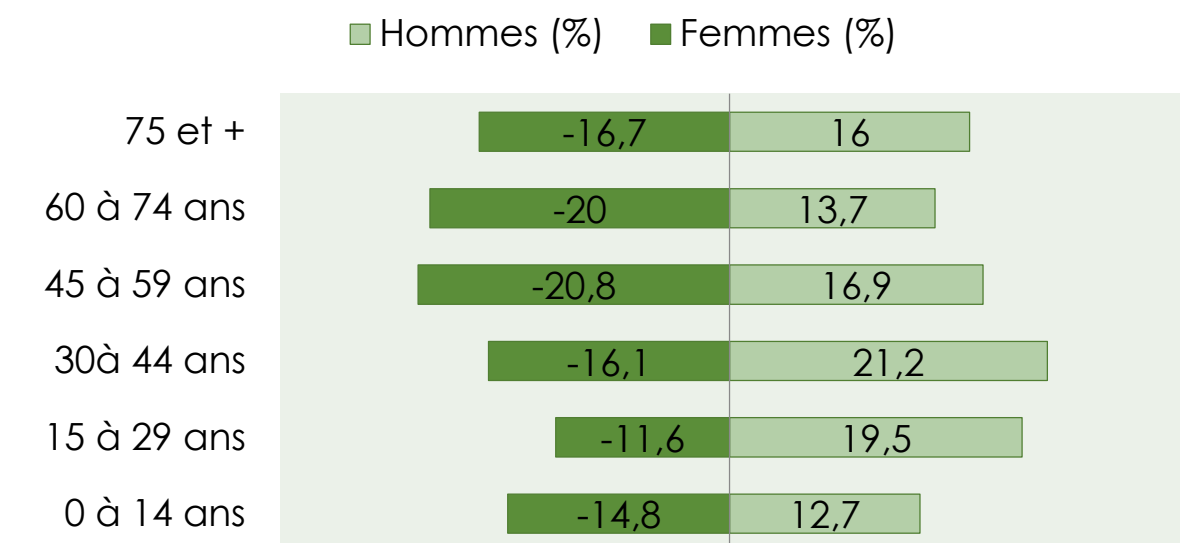
France 24,7 %

## Rapport du Conseil d'orientation des

retraites (COR) :

**Les retraités continuent d'épargner autant que les actifs.**

## Pyramide des âges du Grand Villefranchois



## Structure des revenus résidentiels (2016)

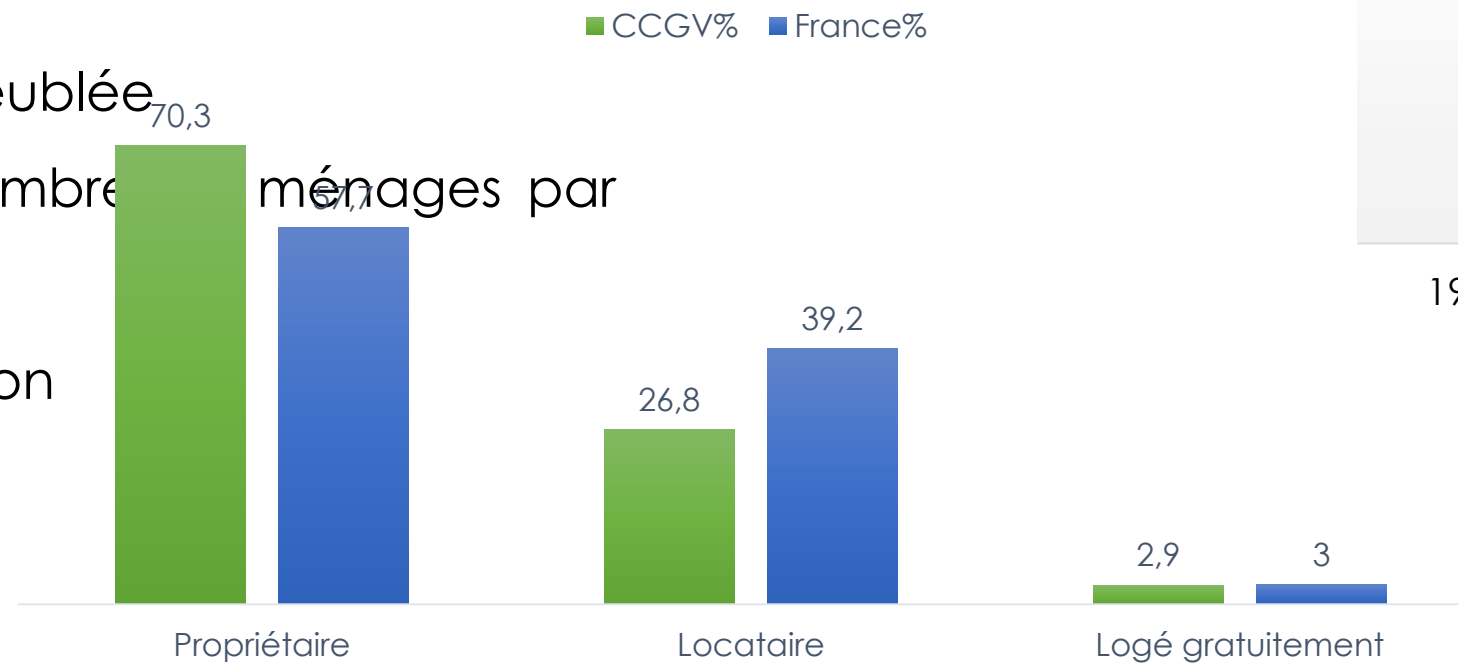
	Pensions de retraite (%)
Decazevillois	37,6%
Moyenne CC (20 000 à 30 000 habitants)	25%
Villefranchois	32%
Moyenne CC (30 000 à 40 000 habitants)	25,2%
Ruthénois	29%
Ruthénois CA (Moins de 100 000 habitants)	27,7%

Source : création personnelle, INSEE 2016

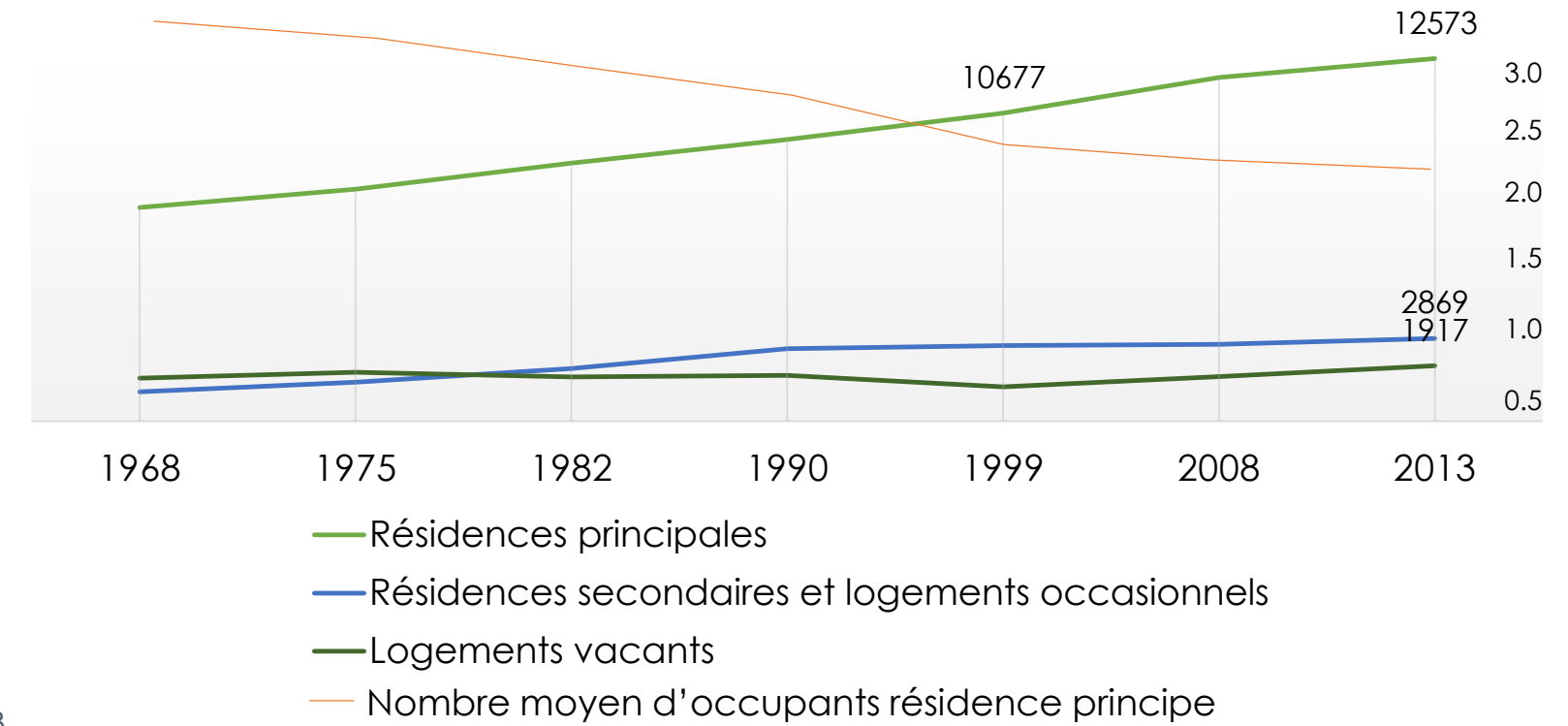
# Démographie-Logement

- Surreprésentation des maisons par rapport aux appartements: difficulté potentielle pour les jeunes
- Faiblesse de l'offre locative
- Absence d'offre locative meublée
- Evolution à la baisse du nombre de logements par ménage :
- Vieillessement de la population
- Evolution des modes de vie

## Résidence principale selon le statut d'occupation

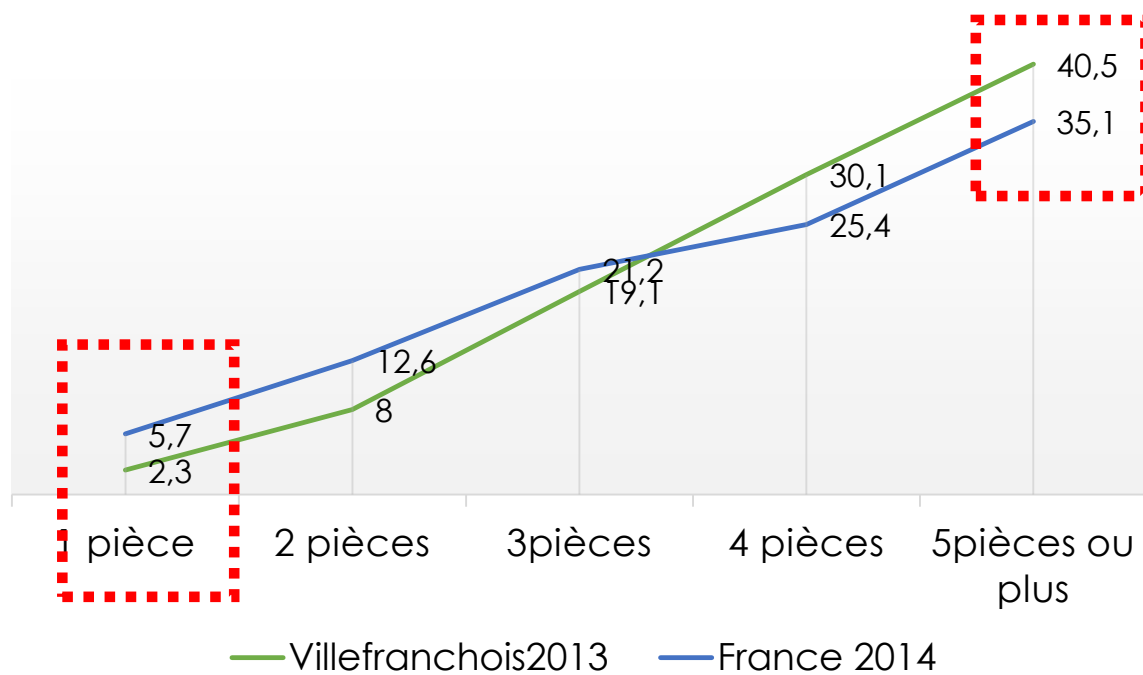


## Évolution du nombre de logements et de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 à RP2013 exploitations principales

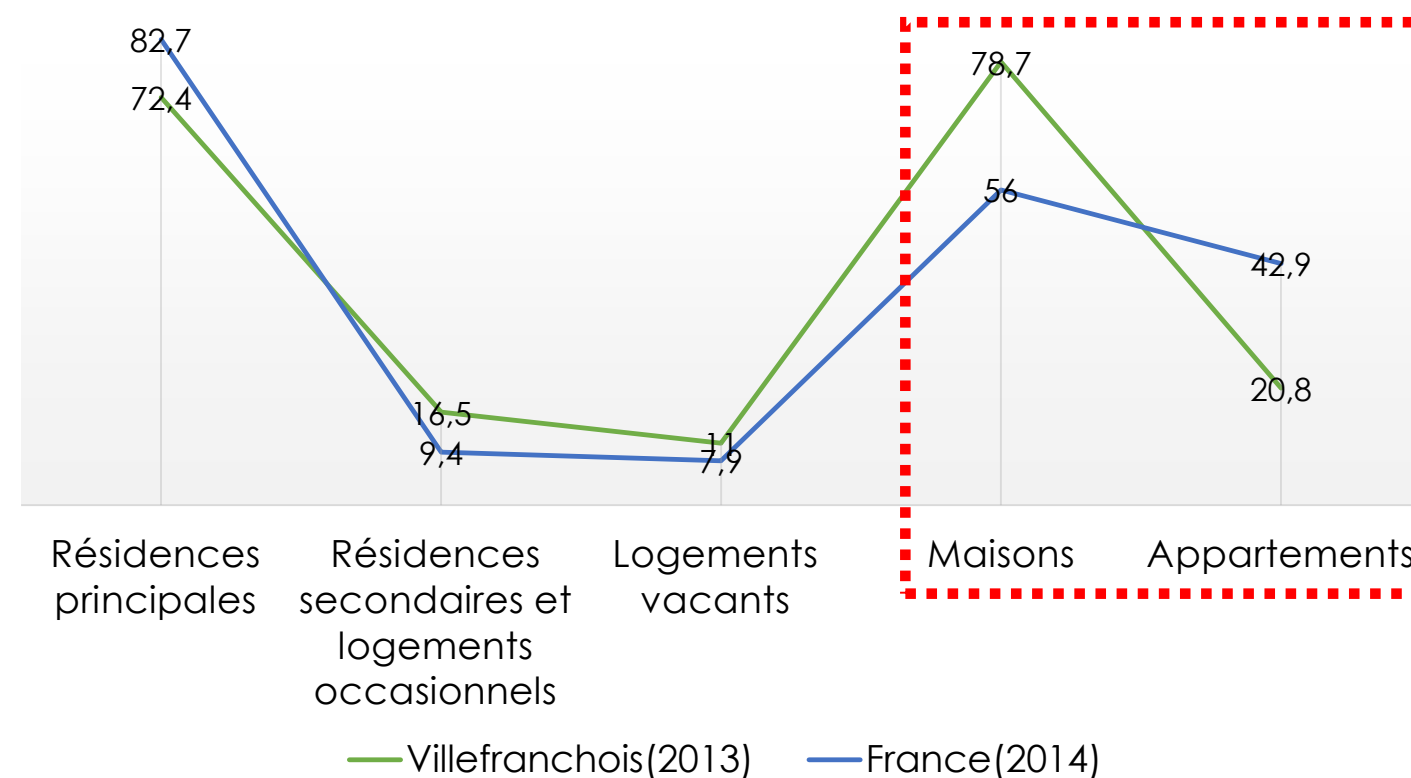
## Résidences principales selon le nombre de pièces(%)



— Villefrancois 2013 — France 2014

Sources : Insee, RP2013 et RP2014 exploitations principales.

## Catégories et types de logements (%)



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

« Il manque de location de qualité »  
 --Christophe EVRARD  
 Animateur de l'architecture et du patrimoine

# Moteurs du développement

Structure des moteurs du développement (Villefranchois)

	Base productive exportatrice	Base publique	Base sociale	Base résidentielle
Villefranchois	14,7%	8,4%	17,8%	59,1%
Moyenne CC de 30 000 hab.	13,9%	6,5%	17,8%	61,8%

Source : Analyse socio-économique centre ouest Aveyron (2016)

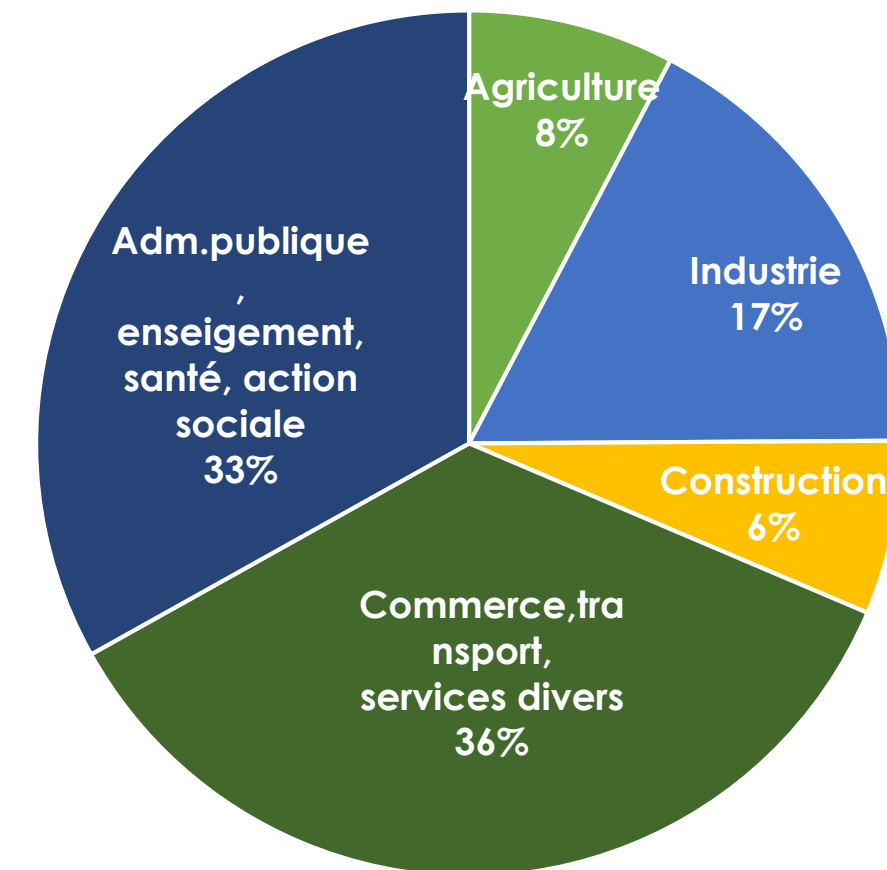
**Dont 17,2% de « dépenses touristiques » (+7,1% par rapport à moyenne nationale)**

Nombre d'entreprises par secteur d'activité en 2014 (Grand Villefranchois)

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	1923	100
<b>Industrie</b>	221	11,5
<b>transports, hébergement et restauration</b>	574	29,8
<b>Services marchands auprès des entreprises</b>	387	20,1
<b>Services marchands auprès des ménages</b>	413	21,5
<b>Construction</b>	328	17,1

Source : Insee (2016)

Emplois selon le secteur d'activité 2013



10 974 emplois au total

Economie à dimension publique et productive

Fort potentiel touristique



## Moteurs du développement

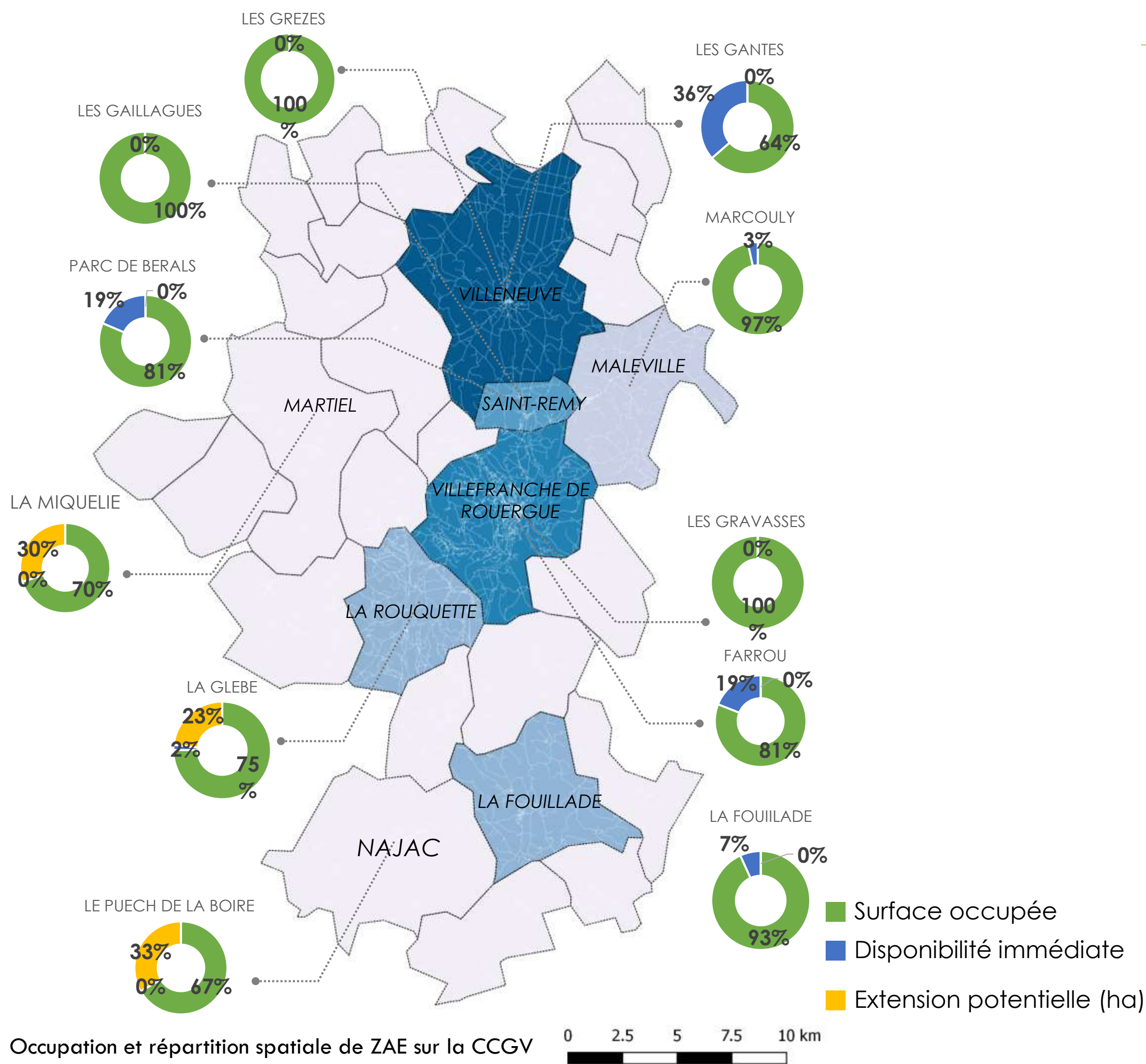
Capacité des **Z**ones d'activités Economiques

7.8 ha immédiatement disponible

21.7 ha d'extension potentielle

### 3 niveau de ZAE

- 1 zone d'activités d'Intérêt Régional
- 4 zones d'activités économiques intermédiaires.
- 3 zones d'activités économiques de proximité.





# Demande de Locaux d'activités

## ▪ Enquête INTERFACE

### ▪ Échantillon (97):

**78%** de créateurs d'entreprises + **21%** de porteurs de projets (30% sous le statut d'autoentrepreneur)

### ▪ Résultats :

Demande réelle pour une offre « **hôtel d'entreprises** » de type bureaux et ateliers mais pas en grande quantité

- En sortie de Pépinière, les entreprises sont également à la recherche d'espaces de production et de stockage

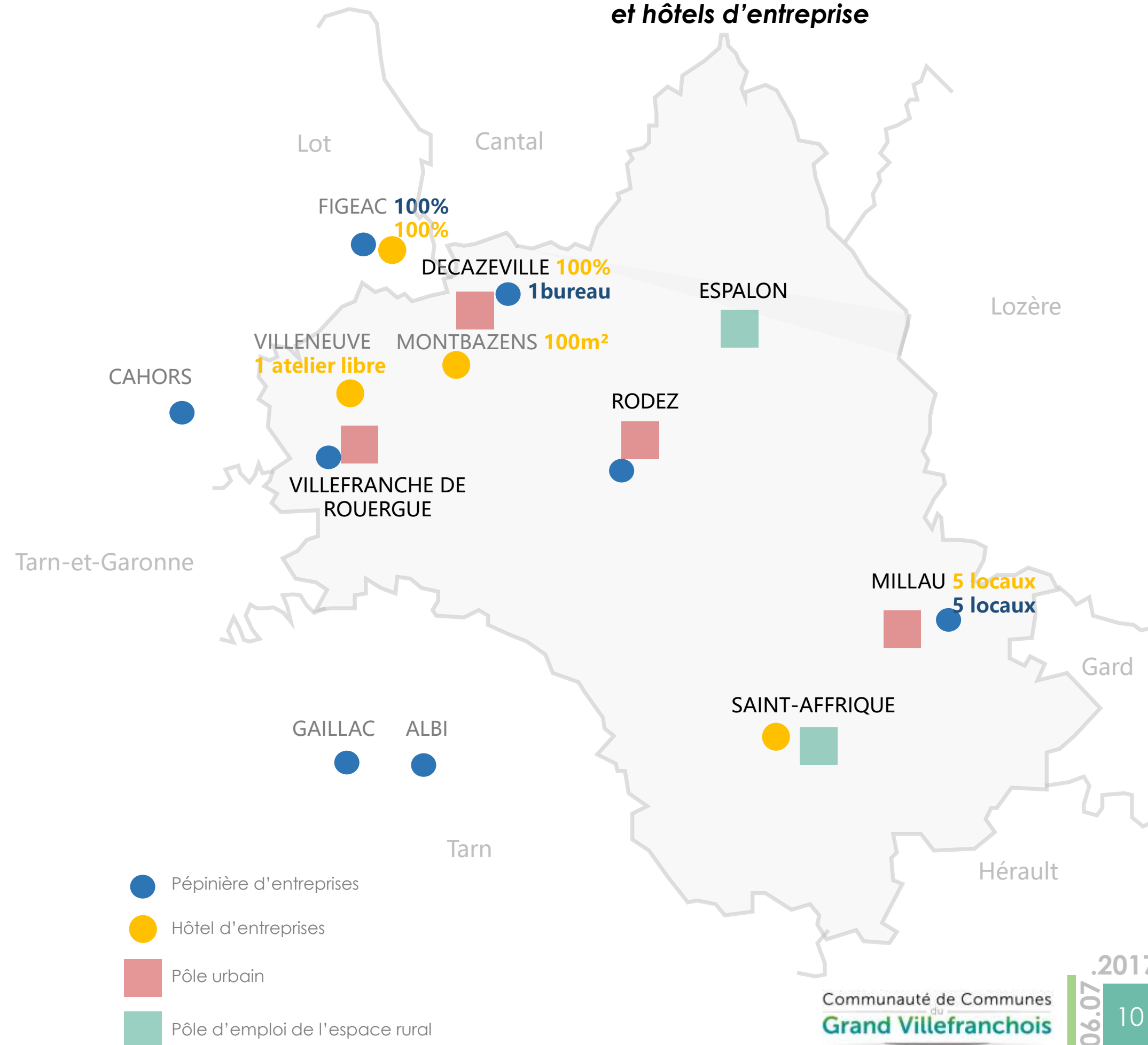
- Opportunité à tester **un espace co-working (30-40m<sup>2</sup>)**

**Besoin de offre de locaux d'activités: OUI**

Sources: Etude d'opportunité et de faisabilité pour le développement de l'immobilier d'entreprises, 2015

## Contexte territorial

### Répartition et taux d'occupation des pépinières et hôtels d'entreprise





# Système local Urbain

Publication d'une étude de la DATAR « les systèmes urbain locaux » (2012):

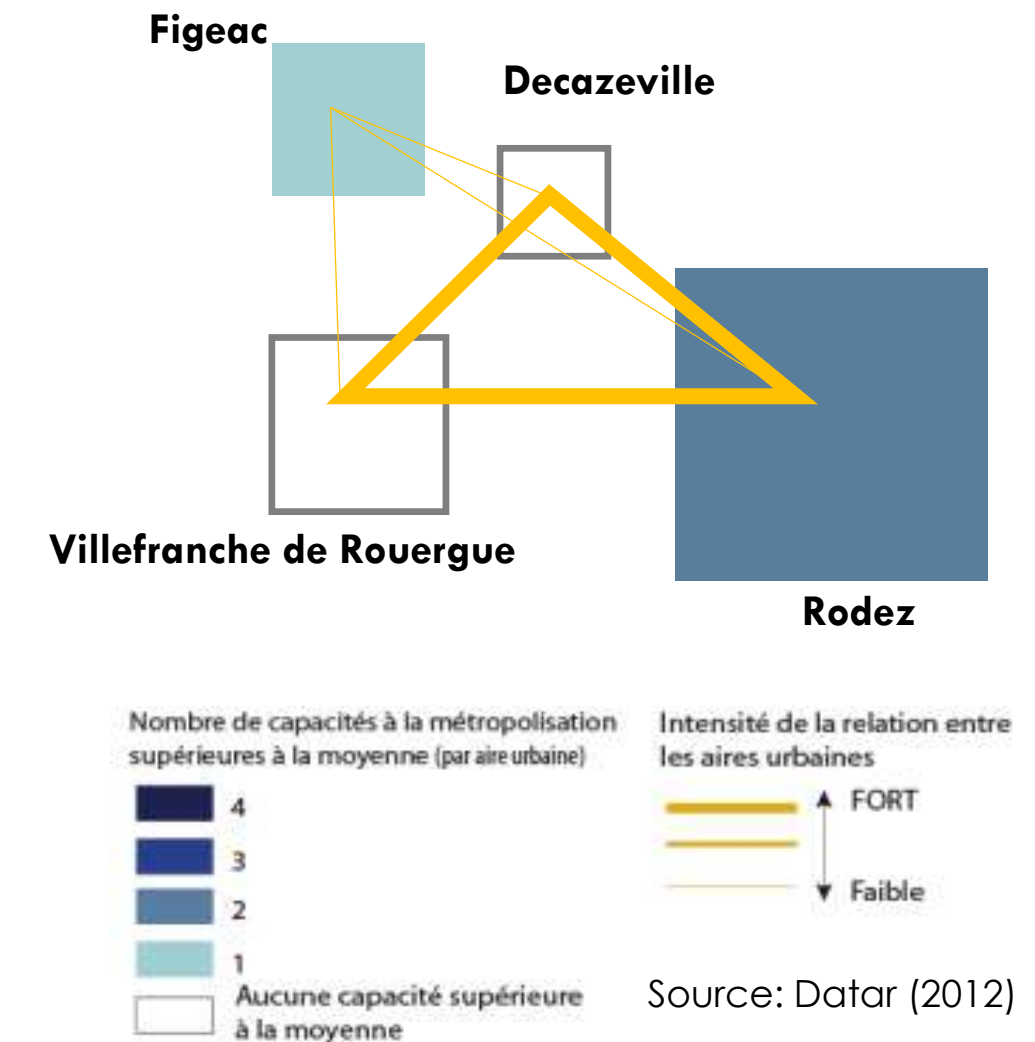
## Approche des dynamiques territoriales par les flux échangés entre aires urbaines (Méthode)

	Société mobile et de loisir	Société de la connaissance/information	Economique et financier
Mobilité domicile-travail	+		+
Migration résidentielle	+		+
Offre aérienne + TGV	+		+
Liens entre secteurs technologiques		+	+
Partenariat scientifique Européen		+	+
Lien Etablissement-Siège dans tous les secteurs d'activité	+	+	+
Lien résidence principale/secondaire	+		+

+ Relation forte   
 + Relation modérée

## Contexte territorial

Le système urbain local interdépartemental Rodez-Figeac-Villefranche de Rouergue



Relations préférentielles :

- Rodez/Decazeville/ Villefranche de Rouergue

**Prédominance économique**

- Rodez/Figeac

**Prédominance résidentielle**



# Système local Urbain

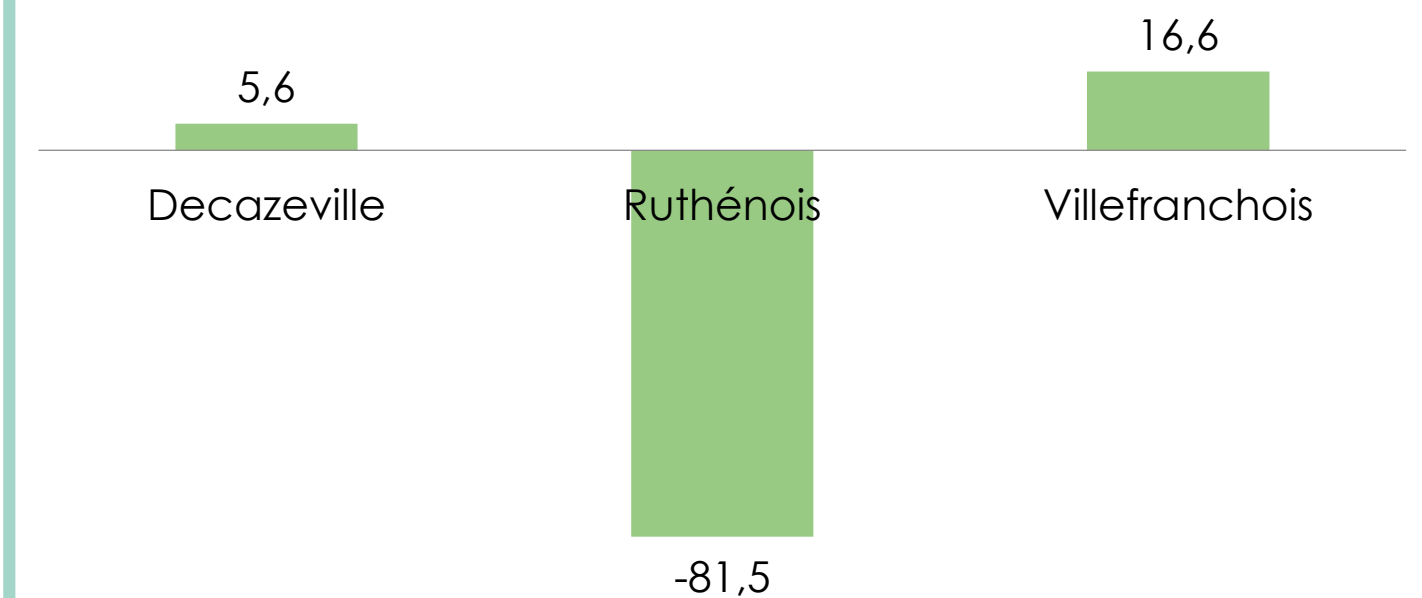
## Analyse du système de consommation local interterritorial

	Potentiel captation richesse (Euro/Hab.)	Propension à consommer localement (Euro/emploi résidentiel)	Taux de couverture en emploi résidentiel (Emploi prés/100 hab.)	Revenus d'ortoirs (%)
Decazevillois	14 449	149 548	9,7	8,8%
Moyenne CC (20 000 à 30 000 hab.)	15804	169867	10,5	24%
Villefranchois	<b>14385</b>	<b>147266</b>	<b>9,8</b>	<b>6,1%</b>
Moyenne CC (30 000 à 40 000 hab.)	15510	159622	10,5	23,5%
Ruthénois	13892	82919	16,8	5,3%
Moyenne CA (moins de 100 000 hab.)	15276	106867	15,7	15,4%

Source : Calcul OPC d'après INSEE (2013)

### Solde des transferts de masse salariale (captation - évation, en Million d'euros)

■ Solde (captation - évation, en M d'euros)



D'importants transferts de l'agglomération de Rodez vers le territoire  
Faible intégration territoriale (revenus d'ortoirs faibles)



## Atouts

### Tissu économique :

- Réseaux de TPE/PME diversifiés/autonomes
- Un profil de développement économique performant (productivo-résidentiel)

### Tourisme :

- Patrimoine bâti remarquable, des labels (Grand site Midi Pyrénées / PAH)

### Un secteur productif dynamique :

- Spécialisé dans l'agroalimentaire, la mécanique et la construction.

Une spécialisation du territoire dans le domaine agroalimentaire

- Densité du tissu de PME/TPE
- Des entreprises leaders
- Une Offre de formation / des labels qualités

## Opportunités

- L'économie collaborative en lien avec les nouveaux usages du numérique
- L'affirmation d'une nouvelle éthique du consommateur autour du développement durable, du commerce équitable
- La prise en compte du rapport au travail des individus et des nouvelles formes d'entrepreneuriat lié à l'ESS.
- L'économie des services (Silver économie, tourisme, loisirs)

## Faiblesses

### Tissu économique :

- Vieillesse des chefs d'entreprises et des petites exploitations individuelles
- Cloisonnement des agents économiques
- Difficultés à recruter dans certains secteurs (notamment agroalimentaire)
- Un déficit de prise en compte et développement dans les domaines stratégiques des énergies et du numérique

### Un manque d'attractivité du territoire renforcé par :

- Un éloignement des grands pôles urbains
- Une mobilité limitée et un temps d'accès aux services important
- Absence d'une image forte, d'un positionnement clair du territoire
- Paupérisation de certains publics du territoire

## Menaces

- Faible aptitude aux changements, à s'adapter aux nouveaux enjeux
- Poursuite du recul social sur le territoire
- Destruction de normes protectrices à venir ? (libéralisation du marché Européen)
- Réduction de la dépense publique et concentration des moyens sur les « grands » projets et sur les espaces métropolitains





# PARTIE 2



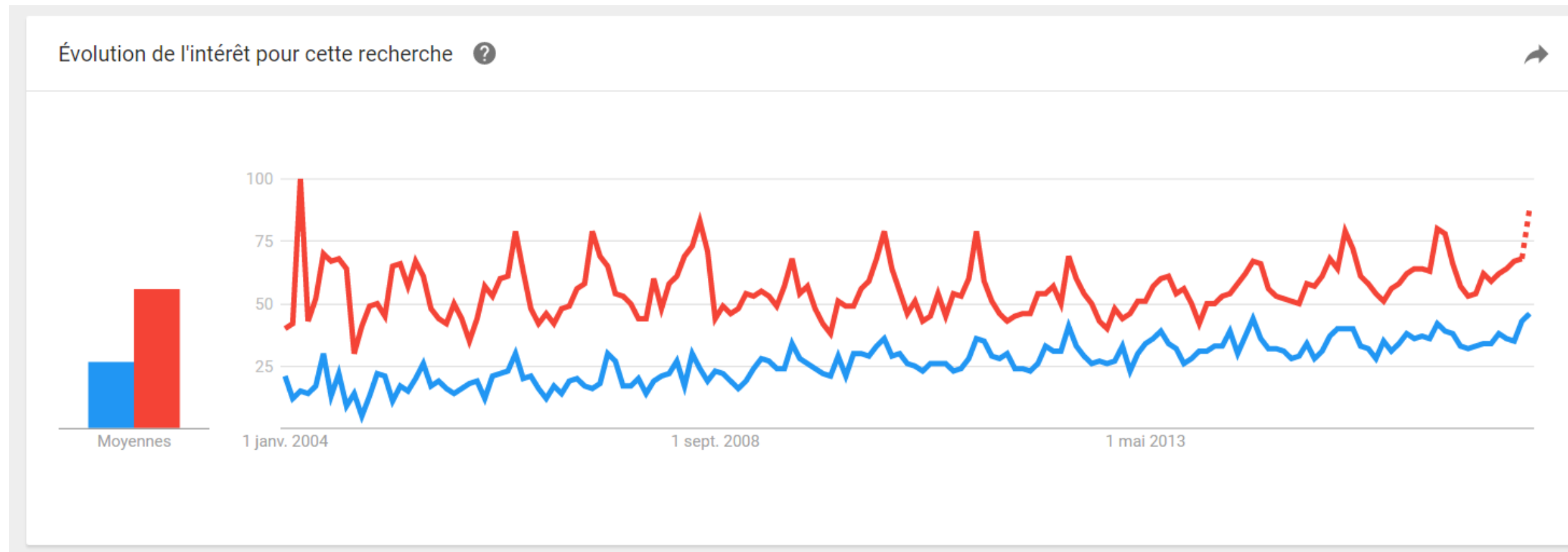
## Analyse des potentiels à l'échelle de la ville



- Structure et morphologie de la ville
- Offre en terme d'espace et d'équipements publics



# Big data



Requêtes associées ? Les plus fréquentes

Rang	Requête	Nombre
1	villefranche	100
2	villefranche rouergue	90
3	villefranche de rouergue	85
4	aveyron	5
5	villefranche de rouergue aveyron	5

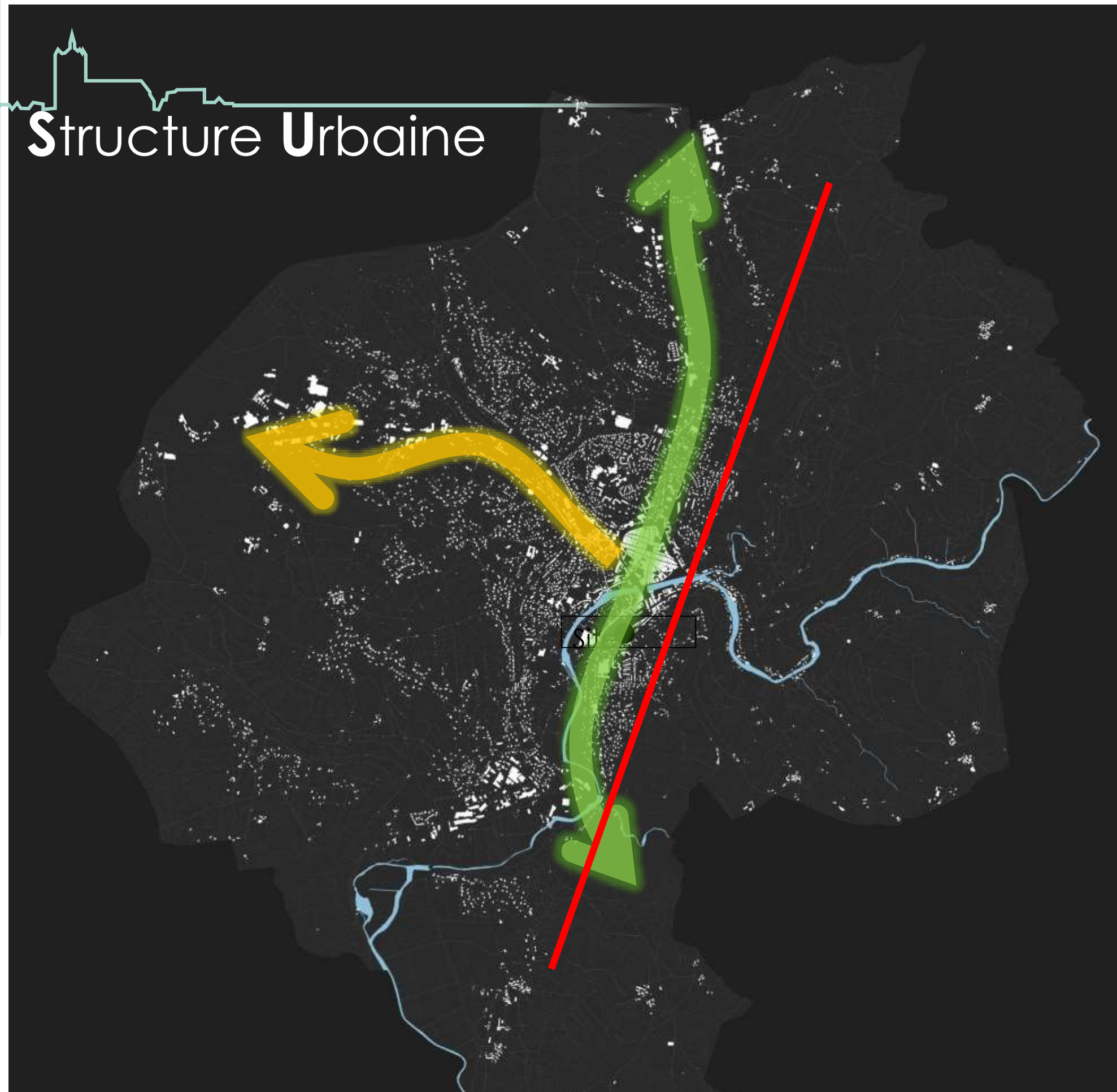
< 1 - 5 sur 25 sujets >

**Figeac**

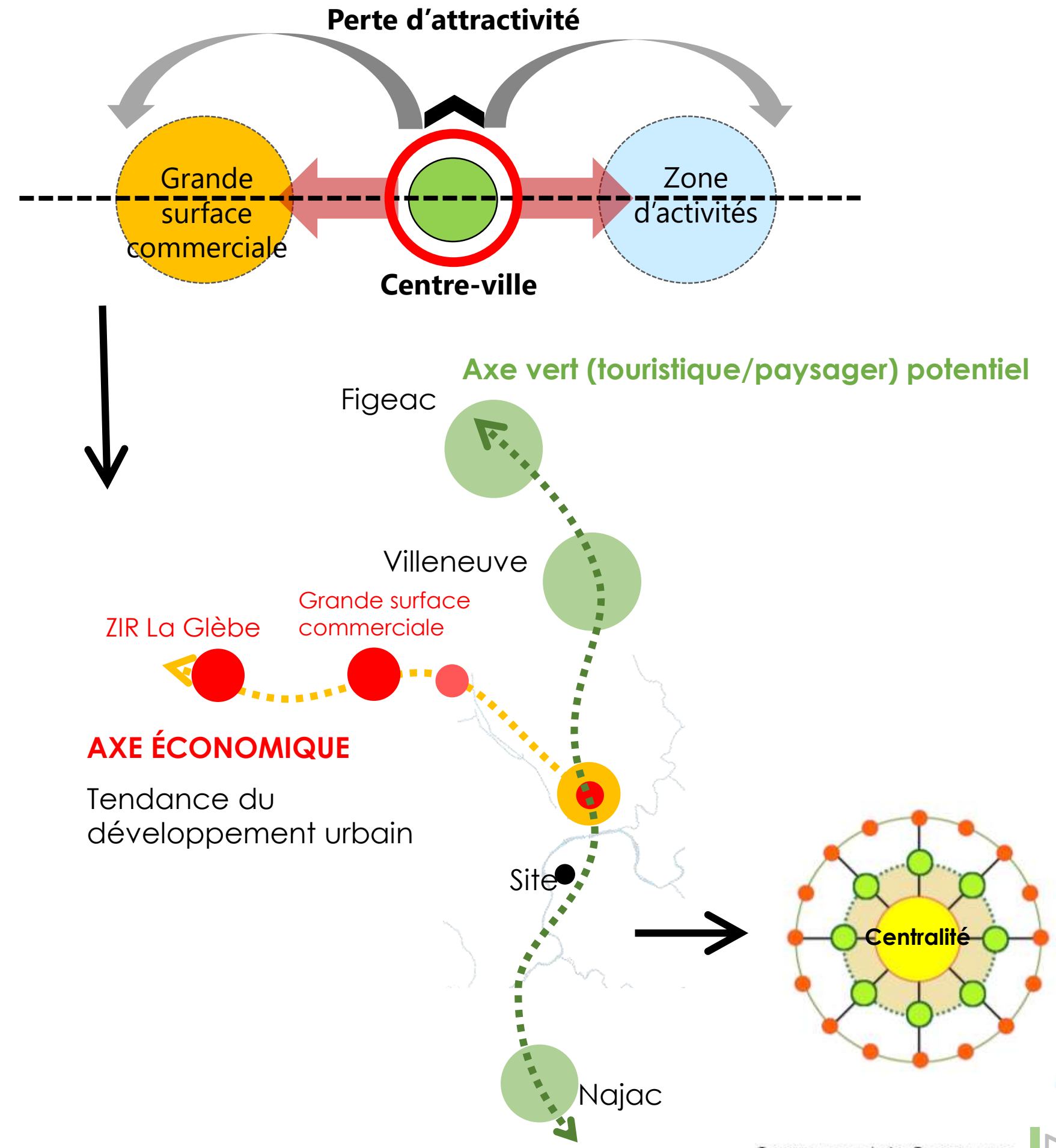
**Villefranche de Rouergue**



# Structure Urbaine



- Complémentarité du fonctionnement urbain en évitant la concurrence interne
- Le site s'inscrit dans l'axe patrimonial potentiel

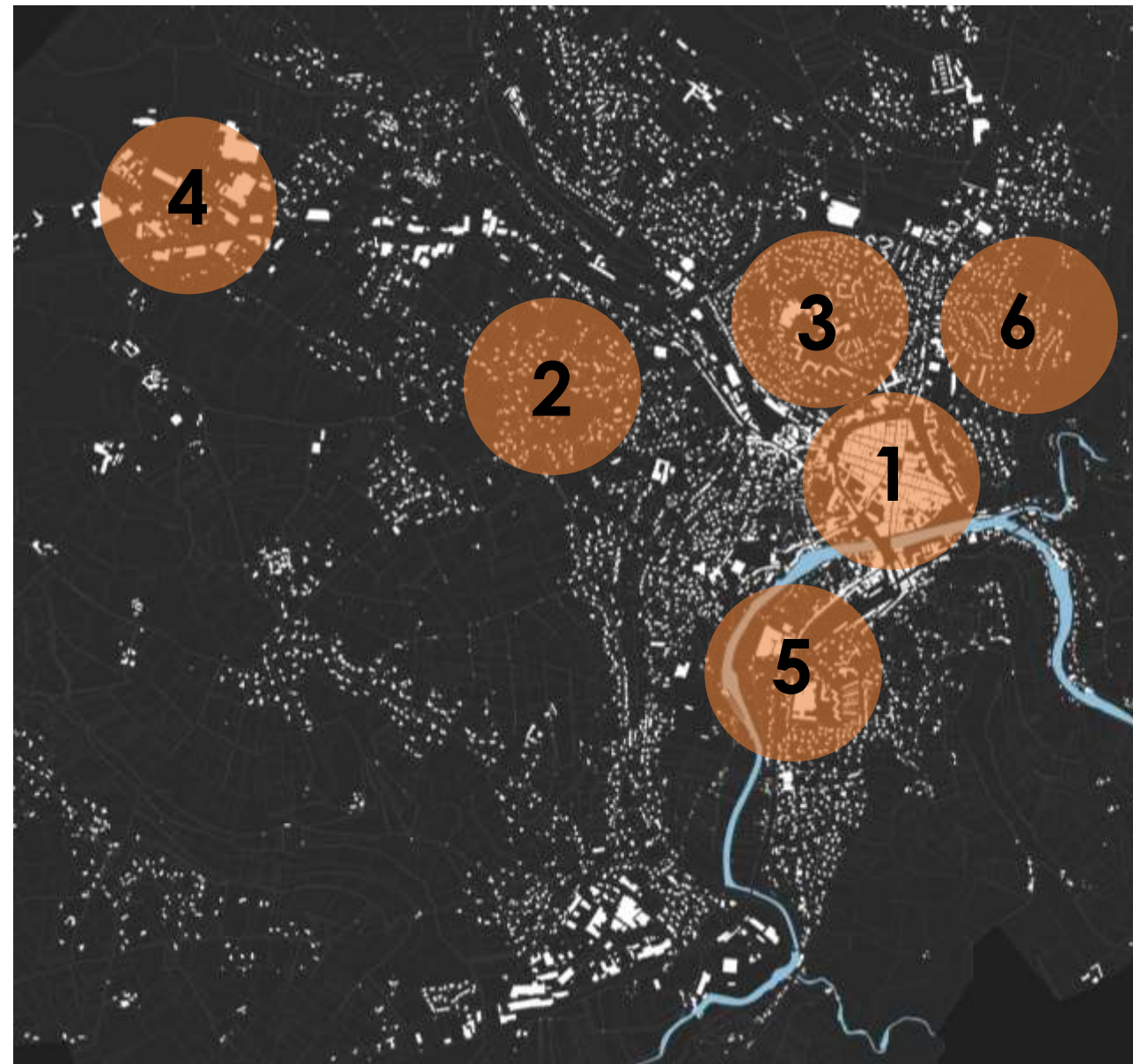




# Morphologies urbaines hétérogènes

## 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 ».



1. Centre-ville ancien



2. Habitats pavillonnaires



3. Habitats collectifs



4. Zone d'activités



6. Habitats individuels organisés



5. Site de LISI







« 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



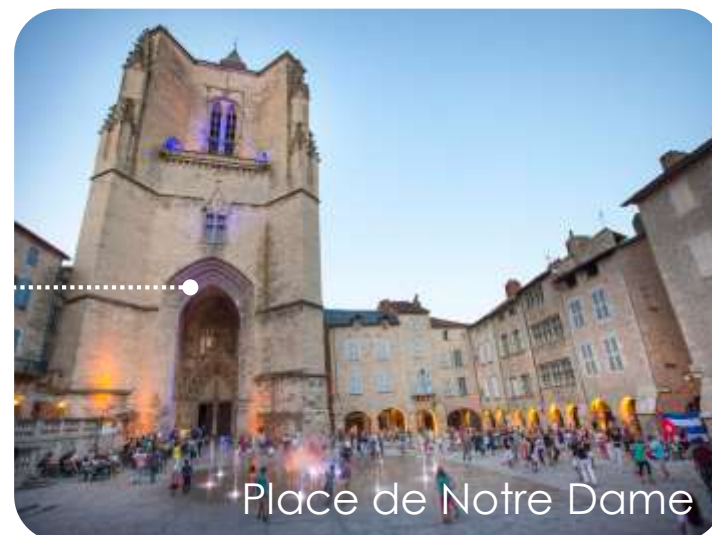
- Espace public occupé par le stationnement
- Espace public emblématique
- Espace public végétalisé



Théâtre de verdure



Parking des ruelles



Place de Notre Dame

- Théâtre de verdure
- Parc de Hôtel de ville
- Promenade du Guiraudet
- Place Saint Jean
- Parc de Tricot
- La promenade du petit Languedoc
- Espace vert de la Chartreuse

# Analyse Espaces publics

- Un déséquilibre dans la répartition spatiale des espaces publics : forte concentration en centre-ville.
- Espace vert peu structuré et manque de continuité.
- La plupart des espaces publics sont dominés par le stationnement imperméable et minéral.
- Peu de mobilier urbain et de faible qualité.
- Manque de parc de qualité qui pourrait s'adapter aux modes de vie.



Critère d'évaluation des espaces publics

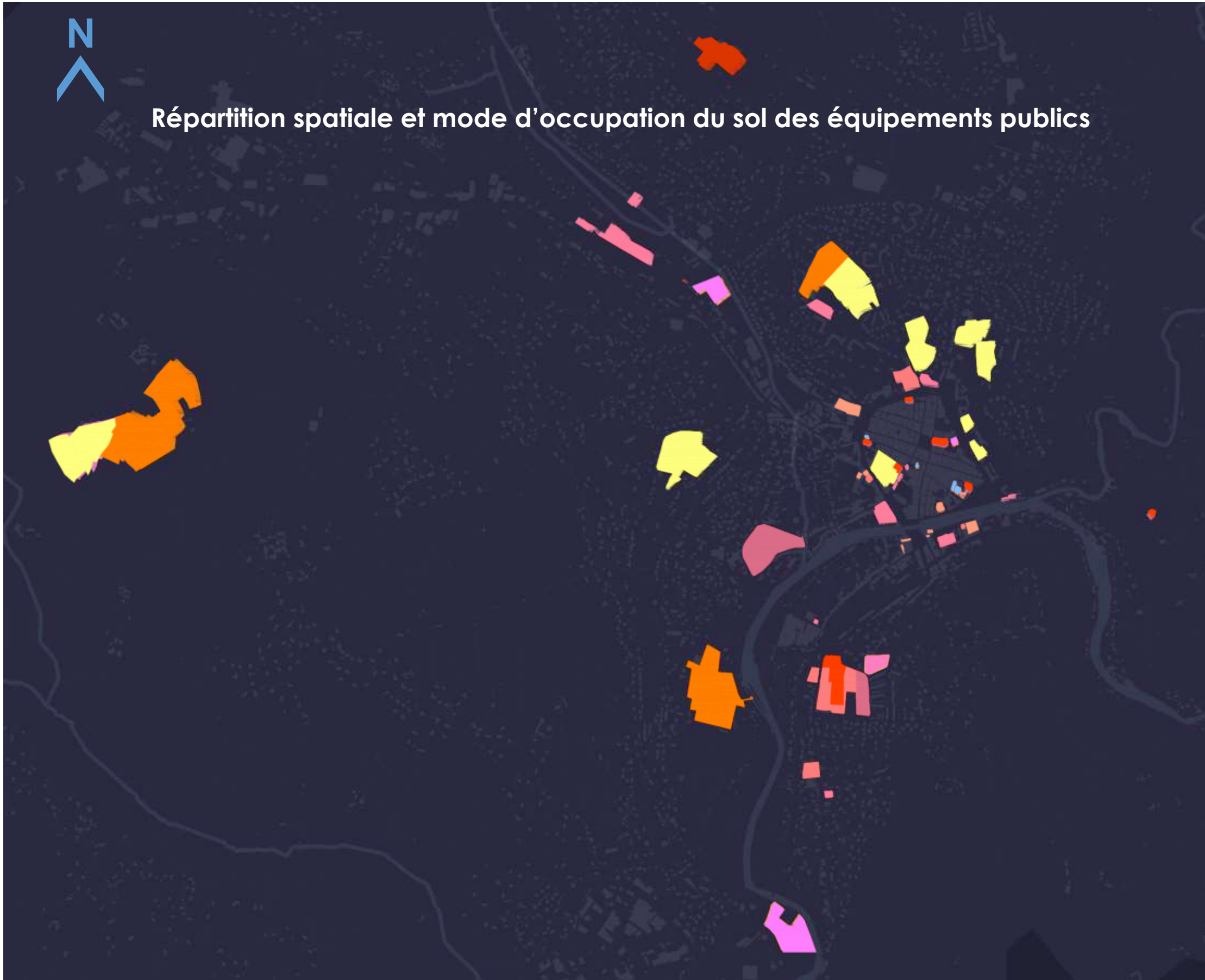


Source: Project for Public Spaces



# Analyse Equipements publics

## Répartition spatiale et mode d'occupation du sol des équipements publics



Code	Type d'équipement	Surface (ha)
A1	Etablissement administratif	2.85
A2	Equipement culturel	3.02
A3	Equipement d'enseignement	14.33
A4	Equipement sportif	2.5
A5	Equipement de santé	3.36
A6	Etablissement social	2.68
A9	Equipement culturel religieux	0.52
B3	Equipement de loisir	0.11
Totale		42.61

- Une présence importante des équipements publics mais dispersée

### Entretiens

« Répondre suffisamment aux besoins des habitants. »





☰ salle des fetes villefranche de rou  🔍 ✕

**Hyper-Fêtes**  
4,3 ★★★★★ (7)  
Magasin d'articles de fête · 100 Avenue du Quercy

**Mairie**  
Hôtel de ville · Prom. du Guiraudet

**Salle des fêtes**  
Salle des fêtes

**La Foir'Fouille Villefranche-de-Rouergue**  
3,9 ★★★★★ (18)  
Magasin de bricolage · Lieu dit les Cabrières, Route de Montauban  
Équipements discount pour la maison  
Ouvre à 09:00

**Commune de Villefranche de Rouergue**  
Hôtel de ville · Rue Emile Borel

**Espace Aubade Sae Malrieu Distribution Villefranche-De-Rouergue**  
Magasin d'articles de salle de bains · Route de Montauban  
Aménagement de la salle de bains

Résultats 1 – 14 < >

Mettre à jour les résultats lors du déplacement de la carte


**Problème:**  
**Salle des fêtes pas suffisamment équipée et visible**

The map displays the town of Villefranche de Rouergue and its surroundings. Key locations marked include: **Hyper-Fêtes** (red shopping cart icon), **La Foir'Fouille Villefranche-de-Rouergue** (red shopping cart icon), **Espace Aubade Sae Malrieu Distribution** (red shopping cart icon), **Commune de Villefranche de Rouergue** (red building icon), **Mairie de Villefranche de Rouergue** (red building icon), **théâtre municipal** (red building icon), **Université des Savoirs Partagés** (red building icon), **Stade Henri Lagarde** (red stadium icon), **Blanc Aéro Industries** (red building icon), **Intermarché Super** (blue shopping cart icon), **INTERACTIS** (yellow star icon), **Lidl** (blue shopping cart icon), **Carrefour Villefranche de Rouergue** (blue shopping cart icon), **Golf du Totche** (green golf icon), **Chateau De Grave** (brown building icon), **Le Villefranchois** (brown building icon), and **Le Mas de Bonnet** (brown building icon). The map also shows major roads like D24, D911, D47, D922, and D269, and the Garonne river. A satellite view inset is visible in the bottom left corner.





# PROJET 3

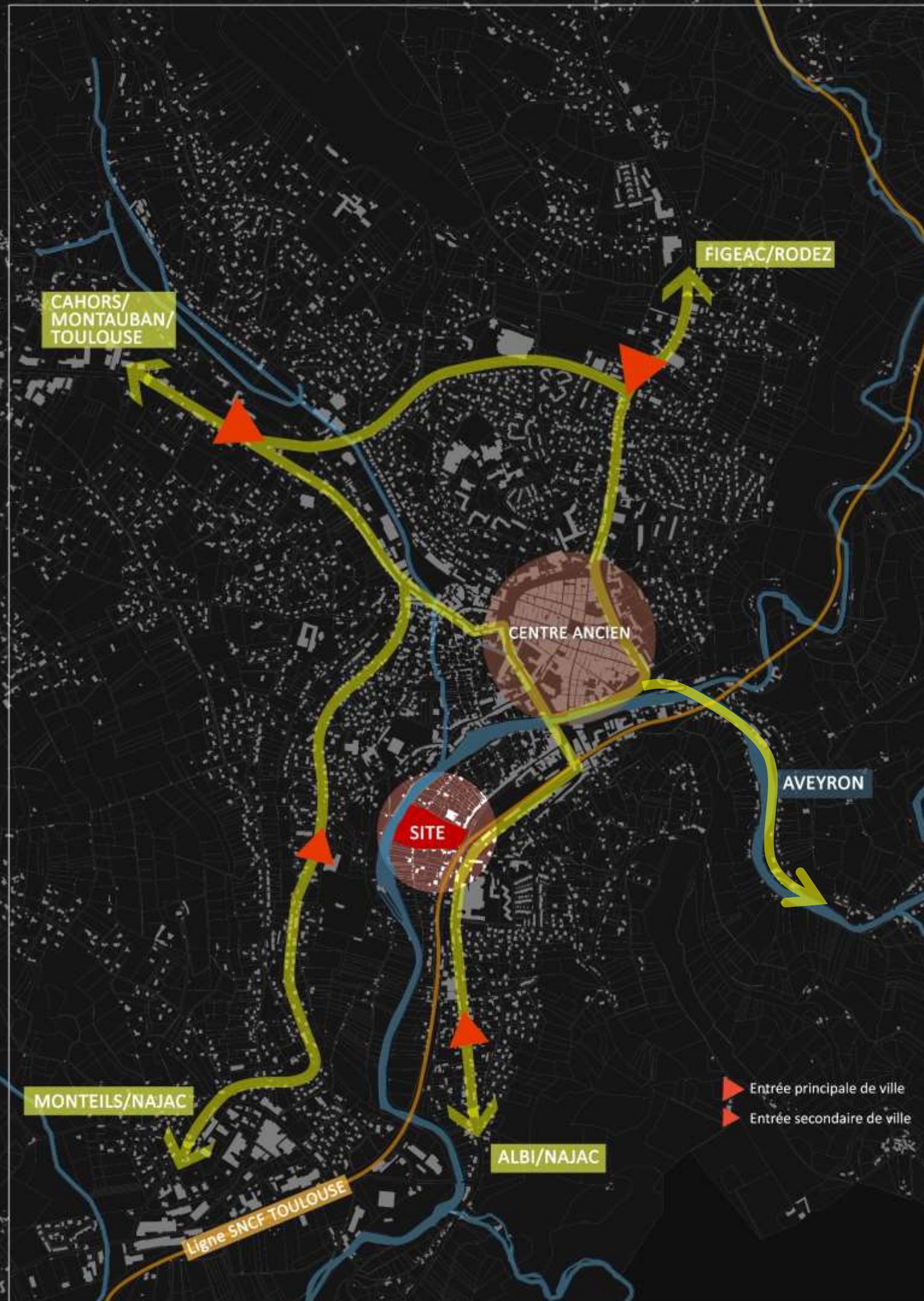


## Diagnostic du site à l'échelle du quartier



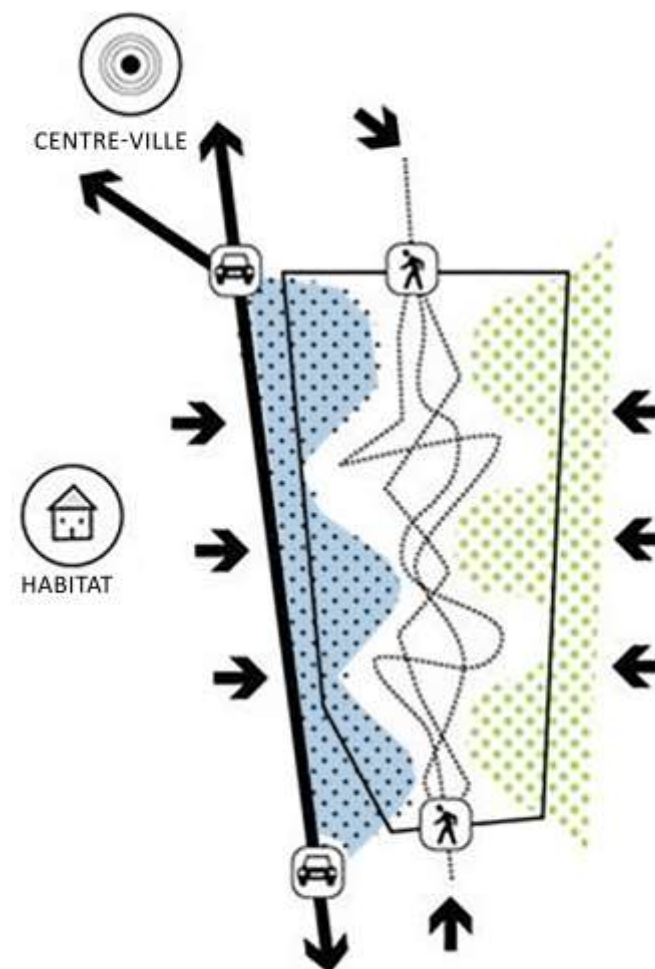
Des potentiels et des contraintes du site?



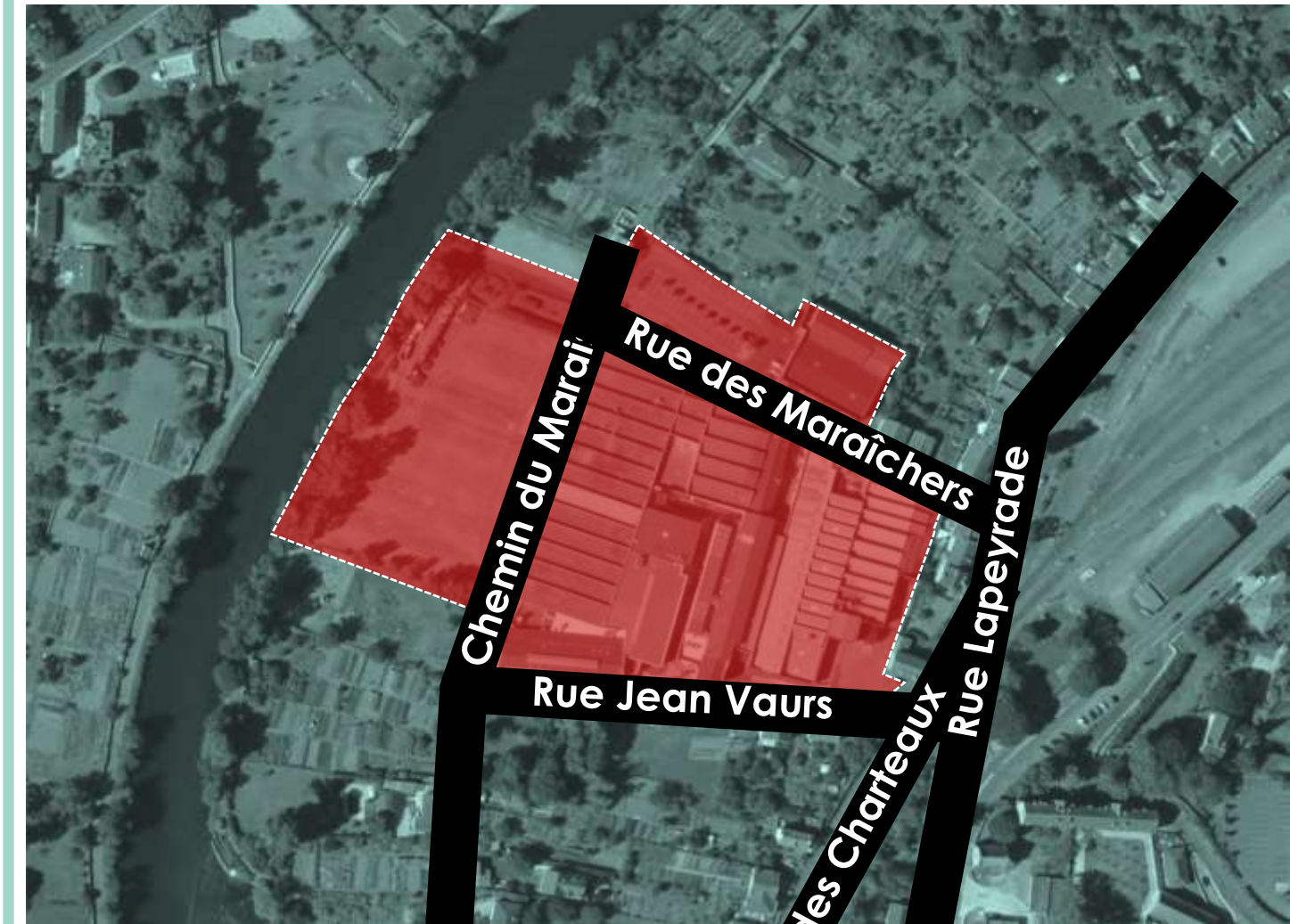


## Situation

- Au bord de la rive sud de l'Aveyron, séparé de la bastide par la rivière et adossé à la colline.
- Entrée sud de la ville et zone de transition entre le centre-ville et la nature.



## Périmètre du projet



Superficie de la parcelle :

**2.7808 ha**

Surface de plancher : 15 850 m<sup>2</sup>

Emprise au sol: 12 885 m<sup>2</sup>

Superficie parcelle hors parking:

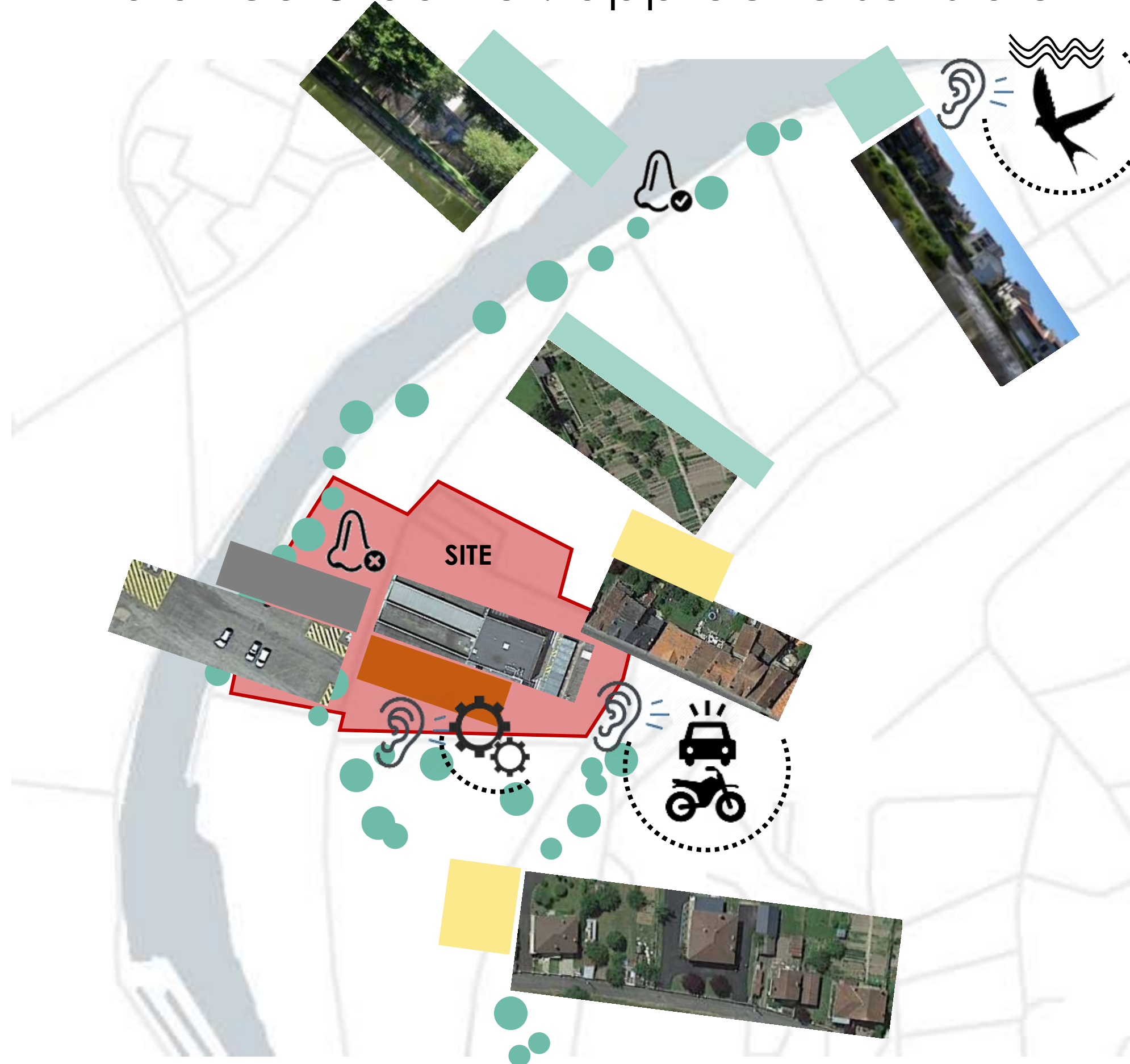
16 378 m<sup>2</sup>

CES: **79%**

COS: **0.97**



## Ambiance Urbaine : approche sensible



## Image du quartier



Word Cloud selon les entretiens effectués





## La maîtrise foncière

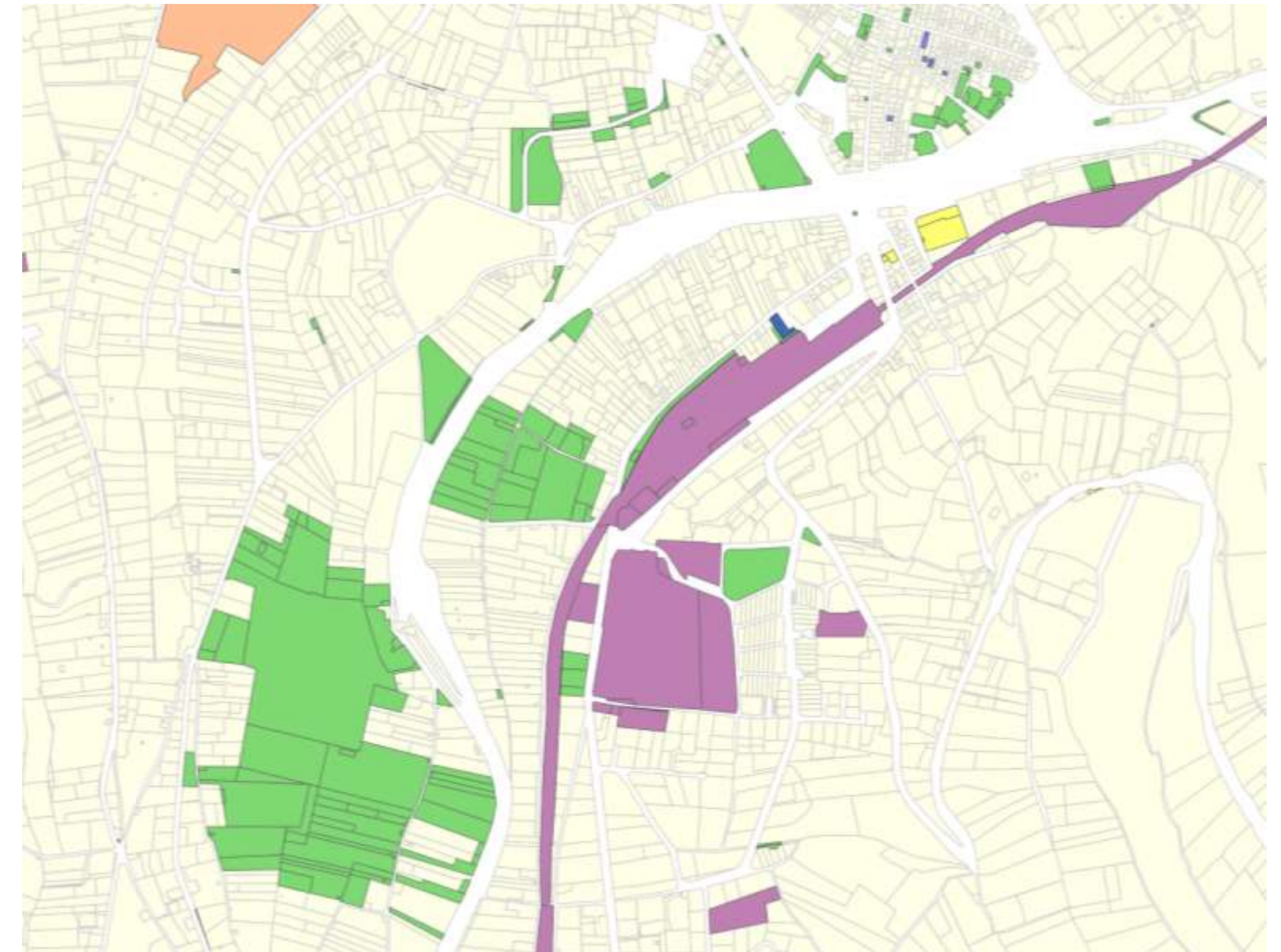
La collectivité peut maîtriser le foncier complètement, partiellement ou non.





**S**i une pleine maîtrise foncière permet un contrôle complet du projet, elle requiert un degré d'expertise et d'implication important pour la collectivité.

« La définition d'une stratégie foncière partagée permet de donner du temps pour élaborer un projet cohérent avec la maîtrise foncière, la qualité des sols, et en facilitant le montage de l'opération par itération entre projet, évaluation foncière et fixation du prix. »

Source: Synthèse des premières rencontres  
des acteurs publics du foncier, 2015

### Propriétés publiques



-  Etablissements publics ou organismes assimilés
-  Commune
-  Départements
-  Régions



# Diagnostic du site à l'échelle du quartier

*Un lieu « si proche, si loin »*

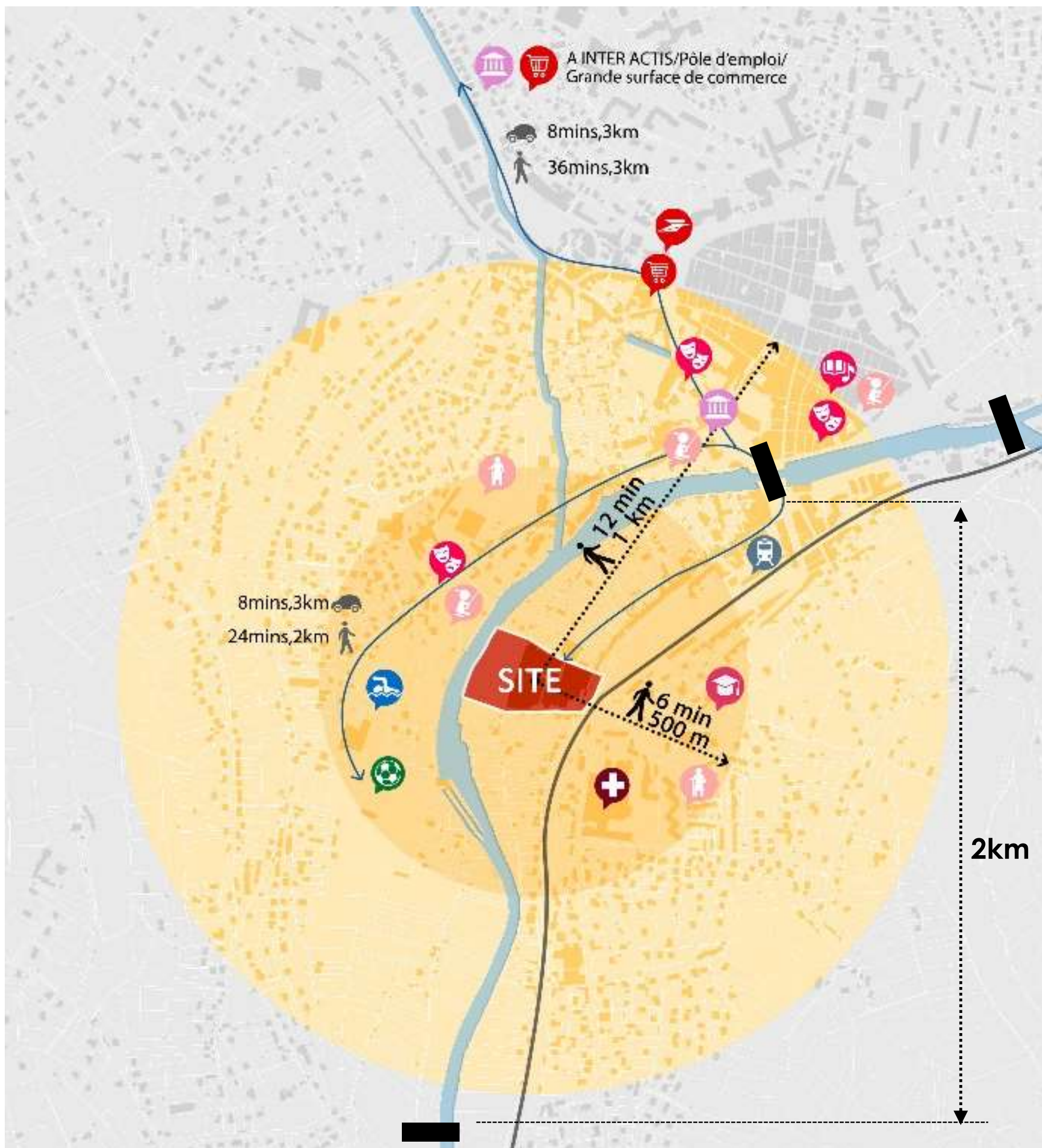


## Accessibilité

Proximité avec la Chartreuse

Proche du centre-ville

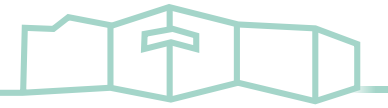
Manque de dialogue entre les deux rives



Paris



*Un lieu « si proche, si loin »*



## Accessibilité

Le service de calcul d'isochrones et d'iso-distances  
**Distance=1 km à pied**



“

If you plan cities for cars and traffic, you will get cars and traffic;  
 If you plan for people and places, you will get people and places.”

---PPS.



## Diagnostic du site à l'échelle du quartier

1927  
Courbevoie**Création de la BOMAP**

Boulonnerie et Matriçage de Précision

Créateur: M. Jean VAURS (1873 –1950) , inventeur de matriçage à chaud  
Fabrication: la visserie pour les industriels de l'armement et de l'automobile

1927  
Villefranche  
de Rouergue**Transfert d'une partie des machines**

50 employés, la formation sur place

Intermédiaire: M. SAVIGNAC Maurice (1892–1971) , ancien employé de Banque  
Raison: permettre aux entreprises de l'industrie militaire de se protéger loin des pôles de conflits pendant la second guerre mondiale.

1951

**Expansion lente**

Entrer sur le marché aéronautique civil en visserie

L'effectif monte rapidement à une centaine de personnes, M. SAVIGNAC prend le relais aux commandes de l'entreprise suit au décès de fondateur.

1961

**L'effectif arrive à 270 personnes**

Les conditions difficiles de travail provoque la colère dans les ateliers.

1968

**La décentralisation de PARIS à VILLEFRANCHE**

Modernisation des systèmes de production

Matriçage à froid, rectifieuses, tours automatés, fours de traitement.

**Vendu à M. PARTIOT**

Propriétaire d'usines de traitement thermique

Matriçage à froid, rectifieuses, tours automatés, fours de traitement.

1970

**Constitution du groupe BLANC AÉRO**

Rachetée par un concurrent de PARIS, la Société  
Achille BLANC

Source: <https://www.cebaivdr.com>

2002

**G.F.I. Industries devient LISI**

LISI AEROSPACE/ LISI AUTOMOTIVE /LISI COSMETICS

Ses trois divisions reprennent chacune ce nom en y ajoutant son secteur d'activité principal pour mieux s'identifier à ses métiers

1970

**Repris par G.F.D. (G.F.I.)**

Générale de Forgeage et de Décolletage

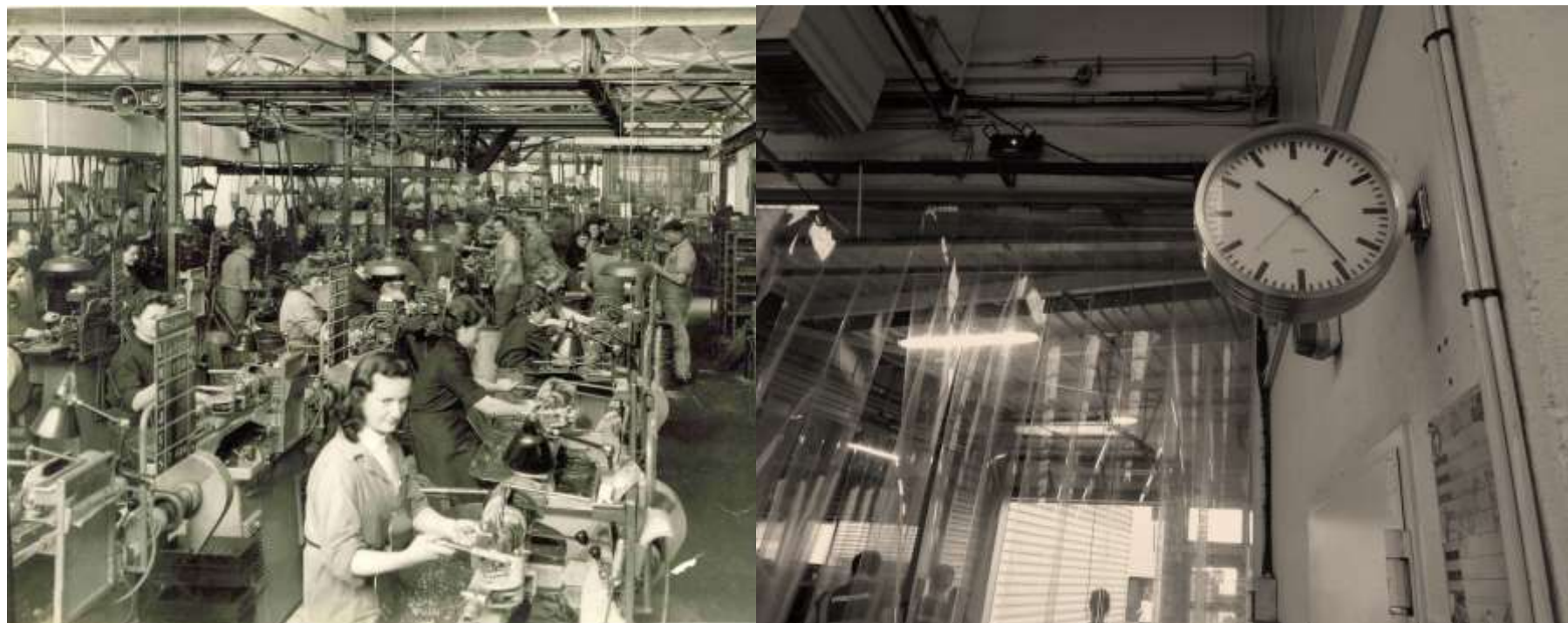
De mutations en fusions, de rachats en ventes



## Un site porteur de mémoire

### Conflits sociaux et risque d'inondation

- La mémoire des habitants et l'appellation du quartier sont liés avec 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.
- Structurer la ville.
- Commerce et flux, changement du mode de déplacement.
- Plusieurs conflits sociaux liés aux conditions de travail et au chômage.
- Risque d'inondation.
- 3 crues significatives : 14 décembre 1906, 14 décembre 1981, 4 décembre 2003.



« Tant que la BOMAP va, toute la ville va; si elle s'enrhume, c'est toute la ville qui tousse », disait cet ancien.

Source: « De la Bomap à Blanc Aéro Industries-la mémoire des boulons. »



Photo Meng

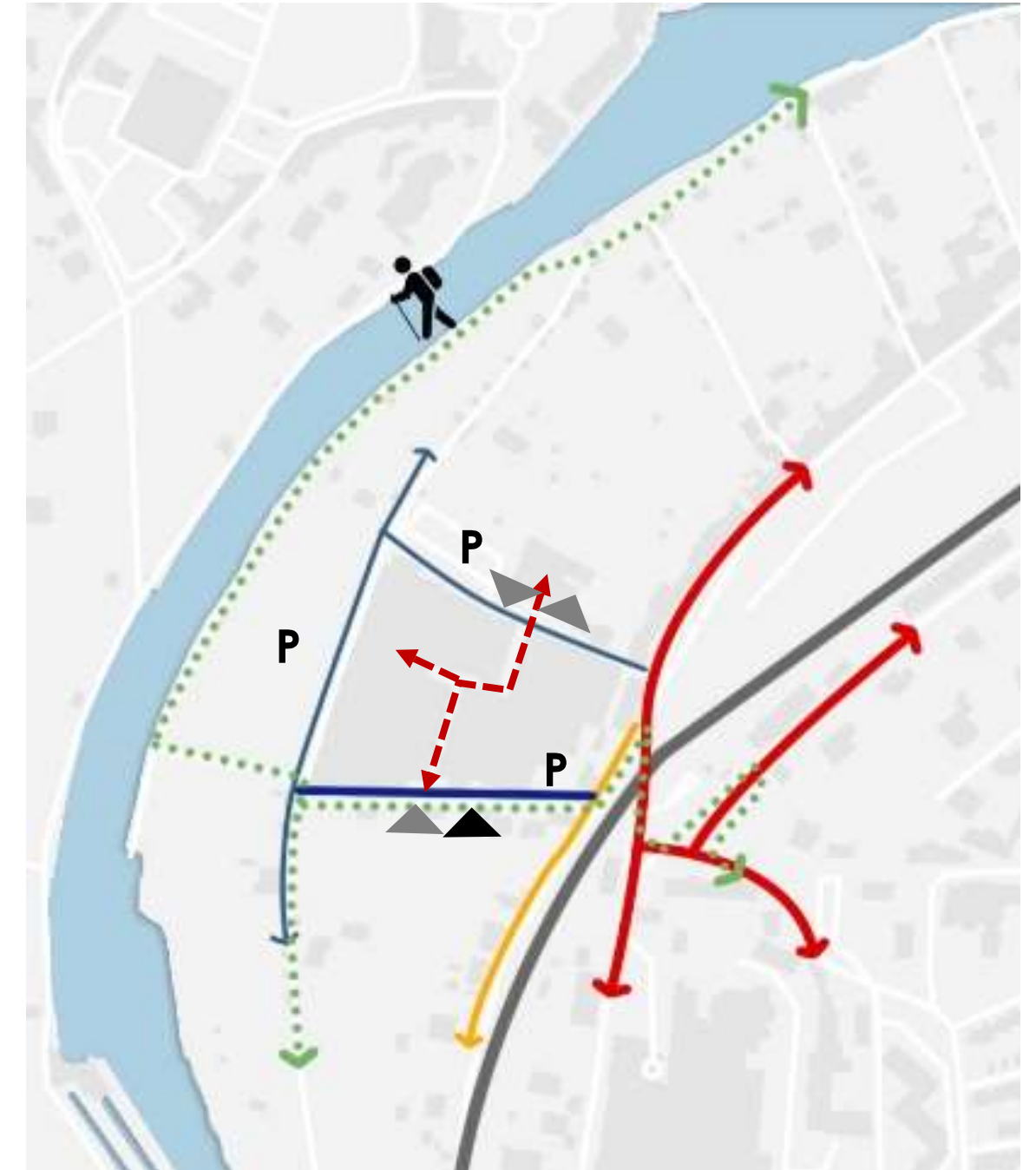
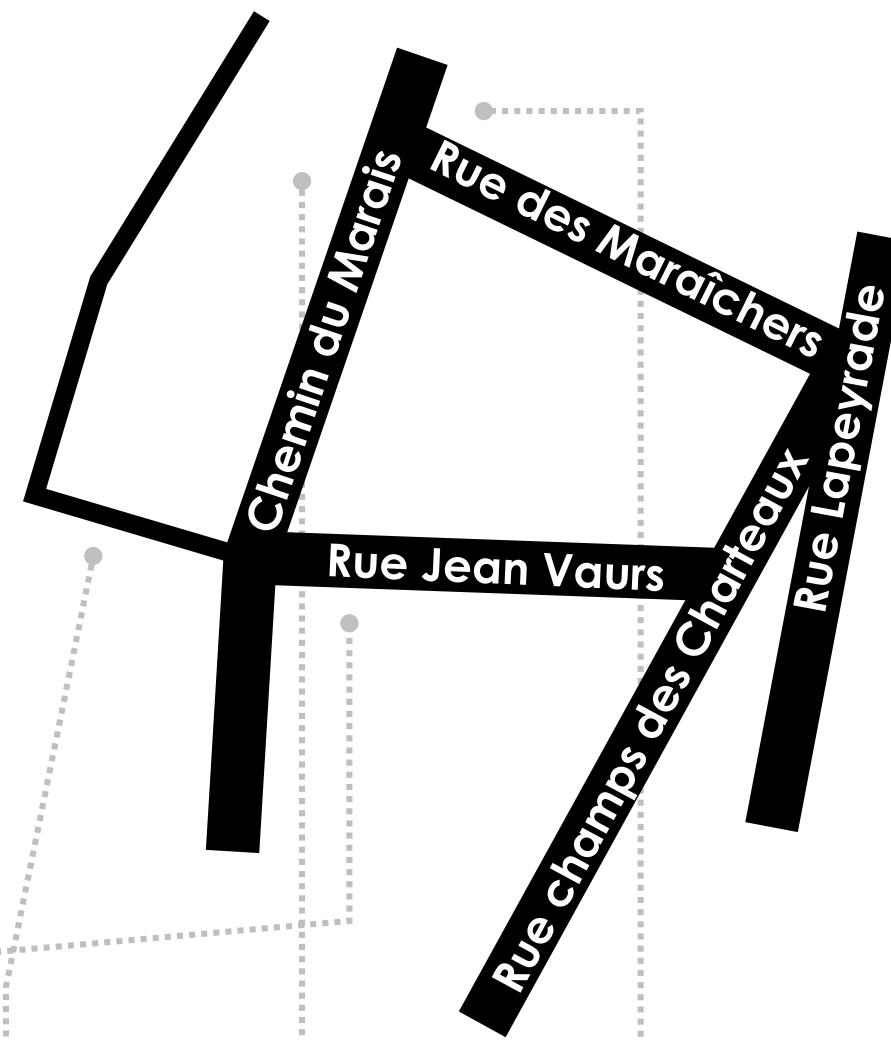


Inondation en 1984



## Mobilité/Réseaux viaires

- Maillage de différentes infrastructures de mobilités
- Point de convergence au carrefour de Rue Lapeyrade (congestion)
- Lieu de passage
- **Les cheminements doux peu lisibles et visibles** (interrompus ou discontinus, matériaux mixtes sur la voie automobile)
- Stationnement minéral et abimé

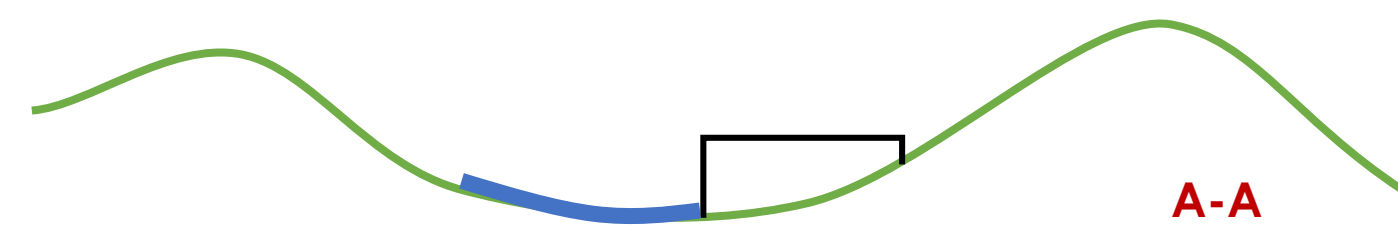
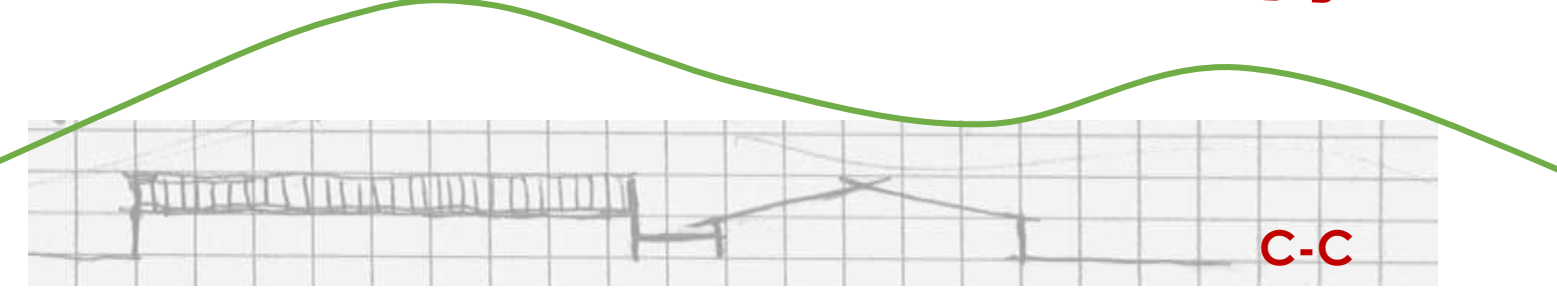
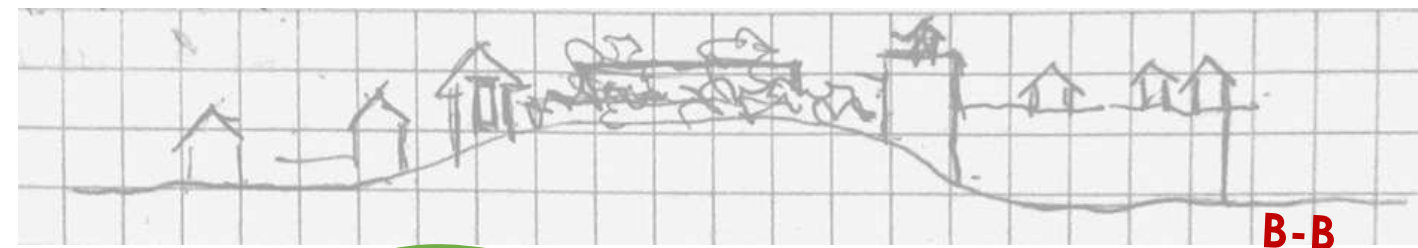
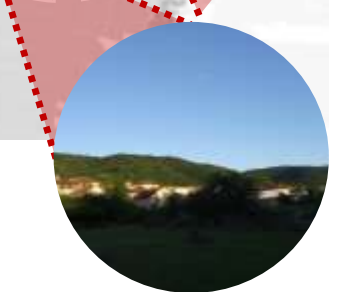
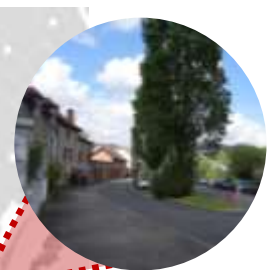
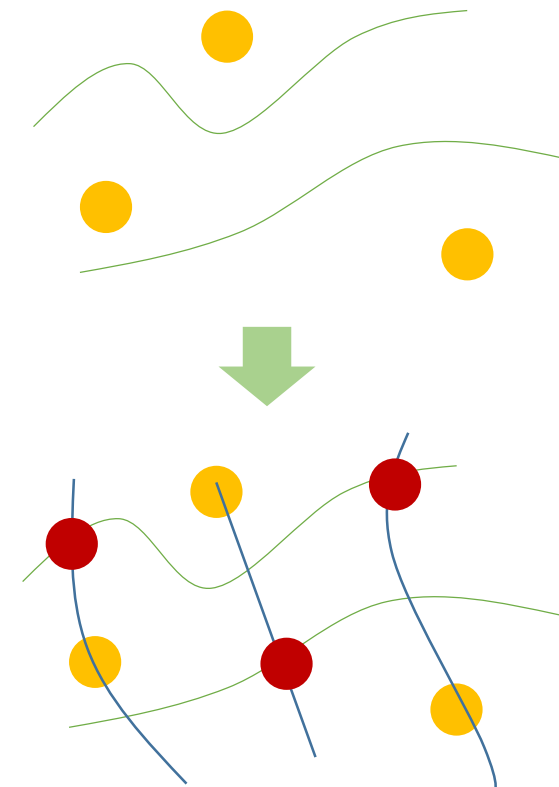


- Voirie secondaire du site
- Voirie principale du site
- ↗ Entrée secondaire
- ↘ Entrée principale
- Voirie secondaire de ville
- Voirie principale de ville
- Voie ferrée
- ⋯ Sentier de randonnée



## Un enjeu Paysager fort

- Une trame verte grâce aux jardins ouvriers du quartier mais un accès difficile pour le public.
- Peu d'espaces verts sur le site.
- Paysage linéaire, peu de marqueurs paysagers, identité faible, manque de continuité des systèmes paysagers
- **Un corridor visuel et un panorama** à préserver: collines du ségala, rives gauches de l'Aveyron
- Valoriser la Chartreuse par sa mise en relation avec la Bastide : les berges de l'Aveyron et le site de Lisi, une étape entre ces deux entités paysagères.
- Faible impact visuel.
- Prendre en compte le rythme, la ligne d'horizon du bâti et la silhouette de colline





## Contraintes techniques et réglementaires

### - ZPPAUP 2006 Zone3

Etat des servitudes liées aux périmètres des sites et monuments protégés au titre des Monuments Historiques établi lors de la création de la ZPPAUP en 2005.

### - PPRI

Approuvé par arrêté préfectoral du 6 septembre 2004, le « Plan de prévention des risques » concerne à Villefranche uniquement les risques liés aux inondations. Le nouveau PPRI est en cours de révision.

Deux zones sont distinguées sur le site

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

Hauteur des **clôtures**  $\leq 0,25$  m, qui devront être de type agricole ou équipées d'un dispositif permettant et assurant l'écoulement des eaux (éléments rabattables, ...).

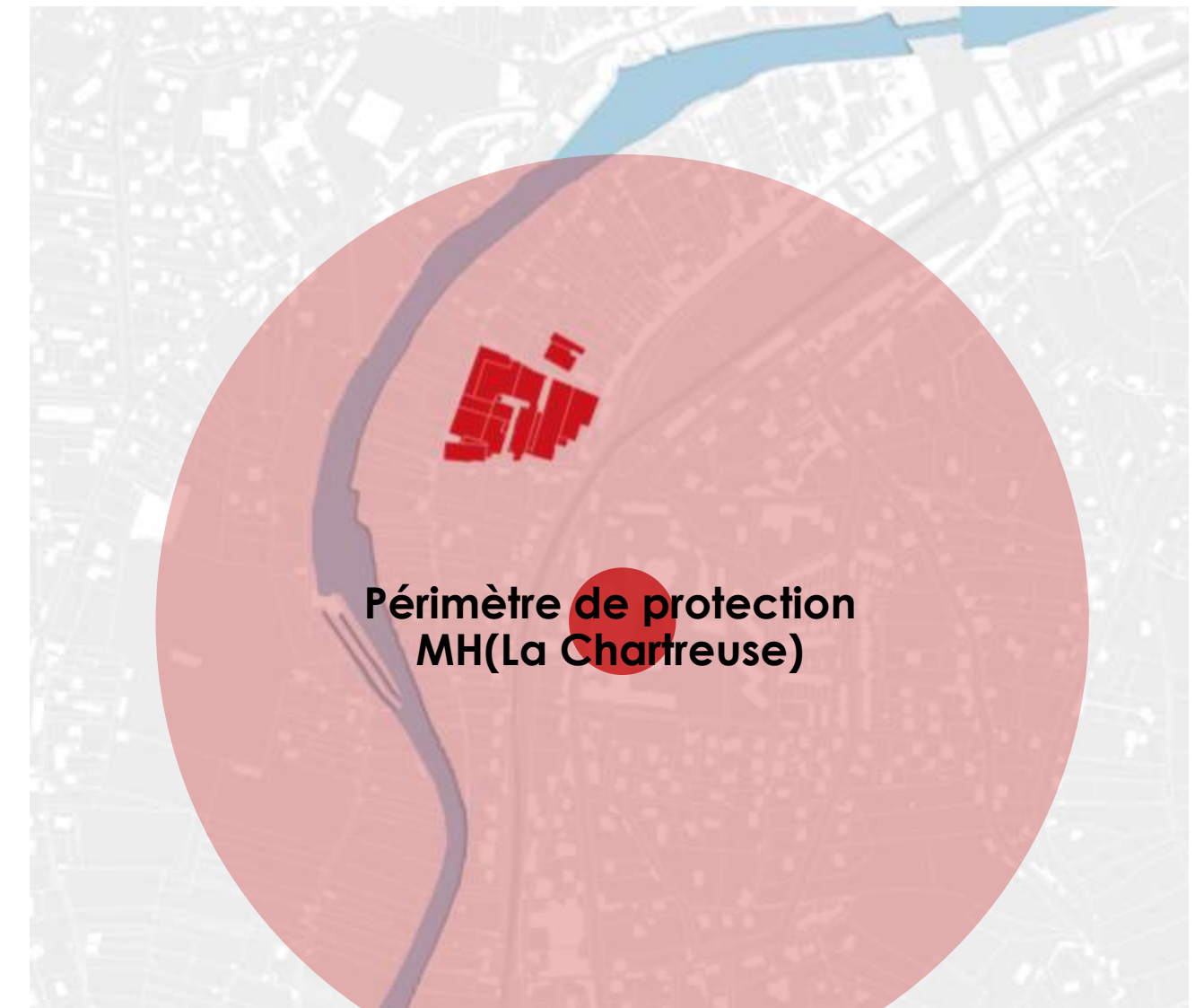
Le **meublier extérieur**, les **structures de jeux et de loisirs**, les dispositifs d'éclairages...doivent pouvoir **résister aux effets d'une inondation**.

Les **aires de stationnement**: un affichage indiquant les risques d'inondation + un schéma d'évacuation et de secours

### Passerelle

« ...la réalisation d'un projet routier et / ou d'urbanisme nécessite son adaptation au terrain et non l'inverse. **En préalable le recours à une étude hydraulique**, diligentée par un bureau d'études compétent, est donc fortement conseillé. »

---I.2.4.2. Mesures de prévention applicables, PPRI 2004







## Contraintes techniques et réglementaires

### - La dépollution des sols

- « ...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** contenue 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
- Un **exploitant** cesse son activité – **obligatoire** de **remettre le site** en l'état selon le principe du pollueur-payeur.
- Les exploitants d'installations classées sont obligés, depuis 2011, de constituer des garanties financières devant permettre de couvrir les coûts de remise en état après fermeture de l'établissement.

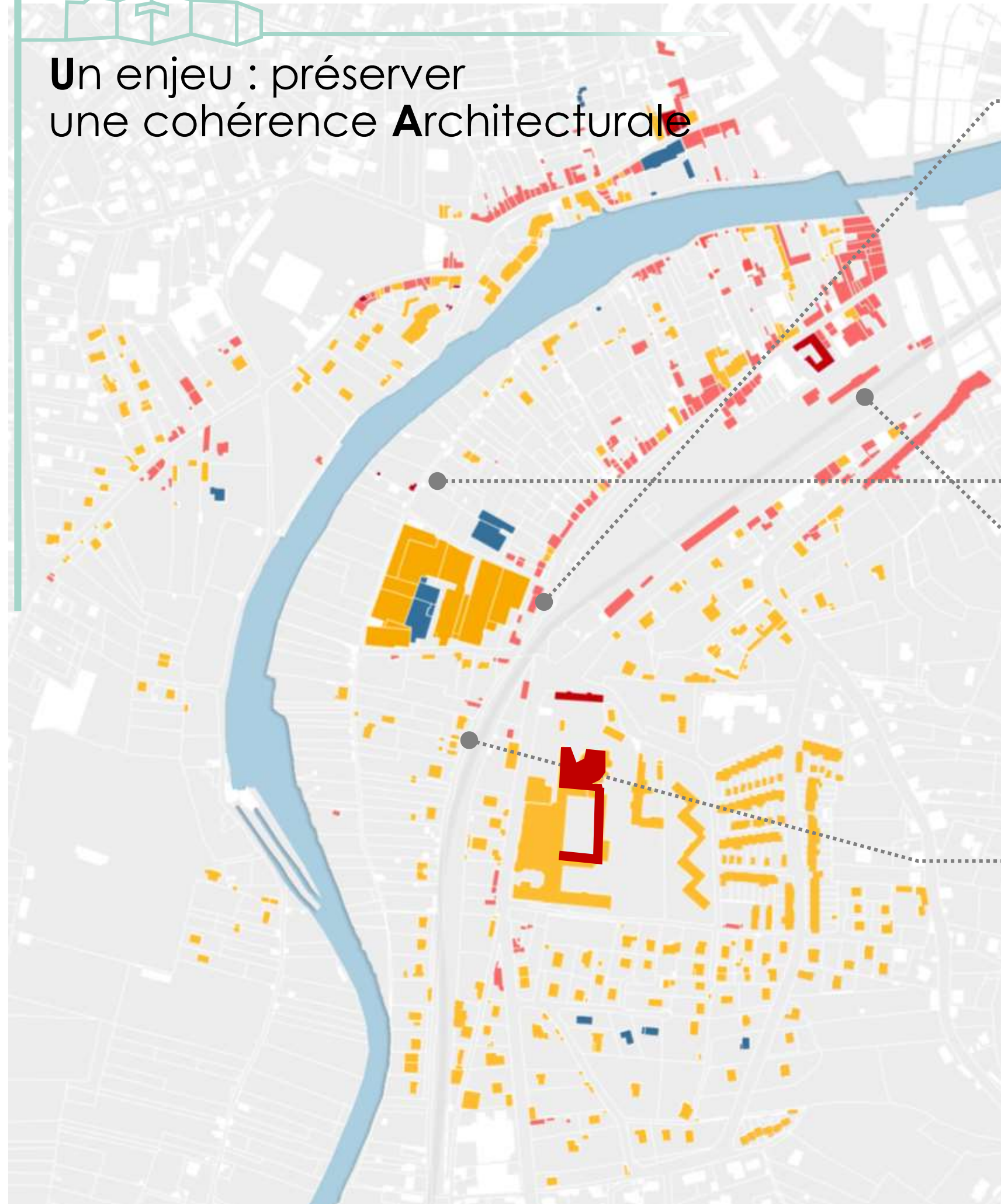
### Les différents modes de dépollution des sols

- Les traitements biologiques - les moins coûteux mais les plus longs
- Les traitements par extraction
- Le confinement



# Diagnostic du site à l'échelle du quartier

Un enjeu : préserver une cohérence **Architecturale**



Année de construction

1800-1900



Avant 1799



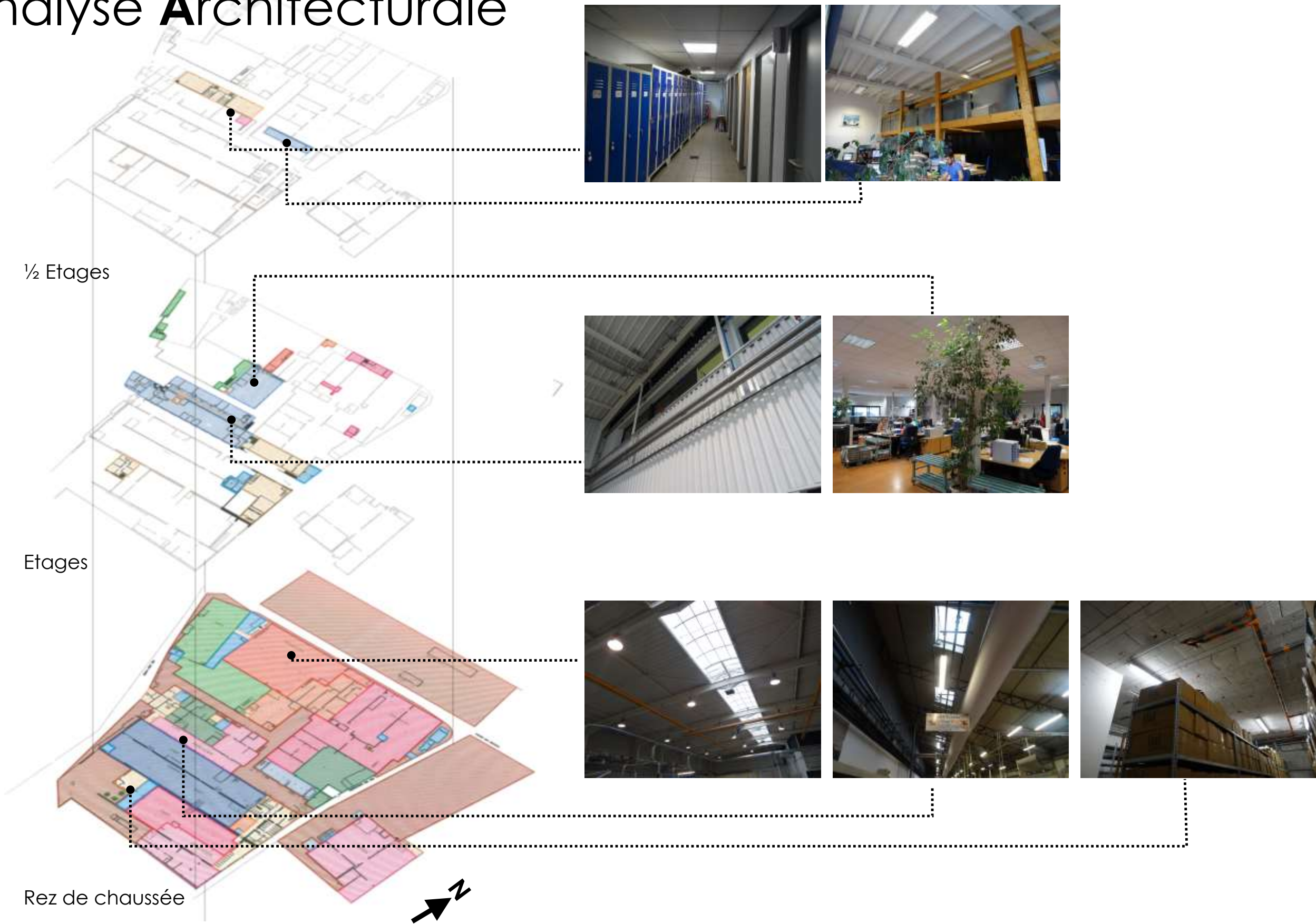
1901-2000

Après 2000





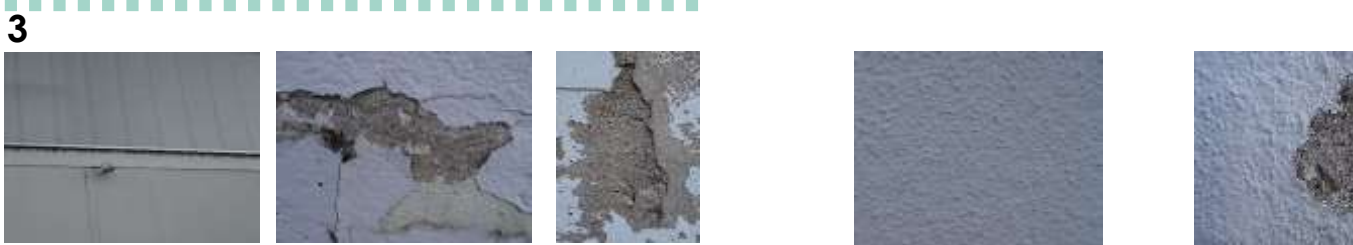
# Analyse Architecturale



Plan secteur usines



## 2. Qualité Architecturale – Matériaux, Couleurs



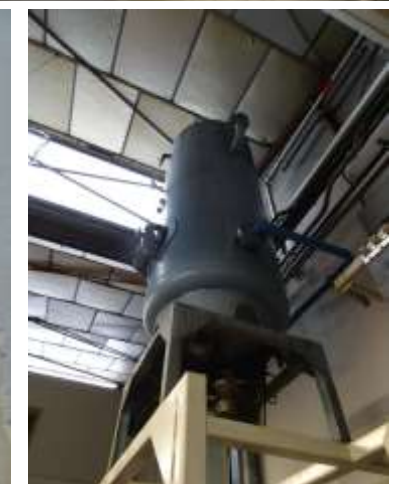
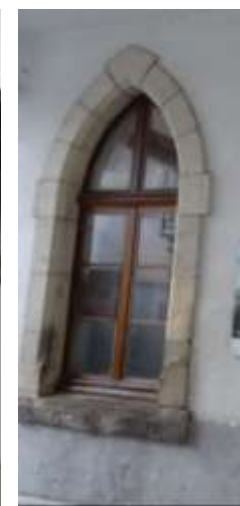




# Qualité Architecturale – ouvrages et bâtis



La Bernardine a suivi toutes les évolutions de l'usine.





A

*atouts***Gouvernance**

Pluralité d'acteurs

**Transport et Mobilité**

Présence de cheminements doux  
Proximité Gare, Hôpital, centre-ville, la rivière  
Site : Entre cause et ségala, entrée de ville

**Paysage/espace public**

Présence des jardins ouvriers  
Présence des vues panoramiques

**Cadre bâti**

Architecture de qualité dans le quartier  
Présence de fronts bâtis homogènes le long de la rue

**Eco-socio**

Image positive du quartier

**Maîtrise foncière**

F

*faiblesses***Transport et Mobilité**

Absence de connexions avec les quartiers voisins et la rive nord  
Site fermé aux habitants (interdiction d'accès)  
Cheminements doux peu visibles et lisibles

**Paysage/espace public:**

Rupture paysagère le long des berges  
Peu d'espace verts sur le site  
Absence de mobilier urbain  
Trame verte et paysagère peu structurante

**Cadre bâti:**

Faible qualité architecturale des bâtiments du site  
Faible identité du tissu urbain alentour (jardins ouvriers, tissu pavillonnaire, Chartreuse, faubourg XVIII, XIX près de la Gare)



O

*opportunités***Gouvernance**

Volonté politique vise au projet de territoire  
Elaboration du SCOT et du PLUi  
Tissu associatif dynamique

**Situation stratégique**

Axe nord-sud patrimonial et paysager

**Transport et Mobilité**

Modes doux : bonne accessibilité potentielle si aménagement  
Réaménagement de l'intermodalité de la gare  
Chemin de Saint Jacques

**Paysage/espace public**

Proximité de l'Aveyron (aménité de paysage)  
Appels à projets nationaux (construire en zone inondable ou entrée de ville / faubourg)

**Eco-socio**

Mémoire citoyenne  
Attractivité des services publics

M

*menaces***Situation:**

Risque d'inondation  
Contraint ZPPAUP Périmètre de protection MH(La Chartreuse)

**Mobilité:**

Déclin de la Gare

**Cadre bâti:**

Incertitudes rencontrées sur les chantiers: structure porteuse malsaine, sous-sol encombré, pollutions historiques, etc.

**Eco-socio:**

Conflits potentiels entre les nouveaux usages et les habitudes des habitants

**Gouvernance**

Changement d'orientations politiques et remise en question des projets





# 4 PARTIE

## Scénarios et propositions : études de cas

Pour les territoires ruraux, les enjeux de requalification sont plus complexes. Ces territoires ne sont pas attractifs et l'accessibilité y est difficile par les transports autres que routiers. La reconversion de l'espace industriel représente donc un double enjeu : redynamiser le territoire et changer la vision que les populations ont du territoire rural.



Un projet **CCDR**

**C**atalyseur

**C**onnecté

**D**urable

**R**ésilient

### Echelle de la ville

Dynamiser le développement économique en recherche d'un équilibre territorial local.

Renforcer l'armature urbaine en travaillant la couture urbaine (complémentarité avec centre-ville).

Construire une nouvelle image de l'entrée du sud de ville

Tourner la ville vers la rivière Aveyron

Ouvrir un espace majeur au public

Maitrise foncière

Renforcer la continuité écologique

### Echelle du quartier

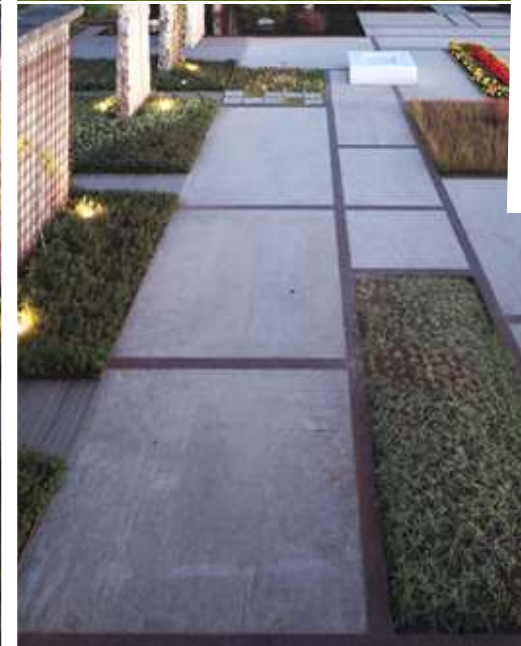
Requalifier un quartier en favorisant le confort urbain et en préservant le mémoire locale.

Renforcer la résilience du quartier dans la zone inondable.

Prendre en compte l'intégration du projet dans l'environnement visuel



Hypothèses des  
potentialités de projet



**PARC  
DEPOLLUANT  
de PAYSAGES  
de LOISIRS**



**Les  
Tiers-lieux  
Hôtel d'entreprise  
Co-working  
Fab lab  
Atelier**

...



Mobilité douce

Passerelle

Hypothèses des potentialités de projet



Accompagner l'évolution  
Articuler la temporalité du projet



VASSAR STREET CYCLE TRACK – CAMBRIDGE, MA



Passerelle piétonne sur la vispa, viège



Jardin des rives par Studio Basta



Les berges

Promenade du chemin nature // Caluire-et-Cuire – Lyon 4



## 1. Parc de paysages et de loisirs

**"Paradise lost in time", Shihlin ancienne usine de papier, 2011,**

Taipei, Chine

par Interbreeding Field

Cette ancienne usine de papier située dans le centre de Taipei, abrite maintenant une zone d'exposition et un café.



Source: [http://www.gooood.hk/\\_d271543858.h](http://www.gooood.hk/_d271543858.h)

## LES FONDERIES (JARDIN PUBLIC), Nantes

Livré : novembre 2009

Surface : 2,6 ha

Maîtrise d'ouvrage : SAMOA

Architecte / Maître d'œuvre : Atelier Doazan - Hirschberger (33)

Financement / partenaires : REVIT (programme européen)

« L'objectif principal des aménagements d'espace public sur ce secteur était de permettre l'ouverture du quartier, en remaillant l'îlot et en prolongeant notamment quelques rues existantes afin de créer de nouvelles liaisons. »





## 1. Parc de paysages et de loisirs

### Jardin des traces, Uckange, France

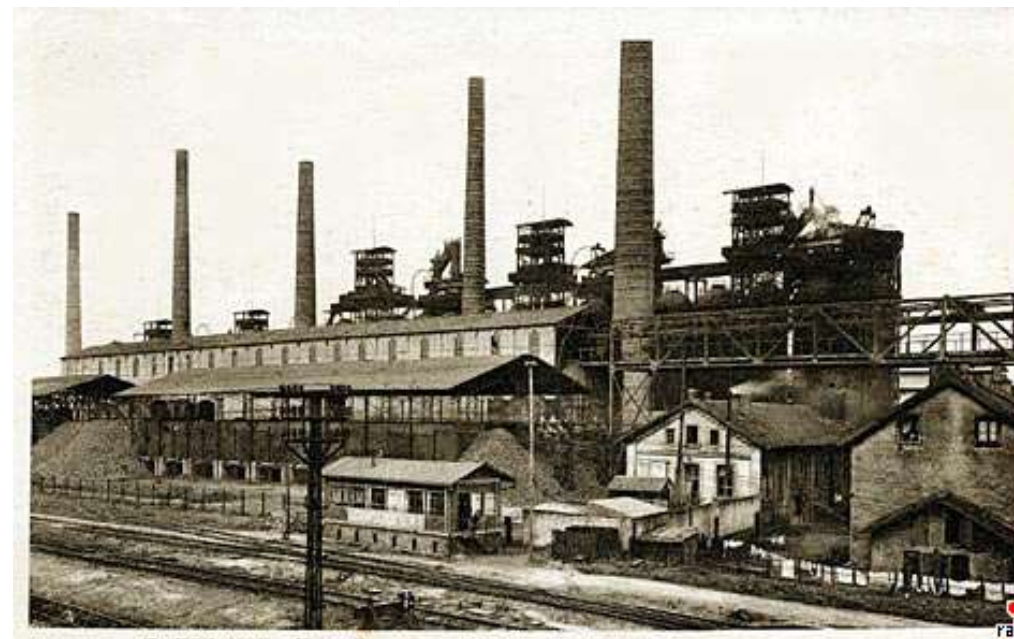


Le Jardin des traces, aménagé en 2007, cet espace est dédié aux travailleurs de la sidérurgie, en mémoire d'une activité qui a façonné la vallée pendant plus d'un siècle.

L'aménagement du jardin s'articule autour de quatre éléments: la terre, l'eau, l'air, le feu, reprenant la conception de la matière dans la Grèce antique.

#### POINTS FORTS:

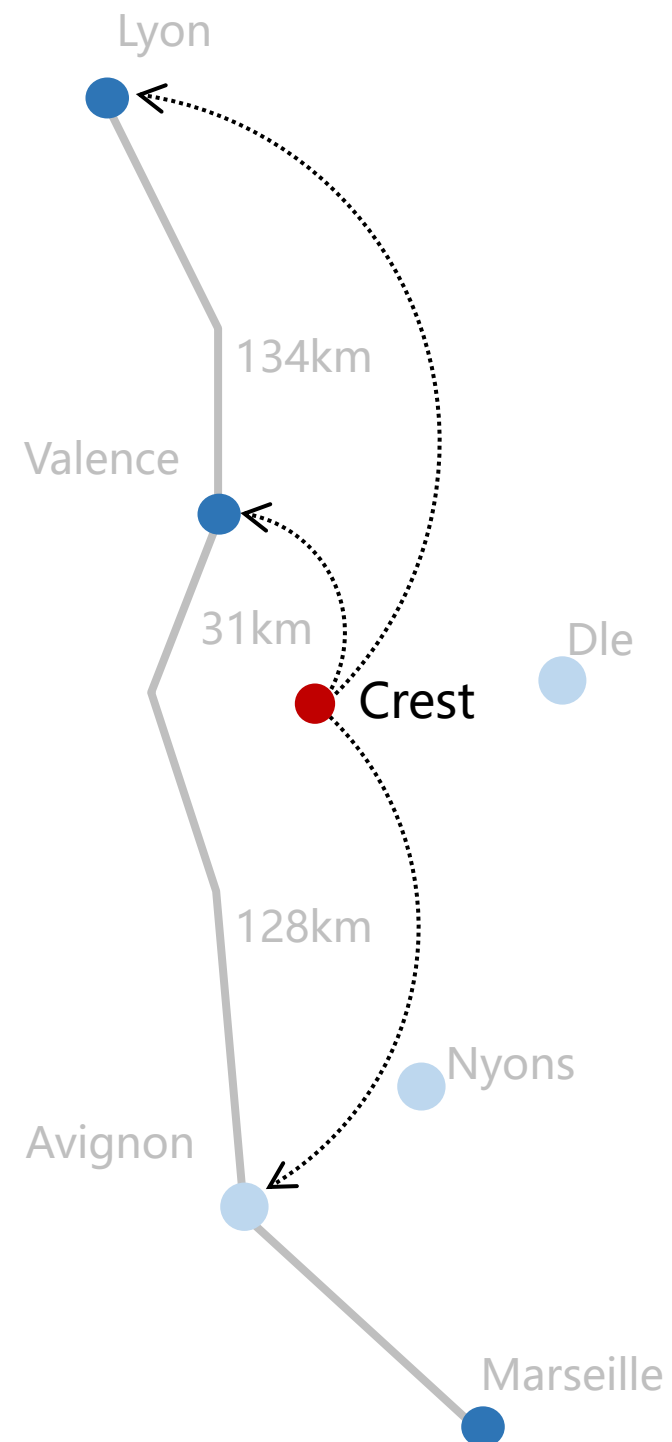
- Valoriser le patrimoine industriel autour de la culture et des jardins.
- Créer des logements et un pôle tertiaire.
- Se situer comme référence en matière de dépollution par les plantes.





## Lieux d'innovation aux services des entreprises Fab lab et espace de co-working

### Le FAB LAB de CREST (Drôme)



#### Offre Plateau technique

Localisation  
Crest (8 181 hab.)  
CC Val de Drôme (30 000 hab.)  
CC Pays de Saillans (14 748 hab.)

Caractéristiques: **Rural**



Source: <http://8fablab.fr/>



**Création:** 2014 dans le cadre d'un appel à projets du Ministère du Redressement Productif

#### Les services:

- Un plateau technique de 300 m<sup>2</sup> pour le fab lab, abritant différentes machines.
- Un espace de co-working de 100 m<sup>2</sup>.
- Des salles de réunion, notamment utilisées par des entreprises.

**Nombre de usagers:** 70 sociétaires (SCIC), 500 usagers (mi-2014, fin 2016), Personnel: 3 salariés

**Fonctionnement:** loyer de 25 000 €/ An

**Subventions:** Etat (appel à projet Ministère redressement productif) : 65% des dépenses sur 2 ans

**Équilibre de recettes:** entre 3 et 7 ans, financement participatif prévu



## Lieux d'innovation aux services des entreprises Fab lab et espace de co-working

### Synthèse

- ✓ Garder le cap sur le projet d'être **ouvert sur tous les publics** : entreprises, grand public, scolaires, institutions...
- ✓ Favoriser des projets collaboratifs non seulement entre entreprises mais entre **entreprises et particuliers**.
- ✓ Avoir **s'inscrit au cœur d'un territoire** : implantation au centre bourg au lieu dans une zone d'activité, dans un territoire d'initiatives ("Bio-Vallée").

### Points forts



- × La constitution d'une équipe d'animation (adéquation des RH).
- × Le maintien minimum de financement public, pour assurer la fonction de sensibilisation.
- × La compréhension et l'implication des collectivités territoriales et de leurs agents.



- Ne pas séparer les publics.
- Rester sur des coûts abordables (avant de se spécialiser dans l'achat de matériel lourd).



## Hypothèse 3. Non-agir

### Médiathèque intercommunale du Piémont Oloronais(2010), Oloron-Sainte-Marie (11747 hab.) 2300m<sup>2</sup>

Localisation : CC du Haut-Béarn(33 000hab.), (Pyrénées-Atlantiques)

Agence Pascale Guédot- « Equerre d'Argent » 2010, prix d'architecture du Groupe Moniteur

#### Point en commun:

- Label « Pays d'art et histoire »
- Située à l'écart des grands pôles économiques et en zone inondable
- À l'origine de l'activité artisanale, puis industrielle

#### POINTS FORTS:

- Organiser un **concours** d'architecture européen(103 candidats)
- Créer **des passerelles** et une signalétique.
- Une **politique** de développement et de **valorisation culturelle, touristique et patrimoniale** pour l'ensemble du territoire.
- Valoriser l'espace laissé par l'usine en un jardin-balcon sur les gaves, la **berge naturelle** reconstituée et des places de **parking arborées** .

**TOTAL CONSTRUCTION MEDIATHEQUE 7 800 000. 00** dont

- Etudes initiales (concours, programmation) 100 000,00 €
- Etudes techniques (hydraulique, géotechnique, topographique, acoustique et structure) 200 000,00 €
- Maîtrise d'œuvre, contrôle technique, OPC, SPS 850 000,00 €

#### SUBVENTION

Etat, conseil régional d'aquitaine, conseil général des Pyrénées atlantiques

**49%**





## Hypothèse 3. Non-agir

### Projet « culturel » des Près de vaux, Besançon, 2011

Localisation: Besançon 116 690 habitants (2014).

Surface totale: 22ha

#### Contexte:

- Site industriel, inondable et proche du centre
- Pollué et occupé par des bâtiments démesurés et en très mauvais état avec des vestiges visibles (bâtiments), et moins visibles (sols).

#### Les services: la Fabrique culturelle

- un atelier danse,
- deux ateliers théâtre,
- un atelier de construction,
- un atelier de graphisme et d'imprimerie (sérigraphie),
- un atelier de création audiovisuelle (vidéo).

#### Le parc public

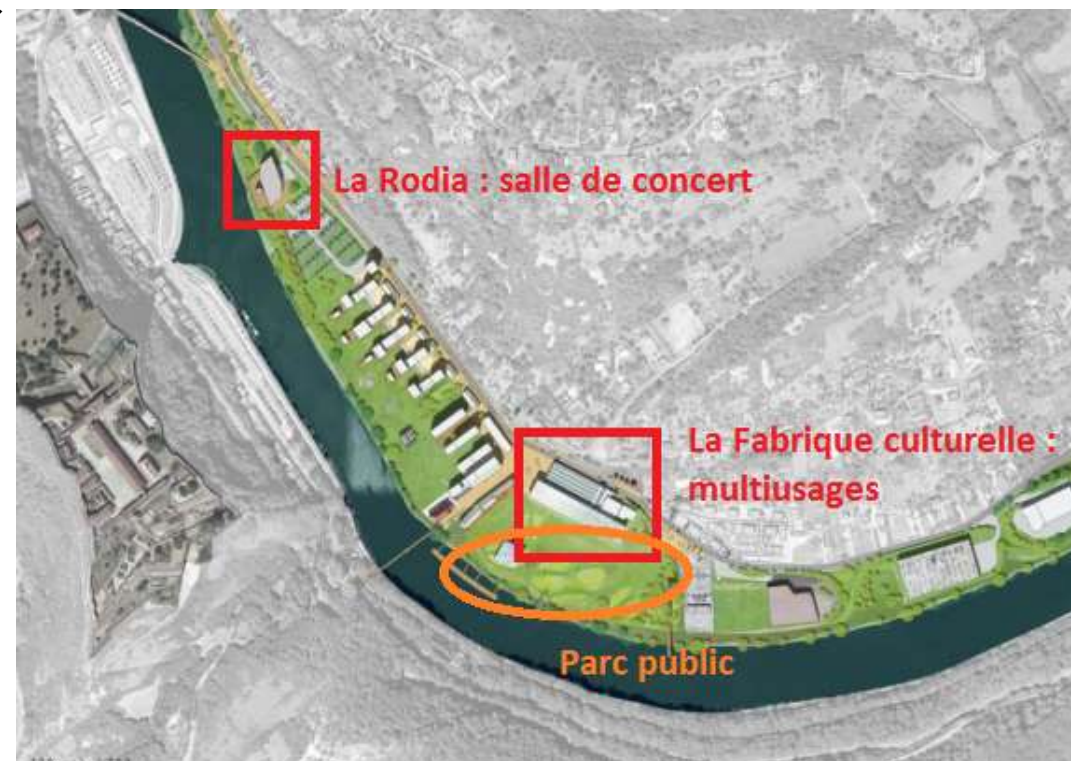


Photo aérienne du site en 1990



#### POINTS FORTS:

- Mettre à la **disposition des compagnies et des associations**
- Rechercher une dynamique créative globale entre les résidents de la fabrique
- Expérimenter les **techniques de phytoremediation** (dépollution par les plantes) et **bioremediation** (dépollution par les bactéries)
- L'aménagement d'une circulation piétonne continue sur la berge et d'une **passerelle** en développant les écosystèmes.



An aerial photograph of a city, showing a dense grid of buildings and streets. A semi-transparent green banner is overlaid horizontally across the center of the image. The text "Merci pour votre attention !" is written in bold black font on this banner.

**Merci pour votre attention !**



