

7 SEPTEMBRE  
2017  
VILLEFRANCHE  
DE ROUERGUE

# CC DU GRAND VILLEFRANCHOIS

## ETUDE D'OPPORTUNITÉ LA RECONVERSION DU SITE INDUSTRIEL DE LISI

ATELIER CO-DESIGN

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

# Ambitions

AMÉLIORER  
L'ATTRACTIVITÉ  
TERRITORIALE

IMPLIQUER DES  
ACTEURS LOCAUX  
DANS LA DÉFINITION  
DU PROJET

INTÉGRER  
DIFFÉRENTES  
DÉMARCHES

## Méthode

Un diagnostic partagé  
Un processus de Co-construction

Mai  
Juin  
Juillet



15

Entretiens  
individuels

06  
Juillet



1

Comité  
technique  
(15 pers.)

22  
Juillet



1

Comité de  
pilotage  
(12 pers.)

# PARTIE 1

## À l'échelle intercommunale



- Le site LISI doit-il **rester** un site industriel?
- Quelle pertinence à **l'échelle de l'aménagement du territoire intercommunal**?

# Des richesses peu mises en valeur

NATURELLE

PATRIMOINE ARCHITECTURAL

CULTURELLE

ASSOCIATIVE



Source: <http://paysageaveyron.fr>

Source: <http://www.tourisme-villefranche-najac.com>

Position au carrefour de deux régions naturelles

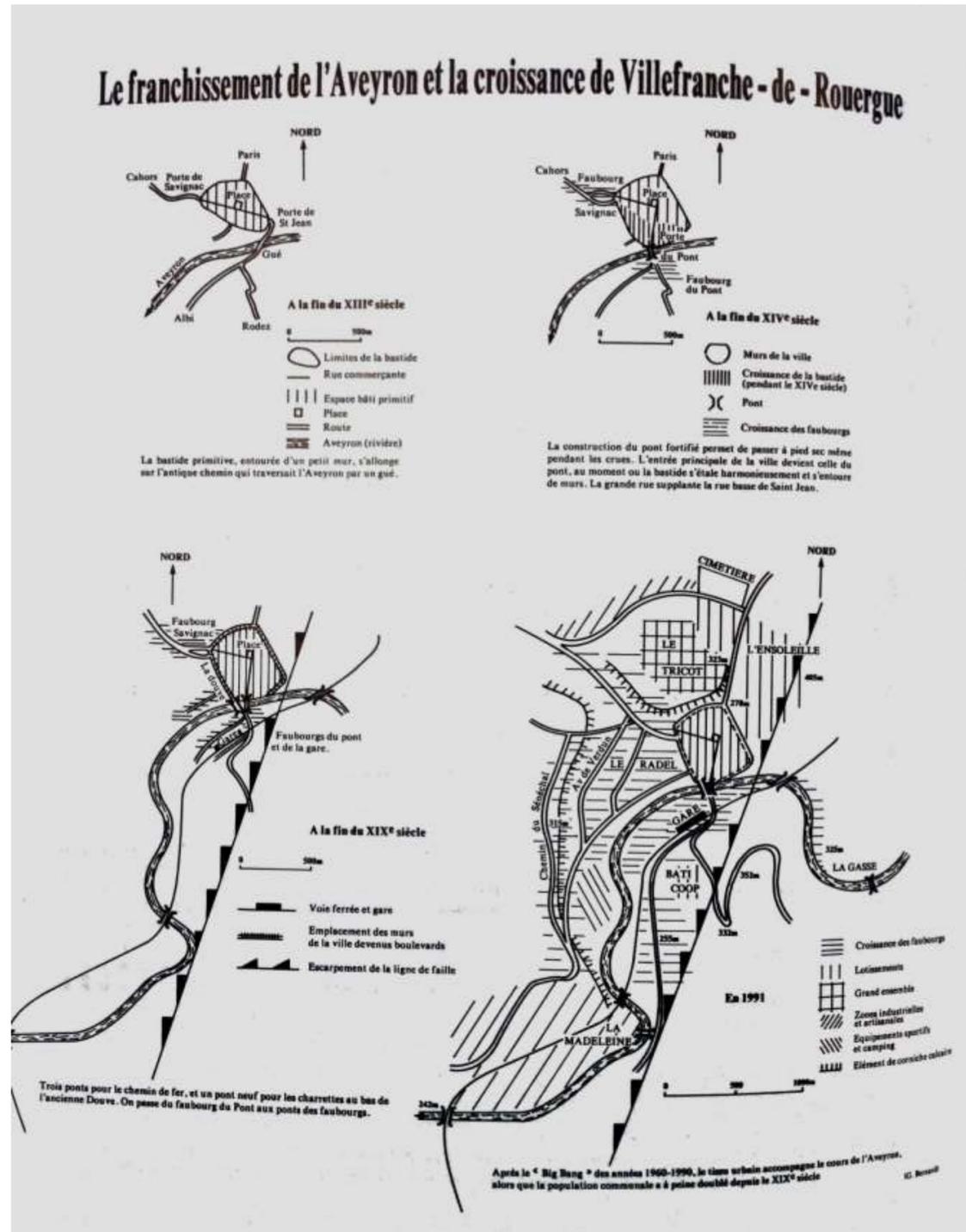
Art roman, gothique flamboyant, renaissance, architecture des XIXe et XXe siècles.

Gastronomie, jazz, croquants, artisans

Un tissu associatif particulièrement actif

## Histoire d'évolution d'urbain

## Chant et récit de la langue occitane



### Cap e cap

Après tantes e tantes  
De coples desfaches  
A se disputar de poders  
derisòris,  
Nos vaqui tanben cap e cap,  
La mitat, au mens, de la vida  
facha  
E mèstres de pas ren de tot.  
Mas cap e cap, e parlaràn  
De nosautres tan pichons  
Al mièg de las tempèstas  
Coma parlam de los que sabon  
Ont es l'aiga jol ròc  
E fan plorar la pèira  
E puèi se'n tornan, sens lo sòu,  
Viure coma tot un cadun.

### Face à face

Après tant et tant  
De couples défaites  
Pour s'être disputés des  
pouvoirs dérisoires,  
Nous voici, nous aussi, face à  
face.  
La moitié au moins de la vie  
achevée,  
Maîtres de rien.  
Mais face à face, on parlera  
De nous, si petits  
Au milieu des tempêtes.  
Comme nous de ceux qui  
savent  
Où est l'eau sous la pierre  
Et font pleurer le rocher  
Et s'en reviennent, sans un  
sou,  
Vivre comme tout le monde.



## Quels besoins ? --ECONOMIE

Une demande pour des **Locaux d'activités**

OUI

Selon l'enquête INTERFACE, il y a une demande réelle pour une offre

« **HÔTEL D'ENTREPRISE** » 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.

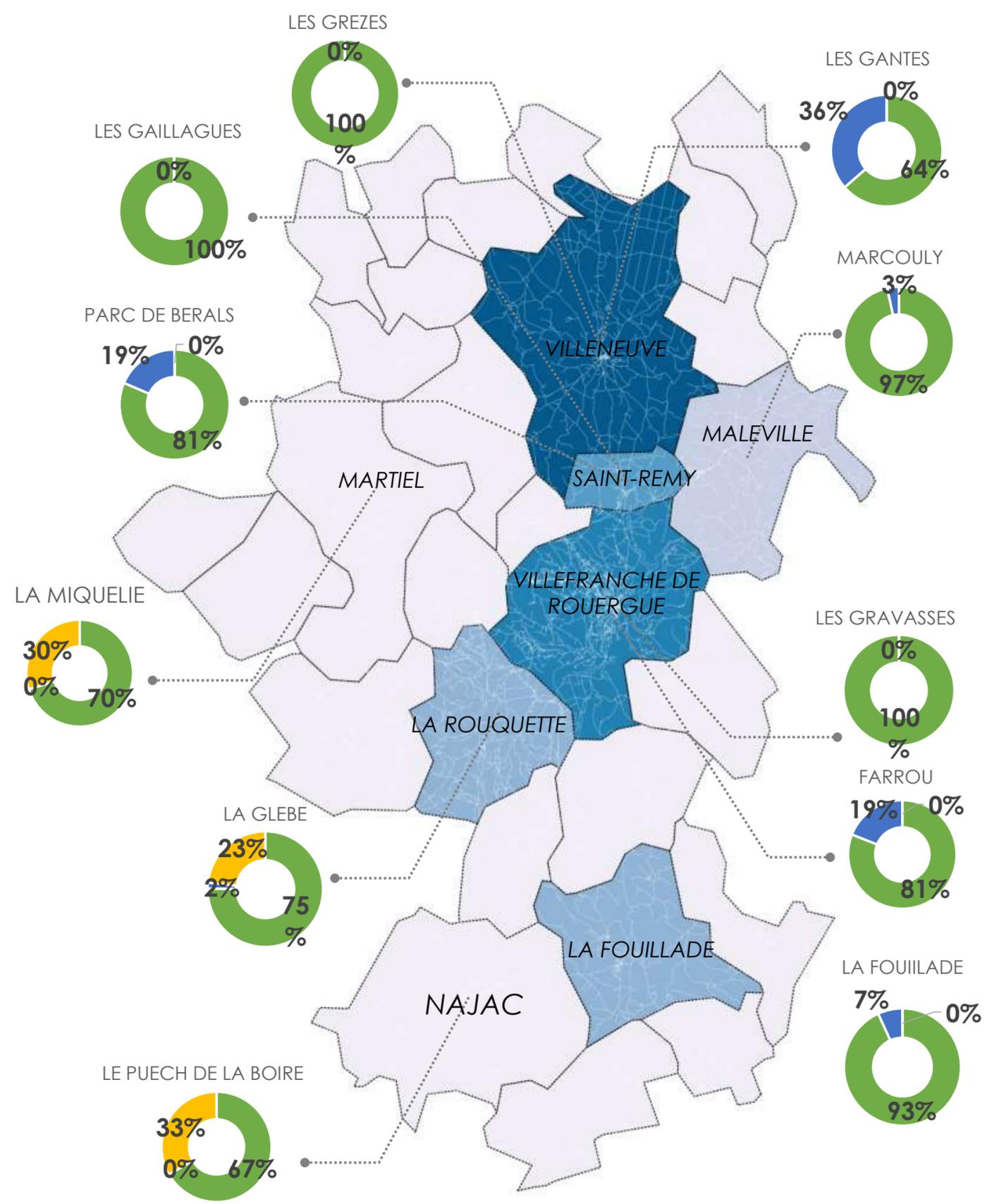
Il existe une opportunité à tester

**UN ESPACE CO-WORKING (30-40M<sup>2</sup>).**

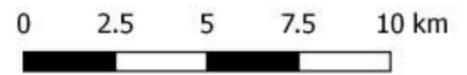


AVEZ VOUS DÉJÀ PENSÉ  
COWORKING ?





Occupation et répartition spatiale de ZAE sur la CCGV



- Surface occupée
- Disponibilité immédiate
- Extension potentielle (ha)

**NON**

## Quels besoins ? --ECONOMIE

Du foncier disponible dans les ZAE

Le site industriel de Lisi s'est progressivement inscrit dans le tissu urbain du cœur de ville.

La fonction productive pourrait se retirer de l'espace urbain, le site devant alors trouver une vocation lui permettant d'assurer la couture urbaine.

**7.8 ha** immédiatement disponible  
**21.7 ha** d'extension potentielle

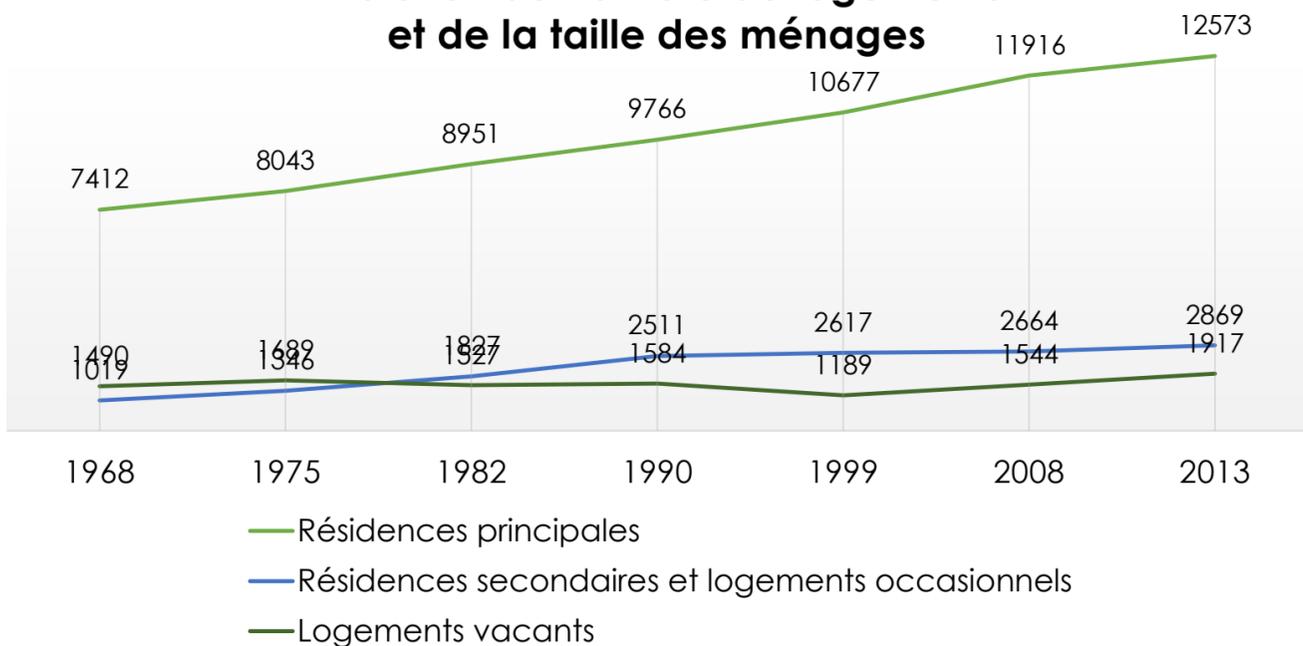
# Quels besoins ? --HABITAT

NON

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

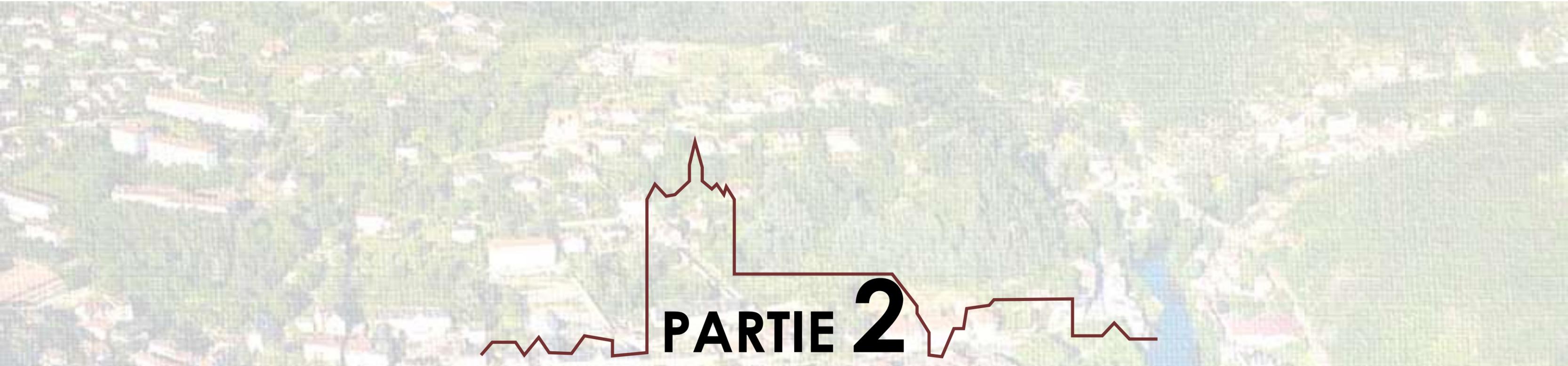
Un projet de création d'un parc de logements sur le site de LISI apparaît ainsi peu pertinent au regard des capacités d'accueil sur le territoire et des contraintes techniques du site (zone inondable, coûts de dépollution...).

Évolution du nombre de logements et de la taille des ménages



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





# PARTIE 2

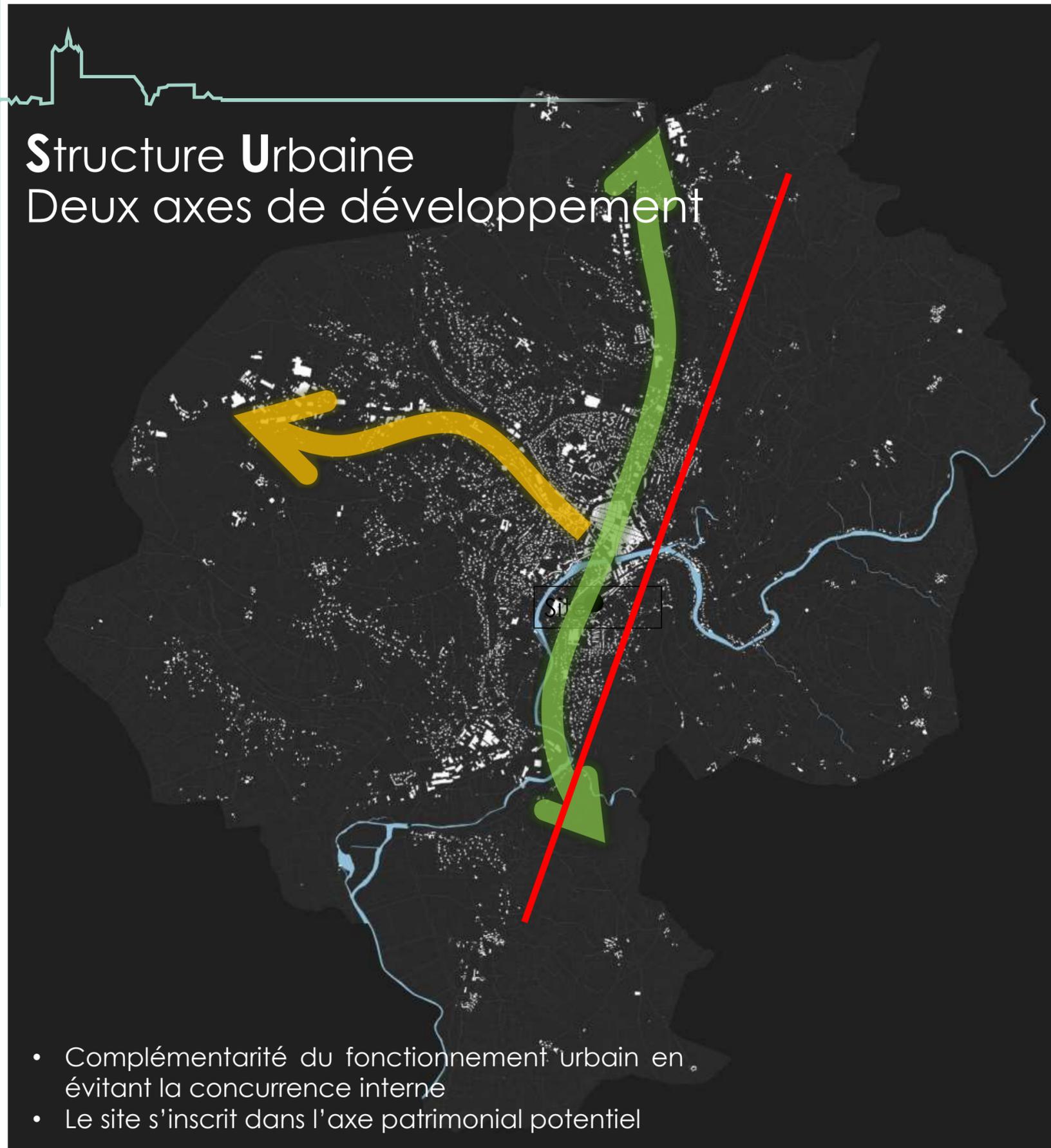


## Analyse des potentiels à l'échelle de la ville

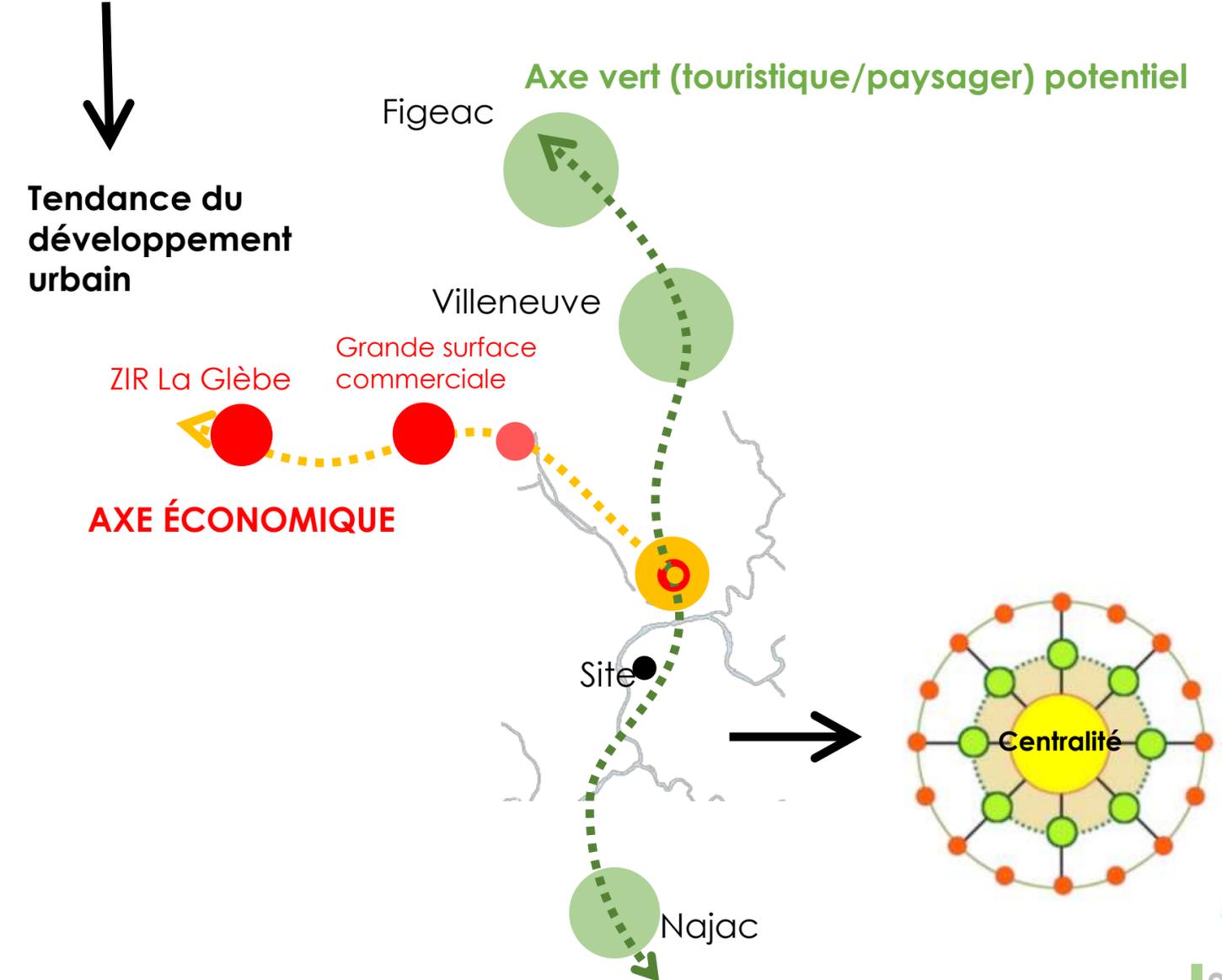
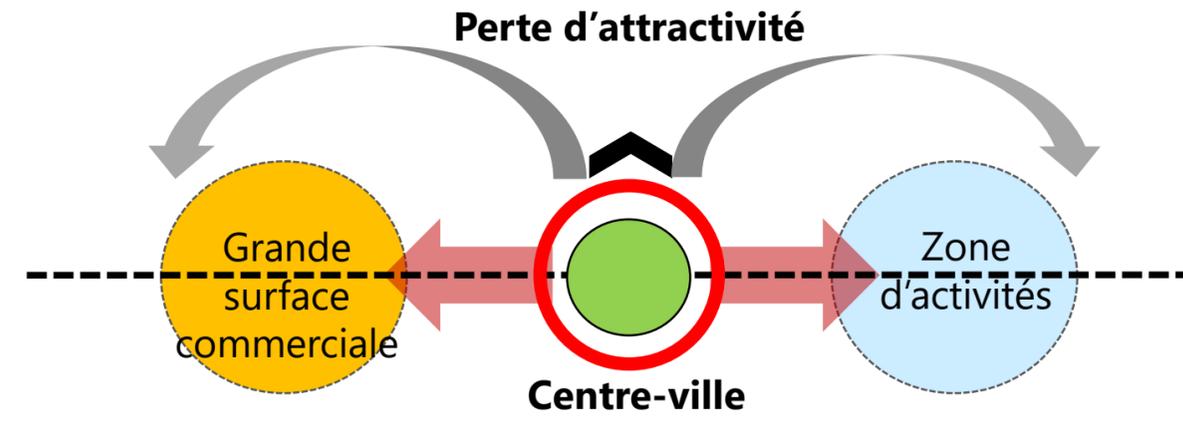


- Structure urbaine
- Offre en terme d'espace et d'équipements publics

## Structure Urbaine Deux axes de développement



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



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

*Quels besoins ?*

En recherche d'un lieu de vie: **ESPACES PUBLICS**  
(place/espace vert/espace des jeux d'enfant)

Une demande liée à **la vie associative**  
**Equipements publics**

## 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.



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

A part lors d'événements ponctuels, ces places sont très peu appropriées par les habitants ou les touristes.



**Une insuffisance et une faible qualité de mobilier urbain.  
(Sculpture, installations artistiques, ponts...)**



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

Un manque de parcs de qualité

Malgré l'aménagement du Théâtre verdure, il est très peu fréquenté.



## Une demande liée à la vie associative Equipements publics

Google Maps search results for "salle des fetes villefranche de rouergue":

- 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

**Bonjour, où est la salle de Madeleine svp?**

# Quels besoins ?

Une demande liée à la vie associative  
Equipements publics

Salle des fêtes  
pas suffisamment  
équipée et visible

Un musée classique....



## Quels besoins ?

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

- ✓ La modernisation des équipements (sonorisation, accueil de concert ou de spectacle) des salles des fêtes
- ✓ Salle de concert de grande capacité
- ✓ Une salle de répétition (danse, musique...)
- ✓ Une salle aux dimensions plus petites que celles existantes (environ 100 personnes).





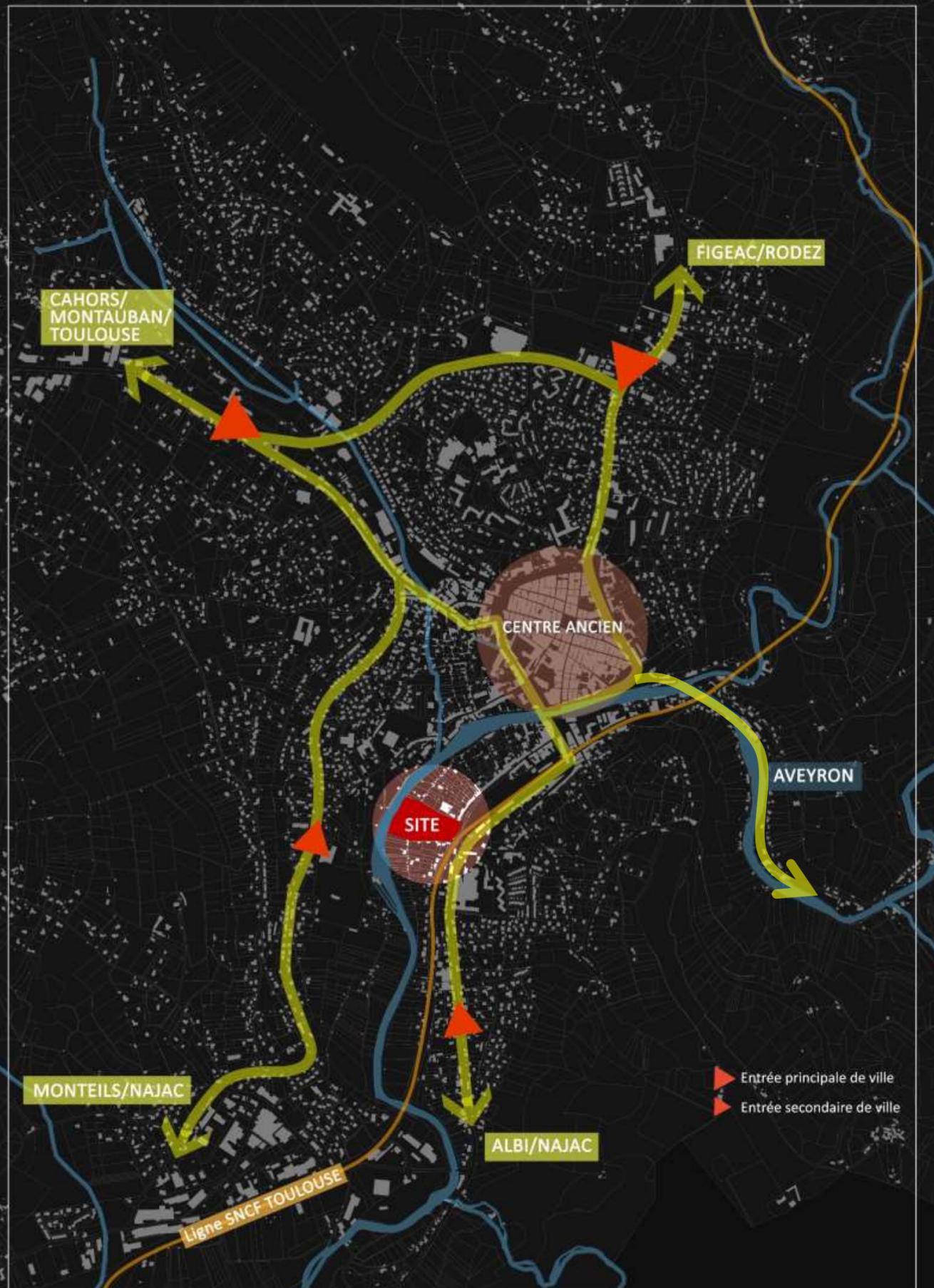
# PROJET 3



## Diagnostic du site à l'échelle du quartier

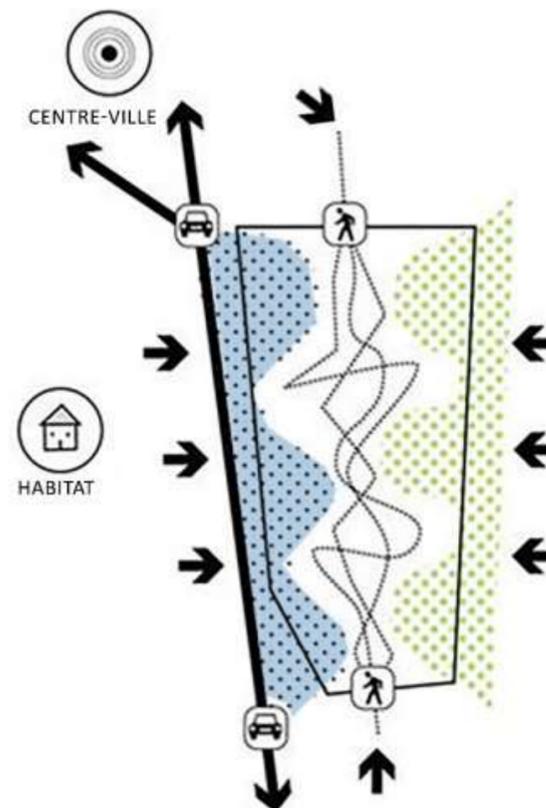


Des potentiels et des contraintes du site?

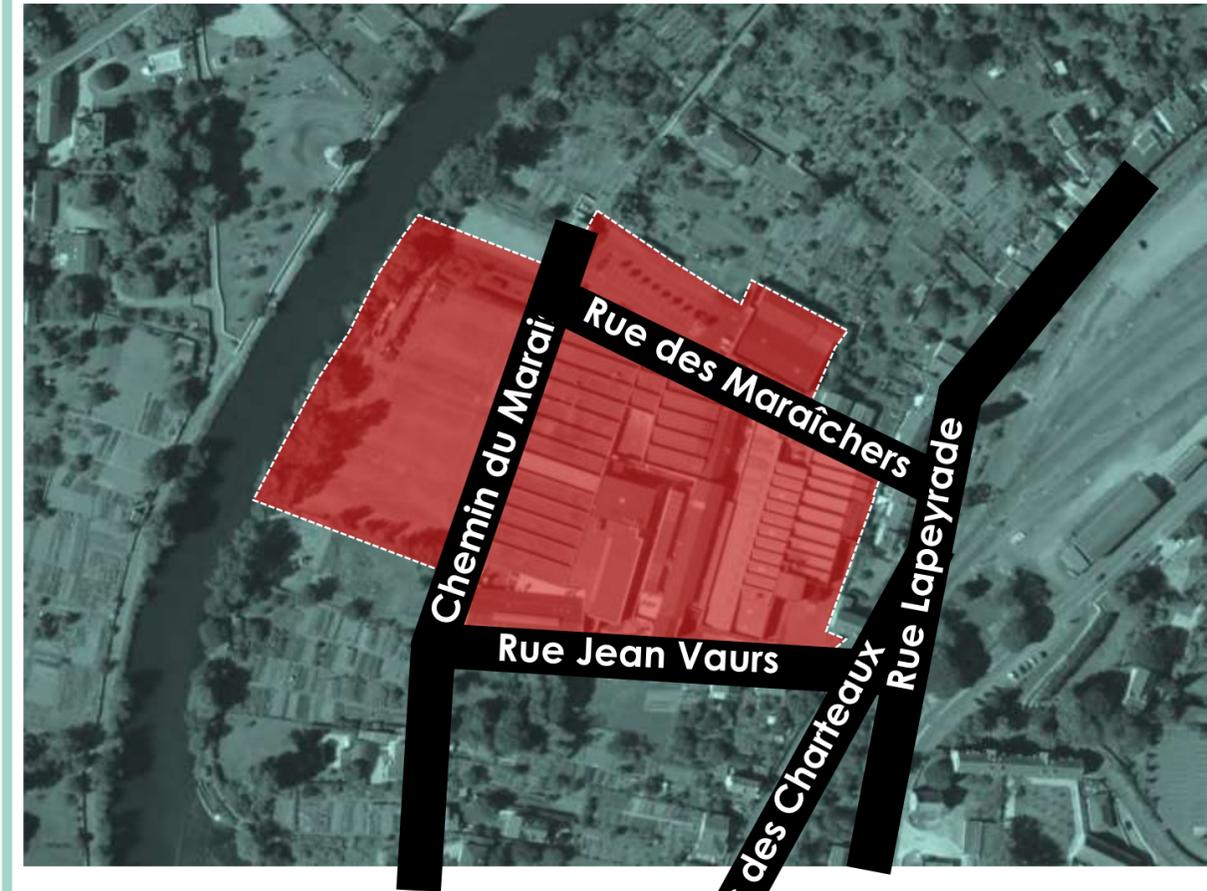


## Situation

- 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**

# Votre Image 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

Pouvez-vous décrire ce quartier en quelques mots?

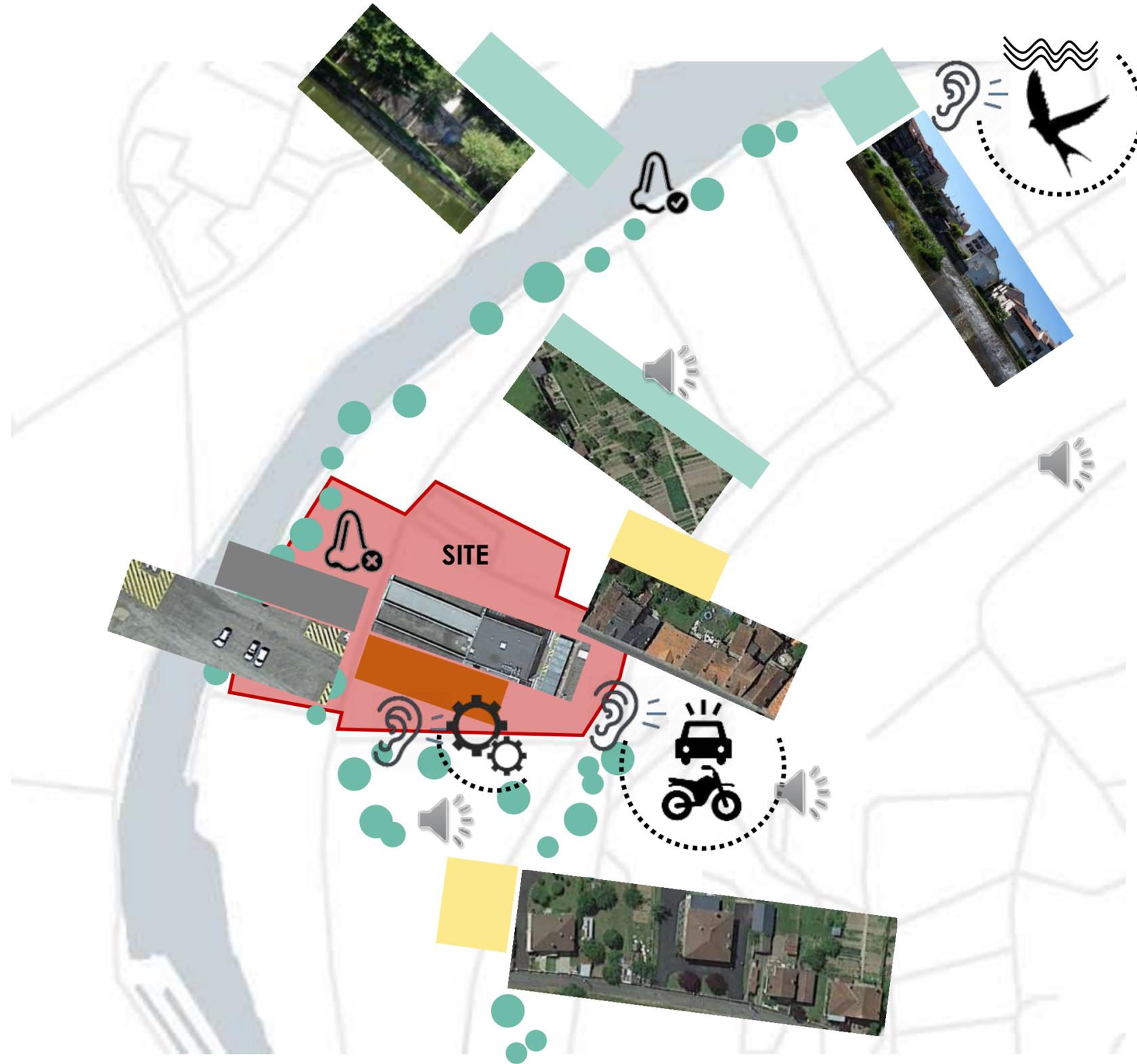


Word Cloud selon les entretiens effectués



***Un site déconnecté***

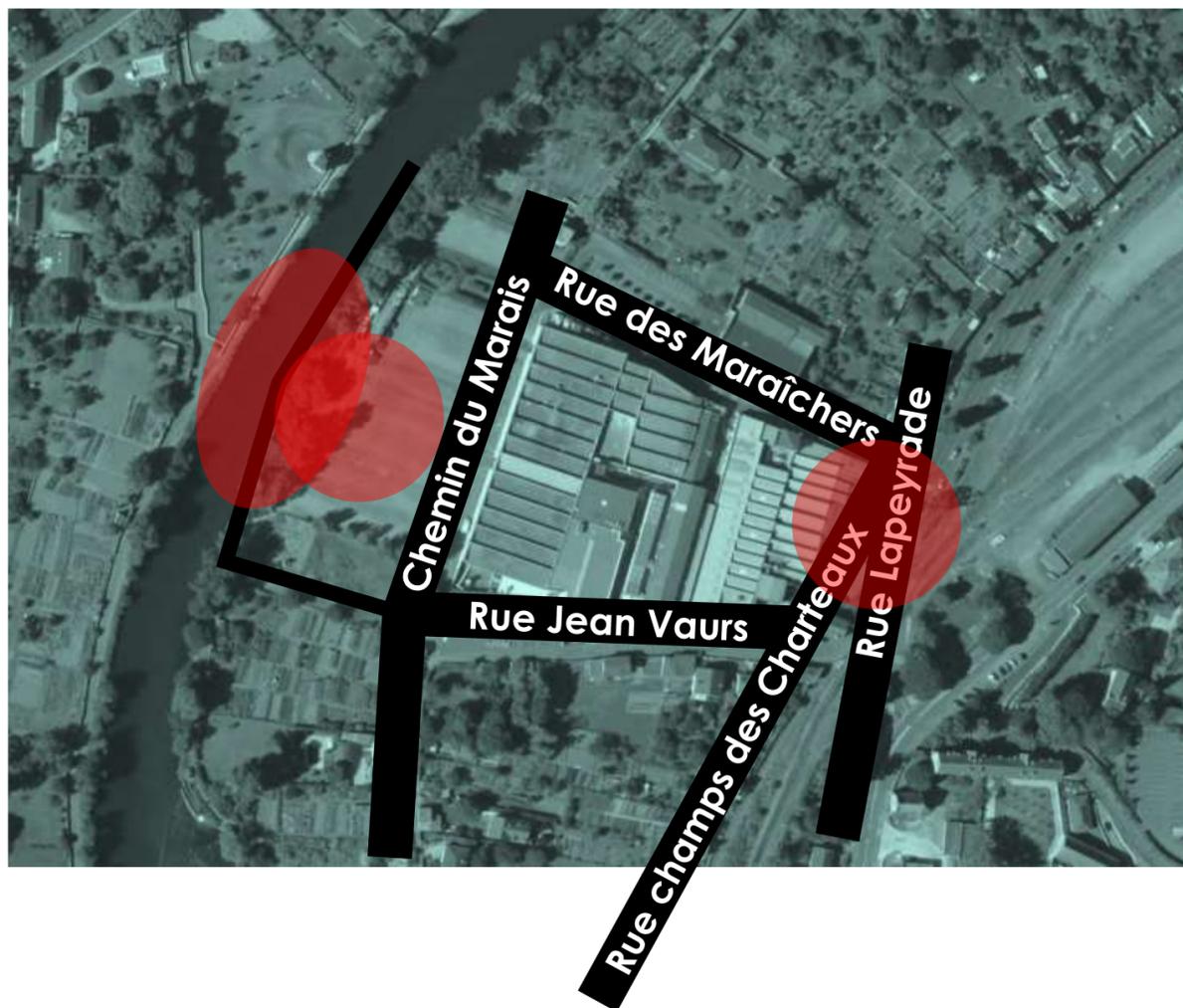
# Approche sensorielle

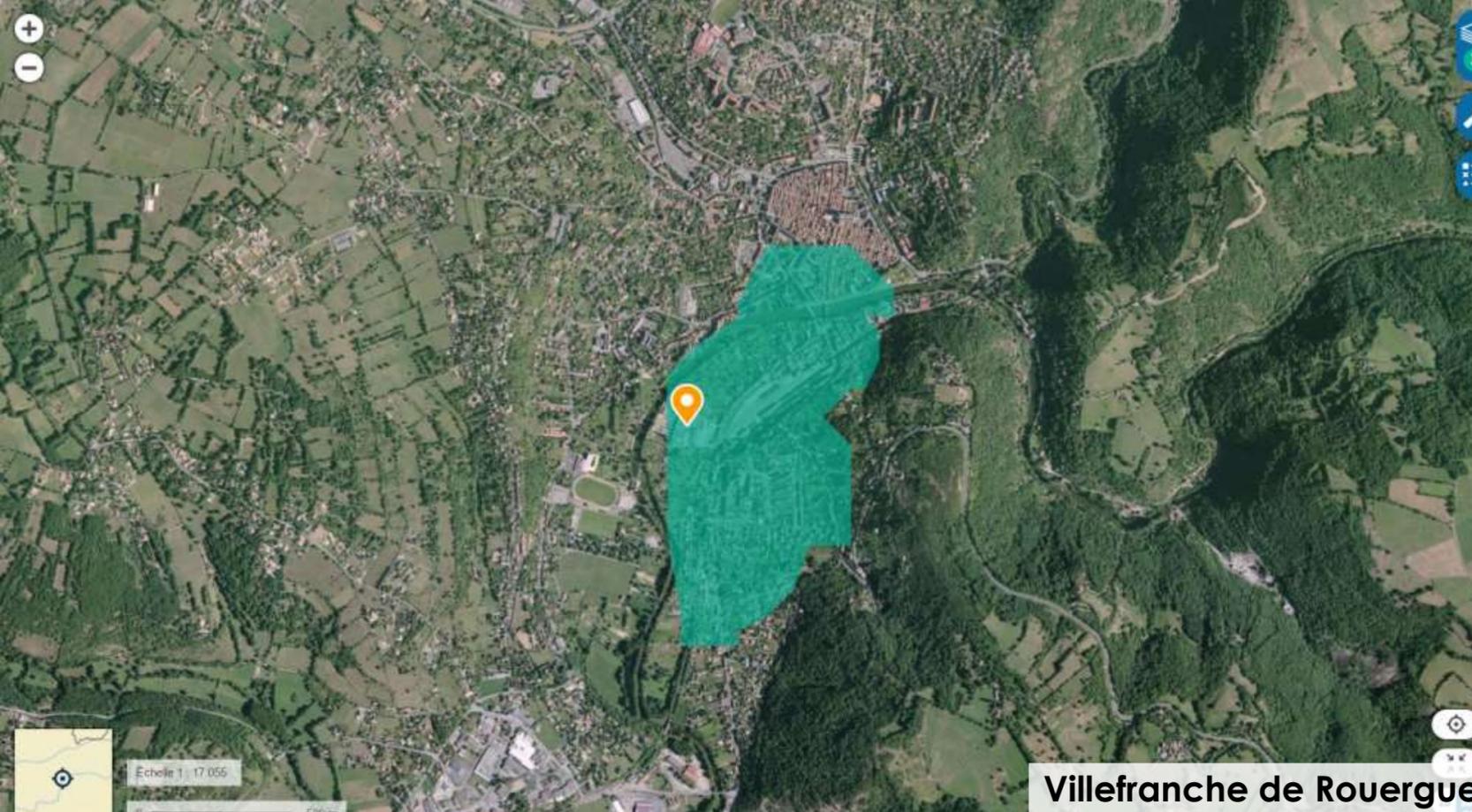




# UN SITE DÉCONNECTÉ

Un site avec une mobilité complexe





## UN SITE DÉCONNECTÉ



Un lieu « si proche, si loin »

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

“

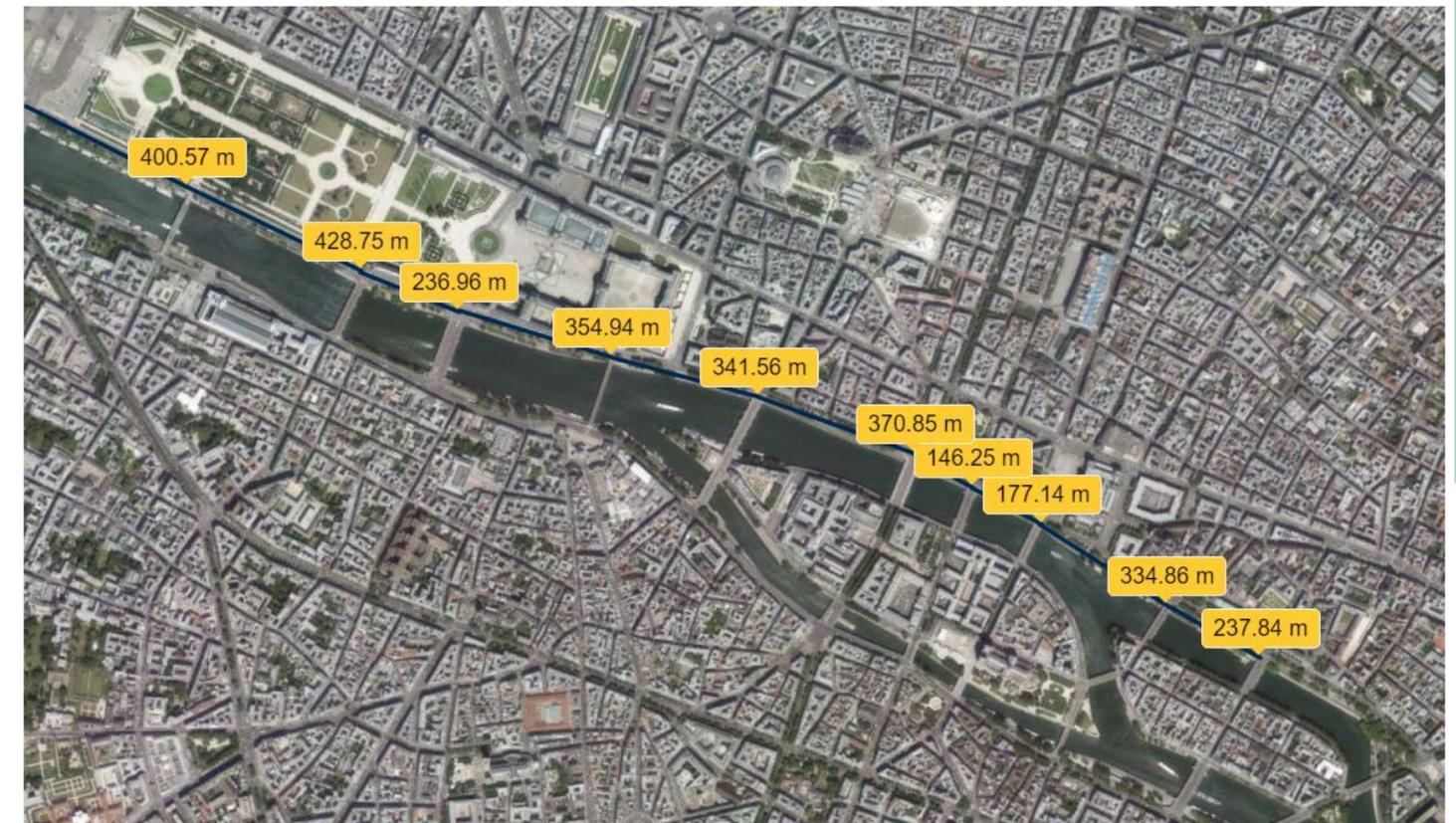
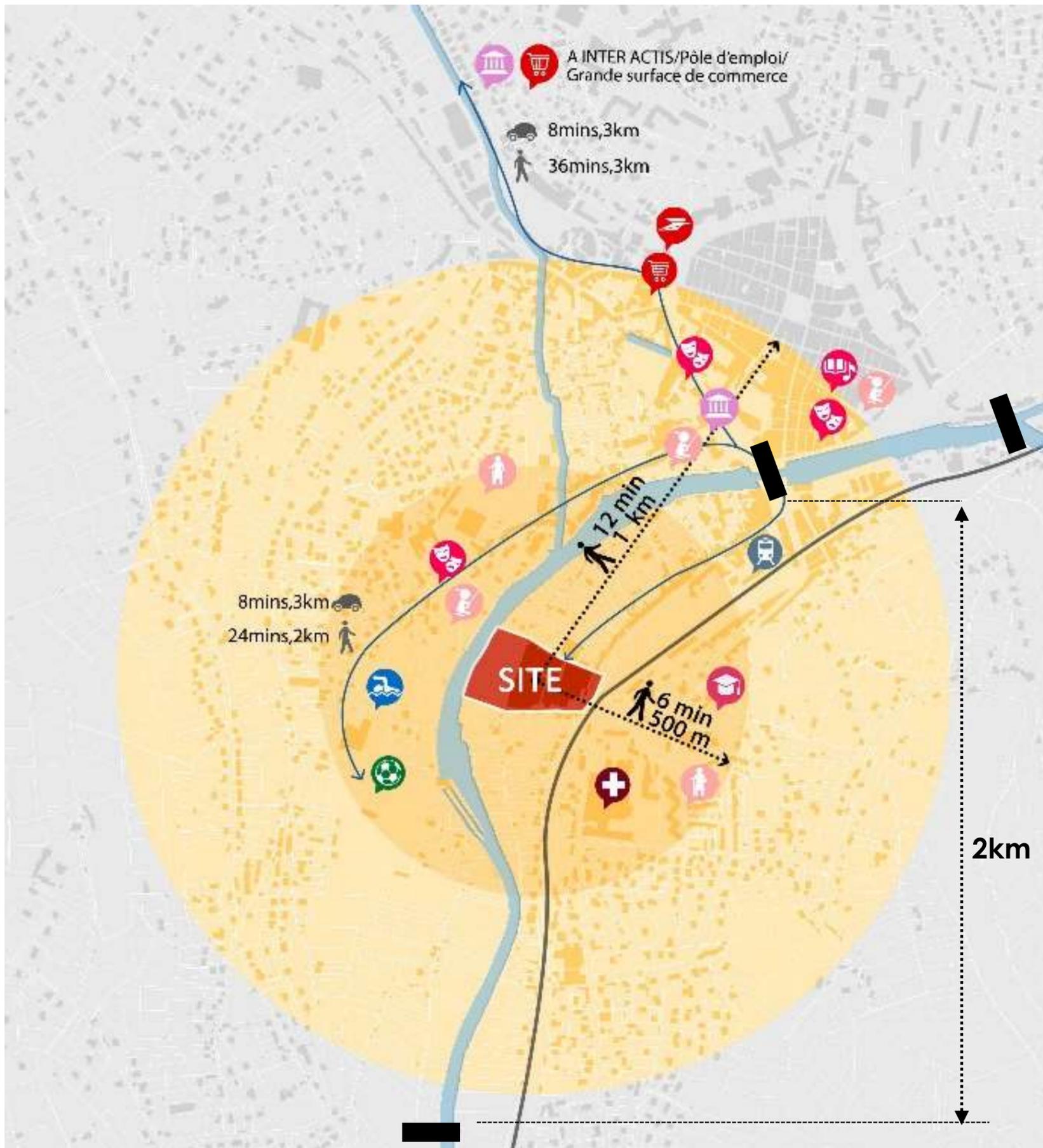
If you plan cities for cars and traffic, you will get cars and traffic;  
If you plan for people and places, you will get people and places.”

---PPS.

## UN SITE DÉCONNECTÉ



Un lieu « si proche, si loin »



Paris

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



## Un site PORTEUR DE MÉMOIRE

« 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. »

- 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.
- Plusieurs conflits sociaux liés aux conditions de travail et au chômage.



Manifestation en 1984



Manifestation en 1936



Manifestation en 2009, Photo Archive DDM



Manifestation en 2012, Photo Archive DDM



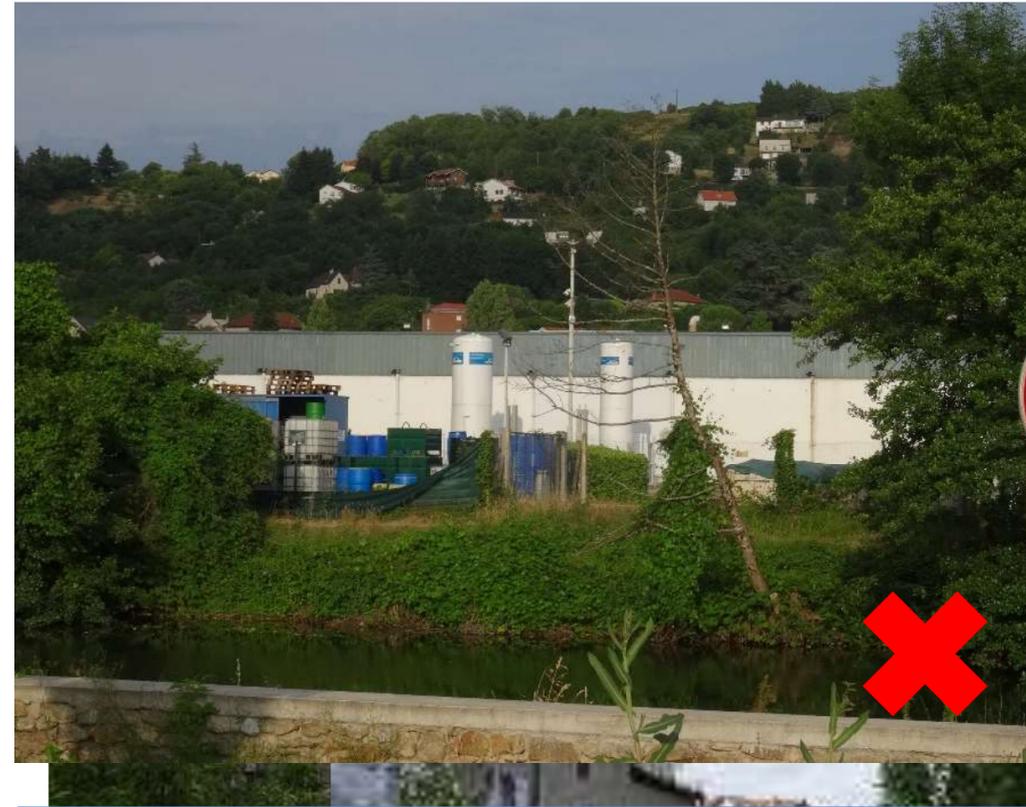
## Comment préserver le mémoire du site?



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



UN ENJEU PAYSAGER FORT



## USAGES DES BERGES



- Berges accessibles sans promenade aménagée
- Chemin de passage
- Promenade piétonne adaptée
- - - Berges non accessibles aux piétons

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*

## Contraintes techniques et réglementaires

### 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.



Photo Meng



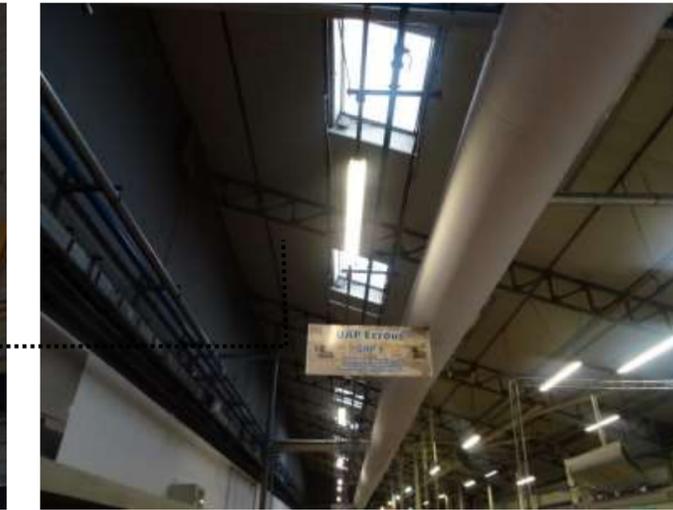
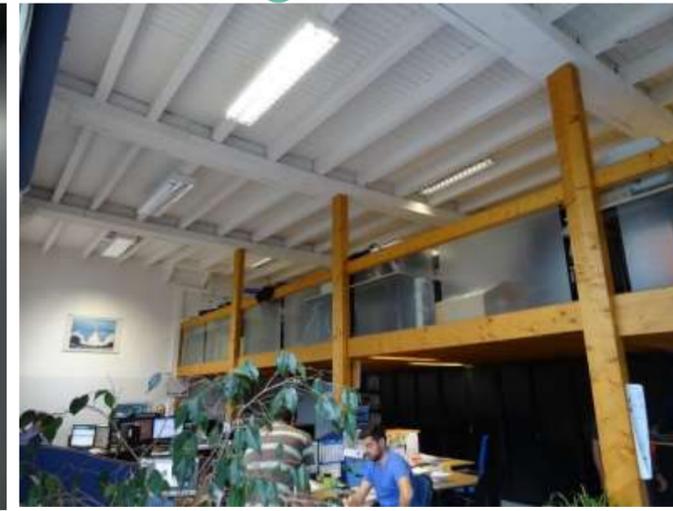
Inondation en 1984

- Risque d'inondation.
- 3 crues significatives :
- 14 décembre 1906,
- 14 décembre 1981,
- 4 décembre 2003.

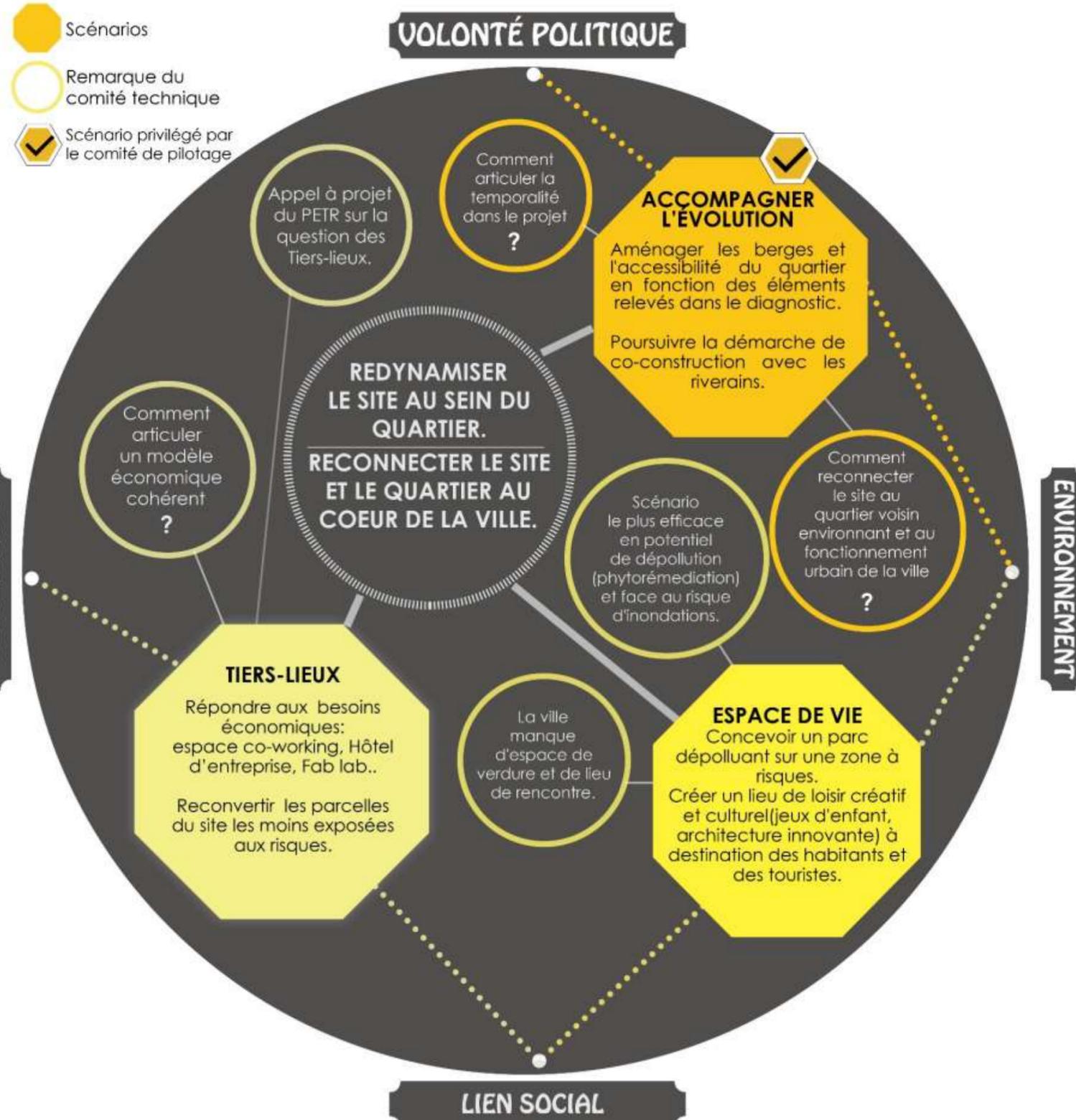
Source:  
[http://www.dententeconvivialite.sirew.fr/Nos\\_vieux\\_jours](http://www.dententeconvivialite.sirew.fr/Nos_vieux_jours).



# Analyse Architecturale



# Trois Scénario proposés au COPIIL



Trois Scénario proposés  
Trois Scénario proposés

4 indicateurs  
Volonté politique  
Environnement



par la pollution.

*Aider nous à imaginer de  
nouveaux usages...*

