

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

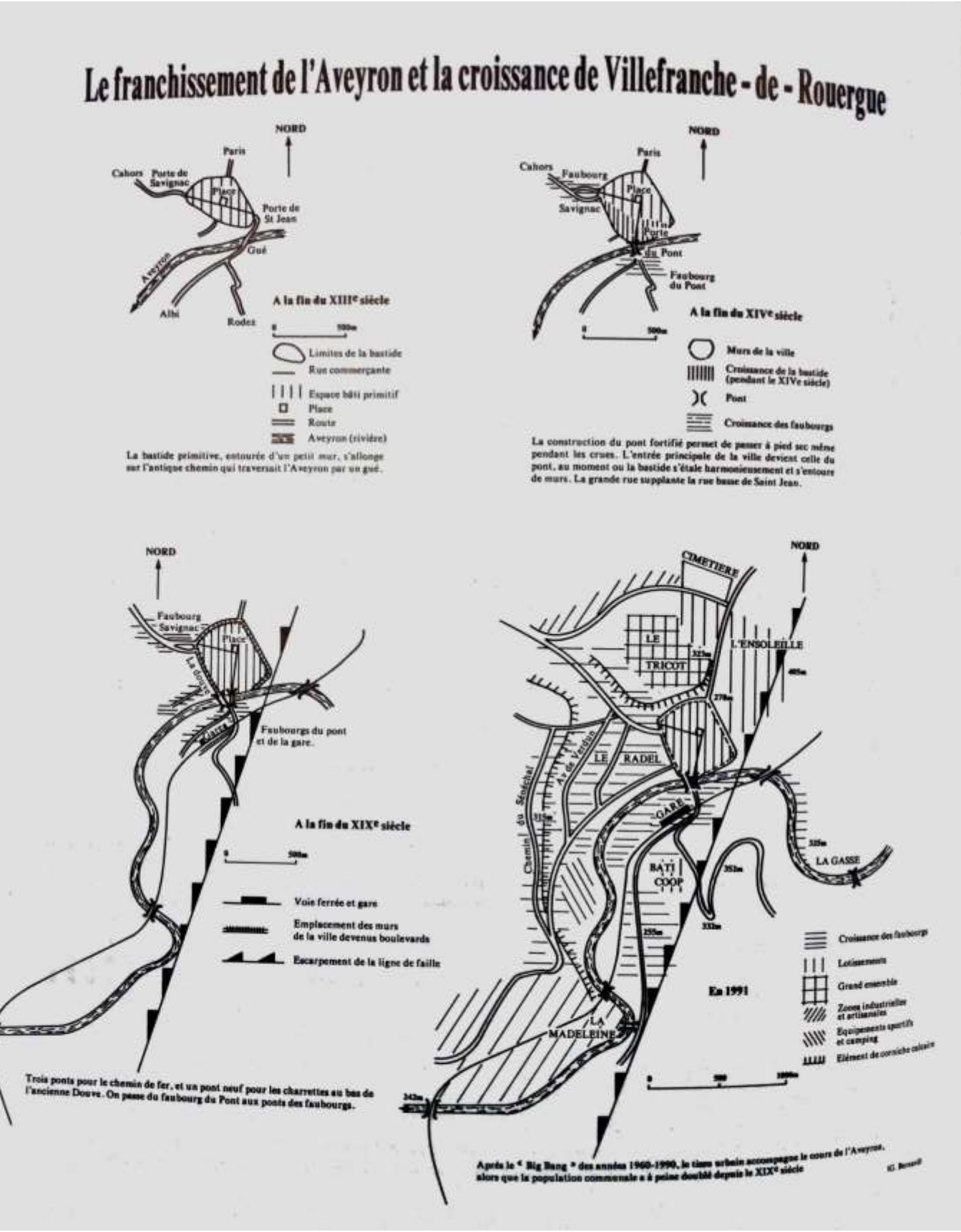
Art roman, gothique flamboyant,
renaissance, architecture des XIXe et
XXe siècles.

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.

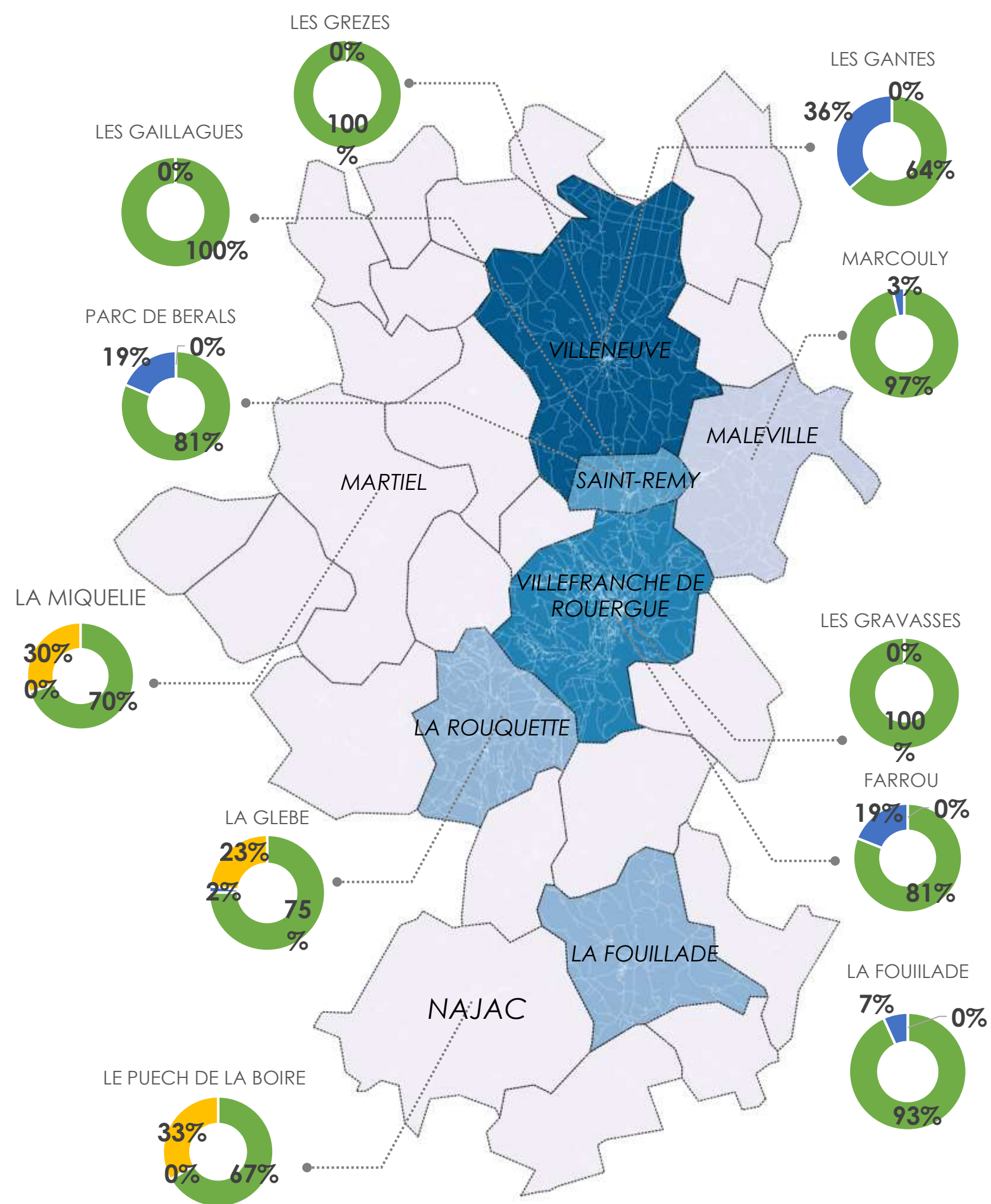
Il existe une opportunité à tester

UN ESPACE CO-WORKING (30-40M²).



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

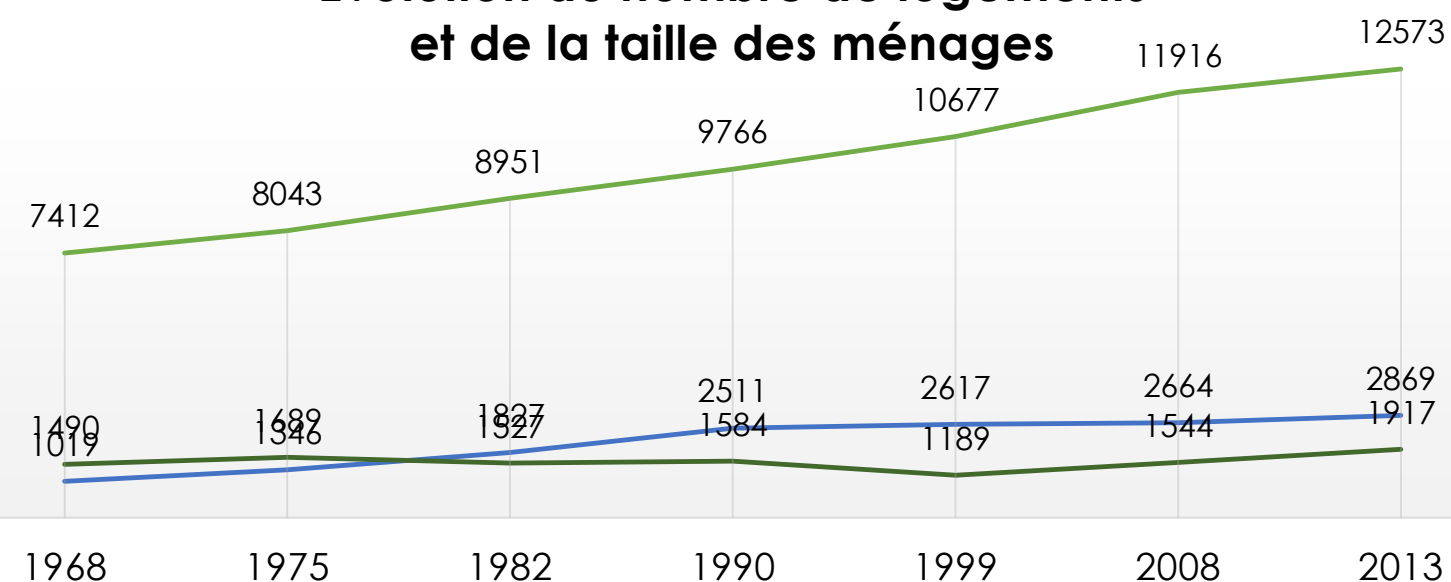
Quels besoins ? --HABITAT

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



- Résidences principales
- Résidences secondaires et logements occasionnels
- Logements vacants

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





PARTIE 2



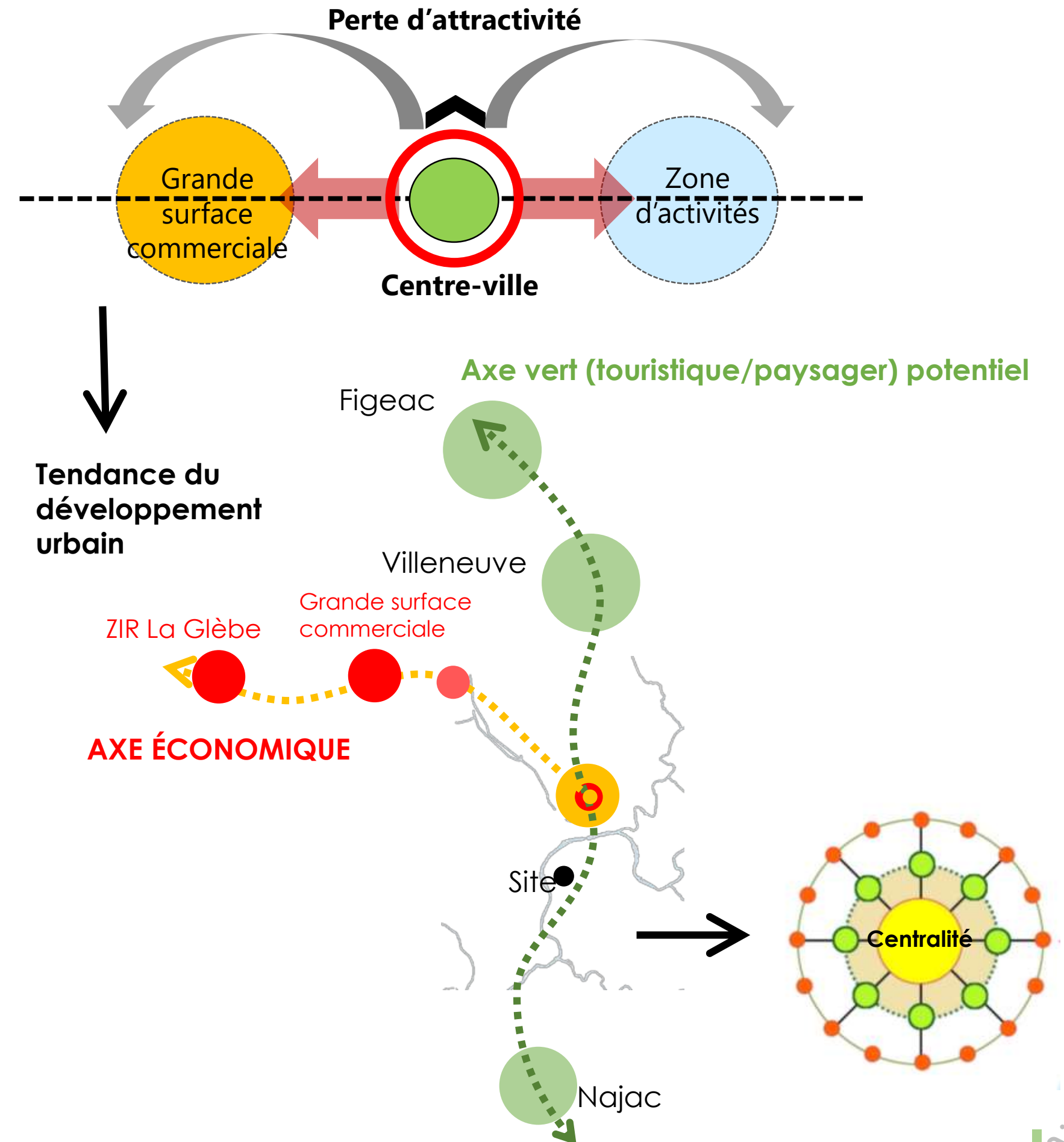
Analyse des potentiels à l'échelle de la ville



- 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.

Quels besoins ?

Une attente publique



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



Quels besoins ?

Une demande liée à la vie associative Equipements publics

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

Données Cartographiques ©2017 Google France Conditions Envoyer des commentaires 200 m

Grand Villefranchois

.2017

08.08.20

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(environs 100 personnes).





PROJET 3



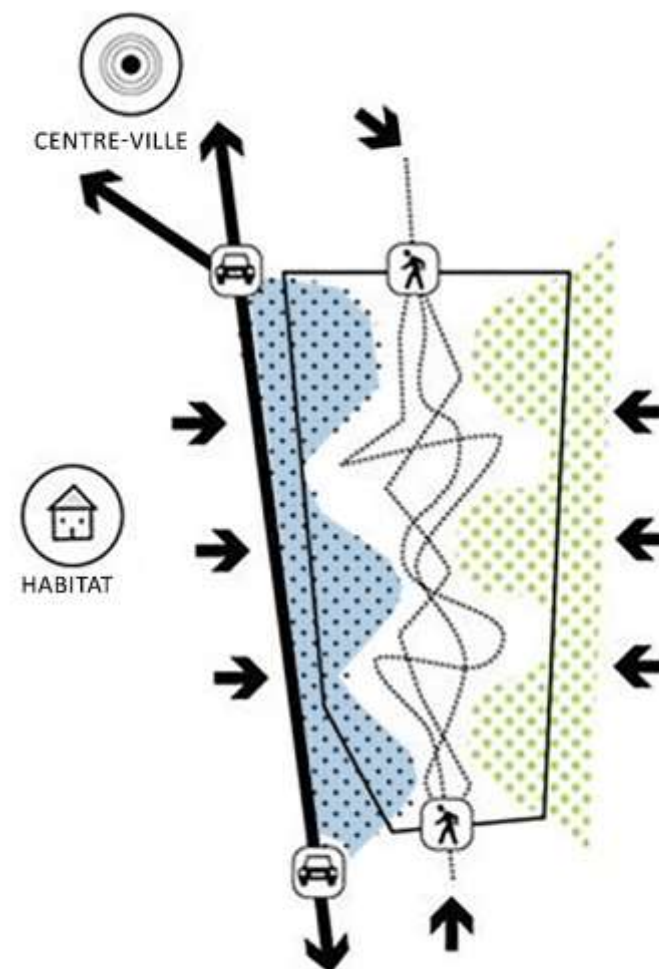
Diagnostic du site à l'échelle du quartier



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

CES: **79%**

COS: **0.97**

Surface de plancher : 15 850 m²

Emprise au sol: 12 885 m²

Superficie parcelle hors parking:

16 378 m²

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 Villefrancois

Pouvez-vous décrire
ce quartier en
quelques mots?



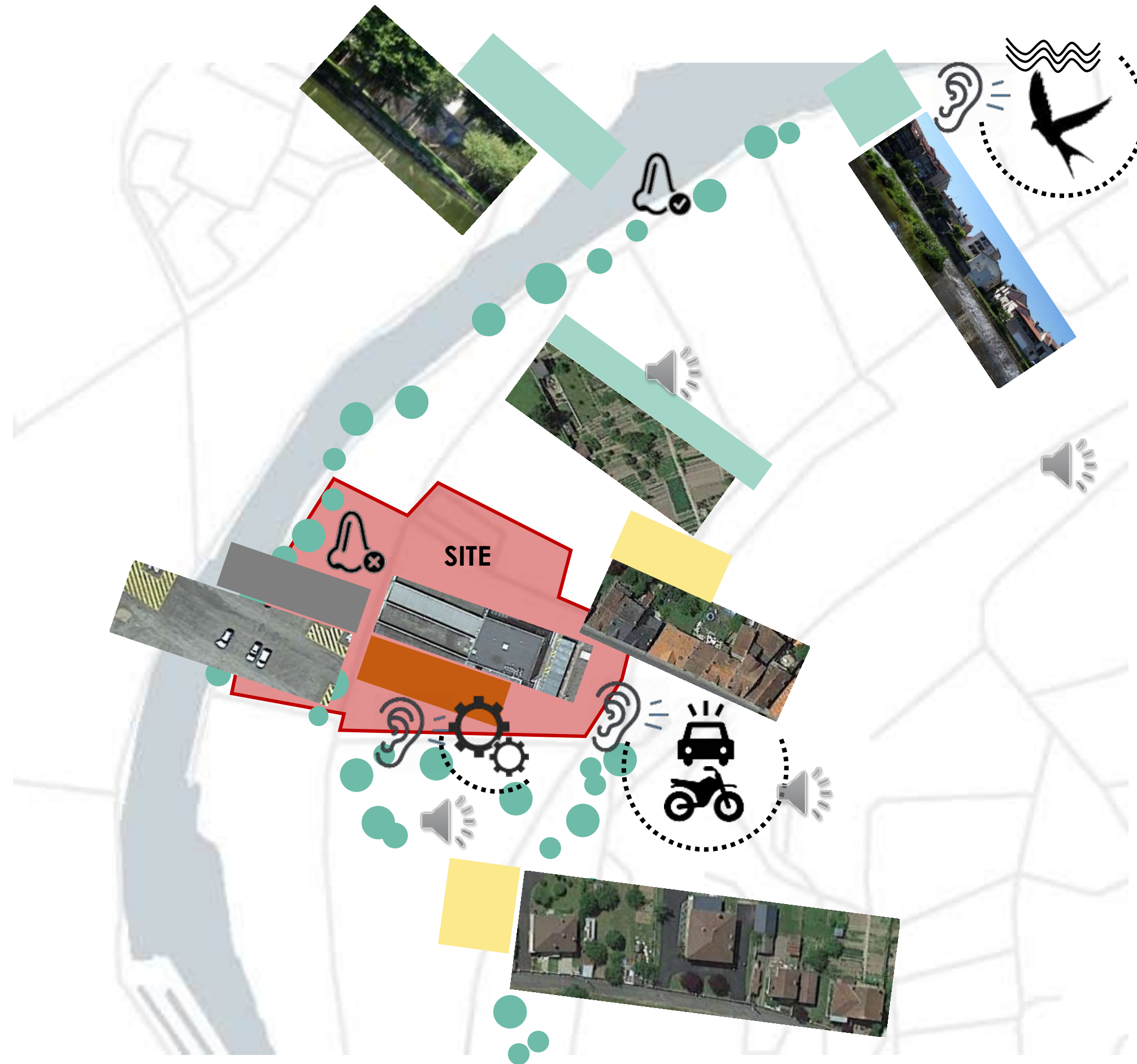
Word cloud containing the following terms:

- moche
- villageux
- sécurisé
- aveyron
- intéressant
- qualité
- une vie du quartier
- jardin ouvrier
- inondable
- proche de centre-ville
- position géographique
- agréable
- familiale
- sympas
- résidentiel
- lieu de passage
- enclavé
- pittoresque
- chemin de fer
- végétalisé
- valeur patrimoniale

Word Cloud selon les
entretiens effectués

Un site déconnecté

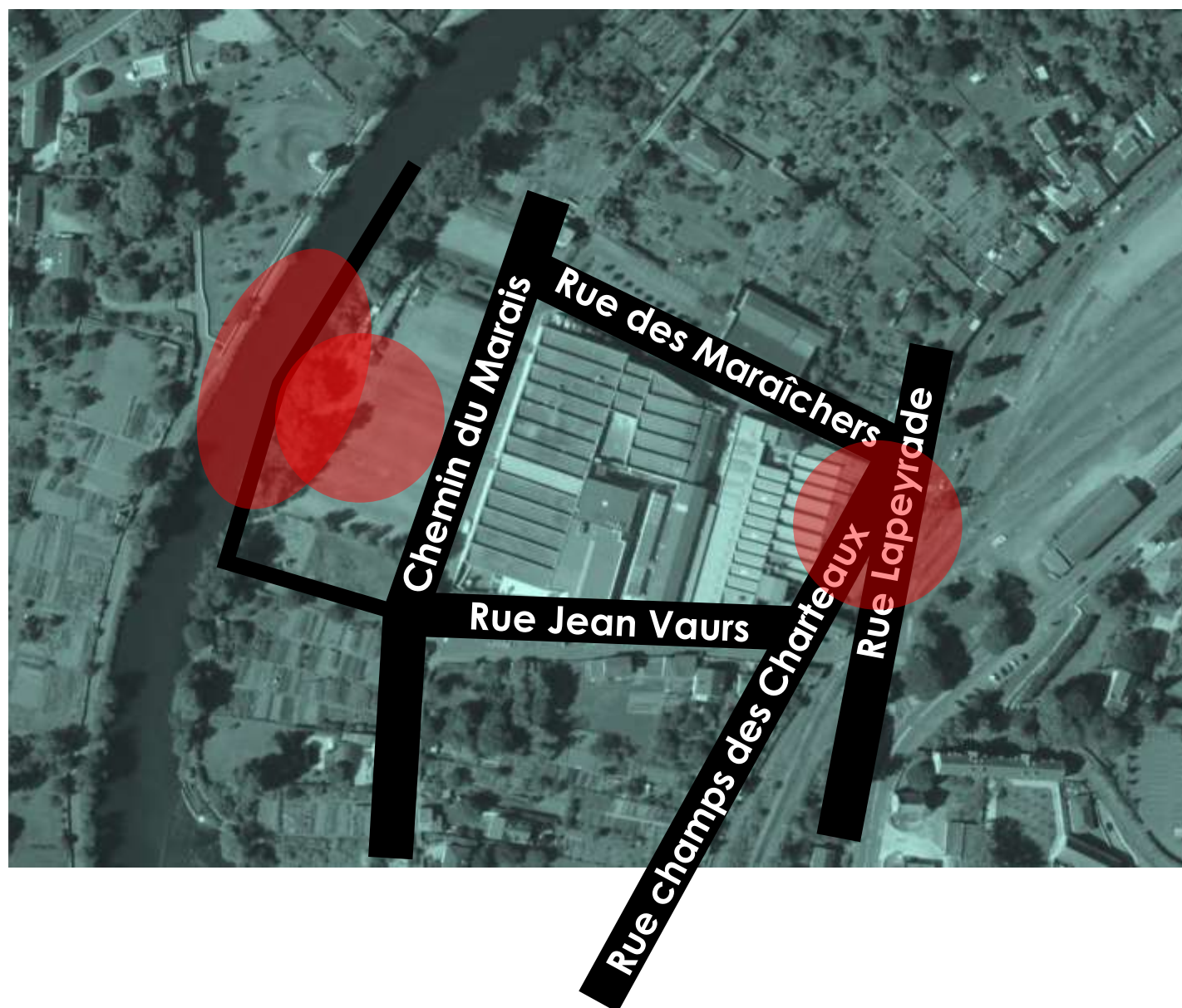
Approche sensorielle





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

“

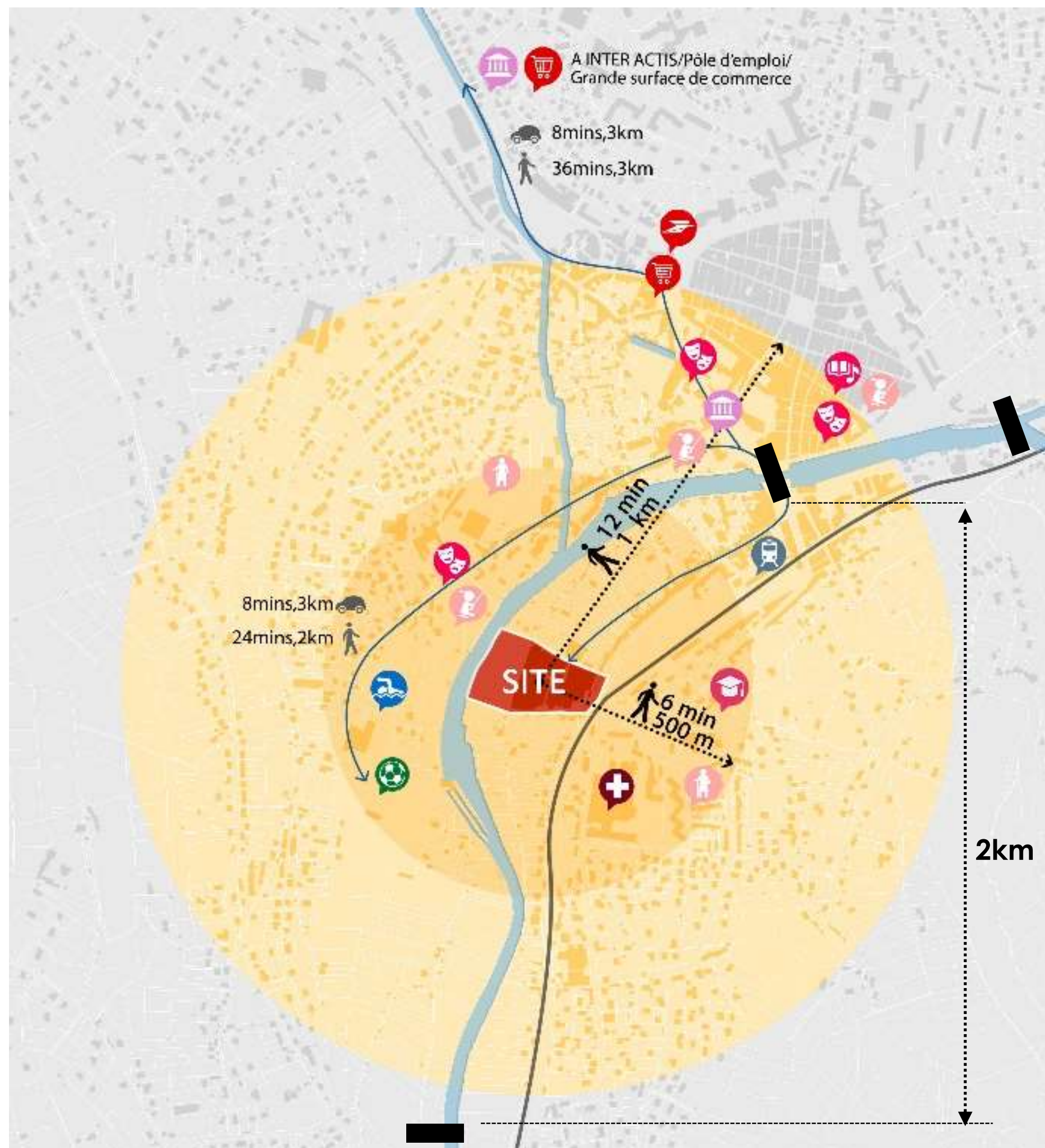
If you plan cities for cars and traffic, you will get
cars and traffic;
If you plan for people and places, you will get
people and places.”

---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



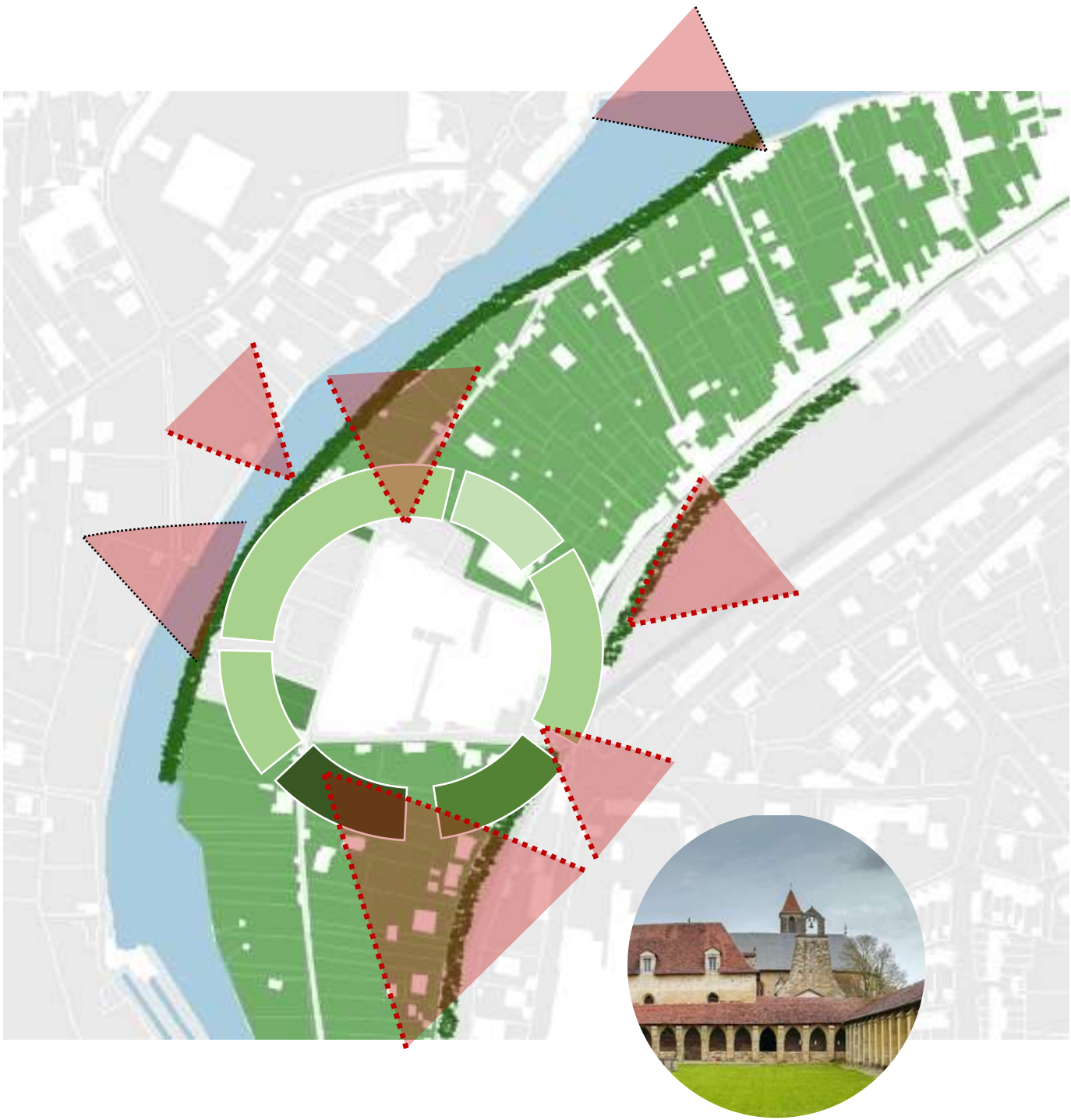
Comment préserver le mémoire du site?



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



Source:
http://www.detenteconivitalite.sirew.fr/Nos_vieux_jours



Inondation en 1984

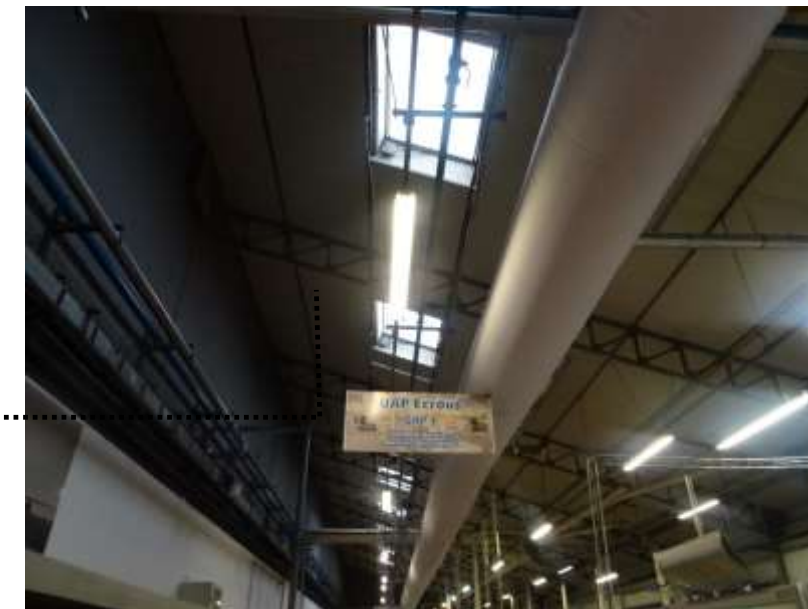
- Risque d'inondation.
- 3 crues significatives :
- 14 décembre 1906,
- 14 décembre 1981,
- 4 décembre 2003.



Analyse Architecturale



Plan secteur usines



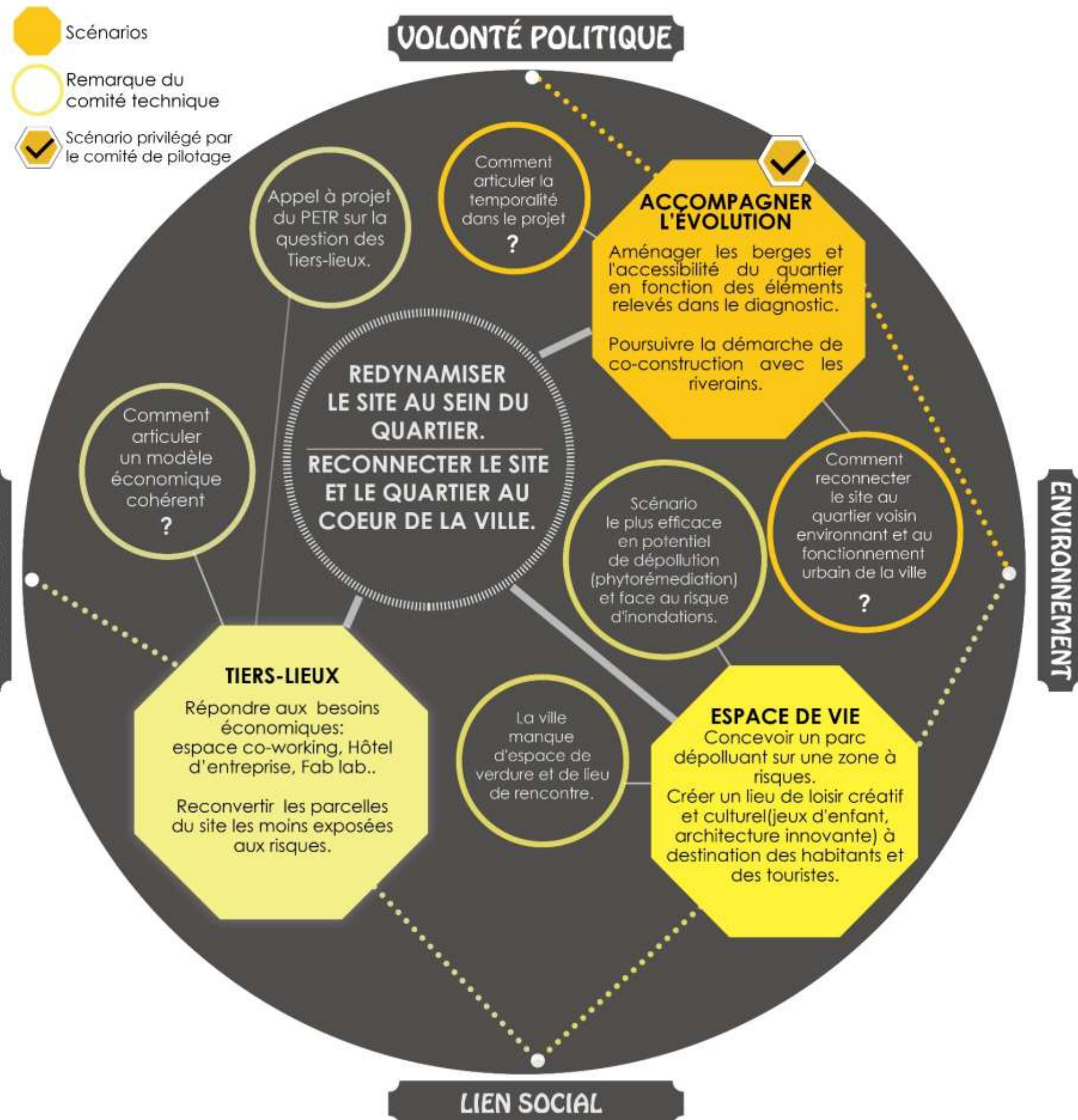
Trois Scénario proposés au COPIL

Trois Scénario proposés

Trois Scénario proposés

4 indicateurs

Volonté politique
Environnement



par la pollution.

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

