

LES FRICHES INDUSTRIELLES DE GRAULHET

AU CŒUR DE LA STRATÉGIE URBAINE ET FONCIÈRE DE LA VILLE

**L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT DE LA
RÉGION OCCITANIE 2019/2021**

18 juin 2019

Intervenant : Mme Claire FITA, Conseillère municipale, Conseillère régionale

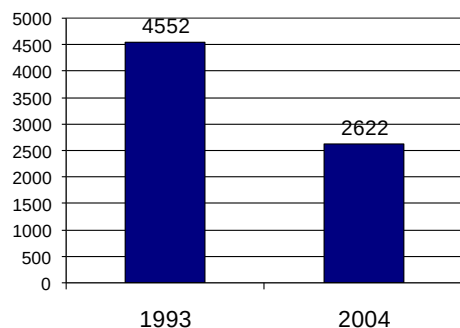
UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE URBAINE ET FONCIÈRE 2008/2020

- 1. Un héritage lourd** qui a entraîné l'élaboration d'un programme de redynamisation urbaine ambitieux pour sortir de la spirale du déclin
- 2. La mise en œuvre d'opérations emblématiques** autour de programmes d'habitat, d'équipements et d'espaces publics
(Plaine de Millet, En Gach, Crins, Gouch, ...)
- 3. Le recyclage foncier** de plusieurs sites en milieu urbain pour continuer à « bâtir la ville sur la ville » *(Plaine de Millet, Bapel, jardin de la Rivière, médiathèque, maison des Métiers du Cuir, ...)*
- 4. 2019 :** La volonté de poursuivre cette démarche de transformation dans le **cadre de l'AMI Occitanie** : 5 sites de friches à reconvertir

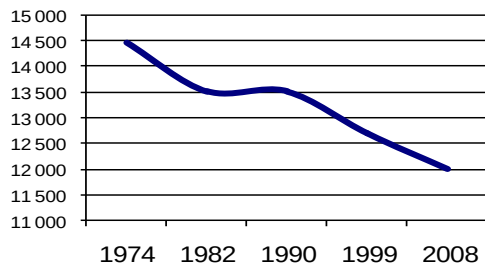
SORTIR DE LA SPIRALE DU DECLIN

- ▶ **1850/1990** : Un territoire marqué par une opulente réussite mégissière
- ▶ **1990/2000** : La crise économique conduit au déclin industriel, démographique et urbain de Graulhet

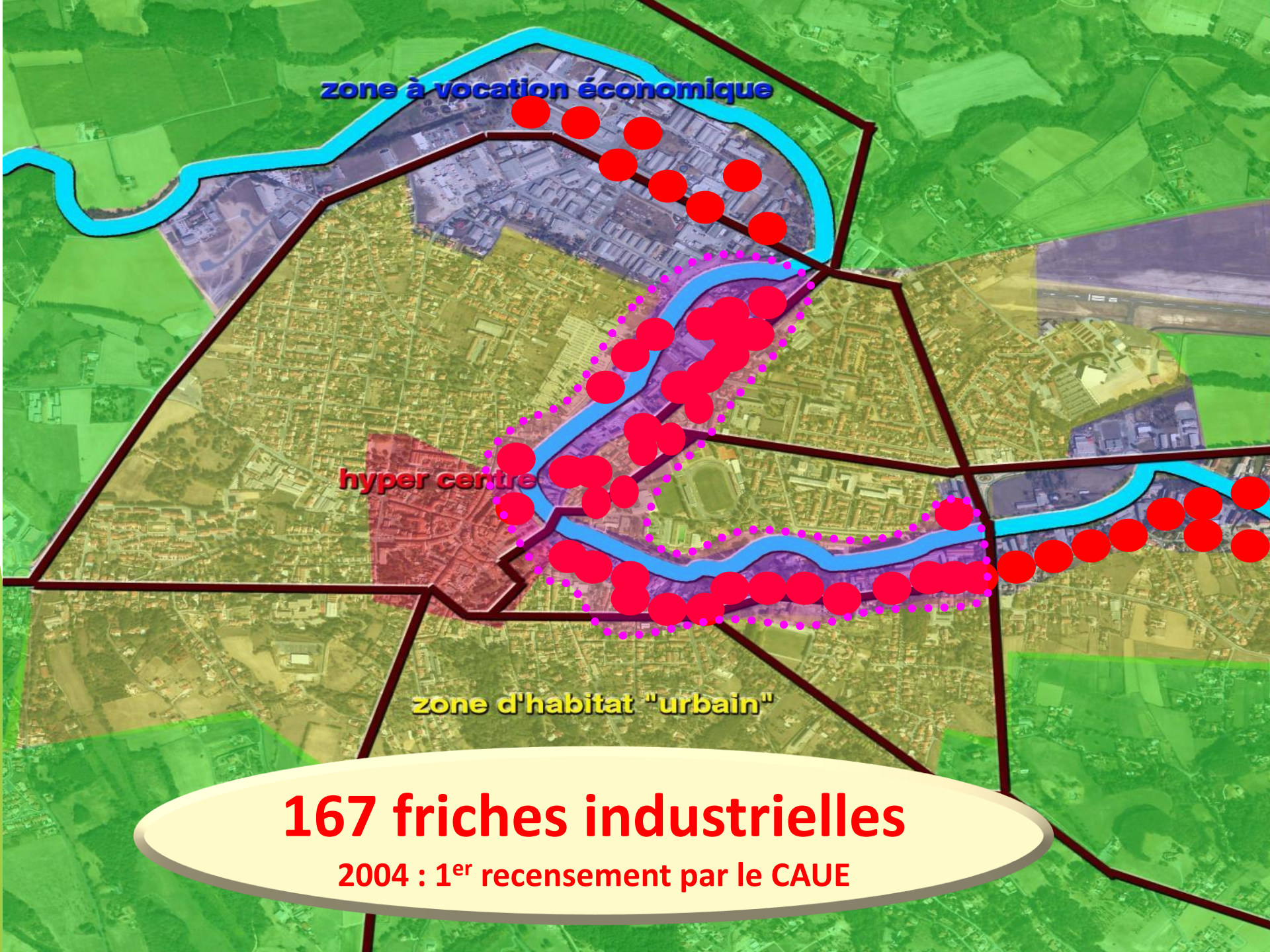
Evolution des effectifs salariés
1993/2004



Evolution de la population
1974/2008



- 167 friches industrielles inventoriées (étude CAUE 2004)
- Fermeture de nombreux commerces de centre ville
- Désorganisation urbaine
- Développement de la vacance et de l'insalubrité des logements en centre ville

An aerial photograph of an urban area, likely in France, with various colored overlays and red dots. A blue line outlines a specific area, and a red line outlines another. A blue line also follows a winding path through the urban area. Red dots are scattered across the map, with a higher concentration in the central urban area. The text 'zone à vocation économique' is written in blue at the top, 'hyper centre' in red in the center, and 'zone d'habitat "urbain"' in yellow at the bottom.

zone à vocation économique

hyper centre

zone d'habitat "urbain"

167 friches industrielles

2004 : 1^{er} recensement par le CAUE

PONT DES
VOUTES

22 HECTARES DE FRICHES DANS LE CENTRE URBAIN DE GRAULHET

PONT ST PIERRE

MAIRIE

- Légende**
- PARCELLES INDUSTRIELLES
 - SITES AVEC PRÉSENCE D'AMIANTE
 - Sites présentant un intérêt architectural
 - Sites en bon état ayant des atouts architecturaux
 - PRBG Phase 1

... 36 hectares du pont St Pierre au pont des Voutes

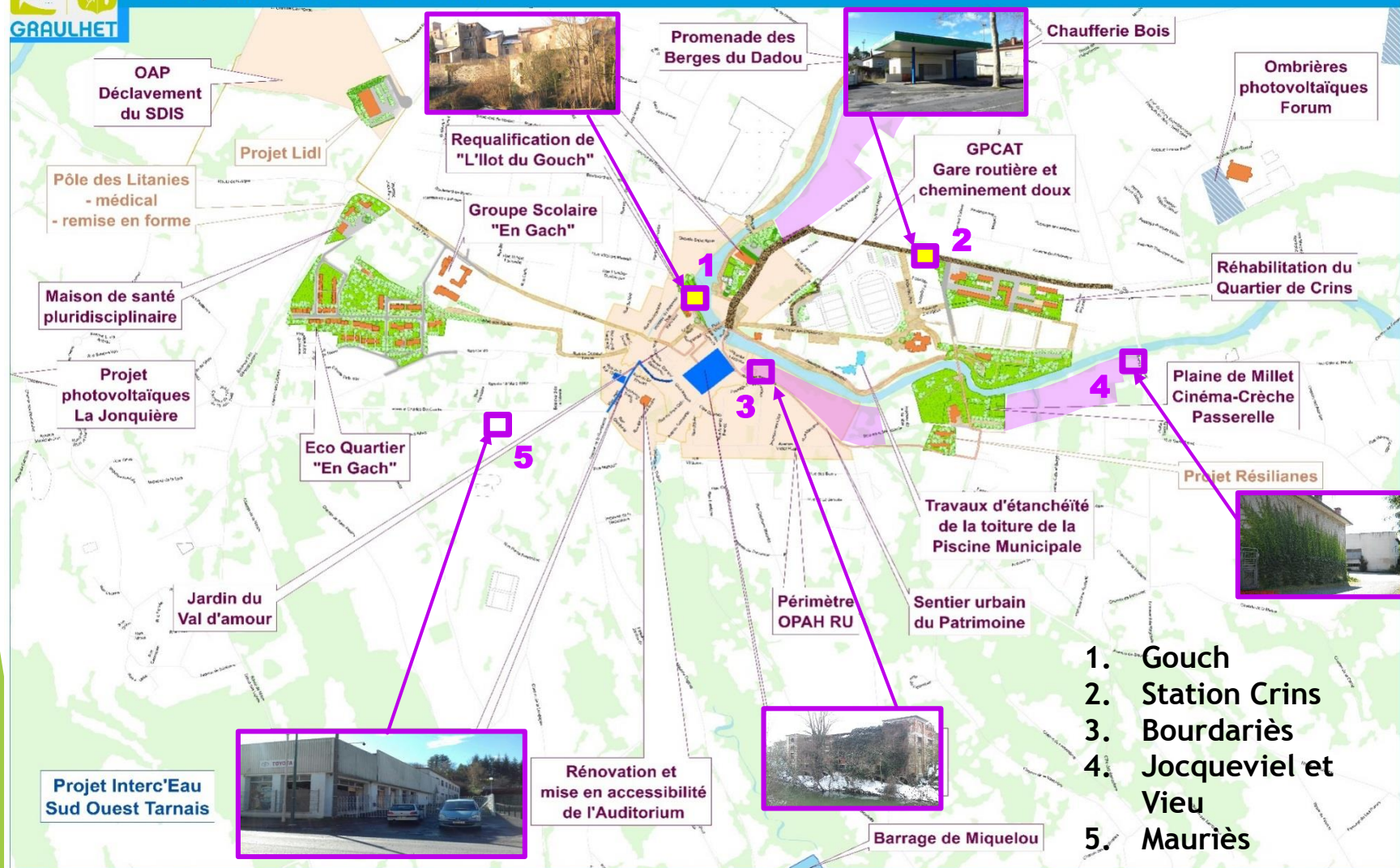


167 FRICHES URBAINES 211 SITES INDUSTRIELS MÉGISSIERS (IHU)



2019/2021 : L' AMI (APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT) POUR RECONVERTIR 5 SITES DE FRICHES URBAINES

1. L'effacement de la **friche Mialet/Manavit** pour parachever la requalification de l'Îlot du Gouch
2. La reconversion de **l'ancienne station service** pour valoriser l'environnement du quartier de Crins en pleine rénovation
3. La **friche Bourdariès** pour développer un programme mixte (habitat et/ou activités éco et/ou espaces publics)
4. Le site **Joqueviel et Vieu** élargi pour élaborer une programmation d'habitat
5. La reconversion de la **friche Mauriès** en lien avec le collège Louis Pasteur et le CD81



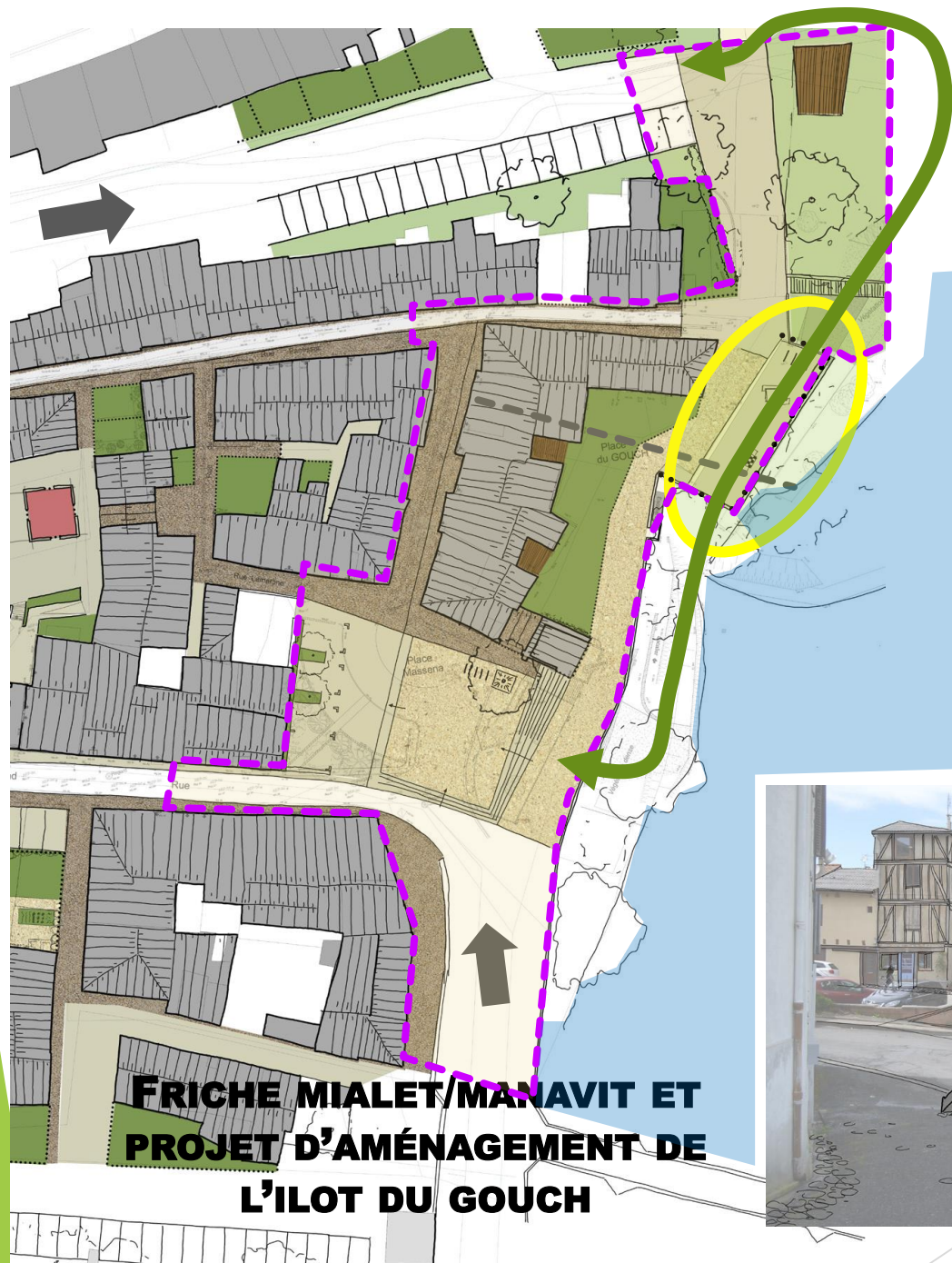
1. Gouch
2. Station Crins
3. Bourdariès
4. Jocqueviel et Vieu
5. Mauriès

L'Appel à Manifestation d'Intérêt
- Région Occitanie et ses partenaires -
sur 5 sites de friches vouées en tout ou partie à l'effacement
pour développer un projet d'aménagement urbain (2019/2021)

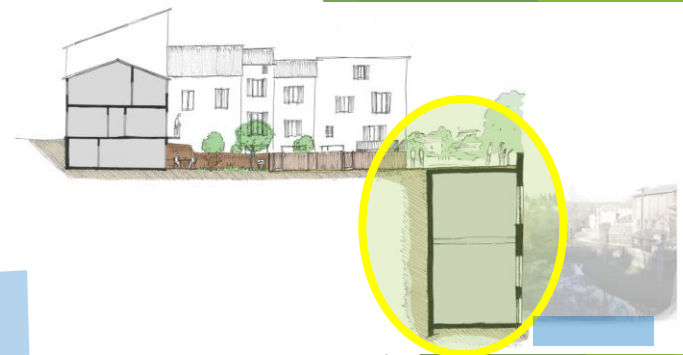
1. FRICHE URBAINE - USINE MIALET-MANAVIT

- ❖ En contrebas de l'îlot du Gouch le long des berges
- ❖ Zone inondable, désordres structurels
- ❖ Diagnostic : surcoûts de confortement
- ❖ Enjeu : valoriser l'ensemble du site en accompagnant l'opération de réhabilitation de l'îlot du Gouch
- ❖ Réappropriation des berges, rétablir un chemin piéton, mise en valeur du rocher, sécurisation
L'effacement de la friche en est l'acte préalable
- ❖ Etudes de Projet en cours : démolition, sécurisation, aménagement des berges et du rocher





**FRICHE MIALET/MANAVIT ET
PROJET D'AMÉNAGEMENT DE
L'ILOT DU GOUCH**



FRICHE URBAINE - ANCIENNE STATION DE CRINS

- ❖ Ancienne station essence face au lycée
- ❖ Situation intéressante, réhabilitation difficile
- ❖ Enjeu urbain et foncier : accompagner la réhabilitation du quartier d'habitat social de Crins et valoriser l'entrée de ville
- ❖ Effacement de la friche avec démolition et dépollution du site
- ❖ Usage futur d'activité ou d'espace public
- ❖ **Etudes environnementales en cours, orientations programmatiques en suivant. Mise en œuvre du projet dans un 3^{ème} temps.**





**FRICHE INDUSTRIELLE ET
PROJET D'AMÉNAGEMENT
DU QUARTIER DE CRINS**

FRICHE URBAINE - USINE BOURDARIES

- ❖ Imposante friche industrielle au cœur de la ville, caractéristique du patrimoine mégissier
- ❖ Délabrée et multiples contraintes (structurelles, accès, PPRI, ...)
- ❖ Tentatives de cession infructueuses, études de faisabilité et de viabilité
- ❖ Enjeu : donner à ce site emblématique une fonction qui redonnera vie et qualité aux berges et au centre ville.

Le projet à inventer est un défi

- ❖ Une démolition partielle peut s'envisager.
- ❖ Groupe de travail pour établir des scénarios de programme et bâtir un outil d'aide à la décision
- ❖ Etudes de programmation et projet en suivant



FRICHE URBAINE USINE JOCQUEVIEL ET VIEU

- ❖ Marque l'entrée dans le périmètre des berges urbaines
- ❖ Imposante dans le paysage, difficile à reconvertir
- ❖ Echec de plusieurs tentatives de cession
- ❖ Enjeu : développer une opération d'ensemble à vocation d'habitat en démolissant les bâtiments industriels et en intégrant la parcelle voisine actuellement en vente
- ❖ La démolition permettrait une réelle ouverture sur les berges et une continuité du cheminement piéton
- ❖ Une OAP sera réalisée dans le cadre du PLU sur cette friche élargie au foncier voisin



FRICHE URBAINE - ANCIEN GARAGE MAURIÈS



- ❖ Ancien garage automobile qui jouxte le collège Pasteur.
- ❖ Nuit à l'image de l'entrée de ville
- ❖ Sa démolition dégagerait une surface d'environ 3200 m² qui pourrait être intégrée à un projet d'aménagement du secteur en lien avec le développement du collège et des mobilités associées
- ❖ Etude en cours par le CD81

2019/2021

- Les priorités 2019 : l'effacement des friches Mialet/Manavit et de l'ancienne station service de Crins
- Un groupe de travail constitué pour réfléchir au devenir de la friche Bourdariès. Le programme sera affiné à l'issue (activités économiques, habitat, espaces publics)
- Une OAP sur le site de la friche Joqueviel et Vieu avec un programme d'habitat

MERCI DE VOTRE ATTENTION

