

Le projet concerne la FAISABILITE TECHNIQUE ET FINANCIERE de la requalification du site de la friche industrielle de Valentigney dans le cadre de la reconquête des rives du Doubs.

L'étude concerne les 5.5 Ha de l'ensemble du site, mais elle vise également à prendre en compte le rapport du site au contexte urbain et paysager de la vallée industrielle du Doubs et notamment des sites industriels de Mandeuve et d'Audincourt.

L'étude comprend 4 grands champs d'investigation :

- DIAGNOSTICS COMPLEMENTAIRES aux diagnostics existants
- SCENARII DE PROGRAMMATION
- SCENARIO DE FAISABILITE ET ESTIMATION DES TRAVAUX
- DEFINITION D'UN CADRE OPERATIONNEL



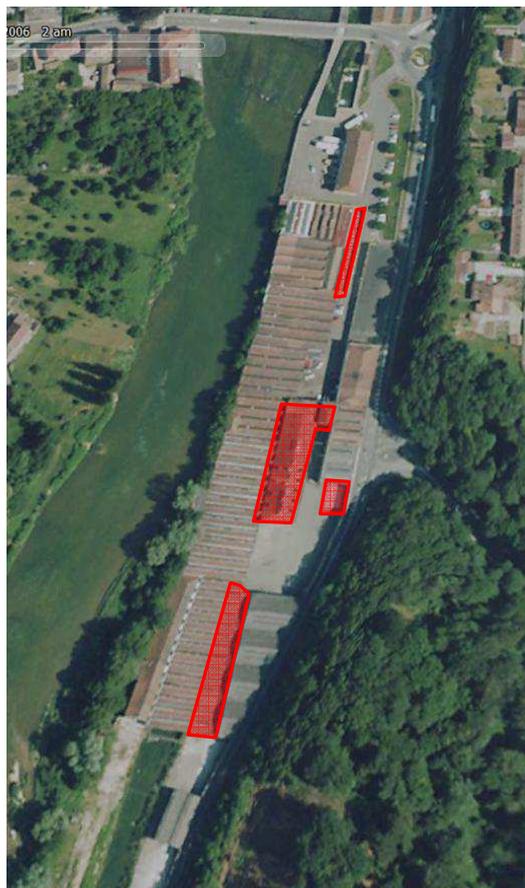
2.1 – EVOLUTION RECENTE DU SITE

Depuis une période récente la partie sud du site est en train de se déstructurer par démolitions successives liées à des opportunités de découpage foncier. Ces démolitions sont réalisées sans tenir compte des entités homogènes du bâti et parfois dans l'ignorance des règles de stabilité des bâtiments. Ces grignotages successifs sont le témoignage d'une évolution dévalorisante.

1 – état de la partie sud du site en 2006



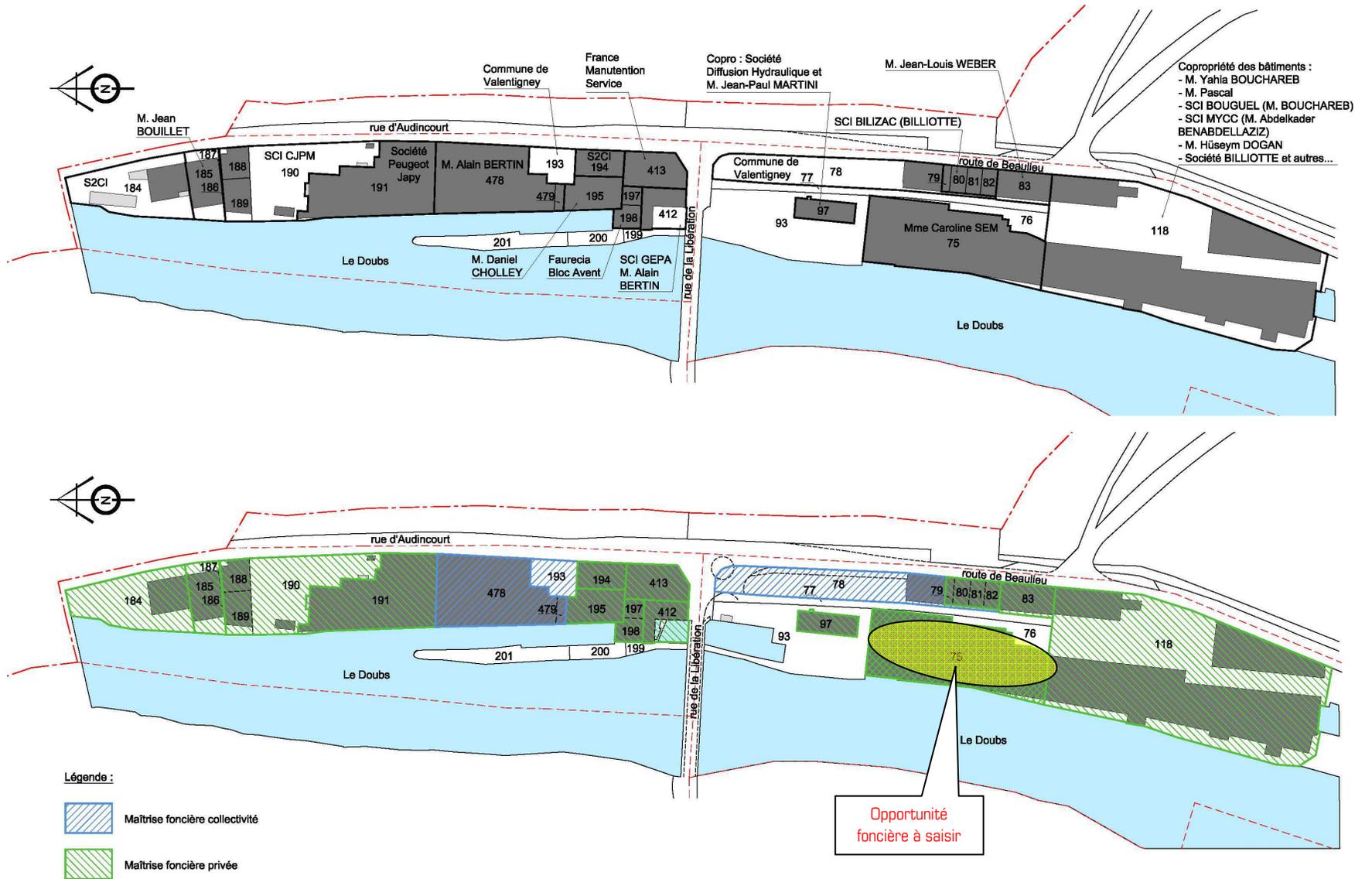
2 – bâtiments démolis depuis 2006



3- état du site en juillet 2007



2.3 – NATURE DES OCCUPATIONS – IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES



Des enseignes qui témoignent de la diversité des activités qui ont été ou qui sont encore présentes sur le site

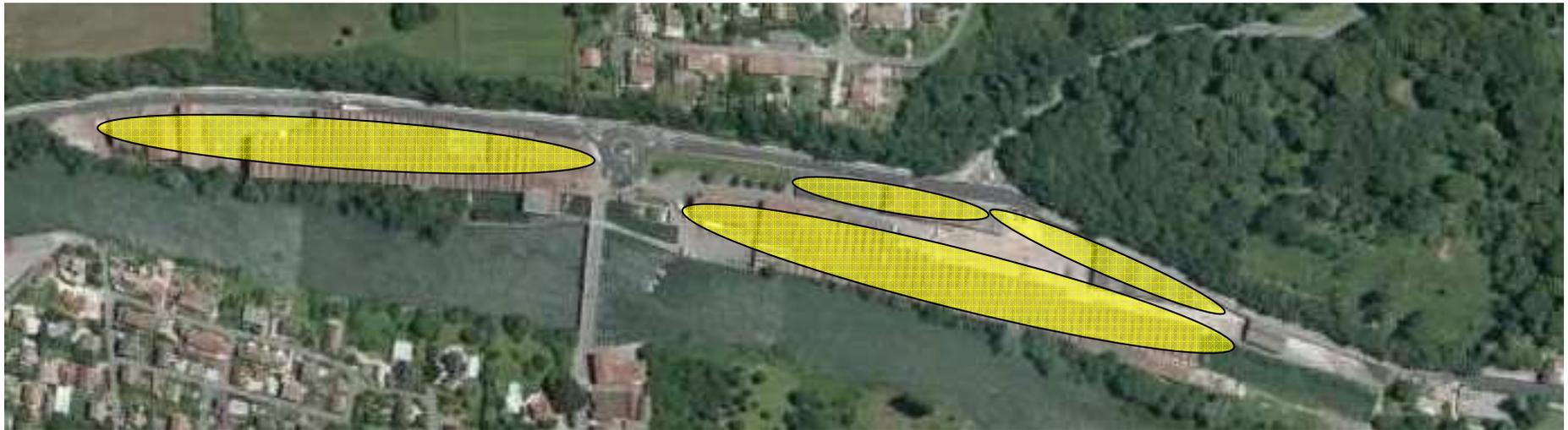


DES REPERES ET TEMOINS SIGNIFIANTS

- Une déstructuration du site par une fragmentation du foncier
- Une problématique relative au maintien de l'activité sur le site et à sa compatibilité avec une requalification :
 - Qui réintègre le site dans le projet urbain
 - Qui valorise le patrimoine industriel et la mémoire industrielle du site
 - Qui intègre le site dans une gestion « environnementale » de l'espace
 - Qui se sert et met en valeur les qualités de l'espace spécifique : « le Doubs et ses berges »

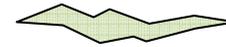
2.4.3 – LES BATIMENTS

Un front bâti. Une forte densité bâtie avec une majorité de bâtiments avec toiture en shed orientés Est / Ouest



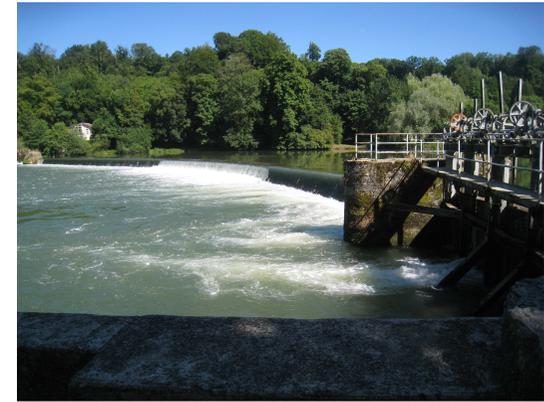
2.4.4 – LA RIVE DROITE DU DOUBS

Le côté Est du site correspond à la rive droit du Doubs. Le site est perceptible à travers un filtre végétal



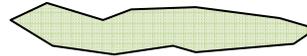
2.4.5 – LE DOUBS

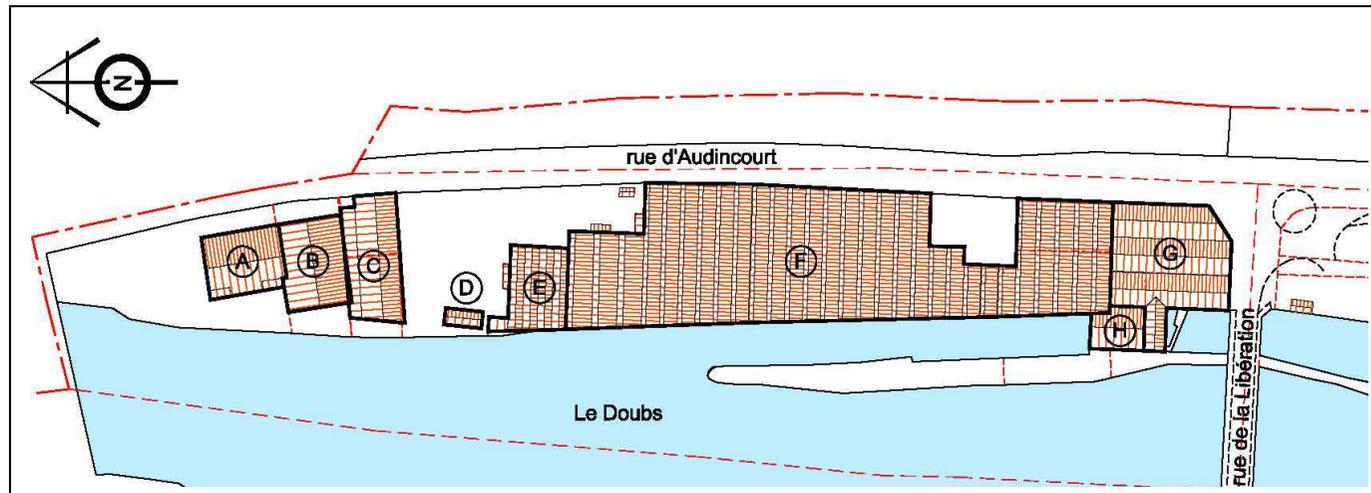
Un espace naturel d'exception, inaccessible depuis la rive droite à l'exception de l'île aux oiseaux



2.4.6 – LA RIVE GAUCHE DU DOUBS

Une réappropriation et une mise en valeur en cours



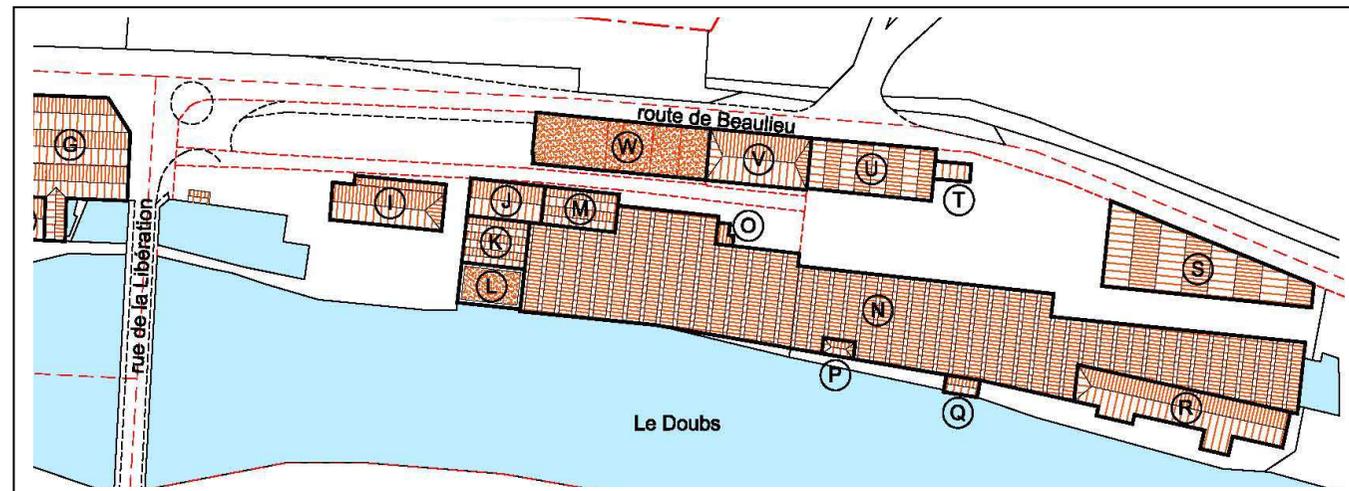


BATIMENT TYPE ATELIER

A, B, C, G, H - grand volume, enveloppe murs maçonnés, toiture charpente treillis à deux versants sans point porteur intermédiaire

BATIMENT A SCHEED

F, N – grande surface volume, enveloppe maçonnée, toiture à scheid charpente métallique portée sur une trame de poteaux



2.5.4 – BATIMENT 4

2.5.4.1– PRESENTATION GENERALE DU BATIMENT

- IMPLANTATION

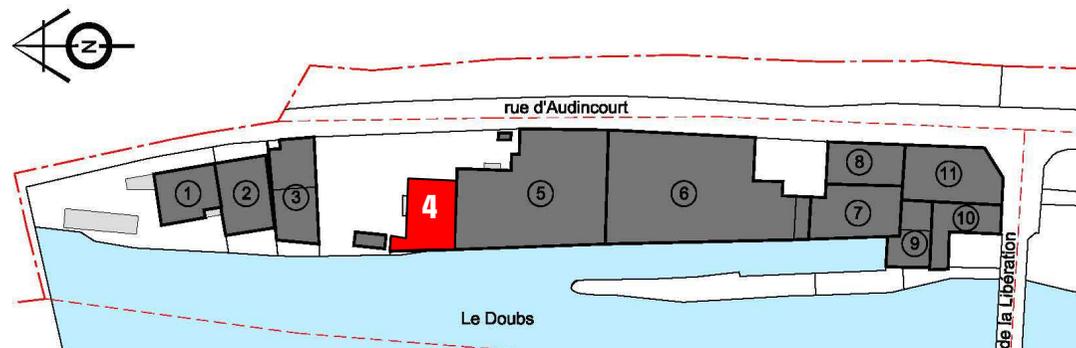
- adresse : Route d'Audincourt
- référence cadastrale : 191

- DESCRIPTION GENERALE DU BATIMENT

Le Bâtiment a une forme de rectangle d'environ XX m Xx et couvre une superficie au sol de XX m². Il comporte 4 niveaux, sous sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages. Les deux façades latérales Nord et Sud sont aveugles alors que les façades Est et Ouest ont de grandes baies vitrées. Les différents niveaux sont desservis par un escalier et un monte charge intérieur et par un escalier extérieur. La toiture est constituée de quatre volumes à deux versants dont les faitages sont perpendiculaires à la façade principale.

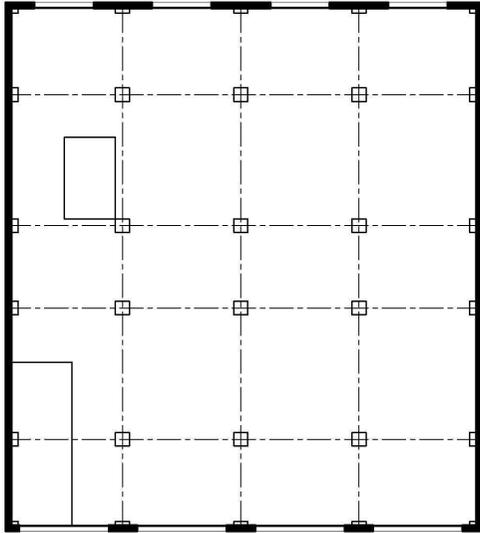
- CARACTERISTIQUES GENERALES

- Dimensions générales : 25.60 x 28.00
- Emprise au sol : environ 710 m²
- Nombre de niveau : 4 – SS, RDC, R+1, R+2
- SHOB : environ 2 840 m²

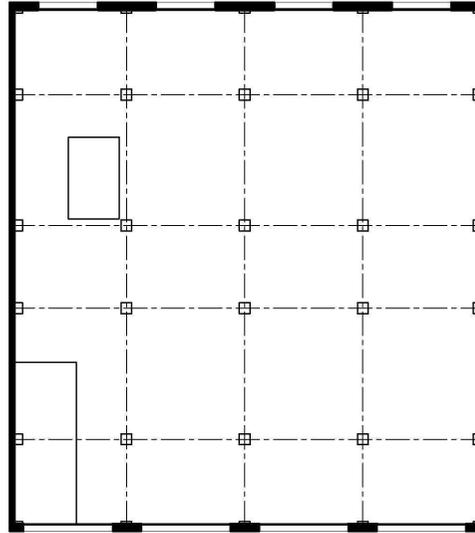


2.5.4.2 – PLANS DU BATIMENT

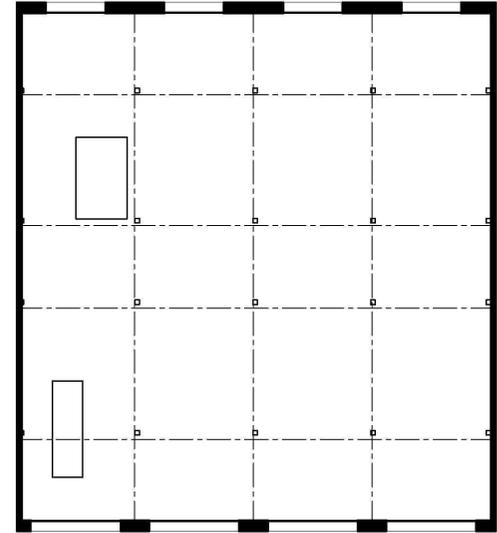
PLAN REZ DE CHAUSSEE



PLAN R + 1



PLAN R + 2



2.5.4.4 – LA TOITURE

○ Description des ouvrages

La toiture est constituée par trois volumes de toiture à deux pentes. Les versants Nord des deux volumes situés au Nord comprennent des verrières.
Les charpentes sont en bois posées sur des poutres en béton.
La couverture est en tuiles mécaniques de terre cuite.

○ Etat des ouvrages

Tous les ouvrages de couverture et de charpente sont en mauvais état. De nombreuses fuites sont constatées en différents endroits.



2.5.5/6 – BATIMENT 5/6

2.5.5.1- PRESENTATION GENERALE DU BATIMENT

- IMPLANTATION

- adresse : Rue d'Audincourt
- référence cadastrale : 191 192

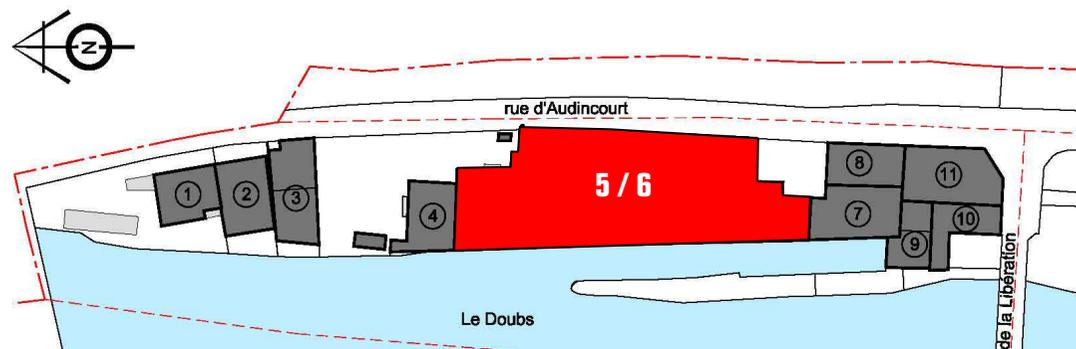
- DESCRIPTION GENERALE DU BATIMENT

Le Bâtiment a une forme de rectangle d'environ XX m Xx et couvre une superficie au sol de XX m². Il comporte 2 niveaux et demi, sous-sol, rez-de-chaussée, et un étage partiel. Le bâtiment est implanté en mitoyenneté sur la limite Sud de la parcelle. Le sous-sol est accessible depuis l'extérieur sur la façade Nord par un dénivelé de terrain, un monte charge intérieur et par un escalier extérieur. La toiture est constituée d'un volume à deux versants dont le faitage est orienté Nord Sud.

Le bâtiment était anciennement occupé par la société META PROTEC.

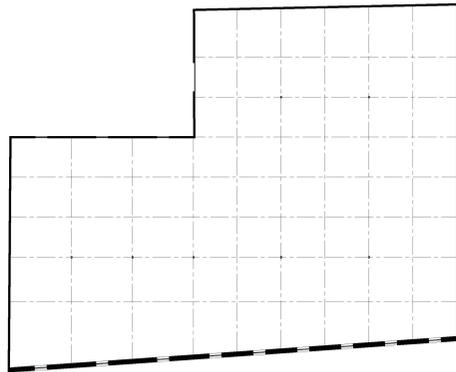
- CARACTERISTIQUES GENERALES

- Dimensions générales : 133 x 46
- Emprise au sol : environ 5 350 m²
- Nombre de niveau : 1 – RDC + cave partielle +R+1 partiel
- SHOB : environ 5 400 m²



2.5.5.2 – PLANS DU BATIMENT

PLAN REZ-DE-CHAUSSEE BATIMENT 5



PLAN REZ-DE-CHAUSSEE BATIMENT 6



PLAN SOUS-SOL



Le schéma de définition des intentions urbaines répond à différents objectifs :

- « Ré intégrer » le site des « rives du Doubs » dans un **MAILLAGE URBAIN**
- Valoriser le **PATRIMOINE INDUSTRIEL** existant
- Valoriser les qualités **DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL** du site
- Inscrire la requalification du site dans une démarche environnementale et **DEVELOPPEMENT DURABLE**
- Valoriser le **POTENTIEL ECONOMIQUE** du site à partir des activités existantes
- Prendre en compte **L'EVOLUTIVITE** nécessaire d'un projet à long terme



1 RE INTEGRER LE SITE DANS UN MAILLAGE URBAIN

Naturellement refermé sur lui-même, le site est physiquement coupé de la ville par le relief, la rivière et par les axes de circulations.

- Trouver des alternatives à la « coupure » des axes Nord / Sud
- Injecter de la diversité d'usage
- Trouver de nouvelles connexions fonctionnelles et visuelles

2 VALORISER LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

- conserver « l'échelle » du site, les rythmes, les masses
- ré injecter de la « vie » (logements, activité, équipements etc.) pour sauvegarder et faire vivre le patrimoine existant





3 VALORISER LES QUALITES DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL DU SITE

A la recherche d'un équilibre entre le minéral et le végétal. L'activité et le bâti ne sont pas incompatibles avec un environnement de qualité

- donner à voir les berges
- permettre de « toucher » l'eau
- ouvrir des perspectives Est / Ouest et Nord /Sud
- permettre une appropriation collective de la berge « Est »

4 INSCRIRE LA REQUALIFICATION DANS UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

- travail sur le « recyclage » de l'existant
- travail sur les flux (voirie douces, déchets, réseaux, etc...)
- travail sur la performance énergétique des requalifications des bâtiments
- utilisation des énergies renouvelables

5 VALORISER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DU SITE

- Prendre en compte les activités existantes et les mettre dans une synergie d'ensemble
- Stopper le « mitage » dévalorisant propice à l'accueil d'activité à faible valeur ajoutée et créer une dynamique de valorisation du site, à partir de la qualité de son environnement
- Regrouper les activités sur un secteur pour qualifier les espaces de manière homogène et fonctionnelle

6 PRENDRE EN COMPTE L'EVOLUTIVITE NECESSAIRE DU SITE

La requalification d'un site de cette importance nécessite du temps. Il est tout à la fois important :

- De définir une structure organisationnelle forte et pérenne dans le temps qui garantisse que le projet final répondra aux objectifs affichés.
- De permettre l'évolutivité du projet pour garantir la réponse à des demandes et des besoins qui pourront légitimement évoluer dans le temps, sans que cette évolutivité ne remette en question la lisibilité du projet et la réponse aux objectifs recherchés

Organiser la mixité et la diversité des fonctions industrielles, artisanales et tertiaires.



ANALYSE DU BATI: SCHEMA D'INTENTIONS ARCHITECTURALES DE LA ZONE SUD

- | | | | | |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Chemin Piéton / Piste cyclable | Réseau Routier Secondaire | Espace Forestier | Parvis / Desserte piétonne | Connexion Liaison douce |
| Réseau hydraulique | Rues | Artisanat / Activité / Tertiaire | | Entrée véhicule projetée |
| Réseau Routier Principal | | Passage couvert | | Percée visuelle / Séquence |



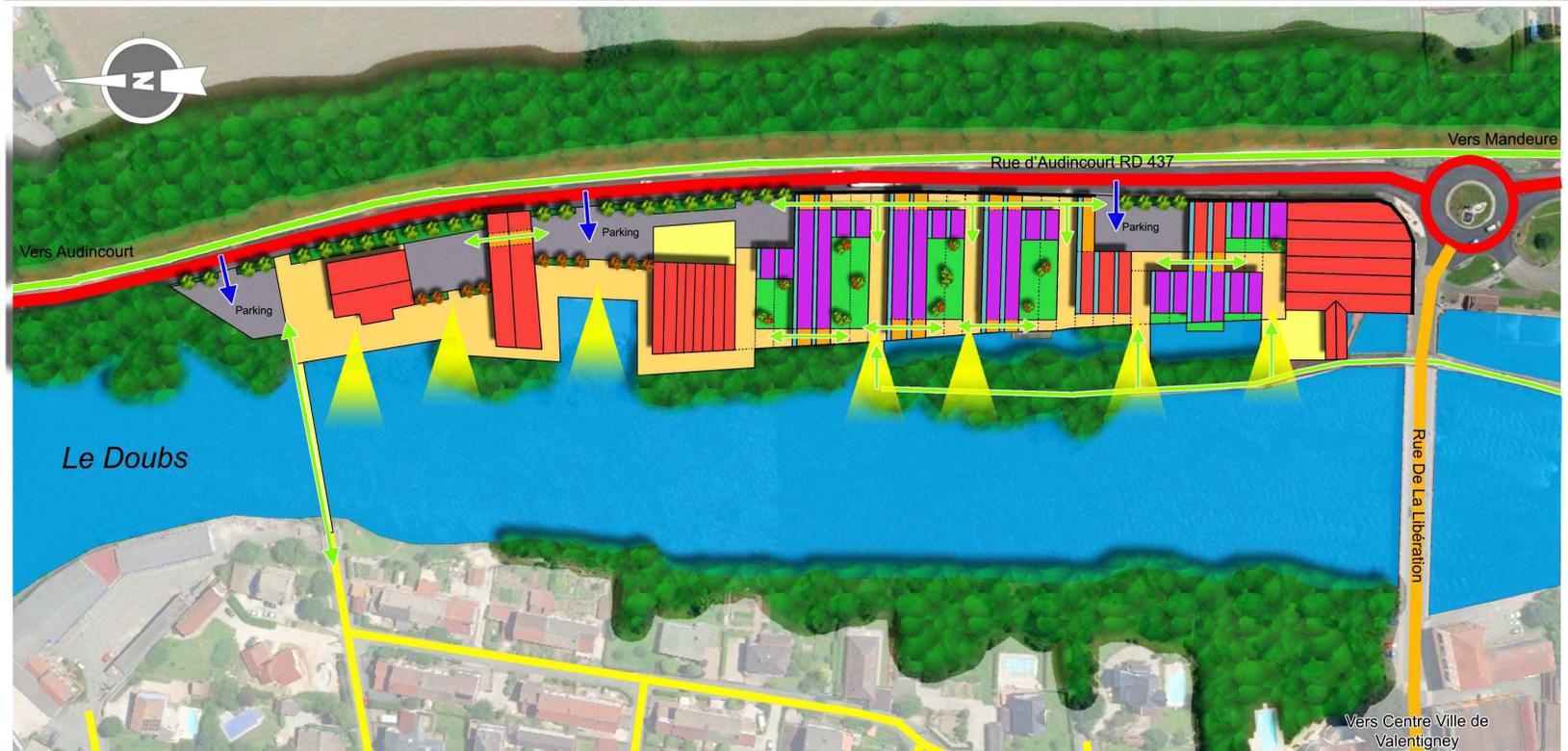
4.6 – SCHEMA D'EVOLUTION QUARTIER NORD

Réduire la densité du site pour améliorer la qualité des espaces.



ANALYSE DU BATI: SCHEMA D'INTENTIONS ARCHITECTURALES DE LA ZONE NORD

Chemin Piéton / Piste cyclable	Réseau Routier Secondaire	Espace Forestier	Passage couvert	Connexion Liaison douce
Réseau hydraulique	Rues	Logements	Parvis / Desserte piétonne	Entrée véhicule projetée
Réseau Routier Principal		Commerce / Public	Jardins privés	Percée visuelle / Séquence





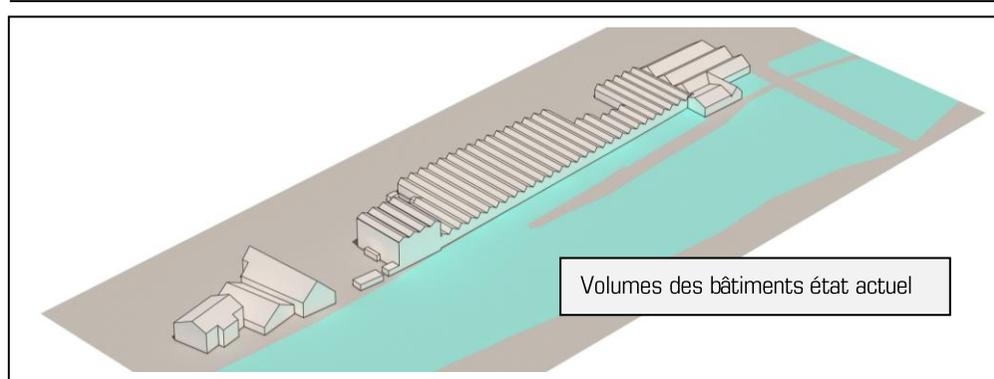
5

– PROJET D'AMENAGEMENT DES ZONES NORD ET SUD

REQUALIFICATION DES RIVES DU DOUBS – PLAN DE MASSE D'ENSEMBLE



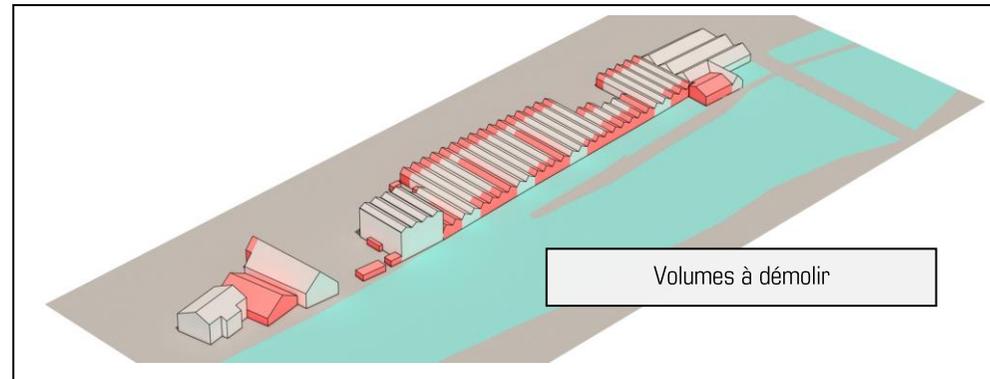
5.1 – PREALABLE AUX INTERVENTIONS



La mise en œuvre du projet d'aménagement induit que le respect des différents objectifs passe par l'affirmation d'un principe :

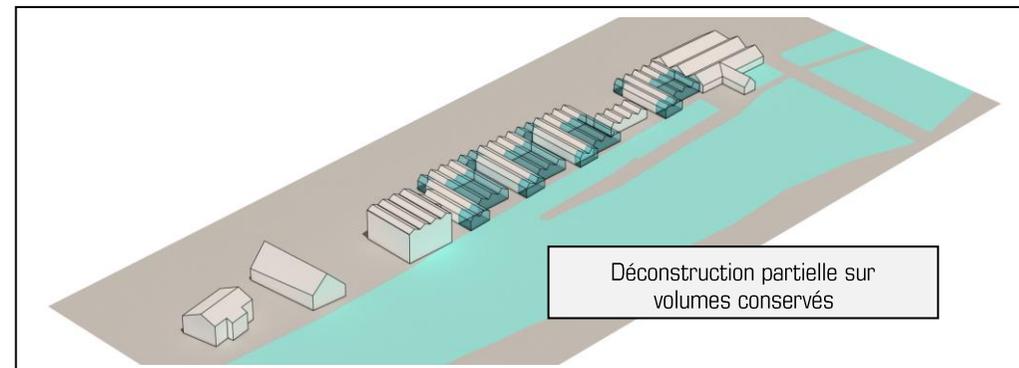
« LA DEMOLITION N'EST PAS UN PREALABLE »

Les schémas ci contre illustrent l'approche pragmatique du passage de la situation actuelle à la morphologie bâtie finale.



ETAPE 1 - démolition
Intervention de démolition
très limitée

ETAPE 2 - déconstruction
Déconstruction avec
conservation des éléments
structurant du bâtiment





- Organiser la desserte du site de manière sécurisée
 - Créer une voie douce le long des berges
 - Conserver l'échelle du site tout en créant des percées visuelles Est / Ouest
- Proposer une programmation diversifiée de logements
 - Permettre l'implantation d'équipements publics
 - Faire vivre les rives du Doubs

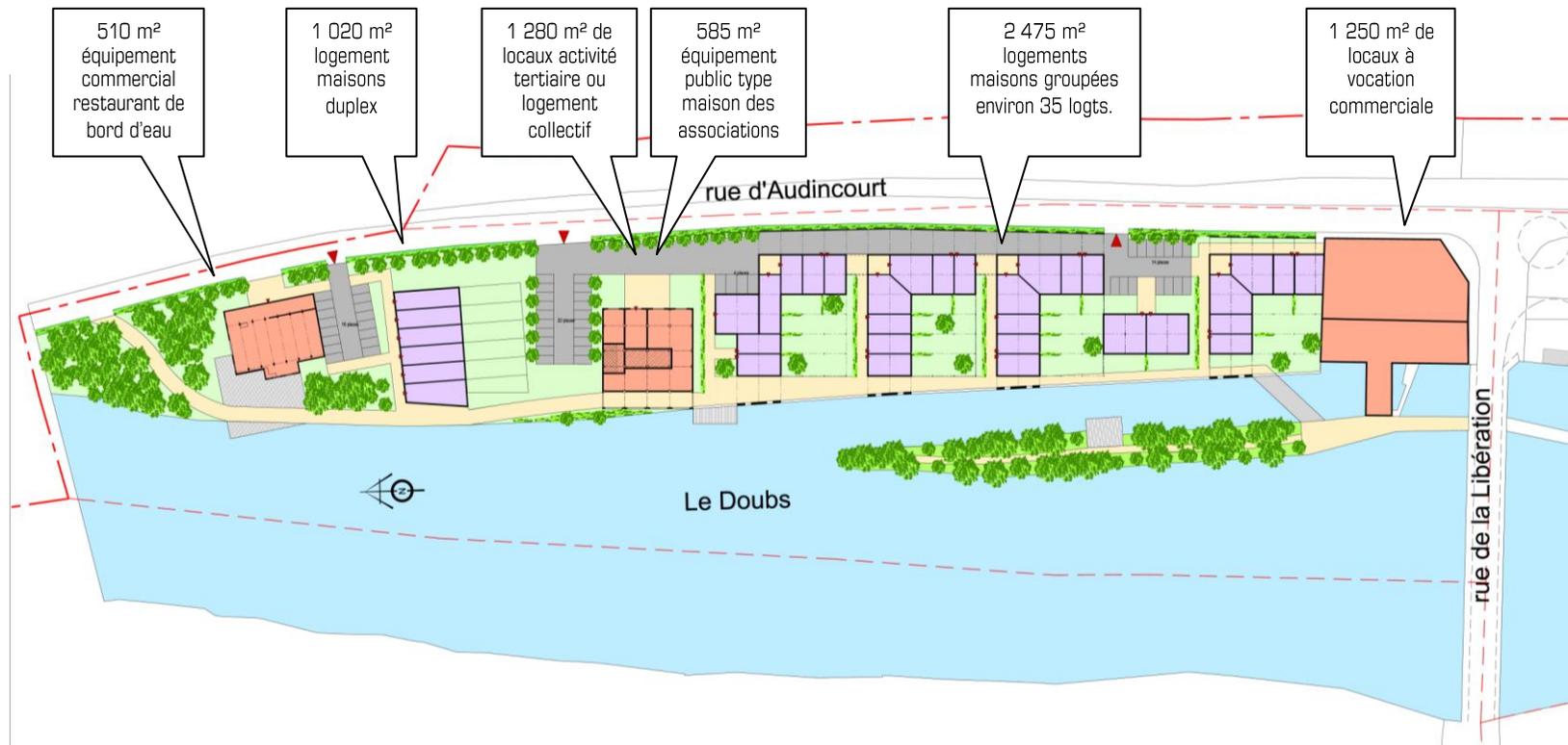


5.3 – PLAN D'AMENAGEMENT QUARTIER NORD

Le plan d'aménagement illustre une capacité d'accueil du site qui regroupe les éléments suivants :

- ❖ 2 475 m² logement – maisons RDC groupées sur patio par groupe de 5 à 7 maisons
 - ❖ 1 020 m² logement – maisons duplex groupées en 1 ensemble de 6 maisons

Soit environ 35 logements
- ❖ 510 m² surface dédiée à un équipement commercial type restaurant de bord d'eau
 - ❖ 585 m² équipement public type maison des associations
 - ❖ 1 280 m² activité tertiaire ou logement collectif
 - ❖ 1 250 m² locaux d'activité ou commerces



5.4 – IMAGE D'AMBIANCE LOGEMENTS – LES PRINCIPES D'INTERVENTION

L'image d'ambiance du traitement d'un « patio » logement illustre les principes d'aménagement proposés pour l'aménagement de logements dans les volumes des anciens ateliers :





- Organiser la desserte du site de manière sécurisée
 - Créer une voie douce le long des berges
- Restructurer le bâti et les espaces extérieurs pour renforcer l'attractivité de la zone d'activité

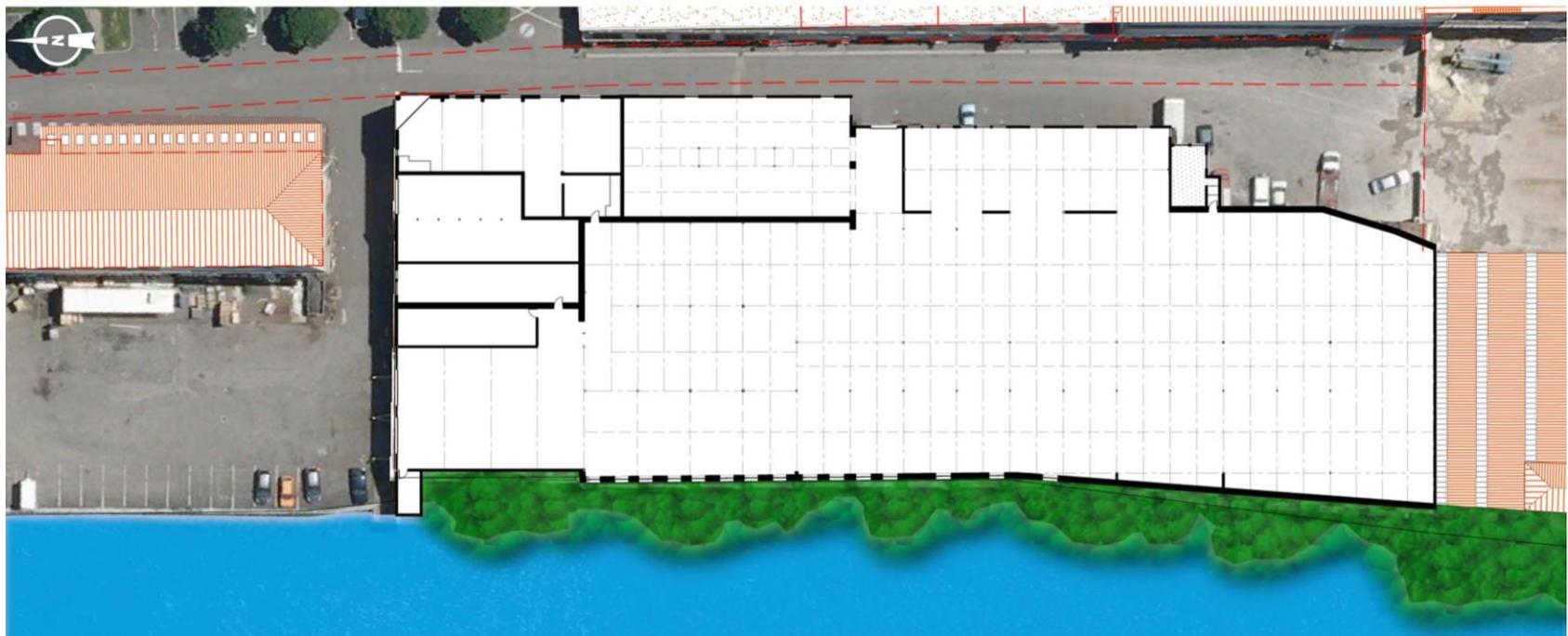


*Répondre aux surfaces souhaitées
par les entreprises à travers la
flexibilité des cellules.*



ANALYSE DU BATI: BATIMENT DANIEL NOIROT

- Espace Forestier
- Réseau hydrolique



Répondre aux surfaces souhaitées par les entreprises à travers la flexibilité des cellules.



ANALYSE DU BATI: PROPOSITION D'AMENAGEMENT BATIMENT DANIEL NOIROT

- Espace Forestier
- Artisanat / Activité
- Parvis / Desserte piétonne
- Connexion Liaison douce
- Entrée véhicule bâtiment
- Entrée véhicule projetée
- Réseau hydrolique
- Tertiaire
- Percée visuelle / Séquence

