

E U R
P A O
N

FR



E17 - Villes Vivantes 2

FLEURANCE

RÉ-HABITER LA BASTIDE

Dossier de site

AVANT-PROPOS

PAR EUROPAN FRANCE

Les sites d'European en France peuvent paraître immenses, hors proportions, hors limites, qu'ils soient répertoriés parmi de « petites villes de demain » ou des territoires métropolitains.

Ils le sont. Et c'est pourquoi ces sites là sont intéressants pour les candidats. Ils nécessitent une réflexion réellement à hauteur des enjeux contemporains, une réflexion quant à la redéfinition de nos milieux habités, denses ou pas. En effet, ces sites-là interrogent la transformation de la ville et de l'architecture à l'aune de la transition civilisationnelle. On y retrouve des enjeux permanents, la relation à l'eau, à la biodiversité, aux activités humaines productives, sociétales, équilibres souvent détruits au cours des 2 derniers siècles emportés par la révolution industrielle.

Comment penser et concevoir l'architecture de la ville, des lieux habités, des édifices, sans un esprit critique et prospectif, sans considérer réparation, transformation, réimplantation, changement ? Sans réimaginer ?

Concevoir un édifice, un espace public, nécessite cet esprit critique pour prendre place dans les manifestes et les engagements philosophiques que notre époque appelle urgemment. Toutes les époques de renaissance l'ont fait, mais il s'agit aujourd'hui de changement d'ère.

Parmi les sites définis par de larges périmètres de réflexion, les candidats devront faire leur chemin et conceptualiser chemin faisant.

Il peut s'agir d'une pensée étirée, allongée, une ou plusieurs couches de paramètres conceptuels, ou bien d'un petit mécanisme qui fera engrenage.

Les échelles des sites sont souvent contrastées : peu importe la dimension spatiale et architecturale de la réponse, car à European, il n'a jamais été question de planifier ni de redessiner l'ensemble d'une ville, ni d'un quartier.

Il est encore et toujours question de projets déclencheurs et d'imagination, peu importe les échelles.

Mais pour que des propositions fassent « mouche » les itinéraires et processus pour faire projet sont essentiels. Quel sera votre propos ?

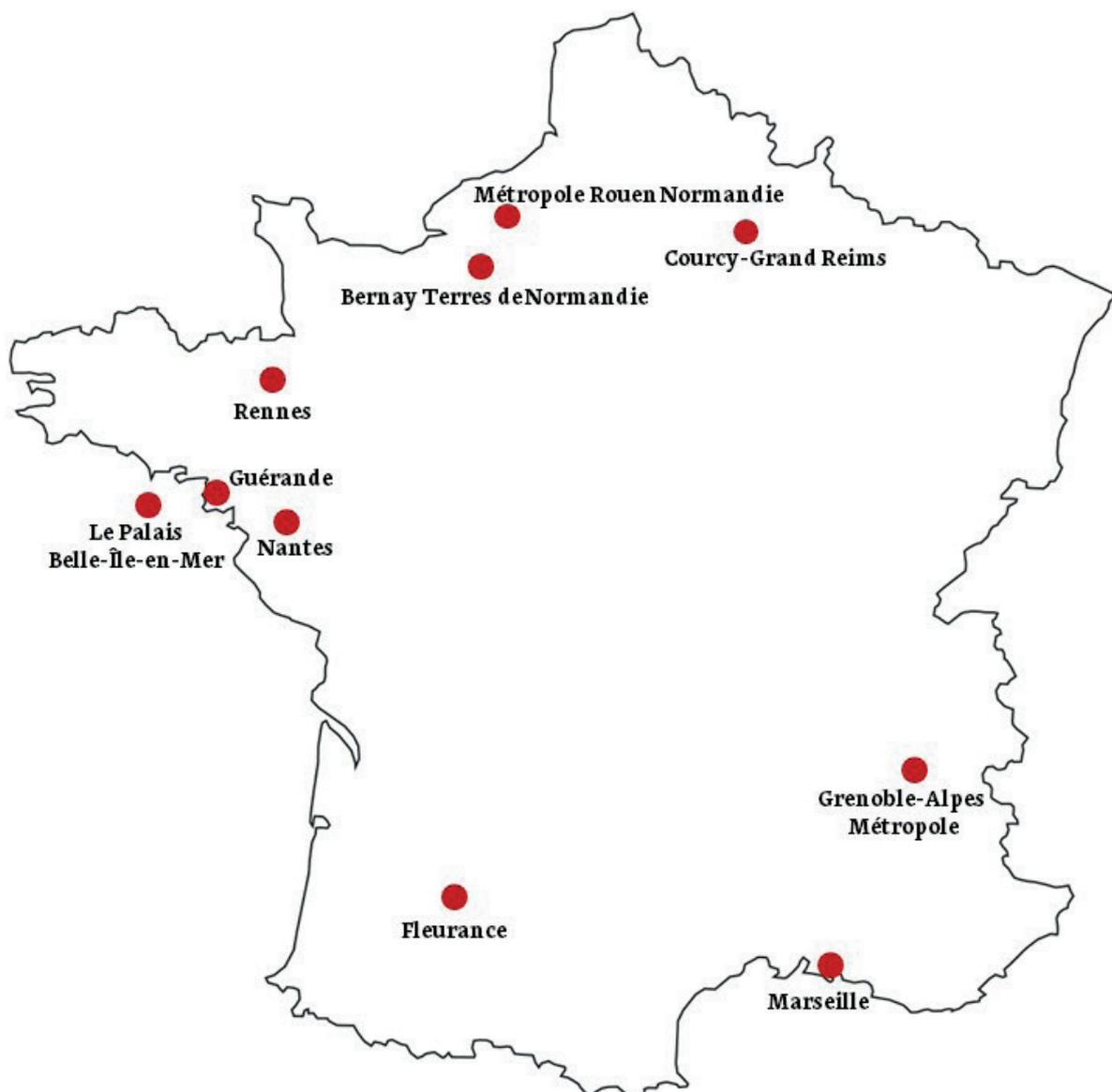
Ce préalable est valable pour tous les sites de la session 17. European, avec les collectivités, a toujours à cœur de réélargir, d'ouvrir la question, de reformuler au-delà des attentes concrètes dont on sait qu'elles existent de toutes façons, et qui sont souvent formulées.

Qu'est-ce qui fait se rencontrer plusieurs communes et/ou donneurs d'ordre autour d'un parc ? d'un fleuve ? d'un patrimoine ? le désir d'une pensée à construire ensemble, au-delà des limites, et ceci par le projet, des espaces naturels aux espaces publics, de la cabane à l'édifice.

Car en effet il est question, dans tous les sites, d'édifices, posés, ancrés, flottants, en ruine, en activité, habités, utilisés, en voie de..., réels et/ou symboliques. Peu importe qu'ils soient vétustes, laids pour certains, qu'ils soient qualifiés de verrues ou de bijoux du patrimoine du 20^e siècle, ils font partie de notre culture, de notre présent, ils sont des trésors méconnus, ils sont constitués de matière et de mémoire. Dans une époque que nous appelons à être toute de sobriété, ils existent et donc, ils demeurent.

A ces forts questionnements, nous attendons, European et les collectivités de la 17^e session, des réponses réfléchies, audacieuses, vivantes et prospectives.

EUROPAN FRANCE



LE THÈME : VILLES VIVANTES 2

RÉ-IMAGINER DES ARCHITECTURES EN PRENANT SOIN DES MILIEUX HABITÉS

Les résultats d'European 16 sur le thème « Villes Vivantes : Métabolisme et Inclusivité » confirment dans leur grande majorité une évolution profonde des manières de concevoir le projet dans un contexte de transition écologique. Celle-ci implique un bouleversement des modes de pensée et de conception de la ville et de l'architecture. C'est pourquoi la session European 17 se donne comme objectif de continuer autour du même thème en approfondissant ces évolutions de contenus et de méthodes de la conception.

Il s'agit de se poser la question des capacités régénératrices des milieux vivants autour de nouvelles écologies architecturales, urbaines et paysagères, tentant de dépasser l'opposition nature-culture et l'anthropocentrisme dans des temps marqués par les dévastations et l'urgence climatique.

Comment prendre soin des milieux habités ?

Les différents rapports du Giec, jusqu'à celui de mars 2022 étant toujours plus alarmants, ainsi que la pandémie de la Covid 19 étendue à l'échelle planétaire, ont rendu encore plus évidentes les vulnérabilités du vivant et les métamorphoses de l'habitabilité. La possibilité même de vivre est désormais en question pour tous étant donné l'excès des consommations des ressources naturelles par certains groupes humains au détriment des besoins de la population totale, dépassant ce que la planète Terre peut renouveler.

Urgence climatique, surexploitation, pollution, inégalité et iniquité, autant de maux, de bouleversements et de désorientations qui en appellent à des actions du « care » ou « prendre soin » pour ménager les coexistences et le tissage du vivre ensemble, ce qui s'inscrit dans un radical changement de paradigme. Joan Tronto, une des principales théoriciennes politiques de l'« éthique du care » le définit comme « une activité caractéristique de l'espèce humaine incluant tout ce que nous faisons en vue de maintenir, de continuer ou de réparer notre 'monde' de telle sorte que nous puissions y vivre aussi bien que possible ». Sensibilité, responsabilité, créativité sont matières du souci et du goût des autres.

Ce qui suppose de s'inscrire dans une reconnaissance des appartenances et interactions en jeu dans les situations qui seront proposées au concours. Pour European 17, les contextes se situent dans un changement radical d'approche pour penser et produire l'espace de manière plus immersive afin de prendre soin des milieux vivants.

Un nouveau paradigme est à l'œuvre poussant à se demander comment accorder les choses et les êtres entre eux alors que se pose la question de l'habitabilité de la planète Terre.

Des stratégies locales et translocales se trouvent associées à des enjeux aussi bien de métabolisme (nouvelle gestion des flux d'éléments naturels, de matières et d'humains avec un objectif de développement d'économies circulaires) que d'équité et de solidarité (inclusivité des acteurs dans les processus) qui étaient déjà partiellement à l'œuvre dans certains contextes d'E 16.

Comment ré-imaginer des architectures qui s'incarnent dans des « visions » et des « récits » du devenir des sites entre présent et futur ?

Face à ces challenges territoriaux, il est plus que nécessaire de créer des reconfigurations spatiales complexes, globales et dynamiques, dans les milieux habités endommagés afin de revitaliser des communautés biologiques et humaines. L'approche par le prendre soin induira des logiques de projets innovantes, dynamiques et variées qui doivent se croiser :

- produire une compréhension active du déjà-là (échelles biologique + socio-anthro-pologique), une intelligence des situations ;
- à partir de cette immersion, réparer les territoires/espaces maltraités par soustraction et récréation ;
- s'engager dans des projets urbains sobres (consommation foncière réduite) et dans des projets architecturaux économes en matières, en technicité, en énergie, attentifs aux ressources dans leur impact sur la terre
- renforcer, régénérer ou créer des qualités d'hybridité nature/culture ;
- relier l'échelle de réflexion stratégique et dynamique des territoires (les grands enjeux écologiques structurants) à celle des espaces de proximités à repenser (espaces du quotidien et espaces partagés) ;
- imaginer / créer aujourd'hui des architectures en pensant la relation temps présent / temps futur et donc leur fabrication et leur adaptabilité temporelle (développement durable) ;
- prendre en compte dans les projets des processus de conception et fabrication impliquant l'ensemble des acteurs dans leur diversité et leurs rôles.

Pour atteindre cette complexité, les situations qui seront retenues pour le concours European d'European 17 doivent permettre que les projets rendus puissent activer dans différents contextes et à différentes échelles :

- des liens de symbiose entre le monde vivant et le monde culturel, des relations vitales entre êtres humains et non humains ;
- des synergies spatiales (actions menées de concert entre éléments, organes ou parties prenantes différents) : ce sont des types de reliances naturelles et culturelles à différentes échelles entre des éléments fragmentés résultant du développement moderniste des milieux ;
- la prise en compte des temporalités naturelles et humaines (cycles et rythmes du vivant et du social) dans des projets-processus.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

REPRÉSENTANT(S) DU SITE : Ville de Fleurance

ACTEUR(S) IMPLIQUÉ(S) : Ville de Fleurance, Lomagne Gersoise
(Communauté de communes), ANCT

REPRÉSENTANT DE L'ÉQUIPE : Architecte

**COMPÉTENCES SOUHAITÉES AU REGARD DES ENJEUX ET
CARACTÉRISTIQUES DU SITE :** Architecture, Urbanisme, Paysagisme

COMMUNICATION : Valorisation des projets après le concours : publication
d'un catalogue des résultats et exposition nationale

JURY – 1ÈRE ÉVALUATION : Avec la participation des représentants de site

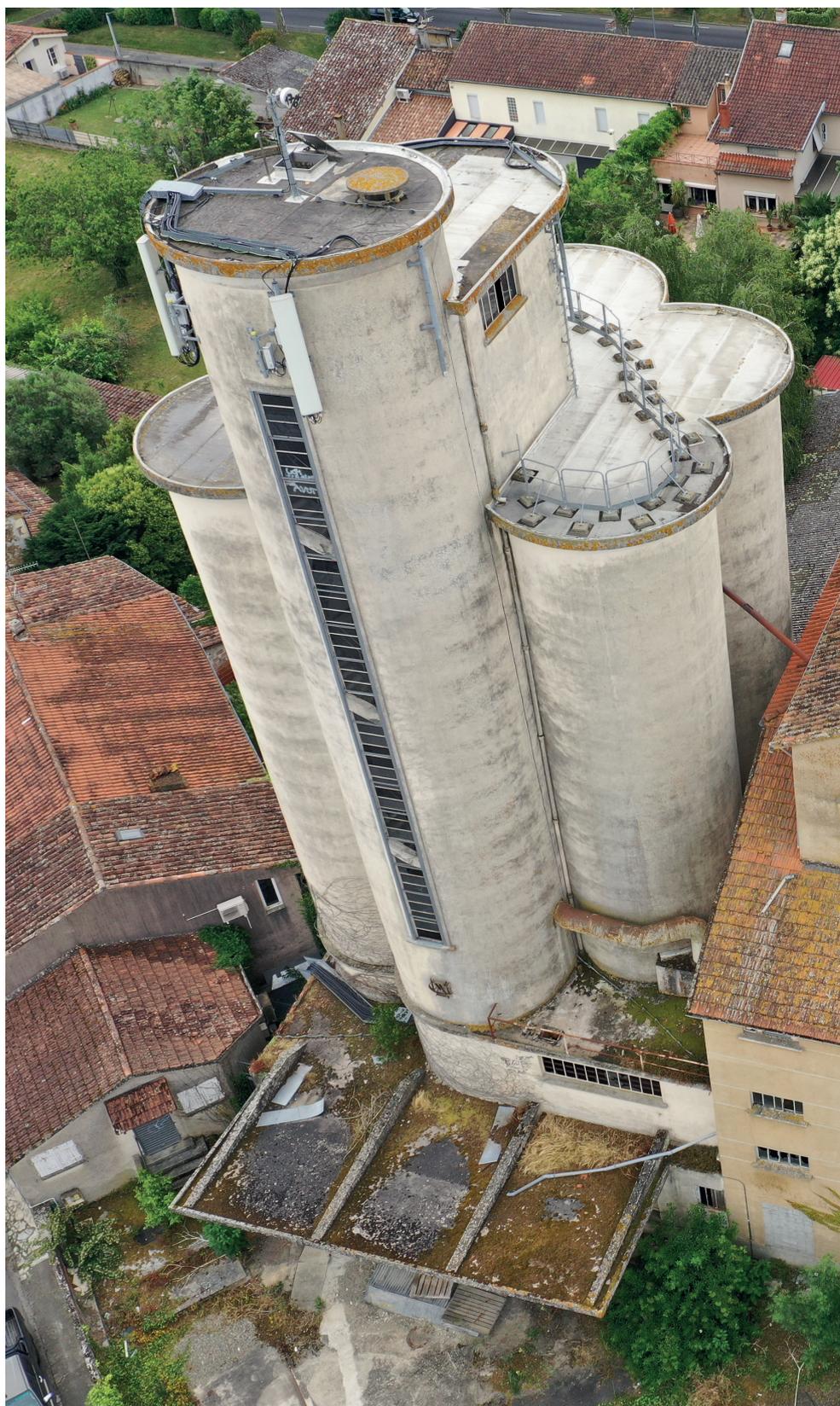
JURY – SÉLECTION DES PRIX : Sélection de trois projets par site.
Avec la participation des représentants de site
Primes : les primes sont attribuées par le jury indépendamment des sites :
lauréat (12.000€) / mentionné (6.000€) / mentions spéciales (pas de prime)

PROCÉDURE INTERMÉDIAIRE POST CONCOURS :

- Rencontre des villes & des équipes organisée par le secrétariat European France à Paris en début d'année 2024
- Rencontre in-situ des villes & des équipes organisée par les collectivités et leurs partenaires à partir de janvier 2024
- Assistance et conseil d'European France auprès des collectivités et de leurs partenaires pour la mise en place des suites du concours

**MISSION DONNÉE A LA (OU LES) ÉQUIPES SÉLECTIONNÉE(S)
POUR LA RÉALISATION :**

Missions d'études et de projets pour l'approfondissement des propositions stratégiques, études de faisabilité sur le site de projet, mission(s) de maîtrise d'oeuvre architecturale, urbaine et paysagère.



SITE DE PROJET :
SILOS A GRAINS (1)
FR-FLEURANCE-PS-AP1
Ville de Fleurance

RELATION AU THÈME

LES ENJEUX DU SITE AU REGARD DU THÈME

A l'heure où les bilans carbone et énergétiques de nos actions humaines doivent être optimisés, pour que les fonctions vitales des écosystèmes dans lesquels nous évoluons et que nous partageons ne soient pas plus altérés, les opportunités de réutiliser, de transformer et de mettre en interaction ce qui existe déjà doivent être mises en avant, explorées et exploitées.

Les sites déjà artificialisés, les ensembles bâtis et autres éléments structurels isolés désaffectés ou délaissés sont autant de ressources à notre disposition qui doivent participer à la mise en œuvre d'une nouvelle intelligence relative à la production urbaine.

Le soin qui doit être apporté au monde vivant, pour que l'habitabilité de notre planète puisse être préservée, est en lien avec les mutations qui doivent s'opérer dans nos manières de fabriquer et d'utiliser la ville.

Le projet que la Ville de Fleurance propose pour cette 17ème session du concours European répond à cette ambition et cette nécessité pour nos sociétés de s'adapter en préférant réparer, restructurer, et régénérer.

Entre culture, nature, habitat, vie associative et intergénérationnelle, comment enrichir et mettre en lien les différentes composantes d'un métabolisme urbain en construction, grâce à une redéfinition inclusive de l'espace public à l'échelle de la ville, initiée par la transformation et la réappropriation d'une friche industrielle, agricole et commerciale dans le cœur historique de Fleurance ?

SITE DE PROJET :
MAGASIN (3)
FR-FLEURANCE-PS-AP₃
Ville de Fleurance

SITE DE PROJET :
ENTREPOT (2)
FR-FLEURANCE-PS-AP₂
Ville de Fleurance



LES ATTENTES SPÉCIFIQUES DE LA VILLE ET DE SES PARTENAIRES

Dans un contexte d'urgence climatique, il s'agit d'inventer, en plein centre-bourg et à proximité immédiate d'éléments naturels préservés, de nouveaux usages qui participeront, d'un point de vue écologique, social et culturel, à la création de nouvelles synergies urbaines.

De quelle manière la transformation des constructions composant la friche permettra-t-elle le développement de nouveaux usages inclusifs, dans un souci d'équilibre territorial et de synergie ?

Comment la régénération de la friche permettra-t-elle la création de nouvelles interactions sur le site de projet, en lien avec un espace public redéfini ; en lien avec de nouveaux communs pour les milieux humain et non-humains ?

Le projet de réappropriation du site de l'ancienne coopérative agricole « Gersycoop » est pour Fleurance une opportunité d'imaginer et d'expérimenter de nouvelles dynamiques architecturales respectueuses du milieu et régénératrices pour le territoire.

A ce titre, la ville de Fleurance attend des candidats des points de vue prospectifs, ainsi que des propositions issues d'une découverte active du site et du territoire (histoire, vie locale, habitudes, usages, besoins...) pour mettre en perspective, à différentes échelles de réflexion, des enjeux et des thématiques structurantes concernant la revitalisation du site et de la commune.

Une vision urbaine et paysagère élargie à l'échelle du site de réflexion est également attendue par la ville de Fleurance, qui souhaite développer de nouvelles synergies entre les différentes polarités présentes sur son territoire. Un travail de redéfinition des espaces publics permettant l'intégration de nouvelles mobilités pourra être présenté.

Ce travail permettrait de nourrir le récit entre ville habitée, terres rurales et espaces naturels à proximité.



VUE DU SITE DE PROJET DEPUIS
LA RUE DU DR LAPEYRE
FR-FLEURANCE-SS-P1

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Entre culture, loisir et habitat, en lien avec les singularités naturelles du milieu et les caractéristiques historiques, agricoles et industrielles du site de projet et plus largement du territoire, la ville de Fleurance souhaite avant tout que la friche et les usages qui seront envisagés participent à la redynamisation du centre-bourg et à sa revalorisation.

L'idée générale étant d'identifier le centre-bourg comme le lieu privilégié des projets de demain, par la création d'équipements structurants à vocation culturelle, associative et participative et l'implantation de logements individuels ou collectifs, sociaux ou mixtes, comportant des programmes d'habitat inclusif.

En prenant en compte les forces-vives en présence, à proximité et celles à venir, les projets développés sur le site de la friche devront questionner et mettre en avant de nouvelles possibilités de se rencontrer et d'habiter.

Les usages qui seront proposés par les candidats viendront en complémentarité de ceux déjà activés ou en cours d'intégration sur la commune de Fleurance : www.villefleurance.fr

Au-delà de la question programmatique, le sujet principal du concours est de développer des projets architecturaux, urbains et paysagers qui proposeront de nouvelles manières d'utiliser un ensemble bâti conçu originellement pour un usage exclusivement industriel et commercial, et qui permettront, de manière structurante et dynamique pour le territoire, la réactivation d'un fragment de ville aujourd'hui hautement imperméabilisé et composé d'espaces résiduels monofonctionnels.

SITE DE PROJET :
SILOS A GRAINS (1)
FR-FLEURANCE-PS-P1



VUE DU SITE DE REFLEXION
ET DU SITE DE PROJET
FR-FLEURANCE-SS-AP4
Ville de Fleurance



SITE DE PROJET DEPUIS LES
ALLEES ARISTIDE BRIAND
FR-FLEURANCE-PS-P2



Le mot du Maire

S'engager dans le concours Europan, c'est se donner les moyens de faire prendre une autre dimension au projet central du mandat municipal qu'est la réhabilitation des friches de l'ancienne coopérative en centre-ville, ainsi qu'à tout un quartier de Fleurance.

En effet, notre bastide connaît depuis sa création une tradition industrielle et industrielle ; à ce titre l'implantation il y a plus d'un siècle d'une société mutualiste du monde agricole et son développement ont abouti à l'émergence d'un ensemble de constructions hétéroclites en fonction des besoins de l'entreprise, des performances recherchées et des matériaux concomitants.

La montée en puissance de la coopérative il y a une vingtaine d'années a impliqué un repositionnement géostratégique de ses bâtiments administratifs et commerciaux, tout comme de ses installations techniques ; ce qui a de fait induit un abandon de son site historique. Ainsi au fil du temps s'est créé un abandon des trois îlots actuels entraînant l'existence d'une vaste (à l'échelle de notre commune) jachère urbaine.

Parallèlement à cela, Fleurance, quatrième ville du département du Gers connaît un dynamisme économique exceptionnel qui s'accompagne d'une vivacité associative tout autant remarquable. Pour environ 6.000 habitants pas moins de 70 structures bénévoles et plus de 600 entreprises y œuvrent chaque jour. Tout ceci génère des besoins quotidiens en salles, moyens etc. Or aujourd'hui la collectivité ne peut satisfaire à l'ensemble des demandes car les infrastructures lui font défaut ou bien sont obsolètes. De plus l'équipe municipale veut conserver la vitalité générale de la ville, se projeter dans le futur afin de drainer de nouvelles populations avec des outils qui correspondent aux attentes de ces dernières, aux nouveaux paradigmes de la société contemporaine sérieusement ébréché par les années covid.

L'enjeu est donc clair. En réhabilitant l'ancienne coopérative, nous souhaitons faire émerger la Fleurance de demain avec :

- une vraie maison des associations qui donnerait aux diverses populations de la ville un lieu de rencontres, d'échanges et d'expressions ;
- un centre culturel qui consoliderait le travail de la collectivité en la matière et favoriserait la création, sans oublier la transmission mémorielle sur l'histoire de la ville ;
- enfin un pôle habitat qui doit faciliter le logement des jeunes et donc leur insertion dans le monde du travail, encourager à la création artistique mais être aussi une transition pour les générations anciennes entre le domicile et des établissements spécialisés.

Le travail est immense, le défi passionnant et la conception exaltante.

Ronny GUARDIA-MAZZOLENI, Maire de Fleurance

**L'HOTEL DE VILLE AU SEIN DE
LA HALLE**
FR-FLEURANCE-SS-P2
PMRMaeyaert

**VUE DU SITE DE REFLEXION :
LA HALLE ET L'EGLISE AU COEUR
DE LA BASTIDE**
FR-FLEURANCE-SS-AP3
Ville de Fleurance



CONTEXTE

FLORENCIA FLORUIT, FLORET SEMPERQUE FLOREBIT

Fleurance est une commune rurale du Gers et plus précisément de la Lomagne gersoise, surnommée la « Toscane française ».

Au 13^{ème} siècle, en l'honneur de la prestigieuse Florence, Eustache de Beaumarchais, bâtisseur de Bastides pour le compte du Roi de France, fonde Fleurance.

Construite sur la butte de Montaglon (Mont aux glands), à partir d'un plan orthogonal typique de bastide gersoise, centré sur une halle, Fleurance s'est étendue au fil des décennies le long d'axes de mobilités principaux (route nationale et voie ferrée) structurant le territoire du Nord au Sud, entre Agen et Auch.

Les faubourgs qui se sont développés au-delà des anciens remparts de la Bastide sont aujourd'hui constitués principalement de tissus résidentiels, se dédensifiant aux entrées de ville et laissant la place à l'industrie et aux zones d'activités commerciales.

Fleurance est devenue aujourd'hui l'une des villes les plus actives du département, accueillant l'ensemble des services et équipements nécessaires à son fonctionnement.

S'étendant sur 4 332 hectares et recensant 5 924 habitants en 2021, elle est la 4^{ème} ville du département en termes de population.

Traversée par le Gers et drainée par un réseau important de cours d'eau, le paysage de la plaine de Fleurance s'est façonné autour de l'agriculture et plus particulièrement de la culture de céréales, d'oléagineux et l'élevage, dont celui du canard.

LA LOMAGNE GERSOISE / ZONES D'ACTIVITES PRINCIPALES, DONT FLEURANCE
FR-FLEURANCE-C-M1
Lomagne Gersoise

VUE DU SITE DE REFLEXION ET DU PAYSAGE DE LA LOMAGNE GERSOISE DEPUIS LE SOMMET DES SILOS A GRAINS (1)
FR-FLEURANCE-SS-P3



LOMAGNE GERSOISE

La Ville de Fleurance appartient à la Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise.

Comptant pratiquement 20 000 habitants sur 684 km², la Lomagne gersoise, regroupe 43 communes du Gers réparties sur 5 cantons (Fleurance, Lectoure, Miradoux, Condom et Saint-Clar) qui ont fait le choix de s'unir pour affirmer un objectif commun de développement basé sur la solidarité.

La Communauté de Communes, dont le siège se situe à Fleurance, conduit des actions et des réflexions d'intérêt communautaire dans les domaines suivants : aménagement de l'espace, développement économique, développement touristique, politique du logement et du cadre de vie, voirie, environnement, équipements culturels, sportifs et scolaires.

Fleurance et Lectoure, qui sont les deux principaux pôles d'activités et d'attractivité de la Communauté de Communes, viennent de s'engager dans le programme gouvernemental « Petites villes de demain ».

“PETITE VILLE DE DEMAIN”

Ce programme donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques et soucieuses du respect de l'environnement.

Il constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques. Le programme « Petites villes de demain » doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service sur-mesure mobilisable en fonction de leurs besoins.

Avec une densité significative de population et une inscription à l'écart des pôles urbains d'Auch et d'Agen, Lectoure et Fleurance structurent leurs bassins de vie respectifs mais les marges de leur territoire commencent à capter une grande partie du développement résidentiel lié à l'implantation de la partie active de la population.

Les conséquences pour Fleurance, qui demeure un bassin de vie à dominante industrielle important, sont une augmentation du rythme des déplacements domicile/travail (et donc le recours à des systèmes de mobilités individuels), **le vieillissement et la paupérisation de la population** du cœur de ville.

**LES ALLEES ARISTIDE BRIAND
SITE DE PROJET**
FR-FLEURANCE-PS-P4



**VUE DU SITE DE REFLEXION ET
DU PAYSAGE DE LA LOMAGNE
GERSOISE DEPUIS LE SOMMET
DES SILOS A GRAINS (1)**
FR-FLEURANCE-SS-P4



**SITE DE PROJET DEPUIS LES
ALLEES ARISTIDE BRIAND**
FR-FLEURANCE-PS-P3



La stratégie des ménages actifs qui cherchent à faire construire sur les communes périphériques plus attractives en termes de fiscalité et de coût du foncier, accentue ces difficultés.

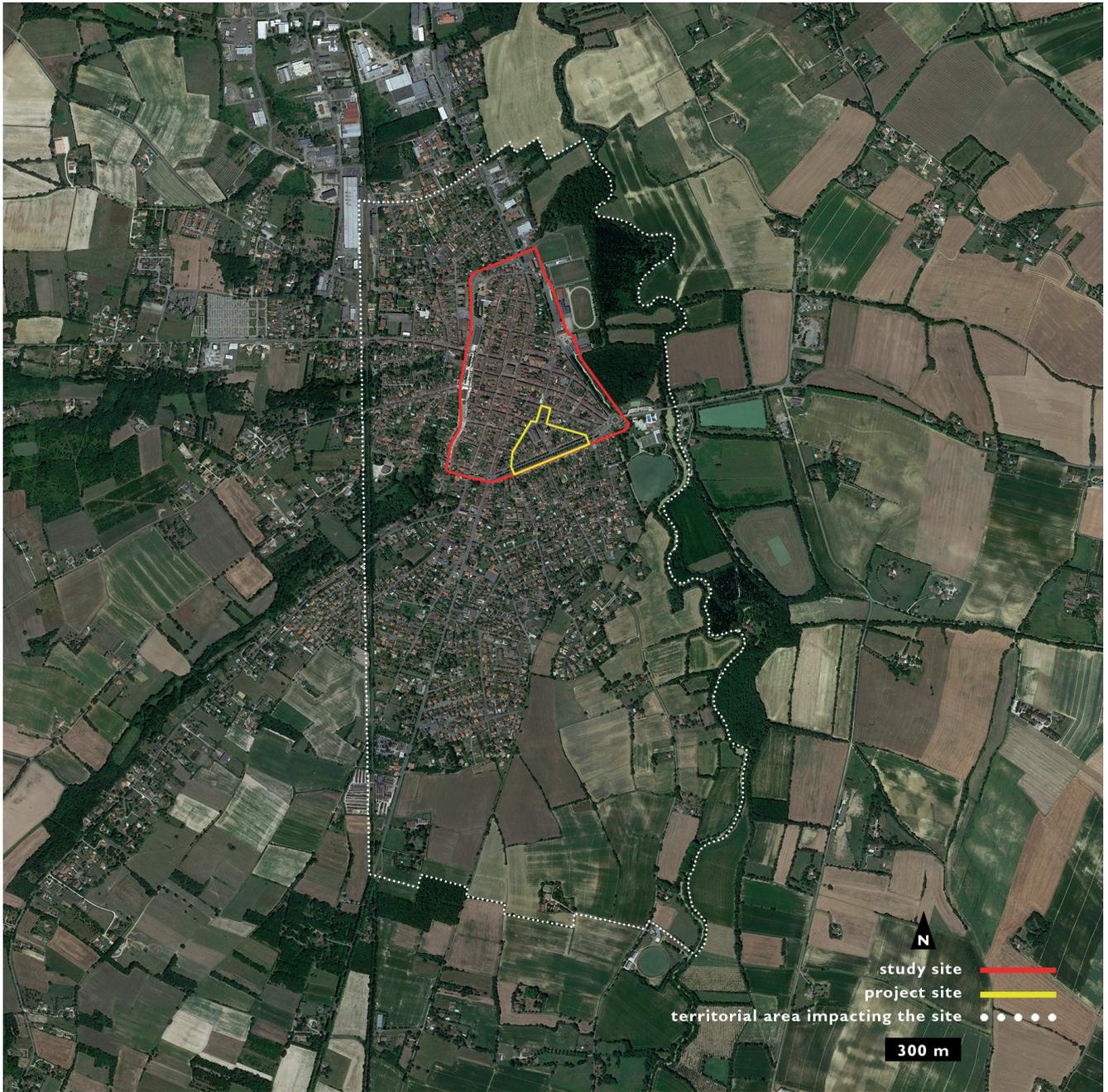
Le rééquilibrage des populations et le retour au sein de la bastide de catégories sociales actives est un enjeu pour la commune de Fleurance, qui, malgré un taux vacance important (+ 4% en 10 ans soit +173 logements vacants sur la commune) constitue un **pôle de services structurants dans l'armature départementale** en termes administratif, de santé, d'éducation, de culture, et de sports.

Concernant l'activité commerciale, vecteur de vitalité pour la commune de Fleurance, les mutations s'accroissent et l'offre commerciale en périphérie se renforce. Une réflexion sur le positionnement de l'offre commerciale de proximité est à engager afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg, en complément des marchés de plein vent qui connaissent un fort rayonnement et en prenant en compte l'évolution des pratiques et des attentes des consommateurs en termes de circuits courts et de produits issus de l'agriculture biologique.

De manière générale, Fleurance souhaite appuyer son attractivité sur le service à la population au sens large et rééquilibrer le développement communal en priorisant la redynamisation de son cœur de ville.

Le programme « Petites villes de demain » soutient donc la ville de Fleurance dans son ambition de développer un projet global de développement urbain, mêlant expérimentation et adaptation fine aux besoins, autour des grandes orientations suivantes :

- **Stimuler l'économie locale et tendre vers une mixité fonctionnelle ;**
- **Adapter, diversifier et compléter l'offre de logement ;**
- **Envisager la renaturation comme atout pour l'attractivité et la résilience du territoire ;**
- **Favoriser l'accès aux services en développant les mobilités douces et la qualité des espaces publics ;**
- **Développer des projets ambitieux et structurants pour la redynamisation du centre-bourg.**



PERIMETRES DE SITES
FR-FLEURANCE-SS-M1

SITE DE RÉFLEXION

Le périmètre du site de réflexion proposé aux candidats correspond à la première ceinture de circulation englobant la Bastide. Ce site, le cœur historique de Fleurance, est inclus dans le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) défini par la Ville de Fleurance et la Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise dans le cadre du programme « Petites villes de demain ».

Une aire territoriale élargie (pointillé blanc sur la carte des périmètres) a également été définie, incluant du Nord au Sud, entre les méandres du Gers et l'axe rectiligne de la voie de chemin de fer, un échantillon des éléments constituant et impactant le site de projet. Entre nature et infrastructures, ces éléments devront servir de support pour les candidats en termes d'imaginaire et de récit dans le développement de leurs projets.

Des orientations stratégiques, ainsi que les actions opérationnelles projetées par la Ville et la Communauté de Communes dans le site réflexion, incluant les boulevards, avenues, rues et allées périphériques correspondant aux anciens remparts, seront également à prendre en considération dans une réflexion globale sur les mobilités et la question plus générale du sol, de son statut, de son utilisation et de son partage.

Ces projets portent l'ambition politique de mettre en rapport l'histoire du territoire et son devenir dans une dynamique de transition écologique, au service du territoire et des milieux qui l'occupent.

MOBILITES / DEPLACEMENTS

La Ville de Fleurance, accompagnée par la Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise souhaite favoriser une requalification douce et fonctionnelle des espaces publics.

Suite à des études récentes et dans un souci de continuité entre les interventions prévues et existantes, il est prévu l'établissement d'un plan guide (plan de référence) ayant vocation à définir une stratégie globale d'aménagement concernant les besoins en équipements et leur programmation, en identifiant précisément les sites pouvant évoluer. Le but est d'assurer l'articulation entre les opérations nouvelles et le tissu urbain existant et de définir les principes d'aménagement du bourg en mettant en place des stratégies adaptées.



**VUE DU SITE DE REFLEXION
LA HALLE, L'EGLISE, LE SITE DE
PROJET, LA BASE DE LOISIRS**
FR-FLEURANCE-SS-AP1
Ville de Fleurance



LE CHEMIN DE LA BIODIVERSITE
FR-FLEURANCE-SS-P5

Pour notre site de réflexion, l'accent pourrait notamment être mis sur les sujets suivants :

- Recensement des projets en cours selon leur stade d'avancement ;
- Identification des « nœuds urbains » et autres espaces, notamment résiduels, à questionner ;
- Mise à jour du plan de circulation intégrant la hiérarchisation des voies, l'emplacement des lieux de stationnement et le point de vue des différents usagers ;
- Traitement des espaces publics et intégration des mobilités douces.

Voir les fiches actions suivantes en annexes du dossier de site :

FA 1.1.2 : Requalification des entrées de ville et mobilités douce

FA 1.1.5 : Création d'un îlot de fraîcheur

FA 1.1.6 : Réaménagement esplanade complexe sportif culturel

FA 1.1.8 : Aménagement des berges du Gers

FA 1.2.1 : Etude prospective voie décarbonée Agen – Auch / Eco train

ART DE VIVRE / SPECIFICITES LOCALES

Si la question des mobilités, en lien avec une redéfinition des espaces publics, est souvent considérée comme un premier levier à activer pour valoriser un centre-bourg, sa redynamisation doit également être synonyme de développement de projets ambitieux et structurant pour le territoire.

Fleurance souhaite donc s'inscrire dans un dispositif global, qui permettra aux habitants de profiter d'une offre de proximité complète, notamment en termes de services, de loisirs ou de culture.

En effet, la commune a fait le choix d'appuyer son attractivité sur le service à la population au sens large : services publics mais également attractivité économique grâce à de nombreux emplois, majoritairement industriels au sein des zones d'activités. Il apparaît donc aujourd'hui nécessaire de rééquilibrer le développement communal en priorisant la redynamisation du centre historique de Fleurance.

La redéfinition et la réutilisation de la friche Gersycoop au cœur de la Bastide, objet du concours Europan 17, ainsi que la réhabilitation de l'ancienne Ecole Pasteur font partie de ces projets structurants et d'équilibre.

Si le programme définitif en lien avec ces projets reste à détailler, la rénovation de ces sites, lieux forts du patrimoine fleurantin, permettra d'intégrer en plein centre-bourg des activités dynamiques, favorisant les rencontres intergénérationnelles, associatives, entre habitants et touristes, la mixité des usages et l'enrichissement de l'offre locale en termes d'habitat, d'équipements et de services.

Voir les fiches actions suivantes en annexes du dossier de site :

FA 2.2 : Friche Gersycoop (site de projet / voir partie suivante)

FA 2.3 : réhabilitation ancienne école en hôtel restaurant



**VUE DU SITE DE REFLEXION
ET DU SITE DE PROJET**
FR-FLEURANCE-SS-AP2
Camille Beau



**LE PLAN D'EAU DE LA BASE
DE LOISIRS**
FR-FLEURANCE-SS-P6

HABITAT / LOGEMENT

Une part des enjeux définis dans la stratégie habitat au terme d'une étude pré-opérationnelle sera déclinée au travers d'actions sur l'amélioration du parc de logements :

- Lutte contre l'habitat indigne, insalubre et très dégradé ;
- **Amélioration énergétique des logements ;**
- **Adaptation à la perte d'autonomie ;**
- **Lutte contre la vacance ;**
- Amélioration des bâtis visibles depuis l'espace public dans les centralités, dans le cadre d'une stratégie globale de redynamisation.

Dans un contexte de sortie de crise sanitaire et dans la perspective d'une crise des énergies, les enjeux liés au confort d'habiter n'ont jamais été aussi prégnants.

Les programmes réalisés dans le centre devront dans tous les cas privilégier la création de logements de type intermédiaire, en locatif ou accession, compte-tenu de la précarité importante de la population. L'intervention immobilière doit donc conduire à la diversification de l'offre résidentielle, par l'arrivée de ménages « intermédiaires » et de jeunes travailleurs.

Voir les fiches actions suivantes en annexes du dossier de site :

FA 3.3 : Définition politique sociale Habitat

FA 3.4 : Permis de louer

FA 3.5 : Immeubles

FA 3.6 : Constitution d'un Réseau-Conseil

DYNAMIQUE LOCALE / COMMERCE ET SERVICES

Une analyse des territoires a été menée afin d'identifier des fragilités commerciales, mais également des potentialités que présente le centre-bourg afin de mener au mieux le projet « Petites Villes de Demain ».

Une étude SHOP'IN / IMPACT CRISE a permis d'établir un panorama représentatif de la santé de l'activité commerciale du cœur de ville et de repérer les secteurs fragilisés voire défaillants, afin de mettre en œuvre les outils d'action publique les mieux adaptés pour permettre in fine à la Ville de prioriser efficacement sa politique de relance et ses investissements.

Voir les fiches actions suivantes en annexes du dossier de site :

FA 4.2 : Lutte vacance commerciale

FA 4.3 : Extension maison de santé

FA 4.4 : Réhabilitation des écoles

FA 4.5 : Structuration de la compétence parentalité

FA 4.6 : Offre Jeunesse Famille - Sport



PERIMETRES DU SITE
DE PROJET
FR-FLEURANCE-PS-M1

SITE(S) DE PROJET

DESCRIPTION DU SITE

Le site de projet se situe dans la Bastide, cœur historique de la ville de Fleurance, en lisière de l'ancien rempart Sud, aujourd'hui occupé par les allées Aristide Briand qui longent et encadrent la RN21, voie structurante du territoire, qui relie notamment Auch et Agen.

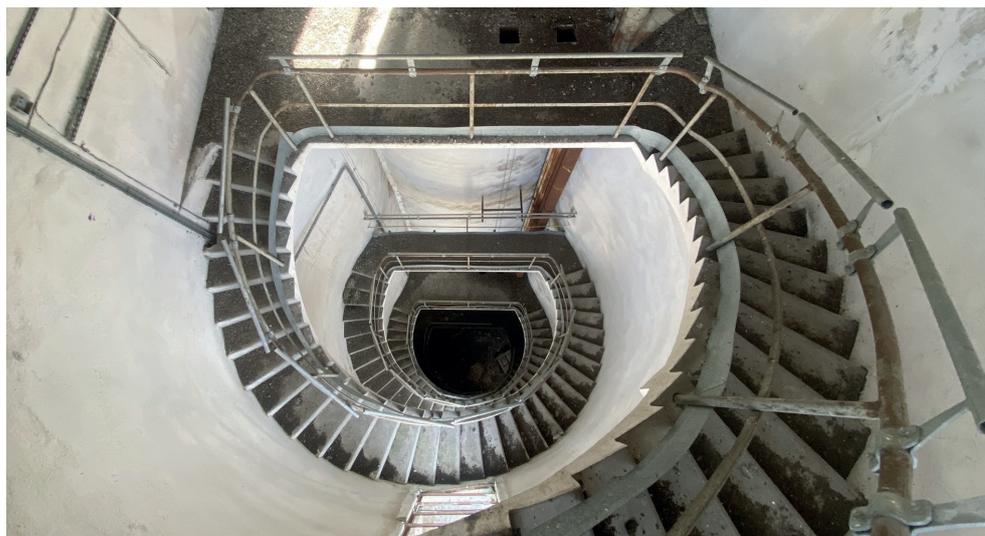
L'orientation parcellaire du site de projet, majoritairement désaxé par rapport à la trame historique de la Bastide laissant supposer la préexistence de jardins, est à mettre en rapport avec la ville habitée au sud et en prolongement, avec le territoire agricole et les paysages naturels de part et d'autre du Gers.

Le site peut être considéré comme un interlude, un seuil, une articulation ou encore une greffe qui attend de recevoir les soins nécessaires pour « prendre » et jouer son rôle en termes de revitalisation d'un métabolisme urbain en développement.

Le site, hautement minéralisé, se compose principalement d'ilots d'habitations entourant trois parcelles bâties constituant une friche industrielle, agricole et commerciale, autrefois utilisée et gérée par la coopérative agricole céréalière « Gersycoop ».

Cette friche, appartenant désormais à la Ville de Fleurance, est l'objet principal du concours Européen, mais également le point de départ d'une réflexion urbaine et paysagère plus large :

- De quelle manière réhabiliter, restructurer, transformer les bâtiments composant la friche pour permettre aux habitants de Fleurance de les réutiliser à nouveau ?
- De quelle manière requalifier l'espace public autour et entre ces bâtiments afin qu'il participe à la redynamisation et la réappropriation du site ?
- Comment les projets architecturaux et urbains qui seront développés prendront en compte les enjeux de désimperméabilisation et de renaturation du site ?
- Comment ce site réinventé sera mis en rapport, en termes de paysage et de nouvelles mobilités, avec les composantes principales existantes ou en projet à l'échelle de la Ville ?



SITE DE PROJET
VUES INTERIEURES DES SILOS
A GRAINS (1)
FR-FLEURANCE-PS-P5/6/7



De manière synthétique, comment enrichir et mettre en lien (entre culture, nature, habitat, vie associative et intergénérationnelle) les différentes composantes d'un métabolisme urbain en construction, grâce à une redéfinition inclusive de l'espace public et des mobilités à l'échelle de la Ville, à partir du site de projet grâce à la transformation et la réappropriation de la friche industrielle, agricole et commerciale en plein centre historique ?

Au total, 6738 m² d'emprise foncière répartie sur les trois parcelles bâties composant la friche sont donc à prendre par les candidats, dans le développement d'un projet architectural, urbain et paysager global :

- La parcelle 714, comptabilisant une emprise foncière de 1810 m² sur laquelle est implanté un ancien silo à grains (1) ;
- Les parcelles 723 et 1312, comptabilisant une emprise foncière de 3091 m² sur lesquelles est implanté un entrepôt accueillant d'anciens silos/cuves de stockage (2) ;
- Les parcelles 520 et 1070, comptabilisant une emprise de 1837 m², accueillant un ancien bâtiment de bureaux, un magasin et ses surfaces de stockage (3).

Ces parcelles situées en secteur historique sont cadastrées en section BW. Leur opérationnalité est immédiate et la faisabilité des projets qui seront proposés doit être mise en avant.

SILOS A GRAINS (1)

Élément patrimonial de la friche et véritable signal architectural du centre historique de Fleurance, la « tour » silo d'une hauteur de plus de 30m offre une diversité d'espaces et de volumes potentiellement très intéressante, allant de la salle presque capitulaire au rez-de-chaussée, jusqu'à la « maison » sur les toits, accessible par un escalier hélicoïdal majestueux.

Au sommet de la « tour », la vue à 360° sur Fleurance et le grand paysage est surprenante et permet d'appréhender l'ensemble des caractéristiques du territoire, sa construction et ses évolutions. La question du réemploi et du réinvestissement d'une telle construction, industrielle et monofonctionnelle se pose.

Sur la même parcelle, en lien avec la « tour » silo, un bâtiment de stockage et de manutention propose un ensemble de plateaux adaptables en fonction des usages qui seront imaginés sur le site. La trame de ce bâtiment et son système constructif poteaux/poutres béton favorisera l'adaptation éventuelle des espaces et des volumes aujourd'hui restreints en termes de hauteur sous dalle.

Cet ensemble est à considérer comme le point de départ d'une nouvelle accroche urbaine fédératrice pour le territoire ; les possibilités d'ouvertures des bâtiments et de la parcelle sur le domaine public étant multiples.



SITE DE PROJET
VUES INTERIEURES DE
L'ENTREPOT (2)
FR-FLEURANCE-PS-P8/9/10



ENTREPOT (2)

De l'autre côté de la Rue des Amours, point d'entrée potentiel dans le site et la Bastide depuis les Allées Aristide Briand, un entrepôt de stockage se développe sur une emprise au sol d'environ 1500m².

L'Architecture du bâtiment illustre clairement les procédés de transport et de stockage du grain. Dans ce volume résonne encore le bruit des ponts roulants et des chaînes, celui du grain que l'on déverse et les pas des ouvriers qui déambulent sur la passerelle à 8m de hauteur.

Sous la charpente en treillis métallique, deux travées lisibles en toiture comportent chacune deux rangées de cuves béton/briques ou de silos métalliques, qui pourront être questionnés par les candidats en termes de réappropriation ou de réemploi.

L'ouverture du bâtiment sur l'espace public est également un enjeu important pour la Ville. La réutilisation du volume capable de l'entrepôt, sa mise à disposition pour les habitants de Fleurance, ainsi que ses connexions éventuelles avec les autres constructions de la friche sont ouvertes à réflexion.

MAGASIN (3)

Cet ensemble hétérogène comprend, sur un îlot possédant trois façades sur rue, une ancienne surface de vente (magasin Gamm Vert) surélevée d'un bâtiment de bureaux désaffecté (locaux de la coopérative Gersycoop) et un hangar de stockage.

Hormis le bâtiment de bureaux de la coopérative, dont certains aménagements sont encore préservés, le mauvais état général du bâti et la présence d'amiante sur cette parcelle questionnent quant à sa requalification.

Point de jonction de la friche avec le cœur de la bastide, cet ensemble bâti propose une surface habitable / exploitable non négligeable dans le développement d'un projet global et ambitieux pour la Ville de Fleurance, qui souhaite proposer aux plus grands nombres de nouvelles manières d'habiter.



SITE DE PROJET
VUES INTERIEURES DU
MAGASIN (3)
FR-FLEURANCE-PS-P11/12/13



PROPOSITIONS D'USAGES

Comme l'a exprimé Monsieur le Maire, « en réhabilitant l'ancienne coopérative, nous souhaitons faire émerger la Fleurance de demain ».

La question des usages est à étudier en rapport avec ceux déjà existants à proximité, mais la volonté de la municipalité est de faire émerger :

- Un lieu de rencontres, d'échanges, où les habitants et les associations locales pourraient proposer des actions, organiser des événements et plus généralement s'exprimer ;
- Un lieu culturel, en lien avec le territoire, ses fondements, son histoire, son développement, qui permettrait la créativité et l'expression artistique ;
- Un lieu de vie intergénérationnel, entre habitat, mémoire, inventivité et prospective, favorisant l'émancipation de tous, dans un esprit de partage des communs.

Un enjeu majeur est de penser un projet d'accroche territorial, qui renforcera l'attractivité du centre-bourg, de la Bastide, sans dévitaliser le centre historique de Fleurance.

La diversité des bâtiments et leur typologie participent à la richesse du sujet mais sont une contrainte initiale importante.

Seul un projet ambitieux et novateur saura porter la nécessité d'une métamorphose de la friche et de la (ré)inscription de ce site historique dans une dynamique contemporaine et urbaine globale.

Si l'échelle des constructions, en rapport avec celle des îlots d'habitations mitoyens, et leurs usages initiaux invitent à une réflexion à l'échelle du territoire, la friche au cœur de la Bastide questionne en premier lieu l'aptitude de la ville à se régénérer et la capacité d'un projet à retisser les liens entre le cadre bâti et les habitants, en attente de nouveaux usages.

Les préoccupations en lien avec l'urgence climatique devront être prises en compte. La nécessité de permettre le développement de la biodiversité en milieu urbain est un enjeu indispensable. La revitalisation le site doit en effet également être synonyme de renaturation et de prise en compte du vivant dans sa globalité.

A l'heure du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), l'opportunité d'expérimenter la production d'un fragment de ville hybride et inclusif, où le vivant (re) trouvera sa place parmi une multiplicité d'usages est majeure ; des liens sont à (re)tisser entre les habitants, entre la ville, son territoire et son centre historique, mais également entre les milieux, humains et non-humains.

LISTES DES DOCUMENTS EN TÉLÉCHARGEMENT

AGGLOMÉRATION - ÉCHELLE TERRITORIALE

Carte de la Lomagne Gersoise
FR-FLEURANCE-C-M1

Plans DXF et DWG des voiries, parcelles et du bâti
FR-FLEURANCE-C-M2

Fiches actions «Petites Villes de Demain»
FR-FLEURANCE-C-T

SITE D'ÉTUDE - ÉCHELLE URBAINE

Carte des périmètres de sites
FR-FLEURANCE-SS-M1

Vues semi-aériennes du site de réflexion
FR-FLEURANCE-SS-AP1_4

Photos du site de réflexion
FR-FLEURANCE-SS-P1_X

SITE DE PROJET - ÉCHELLE ARCHITECTURALE

Carte de périmètre du site de projet
FR-FLEURANCE-PS-M1

Plans et coupes PDF des batiments (silos à grain, entrepôt, magasin)
FR-FLEURANCE-PS-M4

Vues semi-aériennes du site de projet
FR-FLEURANCE-PS-AP1_3

Photos du site de projet
FR-FLEURANCE-PS-P1_X

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p. 2
LE THÈME : VILLES VIVANTES	p. 5
LA RELATION AU THÈME	p. 9
Les enjeux du site au regard du thème	
Les attentes spécifiques de la ville et de ses partenaires	
Les orientation programmatiques	
CONTEXTE	p. 17
Florença floruit, floret semperque florebit	
Lomagne Gersoise	
Petites Villes de Demain	
SITE DE RÉFLEXION	p. 23
Mobilités / Déplacements	
Arts de vivres / Spécificités locales	
Habitat / Logement	
Dynamique locale / Commerces et services	
SITE DE PROJET	p. 29
Description du site	
Silos à grains (1)	
Entrepôt (2)	
Magasin (3)	
Propositions d'usages	

E U R
P A O
N ^{FR}

