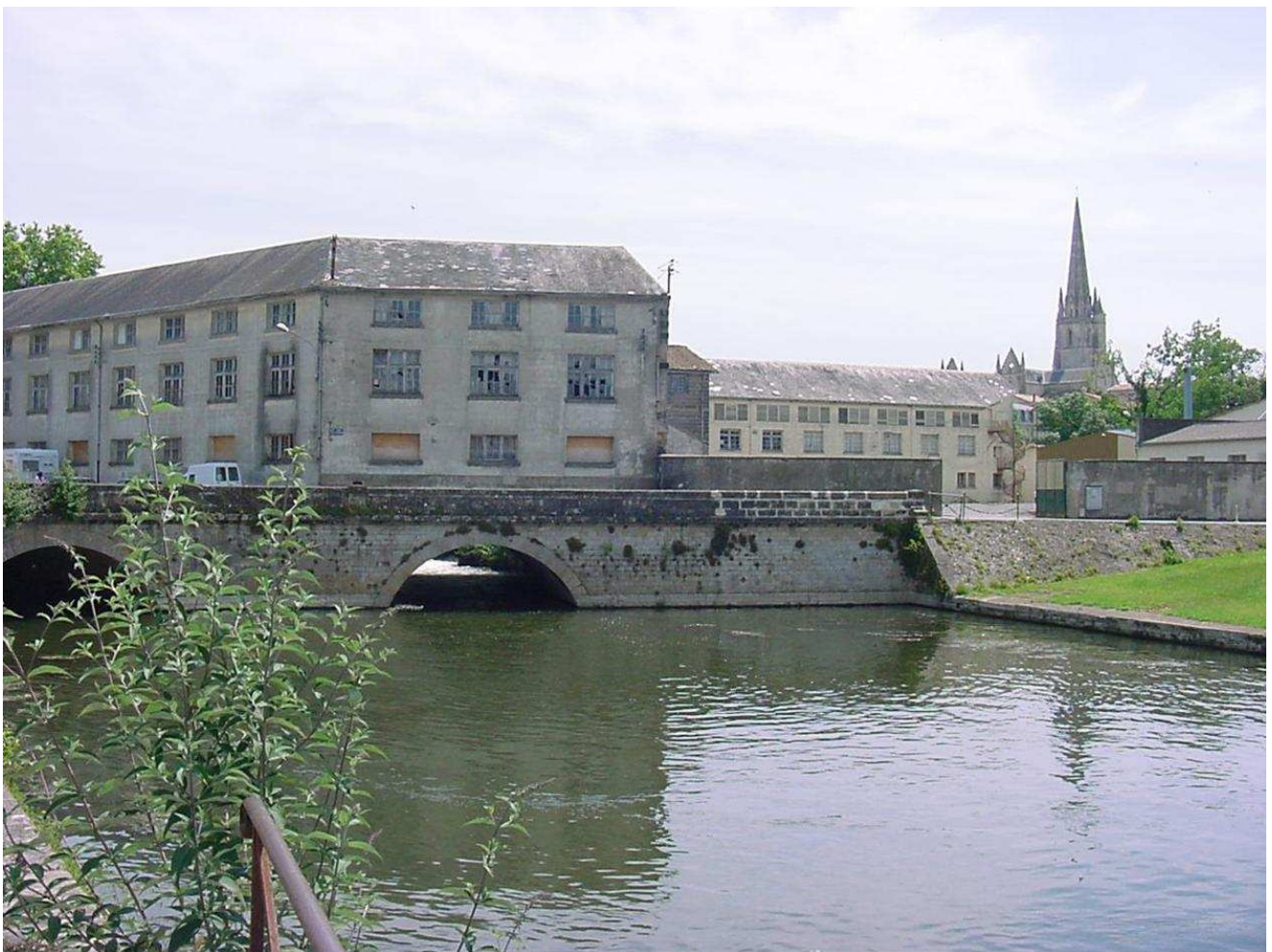


# Proposition d'aménagement de l'ancienne friche Boinot à Niort en un centre dédié aux Métiers d'Arts



Julien Loustaunau  
Ingénieur première année  
Année 2006-2007

Projet Individuel

## Remerciements

Ce projet n'aurait pu prendre forme sans l'aide que m'ont apportée de nombreuses personnes. Je tiens à les remercier pour leur contribution, et pour leur réponse à mes sollicitations :

- Hervé Amiot architecte et professeur associé au DA, qui m'a donné un ordre de grandeur pour le chiffrage des réhabilitations
- L'Association des Artistes de Garde, qui m'ont chaleureusement accueilli.
- Françoise Billy : Première Adjointe au Maire de la ville de Niort chargée de la Culture, pour son soutien tout le long du projet.
- Stéphanie Crémona, pour son soutien sans faille et l'aide qu'elle m'a apportée pour la relecture et la mise en page du rapport.
- Flora Favreau, étudiante en Architecture, qui m'a fourni les premiers éléments du projet.
- Joël Giraudeau, pépiniériste, qui a estimé les coûts des aménagements extérieurs.
- Marielle Golfier, Directrice des services Urbanisme de la ville de Niort, pour ses lumières sur la réglementation.
- Rolland Le Dréo, économiste au cabinet J M Dresse Architecte Associés SAS, pour son aide si spontanée, ses précieuses estimations et ses conseils.
- Catherine et Christian Loustaunau, mes parents, pour leur relecture et leur soutien
- Jeannine Marchand Savarit, ma tutrice et professeur au Département Aménagement de l'Ecole Polytech'Tours pour toutes ses précieuses remarques et ses conseils.
- Jean Phelippot, pour ses photographies anciennes de la ville.
- Daniel Rennou, Architecte des Bâtiments de France pour sa sollicitude
- Le personnel du Service des Archives de la ville de Niort, qui m'ont généreusement accompagné dans mes recherches.
- La Société Chauraisienne des Travaux Publics pour ses estimations.
- Nelly Thibault, Directrice de l'Agence Municipale d'Etude et de Renouvellement Urbain de Niort, grâce à qui j'ai choisi mon projet.
- Annie Turpaud – Gouband du service Patrimoine de la ville de Niort, pour les renseignements sur les rachats effectués par la ville.

# Sommaire

<i>Remerciements</i> .....	2
----------------------------	---

<b><i>Introduction</i></b> .....	4
----------------------------------	---

## *Première Partie : Présentation du site*

<u><i>I.1 : La ville de Niort</i></u> .....	7
---	---

I.1.1 : Situation géographique .....	7
--------------------------------------	---

I.1.2 : Histoire de Niort .....	9
---------------------------------	---

I.1.3 : La culture à Niort .....	10
----------------------------------	----

I.1.4 : Les grands projets de la ville .....	11
--	----

<u><i>I.2 : La friche Boinot</i></u> .....	13
--	----

I.2.1 : Les usines Boinot, un élément du patrimoine Niortais .....	13
--	----

I.2.2 : Actualité de la friche .....	16
--------------------------------------	----

I.2.3 : Les bâtiments de l'usine .....	21
--	----

I.2.4 : L'utilisation de la friche aujourd'hui .....	29
--	----

## *Deuxième Partie : Quel aménagement pour la friche Boinot ?*

<u><i>II.1 : Les propositions d'aménagement pour le site</i></u> .....	31
--	----

II.1.1 : Les objectifs de mon projet .....	31
--	----

II.1.2 : La question de la réutilisation des bâtiments .....	35
--	----

II.1.3 : Les aménagements extérieurs .....	40
--	----

<u><i>II.2 : Les estimations de coût de mon projet et les financeurs potentiels</i></u> .....	43
---	----

II.2.1 : Les estimations de coût .....	43
--	----

II.2.2 : Les financeurs envisagés .....	47
---	----

<b><i>Conclusion</i></b> .....	48
--------------------------------	----

# **Introduction**

Niort, chef lieu du département des Deux-Sèvres, est aujourd'hui une ville qui puise l'essentiel de ses ressources dans l'activité tertiaire. En effet, elle accueille le siège de nombreuses sociétés d'assurance, et la majorité des formations post-bacs proposées dans la ville concerne les secteurs assurantiel et bancaire. Cependant, il n'en fut pas toujours ainsi. Auparavant, l'activité majeure de la ville jusqu'à la seconde guerre mondiale était la chamoiserie. Cette industrie employait à la belle époque plusieurs milliers de personnes dans Niort même. L'entreprise Boinot fut la plus puissante dans ce secteur à partir de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, assurant la majeure partie de la production locale. Elle fut aussi la dernière entreprise à représenter ce savoir-faire niortais qui disparut avec sa fermeture en 2005.

Les anciennes usines Boinot, qui occupait une surface d'un hectare et demi, n'ont pas été réutilisées depuis, à l'exception d'un entrepôt servant à stocker les archives de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie. En effet, les bâtiments ne répondant plus aux exigences d'une industrie moderne, les entreprises ont fui les lieux. De plus, la proximité de la Sèvres Niortaise impose au site de nombreuses contraintes liées au risque d'inondation.

Cependant, le site se situe en bordure de Sèvres, à proximité du centre ville et du Centre d'Action Culturel mais aussi à proximité des grands axes routiers, ce qui joue en sa faveur. Ainsi, la municipalité s'intéresse de près à la friche Boinot. Pour Madame Françoise Billy, Première Adjointe au Maire de Niort, « la friche Boinot sera un des enjeux importants de la prochaine mandature ».

En effet, Niort avait, entre autres, pour ambition d'y implanter le Centre Régional des Métiers d'Art. La ville a alors usé de son droit de préemption par rapport à des promoteurs immobiliers en 2003 et a acquis en avril 2005 une première partie de la friche Boinot. Au cours de plusieurs délibérations du Conseil Municipal, en 2005, il a été décidé d'acquérir le reste de la friche. L'acte de vente est à ce jour en cours de négociation.

Malgré tout, le devenir des lieux est incertain. La ville y a installé un parking censé être provisoire, mais qui est toujours ouvert. Les archives de la Caisse Primaire seront délocalisées en juillet 2007, et le projet d'implantation des Métiers d'Art est bloqué faute de financement. Une représentation de théâtre a tout de même eu lieu, il y a deux ans, en extérieur, mais ce fut la seule et unique forme d'utilisation des lieux, avec le parking, à avoir pris vie.

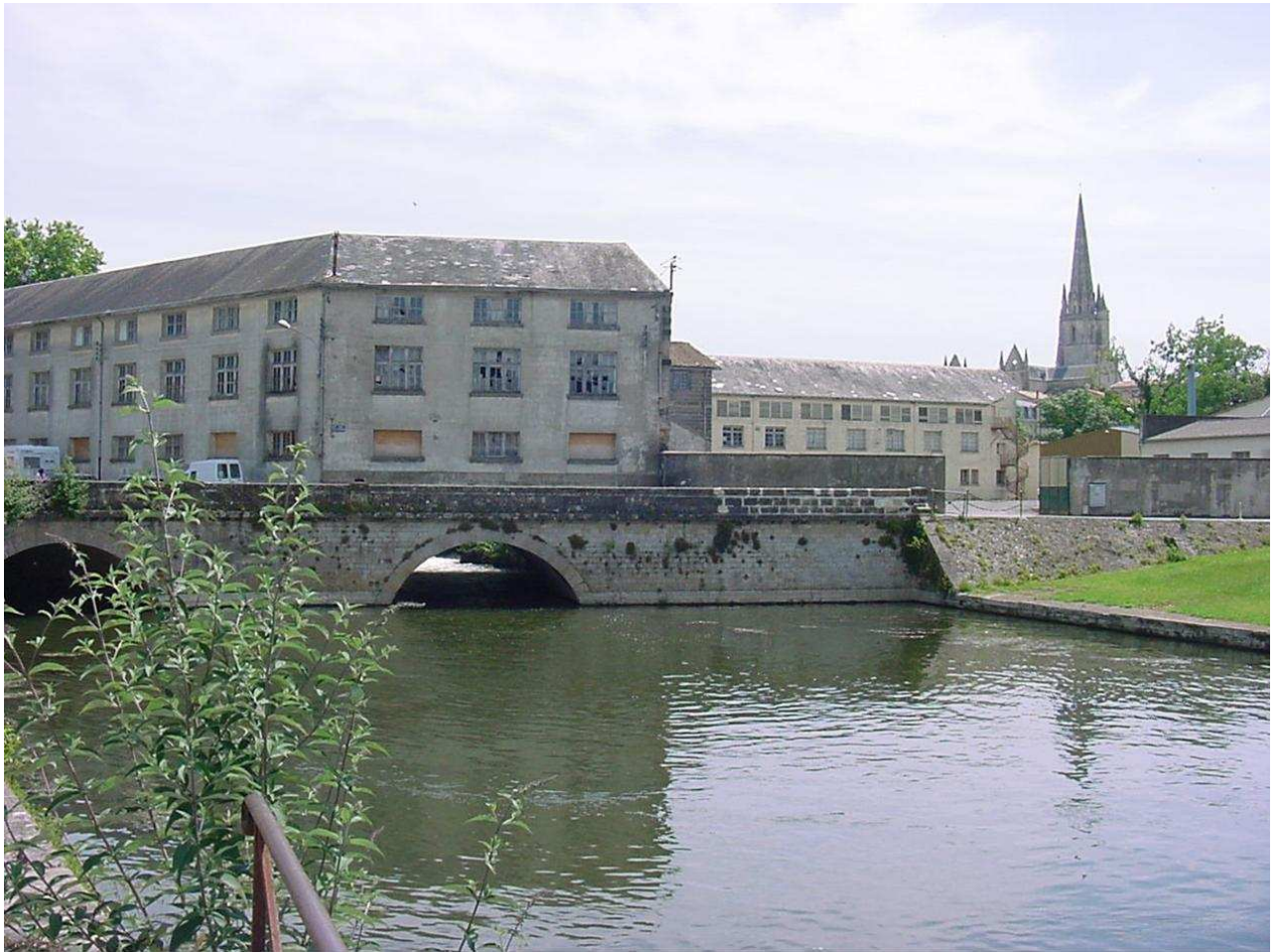
On ne peut laisser un territoire comme celui-ci à l'abandon. Les Niortais qui connaissent les lieux et que j'ai pu rencontrer y sont attachés, et ont tous exprimé leur désir de le voir vivre de nouveau.

La friche Boinot est donc indissociable de la ville de Niort. Afin de mieux percevoir les caractéristiques des lieux, nous présenterons d'abord la ville et ses singularités. Nous recentrerons ensuite notre étude du terrain sur les usines Boinot elles-mêmes, avec leur histoire et leurs spécificités.

Ces analyses réalisées, nous pourrons alors développer un scénario d'aménagement de la friche Boinot autour d'un ensemble culturel cohérent, et nous dégagerons les coûts engendrés par le projet et définiront les financeurs potentiels.

# Première partie :

## Présentation du site



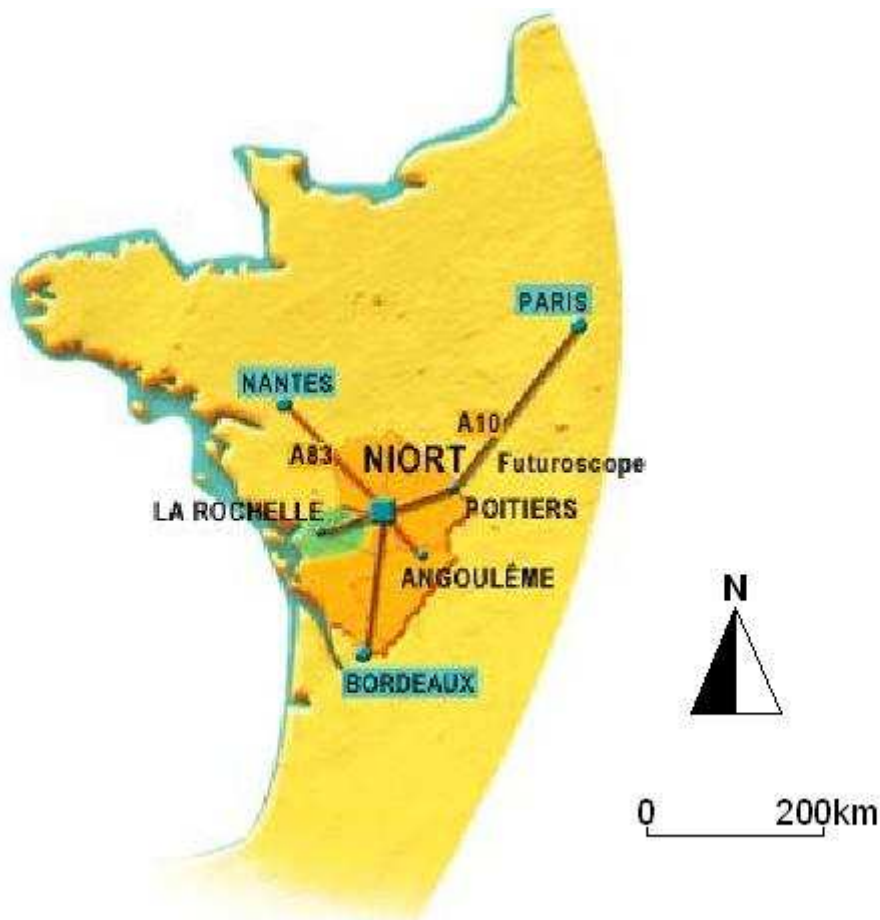


## I.1 : La ville de Niort

**La friche Boinot** est extrêmement bien située en **centre-ville de Niort**, à deux pas du Centre d'Action Culturelle et en bordure de Sèvres. A proximité du **pôle culturel de la ville**, ce site, qui peut accueillir des équipements culturels, suscite un vif intérêt de la part des élus de la mairie de Niort qui souhaitent y implanter le **Centre Régional des Métiers d'Art**.

L'importance de la chamoiserie ainsi que des usines Boinot mérite un rapide historique. Aussi nous commencerons par présenter la ville de Niort.

### I.1.1 : Situation géographique



Source : réalisation personnelle à partir d'une carte tirée d'Internet

Niort est la **préfecture** du département **des Deux-Sèvres** (79). La ville de Niort s'est établie aux bords de la **Sèvre Niortaise**, fleuve qui parcourt 155km, de sa source près de Melle à son embouchure sur l'océan Atlantique à Marans. Niort est la troisième ville régionale en nombre d'habitants, et est située à mi-chemin entre Poitiers et La Rochelle. Sa population comptabilise 59 346 habitants (d'après le recensement INSEE de 1999). Niort est la ville centrale de la **Communauté d'Agglomération de Niort** (CAN) qui regroupe 29 communes et environ 100 000 habitants. Le **secteur tertiaire est aujourd'hui prédominant** puisqu'il représente 74% de l'activité économique de la ville. Il est caractérisé par l'implantation des sièges de grandes mutuelles telles que la MAAF ou la MAIF, pour n'en citer que deux.



## **I.1.2 : Histoire de Niort**

L'histoire de la ville de Niort est fortement liée à celle de la chamoiserie. En effet, cette activité fut pendant des siècles la principale activité industrielle niortaise et exportée dans le monde entier.

Cette industrie démarra avec la création du port de Niort au XIV<sup>ème</sup> siècle, qui permit à la ville de recevoir des peaux de l'Europe du Nord et du Canada, que l'on travaillait au sein des chamoiseries et ganteries niortaises grâce à un procédé de tannage particulier. L'activité de la chamoiserie niortaise se développa alors rapidement.

AU XVII<sup>ème</sup> siècle, Thomas Jean Main, jeune Niortais, embarqua clandestinement pour l'Angleterre. En effet, cette dernière possédait des techniques de traitement des peaux plus modernes que celles utilisées à Niort. Thomas Jean Main réussit à se faire employer dans une fabrique anglaise, et s'adonna alors à l'espionnage industriel. De retour à Niort, il permit à la chamoiserie deux-sévrienne de se moderniser. A la fin de sa vie, il donna son immense fortune à la ville de Niort à la condition que cette dernière fût bâtie des ponts pour desservir le quartier des chamoiseries. Ainsi furent construits les ponts Main.

La chamoiserie et le traitement des peaux furent une activité très importante à Niort, qui valut la réputation de la ville. Avant la Révolution Française, il existait une trentaine de moulins à foulon qui permettaient à trente régiments de cavalerie de s'y approvisionner en culottes de peau.

Cette activité se développa de manière florissante au XIX<sup>ème</sup> siècle. Niort connut alors une période prospère, comme en témoignent les superbes halles de Niort construites à cette époque.



**Le Donjon de Niort  
et les Halles vers 1905.**

*Source : Internet*

Le début du XX<sup>ème</sup> siècle marqua l'apogée de la chamoiserie niortaise, et plus de trois mille personnes travaillaient dans les usines. L'abandon des gants de peaux dans l'armée provoqua un premier coup d'arrêt à cette activité.

Finalement, elle périclita peu à peu jusqu'à disparaître complètement en 2005 avec la fermeture de l'entreprise Boinot.

### I.1.3 : La culture à Niort



Source : photo personnelle

La culture à Niort passe surtout par **le Moulin du Roc**, c'est-à-dire le **Centre d'Action Culturelle** de la ville, temple niortais de la culture programmée (communément appelé le CAC par les niortais).

Il accueille une scène nationale où se représentent de nombreuses troupes de théâtre, trois galeries d'exposition, une médiathèque ainsi qu'un cinéma.

**Le CAMJI**, association créée par la mairie, est un équipement accompagnant les associations et les individus dans le montage de projets culturels en mettant à leur disposition les moyens dont ils auraient besoin. Par ailleurs le CAMJI produit et diffuse des artistes locaux.



Source : site Internet du CAMJI

Niort dispose également de **plusieurs musées**, dont les principaux sont celui du **Donjon**, situé dans l'ancien château seigneurial, et le **musée du Pilon**.

Par ailleurs la ville de Niort, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération et la Région Poitou-Charentes, avait pour projet d'implanter au sein des usines Boinot le **Centre Régional des Métiers d'Art**, dont je détaillerai les missions dans la seconde partie. Le site avait été retenu pour la surface disponible qu'il offrait, mais aussi pour la proximité du CAC et l'esthétique des façades le long du Boulevard Main. Cependant, ce projet est aujourd'hui sans suite, en partie pour des désaccords au niveau de son financement.

## **I.1.4 : Les grands aménagements**

- **La place de la Brèche**



**La place de la Brèche avant le commencement des travaux**

*Source : Internet*

Il faut souligner l'importance que joue la place de la Brèche à Niort, place localisée à l'extérieur des anciens remparts de la ville.

En effet, elle constitue le principal lieu de stationnement pour rejoindre le centre-ville, puisque le parking comprend plus de mille places. De plus, la place de la Brèche est située au carrefour des grands axes routiers du centre ville, tels que l'Avenue de Paris ou l'Avenue de Limoges. Enfin, le cœur du réseau de bus de la ville s'articule autour de cette place. Effectivement, l'ensemble des lignes de bus marque un arrêt sur la Brèche.

Toute personne partant de la place de la Brèche peut alors rejoindre très rapidement l'usine Boinot, que ce soit à pied, en bus ou en voiture.

Par ailleurs, la place de la Brèche est bordée sur la partie basse de commerces, tels qu'un cinéma CGR, des restaurants ou des bars. La Brèche est ainsi le lieu le plus animé de Niort.

La ville de Niort veut transformer la Brèche en un lieu économique et culturel attractif autour de nouveaux équipements et d'une nouvelle configuration de l'espace. Il est ainsi prévu de réaliser un jardin occupant les trois quarts de la surface de la place, ainsi qu'un cinéma multiplexe, une brasserie et un centre d'animation et d'initiative. Le parking sera conservé mais deviendra souterrain. Ainsi, il existe une volonté forte de revaloriser cette place en un cœur de ville digne de ce nom.

Les travaux, qui ont commencé en avril 2006, dureront encore trois ans.

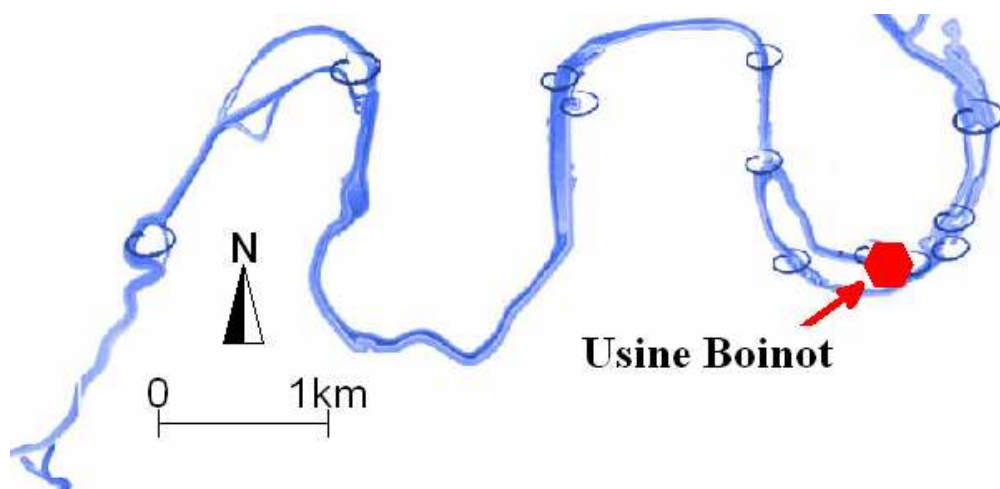


**Le projet de réaménagement de la place de La Brèche.**

*Source : site Internet de la ville de Niort*

## • La coulée verte

La coulée verte, trait d'union avec le Marais Poitevin, est une intervention paysagère des années 80-90 visant à valoriser le potentiel paysager de la Sèvre Niortaise en ville. Il s'agit de créer un lieu de promenade agréable de quelques kilomètres, le long des rives du fleuve.



*Source : réalisation personnelle à partir d'un plan tiré du site Internet de la ville de Niort*

En centre ville, La coulée verte marque une pause entre le CAC et la Cale du Port, c'est-à-dire à l'endroit même de la friche Boinot.

La coulée verte se pratique aussi bien à pied qu'en vélo. De multiples passerelles permettent de traverser la Sèvre à différents endroits. De plus, les berges sont aménagées pour permettre de pratiquer la pêche.



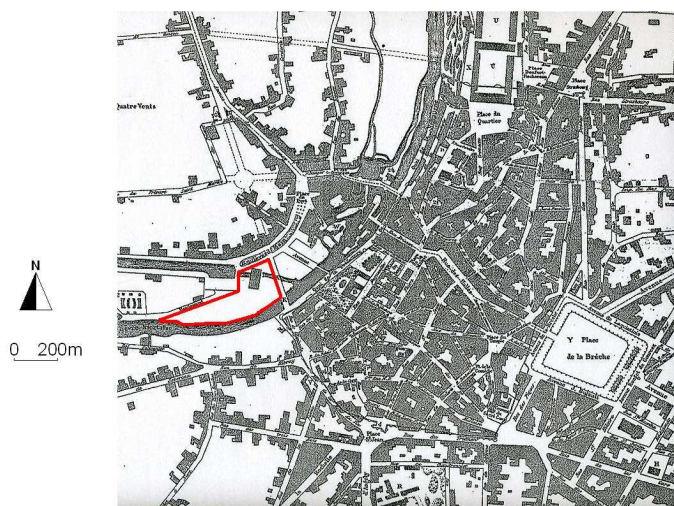
*Source : site Internet de la ville de Niort*

## I.2 : La friche Boinot

Il s'agit ici de présenter plus en détail les usines niortaises sur lesquelles porte le projet. Cette présentation retracera l'histoire de ces lieux puis analysera les forces et faiblesses de ce site. Un état des lieux des bâtiments sera aussi effectué.

### I.2.1 : Un élément du patrimoine niortais

Les Etablissements Boinot furent fondés en 1881 par Théophile Boinot qui effectua le rachat de la chamoiserie Noiret ainsi que de l'illustre Maison Main, qui était ancrée dans l'histoire de la chamoiserie niortaise depuis le XVII<sup>ème</sup> siècle.

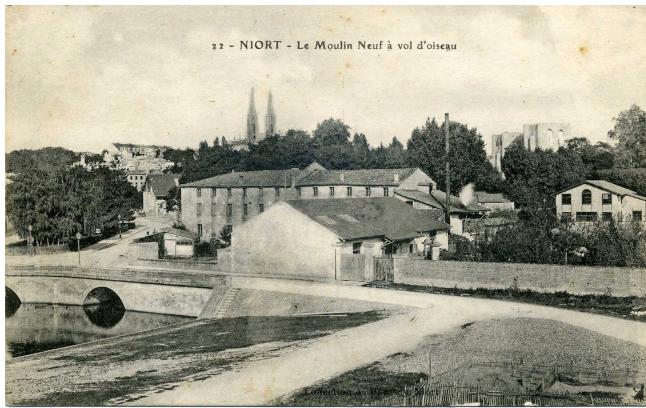


**A l'origine n'existait sur le site de l'étude qu'un moulin à foulon, le reste des usines Boinot se répartissant sur d'autres lieux.**

*Source : réalisation personnelle à partir d'un plan de Niort de 1883*

En 1902, l'usine s'agrandit avec le rachat d'autres chamoiseries niortaises. L'entreprise Boinot connut alors son essor avec Louis et Charles Boinot, fils de Théophile, qui fondèrent en 1904 la Société « Les Fils de T. Boinot ». Ces derniers tenaient les rênes de la chambre de commerce et avait haute main sur le tribunal de commerce.





Source : Jean Phelippot

L'usine Boinot dans les années 1900. On peut voir le moulin au second plan. Les autres bâtiments photographiés ont disparu depuis.

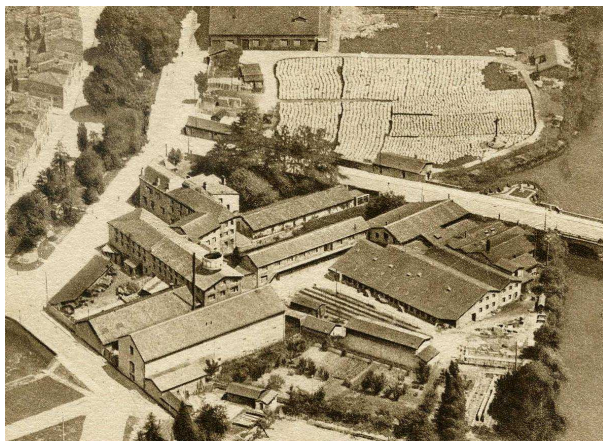
En 1912 fut créé un secteur ganterie qui employa à lui seul près de 400 personnes. L'usine s'étendait alors sur plusieurs sites dont le Moulin du Roc, plus tard revendu à la ville qui y implanta le fameux Centre d'Action Culturelle. Les années 20 virent l'apogée de la société Boinot. Elle employait alors 1 600 personnes, exportait dans le monde entier et assurait 22% de la production française de gants.



Source : site Internet des Chamois Niortais

Fait anecdotique, Charles Boinot fut le fondateur des Chamois Niortais en 1925, club de football, qui évolue encore au niveau professionnel aujourd'hui.

De nombreux bâtiments furent construits durant cette décennie.



Source : Jean Phelippot

L'usine Boinot dans les années 20 : les grands ateliers ne sont pas encore construits. On distingue en arrière plan la zone de séchage pour les peaux. C'est à cet emplacement que se situe le Centre d'Action Culturel aujourd'hui.



Dans les années 1930, la politique sociale menée par cette entreprise la distinguait des autres établissements niortais : société de secours mutuels, allocations familiales, primes d'ancienneté, jardins ouvriers, société sportive, etc... Les ateliers situés le long du Boulevard Main datent de cette période. Signe manifeste de sa puissance, la dynastie fit bâtir à Niort une église, Saint-Étienne, et un stade, celui de Genève.



**Sur cette carte postale des années 1940, La friche Boinot apparaît en arrière-plan.**

*Source : Jean Phelippot*

Après la deuxième guerre mondiale, la société connut plusieurs soubresauts. Dans les années 70, elle employait encore près de 350 personnes.

L'évolution de la société et des modes de consommation délaissa les peaux de chamois. Ainsi l'entreprise vécut un déclin inévitable durant les années 80-90 accompagné de plusieurs redressements et d'un dépôt de bilan.

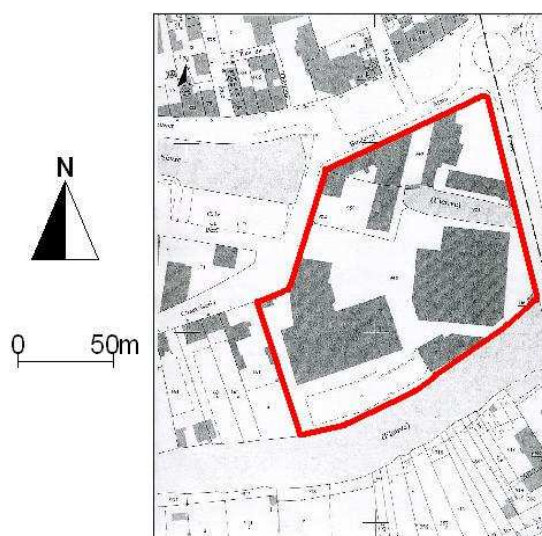
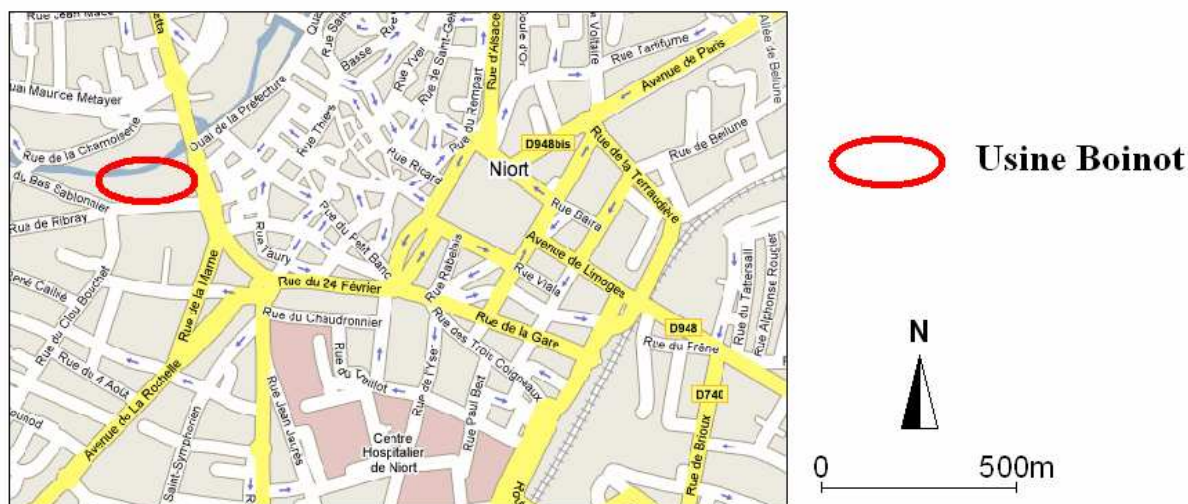
En 1992, la société, qui comportait encore 150 employés, fut reprise par un marseillais, Christian Valabrègue.

Le 5 octobre 2005, le tribunal de commerce prononça la liquidation judiciaire de l'entreprise qui n'employait plus qu'une dizaine de personnes.

## I.2.2 : Actualité de la friche

Il s'agit dans cette partie de décrire la situation actuelle du site. De prime abord nous étudierons la localisation de la friche dans la ville. Nous nous pencherons ensuite sur les points forts et ceux plus faibles de cette localisation. Nous rappellerons par ailleurs quelle surface représente les anciennes usines Boinot. Enfin, nous verrons les servitudes du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) actuel concernant la friche ainsi que la future Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) de Niort.

### • Localisation dans la ville



On peut noter la position au cœur de la ville sur ces plans, ainsi que la proximité de la Sèvre Niortaise qui jouera un rôle important dans notre étude par la suite.

Source : réalisation personnelle à partir du cadastre

## • La surface occupée

Il s'agit de rappeler quelques données brutes concernant les superficies des usines Boinot.

Ainsi, la friche Boinot est une friche industrielle conséquente à l'échelle de la ville de Niort, puisqu'elle s'étend sur 15 335m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des bâtiments est ici importante. En effet, elle représente 7 720m<sup>2</sup>, soit plus de la moitié de la superficie.

La surface de plancher totale est elle aussi importante. Elle couvre, pour l'ensemble des bâtiments, une superficie de 11 535m<sup>2</sup>.

## • Atouts et faiblesses

### Les Atouts

La friche Boinot est très bien située en centre ville. A deux pas du CAC, les rues commerçantes sont joignables en moins de cinq minutes à pied.

La place de la Brèche, cœur du réseau de transports par autobus et parking important, se situe elle aussi à quelques minutes à pied.

De la friche Boinot, il est possible de rejoindre rapidement en voiture le Boulevard de l'Atlantique, contournement Nord de Niort, à partir duquel l'autoroute A10 ou la Nationale N11 en direction de La Rochelle peuvent être rejointes.

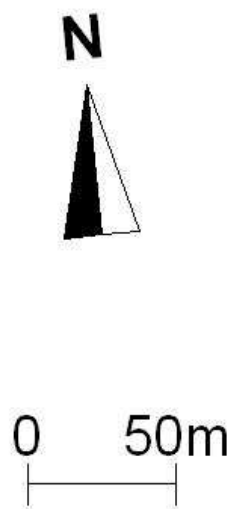
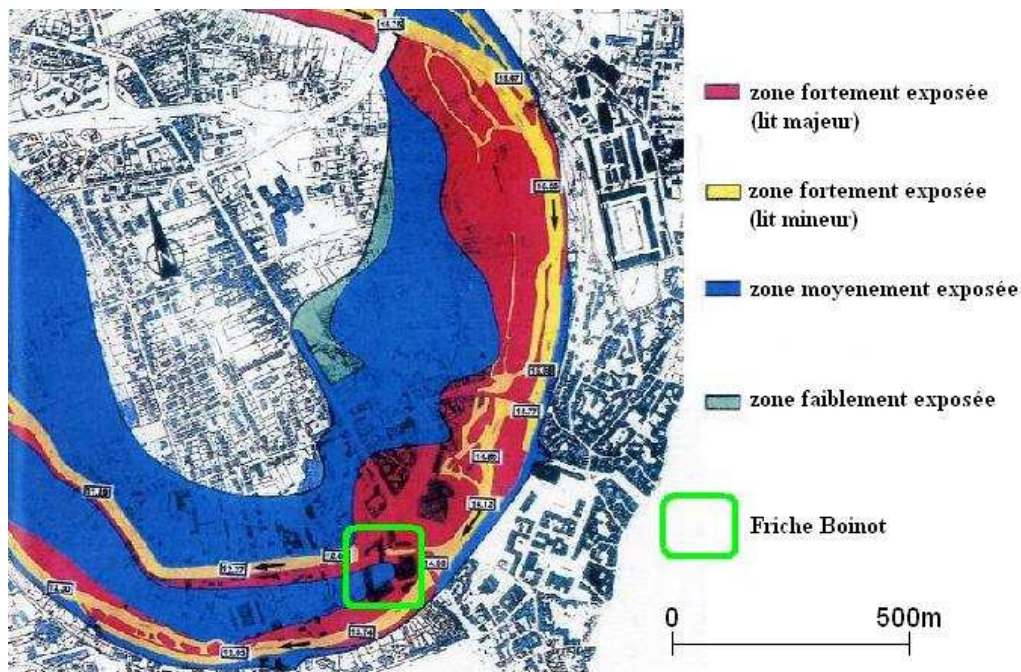
Il faut aussi signaler la présence de plusieurs parking en plus de celui de la Brèche, notamment celui de 100 places installé provisoirement par la mairie sur la friche elle-même, ainsi que celui du Moulin du milieu comprenant 228 places situé à 300m des usines Boinot. A deux pas des usines Boinot existe également le parking de la Mégisserie qui comprend une cinquantaine de places.

Par ailleurs, le Donjon, le fort Foucault, ou encore les bras de la Sèvre Niortaise confèrent à ce lieu un cadre très agréable d'un point de vue paysager.

### Les Faiblesses

La principale faiblesse de la friche est, paradoxalement, son emplacement. En effet, située dans le lit majeur de la Sèvre Niortaise, les risques d'inondation sont très forts. Elle est ainsi classée dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de Niort en zone fortement exposée.

Le PPRI n'autorise que la réfection ou la rénovation des bâtiments existants sans création d'unité de logement supplémentaire, ainsi que des aménagements de plein air à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil.



### Les différents niveaux de risque d'inondation touchant la friche Boinot

Source : Réalisation personnelle à partir du plan de prévention des risques d'inondation de Niort

On remarque ainsi que la majeure partie des usines Boinot est située en zone fortement exposée aux crues du lit majeur.

Par ailleurs plusieurs bâtiments sont à l'état de ruine, ce qui pose le problème de leur réutilisation.



## • Les restrictions liées à la protection du patrimoine

La future Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) est en cours d'enquête publique. Ce document, dont l'étude est beaucoup plus fine que celle des servitudes du POS et qui s'impose à elles, sera validé en juin 2007. Aussi, nous nous baserons par la suite sur ce document plutôt que sur les servitudes du POS. Une fois approuvée, seul l'Etat pourra y apporter des modifications par l'intermédiaire du préfet de département.

Tous les travaux portant sur le patrimoine de la ZPPAUP sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La première étape de son élaboration est la détermination du périmètre où elle entrera en vigueur. L'ensemble du centre de Niort est inclus dans la ZPPAUP, ainsi que l'ensemble des vallées de la Sèvre à Niort. Au Nord, le choix a été fait d'inclure également le vieux bourg de Sainte-Pezenne ainsi que celui de Surimeau.

Au Sud, la décision a été prise d'arrêter le périmètre à la ligne de chemin de fer qui traverse Saint-Liguaire. En effet, cette position marque l'entrée dans le marais mouillé, déjà protégé par d'autres documents.

Cette ZPPAUP permet de faire un inventaire exhaustif de l'ensemble du patrimoine à protéger sur le territoire. Sont ainsi protégés les bâtiments présentant un intérêt architectural, mais aussi certains espaces verts, des arbres remarquables, des murs de clôtures...

Concernant la friche Boinot, la maison patronale est classée comme patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain. Sa conservation est préconisée ou éventuellement, son remplacement par une construction de qualité équivalente.

Le mur de clôture Boulevard Main devra être quant à lui préservé tandis que le jardin de la maison patronale sera protégé au titre de la ZPPAUP.



Source : réalisation personnelle à partir du POS de Niort

Sur cet extrait des servitudes du Plan d'Occupation des Sols, on remarque que la friche Boinot est concernée par plusieurs d'entre elles, qui sont en réalité les zones de 500m protégeant les alentours des bâtiments protégés : le Donjon, l'Eglise Notre Dame et le Pilon.



## **I.2.3 : Les bâtiments de l'usine**

Afin de mieux situer les bâtiments dans l'espace, veuillez vous référer au plan page 28.

### **• Moulin d'origine (1A et 1B)**



*Source : photo personnelle*

Le moulin date de la fin du XII<sup>ème</sup> siècle et constitue le plus ancien bâtiment de la friche. Ce bâtiment de deux étages abritait l'administration, une partie des ateliers de fabrication ainsi que des séchoirs au dernier étage. Un monte-charge fut ajouté sur la façade Ouest afin de desservir les grands ateliers.

L'état de ce bâtiment est moyen. Les murs porteurs sont en moellon. Les poutres quant à elles sont en bois et en béton. La toiture est constituée de tuiles creuses. Les planchers, comme la toiture, sont potentiellement dangereux.

### **• Les bâtiments aux huiles (2)**



*Source : photo personnelle*

Leur construction date de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Ils étaient utilisés pour l'entrepôt des huiles et le traitement des peaux.

Les murs porteurs sont en moellon calcaire, les poutres et les planchers sont en bois. Ces bâtiments longent la Sèvre et sont aujourd'hui à l'état de ruine.

- **La maison patronale (3 et 4)**



Source : photo personnelle

Cette habitation imposante fut construite aux alentours de 1900, et agrandie dans les années 1920.

Elle comporte un étage. Les murs porteurs sont en pierre de taille ou en moellon, les poutres et les planchers en bois.

La toiture est à croupes en ardoise. Les planchers sont en très mauvais état et sont même en partie effondrés. L'extension est quant à elle en ruine.

- **Le château d'eau (5)**



Source : photo personnelle

Sa construction date des années 1920.

Il comprend deux étages. Sa structure repose sur des poteaux et poutres de béton armé. Les murs sont en parpaings béton et la charpente en bois.

La toiture est constituée de tuiles creuses. Ce bâtiment est en bon état, malgré une fuite sous le château d'eau.

- **Les Bâtiments porches (6)**



Source : photo personnelle

Ils furent construits dans les années 1920 et comprennent deux étages.

Ils reposent sur une structure métallique ou de bois. La façade est à pan de métal ou de bois, les planchers sont en bois tout comme la charpente et en partie effondrés. La toiture est en ardoise. L'état structurel du bâtiment est mauvais.

- **Le séchoir (7)**



Source : photo personnelle

Datant de la même période, ce bâtiment était à l'époque utilisé comme atelier de confection pour le secteur ganterie. Il comprend deux étages, ce qui renforce le sentiment d'intériorité du site.

Sa structure repose sur des poteaux et des poutres en béton armé. Les façades, porteuses, sont en parpaings de béton. Les planchers sont en béton, la charpente en bois et la toiture est constituée d'ardoises. Ce bâtiment est en bon état structurel.



- **La conciergerie (8)**



Source : photo personnelle

Toujours de la même période, ce bâtiment d'un étage constituait le logement du gardien.

Il est aujourd'hui en mauvais état structurel. Il repose sur une structure de murs porteurs en parpaings de béton et de pierre de taille. Les poutres, les planchers et la charpente sont en bois, tandis que la toiture se compose de tuiles creuses. La toiture ainsi que les planchers de ce bâtiment en mauvais état se sont effondrés.

- **Les grands ateliers (9)**



Source : photo personnelle

Ce bâtiment, qui longe le boulevard Main, contribue très largement à donner un côté majestueux à la friche Boinot. En effet, tout en longueur, aligné sur la rue, il comprend deux étages. Le rez-de-chaussée et le premier étage étaient utilisés comme ateliers de fabrication, tandis que le dernier étage accueillait des ateliers et servait de séchoir.

La luminosité est forte à l'intérieur du bâtiment.

La structure est constituée de murs porteurs en parpaings béton ainsi que de poutres en béton ou métalliques. Les planchers en bois, sont pour partie à refaire. La toiture, elle aussi en bois, comporte plusieurs fuites. La structure du bâtiment reste néanmoins en bon état.

### • Ateliers et pompes (10)



Source : photo personnelle

Ces bâtiments datent des années 1970. Ils sont situés en bord de Sèvres mais sans aucune ouverture vers le cours d'eau. Ils étaient utilisés comme ateliers ou entrepôts, et l'un d'entre eux était équipé d'une station de pompage.

Leur structure repose sur des murs porteurs en parpaings de béton enduits. Les planchers sont en béton, la charpente est métallique et la toiture est en tôle. Leur état structurel est bon, mais les toitures se sont effondrées.

### • Les bassins de traitement des peaux (11)



Source : photo personnelle

Datant des années 60, ces bacs servaient au traitement et au rinçage des peaux avec l'eau pompée dans la Sèvre.

Situés parallèlement aux bords de Sèvres, ils en coupent l'accès.

Ces bacs en béton armé sont en parfait état même s'ils sont envahis par la végétation.

- **Les petits entrepôts (12)**



*Source : photo personnelle*

Ces entrepôts furent ajoutés à l'usine dans les années 1970.

La structure est faite de murs porteurs en pan de métal et de refends en parpaings de béton. La charpente est métallique et la toiture est en béton ou en ciment amianté. Ils sont en bon état.

- **Les quatre hangars (13)**



*Source : photo personnelle*

Ces quatre hangars accolés représentent ensemble un grand volume de stockage.

Ils reposent sur des murs porteurs en pan de métal ainsi que sur des refends en parpaings de béton. La charpente est métallique et la toiture en béton ou en ciment amianté. Leur structure est encore en bon état.



- **Le pavillon de bureau (14)**



Source : photo personnelle

Construit au cours des années 1990, il servait de bureau et d'intendance.

Il repose sur des murs porteurs en parpaings de béton enduits. La toiture est en matériau synthétique. Ce bâtiment est en bon état.

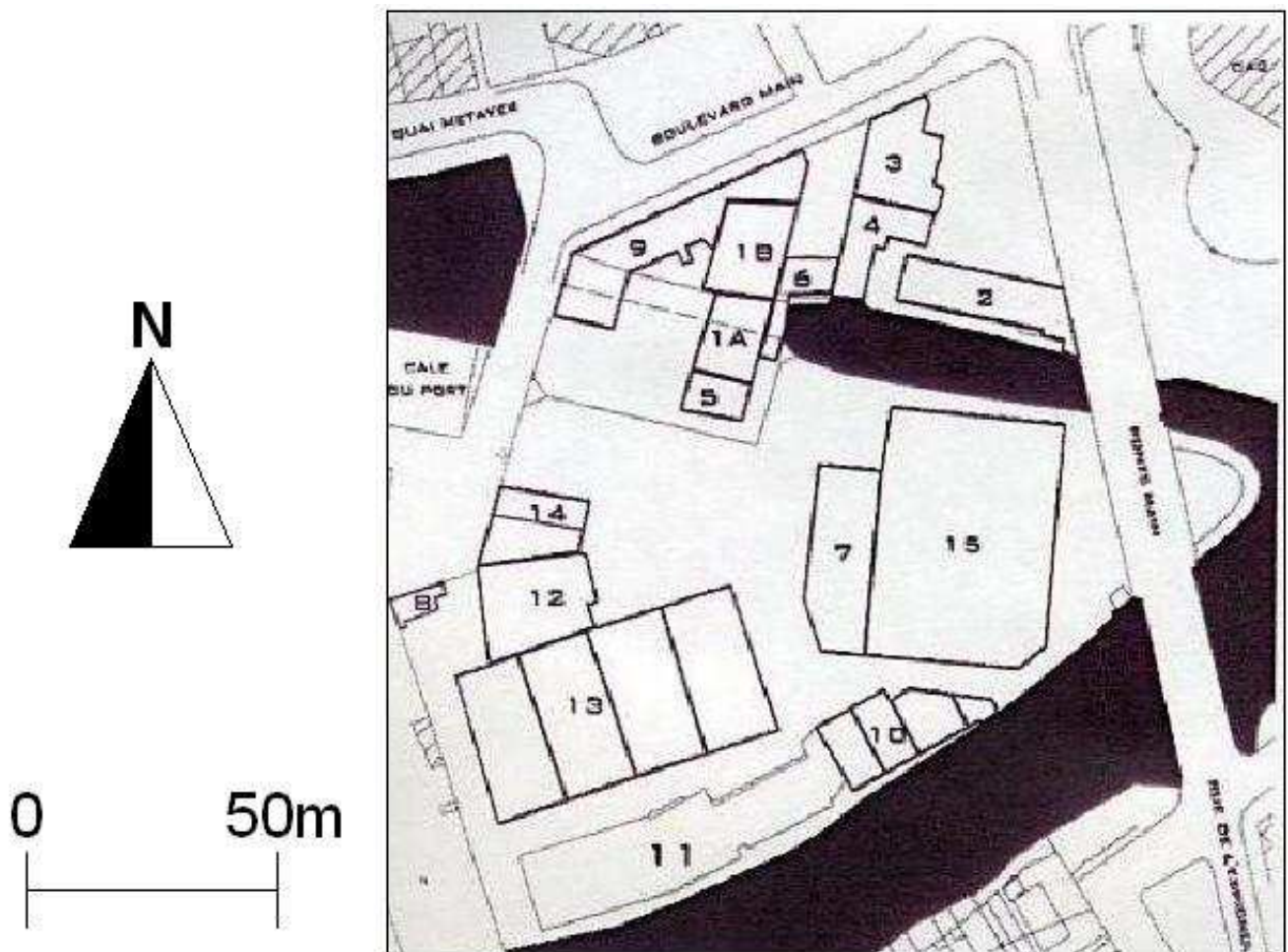
- **Les archives de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (15)**



Source : photo personnelle

Ce bâtiment, fut aussi construit dans les années 1990. Il est encore aujourd'hui loué à la CPAM qui y entrepose ses archives, ce qui paraît étonnant si l'on considère les risques d'inondation.

Sa structure est métallique et le revêtement est en tôle. La toiture est en amiante. Il est en parfait état.



### **Vue d'ensemble des bâtiments**

*Source : réalisation personnelle à partir d'un plan de Flora Favreau*

## **I.2.4 : L'utilisation de la friche aujourd'hui**

Actuellement, les seuls bâtiments utilisés sont ceux des archives de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, qui ne servent que de lieu de stockage. Les services de gestion des immeubles de la CPAM m'ont précisé qu'ils devaient déménager leurs archives d'ici juillet 2007. Le reste des bâtiments est à l'abandon.

Les ouvertures ont été murées afin d'éviter toute intrusion dans ces locaux.

Un parking a été implanté sur la friche fin novembre 2006. Ce parking comprend une centaine de places gratuites.

## **Deuxième partie :**

### **Quel aménagement pour la friche Boinot ?**



## II.1 : Les propositions d'aménagement pour le site

Dans la première partie, nous avons dégagé les principales caractéristiques du site. Il est apparu que la friche Boinot possédait un fort potentiel, en raison de son attache prépondérante à l'histoire de Niort. Son devenir est aussi un enjeu auquel les autorités politiques locales s'intéressent de près.

### II.1.1 : Les objectifs de mon projet

Avant de formuler des propositions d'aménagement proprement dites, il faut d'abord dégager leurs principales orientations directrices. Ces objectifs répondent à différents besoins et opinions exprimés par les acteurs que j'ai pu rencontrer.

Voici les grands axes qui ont été retenus :

- Le site Boinot, par sa proximité avec le CAC, a vocation à devenir un **site culturel important et cohérent**.

- Les **bâtiments** conservés pourront alors accueillir le **Centre Régional des Métiers d'Art ainsi que des ateliers d'artistes**, afin de **favoriser leur collaboration**. Une **salle d'exposition** permettra aux artistes d'exposer le fruit de leurs travaux.

- La partie extérieure devra marquer **un lien fort avec la Coulée Verte**. La végétation devra dominer ce site qui deviendra alors un lieu de promenade. **Le lien avec la partie culturelle** devra aussi être établi. Enfin, le site devra être **facilement accessible**. Ainsi, le parking provisoire sera maintenu et plusieurs voies d'accès seront prévues.

## • Le Centre Régional des Métiers d'Art (CRMA)

Le CRMA est un projet inscrit au contrat de Plan Etat Région, au titre de développement économique. Il correspond à un équipement mis à disposition des professionnels des métiers d'art, des initiés et du public à initier.

Il y est prévu un centre d'interprétation portant sur les métiers d'art, ainsi que des expositions, des formations, une boutique de vente et divers services. Il s'agit d'un projet qui répond à des objectifs économiques, culturels et touristiques. Il a, à ce titre, pour but d'accompagner les créations d'entreprises dans le domaine des arts.

Par ailleurs, il vise à permettre aux professionnels des Métiers d'Art de développer leurs activités sous la forme d'une meilleure connaissance par le public de la spécificité des objets d'art en terme de concept, de qualité, de technique, de matière et matériau, de prestations d'animation, de vente, etc.

Le CRMA se veut aussi un lieu d'information et de formation aux innovations techniques.

A travers le CRMA se dégage une volonté de sensibiliser le grand public aux Métiers d'Art en créant un parcours de découverte pédagogique et interactive, des équipements de service et de consommation (restauration, vente), un lieu d'information et de formation. Ce dernier devrait permettre l'organisation cohérente des différentes fonctions spécifiques aux Métiers d'Art et la mise en réseau territoriale des activités Métiers d'Art.

## • Les ateliers d'artistes

Après avoir rencontré différents acteurs du monde associatif, il m'a semblé judicieux de mettre des locaux à disposition des artistes afin qu'ils soient utilisés ateliers.

En outre, le CRMA, n'occupant pas toute la surface offerte par les bâtiments, il reste alors de l'espace disponible permettant l'implantation de ces ateliers. Ceux-ci devront être ouverts au public périodiquement ou plusieurs heures par semaine. Ainsi, toutes les actions du CRMA, en particulier la politique de sensibilisation menée à l'égard du public, pourront alors prendre racine au sein de ces locaux.

Afin de diversifier et de renouveler fréquemment les formes d'art traitées, une rotation des artistes devra être mise en place.



• **Les Artistes de Gardes : un exemple d'association intéressée pour s'installer au sein des usines Boinot**



Source : Les Artistes de Garde

L'association des Artistes de Garde s'est fixé pour objectif de promouvoir les arts plastiques contemporains.

Il s'agit d'un collectif d'une dizaine d'artistes niortais qui se connaissent de longue date, et qui se sont réunis en association en janvier 2006.

Ils travaillent avec d'autres artistes, des particuliers, mais aussi ponctuellement avec la municipalité.

Afin de promouvoir l'art contemporain, ils organisent des événements ouverts au public avec des invités, comme des discussions autour de l'art.



Source : Les artistes de Garde

De plus, ils organisent alternativement l'ouverture de leur atelier pour y accueillir le public et mener des actions ponctuelles dans les espaces qu'ils auront choisis d'investir. Etre de garde signifie donc être présent auprès du public comme pourrait l'être un médecin de garde.

A travers les expositions organisées, ils cherchent à montrer les travaux d'autres artistes autour d'un thème choisi.

L'association n'a actuellement aucun local et cherche un lieu lui permettant d'organiser des débats autour de leur art.

Cette association a donc le profil type des occupants des ateliers d'artistes. Cependant, la place disponible étant importante, il serait souhaitable de trouver d'autres occupants à ces lieux. L'idéal serait de privilégier des artistes ayant une conception différente de leur métier, ou pratiquant diverses formes d'art, afin de favoriser les échanges.

- **Un besoin complémentaire et indissociable de ces équipements : des lieux de réunion.**

Les associations d'artistes, telles que celle des Artistes de Garde, ou encore les artistes eux-mêmes ont besoin de locaux pour leurs bureaux et / ou leur siège.

De plus, il existe un besoin en salles de réunion. En effet, toujours dans le cadre de la politique de sensibilisation du public initiée par les ouvertures d'ateliers d'artistes, des lieux sont nécessaires pour des réunions diverses, des conférences et des débats. Ces salles devront être équipées d'un rétroprojecteur et d'un écran blanc déroulant.

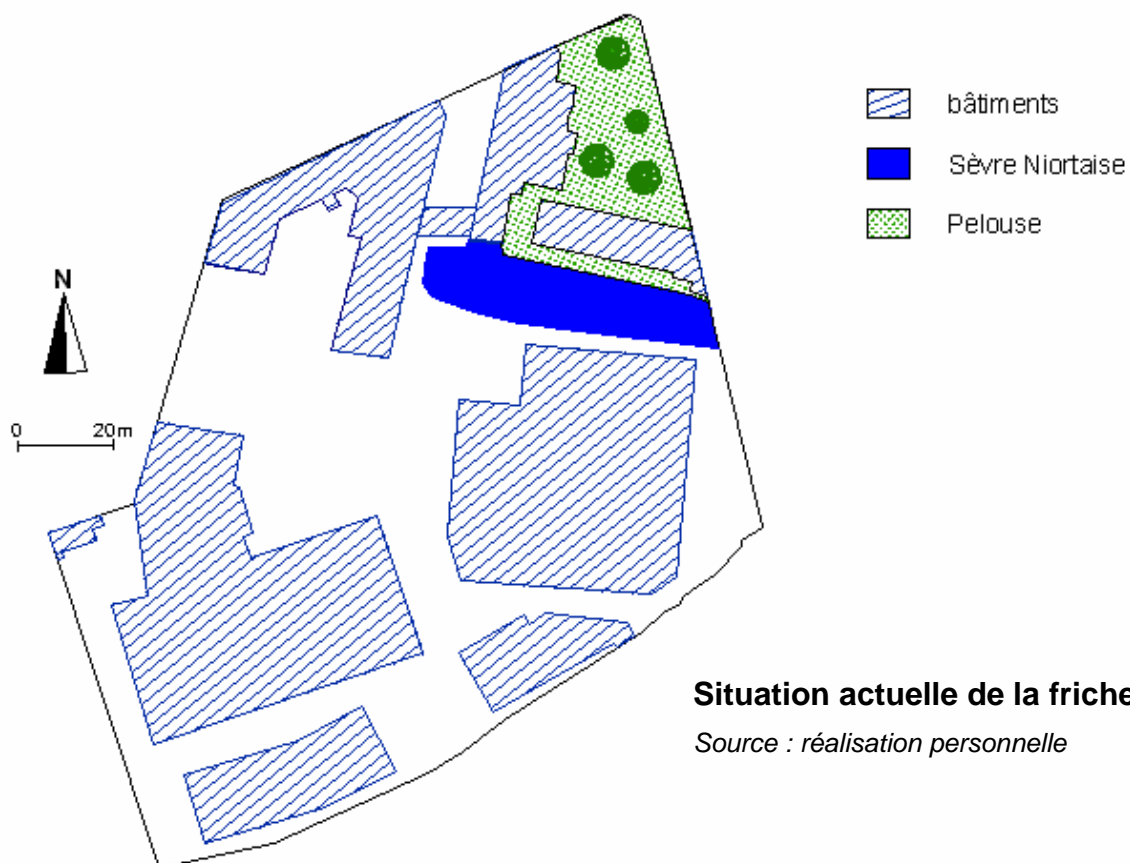
- **La salle d'exposition**

Au cours de mes entretiens avec les Artistes de Garde, s'est dégagée l'idée qu'il serait intéressant de créer un lieu permettant aux artistes d'exposer leurs œuvres. Ainsi, cela permettrait de montrer au public une partie des réalisations effectuées dans le cadre du CRMA, conformément à la politique de sensibilisation de tous aux métiers d'art.

## II.1.3 : La question de la réutilisation des bâtiments

Une question récurrente posée tout au long de mon projet fut celle du choix de la conservation des bâtiments. De nombreuses constructions sont peu intéressantes sur le plan architectural.

En effet, le but de ces constructions consistait essentiellement à les rendre fonctionnelles. De plus, une partie conséquente d'entre elles est en mauvais état. Les coûts de réhabilitation seraient alors très importants. J'ai donc pris le parti de démolir un certain nombre de bâtiments afin de ne conserver que la maison patronale alors reliée aux grands ateliers par une partie des bâtiments porches. Les bâtiments accolés, à savoir le moulin d'origine et le château d'eau seraient eux aussi préservés. J'ai aussi choisi de conserver l'un des hangars, celui à l'extrémité Sud-est, car il offre une surface de 480m<sup>2</sup> et est encore en bon état.



Comme il a été précisé dans les objectifs, j'ai trouvé intéressant de conserver le projet local d'implantation du Centre Régional des Métiers d'Art, et de compléter les locaux par des ateliers d'artistes qui travailleraient ainsi directement avec les Métiers d'Art. La salle d'exposition permettrait de montrer les travaux réalisés par les artistes.

En plus de l'ensemble des travaux nécessaires pour remettre les bâtiments aux normes ERP, de nombreuses rénovations sont à réaliser afin de réhabiliter ces bâtiments. Ne pouvant en dresser une liste exhaustive, dont l'intérêt serait d'ailleurs limité, il me faut quand même souligner les principales carences des lieux ci-dessous :

- l'ensemble des toitures devra être refait. Concernant le hangar Sud-est, la toiture devra être désamiantée ;
- les planchers sont tous à refaire. Ils sont effectivement tous en mauvais état et déjà partiellement effondrés dans la maison patronale, dans les bâtiments porches ainsi que dans le vieux moulin ;
- l'ensemble des réseaux intérieurs, tels que la plomberie ou l'électricité, sera à refaire ;
- il faudra procéder à de nombreux ravalements de façades ;
- un ascenseur devra être installé, afin de permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder à tous les étages. Il semble naturel de l'implanter à la place de l'ancien monte-charge qui desservait les grands ateliers et le vieux moulin.



**Ancien monte-charge**

*Source : photo personnelle*

**Le Centre Régional des Métiers d'Art nécessite** une grande surface d'où le besoin de l'implanter sur plusieurs bâtiments. Ces besoins ont été estimés à environ 2 100m<sup>2</sup> lors de l'ancien projet.

De plus, les Métiers d'Art ont besoin d'attirer l'œil et donc d'avoir une « vitrine » sur la rue. Aussi, j'ai choisi de l'implanter en premier lieu à l'intérieur de la maison patronale et au rez-de-chaussée des grands ateliers. En effet, ces bâtiments étaient déjà eux-mêmes conçus, ou tout du moins leur façade donnant sur le Boulevard Main, pour imposer aux visiteurs la marque de la puissance de l'entreprise Boinot. Ces deux corps de bâtiments sont reliés entre eux par les bâtiments porches, et forment donc un ensemble cohérent.

L'ensemble regroupe alors une surface de plancher cumulée d'environ 1 800m<sup>2</sup>. Afin de satisfaire les besoins du CRMA, il faut ajouter les 600m<sup>2</sup> que représentent les rez-de-chaussée du vieux moulin et du château d'eau. La surface disponible sera alors de 2 400m<sup>2</sup>, ce qui est légèrement supérieur à l'ancien projet d'implantation des Métiers d'Art mené par la ville et la communauté d'agglomération.

**Les ateliers d'artistes** devront être situés au premier étage des grands ateliers, du moulin d'origine et du château d'eau. La surface des ateliers est alors d'environ 900m<sup>2</sup>. J'ai retenu ces lieux pour les ateliers en raison de l'éclairage naturel. En effet, c'est au premier étage des grands ateliers et du château d'eau que la luminosité naturelle est la meilleure. Le premier étage du vieux moulin est, quant à lui, plus sombre. Ces différences d'intensité pourront alors permettre aux artistes de jouer comme ils le souhaitent avec la lumière.

**Les sièges d'association comme les bureaux** se situeront au deuxième étage des grands ateliers. Les artistes pourront alors circuler de leurs ateliers à leurs bureaux rapidement par les escaliers. Le deuxième étage des grands ateliers représente 400m<sup>2</sup> de locaux.

**Les salles de réunions** seront, quant à elles, au deuxième étage du vieux moulin et du château d'eau. On pourra ainsi créer des pièces de volumes différents, adaptées au nombre de participants de chaque réunion ou conférence, la surface disponible étant de 900m<sup>2</sup>



J'ai pris le parti de conserver un des quatre hangars afin de le transformer en **salle d'exposition**. Parmi les quatre hangars, il s'agit de celui situé à l'extrémité Sud-Ouest.

Sa position sur le site, d'une part, en retrait des autres bâtiments, d'autre part, au cœur de la végétation, apporte une mise en valeur du bâtiment et par voie de conséquence des expositions qu'il accueillera.

De plus, il offre une surface totale de 480m<sup>2</sup> ce qui correspond aux besoins exprimés par les artistes que j'ai rencontré.

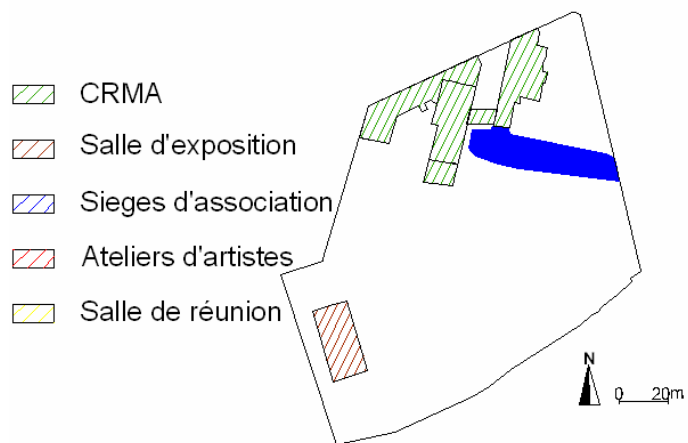


**Le hangar Sud-Est,  
future salle d'exposition**

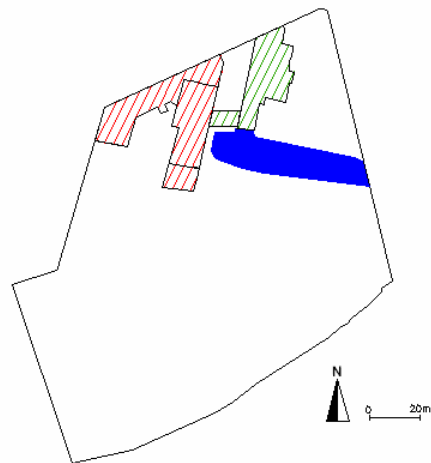
*Source : photo personnelle*

Il serait très intéressant d'y installer des cloisons et des plafonds intérieurs modulables. Cela permettrait de changer les hauteurs sous plafond ainsi que la surface de la salle afin de mettre en valeur les objets exposés en jouant sur les volumes.

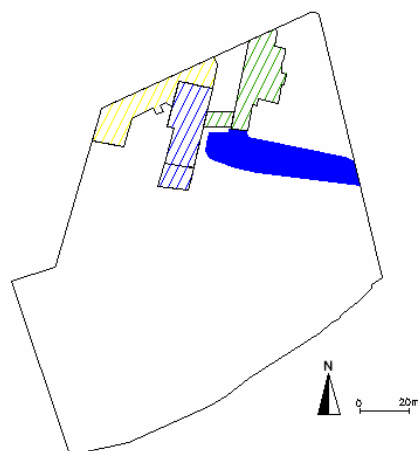
Les plans masses qui suivent montrent les répartitions des différents équipements par étage. La légende est présente sur le premier des trois.



**Plan masse du rez-de-chaussée**



**Plan masse du premier étage**



**Plan masse du deuxième étage**

Source : réalisation personnelle

## **II.1.4 : Les aménagements extérieurs**

Ce projet fait aussi la part belle aux espaces verts. Nous verrons dans cette partie quels sont les aménagements extérieurs proposés.

Le plan d'ensemble de mon aménagement se trouve page 42.

### **• Les espaces verts**

La coulée verte s'interrompt au niveau de la friche Boinot. Elle s'arrête en effet sur plus d'une centaine de mètres, du Centre d'Action Culturelle à la Cale du Port, boulevard Main. La friche Boinot est justement située à cet emplacement. Aussi, l'aménagement proposé fait la part belle aux espaces verts.

Le jardin de la maison patronale est conservé. Les bâtiments qui ne sont pas utilisés sont déconstruits, et l'espace est végétalisé. La surface de jardins dépasse alors les 8 800m<sup>2</sup>. Ces jardins sont parcourus par plusieurs sentiers pédestres, reliant la salle d'exposition, le parking ainsi que les bâtiments. Une passerelle permet de traverser le bras d'eau au cœur de la parcelle et de rejoindre la rue des Ponts Main et ainsi de connecter les sentiers à la coulée verte du côté du CAC.

Les anciens bassins de traitement des peaux sont partiellement recouverts de terre. Ils deviennent alors un espace propice à la végétation, pouvant accueillir des plantes arbustives et vivaces. Cette solution, plutôt que la destruction, offre deux avantages :

- la réutilisation partielle d'un élément construit, les bacs permettant d'accueillir diverses plantes.

- la diminution des coûts de réalisation. En effet, les bacs étant en béton armé, leur déconstruction aurait fait appel à des techniques onéreuses. M. Rolland Le Dréo, économiste pour le compte d'un cabinet d'architectes, estime, en effet, les coûts de déconstruction à 88 000 euros.

La végétation sur l'ensemble du site devra être choisie parmi les essences locales afin de maintenir le lien avec la coulée verte.

Différentes espèces d'arbres pourront être sélectionnées : ormes, saules, peupliers ou frênes. Dans les anciens bassins de traitement des peaux, des lilas, des troènes ou de l'angélique pourraient être plantées.



**Angélique en Deux-Sèvres**

*Source : Office de tourisme des Deux-Sèvres*

Afin de rappeler les anciennes activités du site, et le lien fort existant entre l'activité de la chamoiserie et la ville de Niort, plusieurs bornes informatives pourront être disposées le long des sentiers. L'historique de la chamoiserie et de l'entreprise Boinot sera ainsi rappelé.

Des sculptures, réalisées ou non par les artistes occupant les ateliers, pourront être disposées dans les espaces verts. Elles permettront ainsi de marquer le lien entre le site et les activités culturelles.



Source : *entreprise pierre et sol*

L'entrée principale, comme l'espace compris entre les grands ateliers et le château d'eau deviennent des esplanades pavées. Les pavés devront être d'un matériau offrant peu d'aspérité et de couleur claire, comme le grès kandla ocre par exemple. La partie pavée au Nord du parking pourra alors accueillir des rangements pour vélos, et faciliter ainsi le stationnement pour les usagers de ce mode de transport.

- **Un parking pour les occupants des lieux**

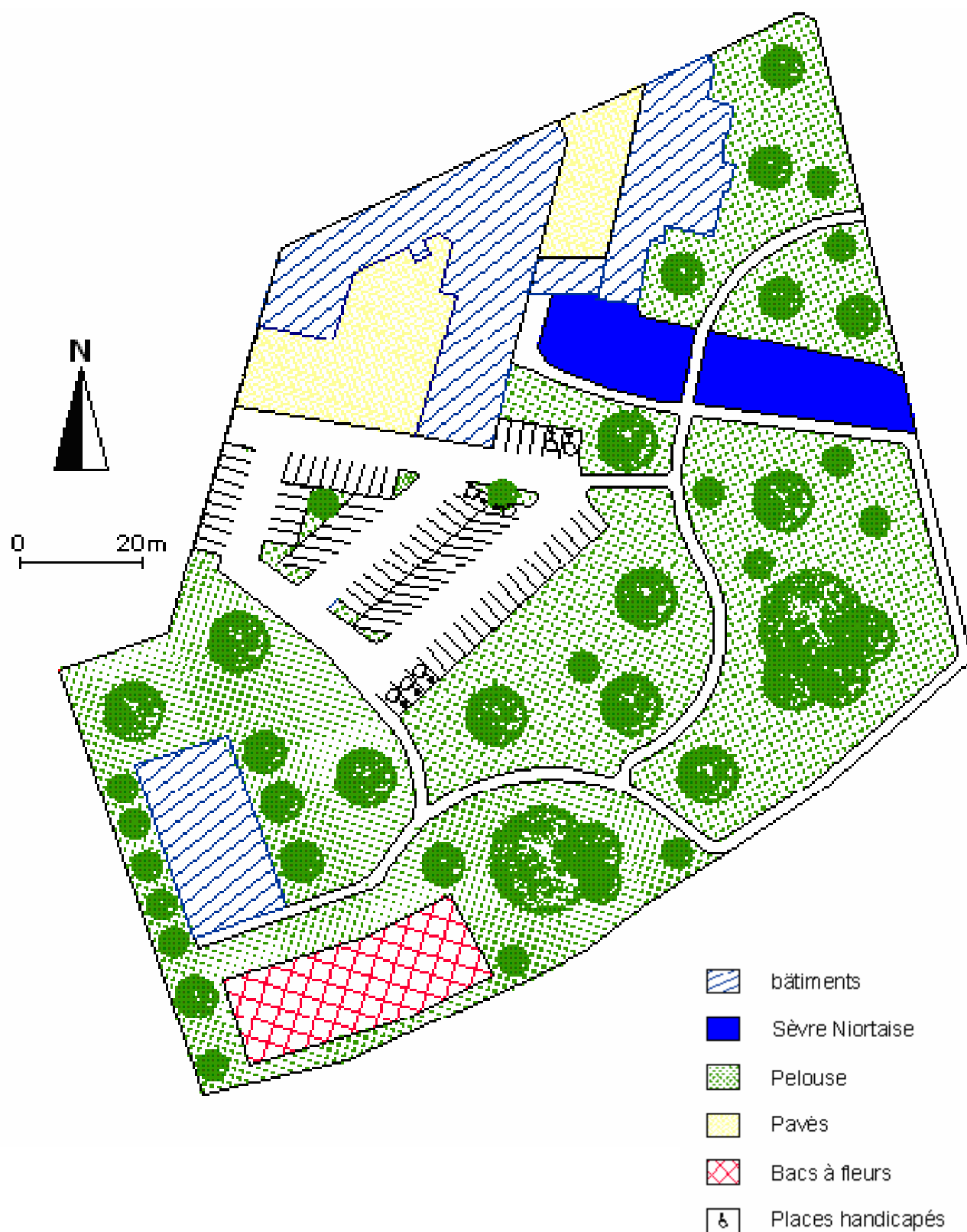
Comme nous l'avons vu dans le diagnostic, les alentours des usines Boinot sont biens équipés en matière de stationnement. Les visiteurs du site trouveront donc facilement une place de parking.

Afin de faciliter l'accès aux employés du Centre Régional des Métiers d'Art ainsi qu'aux artistes, il est néanmoins nécessaire de maintenir en partie le parking provisoire mis en place par la ville.

Le parking comprend 88 places, dont 7 places réservées pour les personnes handicapées. Les places classiques mesurent 2m de large sur 5m de longueur. Les places réservées mesurent quant à elles un mètre de plus en largeur.

La voirie du parking mesure 6m de largeur afin de permettre à deux véhicules de se croiser.





**Friche Boinot Réaménagée**  
 Source : réalisation personnelle

## II.2 : Les estimations du coût de mon projet et les financeurs potentiels

Un projet de cette envergure suppose un coût élevé. La ville de Niort à elle seule ne peut pas financer cet investissement. Avant de déterminer les partenaires potentiels de la municipalité qui auront la capacité à participer au financement, il convient de déterminer le montant du projet.

### II.2.1 Les estimations de coûts

La Ville de Niort a déjà racheté une partie de la friche. Le rachat des deux autres parcelles étant en cours, je n'ai pu obtenir les prix d'acquisitions. La mairie ayant l'intention de racheter les terrains depuis plusieurs années, j'ai pris le parti de sortir l'achat du foncier du budget du projet.

Les prix indiqués sont donnés au cours de l'euro en mai 2007.

#### • Les démolitions

M. Le Dréo, économiste aux Architectes Associés, ainsi que la Société Chauraisienne des Travaux Publics m'ont communiqué des estimations des coûts de déconstruction. Le tableau ci-dessous prend en compte les deux devis.

Bâtiment	Coût HT	Coût TTC
Bâtiment aux huiles	19 800 €	23 000 €
Bâtiment porche	10 000 €	11 600 €
Séchoir	73 900 €	86 000 €
Conciergerie	9 500 €	11 000 €
Ateliers et pompes	19 800 €	23 000 €
Petits entrepôts	38 700 €	45 000 €
Trois hangars	38 700	45 000 €
Pavillon de bureaux	12 000	14 000 €
Archives de la CPAM	54 100 €	63 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>276 500 €</b>	<b>321 600 €</b>

Les coûts de déconstruction sont considérablement augmentés pour les archives, les hangars ainsi que pour les petits entrepôts en raison de leur toiture à base d'amiante. En effet, il faut alors prendre en charge le recyclage de ce matériau.

## • Les travaux de réhabilitation et de remise aux normes

Ces estimations ont elles aussi été réalisées par M. Le Dréo. Les travaux de réhabilitations représentent les coûts les plus élevés, comme on peut le voir ci-dessous :

Bâtiment	Coût HT	Coût TTC
Moulin d'origine	1 171 000 €	1 363 000 €
Maison Patronale	838 000 €	975 000 €
Château d'eau	699 000 €	813 000 €
Bâtiments porches	279 000 €	325 000 €
Grands ateliers	1 220 000 €	1 420 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 207 000 €</b>	<b>4 996 000 €</b>

Ces investissements sont donc les plus lourds en terme de coût, puisqu'ils s'élèvent à 5 millions d'euros toutes taxes comprises.

## • La salle d'exposition

M. Le Dréo a estimé que transformer le hangar Sud - Est en salle d'exposition nécessite un financement de l'ordre de 310 000 € toutes taxes comprises, soit 266 300 euros hors taxes.

## • Le parking, la voirie, les sentiers et les esplanades

Le parking et les voies d'accès recouvrent une surface de 2 120m<sup>2</sup>.

Les prix par m<sup>2</sup> pour chaque matériau proviennent de la Société Charauraisienne des Travaux Publics ainsi que de l'entreprise Pierre et Sol. Ils comprennent les travaux de terrassement, les prix d'achat du matériau et les prix de pose.

Réalisation	Surface	Prix par m <sup>2</sup> HT	Coût HT	Coût TTC
Parking et voirie	2120m <sup>2</sup>	50 €	105 700 €	123 000 €
Esplanades pavées	970m <sup>2</sup>	22 €	21 200 €	24 700 €
Sentiers	840m <sup>2</sup>	10,3 €	8 600 €	10 000 €
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>135 500 €</b>	<b>157 700 €</b>

## • Les espaces verts

Les espaces verts représentent une surface de 8 660m<sup>2</sup>.

M. Joël Giraudeau, pépiniériste, considère qu'il faut recouvrir cette surface de 40cm de terre végétale, ce qui représente 3 460m<sup>3</sup>.

Il évalue à une centaine, le nombre d'arbres à planter. Pour les anciens bassins, qui s'étendent sur 625m<sup>2</sup>, il considère qu'il faut une plante par m<sup>2</sup>.

Les prix communiqués comprennent les frais de main d'œuvre et me permettent d'établir les estimations ci-dessous :

	Volume	Prix par m <sup>3</sup> HT	Coût HT	Coût TTC
Terre Végétale	3 460m <sup>3</sup>	39 €	134 900 €	157 000 €

	Surface	Prix par m <sup>2</sup> HT	Coût HT	Coût TTC
Pelouse	8 660m <sup>2</sup>	2 €	17 300 €	20 200 €

Plantation	Nombre de plantes	Prix par plante	Coût HT	Coût TTC
Arbres	100	85 €	8 500 €	9 900 €
Plantes bassins	630	10 €	6 300 €	7 300 €

**TOTAL**

Coût HT	Coût TTC
<b>167 000 €</b>	<b>194 400 €</b>

## • Estimation d'ensemble

Le coût hors taxe du projet avoisine donc, d'après les estimations précédentes, 5 050 000 euros. Toutes taxes comprises, le montant s'élève alors à **5 980 000 euros**.

L'ensemble de ces estimations nécessiterait des expertises beaucoup plus fines afin d'être suffisamment précises. De plus, le prix de la maîtrise d'œuvre n'a pas été pris en compte, et avoisine les 15 % du coût total.



## **II.2.2 Les financeurs envisagés**

La ville étant amenée à devenir propriétaire de l'ensemble du site, elle sera alors naturellement le maître d'ouvrage du projet.

Cependant, la ville de Niort ne pourra financer à elle seule ce projet coûteux, d'autant plus qu'elle a déjà beaucoup investi dans les grands aménagements urbains comme celui de la Brèche ou du futur pôle sport.

L'implantation du Centre Régional des Métiers d'Art avait été évaluée à hauteur de 4,27 millions d'euros hors taxes. Il n'était pas prévu dans cet aménagement la destruction des bâtiments ou l'aménagement extérieur.

La répartition des financements aurait été effectuée comme suit :

<b>Ville de Niort</b>	<b>Communauté d'agglomération de Niort</b>	<b>Région Poitou-Charentes</b>	<b>Europe</b>
<b>25 %</b>	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>

Le Centre Régional des Métiers d'Art s'inscrit en effet dans le Contrat de Plan Etat Région (CPER), d'où la participation de la Région Poitou-Charentes. Il s'agit aussi, toujours dans le cadre du CPER, de renforcer les fonctions métropolitaines du chef-lieu, notamment en soutenant les projets urbains.

La Communauté d'Agglomération de Niort, moteur du projet, s'était elle aussi engagée à hauteur du quart du financement.

Enfin, l'Europe était elle aussi sollicitée. En effet, la ville peut bénéficier d'aides européennes relatives aux mesures « Friches et activités » prévues dans le cadre de l'Objectif 2 du Document Unique de Programmation (DOCUP). En effet, *« dans le cas de friches situées en centre ville ou à proximité immédiate, seront éligibles à la dépense subventionnable, les coûts de démolition existants et de remise en état des terrains. »*

L'Europe peut ainsi intervenir à hauteur de 40 % maximum des coûts de la démolition et de la réalisation des projets.

Cette répartition, équilibrée entre les quatre partenaires financiers, semble cohérente pour l'aménagement proposé plus haut dans ce projet. En effet, les coûts hors taxes sont alors supérieurs de 18 %, soit une augmentation de moins de 200 000 euros par partenaire.

## **Conclusion**

La réhabilitation des quartiers délaissés, ici d'une friche industrielle, permet de mieux densifier des îlots urbains, ce qui contribue ainsi à limiter l'étalement urbain.

En effet, dans le cadre des lois Solidarité et Renouvellement Urbain, et plus généralement du développement durable, il faut privilégier la réutilisation des constructions existantes plutôt que de créer de nouveaux quartiers en périphérie des villes.

La friche Boinot correspond parfaitement à ce type de lieu, propre à la réhabilitation. Comme on l'a constaté à travers son histoire mais aussi à travers ce lien fort qui existait entre l'activité de la chamoiserie et le passé industriel de la ville, les usines Boinot méritent d'être reconsidérées et de se voir offrir une seconde « vie ». Les grands ateliers et la maison patronale construits en tant que vitrine de la puissance de l'entreprise, marquent très fortement le quartier par leur architecture, et pourraient redevenir les éléments forts du quartier de la cale du port.

La création d'un espace consacré aux métiers d'art renforcerait la position de pôle culturel du quartier, en association avec le Centre d'Action Culturel de la ville.

Les artistes pourront alors trouver un lieu ouvert, leur permettant de travailler dans un espace qui leur serait dédié.

Le Centre Régional des Métiers d'Art faciliterait les échanges entre ces artistes et le public, tout en les accompagnant dans leur démarche.

L'emplacement du site est idéal pour accueillir ces équipements. Proche du centre-ville, à deux pas du Centre d'Action Culturel, il redeviendrait facilement un lieu connu et reconnu, non seulement par tous les niortais, mais aussi pour les visiteurs à la recherche d'éléments du patrimoine niortais et de manifestations culturelles, grâce notamment à la salle d'exposition.

De par les aménagements extérieurs, la Coulée Verte, lieu de promenade et de détente, pourrait enfin être parcourue d'un bout à l'autre de la ville sans interruption. Plus encore, à travers les sculptures, les usines Boinot deviendraient un arrêt incontournable pour tout promeneur à la recherche d'éléments insolites dans le paysage.

Cependant, les coûts très importants nécessaires à la réhabilitation du site constituent un frein important à la concrétisation du projet. La ville de Niort, qui a déjà saisi l'importance de ces lieux, devra alors adopter un rôle moteur pour appuyer le projet et en garantir l'exécution.

# **Table des Matières**

<b>Remerciements .....</b>	<b>2</b>
----------------------------	----------

<b>Introduction .....</b>	<b>4</b>
---------------------------	----------

## **Première Partie : Présentation du site**

<b><u>I.1 : La ville de Niort</u> .....</b>	<b>7</b>
---	----------

I.1.1 : Situation géographique .....	7
--------------------------------------	---

I.1.2 : Histoire de Niort .....	9
---------------------------------	---

I.1.3 : La culture à Niort .....	10
----------------------------------	----

I.1.4 : Les grands projets de la ville .....	11
--	----

a) La place de la Brèche .....	11
--------------------------------	----

b) La coulée verte .....	12
--------------------------	----

<b><u>I.2 : La friche Boinot</u> .....</b>	<b>13</b>
--	-----------

I.2.1 : Les usines Boinot, un élément du patrimoine Niortais .....	13
--	----

I.2.2 : Actualité de la friche .....	16
--------------------------------------	----

a) Localisation dans la ville .....	16
-------------------------------------	----

b) La surface occupée .....	17
-----------------------------	----

c) Atouts et faiblesses .....	18
-------------------------------	----

d) Les restrictions liées à la protection du patrimoine .....	20
---	----

I.2.3 : Les bâtiments de l'usine .....	21
--	----

I.2.4 : L'utilisation de la friche aujourd'hui .....	29
--	----

## Deuxième Partie : Quel aménagement pour la friche Boinot ?

### II.1 : Les propositions d'aménagement pour le site ..... 31

#### II.1.1 : Les objectifs de mon projet ..... 31

a) Le Centre Régional des Métiers d'Art ..... 32

b) Les ateliers d'artistes ..... 32

c) Un besoin complémentaire et indissociable de ces équipements : des lieux de réunions 34

d) La salle d'exposition ..... 34

#### II.1.2 : La question de la réutilisation des bâtiments ..... 35

#### II.1.3 : Les aménagements extérieurs ..... 40

a) Les espaces verts ..... 40

b) Un parking pour les occupants des lieux ..... 41

### II.2 : Les estimations de coût de mon projet et les financeurs potentiels

..... 43

#### II.2.1 : Les estimations de coût ..... 43

a) Les démolitions ..... 43

b) Les travaux de réhabilitation et de remises aux normes ..... 44

c) La salle d'exposition ..... 44

d) Le parking, la voirie, les sentiers et les esplanades ..... 44

e) Les espaces verts ..... 45

f) Estimation d'ensemble ..... 46

#### II.2.2 : Les financeurs envisagés ..... 47

### **Conclusion** ..... 48

### **Table des matières** ..... 49

### **Bibliographie** ..... 51

### **Annexe** ..... 52

## Bibliographie

- ASSOCIATION LES ARTISTES DE GARDE, site Internet : <http://artistesdegarde.net/>
- ATELIER NIORTAIS D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME, *La Cale du Port*, 1989, réalisée par des étudiants en architecture
- CHAPELLE Victor, *Chamoiserie et Ganterie*, Imprimerie Saint Denis, 1921, 60 pages
- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT, site Internet : <http://www.agglo-niort.fr/>
- DATAR, *La Réhabilitation des friches industrielles*, Editions La documentation française, 45 pages.
- DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES, site Internet de la DRAC du Poitou–Charentes : <http://www.poitou-charentes.culture.gouv.fr/>
- DRESSE Jean-Marie, *Elément pour une dynamique urbaine, Le port de Niort*, 1986
- ENTREPRISE PIERRE ET SOL, site Internet : <http://pierreetsol.com/>
- FAVREAU Flora, *More Water Please*, Travaux de fin d'études pour L'ENSAV ; 40 pages.
- JOURNAL OFFICIEL, site Internet : <http://www.journal-officiel.gouv.fr/>
- LEP SAINTE-PEZENNE, *Le Port de Niort et la Chamoiserie*, NIORT, 1988, 54 pages
- MINISTERE DE LA CULTURE, site Internet : <http://www.metiers-art.culture.fr/>
- MOULIN DU ROC, site Internet : <http://www.moulinduroc.asso.fr/>
- MUSEE DU DONJON, *Tradition et actualité de la Chamoiserie et de la Ganterie à Niort*, Edition Musée de Niort, 1983
- VILLE DE NIORT – site Internet : <http://www.vivre-a-niort.com/>
- REGION POITOU – CHARENTES : <http://www.cr-poitou-charentes.fr/>
- SERVICE EAU ET ASSAINISSEMENT DE LA VILLE DE NIORT, *Etude de Faisabilité : La sèvre du Pré Le Roy à la Belle Etoile*, 1995
- PATRIMOINE DE France, site Internet : <http://www.patrimoine-de-france.org/>
- PREFECTURE REGION POITOU–CHARENTES, site Internet : <http://www.poitou-charente.pref.gouv.fr/>



## **Annexe : les Etablissements Recevant du Public**

L'ensemble des implantations prévues a vocation à recevoir du public. A ce titre, leurs aménagements doivent répondre à des normes officielles très précises, celles des Etablissement Recevant du Public (ERP). Ces normes et leur réglementation sont définies dans les Règlement R.123-1 à R.123-55 du Code de Construction et de l'Habitat.

Un Etablissement Recevant du Public est un lieu public ou privé accueillant des clients ou des utilisateurs autres que les employés.

Ces établissements sont classés en différents types et catégories, en fonction de leur destination et de leur fréquentation.

Les champs d'action des normes ERP concernent surtout la sécurité des bâtiments, en particulier la mise en œuvre de prévention des risques d'incendie, et de plans d'évacuation du public. De nombreux aménagements et mesures sont alors prescrits pour ces établissements. L'éclairage doit par exemple être électrique, il faut plusieurs sorties de secours, des dispositifs de surveillance et des moyens de lutte contre l'incendie tels que des extincteurs, etc...

Depuis 1991, la loi n°91-663, stipule que l'accessibilité des personnes handicapées aux Etablissement Recevant du Public doit être garantie. Il s'agit alors de mettre en place tous les aménagements nécessaires, tels que des places de stationnement adaptées, des ascenseurs, des toilettes particulières, des rampes d'accès, etc...

Pour l'ensemble des bâtiments, de nombreuses adaptations, en plus des travaux de rénovation, sont nécessaires pour les remettre aux normes.

Concernant uniquement les travaux de remise aux normes, on peut citer les réglementations spécifiques et les mesures à prendre sur les bâtiments :

- Plusieurs sorties de secours ouvrant vers l'extérieur devront être aménagées.
- L'éclairage devra être électrique. Il faudra prévoir deux circuits normaux séparés par salle. De plus il faudra installer un éclairage de sécurité balisant le cheminement vers les sorties de secours.
- Un système de détection d'incendie et d'alarme devra être installé, tout comme des équipements permettant de lutter contre les incendies, tels que des extincteurs.
- Un système permettant l'évacuation des fumées en cas d'incendie devra aussi voir le jour, qu'il soit naturel ou mécanique.

- Les personnes à mobilité réduite doivent pouvoir accéder aux lieux sans encombre. Aussi il faudra créer des rampes d'accès et prévoir au moins un ascenseur.

Concernant sa capacité d'accueil, l'ensemble du site sera classé en deuxième catégorie, qui correspond à une fréquentation inférieure à 1500 personnes.

Le Centre des Métiers d'Art est classé selon les normes ERP en tant que types W (correspondant aux administrations) et L (correspondant aux salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple).

Les ateliers d'artistes, les salles de réunion et les sièges d'association sont eux aussi classés en type L selon les normes ERP.

Les salles d'expositions correspondent au type T pour les normes ERP.

## Résumé

Les anciennes usines Boinot sont situées à deux pas du centre ville de Niort. Elles représentent à elles seules une part importante de l'histoire et du patrimoine de la ville. En effet, le passé de Niort est fortement lié à la chamoiserie, et l'entreprise Boinot fut un temps le fleuron de cette activité. La faillite de ce secteur laisse aujourd'hui une friche industrielle de plus d'un hectare et demi en cœur de ville.

Localisée en bordure de la Sèvre Niortaise, cette friche est située en zone inondable, ce qui restreint fortement les possibilités de réaménagement.

Ce projet propose de transformer les lieux en un site culturel cohérent, comprenant en particulier le Centre Régional des Métiers d'Art, autour duquel sont articulés des ateliers d'artistes et une salle d'exposition. Les espaces extérieurs seront aménagés de façon à prolonger les sentiers de promenade en bord de Sèvres. Ce projet établit enfin une estimation des coûts engendrés par de tels équipements.

**Mots-clefs :** Deux-Sèvres, Niort, culture, friche industrielle, réhabilitation, estimation, arts et métiers.