



Réhabilitation de l'usine Balsan à Châteauroux



RENAUDET Audrey

Tutrice : Maria Alejandra Andrade Charvet

Stage DA3 - Année 2011/2012

Source des illustrations de couverture : RENAUDET Audrey



Réhabilitation de l'usine Balsan à Châteauroux

RENAUDET Audrey

Stage DA3 - Année 2011/2012

Tutrice : Maria Alejandra Andrade Charvet

Avertissement

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je tiens dans un premier temps à remercier toutes les personnes qui m'ont accompagnée dans l'élaboration de mon projet.

Mr Gil Aveyrous, directeur de cabinet du maire, pour son accueil et les informations qu'il m'a donné sur les différents projets en cours.

Mr Damien Gertsch, directeur général adjoint de l'aménagement et du cadre de vie, pour son accueil, sa disponibilité, le temps qu'il m'a consacré et les informations diverses qu'il a pu me fournir tant sur le projet que sur l'aménagement en général.

Melle Maria Alejandra Andrade Charvet, ma tutrice, pour son écoute, son soutien et ses remarques qui m'ont aidé à avancer.

Ma famille, mes voisins et amis, pour leur soutien et leur avis concernant le projet.

Introduction

Dès le milieu du XIX^{ème} siècle, l'activité industrielle connaît un essor considérable. Cette phase s'accompagne d'un exode rural et d'une nouvelle attractivité pour les territoires. L'implantation et le développement de nombreuses industries vont entraîner un véritable bouleversement économique et social.

Châteauroux, chef-lieu du département de l'Indre, connu à cette époque, comme de nombreuses villes, une période de prospérité économique locale grâce à l'existence d'entreprises industrielles. Les ouvriers étaient employés en masse et ce sont des quartiers entiers qui vivaient autour d'une industrie. Moteur économique de la ville durant de nombreuses années, la Manufacture des tabacs et l'entreprise Balsan ont marqué la révolution industrielle de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle. Témoins du passé industriel de la ville, ces deux entreprises n'ont pas eu le même avenir suite à leur fermeture. Ouverte en 1856, la Manufacture des tabacs, employa près de 2 000 personnes à son apogée et sera à ce moment-là la plus grande manufacture de France. Fermée en 1997, l'ancienne usine, pourtant à proximité du centre-ville, resta à l'état de friche industrielle¹ durant plusieurs années. C'est en 2001 que démarre une restructuration complète du site qui accueille aujourd'hui un pôle tertiaire (centre d'affaire, centres d'appels et hôtel-restaurant). Un an après l'ouverture de la Manufacture des tabacs, la Manufacture royale de draps, créée en 1751 devient la propriété de la famille Balsan. Cette manufacture de textile sera quant à elle fermée puis abandonnée en 1982 avant d'être acquise par la ville quelques années plus tard. Depuis, les anciens établissements Balsan étaient restés totalement abandonnés. Ce n'est que ces dernières années que fut évoquée leur reconversion. En effet, l'usine se situe aujourd'hui au cœur d'un projet d'écoquartier. Si la reconversion de l'aile Ouest de l'usine est déjà déterminée et les travaux actuellement en cours, aucun projet n'a encore été défini en ce qui concerne les bâtiments restants. Ainsi, j'ai porté mon projet sur leur réhabilitation.

Je me suis d'abord intéressée à Châteauroux, son histoire, ses mutations et ses caractéristiques et ai ainsi pu identifier les atouts et les difficultés de la ville. Je me suis ensuite penchée sur l'historique de l'usine et du quartier qui l'entourait afin de mieux comprendre son évolution. Enfin, j'ai établi un questionnaire et suis allée à la rencontre des castelroussins afin de cibler leurs besoins. Cette démarche, je l'espère, m'aura permis d'aboutir à des pistes de reconversions pertinentes.

¹ De manière générale, une friche industrielle est « un espace historiquement utilisé à des fins industrielles, mais qui est aujourd'hui abandonné et inutilisé » (*Vertigo, revue électronique en sciences de l'environnement*).

Sommaire

Avertissement	5
Remerciements	7
Introduction.....	9
Sommaire	11
Partie 1 : Diagnostic	13
I. Châteauroux	15
A. Localisation.....	15
B. Histoire, contexte démographique et économique.....	17
1. Un passé industriel	17
2. Une population en déclin et de jeunes habitants difficiles à retenir	21
C. Réseau de transport	23
1. Un réseau de bus entièrement gratuit.....	23
2. Un réseau de pistes cyclables à enrichir.....	24
D. Offre en logements et équipements	25
1. Un parc de logement globalement diversifié... ..	25
2. ... Mais un problème important de vacance.....	27
3. Une offre en équipement qui présente des lacunes.....	28
II. Balsan	30
A. Localisation et environnement.....	30
B. Plus qu'une usine, un quartier	31
C. Le projet d'écoquartier.....	32
III. Enquête	35
A. Démarche	35
B. Une ville en manque de loisirs	38
Partie 2 : Enjeux et objectifs	41
I. Développer les activités de loisirs	43
II. Mettre en valeur le patrimoine industriel de la ville.....	44
III. Assurer un rayonnement à plusieurs échelles	45

Partie 3 : Propositions d'aménagement	47
I. Description du site.....	49
A. L'usine.....	49
B. Règlement et contraintes.....	51
II. Réhabilitation de l'usine en un lieu de loisirs multifonctionnel.....	52
A. Offrir aux habitants un endroit où sortir, un lieu de loisirs et de rencontres	52
B. Faire renaître les anciens établissements Balsan.....	54
III. Accessibilité	57
A. Relier les voies de circulations douces	57
B. Un accès aux transports en commun satisfaisant	58
C. Un nombre suffisant de stationnement	59
IV. Gestion du projet et diffusion de l'information	60
V. Calendrier théorique du projet	61
Conclusion	63
Bibliographie.....	65
Annexe 1	67
Annexe 2.....	68

Partie 1 : Diagnostic



Figure 1 : Vue aérienne de Châteauroux et place de la République
Source : Site officiel de la ville

I. Châteauroux

A. Localisation

Située en région Centre et chef-lieu du département de l'Indre, Châteauroux est une ville de 46 026 habitants². La densité de population est de 1 802,1 habitants au km² alors qu'elle est de 34,2 sur l'ensemble du département.



Figure 2 : Carte de la région centre

Source : <http://www.regioncentre.fr>, Réalisation : RENAUDET Audrey

La commune appartient à la communauté d'agglomération Castelroussine (CAC) qui est constituée de 12 communes et compte 76 455 habitants. (Source : Site de la CAC, 2011)



Figure 3 : Logo de la CAC

Source : <http://www.aqglo-chateauroux.fr>



Figure 4 : Logo de la ville de Châteauroux

Source : <http://www.ville-chateauroux.fr>

Au cœur de trois régions naturelles (la Champagne Berrichonne, la Brenne et le Boischaut), la ville possède 450 hectares d'espaces verts et avec ses 52 m² d'espaces verts par habitant, elle est la 1^{ère} agglomération de la région Centre en espaces verts par habitants. (Source : site officiel de la ville) Cependant, l'étalement urbain menace les espaces non urbanisés et particulièrement les terres agricoles du sud et du nord-ouest de la commune. On parle aujourd'hui en effet de péri-urbanisation, le logement se diffuse désormais dans une logique d'agglomération. Au fil des années, l'offre en terrains constructibles se raréfie, les jeunes ménages avec enfants quittent la ville au profit de la périphérie qui a vu sa surface augmenter rapidement ces dernières années.

² Toutes les données statistiques, sauf si indiqué, sont celles de l'INSEE 2008



Figure 5 : Prairie Saint-Gildas

Source : <http://www.chateauroux-tourisme.fr>

Figure 6 : Lac de Belle-Isle

Source : Site officiel de la ville

Situé environ à égale distance de la capitale, de la mer et de la montagne Châteauroux bénéficie d'une situation géographique centrale à l'échelle de la France. Si jusque dans les années 60 cette localisation place la ville comme un véritable carrefour stratégique celle-ci perd petit à petit ce statut. En se constituant les réseaux autoroutier et ferroviaire ont en effet privilégié d'autres axes d'échanges. Le territoire Castelroussin est néanmoins traversé par l'autoroute A20 qui relie Vierzon à Montauban et par une voie ferrée reliant Toulouse à Paris et sa localisation reste un atout.

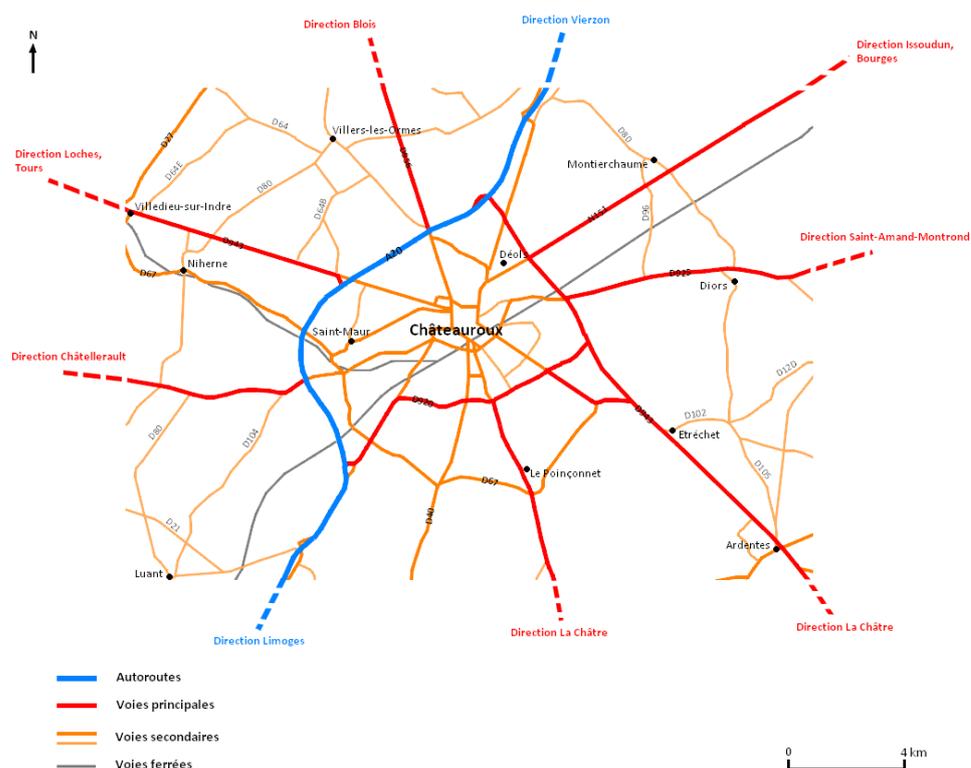


Figure 7 : Voies de communication

Source : Géoportail, Réalisation : RENAUDET Audrey

La ville possède une gare ferroviaire (sur la ligne Les Aubrais-Orléans à Montauban-Ville-Bourbon) et le territoire communal est desservi par 4 lignes d'autocars TER Centre. De plus, un aéroport se situe à environ 7 kilomètres au nord de la ville de Châteauroux.

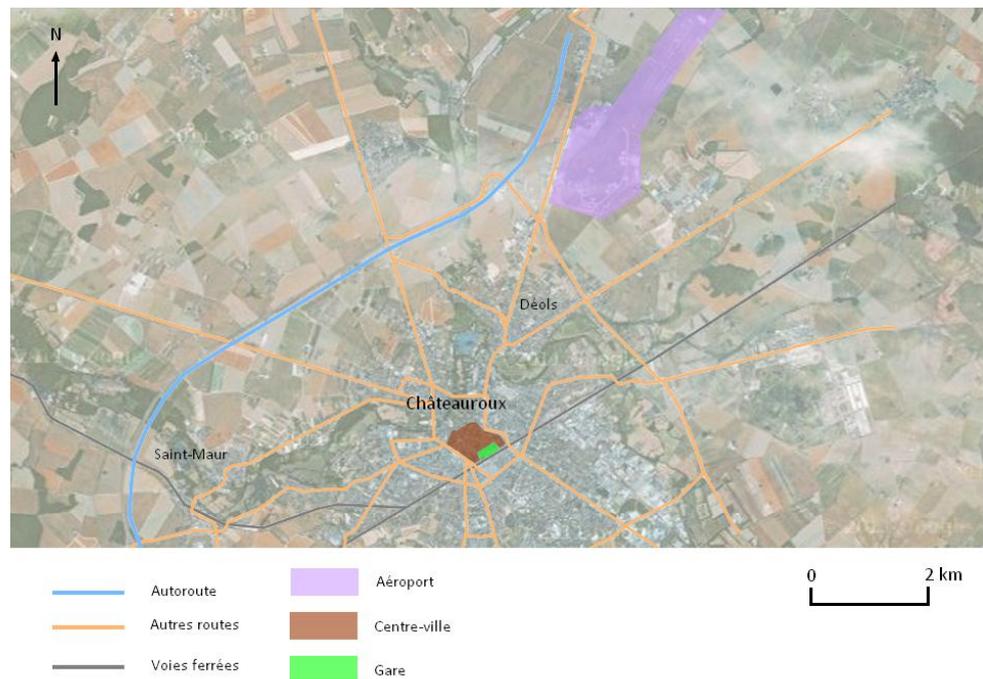


Figure 8 : Lieux importants
 Source : Google Map, Réalisation : RENAUDET Audrey

B. Histoire, contexte démographique et économique

1. Un passé industriel

a. Une économie marquée par l'industrie et un pôle aéronautique majeur

Au XVII^{ème} siècle l'ouverture de la manufacture royale de draps et la création d'ateliers d'équipages militaires offrent du travail à une population ouvrière et militaire. La manufacture de draps construite en 1751 assurera une période de stabilité et de prospérité à la commune. Cette manufacture devient la manufacture Balsan en 1857 qui produira une quantité importante de draps d'uniforme et se réorientera vers la fabrication de tapis et moquettes à partir de 1945. L'industrialisation se poursuit et en 1863 ouvre à proximité de la gare la manufacture des tabacs. Une dizaine d'années plus tard, la manufacture emploie près de 2 000 personnes et constitue ainsi la plus grande manufacture de France à l'époque. Dans les années 1970, le réaménagement du monopole des tabacs et l'ouverture à Riom d'une nouvelle d'une nouvelle unité de production vont venir compromettre la manufacture de Châteauroux. La manufacture sera finalement fermée en 1997 suite à la modification du statut du Service d'exploitation industrielle des tabacs et allumettes (SEITA) et à sa privatisation.



Figure 9 : Manufacture nationale des tabacs, sortie des ouvrières, 1910
Source : <http://chateauroux.free.fr/html/promenade.htm>

Châteauroux et Déols ont également depuis longtemps une vocation aéronautique. En effet, dès 1916 est construite une base-école de pilotage à la Martinerie, elle formera quelques centaines d'américains puis deviendra base d'aviation de chasse en 1919. Créée en 1936 par Marcel Dassault l'usine aéronautique de Châteauroux-Déols sera rapidement nationalisée et utilisée par la SNCASO (Société Nationale des Constructions Aéronautiques du sud-ouest) et ce jusqu'à l'arrivée des américains en 1951 (la ville fut en effet une des bases principales de l'OTAN et accueillera près de 8 000 américains jusqu'en 1967). A son apogée en 1939, l'usine employait environ 2 000 personnes. Suite au départ des américains l'usine est d'abord confiée à une société privée, puis sera reprise par la S.N.I.A.S (Société Nationale Industrielle Aérospatiale). Pourtant très bénéfique pour les deux communes, le gouvernement décide en 1976 de fermer l'usine. Dès lors, consciente du réel potentiel économique de l'aéroport, la CCI (Chambre de commerce et d'industrie de l'Indre) reprend en charge la gestion de l'aérodrome.

L'aéroport de la ville constitue aujourd'hui un atout majeur du développement économique de l'Indre. Il possède une des plus longues pistes d'atterrissage d'Europe (3,5 km) et est spécialisé dans le transport de fret, la maintenance et la réparation d'avions, ainsi que la formation des pilotes mais également des pompiers d'aéroport. De plus, c'est dans cet aéroport qu'en 2004 s'ouvre la première plateforme européenne de démantèlement. A l'écart des encombrements aériens de la région parisienne, l'aéroport bénéficie d'une situation géographique centrale dans l'hexagone et il emploie, avec ses sociétés partenaires, environ 200 personnes sur le site castelroussin. (Source : Site officiel de l'aéroport)



Figure 10 : Aéroport de Châteauroux
Source : www.tec-search.net

Hors mis la ZIAP (Zone Industrielle Aéroportuaire), la commune compte 3 zones industrielles principales dont les caractéristiques sont répertoriées ci-dessous.

Nom de la zone	Taille	Secteur(s)	Nombre d'entreprises	Principales entreprises
Le Buxerieux	140 hectares	Industrie lourde, industrie de transformation et commerce de gros	82	Rencast, Eurostyle, Hydro aluminium, Arc Cookware International
La Malterie	225 hectares, plus de 1 600 salariés	Logistique, agroalimentaire, conditionnement	22	Harry's France, Balsan uniformes, Berry Cart
La Martinerie	100 hectares	Industrie, logistique, commerce de gros, métallurgie	37	TPO Logistique, Epis-centre, Montupet, Koné

Figure 11 : Caractéristiques des principales zones industrielles
Source : <http://www.aqglo-chateauroux.fr/index.php?id=184>, Réalisation : RENAUDET Audrey

Pour les entreprises qui viennent s'installer à Châteauroux, la localisation de la ville représente un avantage en ce qui concerne l'acheminement de leurs marchandises dans toute la France. C'est notamment pour cette raison que l'entreprise Harry's (aujourd'hui Barilla) y a installé son siège social ainsi que 2 de ses 6 usines implantées en France.

Postes salariés par secteur d'activité en 2009

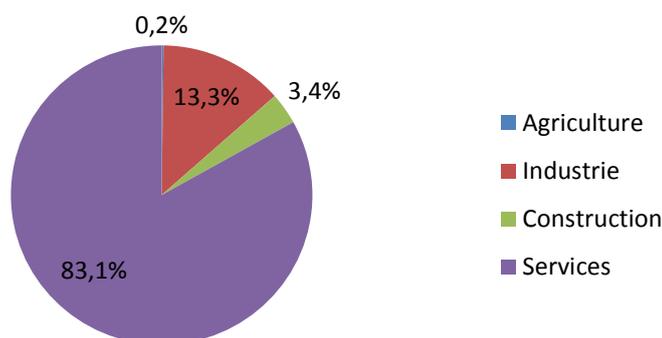


Figure 12 : Postes salariés par secteur d'activité en 2009
Source : INSEE, Réalisation : RENAUDET Audrey

En 2009 la part des emplois industriels ne représente plus que 13%. La part des emplois de services représente quant à elle plus de 80%, la reconversion économique de la ville semble donc s'être faite par le développement de ce secteur.

En 2008 le taux de chômage était de 13,7%, ce qui est supérieur à celui de la France pour la même année (7,8%).

b. De réelles difficultés

Marquée par les industries de la confection, la zone d'emploi de Châteauroux fût affectée par la concurrence des pays à bas coût de main-d'œuvre et par les délocalisations qu'elle a engendrées. Ces dernières années plusieurs entreprises ont en effet fermé. Parmi ces nombreuses fermetures on compte l'entreprise Berry-Tuft fermée en 2006 provoquant plus de 250 licenciements, Auga fermée en 2008 ou encore La Mead Emballage fermée en 2010. Parmi les entreprises qui ont su échapper à la fermeture beaucoup ont néanmoins été atteintes par la crise. Ainsi en 2010, la ville a perdu près de 2 000 emplois.

Le départ du 517^{ème} Régiment du Train de Déols devrait lui aussi avoir des conséquences économiques. En effet ce sont plus de 700 personnes (militaires et personnels) qui vont quitter la commune et l'impact se ressentira avant tout sur l'immobilier.

Enfin, on peut souligner un manque de cohérence entre formations et besoins du territoire. On constate par exemple que si certains CAP sont proposés, les bacs pros correspondants ne le sont pas alors qu'il pourrait y avoir des besoins dans certains secteurs.

La reprise démographique ne pourra se faire sans la création de nouveaux emplois sur le territoire communal et intercommunal, permettant d'attirer de nouveaux habitants. Si la création du centre d'appels téléphoniques Armatis en

2005 a permis la création de près de 800 emplois, la ville espère également beaucoup de son projet avec la Chine.

c. Un projet avec la Chine, de nouvelles perspectives ?

Depuis quelques années la ville de Châteauroux est en contact avec la Chine et depuis 2007 est né le projet « Châteauroux Business District ». Le concept est simple : fabriquer à faible coût en Chine des pièces détachées qui seront acheminées puis assemblées en France afin que les produits finis bénéficient du label « made in Europe », plus rassurant que le très courant « made in China ». Pour ce projet la ville de Châteauroux met à disposition 500 hectares composés de terres agricoles viabilisées et de parcelles de la base du 517ème régiment du Train destinés à accueillir une quarantaine de sociétés chinoises spécialisées dans l'assemblage de produits de haute technologie. La venue de ces entreprises devrait générer la création de 4 000 emplois dont 80% de « recrutements locaux ». Si le projet est présenté par la ville comme bénéfique on peut néanmoins craindre que cette promesse de recrutements locaux ne soit pas tenue ou que les droits européens du travail ne soient pas respectés.



Figure 13 : J.F. Mayet, maire de Châteauroux, maquette du projet "Châteauroux Business District" à Paris

Source : <http://lerescapedebeo.blogspot.fr/2407382/Ozans-et-La-Martinerie-bientot-a-l-heure-chinoise/>

2. Une population en déclin et de jeunes habitants difficiles à retenir

Afin d'étudier au mieux l'évolution de la population castelroussine on peut considérer les populations des communes qui formaient le SDAU de l'agglomération de Châteauroux : Déols, Saint-Maur, Le Poinçonnet, Montierchaume, Diors et Etretchet.

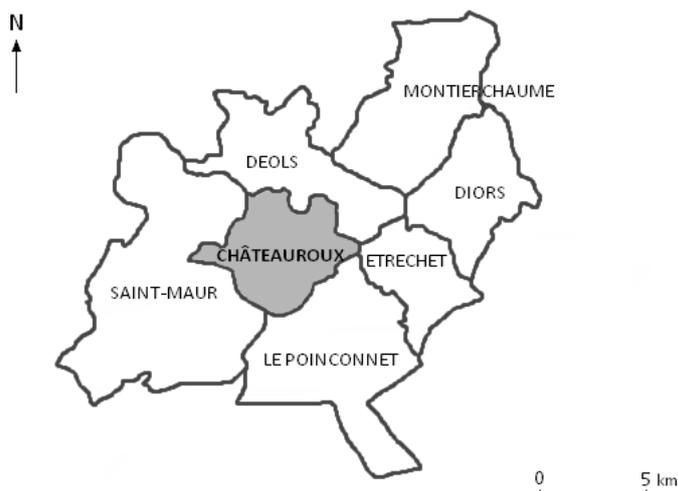


Figure 14 : Communes composant le SDAU de Châteauroux établi en 1975
 Source : <http://www.chateauroux-tourisme.com/chateauroux-tourisme-acc%C3%A8s-237.html>,
 Réalisation : RENAUDET Audrey

La ville s’est toujours principalement développée vers le sud. Dans les années 70 l’économie connut une forte expansion et le rythme de construction des logements était alors important. Dès la fin de la décennie, les principaux programmes sont terminés, la population castelroussine tend à diminuer, le rythme de construction ralentit et les projets s’orientent alors vers les communes périphériques.

De 1962 à 1999 les populations des communes appartenant au SDAU ont globalement augmenté. Les seules exceptions sont Déols et Châteauroux. L’évolution de la population de Déols fut en effet rythmée par le départ des américains en 1967 puis par l’installation des familles locales dans ces maisons américaines désertées. La population de Châteauroux a, elle, augmenté de façon importante jusqu’en 1975 notamment du fait que les campagnes se sont dépeuplées au profit du centre urbain, plus attractif. La population s’est ensuite stabilisée puis a fini par décroître à partir de 1975.

Evolution démographique de Châteauroux de 1968 à 2008

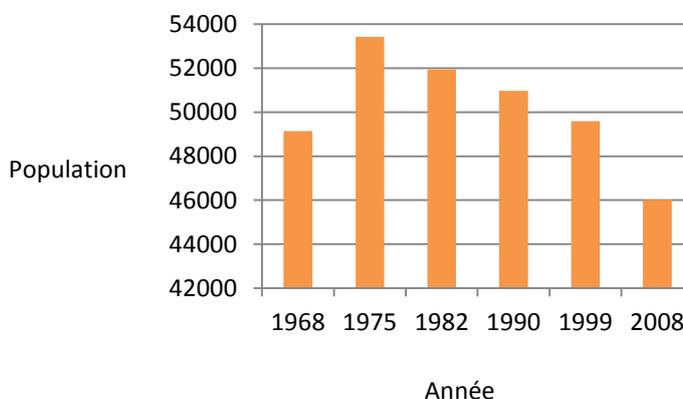


Figure 15 : évolution démographique de Châteauroux de 1968 à 2008
 Source : INSEE, Réalisation : RENAUDET Audrey

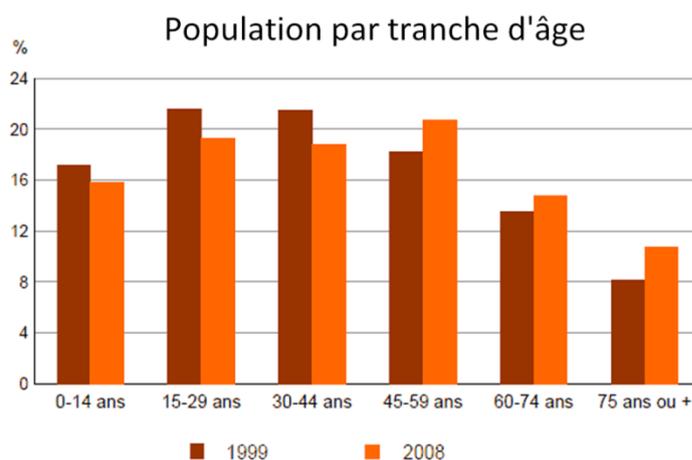


Figure 16 : Population par tranche d'âge
Source : INSEE, Réalisation : RENAUDET Audrey

La population est également globalement vieillissante. Les jeunes habitants quittent en effet la ville afin de poursuivre leurs études ailleurs. Ceci pourrait s'expliquer par un manque de diversité dans les formations et filières de l'enseignement supérieur proposées par la ville. Néanmoins ce phénomène s'observe également dans de nombreuses communes de France. Ainsi le véritable problème de Châteauroux tient au fait qu'une fois leur diplôme obtenu, la plupart des jeunes qui ont quitté la ville, ne reviennent pas travailler ou fonder leur famille à Châteauroux. Au-delà d'une offre trop faible dans l'enseignement supérieur, ce serait donc plutôt un manque d'attractivité de la commune qui expliquerait que les jeunes castelroussins ne reviennent pas dans leur ville d'origine, et plus globalement que la commune perd des habitants.

C. Réseau de transport

1. Un réseau de bus entièrement gratuit

Le 22 décembre 2001 Châteauroux fut la première ville à adopter la gratuité des bus. Si aujourd'hui plusieurs villes ont également fait ce choix, Châteauroux reste la plus grande collectivité à l'avoir fait et également celle qui propose le plus de lignes de bus (15 lignes).

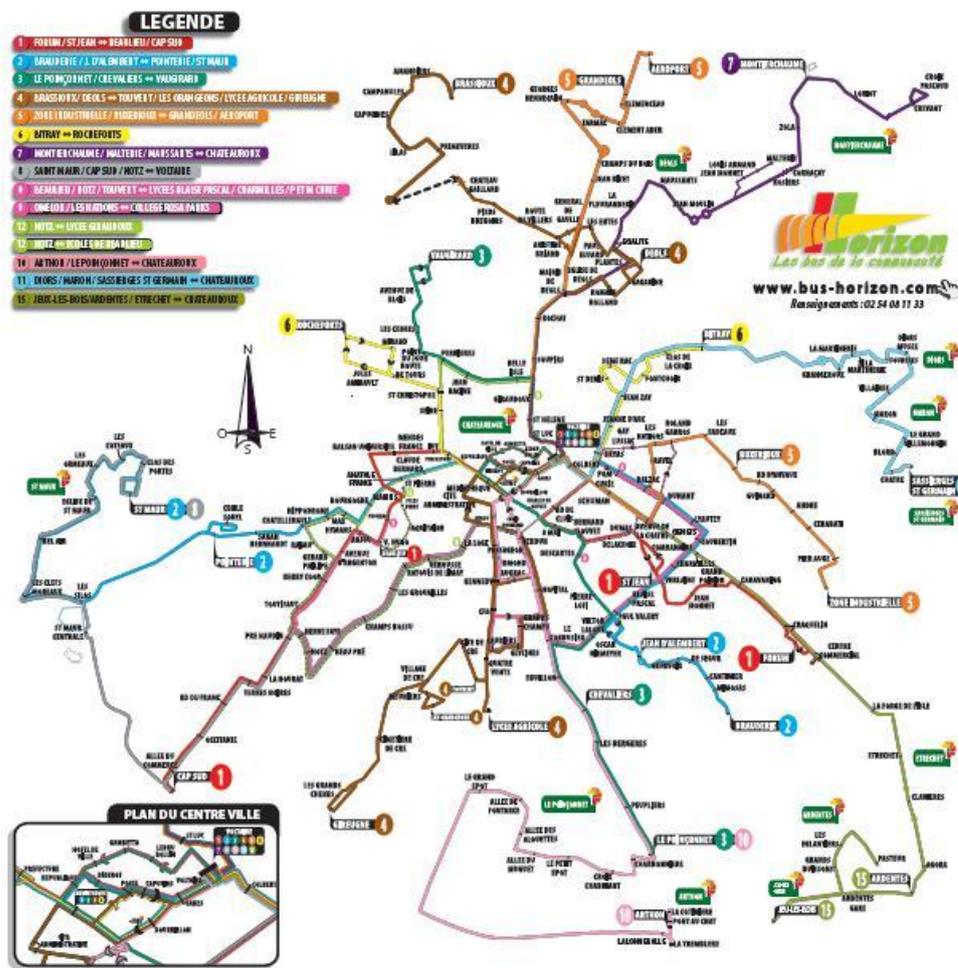


Figure 17 : Réseau de bus Horizon
 Source : <http://www.bus-horizon.com/>

Depuis leur gratuité, les transports en communs ont vu leur fréquentation augmenter d'environ 150% (4 176 500 voyages comptabilisés en 2009 contre 1 524 000 l'année qui a précédé la gratuité) (Source : Carfree France). Si certains ont opté pour le bus au détriment de la marche, la plupart l'ont préféré à leur voiture (environ 3 000 déplacements en voiture par jour se sont reportés sur le bus). Horizon propose également un service à la demande et un service Handibus, qui permet aux personnes handicapées domiciliées sur les 11 communes de la CAC, de se déplacer pour le travail ou les courses. Le passage à la gratuité entraînant des économies de gestion, une augmentation du Versement Transport de 0,55% à 0,6% et une réduction du coût des prestations par la société exploitante du réseau (filiale Kéolis) auront suffi à compenser la suppression des recettes (qui ne représentait que 14% du coût du réseau).

2. Un réseau de pistes cyclables à enrichir

Membre du club des villes cyclables, la ville offre à ses habitants cyclistes plus de 34 km de pistes et bandes cyclables. De nombreux gardes-cycles sont également implantés dans la ville afin de faciliter le stationnement des deux roues (dans tous les quartiers, en centre-ville, près des espaces verts...).

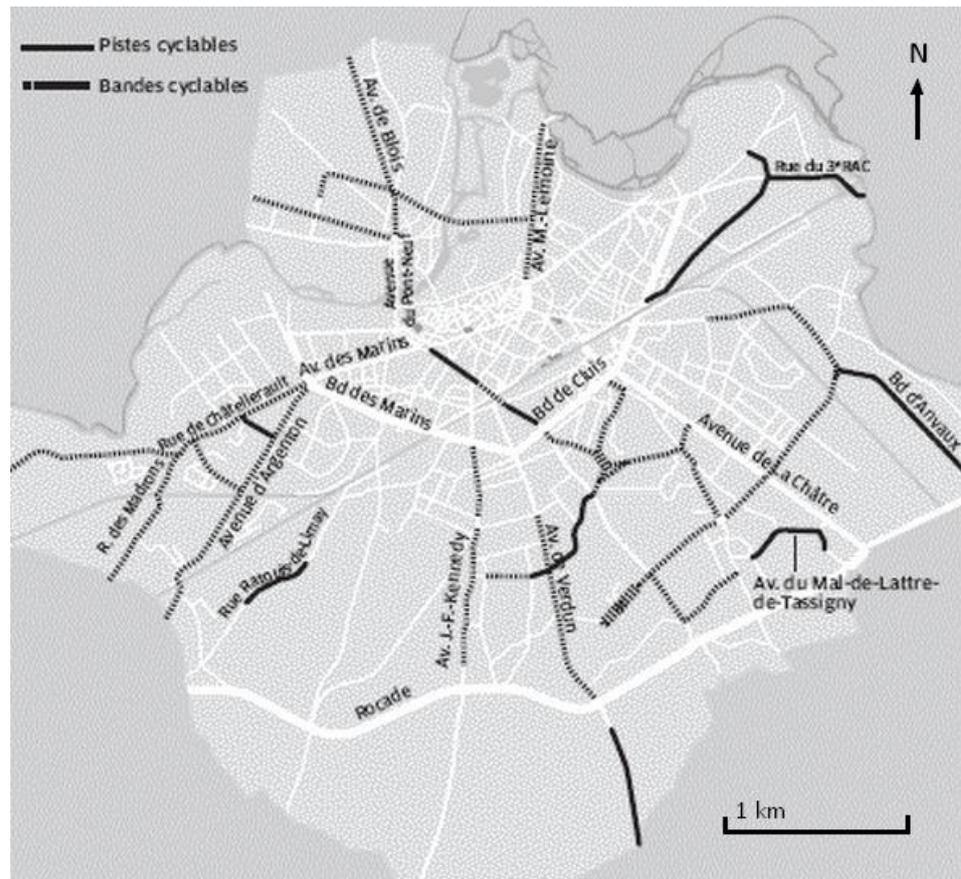


Figure 18 : Réseau de pistes et bandes cyclables

Source : http://www.clubdesamisicyclos.fr/IMG/Image/nr18022009_PC.gif

Cependant le réseau cyclable apparaît comme morcelé, on constate en effet une incohérence, un manque de continuité dans l’implantation des pistes et bandes cyclables. Ainsi un réaménagement, et surtout des liaisons doivent être envisagées afin d’améliorer ce réseau. En effet, si du fait de la gratuité des bus le vélo est plus un loisir qu’un mode de transport domicile-travail, il semble néanmoins important de garantir la sécurité des cyclistes.

D. Offre en logements et équipements

1. Un parc de logement globalement diversifié...

Les différents quartiers de la ville présentent des typologies particulières et ces différences sont facilement observables lorsque l’on circule dans la ville. On distingue en effet différentes catégories de formes urbaines.

On a tout d’abord plusieurs quartiers constitués de logements sociaux. C’est évidemment le cas des quartiers Beaulieu, Saint-Jean et Vaugirard construits dans les années 60 et 70 et que l’on peut rattacher à la catégorie des grands ensembles. Mais on compte également de nombreux logements sociaux dans les quartiers Fonchoir, Les Nations, Touvent, St Jacques ou encore Les Grands Champs. Au total en 2008 la ville comptait 35% de logements locatifs sociaux, ce qui est bien au-dessus des 20% fixés par la loi SRU.



Figure 19 : Saint-Jean
Source : Google Map



Figure 20 : Beaulieu
Source : Google Map

On trouve également un tissu de maisons individuelles ou de lotissements avec des bâtis qui n'excèdent souvent pas le R+1. C'est notamment le cas des quartiers du centre-ville et Les Marins mais aussi Notz, La Pointerie, Bitray ou La Brauderie situés plus en périphérie de la ville.



Figure 21 : La Pointerie
Source : Google Map



Figure 22 : Centre-ville
Source : Google Map

Si à l'échelle de la ville la mixité sociale et résidentielle semble globalement bonne, ce n'est pas le cas à l'échelle des quartiers. Ils sont en effet bien distincts et même pour certains, plutôt isolés. Ce constat se ressent également chez les castelroussins qui se sentent avant tout habitants d'un quartier plutôt que d'une ville.

Evolution de la taille des ménages de 1968 à 2008

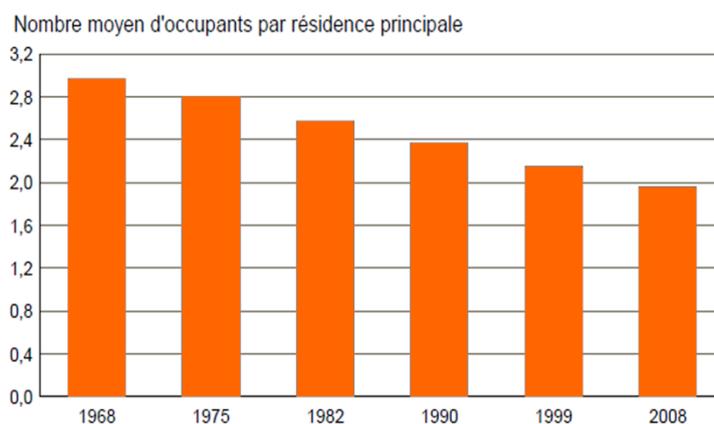


Figure 23 : Evolution de la taille des ménages de 1968 à 2008
Source : INSEE, Réalisation : RENAUDET Audrey

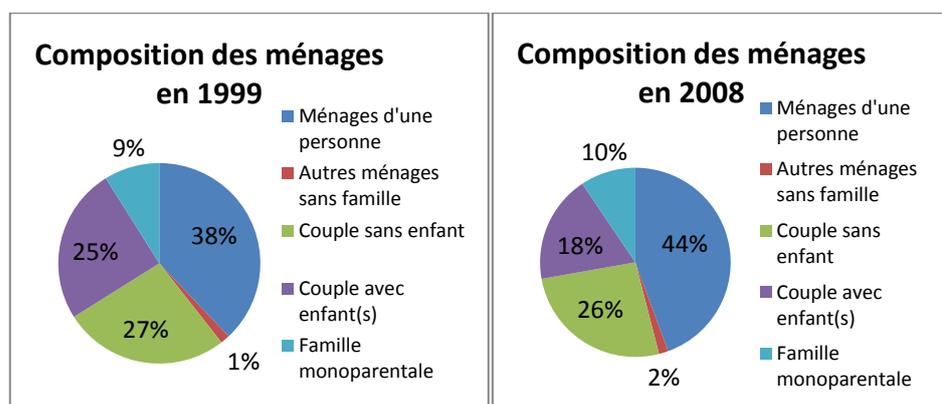


Figure 24 : Comparaison de la composition des ménages en 1999 et 2008
 Source : INSEE, Réalisation : RENAUDET Audrey

On constate une évolution des comportements sociaux, par exemple, le nombre d'habitants par ménages tend à baisser dû fait de l'augmentation du nombre de ménages d'une personne et de familles monoparentales. Il devrait donc y avoir une plus forte demande de logements, pourtant Châteauroux fait face à une forte vacance.

2. ... Mais un problème important de vacance

Selon le directeur du développement solidaire à la CAC, « On comptabilise 1 000 logements vacants sur Châteauroux et son agglomération. La moitié, 500, dans le privé ; l'autre moitié sur le parc public ».

La plupart des quartiers constitués principalement de logements sociaux, et notamment Saint-Jean et Beaulieu, compte environ 10 à 15% de vacance. Pire, le bailleur public du quartier des Nations recense 40% de vacance. Le tissu urbain de ces quartiers, caractérisé par des « barres » ou « tours » ne répond plus aux nouveaux besoins des ménages. De plus, les 3 quartiers classés en ZUS à Châteauroux (Saint-Jean, Beaulieu et Vaugirard) sont aussi classés parmi les quartiers les plus en difficultés de la région Centre et sont la priorité du renouvellement du parc de logement. Ainsi la ville a déjà procédé à la destruction de barres et de tours au cœur du quartier Saint-Jean et reconstruit du logement individuel ou R+1 censé mieux répondre à la demande mais le taux de vacance reste sensiblement le même. Avec 3 « barres » détruites en 2011 le quartier Beaulieu entame lui aussi sa mutation sans que l'on sache si celle-ci aura de réels résultats.

De plus, et comme évoqué précédemment, suite au départ du 517^{ème} ce sont 76 propriétaires et près de 400 locataires qui vont quitter Châteauroux et Déols. Si les pavillons des militaires devraient trouver acheteurs, les 400 logements locatifs libérés vont eux venir s'ajouter à un marché déjà saturé.

3. Une offre en équipement qui présente des lacunes

Pour sa taille la ville de Châteauroux offre à ses habitants un bon nombre d'équipements. Parmi les plus grands on peut citer le centre hospitalier équipé d'un hélicoptère pour les urgences, la clinique ou encore le pôle culturel Equinoxe constitué d'une médiathèque et d'une salle de spectacle.

Equipements culturels	<ul style="list-style-type: none"> - Equinoxe - Ecole nationale de musique et de danse - Ecole nationale des beaux-arts - 3 musées - 2 cinémas
Equipements sportifs	<ul style="list-style-type: none"> - Complexe sportif de La Margotière - Stade municipal Gaston-Petit - 2 piscines - 1 hippodrome - 1 boulodrome
Equipements scolaires, enseignement supérieur et formations	<ul style="list-style-type: none"> - 18 écoles maternelles - 17 écoles élémentaires (dont 1 privée) - 7 collèges (dont 1 privé) - 7 lycées (dont 1 privé) - UFR Droit, Economie et Gestion - UFR Lettres, Langues et Sciences Humaines - IUT de l'Indre - (1 école d'ingénieur actuellement en construction) - 2 CFA - 1 IFSI - 1 IUFM
Equipements de santé	<ul style="list-style-type: none"> - 1 centre hospitalier - 1 clinique

Figure 25 : Liste des principaux équipements de Châteauroux

Source : <http://www.agglo-chateauroux.fr>



Figure 26 : Equinoxe

Source : www.eurekabooking.com

Si l'on considère la zone d'emploi³ de Châteauroux, la plupart des équipements et services sont supérieurs, en nombre d'équipements pour 10 000 habitants, comparés à la région. Valençay, Chatillon-sur-Indre, Levroux, Buzançais et Déols sont les principales communes qui appartiennent à la ZE de Châteauroux.

³ Une zone d'emploi (ZE) est « un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. » et « Le découpage en zones d'emploi constitue une partition du territoire adaptée aux études locales sur le marché du travail. » (INSEE).

	Nombre d'équipements	Nombre de communes équipées	% des communes équipées	% de la population équipée		Nombre d'équipements pour 10 000 habitants	
				ZE	région	ZE	région
Épiceries, supérettes	46	28	39,4	83,1	66,8	3,9	3,2
Boulangeries	95	34	47,9	89,9	84,3	8,1	6,9
La Poste	38	32	45,1	89,4	77,2	3,2	2,5
Banques, caisses d'épargne	82	12	16,9	72,6	66,8	7	5,5
Médecins, omnipraticiens libéraux	97	24	33,8	84,2	77,2	8,3	8,8
Pharmacies	52	22	31	83,7	74,3	4,4	3,6
Hébergements pour personnes âgées	23	14	19,7	72,1	60,8	2	1,7
Garde enfants d'âge préscolaire	11	4	5,6	47,7	52,6	0,9	1,3
Equipements sportifs	764	63	88,7	///	///	65	51

Figure 27 : Comparaison équipements de la région/équipements de la ZE de Châteauroux
Source : INSEE, <http://www.regioncentre.fr>

On constate qu'en ce qui concerne la garde d'enfants en bas âge et les médecins, le nombre d'équipements pour 10 000 habitants est inférieure dans la ZE de Châteauroux par rapport à la région. Les habitants regrettent en effet le trop faible nombre de médecins spécialistes.

Le centre-ville connaît depuis plusieurs années une délocalisation. En effet, les commerces s'installent dans les zones d'activités périphériques Cap Sud et Le Forum, laissant un centre-ville de plus en plus désert. Néanmoins, et même si cela affecte le fonctionnement de la ville, les commerces ne font que se déplacer, les habitants n'en manquent pas. Ils dénoncent en revanche l'absence de lieux où passer leurs soirées et ce sans être obligés de consommer. Aussi, les festivals organisés par la ville (festival Multirythmes, festival DARC...) durant l'été attirent chaque année un très grand nombre de spectateurs (plus de 10 000 lors d'un concert du festival DARC en 2011) (Source : *La Nouvelle République*) et les habitants regrettent que ce type de divertissement ne leur soit pas offert tout au long de l'année.

Un autre point négatif, et assez récurrent lorsque l'on interroge les habitants, concerne les horaires d'ouverture de certains équipements. Beaucoup de castelroussins regrettent en effet que celles-ci ne coïncident pas avec leurs horaires de travail mais ils sont encore plus nombreux à déplorer que la fermeture des bars et restaurants de la ville ne soit pas plus tardive.

II. Balsan

A. Localisation et environnement

Le site d'étude se trouve au cœur de la zone Balsan, située à l'Ouest du centre-ville. La zone doit son nom à l'usine Balsan, qui au XIXème siècle structurait entièrement le quartier.



Figure 28 : Localisation du site Balsan
Source : Google Map, Réalisation : RENAUDET Audrey

La ZAC se situe à deux pas du centre-ville et de ses commerces, ce qui constitue un réel atout. Outre l'usine Balsan, de nombreux autres bâtiments valorisent le site par leur présence. Le château du parc et le château Raoul, à l'origine de la ville de Châteauroux, constituent notamment une partie importante du patrimoine. Longée par l'Indre et entourée d'espaces verts, la zone bénéficie d'un cadre véritablement agréable. L'existence de terrains pollués, due aux anciennes activités de l'usine, constitue néanmoins une contrainte pour le site.



Figure 29 : Château Raoul
Source : <http://www.ville-chateauroux.fr>



Figure 30 : Château du parc
Source : <http://www.ville-chateauroux.fr>

B. Plus qu'une usine, un quartier

En 1751 Louis XV établit à Châteauroux, au château du Parc, une manufacture royale de draps destinée à employer les laines du Berry. Cette implantation marquera le développement de l'activité textile de la ville. L'usine est construite sur la rive gauche de l'Indre qui lui fournira l'eau nécessaire à son fonctionnement. La manufacture connaîtra une pleine activité jusqu'en 1795 où les circonstances de la Révolution l'amèneront à changer d'acquéreur. Trois propriétaires se succéderont avant que Monsieur Pierre Balsan n'acquiert la manufacture en 1857. Il mettra en œuvre des travaux d'amélioration et d'agrandissement et rassemblera les petites installations. L'usine compte alors 60 000 m² de bâtiments et les laines viennent du monde entier.

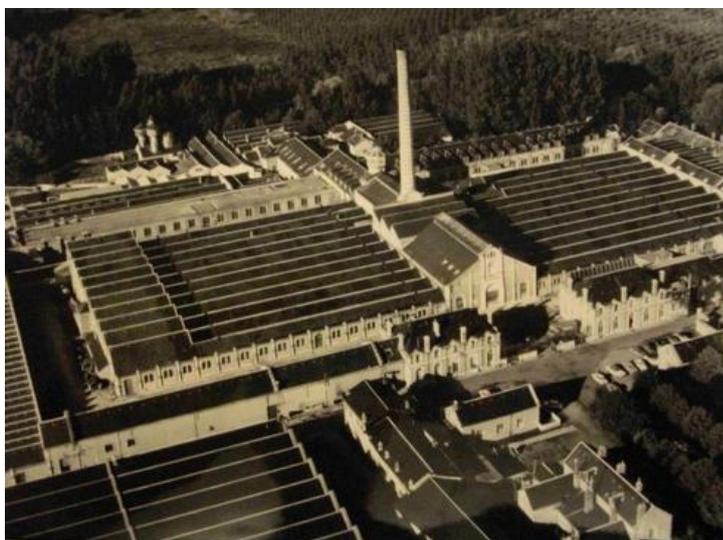


Figure 31 : Usine Balsan entre 1950 et 1970
Source : exposition de la médiathèque

Les conditions de travail étant pénibles, des actions sociales sont mises en place. Aussi, un dispensaire, des habitations individuelles ou encore une mutuelle sont créés pour les ouvriers, ainsi qu'un patronage et des écoles pour leurs enfants. Souhaitant que le personnel soit près de l'usine, une centaine de logements seront construits pour accueillir les ouvriers. D'un autre style, les habitations de la famille Balsan sont elles aussi à proximité, dans le parc. Enfin, des rues furent également ouvertes pour encadrer ces habitations et c'est ainsi un véritable quartier qui se crée autour de la manufacture.

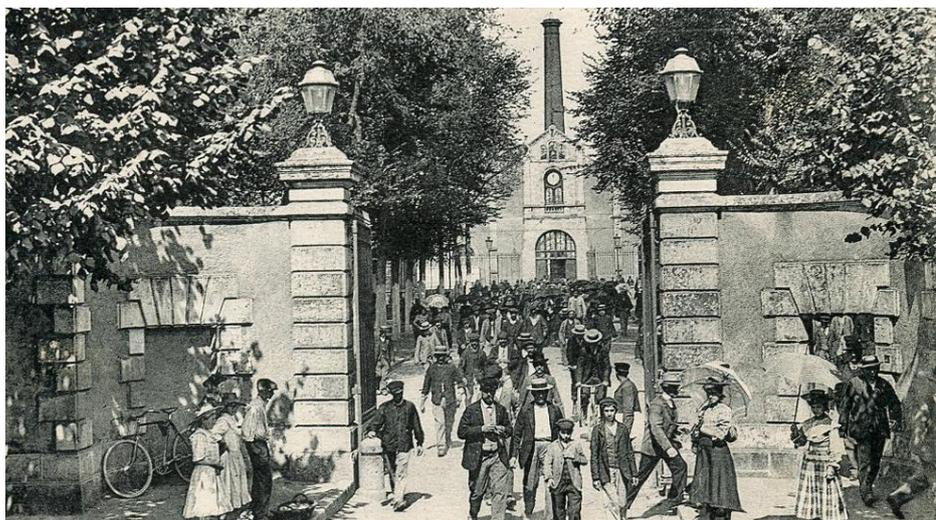


Figure 32 : Usine Balsan, sortie des ouvriers

Source : www.cpa-bastille91.com

A la mort de Pierre Balsan en 1869, ces fils reprennent la société. Son activité ne cessa de croître et durant la guerre 14-18 la société se mettra entièrement au service de la Défense Nationale. Ainsi le drap bleu horizon des soldats sera mis au point à Châteauroux.

Dès 1945, la situation économique et l'évolution des techniques amènent l'usine à se reconvertir. Ainsi, Louis Balsan sera le premier industriel français à exploiter le « tuft », procédé américain pour la fabrication des tapis et moquettes. Cette reconversion est une réussite, en 1968 Louis Balsan fait état d'un chiffre d'affaire de 30 millions de francs et en 1970 l'usine Balsan fournit le tiers de la production française en tapis tufté.

Une nouvelle usine accueillant de nouvelles machines sera construite à Arthon (à environ 10 kilomètres de Châteauroux), la société Balsan emploie alors plus de 800 personnes. Mais suite à la première crise pétrolière, la famille Balsan devant rembourser de nombreux crédits et ayant des problèmes internes de gestion, elle se devra de céder ses établissements et ses biens immobiliers. En 1982 le site de Châteauroux est abandonné et la totalité de la production est réalisée à Arthon.

En 1988 le site Balsan de la manufacture d'origine est acquis par la ville de Châteauroux. Depuis, la ville a acquis une majeure partie des terrains alentours et les friches industrielles qui témoignent de la période industrielle qui a marqué la ville, offrent aujourd'hui des opportunités foncières. Aussi c'est dans cette zone que se dessine le futur écoquartier de la ville.

C. Le projet d'écoquartier

Depuis l'élaboration de son agenda 21 en avril 2007, la ville de Châteauroux s'est engagée dans une démarche de développement durable. Cet agenda regroupe 39 actions, parmi lesquelles l'aménagement d'un écoquartier sur le site Balsan est celle qui a la plus grande envergure.

Suite à un appel d'offre lancé en avril 2009 c'est la filiale d'EDF H4 qui réalisera le projet. L'écoquartier devrait comporter 4 pôles : Un pôle formation et recherche, un pôle culturel, un pôle économique et un pôle habitat diversifié.

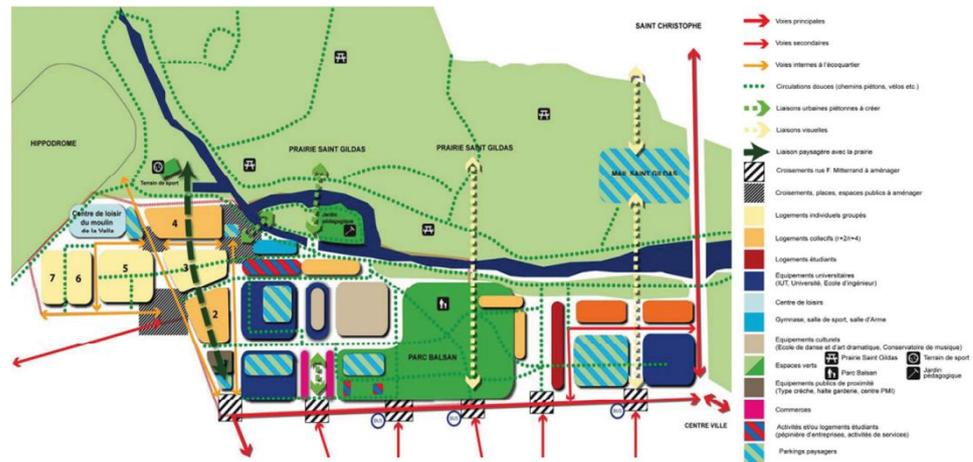


Figure 33: Plan masse du futur écoquartier

Source : <http://www.h4-valorisation.com/references/realisation-de-l-ecoquartier-70.html>

L'expérience des aménageurs d'H4 permet à la ville d'obtenir la subvention CPER (Contrat de Projet Etat-Région).

Une majeure partie du foncier est déjà maîtrisé par la ville et des négociations sont en cours pour l'acquisition des parcelles restantes.

A travers ce projet la ville espère retrouver une croissance démographique (ou du moins une certaine stabilité), assurer une mixité sociale et intergénérationnelle et afficher un quartier durable (bâtiments à haute performances énergétiques et environnementales, circulations douces, habitants impliqués...). Châteauroux espère également que le quartier s'insèrera parfaitement dans son tissu urbain et deviendra un exemple pour le reste de la commune et les communes voisines.

L'écoquartier se définit comme une « forme d'occupation de l'espace où l'on considère le sol comme un bien rare et non renouvelable », un « quartier qui s'appuie sur des ressources locales et prend en compte à son niveau les enjeux de la planète ». Avant, l'écoquartier qui relève surtout de l'écologie se distinguait du quartier durable qui lui, comprenait également des dimensions économiques, sociales et participatives. Aujourd'hui l'écoquartier englobe les deux noms. « l'écoquartier est un quartier durable englobant des notions environnementales, sociales et économiques » (comité opérationnel urbanisme du Grenelle de l'environnement). Ainsi, on ne distingue plus les projets qui ont des objectifs environnementaux de ceux qui y associent des dimensions économiques et sociales. De plus, l'état n'ayant pas défini l'écoquartier ni ses objectifs, la dimension environnementale suffit à l'appellation. Le risque est alors que tous les projets d'aménagement soient baptisés ainsi, et en particulier les projets localisés dans des terrains difficiles à mettre en valeur (Ecoquartier mode d'emploi, Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin). On peut alors voir le projet d'écoquartier de la ville comme une « vitrine », d'autant plus que les terrains choisis pour l'accueillir

appartiennent à la ZAC Balsan dont les sols sont en partie pollués. La ville espère donc certainement revaloriser cette zone avec une telle appellation.

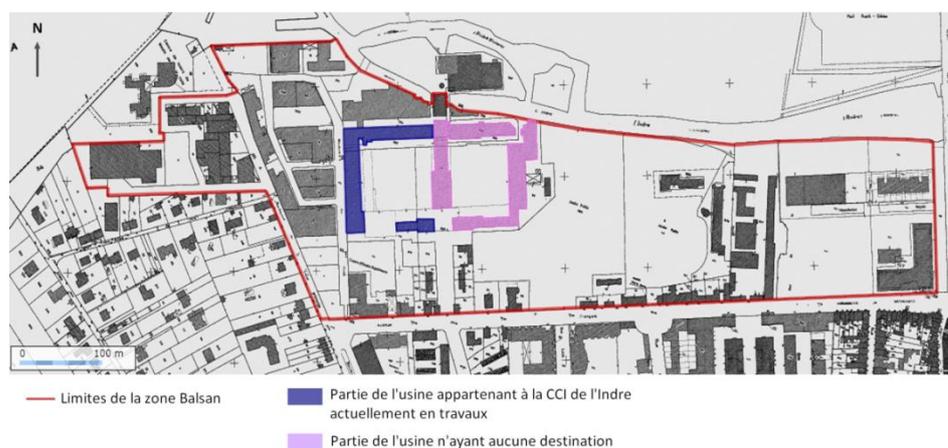


Figure 34 : Découpage de l'usine

Source : www.geoportail.fr, Réalisation : RENAUDET Audrey

En plein cœur du futur écoquartier les anciens établissements Balsan se décomposent en deux parties. Si l'aile Ouest de l'usine accueillera une école d'ingénieur, l'aile Est et la partie centrale n'ont pour l'heure aucune destination particulière. De ce fait mon rôle a été de penser leur réhabilitation.

III. Enquête

A. Démarche

Suite à ma rencontre avec le directeur général adjoint de l'aménagement et à ma visite de terrain, j'ai décidé de conduire une enquête⁴ afin de saisir au mieux la représentation que les habitants avaient de la zone Balsan. J'ai alors dû définir des modalités de questionnement. Cherchant à comprendre comment les habitants envisageaient cet espace, mon choix s'est porté sur une approche qualitative. L'approche quantitative est en effet plus adaptée aux études de contrôle, vérification ou approfondissement et implique un grand nombre d'interrogés, elle ne convient donc pas à mon étude qui relève plus d'une exploration. Ensuite, le questionnaire m'est apparu plus approprié que l'entretien puisque j'avais déjà une certaine connaissance du terrain et savais précisément quelles questions poser. Mon but étant d'avoir un avis global de la part des interrogés et de repérer de possibles besoins, j'ai opté pour des questions ouvertes. En effet cela laisse aux enquêtés la possibilité de s'exprimer librement et offre des réponses riches et diversifiées, contrairement aux questions fermées qui induisent une perte d'information puisque que les interrogés sont contraints de choisir parmi des réponses prédéfinies. Enfin, les futurs habitants de l'écoquartier sont pour l'heure inconnus et le futur service ne vise pas un groupe en particulier. Mon échantillon devait donc être constitué de personnes différentes que ce soit par leur âge, leur catégorie socioprofessionnelle ou encore leur quartier d'habitation. Une fois mon questionnaire établi (*Annexe 1*), je l'ai alors distribué autour de moi (famille, voisins, commerce...), fait circuler et ai également interrogé des personnes dans la rue. Au total j'ai ainsi pu assembler les avis de 40 personnes. La première étape a alors été de compter et répertorier l'ensemble des réponses dans un tableau.

⁴ Parmi les méthodes utilisées en sciences sociales on compte l'étude documentaire (étude de « traces » diverses (écrits, inventaires de faits...)), l'observation directe (étude sur le terrain, l'observateur intègre le groupe de façon discrète ou participante), l'expérimentation (mise à l'épreuve d'une hypothèse, l'expérimentation modifie un facteur pour en étudier l'effet produit) et l'enquête. L'utilisation de l'enquête se justifie par le manque de « traces » nécessaires, la durée importante que nécessite l'observation directe ou encore la multiplicité des facteurs qui rendent l'expérimentation difficile. (*Les techniques d'enquête en sciences sociales, Nicole Berthier*).

Date ou raison de la venue à Châteauroux	La ville	Le quartier Balsan	Les services et équipements
<p>Depuis la naissance, enfance (20) Mutation professionnelle, recherche d'un travail (13) Mariage, concubinage, rencontre d'un/une Castelroussin(e) (6) Pour la proximité des commerces et services (1)</p>	<p>Image : Ville paisible, calme (12) Vieille (5) Pas très dynamique, monotone, routinière (6) Plus favorable aux personnes âgées (3) Endormie, triste (3) Ville à dimension humaine (3) Ville sale (2) Bonne image (2) Ville trop petite (1) En déclin (1) Aime : Espace verts, La vallée verte, Les balades, parcs, forêt (9) Festival Multirhythmes, DARC (8) La médiathèque, le TARMAC (5) Localisation (5) Belle-Isle et son Lac (3) Le calme (3) Ville d'origine, famille, amis (2) Centre-ville propre (2) La zone Cap Sud (2) Vie pas très chère (2) Pas d'embouteillage, pas de pollution (2) Patrimoine architectural (1) Journées du patrimoine (1) La rénovation des bâtiments (1) Les cinémas (2) Le marché du samedi (1) La brocante des Marins (1) Avantages de la ville et de la campagne (1) Gens attachés à leur quartier, liens de voisinage (1) Les environs touristiques (1) Le choix dans la restauration (1) La Braderie (1) Le marché de Noël (1) N'aime pas : Le manque d'animation et d'activités (8) Pas d'unité au niveau de l'architecture, pas assez de couleurs, de décorations (plantes) (3) Le centre-ville qui déserte tôt (2) Les piscines fermées pendant les vacances (1) Les prix élevés dans les magasins du centre-ville (1) Le programme d'Equinoxe inadapté au « tout public » (2) Ville restreinte au niveau des filières universitaires ou formations professionnelles (1) Chômage important (2) Les « totems » de la place de la République (2) Magasins non adaptés aux jeunes (1) Centre-ville totalement inattentif le dimanche (1)</p>	<p>Connaissance : Oui (32) Très peu (3) Un peu (4) Ne connais pas (1) Image : Apprécie le parc et de ses bâtiments industriels, l'architecture (10) Apprécie l'IUT, la rénovation, quartier moderne (7) Bien situé, à deux pas du centre-ville (4) Idéal pour balades, enfants, espaces verts, Indre (8) Calme (5) Nouveaux appartements en bord de l'Indre (2) Quartier étudiant de Châteauroux (2) Quartier de plus en plus bruyant, mal fréquenté (2) Quartier qui revit grâce à la faculté (3) Pas d'attrait particulier (1) Proximité des bords de l'Indre (1) Manque d'un espace clôturé pour les animaux comme à Belle-Isle (1) Quartier inadapté aux étudiants (1) La maison de retraite est un bon point (1)</p>	<p>Apprécie les bus gratuits (16) Satisfait des services (8) Satisfait de la présence de défibrillateurs (2) Insatisfait (2) Choix vaste (1) Ville « boulot-dodo » (1) Certainement de bons services mais manque d'information et/ou mauvaise implantation (1) Fréquentation : Bus (3) Grande surface, magasins (5) Bibliothèque St-Jean (2) Equinoxe (3), Musée Bertrand (1), TARMAC (1) Piscines (3) Handicapé, ne sort que pour faire les courses (1) Restaurants (1), Bars (1), McDonald's (1) Bowling (1), Discothèque (1), Cinéma (3) Quartiers mal fréquentés : Beaulieu, ZUP 1, Vaugirard (1) Zone industrielle Cap-Sud (2) Belle-Isle (1) Remarques/propositions : Délocalisation des magasins, désertification du centre-ville (15) Soirées animées avec musique et repas, endroits ou sortir le soir, week-ends organisés, animations inter-quartiers (7) Manque une patinoire (6), un karting (1), un skate-park couvert (1) Manque d'activités et de sorties pour les gens qui travaillent car beaucoup de structures sont fermées à leur sortie du travail (5) Pas de rue piétonne (3) Plus d'expositions artistiques, de lieux culturels, de spectacles (3) Manque d'usines pour employer des salariés (2) Rénover les anciens bâtiments touristiques, du « vieux Châteauroux » (2) Une université qui propose plus de filières (2) Bars et restaurants devraient rester ouverts plus tard (3) Mettre des distributeurs de sacs pour les déjections canines (2) Dispositif de caméras de surveillance à améliorer (2) Efforts à faire en termes d'infrastructures modernes et innovantes, sur le plan touristique et attractif (2) Ville très mal desservie par le train direction Tours, Poitiers, Bourges, mais également par le réseau routier (4) Manque de convivialité (1) Pas d'améliorations particulières à apporter (1) Trouver un endroit plus adapté au Festival DARC que le centre-ville (1) Certains quartiers délaissés par le service des espaces verts (1) Manque de médecins généralistes, spécialistes (3) Plus de communication sur les manifestations à venir (1) Manque de centre commercial (1) Tournois multidisciplinaires entre jeunes et moins jeunes des différents quartiers (favoriserait l'intégration et la diversité) (1) Manque de services d'aides pour les personnes âgées (1) Faire en sorte d'éviter les dégradations du matériel (1) Parcmètres trop chers (2), problème de stationnement (1) Police trop laxiste vis-à-vis de certains quartiers (1) Rendre tous les concerts du festival DARC gratuits (1)</p>

Figure 35 : Tableau récapitulatif de l'ensemble des réponses au questionnaire
Réalisation : RENAUDET Audrey

Les réponses n'étant évidemment pas exploitables sous cette forme le but fut ensuite d'établir un certain nombre de liens ou regroupements et une hiérarchie entre les différentes réponses afin d'en retirer d'éventuelles pistes d'aménagement. J'ai donc établi un second tableau plus simplifié, reprenant les grandes lignes qui ressortaient du premier. Dans ce tableau ont été rayées les réponses qui, malgré qu'elles soient récurrentes, ne se rapportaient clairement pas au site étudié en particulier. Ont également été rayées les propositions d'aménagement pour lesquelles le site d'étude ne convenait pas pour leur implantation. Par exemple les anciens bâtiments industriels ne disposent pas d'un agencement adéquat et d'une surface suffisante pour accueillir la patinoire désirée par plusieurs interrogés. La localisation du site et l'architecture des bâtiments ne paraissent pas non plus être appropriées à accueillir les médecins spécialistes qui semblent manquer.

Date ou raison de la venue à Châteauroux	La ville	Le quartier Balsan	Services et équipements
La majorité des habitants de la ville y sont nés, ou y sont venus pour travailler	<p>Image : Points positifs : Ville calme, de dimension humaine Points négatifs : Ville qui manque de dynamisme, routinière, vieille</p> <p>Aime : Les espaces verts Les espaces culturels Les festivals La localisation de la ville Présence de la famille, des amis</p> <p>N'aime pas : Le manque d'animation et d'activités Le manque d'unité architecturale, de couleurs Le programme d'Equinoxe, inadapté à tout public Le chômage Les « totems » de la Place de la République</p>	<p>La grande majorité des habitants interrogés ont connaissance du quartier</p> <p>Image : Quartier apprécié pour : Son architecture, ses bâtiments industriels Sa rénovation, son côté moderne, quartier étudiant Sa localisation Son calme, ses espaces verts</p>	<p>Habitants globalement satisfaits des services de la ville Bus gratuits très appréciés</p> <p>Services les plus fréquentés : Cinéma Equinoxe Grandes surfaces, magasins Bus Piscines</p> <p>Remarques/propositions : Désertification du centre-ville Manque de soirées animés, d'endroits ou sortir le soir et les week-ends Manque d'infrastructures modernes et innovantes Manque d'expositions artistiques, de spectacles Manque une patinoire Horaires des services inadaptés aux travailleurs Bars et restaurants ferment trop tôt Manque de rues piétonnes Ville mal desservie par le train et le réseau routier Manque de médecins généralistes Rénovation des anciens bâtiments du vieux Châteauroux</p>

Figure 36 : Tableau synthétique du premier (Figure 33)
Réalisation : RENAUDET Audrey

B. Une ville en manque de loisirs

J'ai ensuite pu, grâce à ce tableau, établir une conclusion de mon enquête :

La majorité des habitants de la ville y sont nés et y demeurent toujours. Ces derniers semblent donc trouver à Châteauroux un minimum de qualités et y être attachés (notamment par la présence de leur famille et amis). En effet, les castelroussins apprécient la taille et le calme de leur ville, ainsi que sa localisation. Ils sont également satisfaits des nombreux espaces verts que compte la ville, il n'est donc pas nécessaire d'en créer de nouveaux mais il faut veiller à ce que ceux qui existent soient préservés. La gratuité des transports en commun est également très appréciée.

Les interrogés déplorent en revanche le manque d'animations et d'activités. Les interrogés ont en effet émis un certain nombre de remarques à ce sujet. Parmi celles-ci on retrouve le manque de soirées animées, d'endroits où sortir le soir et les week-ends mais également d'expositions artistiques, de spectacles et d'infrastructures modernes. Il semble donc important d'offrir aux habitants un endroit animé, un lieu de loisirs et de rencontres où ils puissent se divertir. Un autre point négatif, et assez récurrent lorsque l'on interroge les habitants, concerne les horaires d'ouverture de certains équipements. Beaucoup de castelroussins regrettent en effet que certains équipements de loisirs soient fermés à la sortie de leur travail et ils sont encore plus nombreux à déplorer que les bars et restaurants de la ville ferment trop tôt. Les habitants apprécient les espaces culturels et les festivals mais certains castelroussins regrettent que le programme de la salle de spectacle ne convienne pas à tous les publics. Les différentes activités proposées devront donc correspondre au plus grand nombre, à des personnes d'âge et de milieux différents.

Il faut ajouter que les interrogés déplorent la désertification du centre-ville, il est donc important de ne pas l'accentuer. Enfin, les castelroussins souhaiteraient des rues piétonnes et aimeraient que les anciens bâtiments du vieux Châteauroux soient rénovés. Cela laisse donc supposer que la réhabilitation des établissements Balsan les satisfasse.

Conclusion

Châteauroux fait face depuis plusieurs années à de nombreuses difficultés. Sa population est en effet en déclin depuis plus de 30 ans et la ville est pour l'heure incapable de retrouver une certaine croissance démographique. La commune subit le départ de ses jeunes habitants mais également la fermeture de nombreuses entreprises. La ville possède pourtant des atouts, tels que sa localisation, son aéroport ou encore son cadre de vie, et notamment ses espaces verts qui sont très appréciés d'après les personnes interrogées. Il semble malheureusement que la ville ait des difficultés à mettre en avant ces atouts.

Si l'on peut noter une bonne diversité sociale et résidentielle à l'échelle de la ville, elle ne se retrouve pas au sein de chaque quartier. Ces quartiers sont en effet très distincts et globalement refermés sur eux-mêmes. Ainsi ils ne fonctionnent pas comme un ensemble mais comme plusieurs entités distinctes, ce qui nuit à l'identité de la ville. Châteauroux semble manquer d'un espace commun et central qui permettrait à ses habitants de se rencontrer, ce qui les aiderait certainement à se sentir avant tout appartenir à une ville et non à un quartier. Ce manque de lien social, de vie urbaine et de rencontre se ressent chez les personnes interrogées, qui déplorent un manque d'activités et de sorties.

Si Châteauroux offre globalement les équipements nécessaires à ses habitants, son manque d'attractivité pourrait s'expliquer par le manque de services spécifiques. Mais aussi par l'absence d'activité les dimanches et jours fériés ou encore par une vie nocturne inexistante. Il semble donc important d'offrir aux castelroussins un lieu de loisirs qui comblera ce manque.

A travers son projet d'écoquartier Châteauroux espère se donner une nouvelle image et par la même revaloriser le site Balsan. L'histoire a montré que l'usine fut un important moteur de développement. Aussi il est donc indispensable de penser sa reconversion au cœur du futur écoquartier.

Partie 2 : Enjeux et objectifs



Figure 37 : Aile Est et partie centrale de l'usine Balsan
Source : RENAUDET Audrey

I. Développer les activités de loisirs

Comme nous l'avons vu dans la partie diagnostic et suite à l'interrogation des habitants, il ressort un manque de lieux de loisirs, d'endroits où sortir et se retrouver et ce surtout le soir.

Le but est donc d'apporter un service qui est pour l'heure inexistant dans la ville. Ce service, de loisirs, ne sera pas fixe mais évolutif et devrait ainsi attirer différentes catégories d'utilisateurs. On peut en effet imaginer l'organisation d'une multiplicité d'activités temporaires ou permanentes. L'écoquartier disposera de nombreux équipements destinés aux étudiants (FAC, IUT, logements CROUS, école d'ingénieur), il est donc indispensable que le service qui s'implantera au cœur de ce quartier réponde aux besoins de ces jeunes. Mais du fait de la tendance démographique constatée lors du diagnostic, il devra également satisfaire les plus âgés.

Au-delà d'être unique dans ses propositions, l'équipement se distinguera des autres en offrant des horaires d'ouverture beaucoup plus larges et adaptés. Les créneaux des différentes activités devront en effet coïncider au mieux avec les temps libres (horaires de travail, vacances scolaires...) des utilisateurs visés. Penser cette cohérence est en effet très important afin que le maximum de personnes puisse en profiter. Même si ce n'est pas le cas pour la totalité des activités, différents services devront être assurés les week-ends, les jours fériés et le soir, avec des horaires plus tardifs que les autres équipements de la ville. Ce point est également primordial au vu des remarques exprimées par les habitants qui souhaiteraient trouver des services, et notamment des bars et restaurants qui soient ouverts tard le soir.

Enfin, afin de ne pas affecter le centre-ville, les futurs services qui s'implanteront au cœur des anciens bâtiments Balsan ne devront pas être des services qui auront été délocalisés du centre-ville.

II. Mettre en valeur le patrimoine industriel de la ville

Mieux connaître et faire connaître le patrimoine bâti est un des objectifs du PADD⁵ de la ville de Châteauroux. Aussi, la requalification des friches industrielles constitue une des orientations générales.

Les friches industrielles sont les traces d'un passé industriel qu'il faut préserver. La plupart des habitants ont au moins un membre de leur famille qui a travaillé à l'usine Balsan, les établissements gardent donc une valeur sentimentale, ce qui accentue l'importance de leur réhabilitation.

De plus, la pression foncière étant de plus en plus importante, les nombreuses friches industrielles constituent autant d'hectares à reconvertir. A l'heure où les villes prennent de l'expansion, où l'étalement urbain menace les terres cultivables, ces friches représentent une véritable alternative. En effet, leur reconversion constitue une revalorisation de l'existant qui permet d'économiser l'espace. Aussi, la reconversion de friches en écoquartier s'inscrit dans les objectifs de la loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

Si ces reconversions sont un moyen de limiter l'étalement, les municipalités y voient également la possibilité de mettre en valeur ces terrains inutilisés et inesthétiques.

La reconversion des friches industrielles a donc plusieurs intérêts, néanmoins il est important de rappeler que leur réhabilitation n'est pas aisée. La grande majorité de ces sites est en effet pollués et certains sont de plus classés, ce qui constitue un surcoût important et des contraintes supplémentaires en ce qui concerne les travaux.

Enfin, il est essentiel de rappeler que le futur service doit s'insérer au cœur d'un écoquartier, de ce fait certains points tels que la consommation d'énergie ou l'accès aux transports en commun et autres transports doux ne devront pas être négligés.

⁵ PADD issu du PLU de la ville en application depuis le 1^{er} février 2010

III. Assurer un rayonnement à plusieurs échelles

L'histoire du site montre comment cette usine a su créer autour d'elle tout un quartier et à quel point elle a contribué au développement local.

Le lieu de loisirs devra évidemment rayonner à l'échelle du quartier mais également à l'échelle de la ville puisque répondant à un besoin de l'ensemble de la population.

Les anciens établissements Balsan se situant en plein cœur du futur écoquartier, le futur service se verra entouré principalement de bâtiments destinés à l'enseignement supérieur.

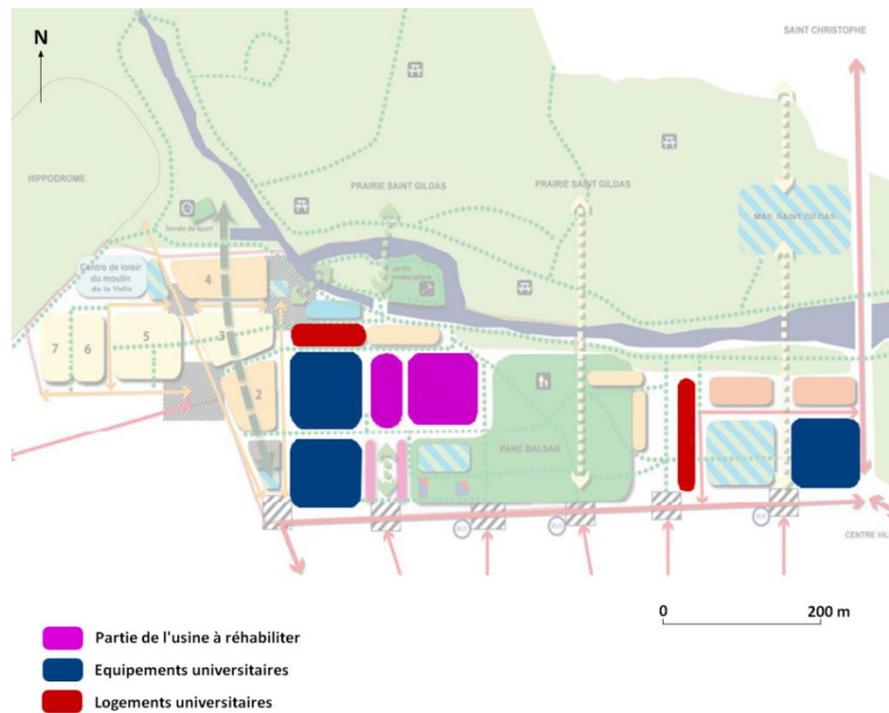


Figure 38 : Emplacements des équipements universitaires
Source : Plan masse H4, Réalisation : RENAUDET Audrey

On constate notamment qu'à l'Ouest des anciens bâtiments industriels à réhabiliter sont implantés ou seront implantés exclusivement des équipements universitaires. Ces derniers constituent une potentielle « barrière » entre le futur service et les futurs logements de l'écoquartier. Il est donc important de penser l'ouverture du lieu à l'ensemble du quartier. Ainsi, rues et chemins devront être aménagés afin de relier les logements et le futur service et d'inciter les habitants à les emprunter. Enfin, le lieu devra être suffisamment indiqué et les habitants suffisamment informés de ce qui s'y passe. L'accent devra également être mis sur la diffusion de l'information à l'échelle de la ville, dans les différents quartiers afin que chacun ait connaissance de l'existence de l'endroit et de ce qu'il peut leur offrir.

Partie 3 : Propositions d'aménagement

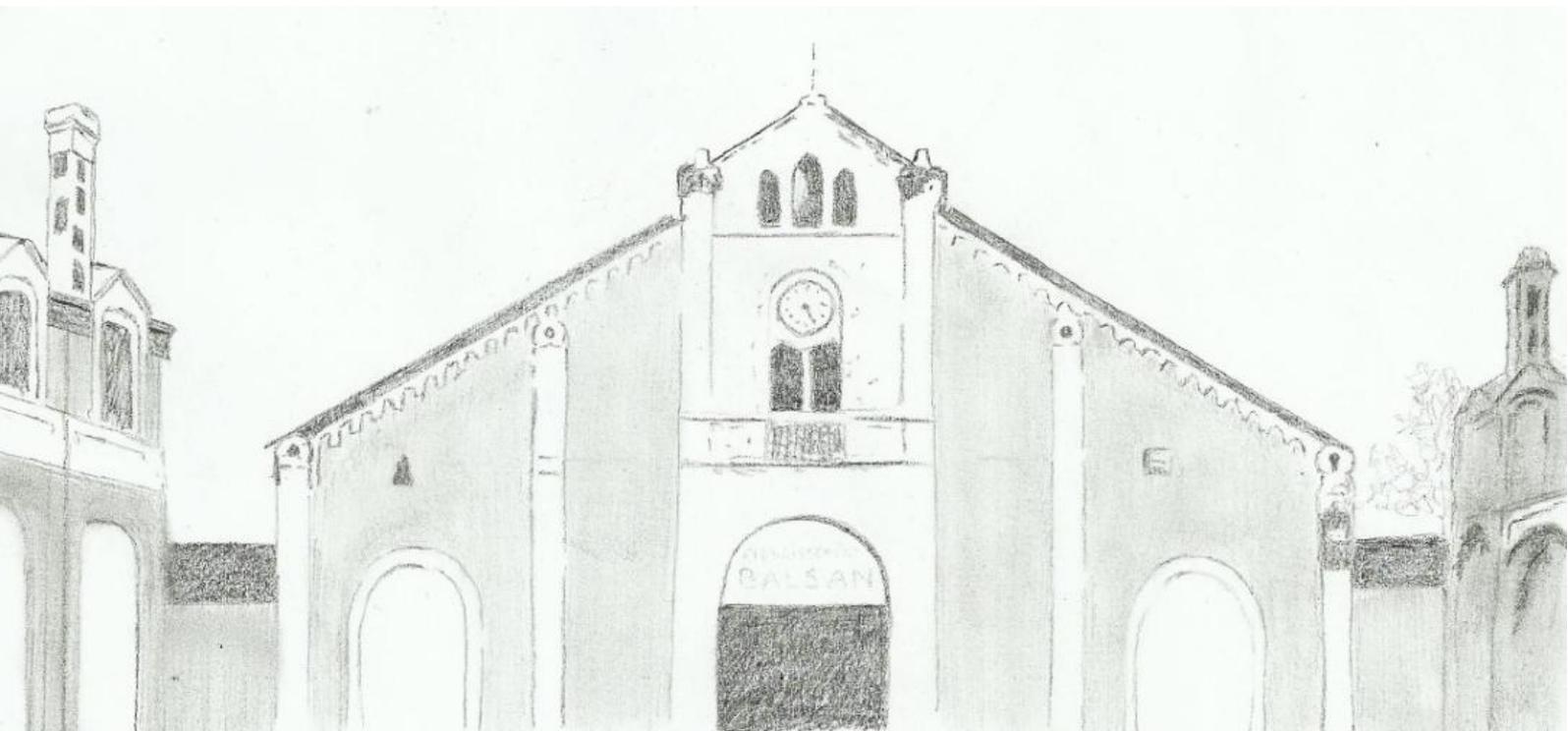


Figure 39 : Représentation façade de l'usine Balsan
Réalisation : RENAUDET Audrey

I. Description du site

A. L'usine

L'usine se compose de plusieurs bâtiments et tous ne sont pas concernés par la proposition d'aménagement qui va suivre. Il est donc important de définir les bâtiments dont il sera question par la suite. Aussi, on peut voir sur le plan ci-après (Figure 39) que l'usine se compose de deux parties. Acquisée par la CCI de l'Indre, l'aile Ouest de l'usine est destinée à accueillir une antenne de l'école d'ingénieur HEI Lille (mécatronique). Cette partie de l'usine est donc actuellement toujours en travaux et l'école devrait ouvrir ses portes en septembre 2012. Le travail est néanmoins d'ores et déjà terminé pour ce qui est des bâtiments administratifs (Photo 1) et l'esthétisme du résultat montre qu'une véritable reconversion est possible tout en préservant l'identité du bâti.

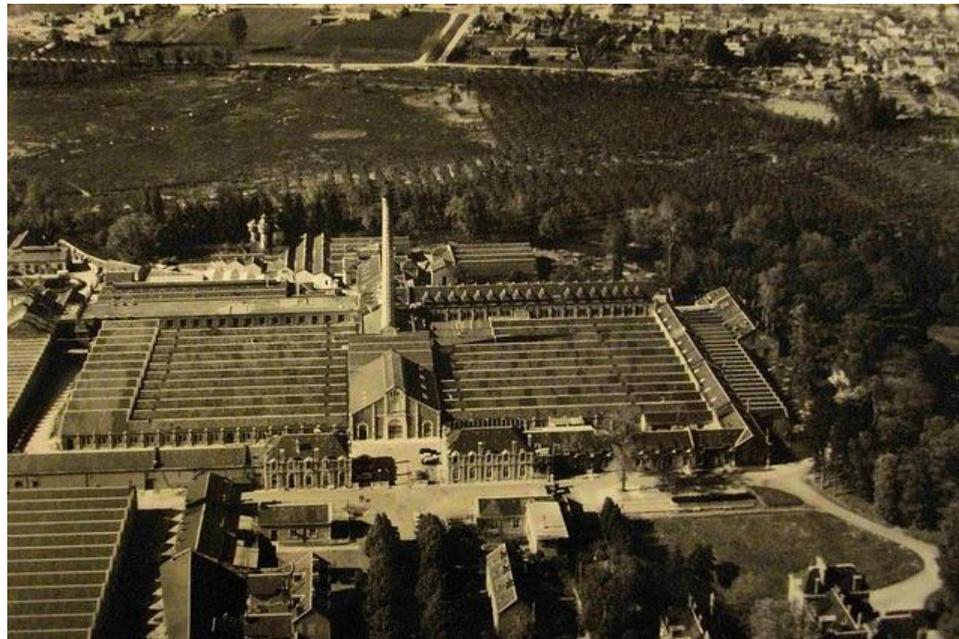


Figure 40 : Usine Balsan entre 1950 et 1970
Source : exposition de la médiathèque

Il faut néanmoins préciser que la partie de l'usine cédée à la CCI est celle qui était dans le meilleur état. Les bâtiments restant (l'aile Est et la partie centrale) sur lesquels portent le projet d'aménagement, ne sont pas tous dans le même état. En particulier le bâtiment Est est celui qui est dans le plus mauvais état, le plafond s'effondre au fil des années (Photo 6) et le plancher est très humide. La cour est quant à elle en assez bon état, elle constitue la seule partie ouverte et mesure plus de 5 000 m². Enfin, la partie centrale comporte un étage et malgré un sol humide, elle est en meilleur état que le bâtiment Est.

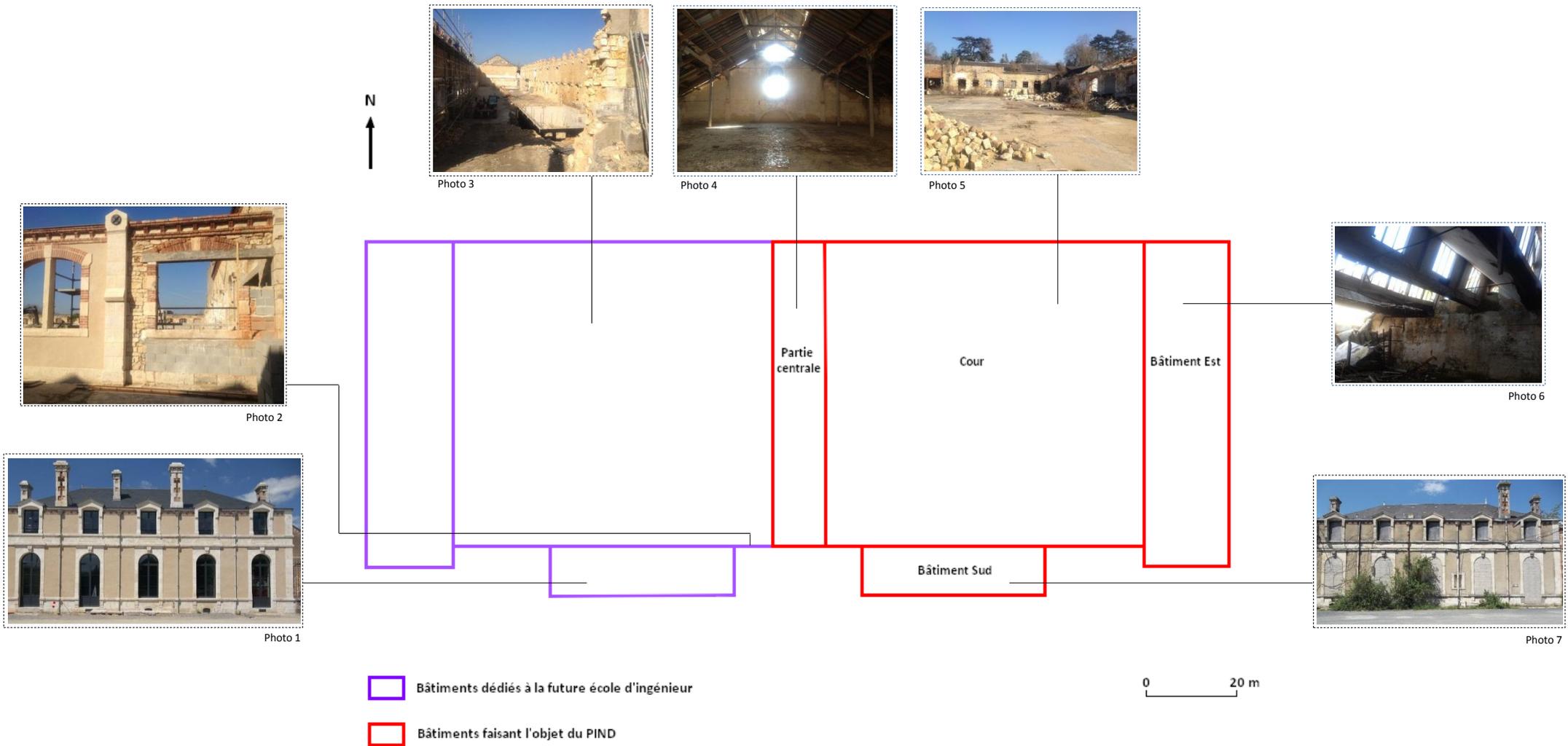


Figure 41 : Schéma de l'usine Balsan et photos de l'état actuel du site
Réalisation et source des photos : RENAUDET Audrey

B. Règlement et contraintes

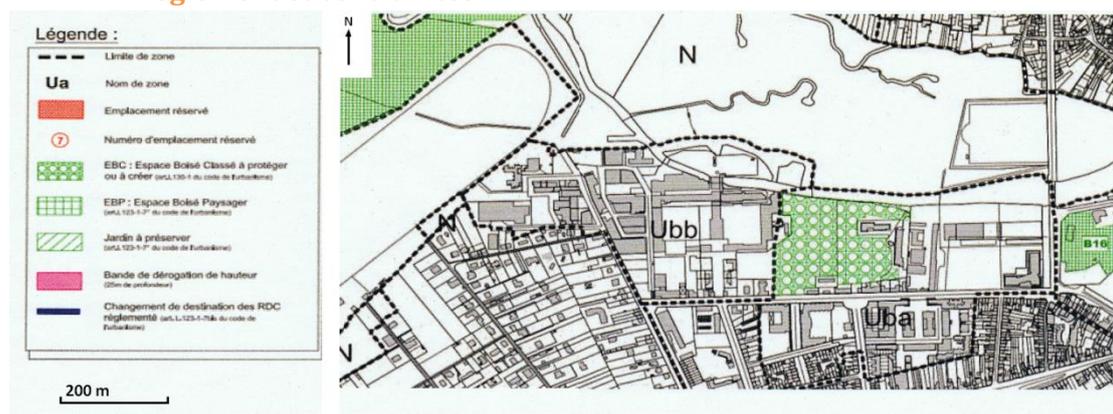


Figure 42 : Zonage

Source : PLU de la ville

Selon le zonage du PLU, le site est actuellement en zone Ubb. L'extrait du règlement relatif à ce type de zone est disponible en annexe (*Annexe 2*).

Au-delà de ce règlement, le site est soumis à un certain nombre de contraintes du fait de son recensement au patrimoine industriel de l'UNESCO. Tout le bâti doit en effet être préservé au mieux et les aménagements sont soumis à l'avis favorable de l'ABF. Aussi, lors de ma visite de terrain j'ai pu constater que c'est un véritable travail de fourmi qui est entrepris pour conserver au maximum l'identité du bâti. Du fait de ces contraintes, les délais et le coût des travaux sont évidemment plus élevés que s'il s'agissait d'une simple construction (si l'on prend l'exemple de l'aile Est, l'école devrait coûter près de 15 millions d'euros auxquels il faut ajouter les 1,5 million que la ville dépensera pour l'ensemble des VRD en tant qu'aménageur du projet (*Source : directeur général adjoint de l'aménagement*)). De plus, du fait des activités industrielles polluantes qui ont existé durant des années sur le site, l'ensemble du bâti devra faire l'objet d'une étude de pollution des sols puis d'une dépollution.

II. Réhabilitation de l'usine en un lieu de loisirs multifonctionnel

A. Offrir aux habitants un endroit où sortir, un lieu de loisirs et de rencontres

Comme conclu lors de mon enquête, les habitants manquent d'un lieu d'activités et de sorties. Ce manque n'étant pas spécifique à un groupe d'individus ni à une tranche d'âge en particulier, les services et activités proposés devront être diversifiés afin de répondre au plus grand nombre. L'enjeu est donc de transformer les anciens établissements Balsan en un lieu de loisirs où chaque bâtiment aura sa fonction.

• *La cour*

L'idée est de proposer une multiplicité d'activités au cœur de la cour. Il y sera notamment installé une scène, spectacles et concerts pourront ainsi être proposés grâce à la venue d'artistes locaux ou plus connus. Même si la scène sera implantée de façon permanente, les représentations ne seront pas quotidiennes. Aussi, au-dessus de cette scène sera mis en place un écran blanc déroulant où pourront être projetés des films, des courts métrages ou encore des reportages sur la ville. Les habitants, surtout les jeunes, sont plutôt méconnaissants du passé de la ville et celle-ci éprouve des difficultés à faire ressortir son identité, la diffusion de tels reportages l'aiderait alors et augmenterait le sentiment d'appartenance des castelroussins. Mis à part la scène et l'écran, le reste du matériel ne sera pas permanent. Il sera en effet fonction des activités temporaires. Ci-dessous quelques exemples d'activités qui pourront être proposées :

- Atelier d'argile et animation poterie
- Tournoi de pingpong
- Initiation au dessin
- Spectacle de marionnettes
- Cours de Yoga
- Tournoi de scrabble
- Initiation à la calligraphie chinoise

Les jours et horaires des activités devront être fonction des utilisateurs visés. Ainsi les animations et activités destinées aux enfants seront proposées les mercredis et samedi après-midi et se multiplieront durant les vacances scolaires. Les activités plus appropriées aux adultes devront quant à elles se dérouler à plusieurs heures de la journée, permettant à chacun d'en profiter malgré ses horaires de travail. Enfin, une résidence sénior est située à quelques mètres du lieu de loisirs, des sorties de groupes pourraient donc y être organisées afin que les résidents puissent profiter des activités. Aussi, les horaires de certaines activités plus particulièrement destinées aux plus âgés devront être cohérentes

avec les horaires de ses sorties. Les spectacles, concerts et projections sur écran se dérouleront eux durant la soirée.

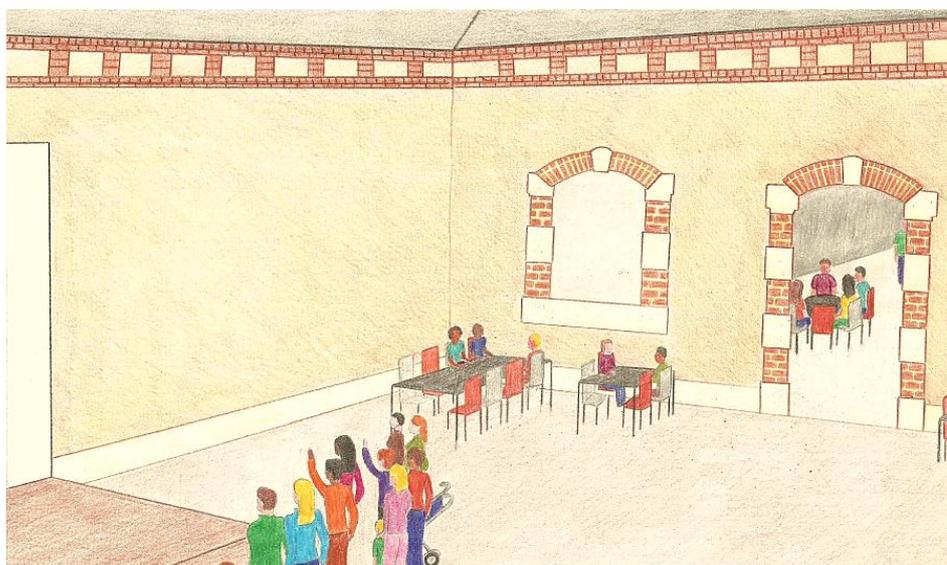


Figure 43 : Représentation de la cour suite à son aménagement
Réalisation : RENAUDET Audrey

- ***Le Bâtiment Est et le bâtiment Sud***

Les bâtiments Est et Sud accueilleront eux d'autres services tels que des bars ou restaurants, qui lorsque la saison s'y prêtera, pourront aménager une terrasse sur la cour. Comme il l'a été précisé lors des enjeux, ces bars et restaurants ne devront pas être délocalisés du centre-ville afin que celui-ci ne soit pas affecté. Une salle de jeux sera également aménagée dans l'un de ces bâtiments. Cette salle sera notamment composée de tables de billard, de baby-foot et autres machines de jeux mais des tables seront également mises en place pour ceux qui voudraient s'y installer par exemple pour jouer aux cartes ou simplement passer un moment.

S'ils ne le seront pas forcément toute la journée, les bars et restaurants resteront ouverts jusque tard dans la soirée. Les horaires d'ouverture s'étendront donc de 19h00 à 2h00 ou 3h00 (les bars et restaurants étant évidemment libres d'ouvrir plus tôt). La salle de jeux ouvrira elle aussi aux alentours de ces horaires-ci.

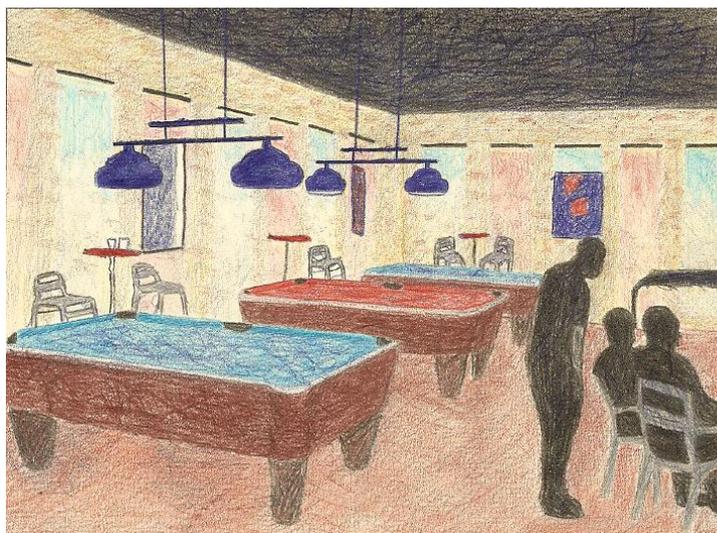


Figure 44 : Représentation d'une salle de jeux, bâtiment Sud après aménagement
Réalisation : RENAUDET Audrey

- ***La partie centrale***

La partie centrale, composée d'un étage, aura deux fonctions. Le rez-de-chaussée accueillera diverses expositions. Seront en particuliers exposées des photographies témoignant du passé de Châteauroux ou illustrant des travaux en cours dans la ville. Ceci toujours dans le but que les habitants puisse donner une identité à leur ville mais également qu'ils aient connaissance de ce qui y est entrepris et suivent ainsi son évolution. A l'étage seront aménagées des salles privées qui pourront être réservées par des groupes d'amis ou pour des dîner d'affaires. Ces salles seront ouvertes selon les mêmes plages horaires que les bars et restaurants.

B. Faire renaître les anciens établissements Balsan

Afin de remplir leurs différentes fonctions chaque bâtiment devra être rénové et des modifications devront être apportées.

- ***La cour***

Il est préférable de ne pas laisser la cour ouverte afin de l'exploiter au mieux et ce toute l'année. On offre en effet plus de possibilités d'activités pour cette partie en y reconstruisant un toit. Dans l'idéal ce toit serait même démontable afin que, lorsque la saison le permettra, la cour retrouve son aspect de plein air. De plus, si ce toit est réalisé dans le même esprit que l'ancien, les bâtiments retrouveront d'autant plus leur identité. Si le nouveau toit sera semblable à l'ancien par sa forme, le type de matériaux utilisé diffèrera. En effet, avec un toit construit dans un matériau transparent, l'endroit bénéficiera d'une très bonne luminosité et cela permettra de limiter l'utilisation de la lumière artificielle. Dans

le cadre du projet d'écoquartier, le choix du matériau devra être réfléchi. Il devra en effet être résistant, permettre une bonne isolation acoustique et dans le meilleur des cas être issu d'une production locale. Le polycarbonate alvéolaire pourrait par exemple être utilisé.

- ***Le bâtiment Est***

Etant donné son état, le bâti du bâtiment Est ne pourra pas être autant préservé que les autres. Seuls les murs suffisamment stables seront gardés, le plafond beaucoup trop fragile pour être conservé sera démolé mais un nouveau pourra être reconstruit. Le bâtiment donne directement sur le parc Balsan qui sera conservé dans le futur écoquartier, on peut donc envisager une ouverture sur ce parc (Figure). En attendant que les travaux soient amorcés, il est essentiel de sécuriser ce bâtiment car pour l'heure aucune mesure n'ont été prises de ce côté-là. Le plafond peut en effet s'effondrer à tout moment et le sol est humide et endommagé, cela représente un réel danger et il est donc important d'interdire l'accès à l'usine et à ce bâtiment en particulier. Tout d'abord le portail principal de l'usine doit être maintenu fermé, seuls les ouvriers du chantier de l'aile Ouest doivent avoir accès à la zone. De plus, à l'Ouest une ouverture est actuellement présente pour permettre l'accès aux véhicules de chantier, une barrière de sécurité devra donc y être installée.

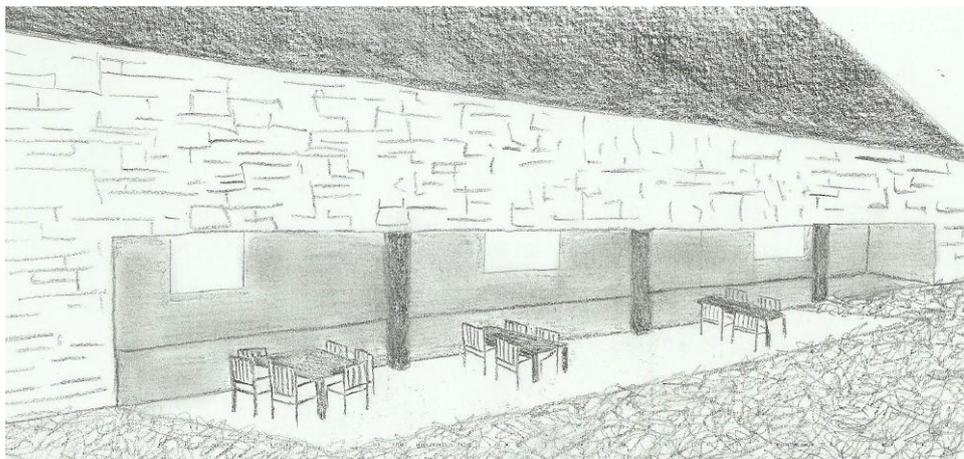


Figure 45 : Représentation de la façade Est du bâtiment Est, terrasse donnant sur le parc
Réalisation : RENAUDET Audrey

- ***La partie centrale***

Enfin, comme le reste du bâti, la partie centrale doit être remise en valeur et son identité préservée, surtout pour ce qui est de sa façade, véritable symbole de l'usine que l'on retrouve sur de nombreuses cartes postales de l'époque.



Figure 46 : Sortie des ouvriers

Source :

http://indre1418.canalblog.com/albums/la_manufacture_balsan_de_chateauroux/index.html



Figure 47 : Façade la partie centrale aujourd'hui
Réalisation : RENAUDET Audrey

III. Accessibilité

A. Relier les voies de circulations douces

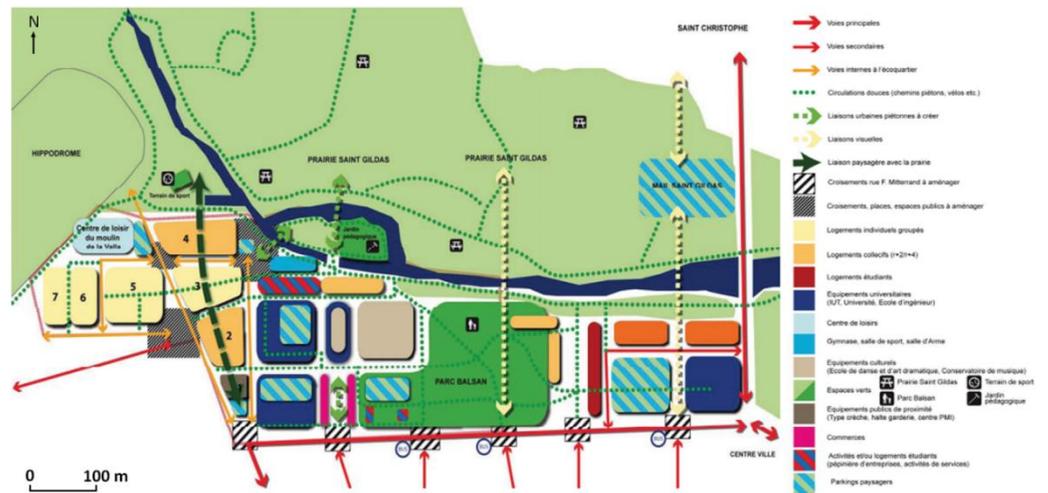


Figure 48: Plan masse du futur écoquartier

Source : <http://www.h4-valorisation.com/references/realisation-de-l-ecoquartier-70.html>

Comme on le voit sur le plan masse du futur écoquartier déjà présenté lors du diagnostic, la création de voies de circulations douces est déjà prévue. Néanmoins celles qui relieront les logements à l'ancienne usine Balsan devront se distinguer des autres afin d'inciter les futurs habitants à les emprunter. Aussi ces voies se voudront dégagées et suffisamment larges, on comptera environ 3 m de large afin de faciliter les croisements entre les piétons et les cyclistes.

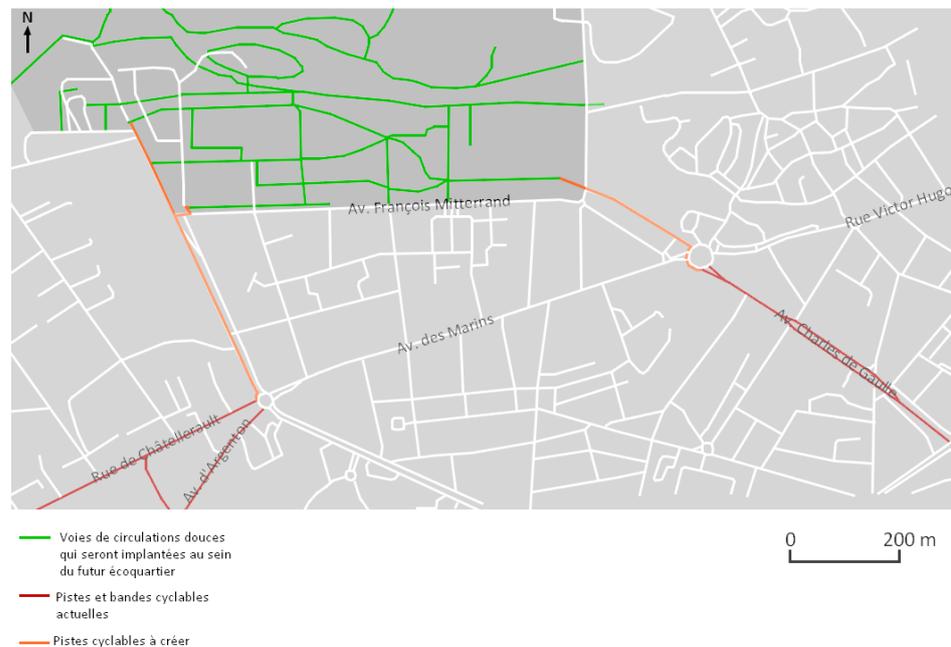


Figure 49 : Portions de pistes cyclables à aménager

Source : http://www.clubdesamiscyclos.fr/IMG/Image/nr18022009_PC.gif et fond de carte Google Map, Réalisation : **RENAUDET Audrey**

Le réseau de pistes cyclables actuel étant discontinu, il est important de penser la liaison entre les futures voies de circulations douces de l'écoquartier et les pistes cyclables existantes afin que ne viennent pas s'ajouter de nouvelles discontinuités. Ainsi des portions de pistes cyclables devront être créées pour relier celles de l'écoquartier à celles des rues principales. Aussi, les pistes cyclables de la zone Balsan seront à l'Ouest prolongées vers la rue de Châtellerault et l'avenue d'Argenton. L'ajout de ces portions de pistes cyclables facilitera le trajet des cyclistes voulant accéder au lieu de loisirs multifonctionnel. A l'Est l'ajout d'une portion de piste cyclable permettra également aux cyclistes venant de l'écoquartier de rejoindre le centre-ville (début de la rue Victor Hugo) où ils pourront laisser leur vélo dans l'un des nombreux gardes-cycles. Aussi, sur le plan masse de l'écoquartier, il n'est pas explicite que les parkings paysagers comportent des parkings à vélos. Il y en sera donc aménagé afin de faciliter le stationnement des utilisateurs cyclistes.

B. Un accès aux transports en commun satisfaisant

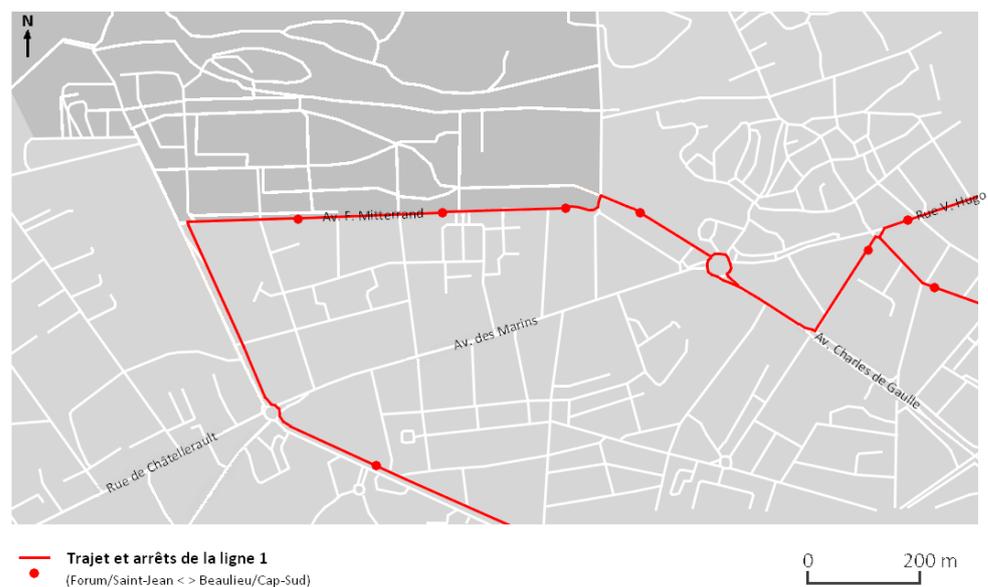


Figure 50 : Trajet du bus desservant la zone Balsan
Source : Google Map, Réalisation : RENAUDET Audrey

L'avenue François Mitterrand, qui longe le futur écoquartier, compte 3 arrêts de bus. La ligne qui dessert ces arrêts est la ligne 1, une des principales lignes du réseau. Cette ligne s'étend de la zone d'activité Cap Sud à la zone d'activité Le Forum en passant par la ville et les quartiers Beaulieu et Saint-Jean. Les futurs habitants de l'écoquartier pourront donc, par une ligne directe, accéder aux nombreux commerces des deux zones d'activités et aux services du centre-ville. Cette ligne permettra également aux habitants des quartiers Beaulieu et Saint-Jean de se rendre facilement à la zone Balsan. De plus, chaque quartier est au moins desservi par une ligne de bus et ces lignes desservent toutes le centre-ville. Le futur écoquartier se situant à quelques pas du centre-

ville, l'ensemble des habitants ne devraient donc avoir aucune difficulté à accéder au cœur du site Balsan. De ce fait et grâce au réseau bien distribué de bus gratuits, il ne sera pas nécessaire d'implanter de nouvelles lignes afin de favoriser l'accès au futur service.

C. Un nombre suffisant de stationnement

Un parking existe déjà et possède un bon nombre de places (environ 130). Situé derrière la faculté de droit, il s'étend jusque devant l'usine. Il est donc relativement bien placé pour assurer l'accès au lieu de loisirs aux automobilistes. De plus, la création de plusieurs parkings paysagers est prévue lors de l'aménagement de l'écoquartier, il ne s'avère donc pas nécessaire d'implanter d'autres zones de stationnement.



Figure 51 : Parking, arrière de la Fac de Droit
Source : *RENAUDET Audrey*

IV. Gestion du projet et diffusion de l'information

Pour vouloir découvrir le lieu de loisirs multifonctionnel qu'accueilleront les anciens établissements Balsan, les habitants devront d'abord être au courant de son implantation. Aussi il est important que cette information se diffuse à l'échelle du quartier et de la ville. Etant à proximité directe du lieu, les étudiants devraient en prendre rapidement connaissance. S'ils seront également proches de l'ancienne usine, les futurs habitants de l'écoquartier pourraient quant à eux penser que les services et activités ne se destinent qu'aux étudiants. Les habitants des autres quartiers risquent eux d'ignorer l'existence de ce lieu si aucune mesure de circulation de l'information n'est entreprise. Aussi, sera distribué à l'échelle de la ville le programme mensuel détaillé des différentes activités et animations proposées afin que chacun en ait connaissance. L'information devra également circuler au sein des maisons de quartiers où les animateurs inviteront les habitués à découvrir ce nouveau service et pourront par exemple y organiser des sorties.

Les habitants regrettant de devoir consommer pour espérer se divertir lors de leurs après-midi ou soirées, les activités se veulent simples et nécessitent peu de moyens, ce qui leur permettra d'être gratuites. Des bénévoles (professeurs, animateurs...) dispenseront les cours, animeront les ateliers ou organiseront les tournois. Les thèmes des activités dépendront donc des bénévoles mais la ville pourra également employer des professionnels. L'idéal serait que l'aménagement du lieu et le programme des différentes animations et activités soient tenus par une association. Ses membres assurerait en effet la gestion du lieu, pourraient eux même organiser certains ateliers ou tournoi ou recruterait les professionnels nécessaires. Les habitants quant à eux pourront donner leur avis sur ce qu'ils espèrent voir leur être proposés, et les membres de l'association prendront en compte leurs demandes.

Il a également été révélé lors du diagnostic que les différents quartiers de la ville étaient bien distincts et que leurs habitants respectifs se mélangeaient peu. Aussi, les tournois interquartiers seront à privilégier afin de favoriser les rencontres entre habitants de quartier différent. Enfin, la part des plus de 45 ans augmentant, il est important de proposer des activités qui satisfassent les habitants appartenant à cette tranche âge et de favoriser les tournois intergénérationnels.

V. Calendrier théorique du projet

Le processus de réhabilitation implique plusieurs étapes. Le tableau ci-dessous reprend ces étapes ainsi que leur durée supposée.

Etat des lieux, évaluation des risques, étude de pollution	3 mois
Travaux de réhabilitation, dépollution	2 ans
Elaboration et validation du projet d'aménagement	6 mois à 1 an
Construction des VRD, aménagement de l'environnement du site	6 mois

Conclusion

Longtemps moteur de l'économie de la ville l'entreprise Balsan offrit à Châteauroux une période de gloire. Véritable empire industriel au XIXème siècle, l'usine de textile rythmait la vie de tout un quartier. Si face à la situation économique de 1945 l'entreprise réussit sa reconversion, une nouvelle usine sera construite en dehors de Châteauroux et la crise pétrolière conduira à la fermeture des établissements d'origine. Acquis en 1988 par la commune le site Balsan est resté inutilisé depuis l'arrêt de son activité. Aussi, le site est à l'état de friche industrielle.

Si la zone est actuellement au cœur du projet d'écoquartier de la ville une partie des établissements demeure sans destination particulière. Habitant un quartier situé non loin du site Balsan j'ai toujours apprécié le lieu et son environnement très naturel. Si j'avais globalement connaissance de l'histoire de la dynastie Balsan, je n'en connaissais pas les détails. Ce projet m'a donc permis d'en apprendre davantage.

Les recherches que j'ai effectuées et les personnes que j'ai rencontrées m'ont également énormément appris sur ma ville en général. Eprouvée par les mutations industrielles la commune possède néanmoins plusieurs atouts et fait des efforts afin de retrouver une croissance démographique. Suite à la réalisation de mon diagnostic et de mon enquête j'ai pu confirmer que la ville manquait d'équipement de loisirs. « Monotone », « triste » ou « endormie » sont en effet des adjectifs récurrents lorsqu'on demande aux castelroussins de décrire leur ville. Il est donc apparu essentiel d'offrir aux habitants un lieu de loisirs, un lieu de rencontres et de divertissements. Avec plus de 8 000 m² de surface, les bâtiments disponibles de l'ancienne usine permettent l'implantation de divers services. Le lieu sera donc multifonctionnel, offrant des activités pour tous les âges et pour toutes les catégories sociales puisque gratuites. Bars et restaurants seront également implantés offrant ainsi aux habitants un endroit ou sortir et se retrouver et ce même tard dans la soirée. L'on peut également espérer que grâce à ce lieu de loisirs multifonctionnel les habitants redécouvrent le patrimoine de leur ville et que ce lieu devienne un véritable endroit de référence pour leur sorties.

Enfin, la réhabilitation du site Balsan permettra une remise en valeurs de ces anciens bâtiments, véritables morceau du passé de la ville. Néanmoins du fait de son état actuel, de son classement au patrimoine industriel et de la présence de pollution la transformation du site ne sera pas aisée. Aussi les études préalables de risques et de pollution devront être précisément effectuées afin que l'état du site soit parfaitement connu avant que soit entamé le processus de réhabilitation.

Bibliographie

Ouvrages

- François de Singly - *L'enquête et ses méthodes* : Le questionnaire - Armand Colin, 2008 - 127 pages
- Raymond Quivy, Luc Van Campenhoudt - *Manuel de recherche en sciences sociales* - Dunod - 256 pages
- Nicole Berthier - *Les techniques d'enquête en sciences sociales* - Armand Colin - 352 pages
- Catherine Charlot-Valdieu, Philippe Outrequin - *Ecoquartier mode d'emploi* - Eyrolles – 243 pages

Sites internet

- Site officiel de la ville de Châteauroux : <http://www.ville-chateauroux.fr/>
- Site officiel de la CAC : <http://www.agglo-chateauroux.fr/>
- Site du groupe EDF H4 : <http://www.h4-valorisation.com/>
- Pages personnelles d'un architecte urbaniste (Marius Depont), Châteauroux de 1945 à 2000 : <http://chateauroux45-2000.pagesperso-orange.fr/>
- France, le trésor des régions : <http://tresordesregions.mgm.fr/>
- Annuaire des mairies : <http://www.annuaire-mairie.fr/ville-chateauroux.html>

Autres documents

- PLU de la ville de Châteauroux (dont PADD), en application depuis 2010
- Dossier bilan sur la journée d'échange H4 à Orléans
- Nouvelle République de la ville

Annexe 1

Nom :
Prénom :
Âge :
Profession :
Quartier d'habitation :

1/ Depuis quand (et pourquoi) habitez-vous à Châteauroux ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

2/ Quelle image avez-vous de la ville de Châteauroux? Qu'est-ce que vous aimez et n'aimez pas ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3/ Connaissez-vous le quartier Balsan ? Quelle image avez-vous de ce quartier et de ces alentours ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

4/ Trouvez-vous que la ville offre tous les services et équipements nécessaires ? Quels sont ceux que vous fréquentez (rarement/souvent/très souvent) ? Est-ce qu'il en a d'autres que vous aimeriez retrouver ? Peut-être en lien avec vos activités/loisirs, pour vos sorties ou week-ends ? Quelles améliorations proposeriez-vous ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Annexe 2

Dispositions applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

La zone **Ub** correspond au périmètre de la ZAC « Quartier Balsan » issu de l'ancien PAZ intégré au PLU.

La zone Ub comprend 2 secteurs :

- Le secteur **Ub_a** est un secteur mixte à vocation d'habitation, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif ;
- Le secteur **Ub_b** est un secteur mixte, actuellement à dominante industrielle, mais dont la destination est amenée à évoluer.

Les secteurs Ub_a et Ub_b sont par ailleurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'inondations (se reporter au titre VI). Le règlement « risque » se superpose au règlement « PLU » : en cas de « conflit », c'est la disposition la plus contraignante qui s'impose.

Article Ub1 – Occupations du sol interdites

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, ainsi que des combustibles solides ou liquides ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les terrains aménagés de camping et de caravaning, permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- les parcs d'attractions.

1.2. *En Ub_b uniquement*, sont également interdites :

- les constructions destinées à l'industrie.

Article Ub2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, classées ou non pour la protection de l'environnement :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant ;
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, odeur, circulation, etc.).

2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

2.3. Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à usage d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale.

2.4. Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

2.5. *En Ub_b uniquement*, les constructions destinées à l'industrie :

- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant ;
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, odeur, circulation, etc.).

Article Ub3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies existantes

3.1. Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de

l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

- 3.2. Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles

- 3.3. **Dans le secteur Ub, uniquement**, en cas de création de voie carrossable, celle-ci doit respecter les caractéristiques suivantes :

- 3.3.1. la largeur de la bande de roulement doit être au moins égale à 6m ;
3.3.2. la largeur minimale des trottoirs doit être égale à 1,40m hors mobilier urbain.

- 3.4. **Dans le secteur Ub, uniquement**, en cas de création de voie carrossable, celle-ci doit respecter les caractéristiques suivantes :

- 3.4.1. la largeur de la bande de roulement doit être au moins égale à 5m ;
3.4.2. la largeur minimale des trottoirs doit être égale à 1,40m hors mobilier urbain.

- 3.5. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

- 3.6. Les voies en impasse sont interdites. Elles peuvent néanmoins être autorisées provisoirement à condition que l'ensemble des conditions suivantes soient respectées :

- 3.6.1. leur longueur ne pourra excéder 50m ;
3.6.2. leur prolongement devra être prévu ;
3.6.3. l'aire de manoeuvre provisoire devra avoir un diamètre minimum de 17m de bordure à bordure et devra être traitée de manière à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

Accès

- 3.7. Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.8. Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8m.
- 3.9. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Article Ub4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- 4.1. Toute construction d'habitation, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être desservis par un réseau collectif d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Assainissement

- 4.2. **Eaux usées** : Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément seront obligatoirement raccordés au réseau collectif d'assainissement s'il existe ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.
- 4.3. **Eaux pluviales** : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le maître d'ouvrage réalisera, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers le caniveau ou, tout dispositif de récupération des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Tous réseaux de distribution

- 4.4. Les branchements particuliers aux autres réseaux seront de type souterrain ou aérosouterrain.

Gestion du stockage des déchets

- 4.5. Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone, pour tout immeuble d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que pour toute opération groupée à usage d'habitat. Sauf impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans les bâtiments principaux ou situés dans un local annexe. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

Article Ub5 – Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article Ub6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.
- 6.2. Toutefois, l'implantation en recul de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :
- lorsque la continuité urbaine est maintenue par la création d'une clôture conforme à l'article Ub11 ;
 - lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
 - lorsque la construction projetée concerne une extension d'un bâtiment existant situé en recul ;
 - des reculs ponctuels pouvant aller jusqu'à 5m par rapport à l'alignement sont toutefois autorisés pour des raisons d'architecture, d'environnement ou d'accès.

Article Ub7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions pourront s'implanter en limite séparative.
- 7.2. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite séparative, elles seront implantées en retrait de la manière suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Article Ub8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Une distance minimale de 4m devra être respectée entre deux constructions non contiguës.

Article Ub9 – Emprise au sol des constructions

- 9.1. **Dans le secteur Ub_a**, l'emprise au sol maximale autorisée est de 100%.
- 9.2. **Dans le secteur Ub_b**, l'emprise au sol maximale autorisée est de 80%.

Article Ub10 – Hauteur maximale des constructions

- 10.1. **Dans le secteur Ub_a**, la hauteur des constructions ne peut excéder 15m à l'égout du toit.
- 10.2. **Dans le secteur Ub_b**, la hauteur des constructions ne peut excéder 12m à l'égout du toit.
- 10.3. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour les calculs de hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.
- 10.4. Une tolérance de 1,00m est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords **Aspect général**

- 11.1. Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leurs dimensions (notamment leur hauteur) et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- 11.2. Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site.
- 11.3. Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdite.

11.4. Tout projet de construction remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.5. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel.

Matériaux et couleurs des façades

11.6. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

11.7. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents, mais s'harmonisant entre eux.

11.8. Sont interdits l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.9. Les revêtements des façades doivent être de teintes naturelles.

Volumes et percements

11.10. Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

11.11. Les pignons aveugles sont interdits en façade sur rue pour les constructions principales.

11.12. Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.13. Les ouvertures en façades sur rue ou visibles depuis le domaine public des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes-fenêtres pourront être de dimension différente.

11.14. Toutes les fenêtres d'une façade doivent être d'une même couleur. Tous les volets d'une même façade doivent être d'une même couleur. Les lasures sont à éviter. Les couleurs criardes sont interdites. Les portes d'entrée peuvent être lasurées ou peintes, éventuellement d'une teinte soutenue.

Toitures

11.15. Les toitures constituent la 5ème façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celle des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural.

11.16. Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.17. Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

11.18. L'aspect et la couleur des matériaux de couverture des constructions doit respecter le caractère traditionnel du centre historique : ardoise (pose en losange interdite), petites tuiles plates de couleur brun-rouge.

11.19. L'éclairage éventuel des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à deux pans (bâtières) ou à trois pans (capucines).

11.20. La hauteur de chaque ouverture en toiture sera supérieure à sa largeur.

11.21. Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

Clôtures

11.22. Clôtures en limite des voies et emprises publiques et privées carrossables : Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas à l'alignement, l'édification d'une clôture pourra être imposée afin de recréer un profil urbain continu. La clôture sera réalisée soit :

- sous forme d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,50m et 2,00m ;
- sous forme d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40m et 1,00m, surmonté d'un barreaudage droit ou d'un treillage. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,00m ;
- sous forme d'un barreaudage droit ou d'un treillage d'une hauteur maximale de 2,00m.

11.23. En limites de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints,

- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- l'emploi de plaques ou poteaux béton,
- l'emploi de panneaux de bois, excepté dans le secteur Ub₆.

Dispositions diverses

11.24. Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et leurs formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de la construction, soit en s'y accolant.

11.25. Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les voies publiques.

Article Ub12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Définitions

12.1. Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manoeuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

12.2. Pour les constructions nouvelles ou les changements d'affectation dans les rues piétonnes, les accès aux emplacements de stationnement doivent être réalisés en dehors des voies piétonnes.

12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

12.4. Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.

12.5. Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place.



RENAUDET Audrey
Stage de découverte DA3
Année 2011/2012

Réhabilitation de l'usine Balsan à Châteauroux

Située dans le département de l'Indre, la ville de Châteauroux fut, comme de nombreuses villes de France, marquée par l'industrie durant la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle. A cette époque les entreprises industrielles étaient le moteur de l'économie locale et assuraient l'attractivité de quartiers entiers. Aujourd'hui fermées ou délocalisées, ces prospères entreprises laissent place à des friches industrielles en plus ou moins bon état mais surtout à des terrains hautement pollués. Très importante manufacture de textile à l'époque, le site Balsan, situé à l'Ouest du centre-ville de Châteauroux en est un bon exemple.

Malgré les problèmes liés à la pollution, le site représente aujourd'hui une réelle opportunité foncière pour la ville. De plus, un projet d'écoquartier est actuellement en cours sur l'ensemble du quartier où se situe l'usine. Si l'ensemble du quartier va se transformer, rien n'est encore déterminé quant à la réhabilitation d'une grande partie de l'usine. La reconversion de ces anciens bâtiments, véritables témoins de l'histoire de la ville, est pourtant indispensable. L'usine se situe en effet en plein cœur du quartier et sa réhabilitation devrait redonner à ce dernier le dynamisme qu'elle lui garantissait autrefois.

Ce projet a donc pour objectif la recherche de solutions pertinentes en ce qui concerne la reconversion de ces anciens établissements. Pour cela, seront pris en compte les caractéristiques de la ville, son histoire et celle du site, ainsi que les besoins des habitants.

Mots clés : friche industrielle, requalification, questionnaire, lieux de loisirs, activités, Centre, 36