



**POLYTECH<sup>®</sup>**  
**TOURS**  
Département Aménagement



# Réhabilitation de la Friche de la vinaigrierie Dessaux

## Création d'un relais Loire a vélo

Orléans – Loiret (45)



HAOUY Arthur  
Stage de découverte  
DA3  
2013 – 2014

Tutrice : Mme Laura VERDELLI

Crédits photographiques page de couverture  
Graff homme méditant : [www.chrisillusion.org](http://www.chrisillusion.org)  
Vue d'ensemble de la vinaigrierie : Arthur Haouy  
Graff « enfant et vitrail » : Arthur Haouy



**POLYTECH<sup>®</sup>**  
**TOURS**  
Département Aménagement



# Réhabilitation de la Friche de la vinaigrierie Dessaux

## Création d'un relais Loire a vélo

Orléans – Loiret (45)

HAOUY Arthur  
Stage de découverte  
DA3  
2013 – 2014

Tutrice : Mme Laura VERDELLI

# Avertissement

- Le PIND est un premier test qui vous permet de vous 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 restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure votre motivation pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit vous permettre de problématiser un sujet en vous appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

# Remerciements

Je tiens à remercier ma tutrice de PIND, Mme Laura Verdelli pour sa disponibilité et ses conseils tout au long du projet.

Je remercie aussi les personnes ayant accepté de me consacrer du temps dans les différents organismes que j'ai sollicité :

- Mme Nadia Arbaoui de l'Agence d'Urbanisme de L'Agglomération Orléanaise
- M. Alain Bertault du service du droit des sols de la mairie d'Orléans
- M. Pascal Demaison de la SEMDO

# Sommaire

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>7</b>
<b>I. Présentation générale .....</b>	<b>8</b>
1. Orléans, centre d'une aire urbaine dynamique .....	8
a. Situation géographique générale .....	8
b. L'agglomération et l'aire urbaine Orléanaise .....	9
c. Un carrefour à une heure de Paris .....	9
d. Une population en faible hausse .....	10
e. Une économie dominée par le tertiaire et la proximité de Paris .....	11
f. La valorisation du centre .....	11
2. La friche Dessaux .....	13
a. Au Sud-Est du centre .....	13
b. Un quartier du centre historique .....	13
c. Les vinaigriers Orléanais .....	15
d. Un bâtiment à l'abandon .....	16
<b>II. Diagnostic .....</b>	<b>19</b>
1. Le ciblage du diagnostic .....	19
1. Les règlements d'urbanisme .....	20
a. Le PLU .....	20
b. La ZPPAUP .....	20
c. La zone UNESCO Val de Loire .....	21
d. Les zone de prévention des risques d'inondation .....	22
2. Une ville et une région touristiques .....	22
a. Une ville au patrimoine reconnu .....	22
b. Attirer par l'évènementiel .....	23
c. Une zone touristique plus large .....	23
d. La Loire à Vélo .....	24
e. Eurovélo 6 .....	24
3. Les hébergements existants .....	25
a. Un hébergement abondant mais onéreux .....	25
b. Une auberge de jeunesse excentrée .....	25
4. Le quartier .....	26
a. Un quartier majoritairement résidentiel .....	26
b. La ZAC Bourgogne .....	27
5. Conclusion du diagnostic .....	28
<b>III. Propositions d'aménagement .....</b>	<b>29</b>
1. Règles et labels .....	29
a. L'hébergement à vélo .....	29
b. Les auberges de jeunesse .....	30
c. A l'étranger .....	31
2. Répartition Spatiale .....	31
3. Conservation du patrimoine, esthétique .....	36
a. Vues d'ensemble de la rénovation .....	36
b. Les baies .....	37
c. Le mur .....	39
4. Les abords du bâtiment .....	41
a. L'accessibilité .....	41
b. Le parking .....	41
c. Le jardin public .....	42
<b>Conclusion .....</b>	<b>44</b>
<b>Sigles, lexique .....</b>	<b>45</b>

<b>Bibliographie .....</b>	<b>46</b>
<b>Table des illustrations .....</b>	<b>47</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>49</b>
<b>Table des matières.....</b>	<b>53</b>
<b>Fiche de synthèse .....</b>	<b>0</b>

# Introduction

Le recul de l'activité industrielle en France couplé aux délocalisations a laissé dans de nombreuses communes des traces bâties de l'industrialisation du siècle dernier. Ces friches, surtout lorsqu'elles sont situées en ville sont d'un intérêt certain car elles permettent la reconquête d'une zone généralement déjà desservie et vont dans le sens de la densification urbaine. A cela s'ajoute la réhabilitation du patrimoine industriel par la conservation du bâti et de la mémoire du lieu. Dans cette optique, j'ai choisis de réaliser mon PIND sur la friche industrielle de la vinaigrierie Dessaux qui se situe en centre-ville d'Orléans (45). Cette friche fait partie d'un ensemble industriel plus vaste abandonnée depuis les années 80 et dont la majeure partie est depuis peu réhabilitée dans le cadre d'une ZAC.

Il s'agit pour ce projet d'imaginer une réutilisation de cette friche qui conserve la mémoire du lieu tout en s'insérant dans le tissu urbain environnant.

Ce rapport commencera par une présentation générale de la ville d'Orléans et de la friche Dessaux, se poursuivra par le diagnostic ciblé et pour finir l'aménagement sera proposé à la lumière du diagnostic et des enjeux de cette réhabilitation.



# I. Présentation générale

Il s'agit tout d'abord de présenter d'une manière très générale la ville ainsi que le lieu d'étude.

## 1. Orléans, centre d'une aire urbaine dynamique

### a. Situation géographique générale

Mon projet se situe dans la ville d'Orléans, commune située dans le centre ouest de la France, à 120kms au sud de Paris. C'est le chef-lieu du département du Loiret (45) et de la région Centre.



Figure 2 : La région Centre (réalisation Haouy)



Figure 1 : Département du Loiret dans la région (réalisation Haouy)

La Ville d'Orléans est traversée par la Loire d'Est en Ouest.

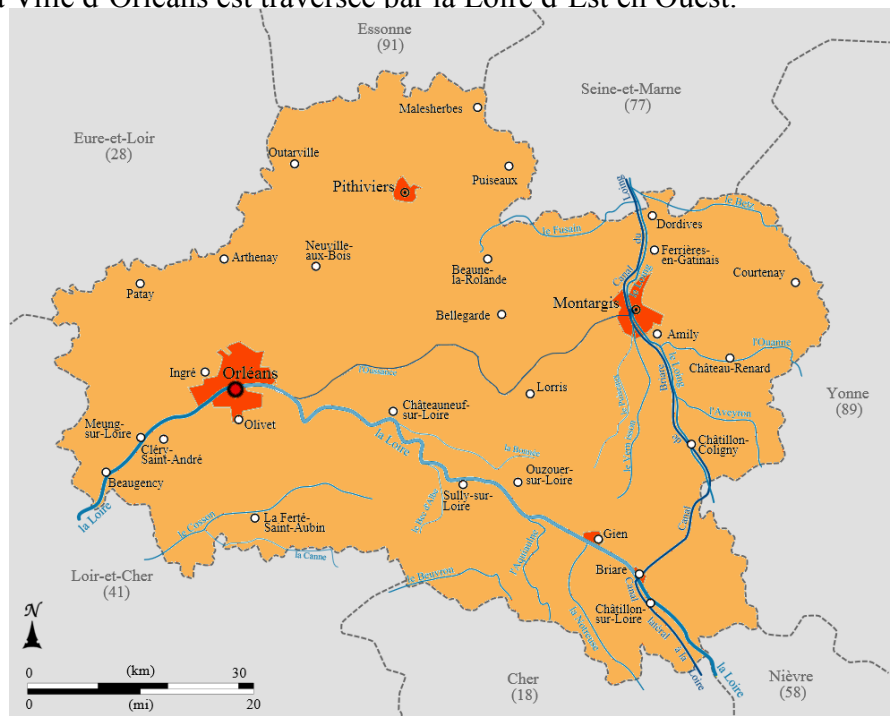


Figure 3 : Agglomérations et cours d'eau du Loiret (wikipédia, modification Haouy)

## b. L'agglomération et l'aire urbaine Orléanaise

La commune avec ses 114 167 habitants est la ville centre de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire (AgglO) qui est composée de 22 communes et comporte 272 000 habitants (*Chiffres Insee 2010*). La zone d'influence d'Orléans est parfois étendue à son aire urbaine de 416 978 habitants qui comporte 138 communes avoisinantes (*Chiffres Insee 2010*).

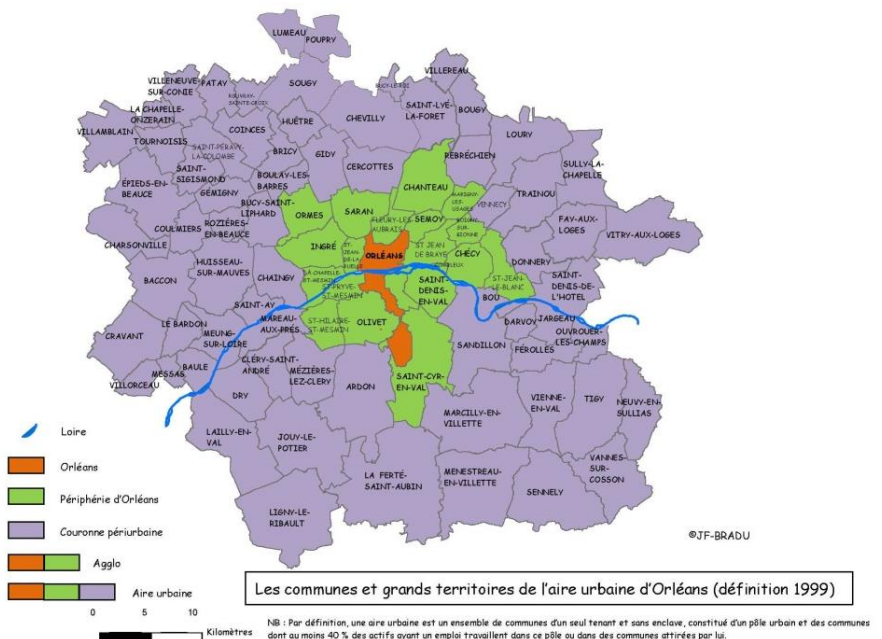


Figure 4 : L'AgglO (en vert) et l'aire urbaine (jfbbradu.fr)

## c. Un carrefour à une heure de Paris

De par sa situation centrale, Orléans est un carrefour autoroutier :

- L'A10 Paris-Bordeaux passe à proximité
- L'A71 part d'Orléans et arrive à Clermont-Ferrand
- L'A19 relie l'A10 aux environs d'Orléans à L' A6 (Paris-Auxerre)

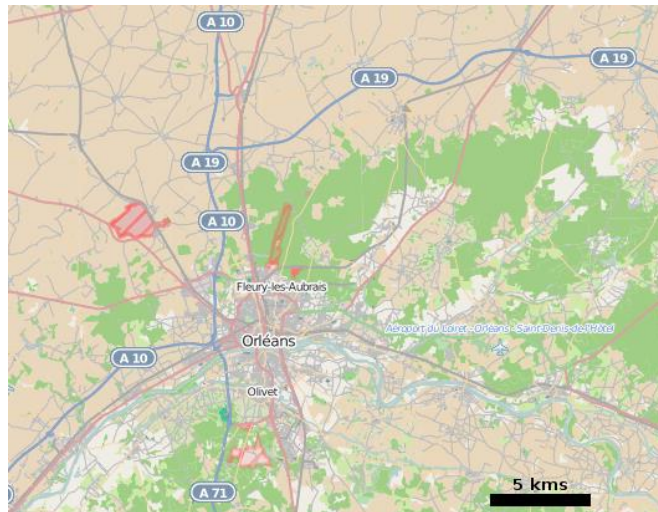


Figure 5 : Le réseau autoroutier aux environs d'Orléans (OSM)

Pour ce qui est de la desserte ferroviaires, l'agglomération Orléanaise comporte deux gares, une en centre-ville, la plus fréquentée avec environ 2 600 000 voyageurs par an et une seconde à 4kms du centre: la gare des Aubrais. Orléans se trouve à une heure de train de Paris et une heure et quart de Tours. Un projet de TGV Paris – Orléans – Bourges - Clermont-Ferrand - Lyon est actuellement à l'étude.

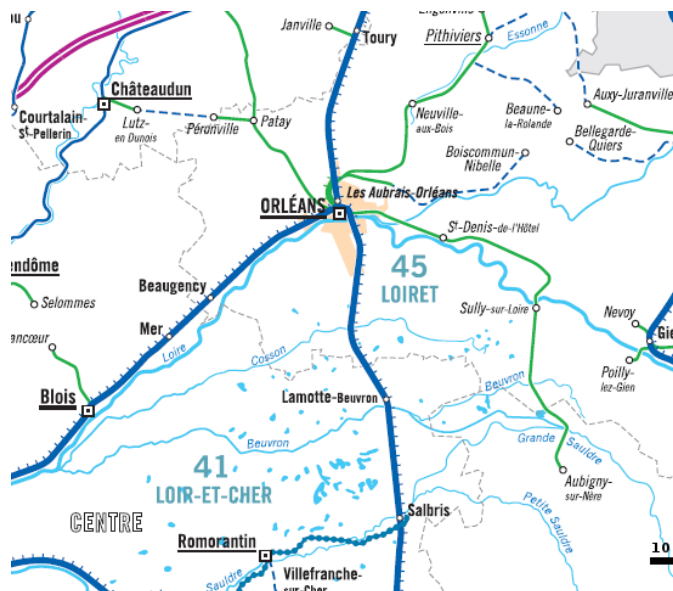


Figure 6 : Foies ferrées a proximité d'Orléans (RFF)

Le trajet Paris-Orléans est d'environ une heure en voiture ou en train ce qui explique le grand nombre d'habitants d'Orléans et de son agglomération travaillant à Paris. On estime que 8 000 personnes font la navette en train chaque jour entre Paris et Orléans (*Source la tribune d'Orléans*).

#### d. Une population en faible hausse

La population communale est de 114 185 avec un taux annuel moyen de variation de la population entre 1999 et 2010 de +0,1% (*Chiffres Insee 2010*).

Environ 25% de la population Orléanaise à moins de 20 ans. Le nombre total d'étudiant est de 20 000 avec 16 000 d'entre eux à l'université (*Source Ville d'Orléans*).

#### Répartition de la population par tranche d'âge (Insee 2010)

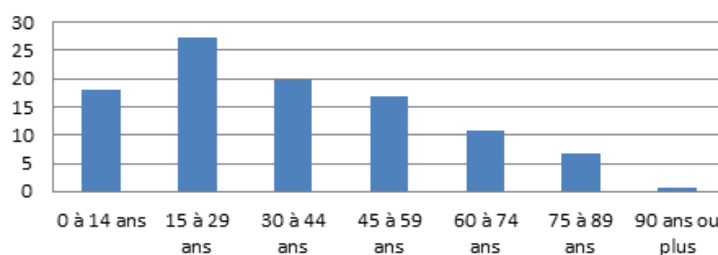


Figure 7 : Classes d'âge (données INSEE, réalisation Haouy)

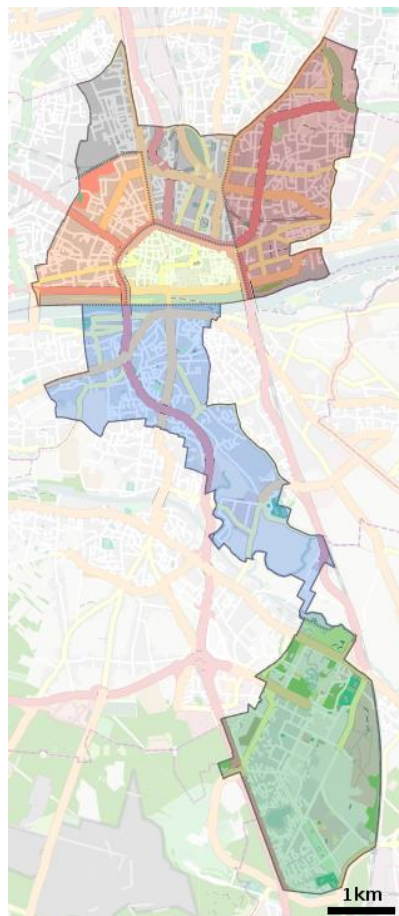
### *e. Une économie dominée par le tertiaire et la proximité de Paris*

Le taux de chômage à Orléans en 2010 était de 8,5% en 2010 (*Source Pôle emploi*). L'emploi est très largement dominé par le secteur tertiaire avec 75 % des emplois, le secondaire représente 23 % des actifs et l'agriculture environ 2 %.

On recense dans la ville environ 5 000 entreprises (commerces compris) (*Chiffres CCI Loiret*). Il existe dans Orléans deux centres commerciaux en centre-ville : Place d'Arc (63 boutiques) et les Halles Châtelet (50 boutiques).

L'économie Orléanaise actuelle est très influencée par sa proximité avec Paris qui agit comme un aimant sur les populations actives et les entreprises.

### *f. La valorisation du centre*



Orléans peut être subdivisé en 6 principaux secteurs :

- Nord (gris)
- Ouest (orange)
- Est (rouge)
- Centre-ville (jaune)
- Saint-Marceau (bleu)
- La Source (vert)

C'est le secteur centre-ville qui concentre la grande majorité des commerces et sites touristiques. Cette zone est comprise dans le périmètre ZPPAUP et c'est ce secteur qui est à l'origine de la classification d'Orléans comme « ville d'art et d'histoire ». Le périmètre du secteur centre est délimité par les boulevards qui correspondaient à la dernière enceinte de la ville. La friche de la vinaigrerie est située à l'Est de ce secteur.

L'université d'Orléans est située dans le secteur de la Source.

**Figure 8 : Les quartiers d'Orléans**  
(wikipédia, modification Haouy)

La dynamique d'urbanisme du centre-ville d'Orléans est axée depuis quelques années sur une réorientation vers la Loire dont la vallée est classée depuis 2000 au patrimoine mondial de l'UNESCO. Dans cette optique, le centre ancien de la ville a fait l'objet de travaux de réhabilitation avec par exemple la réfection de la place du Martroi, des quais de Loire et la création d'une ZAC dans le quartier des halles.



Un second aménagement d'envergure touchant le centre-ville est la mise en place de la seconde ligne de tramway est-ouest en 2012, la première ligne nord-sud ayant été achevée en 2000.



Figure 9 : Vue des Bords de Loire (Haouy)



Figure 10 : Ligne B du tramway (vitrines-orleans.com)

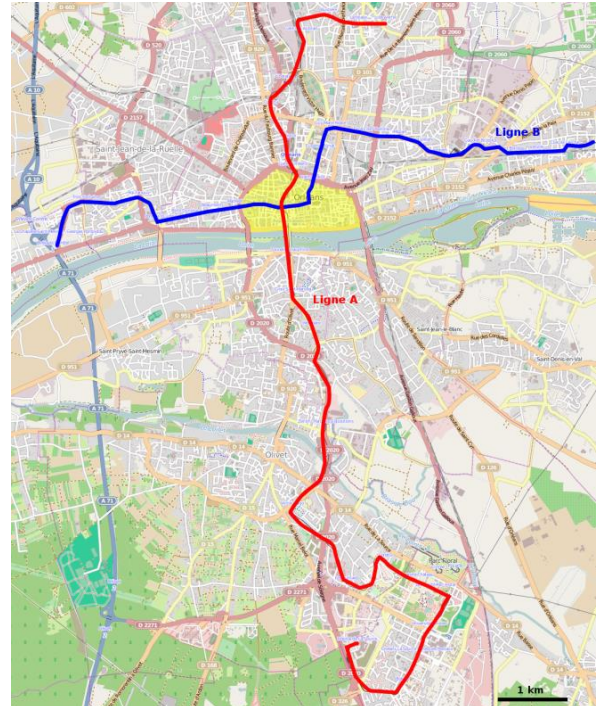


Figure 11 : Les lignes de Tram (OSM, modification Haouy)

Une autre ambition décelable dans les projets d'urbanisme de la municipalité est la volonté de rapprocher la faculté d'Orléans et ses étudiants du centre-ville. Cela a commencé par la transformation de l'hôtel Dupanloup (ancien bâtiment de l'évêché) en centre international universitaire pour la recherche, le bâtiment a donc désormais vocation à accueillir des chercheurs étrangers en centre-ville. Un second projet dans cette optique a été rendu possible par la construction du nouvel hôpital à la Source : l'ancien hôpital des Carmes, à l'ouest du centre-ville est donc désormais destiné à accueillir des antennes de l'université d'Orléans. Enfin, la mise en place d'une ZAC dans le quartier Bourgogne sur laquelle se construit entre autres une résidence étudiante renforce encore le rapprochement de l'université du cœur de ville.

La ville d'Orléans cherche donc, comme une large majorité des villes à valoriser son centre-ville d'un point de vue patrimonial avec l'embellissement des espaces publics et la mise en valeur des édifices remarquables mais aussi d'un point de vue du dynamisme avec par exemple la création de la ZAC des Halles qui accueille principalement des commerces mais aussi de la ZAC Bourgogne qui a pour vocation l'accueil de logements étudiants et bureaux.

## 2. La friche Dessaux

### *a. Au Sud-Est du centre*

Le secteur du centre est lui-même subdivisé en quartiers. La friche de la vinaigrierie se trouve dans le quartier Bourgogne.

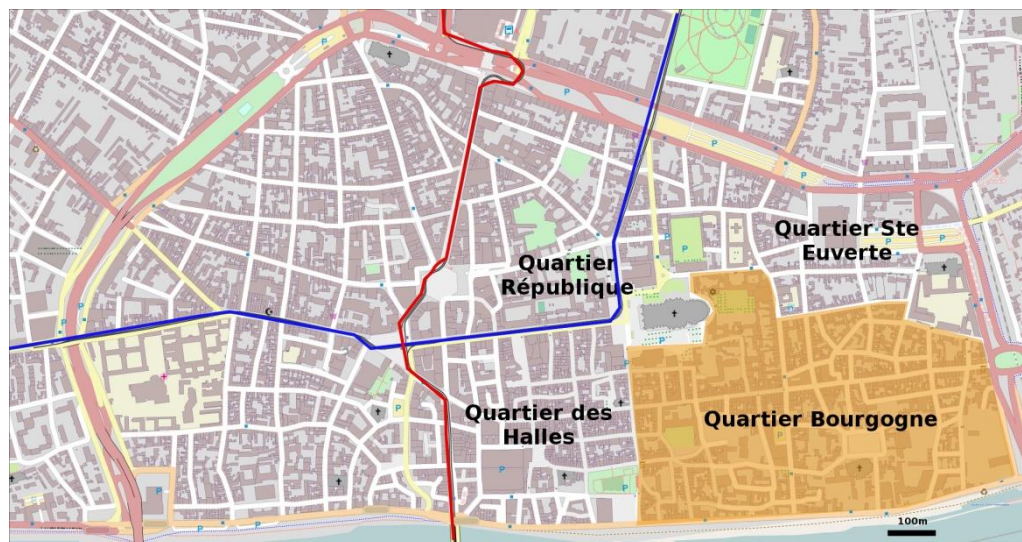


Figure 12 : Localisation du quartier dans le secteur Centre (OSM, modification Haouy)

### *b. Un quartier du centre historique*

Le quartier Bourgogne est le site de fondation historique de la ville car il comprend l'emplacement où était jadis situé le premier castrum romain. Le quartier est depuis longtemps axé autour la rue de Bourgogne (ancienne voie romaine) qui concentre aujourd'hui de nombreux commerces (principalement des bars et restaurants). C'est une rue très animée d'Orléans. Une large partie du quartier entourant cette rue ainsi que l'est de la rue elle-même sont totalement piétons ce qui explique en partie l'implantation des bars et restaurants fréquentés de jour comme de nuit. C'est un espace qui concentre une bonne partie de la vie nocturne festive des Orléanais et donc un espace à forte fréquentation jeune et étudiante.



Figure 13 : La rue de Bourgogne, fréquentée durant la journée... (univ-orléans.fr)



Figure 14 : ... et la nuit (la république du centre)



En contrebas de la rue de Bourgogne, en descendant vers la Loire, se trouve un secteur du quartier plus calme et très majoritairement résidentiel. Piéton en partie, il est desservi par la rue de la Tour Neuve, restée carrossable. Dans cette unité se trouve la ZAC bourgogne qui reprend la zone laissée en friche par l'industrie Dessaux et qui contient le bâtiment de la vinaigrerie, objet de ce PIND.

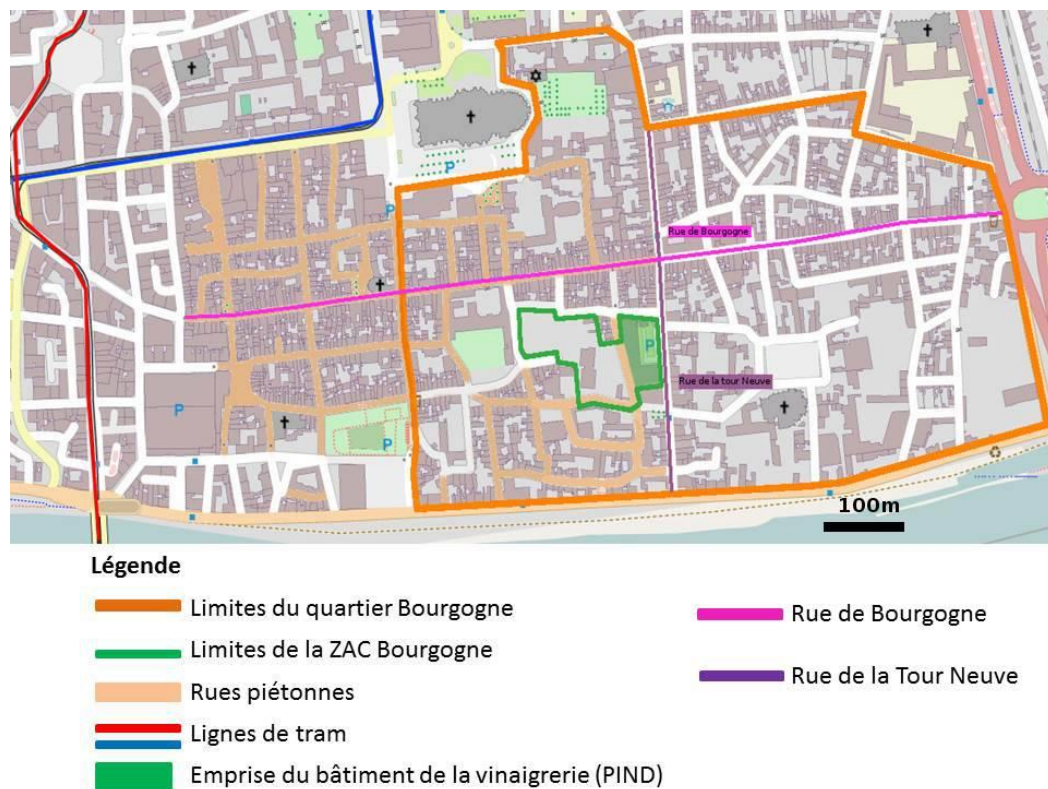


Figure 15 : Plan du quartier (OSM, réalisation Haouy)

La forme urbaine de cette zone est directement héritée du passé moyenâgeux de la ville. Ce dernier est décelable à la fois dans le parcellaire et l'agencement des îlots mais aussi dans la forme du bâti. Les maisons de villes accolées présentent toutes un épannelage en R+1 ou R+2 ce qui en fait un quartier relativement dense. Les façades dont certaines ont été ravalées récemment présentent des morphologies à colombages ou bien bourgeoises du XVIIème, XIIIème ou XIXème siècle. C'est donc un bâti hétéroclite pour ce qui est des époques mais homogène dans la forme.



Figure 17 : Exemples de maisons de ville dans le sud du quartier Bourgogne (Haouy)

### *c. Les vinaigriers Orléanais*

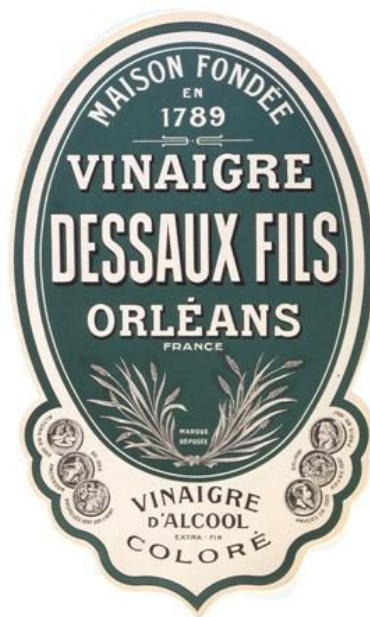


Figure 18 : Etiquetage de la production de vinaigre (cfaitmaison.com)

Depuis le moyen âge, on retrouve une tradition vinaigrière à Orléans. Les barriques de vin d'Anjou et de Touraine étaient remontées par bateau sur la Loire et les aléas de débits du fleuve et de navigation en faisaient un voyage difficile. Lorsque le vin trop malmené tournait aigre, il était débarqué à Orléans et transformé en vinaigre. On estime que sous la révolution, Orléans et sa région comptaient plus de 250 vinaigriers et au début du XXème siècle on compte 17 entreprises. Parmi ces derniers, la vinaigrerie Dessaux Fils fondée en 1789 fut la plus importante jusqu'à devenir la première vinaigrerie du monde à la fin du XXème.

La famille Dessaux achète en 1815 des terrains dans le quartier Bourgogne, en plein cœur de ville et va au gré de l'expansion de l'entreprise agrandir son emprise sur le quartier par la construction de bureaux, d'habitations et de hangars (ces derniers conçus par les ateliers Eiffel). L'entreprise réemploie aussi des bâtiments ayant appartenu à l'ancienne raffinerie de sucre Guinebaud fermée en 1783.

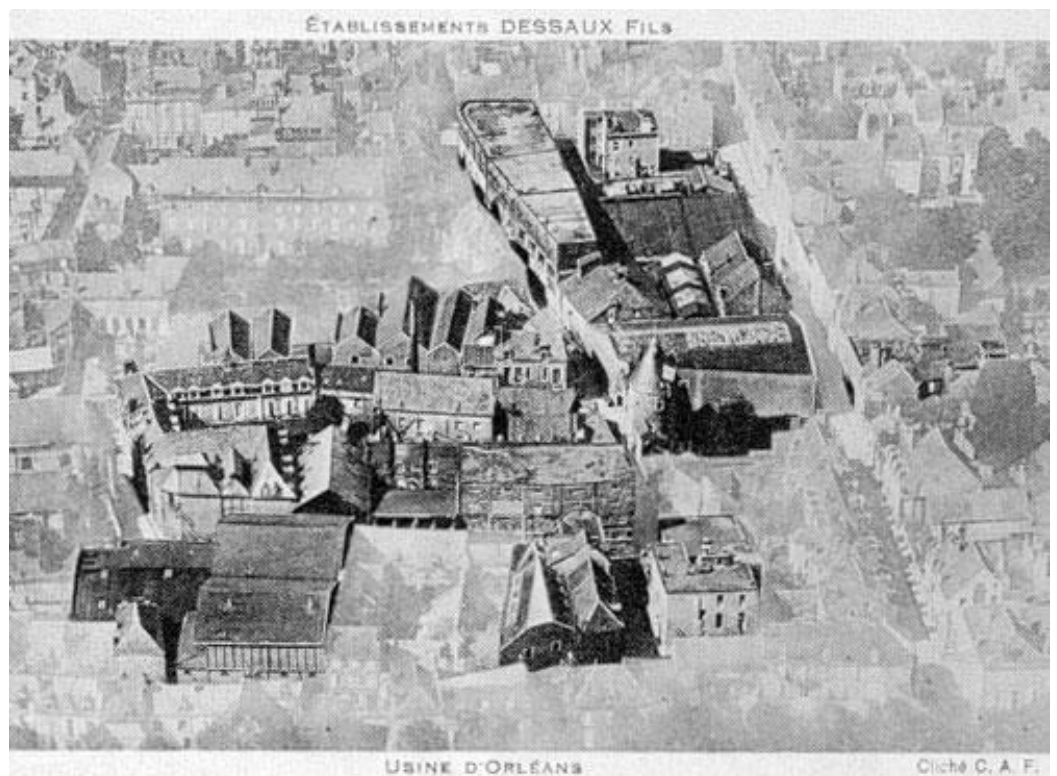


Figure 19 : L'emprise de la famille Dessaux sur le quartier (labomedia.net)



En 1965, l'entreprise est rachetée par Amora. Peu après, en 1980 la vinaigrierie du quartier Bourgogne ferme et la production est reléguée à l'extérieur du centre-ville. Les bâtiments de production, stockage et les bureaux sont ensuite progressivement rachetés par la ville. Une majeure partie des bâtiments sont transformés et réaménagés en habitations ainsi qu'en une salle polyvalente pour une partie du hangar de stockage (la salle Eiffel).

#### *d. Un bâtiment à l'abandon*

Une grande partie des bâtiments laissés à l'abandon après 1980 ont donc été rénovés ou sont en cours de rénovation mais ce n'est pas le cas du bâtiment principal de production et d'une partie des hangars de la vinaigrierie.

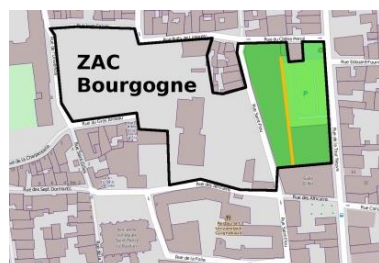


Figure 20 : Localisation dans la ZAC (OSM, Haouy)



Figure 21 : Les bâtiments non rénovés en vert et le mur antique en orange (labomedia.net, modification Haouy)

Cette mise à l'écart d'une partie du bâti lors de la rénovation s'explique par 3 éléments :

- La nature des bâtiments : au contraire des maisons d'habitation ou des bureaux construits par la famille Dessaux, le bâtiment de production présente une vaste surface avec peu de cloisons et la structure des murs porteurs nécessite une rénovation lourde très coûteuse.
- Le bâtiment principal et les hangars non rénovés ont la particularité d'être adossés au mur gallo-romain du IV<sup>ème</sup> siècle et ne peuvent donc être détruits ou réhabilités sans travaux archéologiques.
- Un projet de réaménagement en centre culturel a un moment été envisagé mais abandonné en raison d'un manque de places de stationnement à proximité.

Ainsi, durant plus de 30 ans ces bâtiments ont été laissés à l'abandon en plein cœur de ville et tout d'abord squattés, les accès ont ensuite été condamnés plus efficacement et il est aujourd'hui impossible d'y pénétrer.



**Vues depuis l'Est du bâtiment**

Position du photographe

Photographies : Haouy, Réalisation : Haouy

**Figure 22 : Vues du bâtiment principal (1) (Haouy)**



**Vues depuis l'Ouest du bâtiment**

Photographies : Haouy, Réalisation : Haouy

**Figure 23 : Vues du bâtiment principal (2) (Haouy)**

Le bâtiment principal s'étend sur 1400m<sup>2</sup>. Il est haut d'environ 8 mètres (ce qui correspond à un R+3). Les façades sont en briques mis a part la partie inférieure du mur, elles comportent des fenêtres très irrégulières dans leur taille ou leur style.

D'aspect extérieur, l'esthétique industrielle est flagrante : aspect massif en brique, cheminées, ouvertures peu nombreuses...





8



**Vues des  
habitations au  
Sud du bâtiment  
de production**

**Vues  
intérieures**



Photographies : Haouy, Réalisation : Haouy

**Figure 24 : Vues des annexes du bâtiment principal**

Les accès aux bâtiments étant condamnés : baies murées, portes cadenassées et mes demandes de visites auprès de la mairie n'ayant pas eu de suite, la présentation du bâtiment ne peut donc se faire que de l'extérieur. De plus, la SEMDO (Société d'économie mixte pour le développement Orléanais) en charge de la ZAC ne pouvant pas diffuser les plans, je ne possède pas de relevé précis de l'agencement intérieur. Seules des photos permettent de penser que le bâtiment de production possède peu de cloisons intérieures.



**Figure 26 : Vue intérieurs (1) (flickr girxavier)**



**Figure 25 : Vue intérieurs (2) (flickr girxavier)**

La réhabilitation de la friche industrielle Dessaux présente donc de nombreux enjeux liés à sa localisation en cœur de ville, son architecture et sa dimension patrimoniale moderne et antique.

## II. Diagnostic

La ville et le quartier présentés, il faut désormais établir un diagnostic ciblé sur les thématiques susceptibles d'influencer le projet.

### 1. Le ciblage du diagnostic

La présentation du lieu a donc montré que la friche de la vinaigrerie est un espace déjà valorisé par son emplacement et son aspect patrimonial. La réflexion tenue pendant les semaines préliminaires à ces cinq semaines de PIND et l'oral de mi-parcours a abouti à plusieurs constats :

- L'aspect patrimonial du site tend à proposer un projet qui serait public dans son accès.
- La demande de logement sur Orléans n'est pas problématique selon le PLH.
- Il n'existe pas à Orléans un manque flagrant d'équipement public particulier.
- Le renouveau du quartier par la ZAC Bourgogne est l'occasion d'imposer une vision à cette zone. Le projet doit donc être en adéquation avec la dynamique de la ZAC.
- La proximité avec la Loire est un aspect à valoriser.

Après avoir considéré l'ancien projet de maison culturelle, il m'a semblé plus intéressant d'en faire un lieu touristique. Dans l'optique de la ZAC et plus largement de la volonté de la ville de faire revenir des équipements accueillant étudiants et jeunes dans centre-ville, le principe d'un lieu touristique accessible à un public jeune (mais pas exclusivement réservé à ces derniers) m'a orienté sur la forme de l'auberge de jeunesse. Ce type d'établissement est par sa nature accessible à moindre coût qu'un hébergement classique et peut donc accueillir jeunes touristes. Cette auberge de jeunesse accueillerait aussi n'importe quel touriste qui en acceptant la forme plus communautaire par rapport à un hôtel qu'une auberge propose pourrait séjourner à moindre coût à Orléans. Enfin le dernier paramètre m'est qui s'est imposé est la proximité de l'itinéraire touristique de la Loire à Vélo qui axe donc naturellement le projet sur un équipement adapté à la réception de cyclistes.

La première ébauche de projet est donc posée et il faut désormais se pencher sur sa pertinence à l'aide d'un diagnostic ciblé.

Après avoir consulté les documents d'urbanisme il est nécessaire dans le cas de l'établissement d'un relais vélo étudier le tourisme dans la région et la ville, de prendre en compte les hébergements existants et enfin s'intéresser à l'environnement immédiat du futur relais : la ZAC Bourgogne.

# 1. Les règlements d'urbanisme

Un projet d'urbanisme nécessite en premier lieu l'étude des documents d'urbanismes existants. Dans le cas du centre-ville d'Orléans, et de la vallée de la Loire en général, les outils de planifications sont complétés par des zonages et règlements ayant pour objectif la préservation du patrimoine.

## a. Le PLU

Orléans est soumis à un PLU adopté le 25 Octobre 2013. La zone de la ZAC est comprise dans une zone AU.

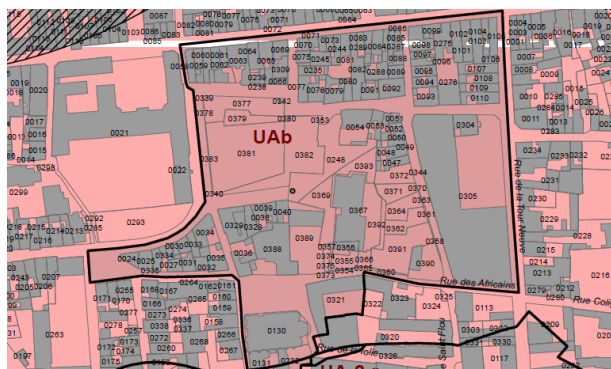


Figure 27 : Zone AUb (PLU d'Orléans)

Il s'agit donc selon le PLU d'une «zone urbaine à vocation mixte résidentielle. Elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, aux commerces et aux bureaux, notamment. »

## b. La ZPPAUP

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager classe elle aussi la ZAC en zone de projet. On repère aussi la présence de deux bâtiments de grand intérêt architectural au sein du projet : le mur et une partie des bâtiments au sud du bâtiment de production qui devront donc être sauvegardés.

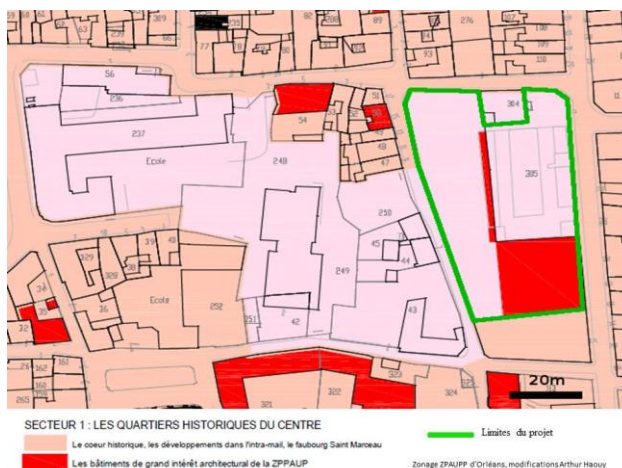


Figure 28 : Zoom du zonage ZPPAUP





Figure 29 : Base du mur de l'enceinte gallo-romaine (Haouy)



Figure 30 : Bâtiments de grand intérêt architectural selon le ZPPAUP (Haouy)

### *c. La zone UNESCO Val de Loire*

La zone UNESCO englobe le centre-ville dans sa totalité.



Figure 31 : Emprise de la zone UNESCO sur Orléans (PLU)



**VAL DE LOIRE**  
PATRIMOINE MONDIAL



Figure 32 : Logo

## *d. Les zone de prévention des risques d'inondation*

Géographiquement proche de la Loire (200m) le site n'est pas sujet aux inondations, en effet il est situé à 10m environ de hauteur par rapport au haut des quais de Loire.



Figure 33 : Le PPRI sur l'agglomération

## **2. Une ville et une région touristiques**

### *a. Une ville au patrimoine reconnu*

La ville d'Orléans possède un patrimoine culturel et historique très riche comme en témoigne le label ville d'art et d'histoire. La plupart des monuments et musés sont situés en centre-ville.

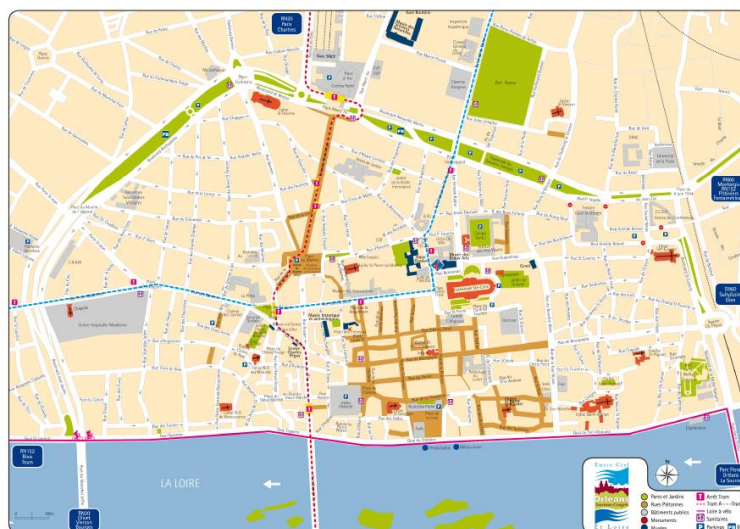


Figure 34 : Carte touristique (office de tourisme d'Orléans)



Figure 35 : Logo du label



## b. Attirer par l'évènementiel

Dans l'optique de renforcer son attraction touristique, la ville propose des événements qui attirent de nombreux touristes. Ces manifestations attirent un public en majorité originaire des environs mais contribuent à la visibilité de la ville au niveau national entre autre et sont prisées des touristes étrangers à la région.

Les principaux événements sont le festival de Loire (650 000 visiteurs en 2011) tous les deux ans, les fêtes Johanniques, Orléans Jazz, le festival de Hip-Hop...



Figure 36 : Différentes manifestations (orléans.fr)

## c. Une zone touristique plus large

Orléans est au cœur d'une aire très touristique. Le comité départemental du tourisme du Loiret comptabilise plus de 9 millions de nuitées sur le département.

LES SITES ET MONUMENTS DU LOIRET RECEVANT PLUS DE 10 000 VISITEURS EN 2012	
Orléans la Source - Parc Floral	101 502
Orléans - Muséum d'Histoire Naturelle	64 964
Germigny des Prés - Oratoire Carolingien	53 163
Sully sur Loire - Château	52 511
Orléans - Musée des Beaux Arts	51 331
Chilleux aux Bois - Château de Chamerolles	51 083
Orléans - Hôtel Grosloot	46 599
Beaugency - Labyrinthe	30 440
Ménestreau en Vilette - Domaine du Ciran	28 379
Meung sur Loire - Château	25 984
Yèvre le Châtel - Forteresse médiévale	14 557
La Bussière - Château	14 500
Dampierre en Burly - Musée du Cirque et de l'Illusion	14 271
Briare - Musée de la Mosaïque	13 558
Châteauneuf sur Loire - Musée de la marine de Loire	13 038
Orléans - Maison de Jeanne d'Arc	12 899
Orléans - CERCIL	12 867
Saint-Brisson-sur-Loire - Château	11 979
Nogent-sur-Vernisson - Arboretum National des Barres	10 753
Orléans - Galerie du Lion	10 493
Artenay - Musée du Théâtre Forain	10 439
Gien - Musée de la Faïencerie	non diffusable
La Ferté St Aubin - Château*	26 290

Figure 37 : Les sites les plus visités (Comité départemental du tourisme du Loiret)

Ces chiffres sont valables pour le département du Loiret, en élargissant encore à la région ou au Val de Loire et ses châteaux dans son ensemble, il est évident qu'Orléans se trouve dans une zone touristique d'importance.



## d. La Loire à Vélo

La Loire à Vélo est un itinéraire cyclable de 800kms qui suit le cours du fleuve de Nevers à Saint Nazaire.

L'itinéraire traverse les régions Centre et pays de la Loire. Les chiffres de la fréquentation sont de 850 000 cyclistes par an sur l'itinéraire (Source la Loire à Vélo, 2012) ce qui représente 61 000 sur les 155 km du parcours qui traverse le Loiret. Cela représente une augmentation de 17% par rapport à l'année 2011 malgré les conditions climatiques médiocres (Source la Loire à Vélo, 2012).



Figure 38 : Logo du circuit

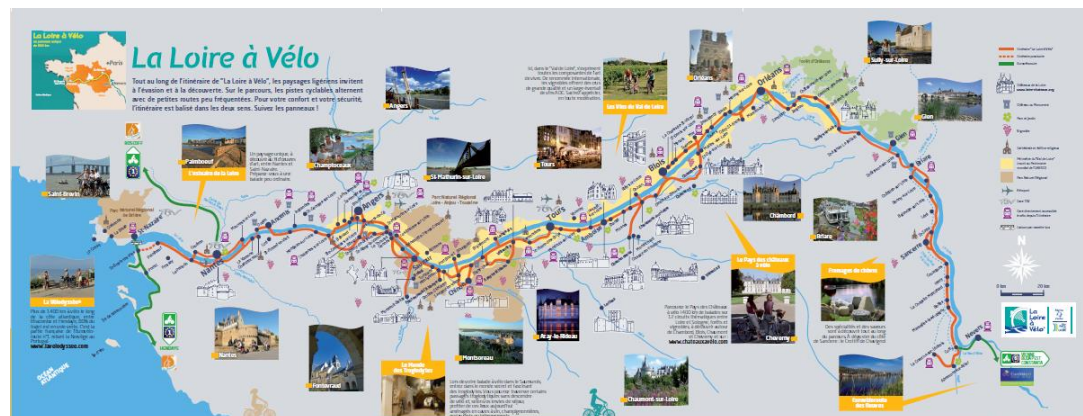


Figure 39 : Carte extraite de la brochure "un parcours unique" (loireavelo.fr)

Cet itinéraire crée en 1995 correspond de plus en plus aux tendances du tourisme actuel : vacances à moindre coût, tourisme « local » et tourisme vert. Dans le cadre du projet, l'itinéraire emprunte les bords de Loire, l'itinéraire passe donc à 100 mètres du bâtiment de la vinaigrerie.

## e. Eurovélo 6

L'itinéraire de la Loire à vélo est compris dans un circuit cycliste Européen : l'Eurovélo 6 qui relie Saint Nazaire à Constanta en Roumanie à travers 10 pays Européens.



Figure 40 : Itinéraire de l'Eurovélo 6 (eurovelo6.org)



Figure 41 : Logo

### 3. Les hébergements existants

#### *a. Un hébergement abondant mais onéreux*

Dans la ville d'Orléans, à proximité de la Loire (les hôtels en sortie de ville, difficiles d'accès en vélo ont donc été exclus) l'offre d'hébergement est abondante mais les prix généralement élevés.

On dénombre 15 hôtels dans le centre et le bord de Loire: l'offre la moins chère est de 14€ la nuit pour le Camping d'Olivet, ensuite les prix s'échelonnent entre 40 et 70€ la nuit pour 5 hôtels, 70 et 100€ pour 7 d'entre eux et un hôtel propose la nuit à plus de 100€. A titre comparatif, la nuit en auberge de jeunesse gravite autour de 25€ en comptant le petit déjeuner.

#### *b. Une auberge de jeunesse excentrée*



Figure 42 : Localisation par rapport au centre (OSM, réalisation Haouy)

Orléans possède d'ores et déjà une auberge de jeunesse, celle-ci est localisée à la Source et donc à 30 minutes du centre d'Orléans en Tram, 15 minutes en voiture et 40 minutes en vélo (calcul itinéraires google maps). Cette auberge est donc inadaptée au tourisme dans le centre d'Orléans ou à la réception de cyclistes par la Loire à vélo.

#### TARIFS

<b>Nuit + Petit déjeuner :</b>	de 16,50 € à 24,50 €
<b>Repas Midi/Soir :</b>	9,50 € groupes uniquement
<b>Pension complète :</b>	34,00 € groupes uniquement
<b>Draps :</b>	Inclus
<b>Taxe de séjour :</b>	Incluse

Figure 43 : Capture d'écran du site auberges-de-jeunesse.com

Ainsi, il serait idéal d'allier la localisation d'un hébergement hôtelier classique mais dans une gamme de prix qui est celle d'une auberge de jeunesse.

## 4. Le quartier

### a. Un quartier majoritairement résidentiel

L'ensemble entourant la ZAC Bourgogne est un quartier à grande majorité résidentiel. Il comporte tout de même quelques bâtiments administratifs, culturels ou de logement particulier en plus de sa proximité avec la rue de Bourgogne qui est une artère commerciale particulièrement fréquentée dans sa partie piétonne (à l'ouest).

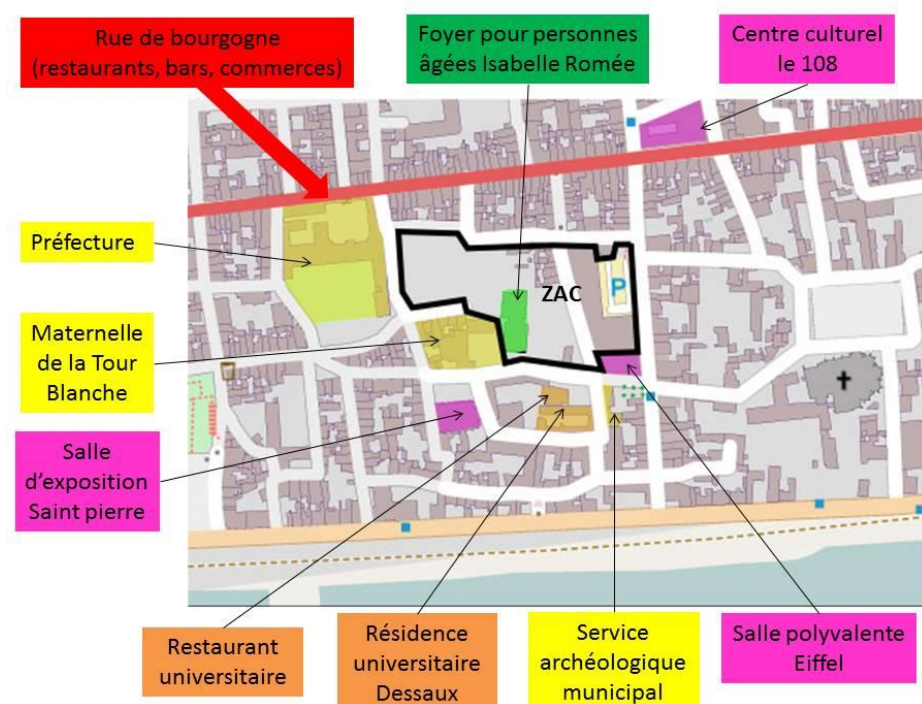


Figure 44 : Eléments notables du quartier (OSM, réalisation Haouy)

Pour ce qui est de la desserte de la zone, la rue de la tour neuve est la principale voie d'accès à partir des quais de Loire. Les stations de tramways A et B les plus proches sont à environ 5 minutes à pied.



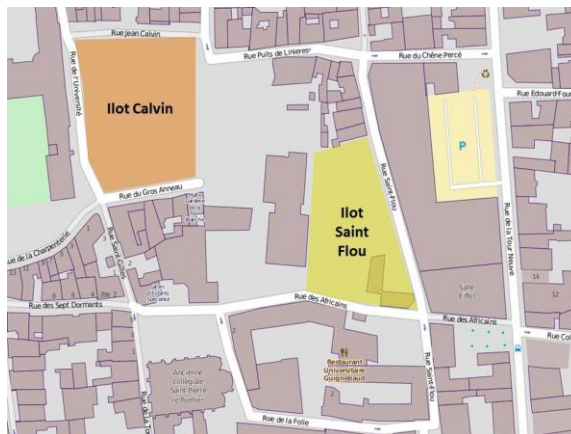
Figure 45 : Plan des transports en commun (Tao)

Le quartier en phase de modification depuis quelques années, cela se traduit avec la création de la ZAC Bourgogne, en travaux depuis l'année dernière.



## *b. La ZAC Bourgogne*

La ZAC Bourgogne s'étend sur 3 hectares. Une partie de la ZAC est en travaux depuis mars 2013, il s'agit pour la mairie qui a choisi la SEMDO pour mener les opérations de revitaliser le quartier en utilisant une friche. Cette opération est découpée en 2 zones : l'îlot Calvin et l'îlot Saint-Flou.



**Figure 46 : Ilots en travaux dans la Zac Bourgogne (OSM, réalisation Haouy)**

- L'îlot Calvin va accueillir un immeuble de bureaux de 5 200 m<sup>2</sup> destiné au conseil général.



**Figure 47 : Futur bâtiment du conseil général (Haouy)**

- Une médiathèque et 136 chambres étudiantes seront construites sur l'îlot Saint Flou ainsi que 20 places de parking.



**Figure 48 : Projet de la résidence étudiante (SEMDO)**

## 5. Conclusion du diagnostic

Il ressort du diagnostic que la friche de la vinaigrierie, déjà riche d'une localisation avantageuse en cœur de ville et d'un bâti atypique présente d'autres points forts :

- La zone est comprise dans la ZAC Bourgogne et est déjà propriété de la mairie d'Orléans. Les problèmes ayant trait à l'acquisition du foncier ne se posent donc pas. La ZAC étant de plus considérée comme zone de projet, il n'existe pas selon les documents d'urbanisme de problèmes légaux et les aménagements sont même favorisés par la législation.
- Orléans et sa région sont une zone touristique dont la réputation n'est pas à faire ils sont propices à l'établissement d'aménagements touristiques. La vinaigrierie est de plus à deux pas de la Loire à vélo, itinéraire touristique actuellement en gain de popularité et donc de fréquentation.
- Le logement en hôtel étant cher et l'alternative que représente l'auberge de jeunesse de la Source étant très éloignée à la fois de l'itinéraire de la Loire à vélo mais aussi du centre-ville et donc des lieux touristiques en général il n'existe pas d'hébergement à tarif réduit qui permettrait de développer le tourisme en centre-ville.
- Pour finir, la proximité de la ZAC apporte un nouveau dynamisme au quartier. Cette dynamique pourrait être suivie d'un renforcement du tourisme, secteur qui n'a pas eu d'aménagement dédié dans ce quartier pourtant très proche du centre-ville touristique.

### III. Propositions d'aménagement

L'aménagement d'un relais vélo étant en adéquation avec le diagnostic, il s'agit désormais d'affiner le projet. La première étape est l'analyse des relais existants en France ou à l'étranger pour ensuite appliquer les idées pertinentes à l'auberge. L'aspect conservation du patrimoine sera ensuite abordé, ce dernier passera par l'esthétique du bâtiment principalement. Enfin le projet sera mis en relation avec le quartier l'entourant par des propositions d'aménagements des abords de l'auberge de jeunesse.

#### 1. Règles et labels

##### *a. L'hébergement à vélo*

En France, il ressort que l'accueil des vélos passe principalement par le label accueil vélo. Ce label peut être décerné à des prestataires touristiques divers, tel que restaurateurs, hébergeurs mais aussi sites et activités touristiques. Ce label assez contraignant garantit une série de services aux cyclistes en échange d'une reconnaissance de la qualité de l'hébergement et il me paraît donc intéressant de suivre ses orientations.

Dans le secteur du tourisme, l'attribution de labels est particulièrement importante, cela permet une visibilité (sites internet du label, guides touristiques...), l'assurance pour le touriste de retrouver des règles d'hygiène, confort et qualité de service. Le label Accueil vélo est décerné par l'organisme France vélo Tourisme.



Figure 49 : Logo du label

Il existe un guide recensant les équipements et services requis par catégorie de prestataire de tourisme, la partie traitant de l'hébergement touristique comprenant les auberges de jeunesse est en ANNEXE 1.

Dans le cadre d'un hébergement accueillant les vélos, il me semble particulièrement important de respecter cette charte. Certains points appellent directement un espace privilégié (local vélo fermé par exemple) et une grande partie des éléments liés aux services se traduisent par un aménagement spatial.

Selon cette liste, le bâtiment devra donc compter dans ses aménagements :

- Un accueil proposant de la documentation, des informations touristiques
- Une Laverie
- Un local équipé pour l'entretien des vélos
- Un abri pour vélo sécurisé, de plein pied
- Un espace de nettoyage des vélos

Des espaces facultatifs peuvent aussi être pris en compte :

- Un atelier de réparation
- Un garage pour le parking de longue durée des véhicules des touristes à vélo en itinérance

## *b. Les auberges de jeunesse*

Le Glossaire des hébergements touristiques (Actualisation mai 2006) donne la définition d'une auberge de jeunesse :

*« Une auberge de jeunesse est un établissement généralement régi par une association à but non lucratif. Elle offre aux usagers un hébergement et un service de restauration limité et/ou une cuisine individuelle de même que d'autres prestations, programmes et activités. Ces derniers sont principalement destinés aux jeunes dans un objectif éducatif et récréatif. »*

Dans certains pays, le terme auberge de jeunesse est une marque déposée qui désigne des établissements dont les associations sont membres de la Fédération Internationale des Auberges de Jeunesse (IYHF). Les auberges de jeunesse offrent en règle générale un hébergement en chambres collectives ou en dortoirs aux adhérents (individuels ou groupes) d'une association nationale reconnue par la Fédération Internationale des Auberges de Jeunesse ou ayant acheté leur carte d'adhésion dans une auberge de jeunesse membre du réseau Hostelling International.

Référence européenne : CEN TC 321 Il n'existe pas de texte réglementaire à proprement parler, régissant le secteur des auberges de jeunesse. Son existence dépend de la loi très générale cadrant l'accueil du public. Parallèlement, la spécificité de l'auberge de jeunesse réside dans le public accueilli. Ainsi, elle possède un double agrément :

- *accueil de jeunes, décerné par le ministère de la Jeunesse et des Sports*
- *accueil des scolaires, décerné par le ministère de l'Education nationale »*

Cette définition est très large, elle n'est en aucun cas contradictoire avec le label accueil vélo. Dans le cas de la réhabilitation de la vinaigrerie, il paraît tout à fait possible de proposer ce type d'hébergement, accessible mais non exclusivement réservé au jeune public.

### *c. A l'étranger*

Il existe à l'étranger et surtout dans d'autres pays européens des labels semblables à l'accueil vélo Français. Par exemple le « Bett und Bike » Allemand, les chaînes « Bed and Bike » en Espagne, Belgique et Luxembourg... Dans les faits, le cahier des prérequis nécessaires est très proche de celui en vigueur en France.



Figure 51 : Logo du Label Allemand  
(bettundbike.de)



Figure 50 : Logo du Bed and Bike à Limburg  
(christiaanessers.be)

Les auberges de jeunesse sont en Europe très répandue, du même type qu'en France, elles ont tout de même tendance à être ouvertes à un public familial qu'en France où les auberges de jeunesse restent surtout fréquentées par des jeunes.

## 2. Répartition Spatiale

Les espaces nécessaires définis, il s'agit désormais de les agencer au sein du bâtiment. N'ayant pas de plans de la vinaigrerie à disposition, je suis parti d'un bâtiment ne possédant que les murs porteurs extérieurs. Les plans seront donc à soumettre à la faisabilité en fonction de l'emplacement des murs de refend.

N'étant pas architecte, le plan ne présentera pas un agencement détaillé mais plus des zones dédiées à une certaine occupation. De la même manière, les règles ayant trait aux ERP et à l'accessibilité PMR ne seront pas étudiées en détail.

Les plans des pages suivantes ne prennent donc pas en compte les locaux ménages, RIA, ventilations...

Les espaces notifiés « chambres » seront découpé en chambre à lit simple, double, double et lit simple ou suite avec lit double et quatre lits superposés pour l'accueil des familles.



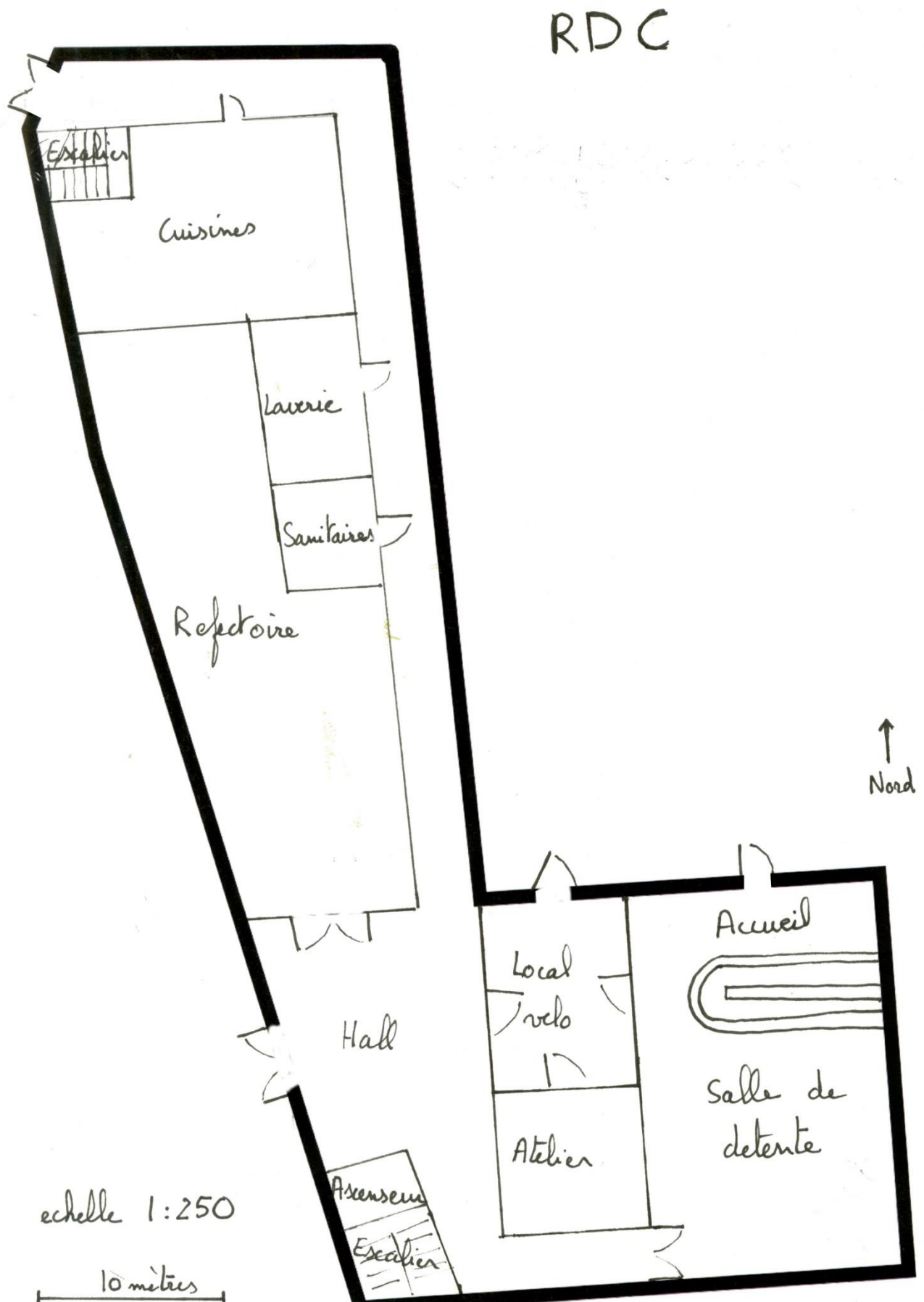


Figure 52 : Plan d'ensemble du RDC (Haouy)

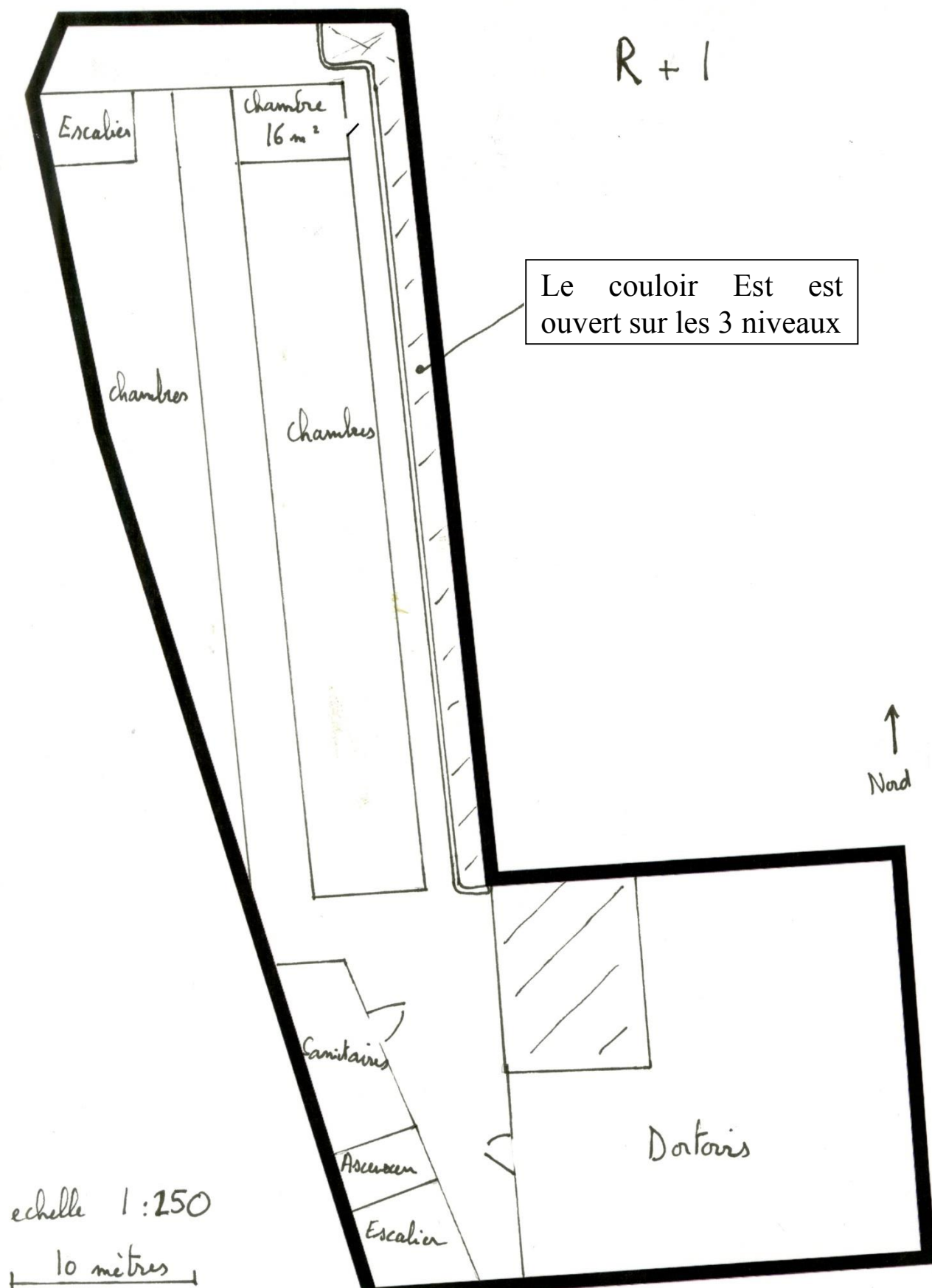


Figure 53 : Plan d'ensemble du R+1 (Haouy)

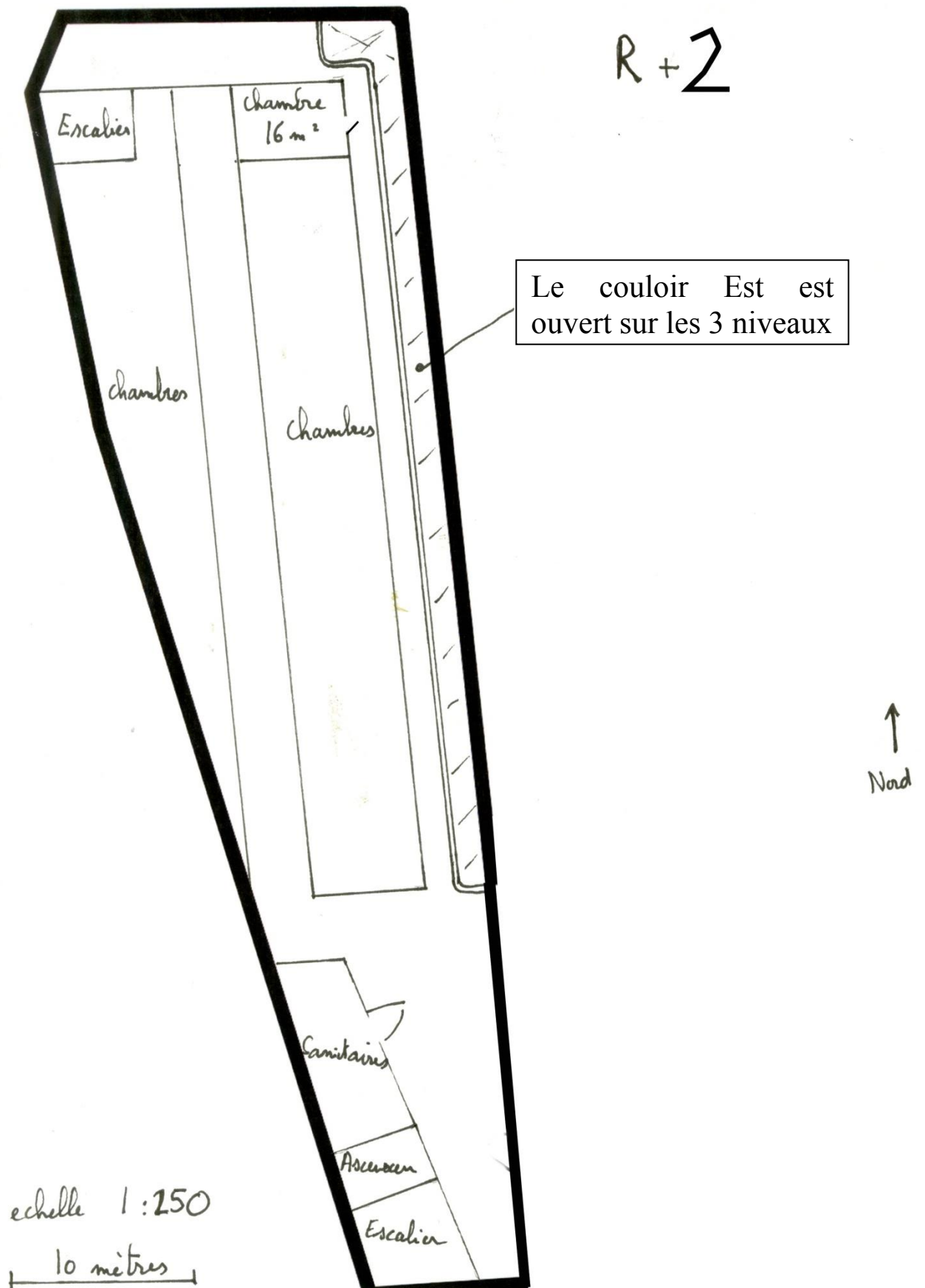


Figure 54 : Plan d'ensemble du R+2 (Haouy)

L'espace vélo consiste en une cour fermée avec une entrée contrôlée par des cartes qui serviraient aussi de badge pour l'ouverture des chambres des chambres. De cet espace, il est possible d'accéder à l'atelier où des outils de réparation sont en accès libre-service. Ce local peut servir aussi à des associations de cyclistes ou de réparation de vélo comme il en existe sur Orléans.



Figure 55 : Vue de la cour de rangement des vélos (*Haouy*)

En plus de cela, des racks de rangement des vélos peuvent être ajoutés devant le bâtiment de l'accueil.

### 3. Conservation du patrimoine, esthétique

La prise en compte de la mémoire des lieux devra être visible de l'extérieur des lieux. Il est nécessaire de réhabiliter le lieu pour le rendre habitable mais sans perdre son âme, et son aspect industriel. Dans ce but, l'observation des bâtiments aux alentours ayant déjà subi des rénovations est nécessaire. Les rénovations du bâti industriel sont légion dans le quartier, elles parviennent à rappeler le passé industriel du quartier tout en offrant des caractéristiques de confort et sécurité comparable à un bâti neuf.



Figure 56 : Un bâtiment de la vinaigrerie restauré dans le quartier, la cheminée est conservée (Haouy)



Figure 57 : Mur de briques restauré (Haouy)

#### *a. Vues d'ensemble de la rénovation*

Les bâtiments sont donc restaurés et modifiés de manière à remplir les attentes en termes de fonctionnalité d'une auberge de jeunesse.

Les bâtiments du nord sont considérés comme de grand intérêt architectural par le ZPPAUP, leur façade n'est donc pas modifiée.



Figure 58 : Vue d'ensemble de l'avant du bâtiment rénové au Nord-Ouest (Haouy)



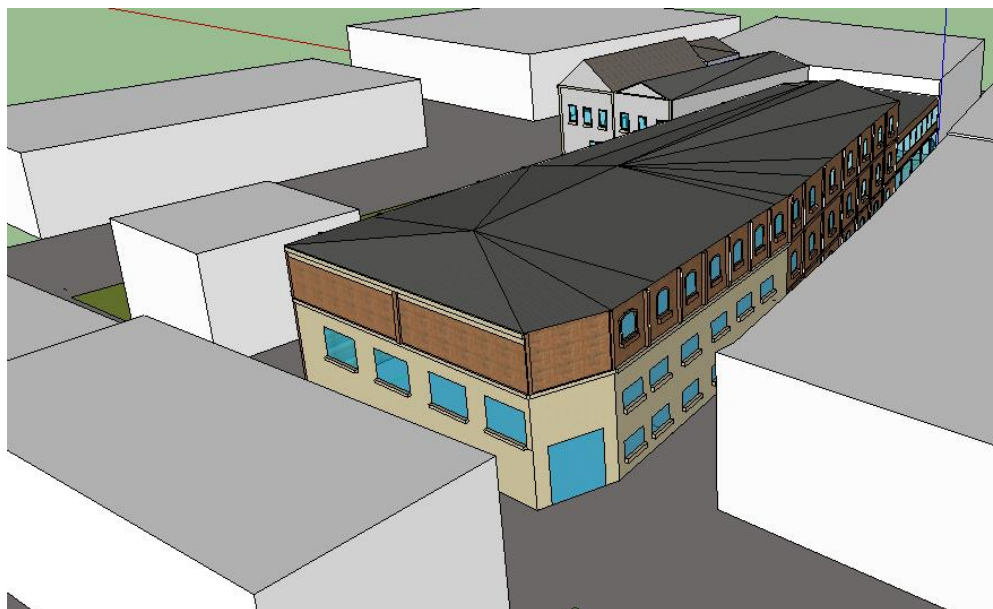


Figure 59 : Vue de l'arrière du bâtiment au Nord-Est (Haouy)

L'esthétique industrielle de l'ensemble est donc conservée ainsi que le mur gallo-romain. C'est aussi dans les détails que la rénovation doit conserver certaines caractéristiques.

### *b. Les baies*

Au-delà de la remise en état des murs de façades, la principale modification provient de l'élargissement des fenêtres qui garderont tout de même linteaux et jambages en brique ou ciment selon la façade.

Figure 60 : Certaines fenêtres nécessitent un élargissement (Haouy)



Figure 61 : L'élargissement est fait en fonction des matériaux de la façade (Haouy)



Figure 62 : Exemple de fenêtre rénoverée dans le quartier, le linteau de briques est toujours visible malgré l'enduit (Haouy)

De la même manière, le perçage de baies dans les façades est assorti de la mise en place de linteau de type IPN métallique et poteaux en métal qui rappellent l'usage passé du lieu.

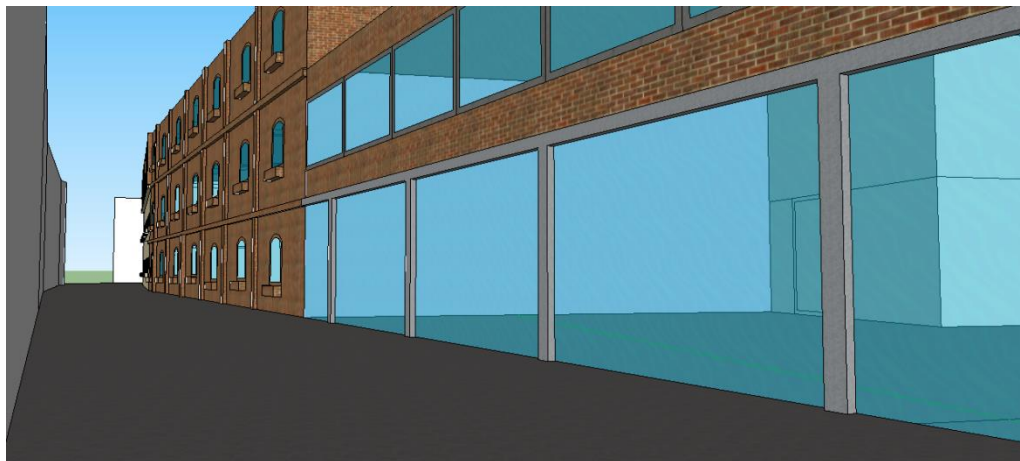


Figure 63 : L'ouverture de baies amène de la lumière et ouvre le bâtiment sur la rue (Haouy)



Figure 64 : Utilisation des briques et conservation de la poutre métallique IPN en guise de linteau (Haouy)

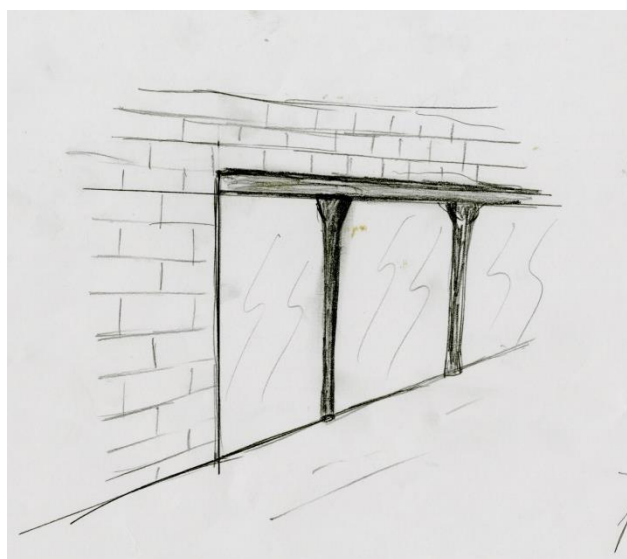


Figure 65 : Croquis du linteau et des poteaux (Haouy)



Figure 66 : L'utilisation de matériaux modernes pour la porte combinés à un linteau de style industriel (Haouy)



### *c. Le mur*

L'autre élément à sauvegarde est le mur gallo-romain, ce dernier est restauré dans la mesure du possible et reste visible de l'extérieur. Cette mise en valeur rentre dans le cadre d'un circuit proposé par la Mairie d'Orléans qui suit cette muraille du IV<sup>ème</sup> siècle à travers des lieux où elle reste visible ou évoquée.



Figure 68 : La tour Sainte-Croix, aux abords de la cathédrale (Haouy)



Figure 67 : Evocation de la muraille, la partie rouge de la façade représente son empreinte (Haouy)

Les endroits de la façade où le mur se mêle au bâti de la vinaigrerie sont conservés afin de proposer au public un exemple de la manière dont est construite la ville : un empilement d'époques et donc de bâtis entrelacés. L'aspect de la façade sera restauré.

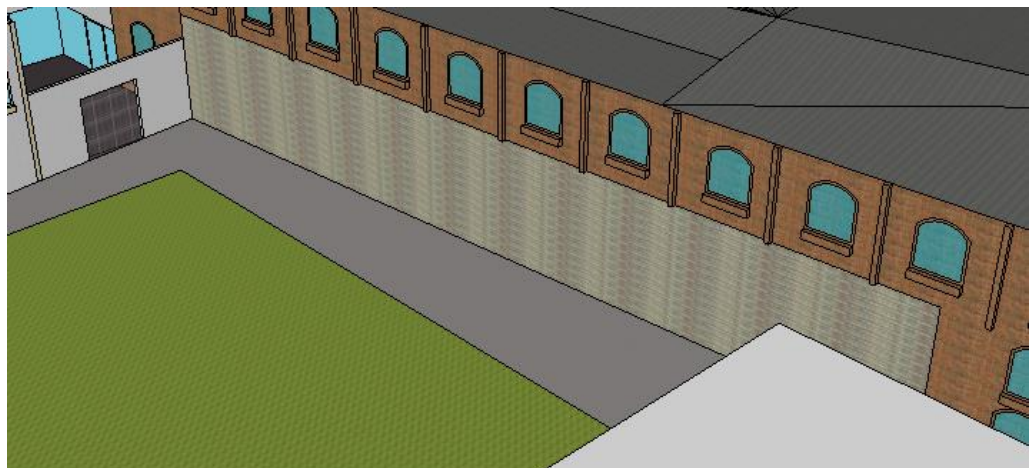


Figure 69 : La muraille reste intégralement sauvegardée et est rénovée (Haouy)



Figure 70 : Exemple de rénovation du mur d'enceinte dans Orléans (Haouy)



A l'intérieur de l'auberge, pour pallier à l'impossibilité d'amener de la lumière en trouant la muraille, un couloir ouvert sur les trois étages est éclairé par le toit transformé en verrière. De plus des galeries délimitées par des rambarde desservent les chambres sur le côté ouest du couloir. Des fenêtres sont aussi percées dans ce même mur pur apporter de la lumière au chambre qui n'ouvrent pas sur l'extérieur de ce côté. La muraille est ainsi dans sa totalité visible aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur.

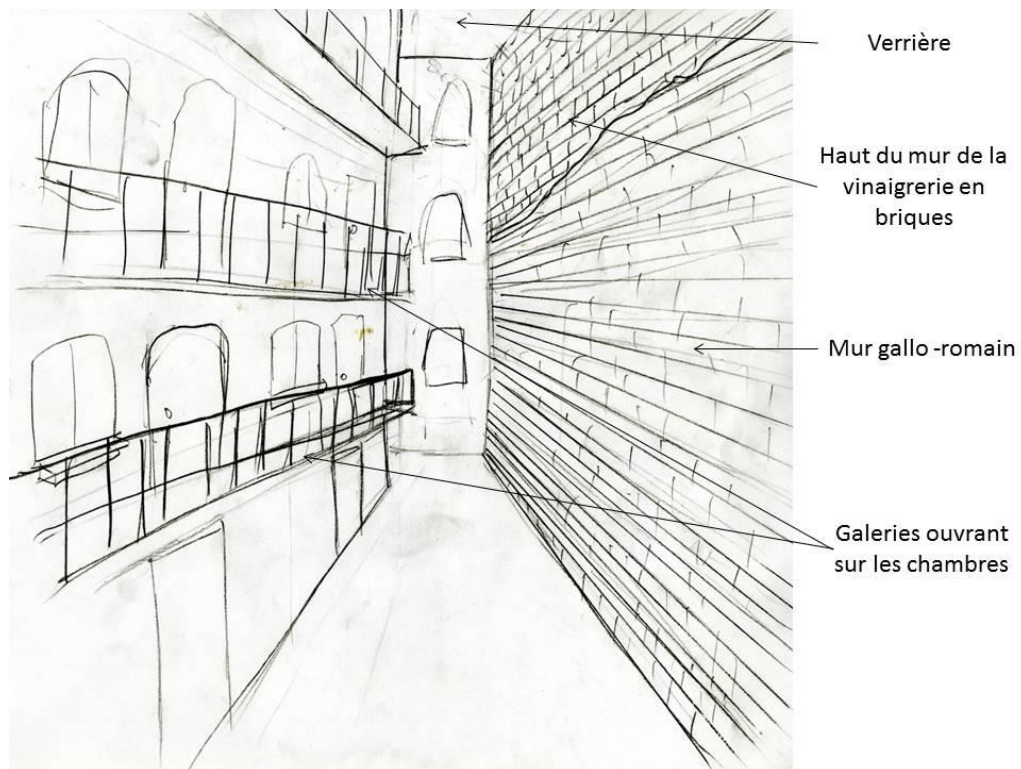


Figure 71 : Croquis du couloir est (Haouy)

## 4. Les abords du bâtiment

Le bâtiment doit s'insérer dans le quartier environnant, cela passe par une amélioration minimale de l'accessibilité avec une piste cyclable mais aussi par le traitement de l'espace devant la vinaigrerie aujourd'hui utilisé comme parking.

### a. L'accessibilité

Les pistes cyclables pourtant nombreuses dans l'Agglo ne desservent pas l'emplacement de la vinaigrerie. Il suffit pour cela de raccorder le lieu au circuit de la Loire à vélo qui passe sur les quais à 200m en contrebas. Les rues à l'ouest étant piétonnes, la pratique du vélo y est sécurisée mais les rues en majorité pavées incitent tout de même à la circulation à pied.



Figure 72 : Raccordement aux pistes existantes (OSM, réalisation Haouy)

### b. Le parking

La place située devant l'auberge est aujourd'hui un parking, il est en effet difficile de se garer dans le centre d'Orléans et le manque de places est un sujet de mécontentement des riverains. La solution est de mettre en place un parking souterrain, chose facilitée par l'absence de bâtiment au-dessus de son emplacement. Le parking à 2 niveaux reprendrait la surface du parking existant en multipliant son capacité d'accueil par deux. Des abonnements seraient disponibles pour les riverains et des places seraient réservées à l'auberge comme le préconise la charte du label accueil vélo pour le parking de longue durée des véhicules des touristes à vélo en itinérance.

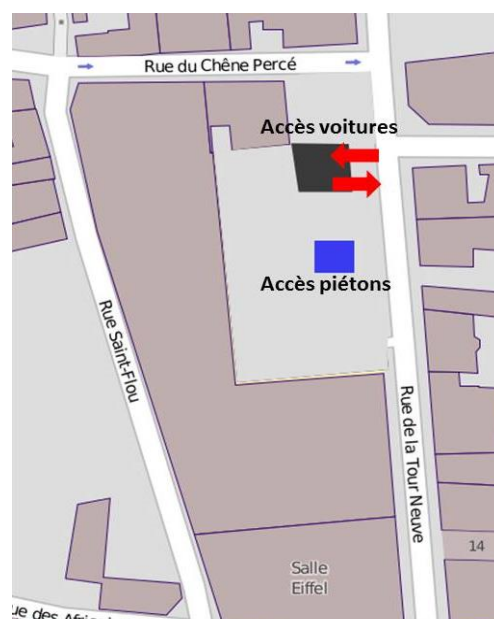


Figure 73 : Accès du parking souterrain (OSM, réalisation Haouy)

### *c. Le jardin public*

La mise en place du parking souterrain permet de ménager un espace utilisable pour embellir la zone tout en laissant la vue sur le mur et la façade de la vinaigrerie. En effet, le centre-ville d'Orléans est souvent décrit comme trop minéral, un jardin public embellirait le quartier.

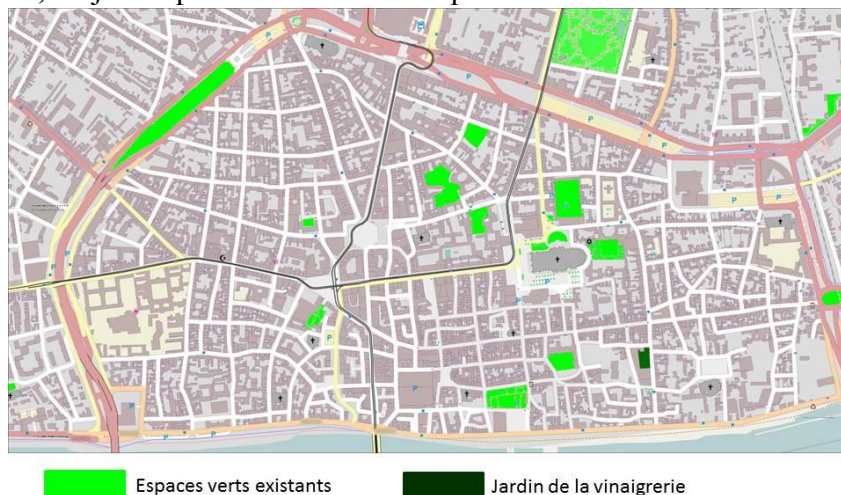


Figure 75 : Localisation par rapport aux espaces verts existants (OSM, réalisation Haouy)

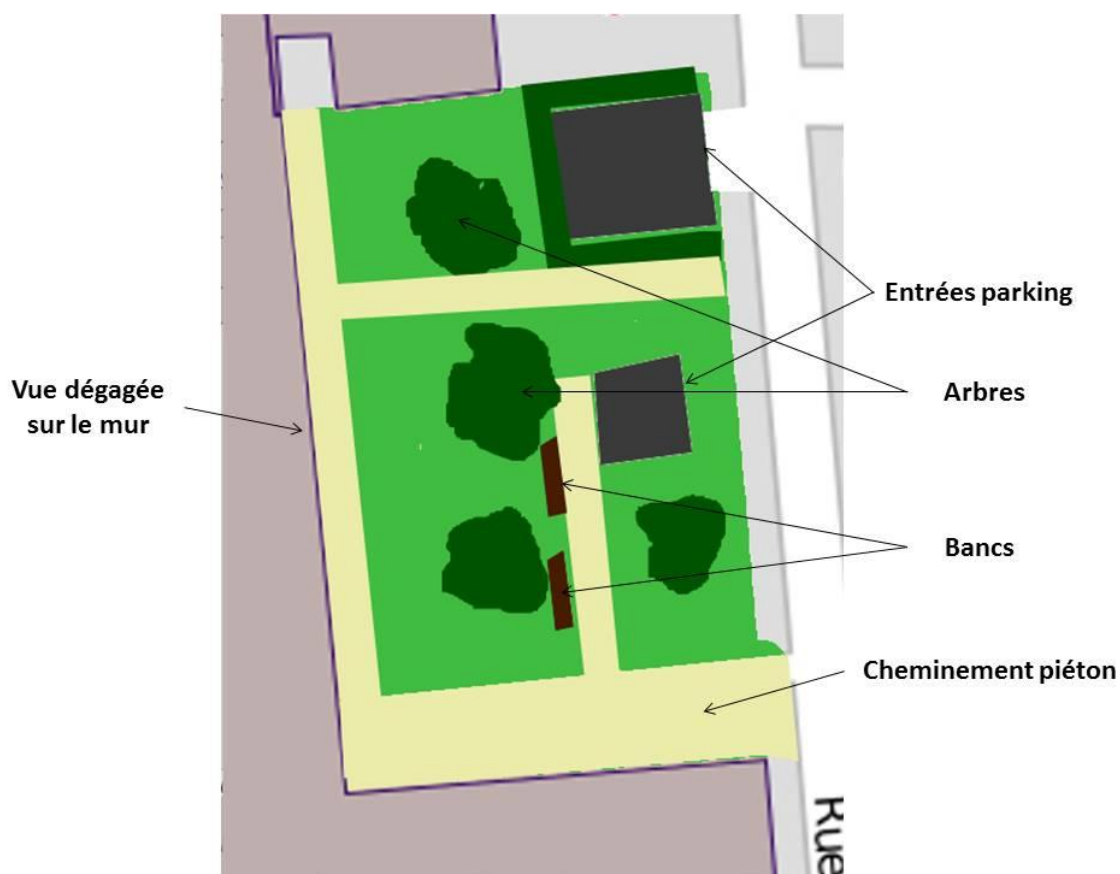


Figure 74 : Proposition d'aménagement du jardin (OSM, réalisation Haouy)

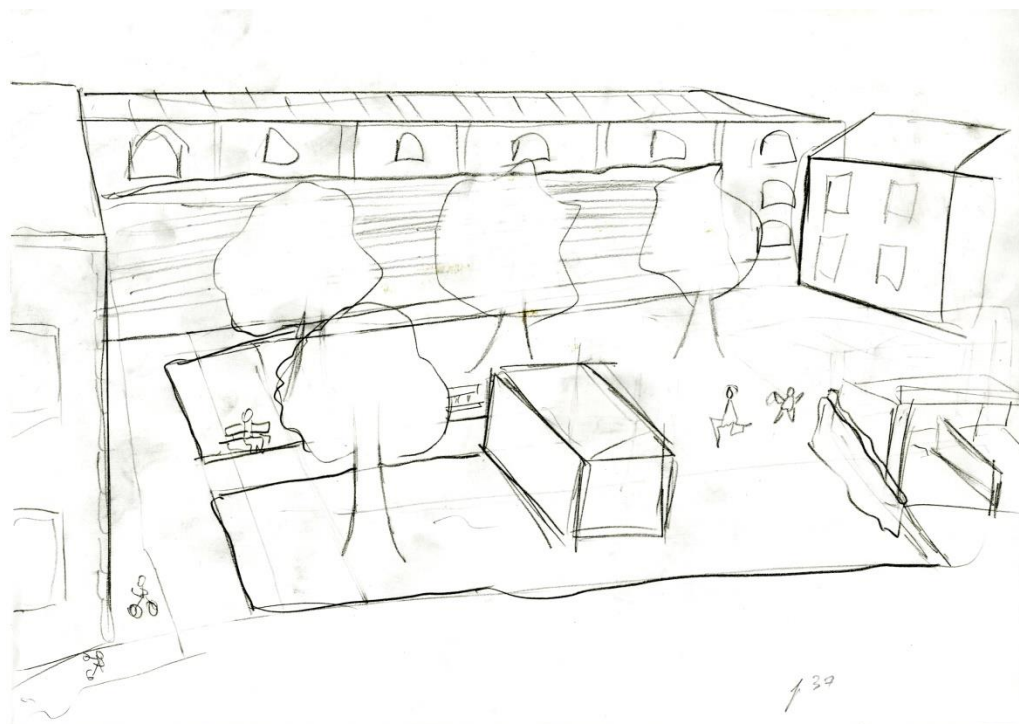


Figure 76 : Croquis du jardin de la vinaigrierie (Haouy)



## Conclusion

Le point de départ de ce projet est avant tout un constat spatial, cette friche de la vinaigrerie idéalement située en centre-ville d'Orléans n'est pour le moment pas valorisée. Il s'agissait donc dès le départ de regagner cet espace perdu dans un contexte de densification urbaine. Son bâti atypique et le mur gallo-romain que la vinaigrerie enserre rajoutent une valeur patrimoniale certaine.

En se greffant sur la dynamique actuelle de la ville d'Orléans consistant à dynamiser le centre-ville il est apparu que ce lieu ne pouvait pas être transformé en simples habitations. La proximité de la ZAC Bourgogne qui s'apprête à accueillir des logements étudiants et les bureaux du conseil général est un contexte favorable à l'établissement d'un projet qui serait novateur dans la façon de voir le quartier. Ce dernier étant idéalement placé dans le centre ancien a de plus l'avantage d'être à proximité de la Loire.

Partant de ce constat et dans un contexte de revalorisation du bassin Ligérien entre autre grâce au tourisme, il était cohérent de proposer un hébergement touristique.

La Loire à vélo, actuellement en gain de renommée est une niche de tourisme dans le cadre du tourisme vert à moindre coût et plus généralement de développement durable.

Ainsi le projet optimisé pour recevoir des cyclistes mais aussi des jeunes sous la forme d'une auberge de jeunesse propose à ses résidents un cadre quasi historique en adéquation avec les attentes que peut avoir un touriste.

Le projet étant ici présenté principalement dans son aspect physique par la rénovation du bâti et de l'espace l'environnant, il serait désormais intéressant de se pencher sur les aspects plus comptables et humains du projet, à savoir l'accueil d'associations de réparation de vélo dans l'atelier par exemple mais aussi la grille de prix et le mode de gestion pouvant être proposés dans l'hébergement.

## Sigles, lexique

AUAO : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise

Agglo : Agglomération Orléans Val de Loire

ERP : Etablissement Recevant du Public

OSM : Open Street Map

PMR : Personne à Mobilité Réduite

RIA : Réseau d'Incendie Armé

SEMDO : Société d'Economie Mixte de Développement de L'Orléanais

TAO : Transports de l'Agglomération Orléanaise

PLU : Plan Local d'Urbanisme

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

# Bibliographie

## Ouvrages imprimés :

-La réhabilitation des friches industrielles

La documentation Française - 1991 - 45 pages - collection : DATAR Ministère de l'aménagement du territoire et des reconversions

-Les friches industrielles, cartographie et modes d'occupation

Editions du Certu – 2008 – 47 pages – collection : Robin des villes

## Ouvrages électroniques :

-Loiret 2012, bilan touristique – Comité départemental du tourisme du Loiret

-Les relais vélos sur les itinéraires véloroute et voies vertes, 2001 – Ministère de l'aménagement du territoire

-Orléans, portrait de l'aire urbaine, juillet 2011 - AUAO

## Articles de presse :

Libération :

6h, le stress des pendulaires 2011/03/24

La république du centre :

La Rep a visité le chantier du secteur Dessaux où les premières livraisons se concrétisent 2013/12/21

Le projet de création d'un lieu culturel quartier Dessaux pas ou plus d'actualité d'après le maire 2012/07/31

Les étudiants réinvestissent progressivement le centre-ville d'Orléans 2013/11/18

## Sites Internet :

[www.semido.net](http://www.semido.net) consultation mai 2014

[www.orleans.fr](http://www.orleans.fr) consultation mai 2014

[www.auao.org](http://www.auao.org) consultation mai 2014

[fr.wikipedia.org](http://fr.wikipedia.org) consultation mai 2014

[archive.labomedia.net](http://archive.labomedia.net) consultation mai 2014

## Table des illustrations

Figure 1 : Département du Loiret dans la région (réalisation Haouy) .....	8
Figure 2 : La région Centre ( <i>réalisation Haouy</i> ) .....	8
Figure 3 : Agglomérations et cours d'eau du Loiret ( <i>wikipédia, modification Haouy</i> ).....	8
Figure 4 : L'Agglo (en vert) et l'aire urbaine ( <i>jfbradu.fr</i> ) .....	9
Figure 5 : Le réseau autoroutier aux environs d'Orléans ( <i>OSM</i> ).....	9
Figure 6 : Foies ferrées a proximité d'Orléans ( <i>RFF</i> ) .....	10
Figure 7 : Classes d'âge ( <i>données INSEE, réalisation Haouy</i> ).....	10
Figure 8 : Les quartiers d'Orléans ( <i>wikipédia, modification Haouy</i> ).....	11
Figure 9 : Vue des Bords de Loire ( <i>Haouy</i> ) .....	12
Figure 10 : Ligne B du tramway ( <i>vitrines-orleans.com</i> ).....	12
Figure 11 : Les lignes de Tram ( <i>OSM, modification Haouy</i> ) .....	12
Figure 12 : Localisation du quartier dans le secteur Centre ( <i>OSM, modification Haouy</i> ).....	13
Figure 13 : La rue de Bourgogne, fréquentée durant la journée... ( <i>univ-orléans.fr</i> ) .....	13
Figure 14 : ... et la nuit ( <i>la république du centre</i> ).....	13
Figure 15 : Plan du quartier ( <i>OSM, réalisation Haouy</i> ) .....	14
Figure 16 : Présentation du quartier Bourgogne ( <i>OSM, modification Haouy</i> )..	14
Figure 17 : Exemples de maisons de ville dans le sud du quartier Bourgogne ( <i>Haouy</i> ) .....	14
Figure 18 : Etiquetage de la production de vinaigre ( <i>cfaitmaison.com</i> ) .....	15
Figure 19 : L'emprise de la famille Dessaux sur le quartier ( <i>labomedia.net</i> ) ...	15
Figure 20 : Localisation dans la ZAC ( <i>OSM, Haouy</i> ).....	16
Figure 21 : Les bâtiments non rénovés en vert et le mur antique en orange ( <i>labomedia.net, modification Haouy</i> ) .....	16
Figure 22 : Vues du bâtiment principal (1) ( <i>Haouy</i> ) .....	17
Figure 23 : Vues du bâtiment principal (2) ( <i>Haouy</i> ) .....	17
Figure 24 : Vues des annexes du bâtiment principal .....	18
Figure 25 : Vue intérieurs (2) ( <i>flickr girxavier</i> ) .....	18
Figure 26 : Vue intérieurs (1) ( <i>flickr girxavier</i> ) .....	18
Figure 27 : Zone AUb ( <i>PLU d'Orléans</i> ) .....	20
Figure 28 : Zoom du zonage ZPPAUP .....	20
Figure 29 : Base du mur de l'enceinte gallo-romaine ( <i>Haouy</i> ) .....	21
Figure 30 : Bâtiments de grand intérêt architectural selon le ZPPAUP ( <i>Haouy</i> ) .....	21
Figure 31 : Emprise de la zone UNESCO sur Orléans ( <i>PLU</i> ) .....	21
Figure 32 : Logo .....	21
Figure 33 : Le PPRI sur l'agglomération.....	22
Figure 34 : Carte touristique ( <i>office de tourisme d'Orléans</i> ).....	22
Figure 35 : Logo du label .....	22
Figure 36 : Différentes manifestations ( <i>orléans.fr</i> ).....	23
Figure 37 : Les sites les plus visités ( <i>Comité départemental du tourisme du Loiret</i> ).....	23
Figure 38 : Logo du circuit.....	24
Figure 39 : Carte extraite de la brochure "un parcours unique" ( <i>loireavelo.fr</i> )	24
Figure 40 : Itinéraire de l'Eurovélo 6 ( <i>eurovelo6.org</i> ) .....	24
Figure 41 : Logo .....	24
Figure 42 : Localisation par rapport au centre ( <i>OSM, réalisation Haouy</i> ) .....	25



Figure 43 : Capture d'écran du site auberges-de-jeunesse.com.....	25
Figure 44 : Eléments notables du quartier ( <i>OSM, réalisation Haouy</i> ).....	26
Figure 45 : Plan des transports en commun ( <i>Tao</i> ).....	26
Figure 46 : Ilots en travaux dans la Zac Bourgogne ( <i>OSM, réalisation Haouy</i> ) .....	27
Figure 47 : Futur bâtiment du conseil général ( <i>Haouy</i> ) .....	27
Figure 48 : Projet de la résidence étudiante (SEMDO).....	27
Figure 49 : Logo du label .....	29
Figure 50 : Logo du Bed and Bike à Limburg ( <i>christiaanessers.be</i> ).....	31
Figure 51 : Logo du Label Allemand ( <i>bettundbike.de</i> ) .....	31
Figure 52 : Plan d'ensemble du RDC ( <i>Haouy</i> ).....	32
Figure 53 : Plan d'ensemble du R+1 ( <i>Haouy</i> ) .....	33
Figure 54 : Plan d'ensemble du R+2 ( <i>Haouy</i> ) .....	34
Figure 55 : Vue de la cour de rangement des vélos ( <i>Haouy</i> ) .....	35
Figure 56 : Un bâtiment de la vinaigrierie restauré dans le quartier, la cheminée est conservée ( <i>Haouy</i> ) .....	36
Figure 57 : Mur de briques restauré ( <i>Haouy</i> ).....	36
Figure 58 : Vue d'ensemble de l'avant du bâtiment rénové au Nord-Ouest ( <i>Haouy</i> ) .....	36
Figure 59 : Vue de l'arrière du bâtiment au Nord-Est ( <i>Haouy</i> ) .....	37
Figure 60 : Certaines fenêtres nécessitent un élargissement ( <i>Haouy</i> ).....	37
Figure 61 : L'élargissement est fait en fonction des matériaux de la façade ( <i>Haouy</i> ) .....	37
Figure 62 : Exemple de fenêtre rénovée dans le quartier, le linteau de briques est toujours visible malgré l'enduit ( <i>Haouy</i> ) .....	37
Figure 63 : L'ouverture de baies amène de la lumière et ouvre le bâtiment sur la rue ( <i>Haouy</i> ) .....	38
Figure 64 : Utilisation des briques et conservation de la poutre métallique IPN en guise de linteau ( <i>Haouy</i> ).....	38
Figure 65 : Croquis du linteau et des poteaux ( <i>Haouy</i> ) .....	38
Figure 66 : L'utilisation de matériaux modernes pour la porte combinés à un linteau de style industriel ( <i>Haouy</i> ) .....	38
Figure 67 : Evocation de la muraille, la partie rouge de la façade représente son emprise ( <i>Haouy</i> ).....	39
Figure 68 : La tour Sainte-Croix, aux abords de la cathédrale ( <i>Haouy</i> ) .....	39
Figure 69 : La muraille reste intégralement sauvegardée et est rénovée ( <i>Haouy</i> ) .....	39
Figure 70 : Exemple de rénovation du mur d'enceinte dans Orléans ( <i>Haouy</i> )..	39
Figure 71 : Croquis du couloir est ( <i>Haouy</i> ) .....	40
Figure 72 : Raccordement aux pistes existantes ( <i>OSM, réalisation Haouy</i> ).....	41
Figure 73 : Accès du parking souterrain ( <i>OSM, réalisation Haouy</i> )....	41
Figure 74 : Proposition d'aménagement du jardin ( <i>OSM, réalisation Haouy</i> )..	42
Figure 75 : Localisation par rapport aux espaces verts existants ( <i>OSM, réalisation Haouy</i> ) .....	42
Figure 76 : Croquis du jardin de la vinaigrierie ( <i>Haouy</i> ) .....	43

# Annexes

## ANNEXE 1 :

Extrait du guide pratique Accueil vélo édité par France vélo Tourisme en 2012 :

### Prérequis :

- La marque Accueil Vélo est attribuée aux hébergements touristiques classés<sup>1</sup> selon les normes nationales propres à chaque catégorie. Pour les types d'hébergements ne disposant pas d'un classement réglementaire, l'établissement candidat à la marque Accueil Vélo doit être labellisé (selon les chartes de qualité référencées par l'organisme évaluateur du territoire).
- L'hébergement doit se situer à moins de 5 km d'un itinéraire cyclable balisé (répondant au cahier des charges national des Véloroutes et Voies Vertes)

### Accueil :

- Apporter un accueil personnalisé et attentionné aux touristes à vélo.

L'hébergeur doit manifester une attention particulière au touriste à vélo à son arrivée ou au retour de circuit (il pourra par exemple, lui offrir une boisson chaude ou froide à son arrivée – pack pour les campings)

- Mettre à disposition des touristes à vélo les informations touristiques et de service utiles à leur séjour

L'hébergeur doit mettre à disposition de son client la documentation existante pour son territoire, traduite dans les langues de sa clientèle (anglais, allemand, néerlandais...) :

- documentation touristique (carte touristique, guide hébergement-restauration, guide pratique),
- informations utiles (horaires train et bus, OT/SI)
- documentation spécifique au vélo (itinéraires cyclables, points de location de vélos et petit matériel, ateliers de réparation, commerces et hébergements spécialisés)

Il doit par ailleurs communiquer par voie d'affichage les coordonnées des loueurs et réparateurs de vélo professionnels

- Être en mesure de conseiller le touriste à vélo sur le déroulement de son séjour

Il doit être en mesure de conseiller le client sur les itinéraires vélos, les visites de sites, le réseau cyclable, etc. Il devra pour cela avoir parcouru les itinéraires à proximité.

#### Critère Optionnel

- Offrir la possibilité aux touristes à vélo d'effectuer un départ matinal (7h minimum)

L'hébergeur doit pouvoir proposer aux touristes à vélo :

- le règlement de la facture la veille au soir du départ
- un petit déjeuner à partir de 6h30 le jour du départ

Services :

- Informer les touristes à vélo sur les conditions météorologiques

L'hébergeur doit informer le visiteur sur la météo par le canal de son choix (ex. : affichage, Internet, carte-mémo Météo France, journal, etc.)

- Pouvoir assurer le transfert des bagages des touristes à vélo au prochain point d'hébergement (gratuit ou payant)

Il doit pouvoir proposer un service de transfert de bagages de son domaine au lieu d'hébergement suivant de son client. A défaut d'assurer cette prestation lui-même, l'hébergeur fera appel à un prestataire extérieur (taxi par exemple)

- Donner la possibilité de réserver un hébergement ou taxi, etc. (gratuit ou payant)
- Offrir aux touristes à vélo la possibilité de laver et sécher leur linge (gratuit ou payant)

L'hébergeur doit mettre à disposition des touristes à vélos les équipements nécessaires afin qu'ils puissent réaliser le lavage et le séchage de leurs vêtements :

- machine à laver le linge ou évier pour laver le linge à la main
- sèche-linge ou local pour faire sécher
- Mettre à disposition des touristes à vélo un service de location de vélos (payant ou gratuit)
- L'hébergeur doit pouvoir mettre à disposition des touristes un vélo sur place

A défaut d'en posséder, il doit être en mesure d'indiquer au touriste à vélo le point de location le plus proche (inférieur à 1 km) ou de se faire livrer les vélos. Le délai requis de réservation sera de 48H

Mettre à disposition des touristes à vélo des accessoires sur place ou à proximité (gratuit ou payant)

- L'hébergeur doit pouvoir mettre à disposition des touristes des accessoires vélos (casque homologué, remorque, antivol, panier, porte gourde, etc.) sur place

A défaut d'en posséder, il doit être en mesure d'indiquer le point de location le plus proche (inférieur à 1 km) ou de faire livrer le matériel sur place.

Critère Optionnel :

- Informer sur les possibilités de sorties à vélo

L'hébergeur doit fournir aux touristes à vélo une liste des sorties à vélo qu'il propose, à défaut, il indiquera au minimum, les sorties à vélo organisées sur le territoire

- Faciliter l'accès à Internet (gratuit ou payant)

L'hébergeur doit permettre aux touristes à vélo d'accéder à Internet ou à défaut indiquer où il peut le faire

- Assurer le dépannage des touristes à vélo hébergés dans l'établissement (gratuit ou payant)

L'hébergeur doit être en mesure d'aller dépanner ses clients en cas d'avarie survenue à proximité de l'hébergement (inférieur à 20 km) directement ou par l'intermédiaire d'un prestataire (réparateur, loueur, taxi)

Equipements :

- Être équipé d'un abri à vélos sécurisé de plain-pied

L'hébergement doit disposer d'un abri sécurisé (soit au minimum un lieu couvert et fermé) sur place ou à proximité immédiate (moins de 300 mètres) afin de pouvoir entreposer les vélos

- Pouvoir mettre à disposition un kit de réparation complet pour les petites avaries

L'hébergeur doit pouvoir mettre à disposition du touriste à vélo un kit complet de réparation en cas de petite avarie (matériel de crevaisson, câble de frein, jeu de clés classiques taille 6 à 17 et clés à 6 pans, huile, ampoules, pompe à pied)

- Disposer des équipements nécessaires pour le nettoyage des vélos

L'hébergeur doit mettre à disposition des touristes à vélo un espace équipé ou au minimum un équipement spécifique (jet d'eau, brosse) pour le nettoyage des vélos

Critère Optionnel :

- Disposer d'un espace réservé pour les voitures en « garage mort »

L'hébergeur doit réserver un espace (emplacement ou garage – gratuit ou payant) pour le parking de longue durée des véhicules des touristes à vélo en itinérance



Prestations de restauration :

- Offrir un petit déjeuner adapté aux touristes à vélo

L'hébergement doit proposer aux touristes à vélo un petit déjeuner complet et adapté à l'effort (viennoiseries, fromage, fromage blanc, céréales, fruits, œufs, confiture, pains variés, etc.).

Critère Optionnel :

- Offrir la possibilité de préparer un panier repas pour le déjeuner (payant)

L'hébergeur doit être en mesure de préparer un panier repas sur demande du client (formulée au plus tard la veille)

- Organiser la possibilité de se restaurer sur place ou à proximité

L'hébergeur doit être en mesure d'offrir les services permettant de se restaurer sur place ou à proximité (à moins d'1 km) : restaurant ou épicerie ou coin cuisine (réchaud, micro-onde). Si au-delà de 1 km, assurer le transfert vers le restaurant ou le commerce le plus proche (taxi par exemple).

# Table des matières

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>7</b>
<b>I. Présentation générale .....</b>	<b>8</b>
1. Orléans, centre d'une aire urbaine dynamique .....	8
a. Situation géographique générale .....	8
b. L'agglomération et l'aire urbaine Orléanaise .....	9
c. Un carrefour à une heure de Paris .....	9
d. Une population en faible hausse .....	10
e. Une économie dominée par le tertiaire et la proximité de Paris .....	11
f. La valorisation du centre .....	11
2. La friche Dessaux .....	13
a. Au Sud-Est du centre .....	13
b. Un quartier du centre historique .....	13
c. Les vinaigriers Orléanais .....	15
d. Un bâtiment à l'abandon .....	16
<b>II. Diagnostic .....</b>	<b>19</b>
1. Le ciblage du diagnostic .....	19
1. Les règlements d'urbanisme .....	20
a. Le PLU .....	20
b. La ZPPAUP .....	20
c. La zone UNESCO Val de Loire .....	21
d. Les zone de prévention des risques d'inondation .....	22
2. Une ville et une région touristiques .....	22
a. Une ville au patrimoine reconnu .....	22
b. Attirer par l'évènementiel .....	23
c. Une zone touristique plus large .....	23
d. La Loire à Vélo .....	24
e. Eurovélo 6 .....	24
3. Les hébergements existants .....	25
a. Un hébergement abondant mais onéreux .....	25
b. Une auberge de jeunesse excentrée .....	25
4. Le quartier .....	26
a. Un quartier majoritairement résidentiel .....	26
b. La ZAC Bourgogne .....	27
5. Conclusion du diagnostic .....	28
<b>III. Propositions d'aménagement .....</b>	<b>29</b>
1. Règles et labels .....	29
a. L'hébergement à vélo .....	29
b. Les auberges de jeunesse .....	30
c. A l'étranger .....	31
2. Répartition Spatiale .....	31
3. Conservation du patrimoine, esthétique .....	36
a. Vues d'ensemble de la rénovation .....	36
b. Les baies .....	37
c. Le mur .....	39
4. Les abords du bâtiment .....	41
a. L'accessibilité .....	41
b. Le parking .....	41
c. Le jardin public .....	42
<b>Conclusion .....</b>	<b>44</b>
<b>Sigles, lexique .....</b>	<b>45</b>

<b>Bibliographie .....</b>	<b>46</b>
<b>Table des illustrations .....</b>	<b>47</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>49</b>
<b>Table des matières.....</b>	<b>53</b>
<b>Fiche de synthèse .....</b>	<b>0</b>

# Fiche de synthèse

Haouy Arthur  
Stage de découverte  
DA3 2013-2014

**Titre : «Réhabilitation de la Friche de la vinaigrerie Dessaux»**

**Sous-titre : «Création d'un relais Loire a vélo»**

## Résumé :

Le recul de l'activité industrielle en France couplé aux délocalisations a laissé dans de nombreuses communes des traces bâties de l'industrialisation du siècle dernier. Ces friches, surtout lorsqu'elles sont situées en ville sont d'un intérêt certain car elles permettent la reconquête d'une zone généralement déjà desservie et vont dans le sens de la densification urbaine. A cela s'ajoute la réhabilitation du patrimoine industriel par la conservation du bâti et de la mémoire du lieu. Dans cette optique, j'ai choisis de réaliser mon PIND sur la friche industrielle de la vinaigrerie Dessaux qui se situe en centre-ville d'Orléans (45).

En se greffant sur la dynamique actuelle de la ville d'Orléans consistant à dynamiser le centre-ville il est apparu que ce lieu ne pouvait pas être transformé en simples habitations.

Partant de ce constat et dans un contexte de revalorisation du bassin Ligérien entre autre grâce au tourisme, il était cohérent de proposer un hébergement touristique qui serait axé sur l'accueil des cyclistes parcourant la Loire à vélo, circuit actuellement en gain de renommé.

Ainsi le projet optimisé pour recevoir des cyclistes mais aussi des jeunes sous la forme d'une auberge de jeunesse propose à ses résidents un cadre quasi historique en adéquation avec les attentes que peut avoir un touriste.

- Friche industrielle, densification, tourisme, patrimoine, auberge de jeunesse, Loire à vélo.
- Orléans – Région Centre - Loiret (45)